DOBA









Településrendezési terv

Doba község Önkormányzata képviselő-testületének 80/2010. (IX.13.) határozata
Doba község Településszerkezeti terv leírásról és településszerkezeti tervről
Doba község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2010. (IX.23.) rendelete
Doba község Helyi építési szabályzatáról és Szabályozási tervéről

DOBA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

SZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Doba község Önkormányzata képviselő-testületének 80/2010. (IX.13.) határozata Doba község Településszerkezeti leírásról és településszerkezeti tervről

Doba község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2010. (IX.23.) rendelete Doba község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről

Megbízó
Doba község Önkormányzata
Horváth Zoltán Polgármester
8482 Doba, Kossuth Lajos u. 10.



Generáltervező
Környezetterv Kft.
1029, Budapest, József A. u. 53.
Tel.: 20-9138-400

Partner Iroda
Völgyzugoly Műhely Kft.
2083, Solymár, Bimbó u. 20.
Tel.: 70-9383-225, 20-9138-575

Településrendezés:	Ferik Tünde – okl. építészmérnök, vezető településrendező tervező *TT/1É 13-0259/06* Kéthelyi Márton – okl. tájépítészmérnök dr. Laposa József – településtervezési vezető tervező, *TT1 01-5032/06*
Tájrendezés, Környezetvédelem:	dr. Laposa József – táj- és kertépítész mérnök, városépítési - városgazdasági szakmérnök, *TK1 01-5032/12*
Közlekedés:	Kajtárné Varga Ida – közlekedésmérnök *TRK-T 19/0320/2008* Kurenkov Vjacseszláv- építőmérnök
Vízi közművek, energiaközművek, távközlés:	Kováts János – okl. építőmérnök *V3-Á1 012448* (Ligninvest Kft.)
Légifotó:	FÖMI Archivum

2010. augusztus

VZM 1113/06
somlo_szerk_szab_vegso_DOBA.doc

TARTALOMJEGYZÉK

HATÁROZAT ---- **5**

1. MELLÉKLET ---- **6**

TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS ---- **6**

1. TELEPÜLÉSZERKEZET - TÁJSZERKEZET ---- **7**
1.1. REGIONÁLIS KAPCSOLATOK: ---- 7
1.2. TELEPÜLÉSSZERKEZET ---- 8
1.2.1. Tájszerkezet ---- 8
1.2.2. Belterület ---- 9

2. IGAZGATÁSI TERÜLET, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS ---- **9**

3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS ---- **10**
3.1 AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI ---- 11
3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ---- 12
3.2.1. Lakóterületek ---- 12
3.2.2. Gazdasági területek ---- 12
3.2.3. Különleges területek ---- 12
3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ---- 13
3.3.1. Zöldterület – közpark ---- 13
3.3.2. Erdőterületek ---- 14
3.3.3. Mezőgazdasági területek ---- 14
3.3.4. Természetközeli terület ---- 15
3.3.5. Vízgazdálkodási terület ---- 15
3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület ---- 15
3.3.7. Közlekedési terület és közműterület ---- 16

4. ÉRTÉKVÉDELEM ---- **18**
4.1 TÁJI ÉRTÉKEK ---- 18
4.1.1. Természet és tájvédelem ---- 18
4.1.2. Tájképvédelemi terület övezete ---- 19
4.2. MŰVI ÉRTÉKEK ---- 19
4.2.1. Országos védelem ---- 19
4.2.2. Műemléki védelemre javasolt épület, terület ---- 19
4.2.3. Helyi védelem ---- 19
4.2.4. Helyi értékvédelmi területek ---- 20
4.3 RÉGÉSZETI TERÜLETEK ---- 20

5. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM ---- **21**
5.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM ---- 21
5.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME ---- 21
5.3. HULLADÉKKEZELÉS ---- 21
5.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM ---- 22

6. KÖZMŰELLÁTÁS ---- **22**
6.1. VÍZELLÁTÁS ---- 22
6.2. SZENNYVÍZELHELYEZÉS ---- 23
6.3. FELSZÍNI- ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS ---- 23
6.4. GÁZ- ÉS HŐENERGIA ELLÁTÁS ---- 23
6.5. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS ---- 23
6.6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS ---- 23

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ---- 24

DOBA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 7/2010. (IX.23.) RENDELETE DOBA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL ---- 25

I. FEJEZET ---- 25

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK ---- 25
1. A rendelet hatálya és értelmezése ---- 25
2. Értelmező rendelkezések ---- 25
3. A szabályozás elemei ---- 26
4. Belterülethatár módosítás ---- 26
5. Telekalakítás engedélyezési eljárás ---- 26
6. Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás ---- 27
7. Építmények elhelyezése ---- 28
8. Beépítési mód, építési hely ---- 28
9. Közmű területek, közműellátás általános előírások ---- 29

II. FEJEZET ---- 29

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE ---- 29
10. Országos művi érték védelem ---- 29
11. Régészeti területek ---- 30
12. Helyi védelem - történeti táj ---- 30
12. Egyedi építészeti előírások a történeti tájként védendő szőlőhegyi területre vonatkozóan ---- 30
14. Helyi védelem - Történeti kert ---- 31
15. Helyi védett terület, építmény ---- 31
16 .Általános építészeti előírások ---- 32
17. Reklám, hirdetőtábla ---- 33
18. Táj- és természetvédelem ---- 33
19. Védelem alatt álló természeti területek és értékek ---- 33
20. Környezetvédelem ---- 34
21. Felszíni és felszín alatti vizek védelme ---- 34
22. A levegő védelme ---- 35
23. A termőföld védelme ---- 35
24. Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés ---- 35
25. A zaj elleni védelem ---- 35
26. Geológiai előírások ---- 36
27. Vízeróziónak kitett terület előírásai ---- 36
28. Védőterületek, védőtávolságok ---- 36

III. FEJEZET ---- 36

TERÜLETFELHASZNÁLÁS ---- 36
29. Beépítésre szánt terület ---- 36
30. Falusias lakóterület ---- 37
31. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület ---- 38
32. Különleges területek ---- 39
33. Különleges terület - Sportterület ---- 39
34. Különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület ---- 39
35. Különleges terület - Turisztikai terület ---- 40
36. Különleges terület –Vár terület ---- 41
37. Beépítésre nem szánt területek ---- 42
38. Zöldterület ---- 42
39. Erdőterület ---- 43
40. Erdőterület – védelmi erdők területe, mezővédő erdők ---- 43
41. Erdőterület – gazdasági erdők területe ---- 43
42. Mezőgazdasági terület ---- 44
43. Általános mezőgazdasági terület ---- 44
44. Általános mezőgazdasági terület – szántó ---- 44
45. Általános mezőgazdasági terület – gyep ---- 45
46. Általános mezőgazdasági terület – árutermelő szőlő ---- 45
47. Kertes mezőgazdasági terület ---- 47
48. Természetközeli terület ---- 49
49. Vízgazdálkodási terület ---- 49
50. Különleges beépítésre nem szánt területek ---- 49
51. Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető ---- 49

52. Különleges beépítésre nem szánt terület – Kastély és kert ---- 50
53. Különleges beépítésre nem szánt terület – Bemutató terület ---- 51
54. Különleges beépítésre nem szánt terület – Szennyvíztisztító terület ---- 51
55. Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület és kemping ---- 52
54. Közlekedési területek általános előírásai ---- 52

IV. FEJEZET ---- 53

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK ---- 53
1. melléklet a 7/2010. (IX.23.) önkormányzati rendelethez ---- 54
Belterületbe vonható területek ---- 54
2. melléklet a 7/2010. (IX.23.) önkormányzati rendelethez ---- 54
Művi értékvédelem –helyi védelem ---- 54
3. melléklet a 7/2010. (IX.23.) önkormányzati rendelethez ---- 55
Természetvédelem – helyi védelem ---- 55
4. melléklet a 7/2010. (IX.23.) önkormányzati rendelethez ---- 55
Szabályozási terv ---- 55
1.sz. függelék ---- 56
Épület elhelyezés lehetőségei a beépítési mód függvényében ---- 56
2.sz. függelék ---- 57
Művi értékvédelem – országos védelem ---- 57
3. sz. függelék ---- 58
Régészeti területek ---- 58
4. sz. függelék ---- 59
Mintakeresztszelvények ---- 59
5. sz. függelék ---- 60
Közművek, közműlétesítmények védőtávolságai ---- 60
6. sz. függelék ---- 61
Örökségvédelmi adatlapok ---- 61
7. sz. függelék ---- 62
Építésügyi jogszabályok ---- 62
8. sz. függelék ---- 64
Szőlőkataszterből történt kivonás jegyzőkönyve ---- 64
9. sz. függelék ---- 67
OTÉK 111.§ alapján az Állami Főépítész hozzájárulása ---- 67
10. sz. függelék ---- 70
Értelmező rendelkezések ---- 70

RAJZJEGYZÉK

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS SZERKEZETI TERV	TSZT	M=1:10 000
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	SZT-1	M=1: 4 000
KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	SZT-2	M=1: 4 000
SOMLÓ-HEGY SZABÁLYOZÁSI TERV	SZT-3	M=1: 4 000

HATÁROZAT

Doba község Önkormányzata képviselő-testületének
80/2010. (IX.13.) határozata
Doba község Településszerkezeti leírásról és településszerkezeti tervről

Doba Önkormányzati Testülete megállapítja az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§. (3) bekezdésének b) pontja alapján Doba község közigazgatási területére vonatkozóan a településszerkezeti tervét és leírását (tervező: Környezetterv Kft. és Völgyzugoly Műhely Kft, tervszám: VZM 1113/06).

A településszerkezeti terv és leírás a határozat mellékletei:

1. melléklet: Doba településszerkezeti terv szöveges leírása
2. melléklet: Doba településszerkezeti terve - M 1: 10 000 tervlap

…….. ……..
jegyző polgármester

1. MELLÉKLET
TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS

1. TELEPÜLÉSZERKEZET - TÁJSZERKEZET

1.1. REGIONÁLIS KAPCSOLATOK:

A somlói települések szervező ereje a Somló. A fejlesztések alapja a Somló-hegyből fakadó gazdaság és turizmus, amelyek a hagyományokra és az értékekre épülnek. A Somló-hegy regionális kapcsolatait meghatározza, hogy milyen gazdasági, közlekedési, igazgatási, illetve egyéb feladatmegosztás alakult ki a térségben. Az összefüggések megfogalmazása után a szerkezet tervben történt meg a kapcsolatok meghatározására, a tájelemek összehangolására, illetve a fejlesztési területek kijelölésére.

A települések határain túlmutató szerkezeti jelentőségű kapcsolatok: fontos az összhang a Somló-hegy környékéhez kötődő, környező településekkel (tájföldrajzi, tájszerkezeti, infrastrukturális, gazdasági, turisztikai, kulturális szempontból): Borszörcsök, Tüskevár, Iszkáz, Somlóvecse.

Meghatározó jelentőségű, hogy a Somló-hegy és környéke három város, Ajka, Devecser és Pápa vonzáskörébe tartozik. Nemcsak az igazgatási, hanem a civil, a társadalmi és a gazdasági kapcsolataik is egyre gazdagabbak.

Közlekedés

- M8-as gyorsforgalmi út fejlesztése;
  (Legfontosabb nyugat-keleti irányú kapcsolatok erősítése.)
- a településektől keletre haladó 8402 j. országos mellékút főúttá való fejlesztése – Pápa – Devecser – Tapolca (Noszlopnál főúti átkötés Ajka bekapcsolására
  (Észak-déli irányú kapcsolódás erősítése.)
- a településektől északkeletre haladó 8413 j. országos mellékút fejlesztése Külsővat irányába;
  (Észak-déli irányú kapcsolódás erősítése Celldömölk irányába.)
- Gyepűkaján és Dabrony között kiépülő kapcsolat észak-déli irányban, új nyomvonal kiépítésével Somló-hegytől északra, Pápa, és délre, Sümeg – Tapolca irányába;
  (Az észak-déli irányú kapcsolatok megerősödése mellett a tájszerkezet felszabdalása várható, továbbá a jelenlegi forgalmi adatok és a párhuzamos közlekedési kapcsolatok fejlesztése nem teszi indokolttá ezt a megyei fejlesztési elképzelést.)
- infrastrukturális és tájszerkezeti kapcsolat Nemeshany és Bodorfa településekkel.

Igazgatási kapcsolat

- kapcsolódás a környező térségi központokhoz (történelmi és gazdasági előkép alapján): Devecser – Ajka, Pápa, Celldömölk;
- LEADER
- mentőállomást létesítenek Tüskeváron;
- körjegyzőségek (a kapcsolatok kifelé mutatnak).

Tájszerkezeti egységek kapcsolata

- összefüggő ökológiai hálózat;
- északon a Hajagos-patak-, délen a Torna-patak vízgazdálkodási rendszere, illetve a patak melletti gyepterületek kapcsolata;
- nyugaton összefüggő erdőterület kialakítása az iszkázi és a somlószőlősi Tetűvári erdő bővítésével;
- észak-északkeleten összefüggő erdőterület kialakítása egybefüggő dobai és somlószőlősi erdők bővítésével, kapcsolódva a nagyalásonyi, pápasalamoni, magyarpolányi erdőterületekhez, illetve Noszlop irányában az Északi-Bakony, Bakonyalja erdőterületeihez;
- délen összefüggő erdőterület kialakítása a tüskevári, nemeshanyi és a devecseri erdők kapcsolatával.

1.2. TELEPÜLÉSSZERKEZET

1.2.1. Tájszerkezet

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:
- 8401 j. Bakonygyepes - Dabrony összekötő út;
- 84105 j. Somlószőlős - Doba bekötőút;
- 84106 j. Doba - dobai Erdődy kastély bekötőút;
- A Somló-hegy alatt körbe futó aszfaltozott út;
- Doba – Oroszi közötti önkormányzati tulajdonú út;
- Doba – Somlóvásárhely településközi összekötőút
- Ajka – Kőszeg – országhatár 120 kV-os nagyfeszültségű távvezeték;
- települést átszelő vízfolyások, csatornák (Hajagos-patak és mellékágaik);
- a külterületet és a Somló-hegyet behálózó földutak, azokat kísérő fasorok.

Szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:
- Somló-hegy;
- a hegy lábánál húzódó település;
- a szőlőterületek táji megjelenése;
- országos jelentőségű védett természeti területek;
- fokozottan védett hegytető;
- művelt szőlőhegy, kisparcellás, beépült szőlőterületek;
- szoknyán és a „szoknya alatt" lévő nagyüzemi szőlőültetvények;
- a belterületek lakóterületi túlsúlya;
- az Erdődy kastély és védett kastélypark Dobán;
- külterületi majorok, gazdasági területek;
- nagykiterjedésű, összefüggő erdőterületek az északi határban;
- vízfolyások menti galérianövényzet és gyepterületek;
- a település körüli összefüggő, mezőgazdasági területek (szántók).

Új vonalas szerkezeti elemek:
- Doba – Oroszi településközi összekötő út nyomvonalkorrekcióval;
- Pápa – Somlószőlős – Somlójenő – Sümeg – Tapolca térségi jelentőségű út;
- Somlószőlős – Doba közötti miseút;
- helyi és térségi jelentőségű kerékpárutak;
- fasorok, erdősávok.

Új szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:
- erdőterületek bővítése;
- gyepterületek növelése;
- kastély és parkjának funkcióváltása, turisztikai célú hasznosítása;
- turisztikai, borgazdasági területek családi pincészetek, borturizmus fogadására alkalmas épületek számára, rendezvények szervezésére;
- a Somló-hegy egy részének ültetvény célú használata.

A szerkezeti terv célja, hogy az egyes tájhasználati formák, települések, közlekedési elemek egymással összhangban fejlődjenek a térségen belül.

A fejlesztési területek kijelölése a településfejlesztési koncepciókkal összhangban készül, mely egyrészt kijelöli a település szerepét, az akcióterületeket, továbbá az ezekhez tartozó fejlesztéseket, intézkedéseket, javaslatokat határoz meg.

A település tájszerkezetét elsősorban a földrajzi adottságok, a Somló-hegy jellegéből következő különleges geológiai, domborzati, tájképi adottságok; a hegytől, mint vízválasztótól északra futó vízfolyások (Hajagos-patak) völgye, valamint közlekedési utak határozzák meg.

A hegy körüli nagyüzemi szőlők, nagyüzemi jellegű, nagy kiterjedésű szántóterületek és a bővülő erdőterületek a területhasználat meghatározó elemei maradnak hosszabb időtávon is. Az árkok, patakok mentén a gyepterületek, egyes helyeken erdősávok létesítésére a vízminőség-védelem és a biodiverzitás az élővilág gazdagságának megőrzése szempontjából nagyobb hangsúlyt kell fektetni.

A mai és jövőbeni tájhasználat legnagyobb értéke a Somló-hegy, a Somló-hegyi szőlőművelés. A terv megkülönbözteti a hegyi területek közül az egybefüggően művelt, beépítetlen szőlőterületeket és azokat általános mezőgazdasági területként határozza meg. A fokozottan védett Somló—tetőt továbbra is erdő- és természetközeli gyepterületként, valamint különleges terület várként (dobai vár) és különleges beépítésre nem szánt terület bemutató területként (kilátó) jelöli ki.

A Somló-hegy feltáruló látképét az előtte lévő egynemű mezőgazdasági tájhasználat alapvetően meghatározza, ezért ezt a kialakult tájhasználatot a hegy látványát zavaró használattal, elemekkel terhelni tilos.

A településen összefüggő erdőterületek kerültek kijelölésre a gyengébb minőségű szántóterületek erdősítésével, a szomszéd települések erdőségeivel összefüggően. A véderdők megtartandók. A jobb adottságokkal rendelkező, magasabban fekvő szántók továbbra is szántóterületként hasznosítandók.

A szerkezeti terven jelölt helyeken fasorok, erdősávok telepítendők.

A külterületi meglévő gazdasági területek megtartandók.

Meghatározó érték a dobai Erdődy-kastély és parkja, amely a hegytől távolabb eső tájhasználat jelentős eleme. Turisztikai célú hasznosítását és ezzel összefüggésben a park újjáépítésének lehetőségét biztosítani kell.

A turisztikai és a borászati fejlesztések támogatására a hegyen különleges –terület – turisztikai területek kerültek kijelölésre: Dobán a panzió és a Kopernicky ház.

A terület turisztikai sokszínűségének biztosítását szolgálják a kijelölt további különleges területek, dobai vár, valamint a települési sportterületek, ahol szabadidő funkció is elhelyezhető.

Különleges beépítésre nem szánt terület besorolású a településen található temető területe, , a dobai kastély, Somló-tetőn álló kilátó, mint bemutató terület, a szennyvíztisztító, továbbá a turisztikai terület és kemping a dobai Erdődy kastélytól északra.

1.2.2. Belterület

A település belterülete nőtt jellegű, szerkezete kialakultnak tekinthető, a településszerkezetet alakító jelentős változás egyik településen sem tervezett.

A település utcaszerkezetének fő elemét a 84105 és a 84106 jelű utak belterületi szakaszai adják. A lakóutcák ezekről az utakról ágaznak le. Jelentős szerkezeti elem a település ősi magja, mely egy négyzetes utcaszerkezet mentén helyezkedik el. A belterület fejlődési irányait a négyzet alakú központi rész sarkaiból csápszerűen kiinduló régi és új utcák jelentik. A belterület jelentős része falusias lakóterület, intézményi épületek a Polgármesteri Hivatal, az orvosi rendelő, az óvoda és a templom kivételével nincsenek a településen.. Falusias lakóterület területfelhasználású a Kossuth utca középső szakaszán lévő bolt, posta és orvosirendelő területe.

Fejlesztési területként új falusias lakóterület a település ősi magjától délre, a sportpálya mellett került kijelölésre.

A belterületi zöldfelületek közkertként lettek kijelölve.

Somló-hegy
A Somló szoknyáján, a hegy alsó harmadában a kertes és árutermelő mezőgazdasági szőlő területek, valamint pincészetek, fogadók, szállások számára különleges –terület – turisztikai területek kerültek kijelölésre. A hegyen a szőlő az elsődleges, az árutermelő ültetvények és a kisüzemi művelés területei.

2. IGAZGATÁSI TERÜLET, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

A település területén az igazgatási határ megtartandó.

Belterülethatár módosítható az alábbi helyeken:

- A Rákóczi Ferenc utca déli oldalán, a temető melletti területeken közkert terület biztosítására (088/2 hrsz egy része);
- A település déli határán lévő 088/6,7 hrsz-ú területek belterületbe vonása falusias lakóterület biztosítására.

3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A település igazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységbe került:

A) Beépítésre szánt területek:

1) Lakóterület
   a) falusias lakóterület
2) Gazdasági terület
   a) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
3) Különleges terület
   a) Sportterület
   b) Mezőgazdasági üzemi terület
   c) Turisztikai terület
   d) Vár

B) Beépítésre nem szánt területek:

1) Zöldterületek
2) Erdőterületek
3) Mezőgazdasági területek
   a) általános mezőgazdasági terület – szántó
   b) általános mezőgazdasági terület – gyep
   c) általános mezőgazdasági terület – szőlő
   d) kertes mezőgazdasági területek
4) Természetközeli terület
   a) természetközeli terület - ősgyep
5) Vízgazdálkodási területek
6) Különleges beépítésre nem szánt terület
   a) Temető
   b) Kastély és kert
   c) Bemutató terület
   d) Szennyvíztisztító
   e) Turisztikai terület és kemping
7) Közlekedési és közmű elhelyezési területek

3.1 AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI

Doba szerkezeti tervében a **területfelhasználási egységek jellemzőinek összefoglalása** a következőkben kerül részletezésre. Az egyes területek konkrét szabályozását a Szabályozási terv fogja tartalmazni, itt csupán keret jelleggel a Szerkezeti terv által biztosított lehetőségek és követelmények összegzése található. Az egyes területfelhasználási egységeknél meghatározásra került a tömbönkénti maximális szintterület-sűrűség, max. beépítettség, amely természetesen a szabályozás során a tömb egyedi sajátosságát figyelembe véve alacsonyabb lehet.

Az egyes területfelhasználási egységeknél dőlt betűvel annak definíciója is meghatározásra kerül (az OTÉK-ban foglaltakkal összhangban), ez azonban nem része a határozatnak.

	Területfelhasz-nálási egység	Megengedett max. szint-területsűrűség	Tervezett max. építmény-magasság	Tervezett beépítettség	Min. zöldfelületi arány	Közmű-vesítettség
Lf	Falusias lakóterület	0,5	4,5 m	30%	60%	teljes[1]
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,6	6,0-9,0 m	35%	40%	teljes[1] / részleges
K-sp	Különleges terület - Sportterület	0,1	4,5 (10,5) m	10 %	70%	teljes[1]
K-mü	Különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület	0,6	7,5 (10,5) m	30%	40%	részleges
K-tur	Különleges terület – Turisztikai	0,6	4,0 m	Kialakult	50%	részleges
K-v	Különleges terület – Vár	0,2	Történelmileg kialakult	Kialakult	70%	részleges

[1] Csatorna-hálózat kiépítését követően

3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10 %.

Ezek azok a területek, amelyek a település fejlődése szempontjából legnagyobb jelentőséggel bírnak a Somló-hegyen megvalósuló fejlesztések mellett..

3.2.1. Lakóterületek

a) Falusias lakóterületek (Lf)

A terület laza beépítésű, kertes, legfeljebb 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mező és erdőgazdálkodást szolgáló építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

A kialakult beépítési módnak megfelelően jellemzően 4,5 m a megengedhető építménymagasság. A területen a nagy mélységű telkeken a hagyományoknak megfelelő gazdálkodási tevékenység és állattartás érdekében az ezeket kiszolgáló építmények is elhelyezhetők.

A település teljes lakott területe falusias lakóterület.

Új falusias lakóterület:

- a jelenlegi belterülethatáron belül került kijelölésre a település déli részén, a Rákóczi utcai ingatlanok megosztásával, a Kossuth Lajos utca és a temető között. (1,3 ha 11 lakótelek);
- belterületbe vonást követően a 088/6,7 hrsz-ú területek. (0,7 ha 4 lakótelek).

Jelentős belterületi tartalékot jelentenek a település foghíjtelkei is, ezért a fejlesztési területek beépíthetőségének ütemezését a szabályozás során biztosítani kell.

3.2.2. Gazdasági területek

3.2.2.1. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a tulajdonos, használó számára lakóépület, igazgatási és egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő(!), sportépítmény de kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, és egyéb közösségi szórakoztató épület is elhelyezhető.

A telephelyeken jelentős zavaró hatással nem rendelkező tevékenységek, üzemek telepíthetők.

Doba belterületétől délkeletre – közvetlenül a belterületi határ mellett – ebbe a területfelhasználási egységbe került a volt TSZ major és az egykori fatelep (096/7-8 hrsz). A telephelyen jelentős zavaró hatással nem rendelkező tevékenységek, üzemek telepíthetők.

Új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület került kijelölésre Oroszi felé vezető út mentén a 098/31 hrsz-ú területen, ahol hulladékudvar elhelyezhető. (OTÉK 111.§ alapján Állami Főépítész hozzájárult.)

A szabályozás során kiemelt figyelmet kell fordítani a telephelyek településképi megjelenésére és telken belüli fásítást kell előírni, s az épület-elhelyezés kérdését nagyobb területű telephelyeken elvi engedélyezési eljárás során kell tisztázni.

3.2.3. Különleges területek

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és az előző területfelhasználási egységekbe nem sorolhatók.

- ***zöldfelületi jellegű intézmények*** *(temető, sporttelep, stb.), melyek annak ellenére hogy beépítésre szánt területek, az övezeti besorolás szempontjából — a területen lévő épület(ek) funkciója mellett — a zöldfelület használata a meghatározó.*
- ***egyéb egyedi kezelést igénylő különleges területek****, melyek az épületek különlegessége, környezetre való hatása miatt kaptak különleges övezeti besorolást.*

A különleges területek kialakításánál az a szándék is vezérelte a Tervezőket, hogy a kijelölt területek adott célhoz kötötten, és csak ennek a célnak megfeleltetve kerüljenek felhasználásra, ezáltal biztosítva a koncepció célkitűzéseinek megvalósulását, területenként speciális szabályozási előírások alkalmazásával.

3.2.3.1. Különleges terület - sportterület (K-sp)

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

A belterület középső részén, a régi településmagtól délre a 196 hrsz-ú terület egy része (jelenleg is sportpálya).

3.2.3.2. Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)

A különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület olyan gazdasági célú ipari építmények, illetve e terület olyan nagyüzemi állattartás céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál, amely más beépítésre szánt területen nem helyezhető el.

Belterületen nem került kijelölésre különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület.

Ebbe az övezetbe tartozik a mezőgazdasági szolgáltatást, terménytárolást és erdőgazdálkodási szolgáltatást végző Ferenc-major is az Erdődy-kastélyparktól délre (0214/1,4 hrsz).

A szabályozás során elő kell írni a telken belüli fásítást, illetve a szerkezeti terven jelölt véderdőket a szabályozási terven is ábrázolni kell.

3.2.3.3. Különleges terület - turisztikai terület (K-tur)

Ebbe a területfelhasználási egységbe azok a területek kerültek, amelyek a település turizmushoz kapcsolódó fejlesztéseinek célterületei. A területen az átmeneti ott tartózkodást szolgáló szállásépületek, valamint szociális funkciók mellett, meghatározott esetekben kemping, ellátási, vendéglátási funkciójú épületek, szolgáltató épületek, valamint idegenforgalmi, bemutató, oktatási épületek és sportcélú létesítmények helyezhetők el.

A Somló-hegy lábánál a panzió és a Koperniczky István emlékház ((1533/1,2 hrsz) a volt zártkerti részbe beékelődve, valamint a Somló-hegyen a 1574/4 hrsz terület tartozik a turisztikai területbe.

3.2.3.4. Különleges terület - vár terület (K-v)

Különleges terület vár területfelhasználási egységen a területen lévő művi értékvédelem alatt álló építmény megóvását és műemléki szempontú felújítását szolgálja.

A Somló-vár (0160/11 b hrsz) a turisztikai fejlesztések érdekében különleges terület területfelhasználásba került.

3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.

3.3.1. Zöldterület – közpark

A település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú ***közparkok*** *területe.*

Meglévő közkertek:

- a temetőtől keletre fekvő területek (255 és 082 hrsz-ú terület északi része).

Közkertté fejlesztendő zöldfelületek a Somló-hegyen:

- a település déli határában, a Somló-hegy északi lábánál fekvő területek a hidroglóbusztól keletre (080/8 hrsz-ú terület),
- a Somló-hegy északnyugati lábánál, a szabályozási terven jelölt, Szent Márton borozó előtt fekvő területek (1380/4, 1381/2, 1382/2, 1383/2, 1384/2 hrsz-ú területek),

- a Somló-hegyen, a Szent Márton kápolna környezetében fekvő területek (1434-1436 hrsz-ú területek),
- a Somló-hegy fokozottan védett terület határánál, a Várúttól nyugatra fekvő terület (1604 hrsz-ú terület).

3.3.2. Erdőterületek

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m^2 vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

Az erdőterületek alapvető jelentőségűek az élővilág megőrzése és a települési környezet minősége szempontjából, valamint elsődleges fontosságúak tájesztétikai szempontból a maradék táji értékek és turisztikai vonzerő megtartása céljából.

Az erdősültség növelése, a Somló-környék mezoklímájának kedvező irányú megváltoztatása, a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak mérséklése érdekében a monokultúrás szántóterületek csökkentése, illetve a kedvezőbb ökológiai állapotú területek növelése céljából szükséges.

Az erdők telepítésénél fontos, hogy honos, a tájra jellemző fafajok kerüljenek telepítésre, az erdő élővilága gazdagodjon és turisztikai szempontból vonzó erdők alakuljanak ki.

Meglévő erdők:

- a Somlói Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területén a Somló-hegy tetején, illetve a meredek bazaltköves lejtőin lévő erdők (~ 60 ha);
- a Ferenc-major, illetve az Erdődy-kastély körül lévő erdők (~ 70 ha);
- a somlószőlősi erdőkkel összefüggő, hatalmas erdőség, illetve a szántókkal körbefogott erdőfoltok az egykor Vásárhelytől Pápasalamon felé vezető út két oldalán (~ 520 ha);
- a kupi határa dűlő egykori Kajetánháza erdőterülete (~ 400 ha);
- egyéb kisebb, zömmel a település közvetlen közelében lévő külterületi erdőfoltok (kb. 5 ha).
-

Tervezett erdők:

- a Nagyalásony – bakonygyepesi országúttól délre a meglévő nagyobb erdőtömbhöz csatlakoztatva a még meglévő szántó, illetve bozótos területen (~ 13 ha);
- a tervezett turisztikai terület, jelenleg reptér két oldalán (kb. 55 ha);
- az Oroszi rét folytatásában ütemtervezett erdő (kb. 8,3 ha);
- a dobai volt TSZ major hegy felőli nyugati, illetve déli részén (kb. 4,5 ha);
- a település belterületi határán véderdő telepítése (kb. 8 ha).

3.3.3. Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló területek.

A mezőgazdasági területek a szerkezeti tervben általános mezőgazdasági terület szántó, általános mezőgazdasági terület gyep és általános mezőgazdasági terület szőlő, valamint kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységként kerültek felosztásra.

3.3.3.1. Általános mezőgazdasági terület – szántó

Az általános mezőgazdasági terület – szántóterülethez tartoznak azok a jelenleg szántóföldi műveléssel hasznosított területek, amelyek – a helyi erősen közepes adottságokat figyelembe véve – viszonylag jobb minőségűek, megközelítésük, vadaktól való védelmük elfogadható.

A szerkezeti terv csökkenti a szántó műveléssel hasznosított területeket és a szántók egy részét gyep, illetve erdő művelési ágba jelöli ki.

3.3.3.2. Általános mezőgazdasági terület - gyep

A meglévő, jelenleg is gyepként „használt" területek mellett gyepesítendők a vízfolyások melletti mélyebb fekvésű, vagy az élővilág, a vízminőség szempontjából fontos patak menti területek, a védett kunhalmok (Török-dombok) környezete. A szerkezeti terv az alábbi területeken jelöl ki gyepterületeket:

- a Hajagos-patak, illetve a kisebb patakok, árkok menti területek;
- a nagykiterjedésű erdőterületek előterében lévő szántó- és-bozótos területek;
- Dobán a kőhídtól a kettéválasztott patakágak által közrefogott terület;
- Oroszi – noszlopi határ menti patak;
- a Török-dombok környezete.

A gyepterületek növelése tájképi szempontból és a környezetkímélő gazdálkodás szempontjából is fontos

3.3.3.3. Általános mezőgazdasági terület – szőlő

A Somló-hegy legjobb fekvéseiben lévő, illetve a hegy szoknyáján lévő egybefüggő árutermelő szőlők területe, mely területek a távlatban is egybefüggően művelendők. A szabályozás során a területen a hegy szoknyáján lévő szőlőterületeken birtokközpont kialakításának lehetőségét biztosítani kell, de a területek apró telkekké való parcellázását meg kell akadályozni.

3.3.3.4. Kertes mezőgazdasági terület

Kertes mezőgazdasági területbe sorolja a szerkezeti terv a Somló-hegyen lévő, illetve a Vásárhely – Doba településközi út alatti egykori zártkerti területeket, néhány egybefüggően betelepített épület nélküli árutermelő szőlőterület, továbbá néhány egészen magasan fekvő műveletlen parcella kivételével.

A területet úgy kell szabályozni, hogy a telekméretek ne csökkenjenek és a szőlőművelést, a telkek összevonását, valamint a borturizmus fejlődését elősegítő, ösztönző szabályozás jöjjön létre.

3.3.4. Természetközeli terület

Természetközeli területek azok, melyek kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és mely területeken a természeteshez közelítő állapot jött létre. Ilyen terület a mocsár, nádas, ősgyep melyeken épületet elhelyezni nem lehet.

Ebbe a területfelhasználásba tartoznak a megyei terven a természeti területekhez, illetve az ökológiai folyosó övezetébe sorolt területek. A Somló-tető fokozottan védett ősgyepei kerültek ebbe a területfelhasználási egységbe. A természetközeli területen épület nem helyezhető el.

3.3.5. Vízgazdálkodási terület

Vízgazdálkodási terület a vízmedrek és árvédelmi töltések területe, ahol a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, a vízi sportolással, strandolással, horgászattal, öntözéssel összefüggő építmények alakíthatók ki.

A település külterületén lévő csatornák, patakok medrét a szerkezeti terv vízgazdálkodási területfelhasználási egységként jelöli ki.

3.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület

A terület olyan nagykiterjedésű funkciók elhelyezésére szolgál (temető területek, kastély és hozzá kapcsolódó kastélykert, valamint szennyvíztisztító, továbbá turisztikai terület és kemping területek), melyek beépítettsége nem haladja meg a 2%-ot.

3.3.6.1. Különleges beépítésre nem szánt terület - temetőterület (Kk-t)

A temető terület a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

Az ősi településmagtól délre a 223, 224 hrsz-ú területek. Bővítése nem indokolt.

3.3.6.2. Különleges beépítésre nem szánt terület - kastély és kert (Kk-kk)

A területfelhasználási egység elsődlegesen a jelentős történelmi és építészeti értékű műemlék épület és a természetvédelmi oltalomra érdemes park megóvását és hasznosítását szolgálja. Az épület elsődlegesen turisztikai, rekreációs célra, szálláshelyként, valamint kulturális célra használható, ennek megfelelően felújítható, bővítése nem lehetséges, de a kastélykertben új épület elhelyezése - amennyiben az sem látványban sem kilátásában a műemlék épületet nem zavarja – elhelyezhető.

Dobán a belterülettől keletre fekvő volt Erdődy-kastély és parkja tartozik ebbe a területfelhasználási egységbe. A területen biztosítva van a szálláshely és egyéb turisztikai szolgáltatások fejlesztésének lehetősége.

A kastély és kert teljes területét történeti kertnek kell nyilvánítani, az országos műemléki védelem bekövetkezéséig helyi védett területté nyilvánítja a terv.

3.3.6.3. Különleges beépítésre nem szánt terület - bemutató terület (Kk-bm)

Azon területek kerültek ezen területfelhasználási egységbe, mely elsősorban a területen és a környezetében lévő táji-, természeti- és épített értékek bemutatását szolgálják. A területen elhelyezhetők turisztikai és szociális funkciót betöltő épületek.

A Somló-tetőn található kilátó (0159/14 hrsz) a turisztikai fejlesztések érdekében bemutató terület területfelhasználásba került.

3.3.6.4. Különleges beépítésre nem szánt terület - szennyvíztisztító (Kk-szt)

A területen a szennyvízelhelyezés és tisztítás törvényben előírt módon történő elvégzéséhez szükséges műtárgyak elhelyezésére szolgál.

Külterületen, a 84106 j. bekötőúttól északra, a 010/3 hrsz-ú területen lévő terület tartozik e területfelhasználási egységbe.

3.3.6.5. Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület és kemping (KK-turk)

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartozik a település turizmusához kapcsolódó külterületi, fejlesztési területei. A terület turisztikai célú épületek és kemping elhelyezésére szolgál.

A somlói turisztikai kínálatának szélesítése, minőségi fejlesztése érdekében kerül a 033-035 hrsz-ú területen kijelölésre a belterülettől északra, a pápasalamoni földúttól nyugatra.

3.3.7. Közlekedési terület és közműterület

A közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, járdák, és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi közlekedés, valamint a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

Országos mellékutak

Meglévő

- 8401 j. Bakonygyepes – Dabrony összekötő út. (50-50 méteres védőtávolság);
- 84105 j. Somlószőlős – Doba bekötőút. (50-50 méteres védőtávolság);
- 84106 j. Doba – dobai Erdődy kastély bekötőút. (50-50 méteres védőtávolság).

Tervezett

- Doba – Oroszi közötti - a Veszprém Megyei TRT-ben tervezett - összekötő út. (50-50 méteres védőtávolság)

Településközi utak

Meglévő

- Doba – Somlóvásárhely közötti településközi út;
- Doba – Oroszi közötti településközi út – távlatban átépítve összekötő úttá;

Települési gyűjtőutak

Meglévő

- Kossuth Lajos utca (a 84105 jelű országos mellékút belterületi szakasza);
- Rákóczi utca (a 84106 jelű országos mellékút belterületi szakasza);
- Petőfi Sándor utca (a 84106 jelű országos mellékút belterületi szakasza).

Tervezett

- Jókai utca (a tervezett Doba - Oroszi tervezett országos mellékút belterületi szakasza).

Települési kiszolgáló utak

A település úthálózata kialakultnak mondható, a beállt lakóterületen lévő utcák szabályozási szélességek megfelelőek, megtartandók.

Tervezett

- Kossuth Lajos utca és a 221/2 hrsz-ú utca között tervezett lakóút (szabályozási szélesség: 12 m).

Közúti csomópontok

Meglévő

- Kossuth utca (84105 j. orsz. mellékút) és a Rákóczi utca (84106 j. orsz. mellékút) csomópontja;
- Kossuth utca (84105 j. orsz. mellékút) és a Somlóvásárhelyre menő településközi út csomópontja.

Tervezett

- Doba – Oroszi közötti összekötő út tervezett csomópontja, (hosszútávú megvalósítás miatt csak a településszerkezeti terven jelölendő).

Kerékpárutak

Térségi kerékpárút

- (Mosonmagyaróvár – Csorna) – Gecse – Pápa – Ganna – Sümeg – Tapolca – Badacsonytomaj kerékpárút

Településközi kerékpárút

- Doba – Somlóvásárhely településközi kerékpárút
- Vid - Kisszőlős – Somlóvecse – (Somló) településközi kerékpárút

Parkolók

Meglévő - 33 parkoló állás

Tervezett - további 4 parkoló állás

Az országos mellékutak belterületi átkelési szakasza melletti parkoló fejlesztési igény felmerülése esetén, a tervezést megelőzően egyeztetni szükséges a közút kezelőjével – Magyar Közút Kht. (Forgalomszabályzási és Közútkezelői Osztály).

Gyalogos útvonalak

A település gyalogútjai megfelelő kiépítettségűek.

Vasút

Doba közigazgatási területén nem halad keresztül vasútvonal. A településhez legközelebbi vasútállomás Somlóvásárhelyen (6-10 km) található. A kis távolságot és a nemzetközi kapcsolatot is biztosító vasútvonalat figyelembe véve a településen nem szükséges a vasúti közlekedés fejlesztése.

Tömegközlekedés

A településnek önálló közlekedési rendszere nincs, de a községek utjait használó buszjáratok el tudják látni a belső közlekedési igényeket, így ennek fejlesztésére hosszútávon sem lesz szükség.

4. ÉRTÉKVÉDELEM

4.1 TÁJI ÉRTÉKEK

4.1.1. Természet és tájvédelem

4.1.1.1. Országosan védett természeti terület

A ***Somló-hegy*** országos védelem alatt áll a 8/1993. (III.9.) KTM rendelet alapján. A 600 ha-t meghaladó nagyságú Tájvédelmi Körzetből 87,7 ha tartozik a fokozottan védett területekhez. *A védetté nyilvánítás a földtani, kultúrtörténeti értékek, a jellegzetes táji, tájképi adottságok fenntartása és a hagyományos szőlőtermesztés és borászat táji feltételeinek megóvása érdekében történt.*

Ex lege országos védelem alatt áll a természetvédelmi törvény alapján a Dobától északra eső (052, 060 hrsz.) Törökdombnak nevezett két halom - feltehetőleg kora vaskori temetkezési helyek, továbbá a ***Somló-hegy*** keleti lejtőjén található Szent Márton forrás.

4.1.1.2. Az Országos Területrendezési Tervben meghatározott Országos Ökológiai Hálózat:

- **Magterület**
  a Somló-hegy tetejét, a fokozottan védett területeket és a Doba északi határába eső erdők nagyobb részét magterületnek jelölte ki.

- **Pufferterület**
  A Somló-hegy Tájvédelmi Körzetbe tartozó szőlőterületeit, az Erdődy-kastély-parkot és az északi határrész magterületbe nem sorolt erdőit, illetve az erdőség előtt lévő gyepterületeket határozták meg pufferterületként.

4.1.1.3. Megyei területrendezési terv természetvédelmi övezetei

- **Védett természeti terület**
  A megyei területrendezési terv védett természeti terület övezeteként jelöli a Somlói Tájvédelmi Körzet területét és a szerkezeti terven jelölt út alatti nagyüzemi mezőgazdasági szőlő területeket.

- **Védett természeti terület védőövezet**
  Védett természeti terület védőövezete az Erdődy-kastély parkja, a Hajagos-pataktól északra eső erdők nagy része.

- **Természeti terület övezet**
  Természeti terület övezetébe tartoznak a település mindazon erdei, amelyek a településtől északra helyezkednek el és nem soroltattak sem a védett természeti területek közé, sem azok védőövezetébe.

4.1.1.4. Helyi védelem

Helyi védett természeti terület a ***dobai*** temetőben az Erdődy-család síremlékéhez vezető hármas hegyi juhar (*Acer psudoplatanus*) fasor, az Erdődy-kastély parkjának egykori teljes területe.

4.1.2. Tájképvédelemi terület övezete

A teljes Somló-hegyet és környezetét, a belterületeket körbeölelő mezőgazdasági tájat az erdőterület egy részével együtt sorolta a megyei terv tájképvédelmi övezetbe, amely övezet előírásait és irányelveit a településszerkezeti terv a területhasználat meghatározásakor figyelembe vette.

4.2. MŰVI ÉRTÉKEK

4.2.1. Országos védelem

Dobán öt műemléki védettség alatt álló építmény található. A Szabályozási tervben kell kijelölni a műemléki környezet határát.

	Ssz.	Címe	hrsz	funkció
Doba	**1.**	Külterület	0219, 0222/2-6, 0223/1	*Erdődy-kastély*
	2.	Árpád utca	1	*Római katolikus templom*
	3.	Somló-hegy	1434	*Szent Márton kápolna*
	4.	Somló-hegy	1471/2	*Présház*
	5.	Külterület	0160/11	*Várrom*

4.2.2. Műemléki védelemre javasolt épület, terület

Országos műemléki védettségre javasolt terület, **történeti táj**, illetve hozzá tartozó történeti táj pufferterület került kijelölésre a Somló-hegyen, illetve a Somló-hegy környékén a szerkezeti terven. A műemléki védettség kimondásáig a területen a helyi védelem történeti tájra érvényes előírások az érvényesek. A történeti táj pufferterület esetében az egyes területfelhasználási elemek előírásánál vettük figyelembe a védelmi szempontokat.

Országos műemléki védettségre javasolt terület, **történeti kert** a dobai Erdődy-kastély és parkja. A műemléki védettség kimondásáig a területen a helyi védelem történeti kertre érvényes előírások az irányadók.

4.2.3. Helyi védelem

A településen még több épület, illetve épületcsoport őrzi a vidék népi építészetének jellemző vonásait. Ezek megőrzését biztosítani kell. Helyi védelemre javasolható épületek, építmények:

Doba

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Kossuth L. u. 13.	145	*Lakóház*
2.	Kossuth L. u. 8.	235/3	*Lakóház*
3.	Mátyás tér 7.	123	*Lakóház*
4.	Széchenyi u. 6.	24	*Lakóház*
5.	Széchenyi u. 7.	248	*Lakóház*
6.	Széchenyi u. 12.	21	*Lakóház*
7.	Széchenyi u. 13.	251	*Lakóház*
8.	Rákóczi u. 5.	203	*Lakóház*
9.	Rákóczi u. 11.	206	*Lakóház*
10.	Rákóczi u. 9.	205	*Lakóház*
10/A.	Árpád u.	3/10	*Lakóház, volt számadóház*
11.	Jókai u	382/1	*Kőkereszt*

12.	Kossuth L. u. 10.	234	*Kőtábla*
13.	Kossuth L. u.	175/2	*Kőkereszt*
14.	Árpád u. 16.	107/5	*Kőkereszt*
15.	Árpád u. 16.	1	*Kőoszlop*
16.	Árpád u. 16.	1	*Világháborús emlékmű*
17.	Rákóczi u.	224	*Kőkereszt*
18.	Rákóczi u.	224	*Síremlék*
19.	Rákóczi u. 1.	201	*Kőkereszt*
20.	Külterület	070	*Kőkereszt*
21.	Somló-hegy	1436	*Kőkereszt*
22.	Somló-hegy	1435	*Szent Márton forrás*
23.	Somló-hegy	1598	*Kükép*
24.	Külterület	0159/	*Kereszt*
25.	Külterület	026	*Kőhíd*
26.	Somló-hegy	1950/2	*présház*
27.	Somló-hegy	1952/1	*présház*
28.	Somló-hegy	1285/1	*présház*
29.	Somló-hegy	1334/1	*présház*
30.	Somló-hegy	1286/1	*présház*
31.	Somló-hegy	1923	*présház*
33.	Somló-hegy	1338	*présház*
34.	Somló-hegy	1430/1	*présház*
35.	Somló-hegy	1465	*présház*
36.	Somló-hegy	1498	*présház*
37.	Somló-hegy	1840	*présház*
38.	Somló-hegy	1877	*présház*
39.	Somló-hegy	1429/3	*présház*
40.	Somló-hegy	1294	*présház*
41.	Külterület	0159/14	*Szent István (Petőfi) kilátó*
42.	Somló-hegy	1327/3	*feszület*
43.	Somló-hegy	1286/1	*feszület*

4.2.4. Helyi értékvédelmi területek

A kialakult településszerkezet, nőtt jelleg egyedi arculatot kölcsönöz a településnek. A somlói településen a régi településmag védelmét a sajátos építészeti jelleg megőrzését helyi értékvédelmi területek kijelölésével és védelmi szempontú szabályozással kell megvalósítani.

Dobán az Árpád u., Rákóczi u., Kossuth L. u., Széchenyi u. által körülhatárolt településrészen. Védendő a településrész szerkezete, a beépítési módja, valamint a telkek alakja és mérete és a kialakult közterületek.

4.3 RÉGÉSZETI TERÜLETEK

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása szerint a településen több régészeti lelőhely található.

Doba

Lelőhely neve		Hrsz
D1.	**Doba - településközpont**	Doba – településközpont teljes területe
D2.	**Somló-vár**	0160/11
D3.	**Somlótető**	0157/2, 0159/10,12-14,21,31-37, 0160/20, 0166, 0167/1-3
D4.	**Kerekdomb**	1309-1321, 1330-1333, 1334/2, 1338-1348, 1362-1374
D5.	**TSZ**	13511355, 1359, 1221-1242, 098/56-60,36-39, 096/8
D6.	**Dombhát**	223, 088/3-5,8-9
D7.	**Szőlősi útra dűlő**	61, 65-67, 70-72
D8.	**Füveskert**	21-24, 38-40, 45-46, 018, 020
D9.	**Törökdomb**	052, 060
D10.	**Erdődy-kastély park**	0222/2,4,6, 0220/1
D11.	**Útelágazás**	0277
D12.	**Kajetánháza**	0286, 0287, 0289, 0290, 0296/3

5. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

A település területén jelentős szennyező forrás nem található.

Környezetvédelmi problémák elsősorban a település csatornázatlanságából és abból adódnak, hogy a terület felszíni szennyeződésre érzékeny, a felszínen települő porózus, jó vízelvezető talajképződmények miatt.

5.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

Doba nem tartozik a nitrátérzékeny települések közé. Ennek ellenére, mivel a Hajagos-patak völgye, valamint oldalágai érintik a települést, a mezőgazdasági termelés során szükséges az észszerű vegyszerhasználat és a környezetkímélő technológiák alkalmazása.

A hatályos, felszín alatti vízminőség-védelmi előírásokat tartalmazó jogszabály szerint – a felszín alatti vízminőség-védelem szempontjából Doba érzékeny besorolású területek. A felszíni vízminőség-védelem szempontjából a település teljes területe érzékeny besorolású. A területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyeket a vonatkozó rendelet lehetővé tesz és a besorolásnak megfelelő előírások alkalmazandók.

A **szélerózió** káros hatásai a tervben jelölt erdősávokkal, fasorokkal mérsékelhetők.

A **vízerózió** ellen való védekezés összetett feladat. A vízelvezető árkok karbantartása a fő feladat, mert itt a magas talajvíz okozhat gondokat. A Somló-hegy lábánál jelentős gond a hegyről lezúduló víz kártétele. Elsődlegesen a hegyen kell a művelési mód megváltoztatásával, a beszivárgást növelő és a vizet visszatartó műveléssel és műtárgyakkal a település felé folyó vizeket csökkenteni, illetve közvetlenül a hegy lábánál a hegyről lefolyó vizeket árkokkal a befogadó patakba elvezetni.

A község korábbi kommunális hulladéklerakóját szakaszerű környezeti vizsgálatot követően rekultiválni, erdősíteni kell.

5.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

Doba területén jelentős légszennyező forrás nem található. Határértékek feletti kibocsátás nem fordul elő. A nagyobb forgalmú utak elkerülik a települést, ezért a közlekedésből származó szennyezés csekély mértékű és nem lépi túl a megengedett mértéket. A tervezett közlekedési fejlesztések sem növelik meg az átmenő forgalmat és így a környezet minősége a közlekedési forgalom következtében nem romlik.

Diffúz légszennyezést jelent továbbá a fűtésből eredő szennyezőanyag kibocsátás, amely a fűtési szezonra összpontosul, illetve kis részben – száraz időszakokban – a mezőgazdasági termelésből ered.

A lakossági fűtésből eredő szennyezés csökkentése fatüzelés, illetve a megújuló energiák használata esetén a legnagyobb mértékű és tekintettel az egyre növekvő mértékű erdőterületekre ez a lehetőség adott.

A mezőgazdasági gépek által keltett porterhelés a dűlőutak, illetve a patakok menti fasorok, erdősávok, gyepsávok létesítésével mérsékelendők.

A különböző biológiai allergének (pollenek, gombák) miatt fontos a bel- és külterületi zöldfelületek, árok- és útszélek gondozása, a parlagon hagyott mezőgazdasági területek rendszeres kaszálása.

5.3. HULLADÉKKEZELÉS

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény szerint kell végezni. Elsődleges cél megakadályozni a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vizekbe, valamint a levegőbe jutását.

A település területén legálisan működő hulladéklerakó nincs. A korábbi szemétlerakókat bezárták, ám rekultivációjuk csak ideiglenes jelleggel, nem szakszerűen valósult meg.

Dobán a volt TSz. major mögött, illetve a Hajagos-patak partján fedezhető fel az illegális hulladéklerakó.

A települési hulladékkezelés a településen megoldott, a Győri Kommunális Szolgáltató Kft. gyűjti be a háztartási hulladékot heti egy alkalommal.

Az Erdődy-kastélyban üzemelő gyógyintézetben keletkező veszélyes hulladék kezelése az előírt szabályok szerint történik.

A község területén lévő illegális hulladék-elhelyezéseket elsősorban környezetvédelem, illetve esztétikai szempontból fel kell számolni.

A majorok és telephelyek környezeti terhelését csökkenteni kell – kifejezetten az élővizekre és az élővilágra gyakorolt hatást.

5.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

A közlekedésből származó zajterhelés növényzet (fasorok, zöldsávok) telepítésével csökkentendő, bár a zsáktelepülés jelleg következtében a zajterhelés elhanyagolható.

A rezgésterhelés mértéke települési területek közelében sebességkorlátozással csökkenthető.

2. számú táblázat – Közlekedési zajtól származó határértékek a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rendelete alapján

	gyűjtőút, összekötőút, bekötőút, egyéb közút mentén	
Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	60dB	50dB
Gazdasági terület	65dB*	55dB*

A rendelet 1. számú melléklete üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A tervezési területen az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

3. számú táblázat – Üzemi létesítménytől származó zaj határértékek.

Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	50dB	40dB

6. KÖZMŰELLÁTÁS

6.1. VÍZELLÁTÁS

A településen a vezetékes ivóvízellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100%-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvízvezeték minden utcában kiépült. A vízellátás üzemeltetője a veszprémi székhelyű Bakonykarszt Zrt. A szolgáltatói feladatokat a Zrt. Ajkai üzemegysége látja el.

Doba_vízellátását, Somlószőlős településsel közös kistérségi vízműrendszer biztosítja. A települései kiszolgáló rendszer vízbázisa a Somlószőlős külterületén 0140/2 és 0138/2 hrsz-ú ingatlanokon lévő két mélyfúrású kút. A kútból a 75 m^3 tározó-térfogatú, térszíni medencébe, illetve a Doba község területén lévő hidroglóbuszba emelik.

Doba északkeleti részén lévő szanatórium vízellátását önálló vízműrendszer biztosítja.

A Somló-hegyen összefüggő vízellátó hálózat nem épült ki. A hegy északi oldalán, a hegynek az alsó részén több ingatlan rendelkezik vezetékes ivóvízzel az országos mellékút mellett. Több ingatlantulajdonos a forrásokból, illetve fúrt kutakból nyer vizet.

A hegy ellátását a jogos gazdasági és tulajdonosi igények alapján lehet biztosítani, összhangban a szennyvíz elhelyezésével

6.2. SZENNYVÍZELHELYEZÉS

A település elvben elválasztott rendszerben csatornázandók, azonban kiépített közüzemű szennyvízhálózat, tisztítómű a településen jelenleg nincs. A keletkező szennyvizet túlnyomórészt szakszerűtlenül épített közműpótló berendezésekbe vezetik, elszikkasztják, kilocsolják, ez tekinthető a település egyik szennyező forrásának, ezért azok ellenőrzése a szennyvízcsatorna-hálózat kiépültéig kiemelt feladat. A szennyvíz okozta környezetszennyezés, a talajvíz veszélyeztetés mértékének csökkentése érdekében a szennyvizek közhálózattal történő összegyűjtését és tisztító telepen történő kezelését mielőbb meg kell oldani.

A Somló-hegy szennyvízkezelését egyidejűleg a vezetékes ivóvíz kiépítésével kell megoldani. A vezetékes ivóvízből következő fokozódó vízfelhasználás, illetve keletkező szennyvíz nem veszélyeztetheti a hegy értékeit.

6.3. FELSZÍNI- ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

Az alapvetően dombvidéki jellegű település, Doba a nevezetlen mellékágak közvetítésével a Hajagos-patak vízgyűjtő területén fekszik, melynek befogadója a Marcal folyó, melynek kezelője és fenntartója a Balaton Felvidéki Víztársulat, Tapolca. A felszíni vízelvezető rendszer fő hálózati elemei kiépültek, a belterület csapadékvíz elvezetésének fejlesztése szükséges.

A felszíni vízelvezető rendszer fő hálózati elemei kiépültek, azonban a vízelvezető képessége a fenntartások hiányában nem jó – mederszelvényük vízinövényzettel sűrűn benőtt, átereszeik, műtárgyaik feliszapolódtak -, a bel- és külterületi csapadékvíz elvezetésének fejlesztése szükséges.

A Somló-hegyen és a hegy körül a vízelvezetés nem megoldott. A csapadékvíz megfelelő elvezetését csészeszelvényű utak jelentik, s jelentenék. Az átfogó vízrendezés keretein belül a csapadékot szakaszosan a környező szőlőkbe kell vezetni.

6.4. GÁZ- ÉS HŐENERGIA ELLÁTÁS

A gázellátó hálózat a ’90-es évek végén épült, a földgázellátás szolgáltatója a nagykanizsai székhelyű E-on Közép-Dunántúli Gázszolgáltató Zrt., illetve a Magyar Gázszolgáltató Kft. A szolgáltatásba való bekapcsolódás lehetősége minden belterületi ingatlan számára biztosított, a gázellátásba ténylegesen bekapcsolt épületek aránya a hat településen összesen 60 %-ra tehető. A gázellátó hálózat műszaki állaga kiváló, üzeme rendeltetésszerű, a jelentkező igények kielégítésére maradéktalanul alkalmas.

A vezetékes gázellátó hálózathoz nem csatlakozott ingatlanok háztartási célokra jellemzően palackos PB gázt használnak. A településen gázcseretelepek működnek. A melegvíz előállítása zömében elektromos üzemű bojlerekkel történik. Fűtésre szilárd, illetve olajtüzelésű berendezések szolgálnak.

6.5. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A településen a villamos energia szolgáltatója az ***e-on*** Észak-dunántúli Áramszolgáltató Zrt. A terület villamosenergia-ellátása 100%-osnak minősíthető. A település középfeszültségű villamosenergia ellátását 20 kV-os szabadvezeték hálózat biztosítja.

A Somló-hegyen a légvezetékeket a tájképvédelmi elvárásokat figyelembe véve földkábelre kell cserélni.

A település külterületén halad keresztül az OVIT Ajka - Kőszeg - országhatár 120 kV-os nagyfeszültségű kooperációs távvezetéke.

6.6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A településen a vezetékes hírközlési létesítmények megfelelően működnek, szolgáltatója az INVITEL Távközlési Szolgáltató Zrt. A tervezési terület települései a 88 számú Veszprémi Primer körzethez tartozik. A tervezési terület mobil távközlési ellátás szempontjából megfelelő minőségben lefedett.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

DOBA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 7/2010. (IX.23.) RENDELETE DOBA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Doba község önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása, a település területfelhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme érdekében, az épített környezethez fűződő helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan- az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló, többször módosított 253/1997.(XII.20.) Kormányrendeletre figyelemmel, a településrendezési tervek helyi véleményezésében érdekelt államigazgatási szervek egyetértésével,- a következőket rendeli el.

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A RENDELET HATÁLYA ÉS ÉRTELMEZÉSE

1.§ (1) E rendelet csak a KÖRNYEZETTERV Kft. dr. Laposa József vezető tervező (TT1 -01-5032/06) és a VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. Ferik Tünde településtervező (TT1- 12-0130/06)által készített SZT-1 jelű, M=1:4.000 méretarányú belterületi, az SZT-2 jelű, M=10.000 méretarányú külterületi valamint az SZT-3 jelű, M=1:4.000 Somló-hegyre vonatkozó szabályozási tervlapokkal együtt érvényes, azzal együtt értelmezendő és alkalmazandó.

(2)Jelen építési szabályzat mellékletei:

a) 1. melléklet: Belterületbe vonható területek
b) 2. melléklet: Művi értékvédelem – helyi védelem
c) 3. melléklet: Természetvédelem – helyi védelem
d) 4. melléklet: Szabályozási Terv

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

2.§ E rendelet alkalmazásában:

1. Alternatív szennyvíz-tisztítási technológia: olyan szennyvízkezelési technológia, amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére-tisztítására és elhelyezésére szolgál, a közműves szennyvízelvezetéssel-és tisztítással egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosít. A szennyvizek tisztítása biológiai módszerekkel történik.
2. Borturizmust szolgáló épület: A bor helyben való fogyasztását, értékesítését szolgáló gazdasági épület, amely rendelkezik a gazdasági épület funkciója mellett a vendégek fogadására alkalmas borkóstoló helyiséggel, a szükséges szociális helyiségekkel és szállásférőhelyekkel.
3. Családi pincészet: Legalább 2 ha nagyságú szőlőterületet művelő családi vállalkozás által létesíthető épület, épületegyüttes, amely a gazdasági és borturizmust szolgáló épületfunkció mellett biztosítja a bor palackozását, a gazdaság működéséhez szükséges eszközök, berendezések tárolását. A családi pincészet épületben, épületegyüttesben lakófunkció is elhelyezhető.
4. Erdei termékek: Fa erdei termékek: faanyag, szaporítóanyag, karácsonyfa, bot, vessző, díszítőgally. „Nem fa" erdei termékek: gomba, vadgyümölcs, gyógynövény, vadhús.
5. Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
6. Hegyi közkert: 1 ha-nál kisebb területű közcélú zöldterület a Somló-hegyen.
7. Kialakult beépítettség: A település már beépült részén történelmileg kialakult beépítettség, mely a sajátos funkció, illetve telekstruktúra miatt beállt képet mutat. Új épület építése csak a meglévő épület bontása esetén, azzal megegyező nagyságban, az építési helyen belül történhet.
8. Kialakult beépítési mód: A település már beépült részén történelmileg kialakult beépítési mód, mely nem határozható meg egyértelműen, oldalhatáron álló, vagy szabadon állóként. A kialakult beépítési módhoz való alkalmazkodás új épület építése esetén is megengedett.
9. Kialakult építménymagasság: A település már beépült részén történelmileg kialakult építménymagasság. Új épület esetén a meglévő építménymagassághoz kell igazodni úgy, hogy az építménymagasság ne haladja meg a tömbben vagy az övezetben található építménymagasságok átlagát.

10. Nem jelentős zavaró hatás: minden olyan tevékenységből fakadó hatás, mely a környezetét kevésbé zavarja zajjal, bűzzel, környezetszennyező kibocsátással.
11. Óriásplakát: elemeiben vagy összességében a DIN AO méretet meghaladó méretű plakát.
12. Rekultivációs terv: hulladéklerakók, tájsebek környezetvédelmi előírásoknak megfelelő felszámolására, tájba illesztésére és további hasznosítására vonatkozó dokumentáció, amelyet a területileg illetékes hatóságok számára kell benyújtani.
13. Szakrális építmény: templom, kápolna, kálvária, stáció, kereszt, kőkép, oltár.
14. Szőlőhegyi gazdasági épület: A szőlőültetvény művelését, a szőlő feldolgozását, a bor és a műveléshez szükséges eszközök tárolását, valamint a gazdálkodó időszakos ott tartózkodását, pihenését szolgáló épület.
15. Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő létesítményeknek vagy befolyásolt létesítményegyütteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely az összhang megteremtését célozza. Természetvédelmi területeken az épületek, építmények tájba illesztéséről a MSZ 20376-1 rendelkezik.
16. Telek be nem építhető része: a telek azon része ahol épület nem helyezhető el. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.
17. Történelmileg kialakult építménymagasság: Az országosan védett építmény rekonstrukciója, újjáépítése során az építménymagasság hiteles források alapján, szakaszerű kutatás, illetve rekonstrukciós javaslat alapján határozható meg.
18. Zárt kerítés: A település területén történetileg kialakult kerítések kapubálványokkal, pillérekkel tagolt, tömör falazott kerítés (kő, tégla) deszka vagy kovácsoltvas kapukkal.

3. A SZABÁLYOZÁS ELEMEI

3.§ (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:
a) szabályozási vonal;
b) belterület határa;
c) építési övezet, övezet határa és paraméterei;
d) telek be nem építhető része;
e) közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó része;
f) helyi védelem alatt álló területek és értékek;
g) meglévő, megtartandó és tervezett fasor;
h) a kötelező erejű megszüntető jel;
i) tömbönként kialakítható maximális telekszám.
j) védőtávolságok;
k) műemléki környezet;
l) tájképvédelmi terület.
(2)Az (1) bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendők figyelembe.

4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

4.§ (1) A belterületbe vonható területeket a 2. melléklet és a Szabályozási terv tartalmazza.
(2)Területet csak a meglévő belterülethez csatlakozóan lehet belterületbe vonni úgy, hogy ne keletkezzenek belterülettel körbezárt külterületi földrészletek.

5. TELEKALAKÍTÁS ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

5.§ (1) Telekalakításra engedély kiadható, ha:
a) a telekalakítás / telekosztás a Szabályozási terven jelölésre került és a kialakítandó telekszám Szabályozási terven jelölteknek megfelel,
b) a Szabályozási terven nem került kijelölésre, de az övezet paraméterei alapján a telekalakítás végrehajtható.

(2)Építési telek alakításra és kertes mezőgazdasági területen telekalakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként nem jön létre:

a) nyúlványos (nyeles) telek,

b) olyan telek, amely közterületnek gépjármű közlekedésre alkalmas részéről, vagy önálló hrsz-on útként nyilvántartott magánútról gépjárművel nem közelíthető meg,

s a létrejövő telek egyszerű kontúrú, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

(3)A beépítésre szánt területeken az építési telkek legkisebb területei esetében a kialakult telkek tovább nem oszthatók.

(4)A település területén közműterület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(5)Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület szélesítése céljából kerül sor, a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a telek mérete alapján a telekalakítást megelőzően beépíthető lett volna, azonban a telekalakítást követően a telek méretei már nem érik el az övezetben előírtakat, de alapterülete meghaladja az 360 m^2-t, s a telek beépítése az szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(6)Újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

6. ÉPÍTÉSI ÉS HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

6.§ (1) A település beépítésre szánt részén,

a) oldalhatáron álló beépítés esetén: 12 m

b) szabadon álló beépítés esetén: 16 m

szélességű telek is beépíthető.

(2)Belterületen, amennyiben egy meglévő építési telek nagysága nem elégíti ki az építési övezet teleknagyság méretére vonatkozó előírásokat, de nagyobb mint 360 m^2, és a (1) bekezdésében foglalt minimális szélességi méreteket eléri, úgy beépíthető.

(3)Ha egy építési telek területe vagy szélességi mérete a (1) és (2) bekezdésben foglalt minimális méreteket nem elégíti ki, úgy:

a) a meglévő épület felújítható, tetőtere beépíthető, alapterülete az építési helyen belül bővíthető;

b) új épület nem építhető.

(4)Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, a meglévő épület – ha az övezet egyéb előírásait kielégíti - felújítható, tetőtere beépíthető, az építési helyen belül bővíthető, de új épület csak az övezet előírásai szerinti építési helyre építhető.

(5)Amennyiben egy épület:

a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület;

b) különleges terület;

ba) mezőgazdasági üzemi terület;

bb) turisztikai terület,

bc) vár terület,

c) Általános mezőgazdasági terület;

ca) szántó,

cb) gyep,

cc) árutermelő szőlő,

d) Kertes mezőgazdasági terület;

e) Különleges beépítésre nem szánt terület

ea) kastély és kert,

eb) bemutató terület,

ec) turisztikai terület és kemping

építési övezetbe, illetve övezetbe kerül, elvi építési engedélyt kell kérni az övezet előírásaiban foglaltaknak megfelelően.

7.§. (1) A beépítésre szánt területen a belterülethez közvetlenül nem kapcsolódó gazdasági és különleges területek kivételével – a csatornahálózat kiépítést követően - új épület építése csak teljesen közművesített építési telken lehetséges.

(2)A teljes közművesítettség feltételeként előírt csatornahálózat kiépítéséig zárt engedélyezett szennyvíztároló vagy alternatív szennyvíztisztítási technológia alkalmazása esetén is építhető épület.

(3)A közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége azokat a telkeket nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, az illetékes hatóság által elfogadott módon megoldott.

(4)A közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás kötelezettsége azokat a telkeket nem érinti, ahol olyan alternatív szennyvíztisztítási technológiát alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

(5)A település beépítésre szánt területén a kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a telek be nem építhető része, a kerti medence, vízfelület, gyephézagos térburkolat, valamint a terepszint alatti létesítmény feletti beültetett kertrész 50 %-a.

(6)A beültetési kötelezettséggel érintett telkeknél az építési engedély iránti kérelemnek tartalmaznia kell kertépítészeti tervet.

7. ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

8.§ (1) A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop

a) belterületen, illetve a belterület 200 méteres környezetében, valamint védett természeti területen kivételes esetben sem helyezhető el,

b) egyéb területeken csak látványterv alapján helyezhető el,

10 méternél magasabb antenna nem építhető.

(2)5,0 m-es vagy annál nagyobb előkertben és 6,0 m-es vagy annál nagyobb oldalkertben:

a) kerti építmény;
b) a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, lefedés nélküli terasz;
c) közműbecsatlakozás építménye;
d) terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló;
e) zárt szennyvíztároló;
f) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló

helyezhető el.

(3)Az 5 m-nél kisebb előkertben csak:

a) közműbecsatlakozás építménye;
b) kerítéssel egybeépített,
c) kerítéssel összekapcsolt hulladéktartály tároló

helyezhető el.

8. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

9.§ (1) A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:

a) O oldalhatáron álló,
b) SZ szabadon álló,
c) K kialakult beépítési mód,

(2)Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:

a) az északi telekhatár;
b) észak-nyugati telekhatár, vagy az észak-keleti telekhatár;
c) a már túlnyomó részben beépített telektömbben a kialakult telekhatár.

(3)Saroktelek esetében, a telek beépítési módjának figyelembevételével, az építési helyet az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához igazodjon.

(4)Az előkert, mely egyben építési vonal is:

a) legalább 70 %-ban beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodó kell legyen,
b) új beépítés esetén:
  ba) lakóterület esetében: 5 m;
  bb) egyéb esetben: legalább 5 m.

(5)Amennyiben egy foghíjtelket utcavonalas beépítésű épületek vesznek körül, az új épület előkertje 0 és 2,0 m között szabadon megválasztható.

(6)Fekvő telek esetében az építési hely meghatározásánál a hátsókert 0 méterrel vehető figyelembe.

9. KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

10.§ (1) Közterületen a közműhálózatokat, közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak, eseti szakhatósági, ill. üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, az adott szabályozási szélességen belül.

(2)A közműlétesítmények térszín alatti elhelyezésére vonatkozóan az országos településrendezési éspítési követelményekről szóló kormányrendelet, valamint a vonatkozó szabványok előírásait kell figyelembe venni.

(3)A település belterületén bármilyen építményt a 7.§ (1)-(4) bekezdésekben, valamint az építési övezeti előírásokban foglaltakat figyelembe véve csak teljes közművesítéssel szabad elhelyezni. A szennyvízelvezető rendszer kiépültéig, átmeneti jelleggel a zárt rendszerben való gyűjtés-elszállítás engedélyezhető. A szennyvízcsatorna megépülte után az ingatlanok közüzemű vezetékhez történő csatlakoztatását haladéktalanul meg kell oldani

(4)A település külterületén építményt elhelyezni az övezeti, építési övezeti előírásokban foglalt közművesítettségnek megfelelően lehet.

(5)Az elkészült közcsatornába csapadékvizet, állati eredetű hígtrágyát vezetni tilos.

11.§ (1) A területen szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani. A tűzcsapok távolsága a védendő létesítménytől 100 m-nél nagyobb és 5 m-nél kisebb nem lehet.

(2)A település területén kút csak az egyéb jogszabályokban rögzített feltételek megléte esetén létesíthető.

(3)A felszíni vizek minősége védelmében a vonatkozó jogszabályban, valamint a szennyvizek kibocsátási határértékeiről, az alkalmazási szabályairól szóló rendeletben előírtakat kell figyelembe venni.

(4)Az élővízfolyások és mellékágaik mindkét oldalán a a 6-6 méteres üzemeltetési és fenntartási sáv biztosítandó. Időszakos vízfolyások, árkok esetében ez az érték 3-3 méter.

12.§ (1) A villamosművek biztonsági övezetében végezhető tevékenységeket, azok mikéntjét, a tilalmakat és korlátozásokat a vonatkozó rendelet szerint szabad végezni.

(2)A közterületek megvilágítását kategóriába sorolásuknak megfelelő módon kell biztosítani.

13.§ (1) A távközlési létesítmények elhelyezési a vonatkozó rendelet és a 8.§ (1) bekezdés szerint szabad végezni.

(2)Hírközlési létesítmények közül önálló antennatartó szerkezet (torony), 4 m^2-nél nagyobb alapterületű távközlési létesítmények, szekrények csak a vonatkozó rendeletek betartásával helyezhetők el.

14.§ (1) A meglévő nem közterületén vezetett közüzemű ellátó vezetékek, vízelvezető árkok helyigényét - ha azok építési korlátozást nem jelentenek - szolgalmi jogos bejegyzéssel kell fenntartani. Építési korlátozás esetén azokat közterületre kell áthelyezni. A szolgalmi átvezetés tényét az illetékes földhivatalokban, a földrészletek tulajdoni lapjára be kell jegyezni.

(2)Bármilyen okból feleslegesé vált közműhálózatot el kell bontani. Funkcióját vesztett vezeték a földben nem maradhat.

II. Fejezet

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE

10. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉK VÉDELEM

15.§ (1) Az országos művi értékvédelem alá eső épületeket és az egyes műemléki környezeteket a Szabályozási terv tartalmazza.

(2)Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelésére, megőrzésére vonatkozóan a hatályos országos rendelkezések irányadók.

(3)A szabályozási terven Tkt jellel jelölt terület (Somló-hegy) javasolt történeti tájként országos védelemre. Az országos védelem kimondásáig a terület helyi védett történeti tájként kezelendő, s e rendelet Helyi védelem – történeti tájra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(4)A Szabályozási terven K jellel jelölt terület történeti kertként országos védelemre javasolt. Az országos védelem kimondásáig a terület helyi védett történeti kertként kezelendő, s a 23.§ előírásait kell figyelembe venni.

11. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

16.§ (1) A település régészeti területeit a Szabályozási terv tartalmazza.

(2)A régészeti érintettségű területen, a Szabályozási terven jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

12. HELYI VÉDELEM - TÖRTÉNETI TÁJ

17.§ (1) A Tkt jellel jelölt terület az országos védelem kimondásáig történeti tájként helyileg védett.

(2)A területen a kialakult tájszerkezet védendő:

a) új utak a szabályozási terven jelölt, kiszabályozott utak kivételével nem létesíthetők;

b) meglévő utak a kialakult szabályozási szélességben kiépíthetők, felújíthatók;

c) meglévő támfalak, vízelvezetők megtartandók, védendők.

(3)A területen a történeti hangulat és tájjelleg megőrzése céljából

a) támfalak kizárólag bazaltkőből, a vízelvezetők, utak bazaltkőből illetve betonba ágyazott úsztatott kőből építhető;

b) közműveket kizárólag a földfelszín alatt lehet elhelyezni.

(4)A területen út felújítása, építése csak a csapdékvíz-elvezetés egyidejű megoldásával lehetséges.

(5)A területen a szőlőkataszterből kivett területek és utak kivételével a területre jellemző tájhasználat, szőlőművelés fenntartandó.

(6)A területen csak egységes tájékoztató, illetve ismeretterjesztést szolgáló táblarendszer helyezhető el, egyéb célzatú hirdetések, reklámtáblák közterületen való elhelyezése tilos.

18.§ (1) A területen - amennyiben az övezet előírásai megengedik - 100 m^2 alapterületnél nagyobb borturizmust szolgáló épület, családi pincészet, valamint lakófunkciót is tartalmazó új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását e rendelet Építés és használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezések szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze a telek beépítésével kapcsolatos, a településképi és építészeti, műemléki valamint a természetvédelmi követelmények tisztázására, mely során fokozott figyelmet kell fordítani a létesítmény és a Somló-hegy kapcsolatára.

(2)A területen új épületek építése, a meglévő épületek felújítása és bővítése során az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet is kell tartalmaznia.

(3) A területen új épület elelyezése e rendelet Egyedi építészeti előírások a történeti tájként védendő szőlőhegyi területre vonatkozóan meghatározott rendelkezések szerint lehet.

(4)A történeti táj övezetre és védőövezetére az értékek megőrzését és a fenntartható használatot biztosító, a történeti tájjá minősítést megalapozó tanulmány készítendő.

(5)A területen bármilyen beavatkozás csak a természetvédelmi érdekekkel összhangban lehet.

(6)A Somló-tetőn található rompincék helyreállításáról, bemutatásáról gondoskodni kell.

19.§ (1) A történeti táj védő-pufferövezetében jelentős látképi illetve tájhasználati változást jelentő létesítmény (adótorony, szélkerék, 2 ha-nál nagyobb ipari gazdasági terület, autópálya, gyorsforgalmi út) nem helyezhető el.

(2)A település közigazgatási területén, a történeti táj védő-puffer övezetében a dobai Erdődy-kastélyra irányuló és az onnan feltáruló látványtengelyek vonalában a kiemelt látványpontok (somlószőlősi templom és kastély, somlói vár, oroszi templom, borszörcsöki országút és templom, noszlopi templom) ki- és rálátását zavaró létesítmények és növények nem helyezhetők el.

(3)Főépítész által irányított tervtanácshoz véleményezésre be kell nyújtani azon épületek, építmények terveit, amelyek a történeti táj, illetve annak pufferövezetének területére – a falusias lakóterület építési övezeteinek kivétel - készülnek.

12. EGYEDI ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK A TÖRTÉNETI TÁJKÉNT VÉDENDŐ SZŐLŐHEGYI TERÜLETRE VONATKOZÓAN

20.§ (1) A területen épület építése illetve felújítása az alább felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető:

a) Szerkezet: hagyományos falazó anyagokból (kő, tégla, vályog);

b) Tetőhéjalás: égetett cserép, nád, sötétszürke, vagy fekete színű természetes pala;

c) Nyílászárók: fa, natúr, szürke, zöld, fehér, barna színben;

d) Homlokzat: jellemzően simított vakolat, vagy tapasztott, vagy bazalt terméskő, vagy kézi felhordású höbörcsös felület;

e) Homlokzat színe: fehér szürke, sárga, vagy feltárással igazolt eredeti szín;

f) Lábazat: terméskő vagy vakolt;

g) Kerítés: élősövény, vagy élősövénnyel takart drótkerítés; tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető

(2)A területen gazdasági épületként kizárólag magastetős épület helyezhető el, mely épület fő tömege 37-43o-os tetőhajlásszögű bír, jellemzően szintvonalra illetve az útra merőleges tetőidommal. A főtömegű épület bővítése, földi pincék létesítése esetén zöldtetők létesíthetők. Az előtetőkön illetve a melléképületeken a 37-43 fokos hajlásszögtől eltérő tetőidom is alkalmazható.

(3)A területen maximum F+ T (földszint + tetőtér) beépítésű épület helyezhető el, az épületek alápincézhetők.

(4)A területen tetőtéri beépítés esetén ablak síkban fekvő, vagy harcsaszáj formájú lehet, erkély, francia erkély tetőtéri terasz nem engedélyezhető.

(5)Homlokzaton az ablak csak álló ablak lehet. Méretének megválasztásakor a két oldalhossz arányának (a:b) 1:1,4 és 1:1,8 közé kell esnie.

(6)A nyílászárók kialakításakor csak egyenes vagy íves záródás alkalmazható.

21.§ (1) A területen tornác építhető, a mellvéd fa, vagy falazott kialakítású lehet.

(2)A területen új épületek, illetve az átépítésre kerülő épületek tervezésekor a területen szokásos forma és díszítésvilág eszközeit kell alkalmazni.

(3)Kerítés csak vadvédelmi célból, élősövénnyel takarva létesíthető, az utcai fronton legfeljebb 1,2 m, erdővel szomszédos telekhatáron, legfeljebb 1,8 m magasságban.

(4)A területen beton látható felületként nem jelenhet meg, beton alkalmazása kizárólag az épület jó állapotát biztosító szerkezeti megoldásoknál engedélyezhető.

22.§ (1) A területen épülő új épület tömegében, megjelenésében, méretében a környező épületekhez kell, hogy alkalmazkodjon.

(2)A területen új épület létesítése – az életveszély elhárítás kivételével – csak oly módon engedélyezhető hogy az építést követően a meglévő terep és az új terep közötti eltérés az 1,0 m-t nem haladhatja meg.

14. HELYI VÉDELEM - TÖRTÉNETI KERT

23.§ (1) A szabályozási terven K jellel jelölt terület az országos védelem kimondásáig történeti kertként helyileg védett.

(2)A kastélypark helyreállítása során az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) a kastélypark írott és képi forrásai alapján készített kutatás, illetve rekonstrukciós javaslat alapján állítandó helyre;

b) a kastélypark jellemző látványtengelyeit vissza kell állítani;

c) a területen a vízrendezést egységesen kell megoldani;

d) a kastély és kastélypark rendeltetése csak turisztikai, rekreációs célra változtatható meg;

e) a növényzet állapotában való beavatkozás csak műemléki kertépítészeti terv vagy szakvélemény alapján lehetséges;

f) a Kastélykert növényállományáról készült növénykataszter alapján az értékes növényegyedek, növénytársulások védelméről a tulajdonosnak gondoskodni kell.

g) a kastélypark rekonstrukciója csak tudományos kutatásra és műemléki kertépítészeti szakvéleményre alapozott kertépítészeti terv alapján lehetséges.

15. HELYI VÉDETT TERÜLET, ÉPÍTMÉNY

24.§(1) A településen a Szabályozási terven is jelölt, a 2. számú melléklet 1. pontja szerinti épületek, építmények és a 2. pontja szerinti területek részesülnek helyi védelemben.

(2)A helyi védett épületek bővítése felújítása, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások engedélyezhetők. Az épületeken, építményeken végzett bármilyen építési munka esetén az örökségvédelmi hatástanulmány iránymutatásai szerint kell eljárni.

(3)A helyi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél

a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz;

b) az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, érintetlenül kell hagyni, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:

ba) a homlokzat felületképzését;

bb) a homlokzat díszítő elemeit;

bc) a nyílászárók keretezését, azok jellegzetes szerkezete, az ablakok osztását;

bd) a tornácok kialakítását;

be) a lábazatot, a lábazati párkányt;

c) az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei - , valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.

(4)A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

(5)Helyi védett épület bontására csak a teljes műszaki avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

25.§ (1) Helyi értékvédelmi területen a területrész szerkezetét, úthálózatát, a közterület kialakítását, a telekosztás jellegét, a telek alakját, megváltoztatását célzó vagy eredményező tevékenység (a telek max. 10%-át befolyásoló) telekhatár korrekció és telek egyesítés kivételével nem lehet.

(2)Helyi értékvédelmi területen az utcavonalas beépítés, az épületek ritmusa, tetőidom, tetőforma védendő, meglévő épület felújítása, új épület építése során a történetileg kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.

(3)Helyi értékvédelmi területen az álló téglalap formájú egyedüli vagy páros ablakok nem alakíthatók át, a tornácbejárók nem szüntethetők meg, felújítás során ezek visszaállítását meg kell valósítani.

(4) Helyi értékvédelmi területen a meglévő terep 1 métert meghaladó mértékben való rendezése nem végezhető.

(5)Helyi értékvédelmi területen kizárólag magastetős épület építhető 37-45° közötti tetőhajlásszöggel. A főtömegű épület bővítése esetén zöldtetők létesíthetők. Az előtetőkön illetve a melléképületeken a 37-45 fokos hajlásszögtől eltérő tetőidom is alkalmazható.

(6)Helyi értékvédelmi területen parabolaantenna közterületről látható homlokzaton nem helyezhető el.

26.§ (1) Helyi értékvédelmi területen légvezeték, légkábel újonnan nem létesíthető, új építés, korszerűsítés, csere során csak földkábel építhető.

(2) A település területén kialakult zárt kerítések védendők, felújítandó a lakóépület felújításával egy időben, a homlokzat színével megegyezően.

(3)Helyi védelem alatt álló műtárgyak, keresztek, küképek, emlékek felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.

(4)A Kk-t jellel jelölt temetőkben minden 100 évnél idősebb kereszt, emlék helyi védelem alatt áll, amelyekre a helyi védett műtárgyakra vonatkozó védelmi előírások alkalmazandók.

16 .ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

27.§ (1) A település területén nem alkalmazhatók az alábbi építési anyagok:

a) műanyag hullámlemez;

b) alumínium trapézlemez (gazdasági területeken kívül);

c) mesterséges pala;

d) bitumenes zsindely a (2) bekezdés figyelembevételével.

(2) Épületek felújítása esetén a meglévő pala bitumenes zsindelyre cserélhető.

(3) A település közigazgatási területén két vagy több szintes tetőterű épület nem létesíthető.

(4) Az épületek egyik homlokzati felületre számított építmény magassága sem haladhatja meg az övezetben előírt építménymagasság + 1,50 m-t.

(5) Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.
(6) A homlokzatfelújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.

17. REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA

28.§ (1) A település területén óriásplakát nem helyezhető el.
(2)Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.
(3)A település területén az épületek tetőzetén hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.

18. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

29.§ (1) A település területén található természetközeli élőhelyek, tájképi értékek – különös tekintettel az Országos Ökológiai Hálózat övezeteire, az országosan védett természeti területekre – megóvását, az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartásával, illetve a tájképi értékeket bemutató látványtengelyek megőrzésével biztosítani kell.
(2)A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:
a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
b) a védett természeti területeken, az országos ökológiai hálózat területein, a tájképvédelmi terület övezetén – új külszíni bánya nem nyitható;
c) az élővilág igénybevétele csak oly módon történhet, amely az életközösségek természetes viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, funkcióit nem veszélyezteti;
d) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fasorokat, erdősávokat, azaz fás növényzetet kell telepíteni, illetve a vízfolyások mentén lévő galérianövényzetet meg kell őrizni;
e) a fasorokba, erdősávokba csak tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fa fajok telepítendők;
f) külterületi utak mentén legalább egyoldali, átlagosan 10 méter tőtávolságot meg nem haladó őshonos fajokból álló fasor telepítendő;
g) belterületen új közutak, utcák kialakításánál a tervezett fasort a műszaki átadásig el kell telepíteni. A fasorok telepítéséhez – az utca műszaki kialakítását figyelembe véve – honos fás növényzet alkalmazható. A fasor létesítéséhez fánként legalább 4,0 m^2-nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani;
h) a gyorsan öregedő, könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fafajok telepítése a település területén tilos;
i) a település területén szélerőmű-park, szélerőmű-torony nem létesíthető;
j) a település külterületén növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor csak fás növényzettel takartan helyezhető el;

19. VÉDELEM ALATT ÁLLÓ TERMÉSZETI TERÜLETEK ÉS ÉRTÉKEK

30.§ (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, az országos jelentőségű védett természeti területek, a tájképvédelmi területek (továbbiakban védett területek) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
(2)Védett területeken
a) természetes vagy természetközeli erdők, gyepek (rét, legelő) - a szőlőkataszter I. osztályú területek kivételével - nádasok, vizes élőhelyek nem szüntethetők meg;
b) csak extenzív jellegű, integrált vagy bio, természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;
c) csak tájba illő épület helyezhető el;
d) lévő kedvezőtlen látványt nyújtó építmények takarásáról oly módon kell gondoskodni, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak;
e) a növény- és állatvilágot fokozottan zavaró sport és szabadidő tevékenység – mint siklóernyőzés, hang- és fényjáték, motor- és quad-használat stb. – nem folytatható.
(3)Dobán a kunhalmok 50 m-es körzetén belül, annak állapotát, fennmaradását veszélyeztető tereprendezési tevékenységet folytatni tilos, szántóföldi művelés nem folytatható.

(4)A településen a helyi jelentőségű védett természeti területek és értékek lehatárolását a Szabályozási terv, felsorolását a 3. számú melléklet tartalmazza.

(5)A helyi természetvédelmi területen:

a) a természetes vagy természetközeli erdők, vizes élőhelyek nem szüntethetők meg;

b) csak extenzív jellegű természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;

c) elsődlegesen természetközeli állapotú gyep, illetve galérianövényzet telepíthető, művelhető.

d) a tájhasználat-váltás csak a természetközeli állapot felé való közelítés érdekében lehetséges,

e) építeni kizárólag természetvédelmi, illetve ökoturisztikai célból lehetséges.

f) az építési engedélyezési dokumentációhoz kertépítészeti tervet kell csatolni.

20. KÖRNYEZETVÉDELEM

31.§ (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy engedélyezhető, illetve úgy folytatható, ha a használat:

a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,

b) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,

c) kizárja a környezetkárosodást,

d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2)Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telek határán teljesülniük kell.

(3)A roncsolt és szennyezett felszínű területeket, a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően tájrendezési terv alapján kell helyreállítani.

(4)A település területén be kell tartani a „helyes mezőgazdasági gyakorlatra” vonatkozó előírásokat.

(5)Nagy és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakófunkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.

(6)Állattartó építmény élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

21. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

32.§ (1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.

(2)A hatályos, felszín alatti vízminőség-védelmi előírásokat tartalmazó jogszabály szerint – a felszín alatti vízminőség-védelem szempontjából a település érzékeny besorolású területek. A felszíni vízminőség-védelem szempontjából a település teljes területe érzékeny besorolású. A területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyeket a vonatkozó rendelet lehetővé tesz és a besorolásnak megfelelő előírások alkalmazandók.

(3)A beépítésre szánt területeken új létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a keletkező szennyvizek törvényben előírt módon történő kezelése megoldott és biztosított.

(4)A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, a felszín alatti vizek, valamint a talaj állapotát veszélyeztetik.

(5)A kisvízfolyások, árkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról a tulajdonosoknak folyamatosan gondoskodni kell.

(6)A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét biztosítani kell.

33.§ (1) Állattartó telep működtetése esetén a telepet és a trágyatárolót a vonatkozó rendeletben előírtak szerint kell kialakítani.

(2)Külterületen új állattartó épület, mezőgazdasági telephely felszíni vizek partélétől számított 100 méteren belül nem létesíthető.

(3)A felszíni, felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében, veszélyes hulladékot, növényvédőszert, műtrágyát, útsózási anyagot kizárólag engedélyezett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű , zárt tárolóedényben, fedett helyen, építményben lehet elhelyezni.

22. A LEVEGŐ VÉDELME

34.§ (1) A település levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendő, ezért tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

(2)A település területén a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló rendelet szerint telken kívüli védelmi övezetet igénylő tevékenység csak a szabályozási terven jelölt területek esetén engedélyezhető.

(3)A levegő védelme érdekében a vonatkozó rendeletben előírt légszennyezettségi ökológiai határértéket kell figyelembe venni.

23. A TERMŐFÖLD VÉDELME

35.§ (1) A település területén csak olyan tevékenység végezhető, amely nem okoz talajszennyezést.

(2)A település területén csak olyan tevékenység végezhető, melynek hatására az erózióveszély nem növekszik.

36.§ (1) Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.

(2)A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.

(3)Építés előkészítési munkák, tereprendezés során minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

(4)Tilos a tisztítatlan szennyvizeket közvetlenül a talajba juttatni.

(5)A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

24. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS

37.§ (1) A település közigazgatási területére hulladék más településről – az újrahasznosítást kivéve – nem szállítható.

(2)A település területén hulladéklerakó, veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely létesítése tilos.

(3)Veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró módon történő elszállításáról, ártalmatlanításáról.

(4)Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, hígtrágyás technológiájú állattartó telep a település az igazgatási területén nem létesíthető.

38.§ (1) Az illegális hulladéklerakók, illetve vadlerakók felszámolandók.

(2)A felhagyott hulladéklerakó területének rekultivációs terv alapján végrehajtott rehabilitációjáig a terület elzárását, veszélyességének megjelenítését biztosítani kell.

(3)Hulladékudvar a Gksz2 építési övezet területén elhelyezhető.

A fenti bekezdésben foglalt hulladékudvar elhelyezésének lehetősége az OTÉK-tól eltér, ezért az előírás érvényesítéséhez az OTÉK 111.§ alapján az Állami Főépítész hozzájárult.

(4)Szelektív hulladékgyűjtő szigetek a település közterületén helyezhető el.

25. A ZAJ ELLENI VÉDELEM

39.§ (1) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.

(2)Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan épületben szabad elhelyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.

26. GEOLÓGIAI ELŐÍRÁSOK

40.§ (1) A település területén új beépítés feltétele, hogy a beépítésre tervezett telken és a közterületeken a felszíni vizek akadálytalan, erózióménteS elvezetése biztosított legyen.

(2)Terepszint alatti építmények közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik.

(3)A 2 méternél magasabb nyitott kőzetfallal érintett területeken az épület-elhelyezést, valamint az építmények kialakításának feltételeit mérnökgeológiai vizsgálatokra kell alapozni.

(4)A Somló-hegy - az illetékes szakhatóság által csúszásveszélyes területnek minősített - területén 100 m^2-nél nagyobb új épület csak mérnökgeológiai szakvélemény alapján építhető.

27. VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ELŐÍRÁSAI

41.§ (1) A vízerózióna kitett területeken a talajfelszín növényzet általi fedettségét – növényborítottság- minél tejesebben és minél hosszabb ideig biztosítani kell.

(2)A talajművelés során a megfelelő agrotechnika –művelési módok, talajjavítás stb. – révén törekedni kell a talaj vízbefogadó képességének, a vízvisszatartás mértékének növelésére.

(3)A 12 %-nál meredekebb területeken minden műveletet a lejtőre merőleges irányban, a szintvonalakkal párhuzamosan kell végezni.

(4)Szükség esetén tereprendezéssel kell megakadályozni a kritikus sebesség kialakulását.

(5)Sáncok, teraszok, vízelvezetők, csapadékvíz-gödrök (liqorvermek) létesítésével, vagy a sorközök növényzettel fedett kialakításával, az árkok füvesítésével, a terület szélén füves mezsgyék létesítésével, az utak burkolásával kell a lehullott csapadékot a parcella területén belül megtartani.

(6)A meglévő teraszokat, a természetes talajvédelmet szolgáló zöldsávokat meg kell őrizni.

28. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

42.§ (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező létesítményeket jelöl:

a) közlekedési területek,
b) közművek, közműlétesítmények,
c) szennyvíztisztító,
d) mezőgazdasági üzemi területek.

(2)A káros hatású tevékenység hatása nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.

(3)A szennyvíztisztító körül, a szabályozási terven jelölt védőtávolságon belül lakóépület csak az illetékes hatóságok hozzájárulásával helyezhető el.

(4)A különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezet védőterületen (védőövezet, védősáv területén) belül épület, építmény épület nem helyezhető el

III. Fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

29. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

43.§ A település területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

a) Lakóterület - falusias lakóterület (Lf)
b) Gazdasági terület - kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
c) Különleges terület
  ca) sportterület (K-sp)
  cb) mezőgazdasági üzemi terület (K.mü)
  cc) turisztikai terület (K-tur)
  cd) vár terület (K-v)

30. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

44.§ (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel szabályozott építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők.

(2)Falusias lakóterületen önálló épületként elhelyezhető:

a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
c) szálláshely szolgáltató épület;
d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
e) kézműipari építmény.

(3)Falusias lakóterületen önálló főépületként kivételesen elhelyezhető:

a) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
b) sportépítmény.

(4)Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás.

(5)A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	építési övezeti jele	beépítés módja	kialakítható legkisebb területe (m^2)	kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya (%)	megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	Lf1	O	2000	18	30	4,5*	60	0,5
4	Lf3	O	1500	18	30	4,5*	60	0,5
5	Lf4	O	1000	18	30	4,5*	60	0,5
6	Lf5	O	720	18	30	4,5*	60	0,5
7	Lf6	K	K	K	K	K*	K	0,5

K kialakult állapot
O oldalhatáron álló beépítés
* lásd 46.§ (4) bekezdés

(6)Az építési övezetek építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 7.§ (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

45.§ (1) Az építési övezetek építési telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.

(2)Az építési övezetekben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:

a) járműtároló;
b) háztartással kapcsolatos tárolóépület;
c) barkács műhely;
d) műterem;
e) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;
f) a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;
g) kereskedelmi-, szolgáltató épület

helyezhető el.

(3)Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése

a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített főépület esetén történhet.

(4)Falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el: siló, ömlesztett anyag és folyadéktároló.

(5)Állattartást szolgáló épületek a meglévő 400 m^2 –nél kisebb telkeken nem létesíthetők.

(6)Falusias lakóterületen állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.

46.§ (1) Az építési övezetekben elhelyezhető kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 500 m^2-t.

(2)A Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen fóliás technológiájú kertészeti építményeken kívül más építmény nem helyezhető el.

(3)A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. Kizárólag a telkek – a szabályozási terven jelölt - utcafronttól számított 60 m mély telekrésze építhető be. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.

(4)Az építési övezetekben megengedett legnagyobb építménymagasságot túllépő, meglévő földszintes gazdasági épületek felújítása, újjáépítése esetén az építménymagasság a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.

(5)A településen jellemző, soros elrendezésű, több önálló helyrajzi számon található, de azonos udvarra nyíló földrészletek meglévő önálló lakásai felújíthatók, tetőterük az építési övezetben előírt építménymagasság betartásával beépíthető, de új lakás – már kialakított telken sem – építhető.

(6)Lf6 övezetben a védelem alatt álló épületek mellé új épület nem helyezhető el.

31. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

47.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Szabályozási terven Gksz jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2)Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló épületként elhelyezhető:

a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb kétlakásos lakóépület;

c) igazgatási, egyéb irodaépület.

d) hulladékudvar.

A fenti bekezdésben foglalt hulladékudvar elhelyezésének lehetősége az OTÉK-tól eltér, ezért az előírás érvényesítéséhez az OTÉK 111.§ alapján az Állami Főépítész hozzájárult.

(3)Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen elhelyezhető:

a) egyéb közösségi, szórakoztató épület;

b) sportépítmény.

(4)Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el parkolóház.

(5)A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	építési övezeti jele	beépítés módja	kialakítható legkisebb területe (m^2)	kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya (%)	megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	Gksz1	SZ	10 000	80	35	9,0	40	0,6
4	Gksz2	SZ	3 000	25	35	6,0	40	0,6

SZ szabadonálló beépítés

(6)Az építési övezetek építési telkei belterülethez kapcsolódó Gksz területen teljes közművesítettség esetén, külterületen legalább részleges közművesítettséggel építhetők be a 7.§ (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

48.§ (1) Az építési övezetek területén több fő funkciójú épület is építhető.

(2)Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen épület a telekhatártól Gksz1 jelű övezetben legalább 10 m-re, Gksz2 jelű övezetben legalább 5 m-re helyezhető el.

(3)A Gksz1 építési övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását a 6.§ (5) bekezdésben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze a telek beépítésével kapcsolatos, valamint a településképi és építészeti követelmények tisztázására.

(4)A Gksz1 jelű övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 5-10 m-es sávban többszintű növényzet (gyep-,fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.

32. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

49.§ (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:

a) sportterület (K-sp)
b) mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)
c) turisztikai terület (K-tur)
d) vár terület (K-v)

(2)A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem megengedett.

33. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET

50.§ (1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-sp jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

(2)Különleges terület sportterületen kizárólag:

a) sportépítmények;
b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei;
c) szálláshely szolgáltató épületek a beépíthető szintterület legfeljebb 20%-án;
d) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények a beépíthető szintterület legfeljebb 20%-án

helyezhetők el.

(3)Különleges terület - sportterületen lakóépület kivételesen sem helyezhető el.

(4)A különleges terület - sportterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m^2)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-sp1	SZ	10 000	60	10	4,5*	70	0,1

SZ szabadonálló beépítés
* lásd 51.§ (3) bekezdés

(5)Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 7.§ (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

51.§ (1) Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

(2)Az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet és kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

(3)Sportcsarnok építése esetén a az építési övezetben megengedett építménymagasság 10,5 m.

(4)Különleges terület - sportterületen legfeljebb 2 építményszintű épület építhető.

34. KÜLÖNLEGES TERÜLET – MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

52.§ (1) A különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-mü jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2)Különleges terület - mezőgazdasági üzemi területen önálló épületként elhelyezhető:

a) állattartó épület és kiszolgáló épületei;
b) egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;
c) egyéb ipari épület;
d) üzemanyagtöltő állomás.

(3)A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	építési övezeti jele	beépítés módja	kialakítható legkisebb területe (m^2)	kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya (%)	megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-mü1	SZ	10.000	80	30	7,5*	40	0,6

SZ szabadon álló
* lásd 53.§ (2) bekezdés

(4)Az építési övezet építési telkei külterületen legalább részleges közművesítettséggel építhetők be a 7.§ (3)-(4) bekezdések figyelembevételével,.

53.§ (1) Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.

(2)Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság, ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb építménymagasság szükséges, az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság + 3 méter

(3)Az építési övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását a 6.§ (5) bekezdésben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze a telek beépítésével kapcsolatos, valamint a településképi és építészeti követelmények tisztázására.

(4)Különleges terület - mezőgazdasági üzemi területen épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

(5)Az építési övezet területén jelenleg is meglévő lakóépületek, saját telken felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők, s új lakóépület nem építhető.

(6)A K-mü jelű övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 15 m-es sávban – ahol nincs épület - többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítendő.

35. KÜLÖNLEGES TERÜLET - TURISZTIKAI TERÜLET

54.§ (1) Különleges terület - turisztikai terület a Szabályozási terven K-tur jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a turisztikai, kulturális, kereskedelmi vendéglátó és szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2)A különleges terület - turisztikai területen kizárólag:

a) turizmust szolgáló épületek;
b) szálláshely szolgáltató épületek;
c) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kulturális és oktatási létesítmények;
d) szabadtéri sportépítmények;
e) valamint a terület tulajdonosa, üzemeltetője és dolgozói számára kialakított lakóépületek legfeljebb 2 egységig

helyezhetők el.

(3)A különleges terület - turisztikai terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m^2)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-tur4	K	K	K	K	4,0	50	0,6

K kialakult állapot

(4)Az építési övezet építési telkei külterületen legalább részleges közművesítettséggel építhetők be e rendelet Építési és használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével.

55.§ (1) Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

(2)Különleges terület - turisztikai területen legfeljebb 2 építményszintű épület építhető.

(3)Az K-tur4 jelű övezet területén új épület csak meglévő épület bontását követően, annak alapterületével megegyező nagyságú alapterülettel helyezhető el. Új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását a e rendelet Építés és használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezések szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze a műemléki, természetvédelmi követelmények tisztázására, mely során fokozott figyelmet kell fordítani a létesítmény és a Somló-hegy kapcsolatára.

(4) A K-tur4 övezet területén épületek a helyi épített örökségnek és tájkarakternek megfelelő népi építészeti hagyományokat továbbörökítő módon építhetők. Az épületek kialakítására, megjelenésére vonatkozóan e rendelet Egyedi építészeti előírások a történeti tájként védendő szőlőhegyi területre vonatkozóan meghatározott valamint a Táj- és természetvédelemre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(5)Az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet és kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

36. KÜLÖNLEGES TERÜLET –VÁR TERÜLET

56.§ (1) Különleges terület - vár terület a Szabályozási terven K-v jellel szabályozott építési övezet, mely a területen lévő művi értékvédelem alatt álló építmény megóvását és műemléki szempontú felújítását szolgálja.

(2)A különleges terület - vár területen a meglévő épület helyreállításával:

a) turizmust szolgáló tájékoztató, oktató, bemutató funkció;

b) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi és vendéglátó funkció a beépíthető szintterület legfeljebb 20%-án

helyezhetők el.

(3)A különleges terület - vár terület építési övezetét, valamint az abban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m^2)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-v	SZ	K	K	K	TK	70	0,2

K kialakult állapot
TK történelmileg kialakult állapot
SZ szabadonálló beépítés

(4)Az építési övezet építési telke részleges közművesítettség esetén is beépíthető e rendelet Építési és használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével.

57.§ (1) Az építési övezet területén a meglévő műemléki épület rekonstrukciójának építési engedélyezési eljárását e rendelet Építés és használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezések szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze a településképi és építészeti, valamint a műemléki, régészeti, természetvédelmi követelmények tisztázására.

(2) Az építési övezet területe országosan védett természeti terület, és történeti táj területén található, ezért e rendelet Helyi védelem – történeti tájra, valamint a Táj- és természetvédelemre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3)Az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet és kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

37. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

58. §. A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

a) Zöldterület (közpark, közkert, hegyi közkert) (Zkk, Zhk)
b) Erdőterületek:
  ba) Védelmi (védett és védőerdő) (Ev)
  bb) Gazdasági (Eg)
c) Mezőgazdasági területek:
  ca) Általános mezőgazdasági terület – szántó (Má1, Má2)
  cb) Általános mezőgazdasági terület – gyep (Má3, Má4)
  cc) Általános mezőgazdasági terület – szőlő (Má5 Má6)
  cd) Kertes mezőgazdasági terület (Mk1, Mk2)
d) Természetközeli terület – ősgyep (Tk2)
e) Vízgazdálkodási terület:
  ea) Vízfelszín (Vf)
  eb) Vízkivételi hely (Vb)
f) Különleges beépítésre nem szánt terület
  fa) Temető (Kk-t)
  fb) Kastély és kert (KK-kk)
  fc) Bemutató terület (Kk-bm)
  fd) Szennyvíztisztító (Kk-szt)
  fe) Turisztikai terület és kemping (Kk-turk)
g) Közlekedési terület - közúti (KÖu)
h) Közműterület - Gázközművek (Kmü-g)

38. ZÖLDTERÜLET

59. § (1) Zöldterület: közkert, hegyi közkert a Szabályozási terven Zkk, Zhk jellel szabályozott övezetek, mely növényzettel fedett, elsősorban pihenést, kikapcsolódást szolgáló közterület.

(2)Zöldterületen elhelyezhető
a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény;
b) vendéglátó épület;
c) a területfenntartásához szükséges épület, építmény és közművek.

(3)A zöldterületen legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át többszintű (gyep, cserje, fa) növényzetnek kell takarnia.

(4) Zöldterületen az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal helyezhetők el, legalább részleges közművesítettséggel e rendelet Építési és használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével.

60.§ (1) A Zhk1 jelű zöldterületen az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal helyezhetők el, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben a telek ivóvíz ellátása megoldott, ezzel egyidejűleg gondoskodni kell a szennyvízelvezetésről, illetve a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig a keletkező szennyvizek telken belüli tisztítása egyedi szennyvíztisztító berendezéssel megengedett.

(2)Zhk2 jelű zöldterületen épület nem helyezhető el.

(3)Zhk jelű övezetben nyilvános illemhely, esőbeálló, hulladékgyűjtő, ismeretterjesztést, tájékozódást szolgáló műtárgy elhelyezhető.

(4)Zhk területen építmények elhelyezésénél a meglévő, védett épületekhez való illeszkedést és a tájban való kedvező megjelenést látványtervvel kell bizonyítani.

(5) Zhk jelű övezet területe országosan védett természeti terület, és történeti táj területén található, ezért e rendelet Helyi védelem – történeti tájra, valamint a Táj- és természetvédelemre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(6)Zhk jelű övezetben a telek terület max. 20%-án parkolóterület kialakítható.

A fenti bekezdésben foglalt parkolóterület elhelyezésének lehetősége az OTÉK-tól eltér, ezért az előírás érvényesítéséhez az OTÉK 111.§ alapján az Állami Főépítész hozzájárult.

61.§ (1) Zöldterületen található művi értékvédelem alatt álló épületek, műtárgyak védendők, felújíthatók.

(2)A Zkk1, Zhk1 jelű övezetekbe tartozó közpark létesítése, rekonstrukciója csak kertépítészeti terv alapján történhet.

(3)Az övezetek területén közlekedési, föld feletti közmű és hírközlési hálózatok, létesítmények, berendezések – a gyalogos és kerékpárutak, parkolók, közvilágítás kivételével –, valamint reklámtáblák – a környezet értékeit, turistaútjait bemutató, ismeretterjesztő célú építmények kivételével – nem helyezhetők el.

(4)A település területén található zöldterületek területe nem csökkenthető, fel nem osztható.

(5)A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó – nem mérgező, allergiát és betegséget nem okozó – növények telepíthetők.

(6)A Szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületek területén is a közkertekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy területükön épület nem helyezhető el, s legalább 70 %-ban zöldterületként fenntartandó.

39. ERDŐTERÜLET

62. § (1) Erdőterület a Szabályozási tervén az „E" jellel szabályozott erdő művelési ágú, valamint a Szabályozási terv szerint erdősítésre kijelölt területe.

(2)Az erdőterületek elsődleges rendeltetésük szerint

a) védelmi (Ev);
b) gazdasági (Eg)

erdők lehetnek.

(3)Az erdősítésre javasolt területeken az erdő művelési ág létrejöttéig, illetve a terület legalább 75%-ban történő erdősítéséig a területeken kizárólag az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható és épület nem építhető.

(4)Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, illetve természetvédelmi céllal létesíthető.

(5)Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb más tevékenység folytatható, amely az erdő rendeltetését nem zavarja.

63.§ (1) Lakókocsi, lakókonténer, mobil jellegű építmény az erdőterületen még átmenetileg sem helyezhető el.

(2)Az erdőövezetekbe tartozó földrészletek legfeljebb 5-ha-os részekre oszthatók.

(3)Erdőterületen meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, legfeljebb 25 m^2-rel növelhető.

(4)Az erdőterületen meglévő, az egykori szőlőművelés emlékeit őrző bemutató présház, illetve pinceromok – amelyeknek az alapjai megvannak - felújíthatók, helyreállíthatók.

40. ERDŐTERÜLET – VÉDELMI ERDŐK TERÜLETE, MEZŐVÉDŐ ERDŐK

64.§ (1) A védelmi rendeltetésű erdőterületek a Szabályozási terven „Ev" jellel jelölt övezetek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, a természetközeli ökoszisztémák, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.

(2) Az övezetben épületet elhelyezni – az egykori szőlőművelés emlékeit őrző, helyreállítandó pince- és présházromok kivételével - nem lehet.

(3)A védelmi erdők területén az erdőgazdasági műveléshez, vagy közérdekből szükséges infrastruktúra elemei, illetve az OTÉK-ban felsorolt építmények – távközlési és energetikai magas építmény, adótorony, antenna kivételével – akkor helyezhetők el, ha azok az erdő természeti és védelmi rendeltetését nem akadályozzák.

(4)Az övezetbe tartozó erdőterületeken legkevesebb 85%-ban zárt faállományú erdők telepítendők. A fennmaradó rész gyepes, cserjés felületként alakítható ki. Az övezetben, amennyiben a talajadottságok lehetővé teszik, az új telepítésnél kizárólag honos fajok használhatók.

41. ERDŐTERÜLET – GAZDASÁGI ERDŐK TERÜLETE

65.§ (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a Szabályozási terven „Eg" jellel jelölt övezetek, amelyeken a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása, hasznosítása.

(2)Az „Eg” övezeti jelű gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú épület, építmény, valamint gazdasági épület megléte esetén legfeljebb 2 egységes lakóépület helyezhető el az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján. Az építés feltételei:

a) a beépíthető telek területe legalább 100 000 m^2 (10 ha);
b) a beépítés módja: szabadonálló;
c) a beépítés mértéke legfeljebb 0,5%;
d) az építménymagasság legfeljebb 4,5 m;

(3)Erdőterületen csak tájba illeszkedő épületek építhetők.

42. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

66.§ (1) A mezőgazdasági területet a szabályozási terv – a termőtalaj és a termőföld megőrzése, a tájkarakter, a termelési kultúra megőrzése és fejlesztése érdekében az alábbi övezetekre osztja:

a) általános mezőgazdasági terület (Má);
b) kertes mezőgazdasági terület (Mk).

(2)A mezőgazdasági területen:

a) a 4,5 m építménymagasságot meghaladó építmények építési engedélyéhez látványtervet kell csatolni;
b) csak a tájba illeszkedő épületek építhetők;
c) új külszíni művelésű bánya nem létesíthető;
d) lakókocsi, lakókonténer, faház, egyéb mobil szerkezet jellegű építmény az övezetben még átmenetileg sem helyezhetők el.

43. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

67.§ (1) Az általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má jellel szabályozott terület. Az általános mezőgazdasági területbe az árutermelő mezőgazdasági termelésre alkalmas szántó, gyep és szőlő területek tartoznak.

(2)Az általános mezőgazdasági területek az építmény-elhelyezés szempontjából

a) általános mezőgazdasági terület – szántó (Má1, Má2);
b) általános mezőgazdasági terület – gyep (Má3, Má4);
c) általános mezőgazdasági terület – árutermelő szőlő (Má5, Má6);

rendeltetésűek.

(3)Általános mezőgazdasági területen lakóépület önállóan nem építhető.

(4)A lakófunkciót is tartalmazó épületek építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.

(5)Gazdasági épület legfeljebb 6,0 m építménymagassággal építhető.

(6)Általános mezőgazdasági területen meglévő épület az övezeti előírástól függetlenül felújítható, korszerűsíthető, maximum egyszeri alakalommal legfeljebb 25 m^2-rel bővíthető.

68.§ (1) Az általános mezőgazdasági terület övezetben az I. osztályú szőlőkataszteri terület kivételével erdő, vízfelület, sportolási célú gyep létesíthető.

(2)Az erózióvédelem és a helyi klíma javításának érdekében az utak, árkok, birtokhatárok mentén mezővédő erdősávok, fasorok telepítendők.

(3)Az övezet területén új épület a telekhatártól legkevesebb 10 méter távolságra létesíthető.

(4)Az övezet területén gáztartály csak föld alatt, közterületről takartan helyezhető el.

(5)Az övezetben a földrészletnek csak a kivett művelési ágú illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, drótfonatos kerítés vagy élősövény használatával. Egyéb földrészlet körül kerítés nem építhető.

(6)Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetében 10 m- nél kisebb elő- oldal-, és hátsókert nem alakítható ki.

44. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET – SZÁNTÓ

69.§ (1) A Szabályozási terven Má1 és Má2 jellel jelölt övezet az elsődlegesen szántóföldi árutermelő gazdálkodásra kijelölt övezet.

(2)Az övezetben a növénytermesztés, a környezetet nem szennyező állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.

(3)Az Má1 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
a) a kialakítható legkisebb telek területe 5 000 m^2;
b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m;
c) a beépíthető telek legkisebb területe 50 000 m^2 (5 ha);
d) a beépítés módja szabadonálló;
e) legnagyobb beépíthetőség 1%, melyből lakóépület a beépíthető szintterület legfeljebb 50%-án lehet;
f) legnagyobb építménymagasság 4,5 m;
g) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 2%;
h) beépíthető alapterület maximum 1 000 m^2;
i) Közművesítettség mértéke részleges.

(4)Az Má1 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 400 000 m^2 (40 ha) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10 000 m^2 (1 ha) nagyságú, a beépítettsége legfeljebb 10% lehet.

(5)Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.

(6)A birtokközpont épületegyüttese körül 10 m széles takaró erdősáv létesítendő a kistájra jellemző honos fajokkal.

70.§ (1) Az Má1 jelű övezetben a 200 m^2-nél nagyobb alapterületű épületek köré honos növényzet telepítendő.

(2)Az Má1 jelű övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását a 6.§ (5) bekezdésben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze a telek beépítésével kapcsolatos, a településképi és építészeti követelmények tisztázására.

(3)Az Má2 jelű övezetben épület nem helyezhető el, de a meglévő épületek felújíthatók.

(4)Az Má2 jelű övezetben nem folytatható olyan tevékenység, illetve nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, természetközeli ökoszisztémát és egyéb természeti képződményt veszélyezteti, a tájképi jelleget megváltoztatja.

45. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET – GYEP

71.§ (1) A Szabályozási terven Má3 és Má4 jellel jelölt övezet a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodás, valamint a hagyományos legeltetéses állattartás és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzésére és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2)Az Má3 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
a) a kialakítható legkisebb telekméret 50 000 m^2 (5 ha);
b) a beépíthető legkisebb telekméret 30 000 m^2 (3 ha);
c) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m;
d) a beépítés módja szabadonálló;
e) a beépítettség mértéke legfeljebb 1%, melyből lakóépület a beépíthető szintterület legfeljebb 50%-án lehet;
f) legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m;
g) beépíthető alapterület maximum 1 000 m^2;
h) közművesítettség mértéke részleges.

(3)Az övezetekben mezőgazdasági birtokközpont nem alakítható ki.

72.§ (1) Az Má3 jelű övezetben a 200 m^2-nél nagyobb alapterületű épületek köré honos növényzet telepítendő.

(2)Az Má3 jelű övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását a 6.§ (5) bekezdésben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze a telek beépítésével kapcsolatos, a településképi és építészeti követelmények tisztázására.

(3)Az Má4 jelű övezetben épület nem helyezhető el, de a meglévő épületek felújíthatók.

(4)Az Má4 jelű övezetben nem folytatható olyan tevékenység, illetve nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, természetközeli ökoszisztémát és egyéb természeti képződményt veszélyezteti, a tájképi jelleget megváltoztatja.

46. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET – ÁRUTERMELŐ SZŐLŐ

73.§ (1) A Szabályozási terven Má5 és Má6 jellel jelölt övezet elsősorban nagyüzemi jellegű árutermelő szőlőtermesztésre kijelölt terület.

(2)Az övezetekben az alábbi funkciójú épületek helyezhetők el:
a) Má5 jelű övezetben:
aa) szőlőtermelés, feldolgozás épületei;
ab) szociális, irodai funkciójú épületrészek;
ac) vendéglátás és szálláshely szolgáltató funkció a beépíthetőség max 40%-án;
b) Má6 jelű övezetben:
ba) szőlőtermelés, feldolgozás épületei;
bb) a területen dolgozók ill. a tulajdonos lakrészei legfeljebb 2 lakóegységig;
bc) szociális, igazgatási funkciójú épületrészek;
bd) kereskedelmi funkciójú épületrészek;
be) vendéglátó és szálláshely szolgáltató funkció a beépíthetőség max. 50 %-án;

(3)Az övezetekben építmény-elhelyezés kizárólag 80%-ban szőlőművelésű területen lehetséges.

(4)Az Má5 övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
a) a kialakítható legkisebb telekméret 10 000 m^2 (1 ha);
b) a beépíthető legkisebb telekméret 10 000 m^2 (1 ha);
c) a beépítés módja szabadonálló;
d) a beépítettség mértéke legfeljebb 1%;
e) legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m;
f) terepszint alatti beépíthetőség max. alapterülete 5,0%;
g) beépíthető alapterület maximum 300 m^2.

(5)Az Má6 övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
a) a kialakítható legkisebb telekméret 20 000 m^2 (2 ha);
b) a beépíthető legkisebb telekméret 100 000 m^2 (10 ha);
c) a beépítés módja szabadonálló;
d) a beépítettség mértéke legfeljebb 0,5%;
e) legnagyobb megengedett építménymagasság 5,5 m;
f) terepszint alatti beépíthetőség max. alapterülete 5,0%;
g) beépíthető alapterület maximum 800 m^2.

(6)Az Má6 jelű övezetben birtokközpont alakítható ki, amennyiben - a Nagy Somlói Borvidék Somló-hegy termesztési körzetében – a mezőgazdasági birtoktest legalább 200 000 m^2 (20 ha) összterületű , s legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10 000 m^2 (1 ha) nagyságú lehet. Birtokközpont beépítését az alábbiak szerint kell meghatározni:
a) a beépítés módja szabadon álló;
b) a legnagyobb beépíthetőség 5%;
c) a legnagyobb építménymagasság 5,5 m;
d) terepszint alatti beépíthetőség max. alapterülete 10%;
e) az építhető alapterület legfeljebb 800 m^2;
f) az építés feltétele a birtok beszámított területére az építési tilalom bejegyzése, valamint a szennyvízcsatorna hálózat kiépültéig a keletkező szennyvizek telken belüli tisztítása egyedi szennyvíztisztító berendezéssel.

74.§ (1) Az Má5 övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását e rendelet Építés és használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezések szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze a telek beépítésével kapcsolatos, a településképi és építészeti, műemléki valamint a természetvédelmi követelmények tisztázására, mely során fokozott figyelmet kell fordítani a létesítmény és a Somló-hegy kapcsolatára.

(2) Az Má6 övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását e rendelet Építés és használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezések szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze a telek beépítésével kapcsolatos, a településképi és építészeti követelmények tisztázására, mely során figyelmet kell fordítani a létesítmény és a Somló-hegy kapcsolatára.

(3)Az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

(4)Az övezetek területén a mezőgazdasági művelés során kialakult terepszintek megőrzendők.

(5)Az Má5 jelű övezetben támfal csak a helyi tájkarakternek megfelelő bazalt anyagú lehet.

(6) Az Má5 jelű övezet országosan védett természeti terület, és történeti táj területén található, ezért területén épületek a helyi épített örökségnek és tájkarakternek megfelelő népi építészeti hagyományokat továbbörökítő módon építhetők. Az épületek kialakítására, megjelenésére vonatkozóan e rendelet Egyedi építészeti előírások a történeti tájként védendő szőlőhegyi területre vonatkozóan meghatározott rendelkezéseket kell alkalmazni. Az övezet országosan védett természeti terület, ezért e rendelet Táj- és természetvédelemre vonatkozó rendelkezéseit kell figyelembe venni.

47. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

75.§ (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven „Mk" jellel jelölt, kisüzemi jellegű, legfeljebb családi gazdaság méretű szőlő- és bortermelés, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység övezete.

(2)A kertes mezőgazdasági területen szőlőtermesztést, szőlőfeldolgozást , bortárolást, borértékesítést és a tulajdonos ott tartozkodását szolgáló gazdasági épület, szakrális célú építmény (pl.: kápolna), a borturizmust szolgáló vendéglátó építmények, valamint az adott övezeti előírások szerint szabályozott lakó és szállás funkciójú építmények helyezhetők el.

A fenti bekezdésben foglalt szálláshely funkció elhelyezésének lehetősége az OTÉK-tól eltér, ezért az előírás érvényesítéséhez az OTÉK 111.§ alapján az Állami Főépítész hozzájárult.

(3)A kertes mezőgazdasági területen szakrális építményeket kivéve épület csak szőlőművelési ágban nyilvántartott és a hegyközség által kiadott hiteles igazolással bizonyítottan hasznosított telken helyezhető el.

(4)A kertes mezőgazdasági területen lakókocsi, lakókonténer, medence, nyílt tűzivíztároló nem helyezhető el.

(5)Kertes mezőgazdasági területen gáztartály csak épületben, vagy földbe süllyesztve helyezhető el.

76.§ (1) Az övezetek területén telekalakításra, építésre csak akkor adható ki engedély ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

(2) Az övezetek területén épületek a helyi épített örökségnek és tájkarakternek megfelelő népi építészeti hagyományokat továbbörökítő módon építhetők. Az épületek kialakítására, megjelenésére vonatkozóan e rendelet Egyedi építészeti előírások a történeti tájként védendő szőlőhegyi területre vonatkozóan meghatározott rendelkezéseket kell alkalmazni.

(3)Ivóvízhálózatra történő rákötés csak a szennyvízkezelés egyidejű – a környezetet nem terhelő – megoldása esetén létesíthető.

(4)A terület földrészletein különálló űrgödrös árnyékszék, vagy WC csak akkor építhető, ha más épület nem épül. WC építése esetén a keletkező szennyvíz elhelyezésére zárt szivárgásmentes szennyvíztárolót kell építeni, és az összegyűjtött szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell, vagy a szennyvízkezelést házi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megoldani.

(5)A szennyvízcsatorna hálózat kiépültéig a keletkező szennyvizek telken belüli tisztítása egyedi szennyvíztisztító berendezéssel megengedett.

77.§ (1) Az övezetekben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

	A	B	C	D
1	**AZ ÖVEZET TELKEI**		Mk1	Mk2
2	Telek szőlőműveléssel hasznosított minimális területe (%)		75	80
3	Kialakítható legkisebb telekméret (m^2)		3 000	3 000
4	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)		16	20
5	Beépíthető legkisebb telekméret (m^2)	Gazdasági épület esetén	1 500	3 000
		Borturizmust szolgáló épület	6 000	6 000
		Családi pincészet esetén	10 000	-
6	Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	Gazdasági épület esetén	12	20
		Borturizmust szolgáló épület	30	30
		Családi pincészet esetén	30	-
7	Beépítési mód		O	SZ
8	Legnagyobb beépíthetőség (%)	Gazdasági épület esetén	3	3
		Borturizmust szolgáló épület	2	2
		Családi pincészet esetén	2	-
9	Beépíthető legnagyobb alapterület (m^2)	Gazdasági épület esetén	90	100
		Borturizmust szolgáló épület	150	150
		Családi pincészet esetén	250	-
10	Legnagyobb építménymagasság (m)	Gazdasági épület esetén	3,5	3,5
		Borturizmust szolgáló épület	4,5	4,5
		Családi pincészet esetén	4,5	-
11	Terepszint alatti beépíthetőség max. alapterülete (%)		10	10

O oldalhatáron álló
SZ szabadonálló beépítés

(2)Az övezetekben a 6 m-es homlokzatmagasságot a létesítendő épületek egyetlen homlokzata sem haladhatja meg

(3)Az Mk1* jelű övezetben a beépíthető telekméret legalább 10 000 m^2, legalább 30 m széles telek esetén legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel, legfeljebb 250 m^2 megengedett alapterülettel, legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal beépíthető, melyben lakófunkciójú épület is elhelyezhető.

(4)Az Mk2 jelű övezetben, amennyiben a telekméret eléri az 1500 m^2-t, és a telekszélesség eléri a 12 m-t, a meglévő épületek az (1) bekezdésben meghatározott mértékig, de maximum 25 m^2-rel bővíthetők.

78.§ (1) Az övezetek területén borturizmust szolgáló épület, családi pincészet, valamint az Mk1* jelű övezetben a lakófunkciót is tartalmazó új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását e rendelet Építés és használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezések szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze a telek beépítésével kapcsolatos, a településképi és építészeti, műemléki valamint a természetvédelmi követelmények tisztázására, mely során fokozott figyelmet kell fordítani a létesítmény és a Somló-hegy kapcsolatára.

(2)A terület földrészletein csak élősövény, vagy élősövénnyel takart drótfonatos kerítés építhető, tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető. Támfal csak a helyi tájkarakternek megfelelő bazalt anyagú lehet.

(3) Az övezetek területe országosan védett természeti terület, és történeti táj területén található, ezért e rendelet Helyi védelem – történeti tájra, valamint a Táj- és természetvédelemre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4)Az övezetek területén a mezőgazdasági művelés során kialakult terepszintek megőrzendők.

48. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

79.§ (1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk2 jellel szabályozott ősgyep övezetek.

(2)A természetközeli területeken épületek, építmények elhelyezése tilos

(3)Az Tk jelű övezetben nem folytatható olyan tevékenység, illetve nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, természetközeli ökoszisztémát és egyéb természeti képződményt veszélyezteti, a tájképi jelleget megváltoztatja.

(4) A Tk2 övezet területe országosan védett természeti terület, és történeti táj területén található, ezért e rendelet Helyi védelem – történeti tájra, valamint a Táj- és természetvédelemre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

49. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

80.§ (1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven Vb, illetve Vf jellel jelölt övezetek.

(2)A „Vf" jelű övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.

(3)A „Vb" jelű övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműkutak, víztározók és egyéb vízművek területe tartozik.

(4)Vízgazdálkodási területen kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

81.§ (1) A vízfolyások mellett 6,0-6,0 m szélességű parti sáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény nem lehet, de a galérianövényzet megőrzendő.

(2)A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül épület nem helyezhető el.

(3)A védőművek (töltések) oldalában tilos minden olyan tevékenység, amely a védőmű állékonyságát veszélyezteti, a meglévő élővilágot megzavarja.

(4)Vízgazdálkodási területen horgászállások csak horgász- illetve halastavak mentén létesíthetők.

50. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

82.§ Különleges beépítésre nem szánt területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:

a) temető	(Kk-t)
b) kastély és kert	(Kk-kk)
c) bemutató terület	(Kk-bm)
d) szennyvíztisztító	(Kk-szt)
e) turisztikai terület és kemping	(Kk-turk)

51. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ

83.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület a Szabályozási terven Kk-t jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

(2)Az övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

a) a kialakítható legkisebb telekméret 5000 m^2;
b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 60 m;
c) a beépítés módja szabadonálló;
d) a beépítettség mértéke: 2%;
e) legnagyobb megengedett építménymagasság: 4,5 m;
f) minimális zöldfelület aránya: 70%;
g) Megengedett szintterületi mutató 0,02.

(3)Az övezet építési telkei belterületen teljes közművesítettség esetén építhetők be a 7.§ (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

(4)Az övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

(5)az övezet területen legfeljebb F+T építményszintű épület helyezhető el.

(6)Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság + 3 m.

84.§ (1) A temető telekhatára mentén, telkén belül min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó, amely védőterületén csak urnafalas, illetve urnasíros temetkezés végezhető.

(2)A meglévő temető telke tovább nem osztható.

52. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – KASTÉLY ÉS KERT

85.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – kastély és kert terület a Szabályozási terven Kk-kk jellel szabályozott övezet, mely elsődlegesen a művi értékvédelem alatt álló kastélyegyüttes megóvására, hasznosítására szolgál.

(2)A különleges beépítésre nem szánt terület - bemutató területen kizárólag:

a) turisztikai, rekreációs célú építmények;
b) szálláshely szolgáltató épület;
c) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények;
d) kulturális, tudományos célú építmények;
e) valamint a terület tulajdonosa, üzemeltetője és dolgozói számára kialakított lakóépületek legfeljebb 8 egységig

helyezhetők el.

(3)A Kk-kk jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

a) a kialakítható legkisebb telekméret kialakult állapot;
b) a kialakítható legkisebb telekszélesség kialakult állapot;
c) a beépítés módja szabadonálló;
d) a beépítettség mértéke: 2%;
e) legnagyobb megengedett építménymagasság: történelmileg kialakult állapot;
f) minimális zöldfelület aránya: 80%;
g) Megengedett szintterületi mutató 0,2.

(4)Az övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén is beépíthetők a 7.§ (3)-(4) bekezdések figyelembevételével.

86.§ (1) Az övezet területén új épületet elhelyezni csak az országosan védett műemlék kastélytól legalább 30 m távolságra lehet, de csak olyan módon, hogy a park történeti szerkezetét és vizuális kapcsolatait ne zavarja. Új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását a 6.§ (5) bekezdésekben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze a telek beépítésével kapcsolatos, a településképi és építészeti, valamint a műemléki, régészeti, természet- és környezetvédelmi követelmények tisztázására. A kastélypark területén belül, a jelenleg be nem épített telekrészeken új épületet - a kastélypark helyreállítása során a történeti kutatással igazolt épületek, építmények rekonstrukciója ill. felújítása kivételével – nem lehet.

(2)A területen épület úgy helyezhető el, ha a tervezést megelőzően a részletes botanikai felmérését elvégzik, s az épületelhelyezés értékes növényzet kivágásával nem jár

(3)A terület történeti kertként védelemre javasolt terület. Az országos védelem bekövetkeztéig helyi védett területként kell kezelni, s a 23.§ előírásait kell figyelembe venni.

(4)Az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet és kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

(5)A területen a kastélyt és a hozzá tartozó kastélyparkot, illetve a tórendszert egységesen kell hasznosítani.

53. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – BEMUTATÓ TERÜLET

87.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - bemutató terület a Szabályozási terven Kk-Bm jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a területen és környezetében lévő táji-, természeti- és épített értékek bemutatását szolgáló építmények, illetve a területet a látogatók kiszolgálását biztosító építmények elhelyezésére szolgál.

(2)A különleges beépítésre nem szánt terület - bemutató területen kizárólag:

a) bemutató épületek, kilátó;

b) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kulturális és oktatási létesítmények a beépíthető szintterület legfeljebb 60%-án helyezhetők el.

(3)Különleges beépítésre nem szánt terület - bemutató területen szálláshely szolgáltató és lakóépület kivételesen sem helyezhető el.

(4)A Kk-bm jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

a) a kialakítható legkisebb telekméret kialakult állapot;
b) a kialakítható legkisebb telekszélesség kialakult állapot;
c) a beépítés módja szabadonálló;
d) a beépítettség mértéke: 2%;
e) legnagyobb megengedett építménymagasság: kialakult állapot;
f) minimális zöldfelület aránya: 70%;
g) Megengedett szintterületi mutató 0,2.

(5)Az övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén is beépíthetők e rendelet Építési és használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezések figyelembevételével.

(6)Az övezet területén legfeljebb 2 építményszintű épület építhető.

88.§ (1) Az övezet területén új épület földbe süllyesztve, a meglévő épülettől legalább 30 m távolságra helyezhető el. Új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását e rendelet Építés és használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseinek szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze a településképi és építészeti, valamint a műemléki, régészeti, természet- és környezetvédelmi követelmények tisztázására.

(2)A területen épület úgy helyezhető el.

a) ha a tervezést megelőzően a részletes botanikai felmérését elvégzik, s az épületelhelyezés értékes növényzet kivágásával nem jár;

b) ha az új épület a művi értékvédelem alatt álló építményhez építészeti megjelenésében, anyaghasználatában illeszkedik;

c) ha az új épület tájbailleszkedik.

(3) Az övezet területe országosan védett természeti terület, és történeti táj területén található, ezért e rendelet Helyi védelem – történeti tájra, valamint a Táj- és természetvédelemre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4)Az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet és kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

54. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TERÜLET

89.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - szennyvíztisztító terület a Szabályozási terven Kk-szt jellel szabályozott övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás törvényben előírt módon történő elvégzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2)Különleges beépítésre nem szánt terület - szennyvíztisztító területen lakóépület kivételesen sem helyezhető el.

(3)A Kk-szt jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

a) a kialakítható legkisebb telekméret 1500 m^2;
b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m;
c) a beépítés módja szabadonálló;
d) a beépítettség mértéke: 2%;
e) legnagyobb megengedett építménymagasság: 4,5 m;
f) minimális zöldfelület aránya: 60%;
g) Megengedett szintterületi muttaó 0,05.

(4)Az övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén is beépíthetők a 7.§ (3)-(4) bekezdések figyelembevételével.

(5)Az övezet területén minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 5 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.

55. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – TURISZTIKAI TERÜLET ÉS KEMPING

90.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület és kemping terület a Szabályozási terven Kk-turk jellel szabályozott övezet, mely elsősorban turisztikai célú épületek és kemping elhelyezésére szolgál.

(2)Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület és kemping területen kizárólag:

a) turisztikai célú épületek;

b) a területet használók ellátását szolgáló, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények, valamint kemping

helyezhetők el.

(3)A Kk-turk jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

a) a kialakítható legkisebb telekméret 10 000 m^2;
b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 100 m;
c) a beépítés módja szabadonálló;
d) a beépítettség mértéke: 2%;
e) legnagyobb megengedett építménymagasság: 4,5 m;
f) minimális zöldfelület aránya: 70%;
g) Megengedett szintterületi mutató 0,05.

(4)Az övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén is beépíthetők a 7.§ (3)-(4) bekezdések figyelembevételével.

(5)Az övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

(6)A Kk-turk jelű övezetben legfeljebb 2 építményszintű épület építhető.

91.§ (1) Az övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását a 6.§ (5) bekezdésben foglaltak szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze a telek beépítésével kapcsolatos, a településképi és építészeti követelmények tisztázására.

(2)Az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet és kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

54. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

92. § (1) Közlekedési terület a szabályozási terven a „Köu" jellel jelölt területfelhasználási egység, melyhez közlekedést szolgáló területek, közlekedési területek tartoznak.

(2)A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.

(3)A magánutak kialakítását telekalakítási terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével. A település területén 6,0 m szélesség alatt magánút nem alakítható ki.

(4) A közforgalom elöl el nem zárt magánút létesítése engedélyköteles tevékenység, így az csak abban az esetben engedélyezhető, ha azt a község Szabályozási terve tartalmazza.

(5)Magánút kialakítása esetén az út- és közműépítési terveket engedélyeztetni kell az eljáró hatósággal.

(6)Az építési (szabályozási) szélességen belül a – a közlekedésbiztonságot figyelembe véve - közmű létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

93.§ (1) A település közlekedési területeinek lehatárolását és övezeti tagolódását a Szabályozási terv tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F
1	Út	Közlekedési terület jele	kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság	
					belterület	külterület
2	**8401** j. összekötő út	Köu-2	összekötőút K.V.A.	Meglévő (12-28 m)	-	50m-50m
3	**84105** j. összekötő út	Köu-2	összekötőút K.V.A.	Meglévő (12 16 m)	-	50m-50m
4	**84106** j. összekötő út	Köu-2	összekötőút K.V.A.	Meglévő (12-18 m)	-	50m-50m
5	**Doba - Oroszi közötti településközi út**	Köu-2	összekötőút K.V.A.	Meglévő (12-18 m)	-	-
6	**Rákóczi utca**	Köu 4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (12-18 m)		
7	**Petőfi Sándor utca**	Köu 4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (12-18 m)		
8	**Kossuth Lajos utca**	Köu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (12 16 m)	-	-
9	Lakó és kiszolgáló utak	Köu-10	lakóút B.VI. d-A,B,C.	Meglévő (10-18 m)	-	-

(2)Az országos utak külterületi szakaszai mentén a védőtávolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési hatóság és a közútkezelő hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.

(3)A mező- és erdőgazdasági üzemi utak, külterületi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény, műtárgy nem helyezhető el.

(4)Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is lehetséges.

(5)A koncentrált parkolási igények kielégítése érdekében a település közterületein 4 parkolóállás létesíthető.

94.§ (1) A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, ill. területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére, megfordulására.

(2)Az utak burkolatának kialakításakor és a tűzcsapok elhelyezésekor figyelemmel kell lenni, hogy a tűzcsapról a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

(3)A Somló-hegyet körbehatároló utak mentén lévő Mk1, Mk1*, Mk2, Má5, Má6, K-tur övezetekben a meglévő és tervezett országos mellékutak tengelyétől mért 15 méteren belül a településközi és egyéb utak tengelyétől mért 10 méteren belül épület nem helyezhető el.

IV. Fejezet
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

95. § (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2)Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Doba, 2010.……

Horváth Zoltán
Polgármester

Győri Marianna
Köregyző

1. MELLÉKLET A 7/2010. (IX.23.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Belterületbe vonható területek

Dobán a Rákóczi Ferenc utca déli oldalán, a temetőtől keletre: 088/2 hrsz Szabályozási terven (SZT-1) jelölt része.

2. MELLÉKLET A 7/2010. (IX.23.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Művi értékvédelem –helyi védelem

2.1 Helyi védett épületek, építmények

	A	B	C	D
1	Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
2	1.	Kossuth L. u. 13.	145	*Lakóház*
3	2.	Kossuth L. u. 8.	235/3	*Lakóház*
4	3.	Mátyás tér 7.	123	*Lakóház*
5	4.	Széchenyi u. 6.	24	*Lakóház*
6	5.	Széchenyi u. 7.	248	*Lakóház*
7	6.	Széchenyi u. 12.	21	*Lakóház*
8	7.	Széchenyi u. 13.	251	*Lakóház*
9	8.	Rákóczi u. 5.	203	*Lakóház*
10	9.	Rákóczi u. 11.	206	*Lakóház*
11	10.	Rákóczi u. 9.	205	*Lakóház*
12	10/A.	Árpád u.	3/10	*Lakóház, volt számadóház*
13	11.	Jókai u	382/1	*Kőkereszt*
14	12.	Kossuth L. u. 10.	234	*Kőtábla*
15	13.	Kossuth L. u.	175/2	*Kőkereszt*
16	14.	Árpád u. 16.	107/5	*Kőkereszt*
17	15.	Árpád u. 16.	1	*Kőoszlop*
18	16.	Árpád u. 16.	1	*Világháborús emlékmű*
19	17.	Rákóczi u.	224	*Kőkereszt*
20	18.	Rákóczi u.	224	*Síremlék*
21	19.	Rákóczi u. 1.	201	*Kőkereszt*
22	20.	Külterület	070	*Kőkereszt*
23	21.	Somló-hegy	1436	*Kőkereszt*
24	22.	Somló-hegy	1435	*Szent Márton forrás*
25	23.	Somló-hegy	1598	*Kükép*
26	24.	Külterület	0159/	*Kereszt*
27	25.	Külterület	026	*Kőhíd*
28	26.	Somló-hegy	1950/2	*présház*
29	27.	Somló-hegy	1952/1	*présház*
30	28.	Somló-hegy	1285/1	*présház*
31	29.	Somló-hegy	1334/1	*présház*
32	30.	Somló-hegy	1286/1	*présház*
33	31.	Somló-hegy	1923	*présház*
34	33.	Somló-hegy	1338	*présház*
35	34.	Somló-hegy	1430/1	*présház*
36	35.	Somló-hegy	1465	*présház*
37	36.	Somló-hegy	1498	*présház*
38	37.	Somló-hegy	1840	*présház*
39	38.	Somló-hegy	1877	*présház*
40	39.	Somló-hegy	1429/3	*présház*
41	40.	Somló-hegy	1294	*présház*
42	41.	Külterület	0159/14	*Szent István (Petőfi) kilátó*
43	42.	Somló-hegy	1327/3	*feszület*
44	43.	Somló-hegy	1286/1	*feszület*

2.2 Helyi értékvédelmi területek:

Dobán az Árpád u., Rákóczi u., Kossuth L. u., Széchenyi u. által körülhatárolt településrész.
1, 2, 3/1,2,4,10,11,12, 7, 10-12, 17-24, 38-43, 48-50, 53/1, 53/2, 54-58, 73, 84, 87, 88, 91-94, 96, 100, 105, 106, 107/5, 107/6, 108-112, 117, 123-127, 130, 131, 133, 137-142, 145-150, 199/6, 200-210, 215, 220, 221/1, 221/2, 227-240, 241/4-7, 242, 247-251, 256-259, 261-267, 270, 275, 280/1, 281, 282/1-4, 283 hrsz-ú területek

3. MELLÉKLET A 7/2010. (IX.23.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Természetvédelem – helyi védelem

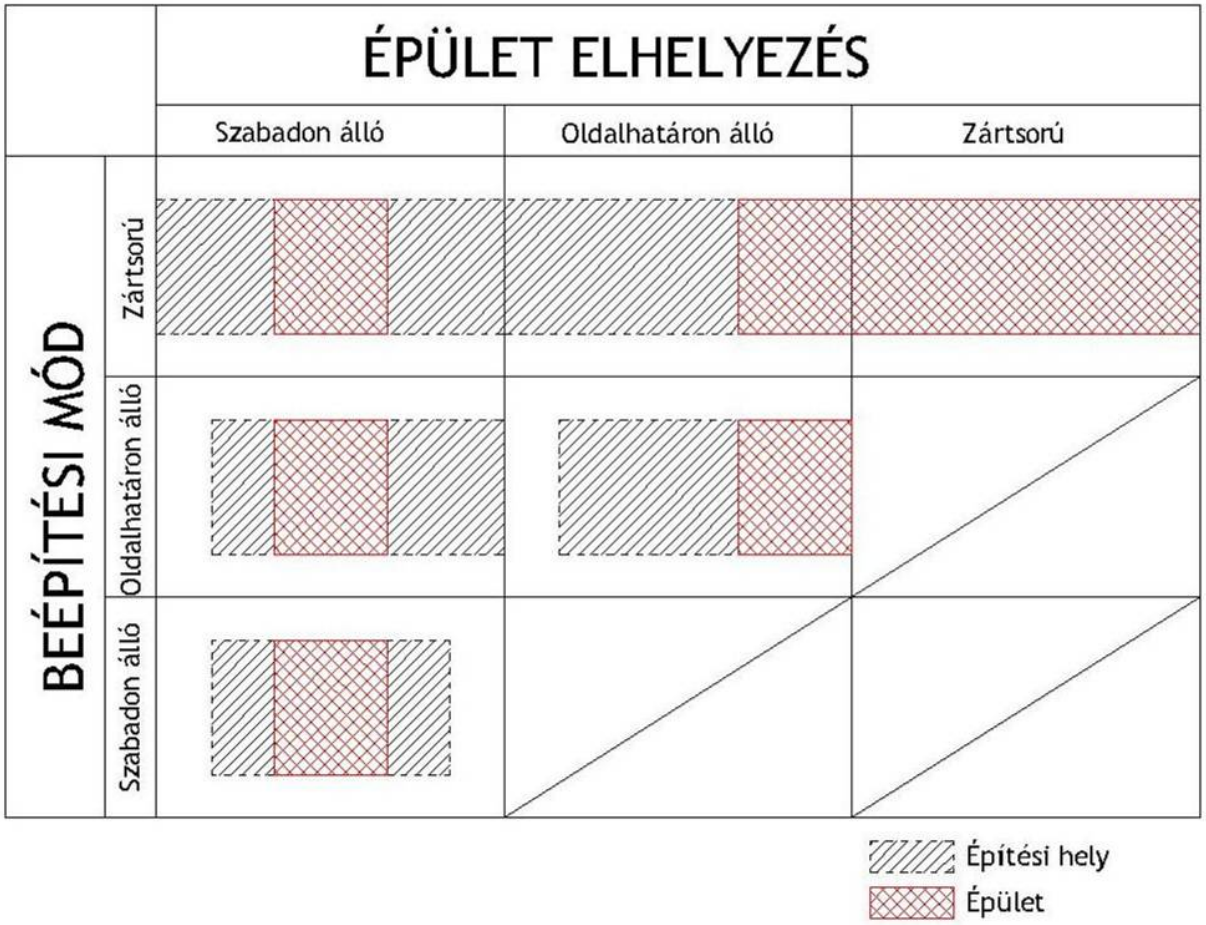
- A dobai temetőben az Erdődy-család síremlékéhez vezető hármas hegyi juhar (Acer pseudoplatanus) fasor (224 hrsz).
- Dobán az Erdődy-kastélyhoz kapcsolódó egykori kastélykert területe (0218, 0219, 0220/2, 0222/2-6, 0232, 0233/1,3-5 hrsz).

4. MELLÉKLET A 7/2010. (IX.23.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási terv

1.SZ. FÜGGELÉK

Épület elhelyezés lehetőségei a beépítési mód függvényében



2.SZ. FÜGGELÉK

Művi értékvédelem – országos védelem

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása szerint Doba országos művi értékvédelem alá eső épületei és területei, valamit az egyes műemlékekhez tartozó műemléki környezetek területe:

Ssz.	Címe	hrsz	funkció	Műemlék törzsszáma	Műemléki környezet hrsz
1.	Külterület	0219, 0222/2-6, 0223/1	*Erdődy-kastély*		04/1, 05, 07/1, 08/2, 09, 010/3, 023/2, 0213, 0214/5, 0218, 0220/2, 0230, 0232, 0233/1, 0233/4
2.	Árpád utca	1	*Római katolikus templom*		2, 3/1, 3/2, 3/10, 3/11, 3/12, 3/4, 7, 107/5, 221/1, 256
3.	Somló-hegy	1434	*Szent Márton kápolna*		1321, 1418, 1433, 1435-1438,
4.	Somló-hegy	1471/2	*Présház*		1424/2, 1425, 1471/1, 1472,
5.	Külterület	0160/11	*Várrom*		0157/2, 0160/4,5,7,8,9, 0160/12-14,18,20,22,23, 0161, 0307, 0308, 1763/1, 1764-1766, 1767/1
					Somlószőlős közigazgatási területén: 2659, 2664/1, 2666

3. SZ. FÜGGELÉK

Régészeti területek

Doba

Lelőhely neve		Hrsz
D1.	**Doba - településközpont**	Doba – településközpont teljes területe
D2.	**Somló-vár**	0160/11
D3.	**Somlótető**	0157/2, 0159/10,12-14,21,31-37, 0160/20, 0166, 0167/1-3
D4.	**Kerekdomb**	1309-1321, 1330-1333, 1334/2, 1338-1348, 1362-1374
D5.	**TSZ**	13511355, 1359, 1221-1242, 098/56-60,36-39, 096/8
D6.	**Dombhát**	223, 088/3-5,8-9
D7.	**Szőlősi útra dűlő**	61, 65-67, 70-72
D8.	**Füveskert**	21-24, 38-40, 45-46, 018, 020
D9.	**Törökdomb**	052, 060
D10.	**Erdődy-kastély park**	0222/2,4,6, 0220/1
D11.	**Útelágazás**	0277
D12.	**Kajetánháza**	0286, 0287, 0289, 0290, 0296/3

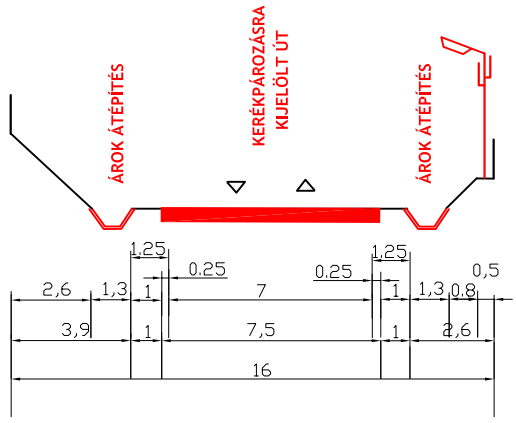
4. SZ. FÜGGELÉK

Mintakeresztszelvények

M = 1:200

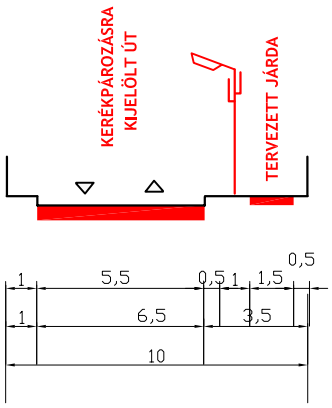
⑫ Kossuth Lajos utca (84105 j. ök. út belterületi szakasza)

ÁTÉPÍTÉS



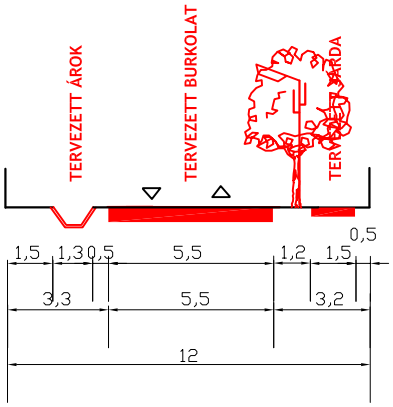
⑬ Arany János utca

ÁTÉPÍTÉS



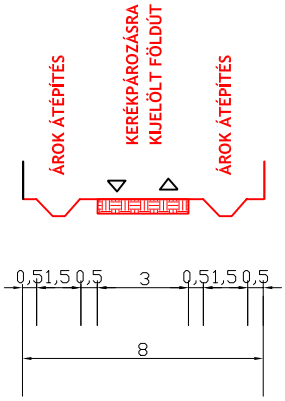
⑭ Új lakóutca

TERVEZETT



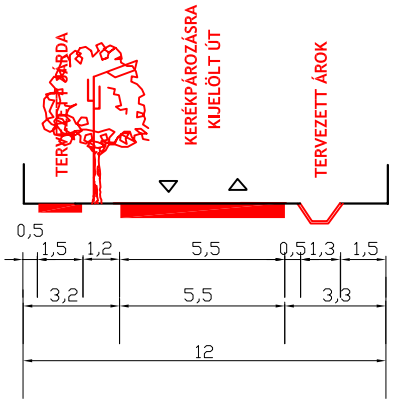
⑮ Kerékpározásra kijelölt dűlőút

ÁTÉPÍTÉS



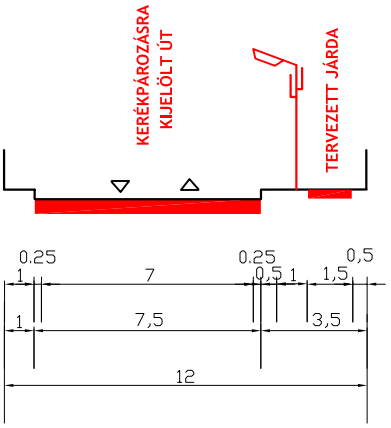
㊲ Somló-hegyi út

ÁTÉPÍTÉS



㊳ Petőfi Sándor utca (84106 j. ök. út belterületi szakasza)

ÁTÉPÍTÉS



5. SZ. FÜGGELÉK

KÖZMŰVEK, KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK VÉDŐTÁVOLSÁGAI

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság (MSz 7487/2 szerint) méretek m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Közép-feszültségű kábel	Távközlő vezeték (védőszerke-zetben)	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
Középfesz. kábel	1,0	1,0	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	0,7	1,0	0,5	-	0,5
Gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

1) Vízellátás – tűzvédelem

Védőtávolság a MSz 7487/2 szerint: Ivóvízvezeték (épület alapjától)

- D 300 mm-ig 3,0 m
- D 301-700 mm-ig 5,0 m.

2) Szennyvízelvezetés

Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m,
Szennyvíz nyomócső D 300 mm-ig 3,0 m

3) Csapadékvíz elvezetés

Felszíni vízfolyás mindkét part mentén a partélétől számított 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.

4) Gázvezeték hálózatok

A biztonsági övezet:

Nagyközépnyomású hálózatoknál: 5,0 – 5,0 m

Középnyomású hálózatoknál: 4,0 – 4,0 m

Gáznyomás-szabályozó berendezésnél: 10,0x10,0 m-es terület.

A biztonsági övezeten belül a fent hivatkozott IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű rendeletben rögzített szigorú tilalmak és korlátozások érvényesek, melyek betartása minden esetben kötelező!
Földgázhálózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487/2-80. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg" oldali közműsávot és az egyéb közművezetékektől mért 0,5-1,0 méteres védőtávolságot biztosítani kell.

5) Villamosenergia - hálózatok

Föld feletti 20 kV-os villamos hálózat védőtávolsága mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mérve külterületen 2,5– 2,5 m
belterületen, illetve fokozott biztonságra vonatkozó előírások megtartásával épített szakaszokon 1,25 – 1,25 m távolságig terjed.

Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózatnál mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért 1,0 – 1,0 m távolságig terjed.
Föld feletti 0,4 kV-os légkábel hálózatoknál a biztonsági sáv a nyugalomban lévő áramvezetőtől mérve 0,5 – 0,5 m távolságig terjed.
Földben elhelyezett, 35kV-nál kisebb névleges feszültségű vezeték biztonsági övezete a vezeték szélétől mért 1,0-1,0 m távolságig terjed.
A szükségessé váló 20/0,4 kV-os oszloptranszformátor állomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot és biztosítani kell a teherautóval történő megközelítést. A biztonsági övezet. az elhelyezésre szolgáló terület szélétől vízszintesen mérve 5,0 m.

6) Távközlési - hálózatok

Föld feletti távközlési légkábel hálózatoknál a biztonsági sáv a tengelyvonaltól mérve 1,0 méteres távolságig terjed.
Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán 1,0 méteres távolságig terjed.

6. SZ. FÜGGELÉK

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ADATLAPOK

M1 ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP



CÍM:

UTCA: KÜLTERÜLET

HÁZSZÁM:

HRSZ: 0219, 0222/2-6, 0223/1

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE:

ERDŐDY-KASTÉLY

JELENLEGI VÉDELEM:	**MŰEMLÉKI TÖRZSSZÁM:**
MŰEMLÉK	4941

AZ ÉPÜLET EREDETI RENDELTETÉSE:

KASTÉLY

AZ ÉPÜLET JELENLEGI RENDELTETÉSE:

VESZPRÉM MEGYEI KÓRHÁZ, PSZICHOTERÁPIÁS INTÉZET



AZ ÉPÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

A dobai Erdődy-kastély parkjának eredeti területe az egykor hozzá tartozott belső melléképületekkel, konyhakerttel és gyümölcsössel együtt 91,5 hektár, s ennek alapján hazánk legnagyobb kiterjedésű kastélyparkjai közé tartozik. A kastély, a melléképületek és a park nagyobbik része, összesen 47 hektár a Műemlékek Nemzeti Gondnokságának kezelésében van, a Veszprém Megyei Kórházhoz tartozó Pszichoterápiás Intézetnek ad otthont.

A klasszicista kastély a terület legmagasabb pontján áll. Építését Erdődy Károly kezdte meg 1820 körül, majd az 1830-as évek végén fia, Erdődy Kajetán folytatta s építette ki ma látható formájában. Az épületet a két szélén egy-egy egytengelyes rizalit, középen a keleti homlokzaton öt-, a nyugati homlokzaton háromtengelyes, kis kiülésű rizalit tagolja. A keletre néző főhomlokzat középrizalitja egy kétszintes, nyeregtetővel fedett, oromzatos portikusz. A nyugati középrizalit középtengelyében egy oszlopos alátámasztó kocsibehajtó látható, mely a felette elhelyezkedő terasz alépítménye. A középső három tengelyt itt is háromszögű oromzat hangsúlyozza. A földszinti ablakok félkköríves, az emeleti ablakok egyenes záródásúak, részben vakolatkereteltek, szemöldökkel ellátottak. Az épület palával fedett, vakolt, a homlokzatok fehérre, a vakolatsávok, díszítő tagozatok halványsárgára festettek.



Az 1830-as években kezdődött az angolpark kialakítása az itt lévő tölgyes erdőből. Hatalmas tisztásokat létesítettek, nyiladékokat vágtak és a jó kilátás érdekében a kastély körül három nagy tisztást képeztek ki. Különféle értékes egzótákat is ültettek, s számos kerti építménnyel gazdagították a parkot. A park északi részén, a védett terület határán folyik a Hajagos-patak, medre mentén három halastavat alakítottak ki.

A TELKEN LÉVŐ EGYÉB MELLÉKÉPÜLETEK/ÉPÍTMÉNYEK:

-?







M2 ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP



CÍM:

UTCA: ÁRPÁD UTCA
HÁZSZÁM: -
HRSZ: 1

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE:

RÓMAI KATOLIKUS TEMPLOM

JELENLEGI VÉDELEM:	**MŰEMLÉKI TÖRZSSZÁM:**
MŰEMLÉK	4938

AZ ÉPÜLET EREDETI RENDELTETÉSE:

TEMPLOM

AZ ÉPÜLET JELENLEGI RENDELTETÉSE:

TEMPLOM



AZ EMLÉK ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

A falu római katolikus temploma XIV. században épült, gótikus stílusban. 1779-ben barokk stílusban átalakították. Szabadon álló, keletelt, egyhajós templom, nyugati homlokzata elé rizalitként kilépő középtoronnyal, sokszögzáródású szentéllyel. Szentélyének csúcsíves záródású ablakai s támpillérei tanúskodnak az épület középkori eredetéről. Szentélyéhez délről sekrestye kapcsolódik. A templom nyeregtetővel fedett, mely a szentélyzáródás felett lekontyolt. A templom bejárata egyenes záródású bejárati nyílással a nyitott toronyaljból nyílik. Az órapárkányos torony félköríves nyílásai rejtik a harangot. Az épület vakolt, a homlokzatok sárgára, a födém magasságában, a főpárkány és az órapárkány vonalában futó díszítő vakolatsávok fehérre, a lábazat barnásvörösre festett.

A TELKEN LÉVŐ EGYÉB MELLÉKÉPÜLETEK/ÉPÍTMÉNYEK:

SZENTHÁROMSÁG-SZOBOR





M3 ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP



CÍM:

UTCA: ZÁRTKERT

HÁZSZÁM:

HRSZ: 1434

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE:

SZENT MÁRTON-KÁPOLNA

JELENLEGI VÉDELEM:	**MŰEMLÉKI TÖRZSSZÁM:**
MŰEMLÉK	4939

AZ ÉPÜLET EREDETI RENDELTETÉSE:

KÁPOLNA

AZ ÉPÜLET JELENLEGI RENDELTETÉSE:

KÁPOLNA



AZ ÉPÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

A kápolna a XIII.században épült román stílusban, majd a XVIII.században építettek hozzá egy késő-barokk toldalékot. Már 1309-es keltezésű okmányok is említik a vallásos emlékhelyet, melyet a vásárhelyi apácák építettek. Eredetileg torony nélkül készült, fatornyát csak jóval később emelték. Valószínűleg a vár kápolnájául szolgált. Erre enged következtetni a várhoz való közelsége, továbbá, hogy a várban nem volt kápolna és nem utolsó sorban az a körülmény, hogy a törökök három éves uralmát a toronyra illesztett félhold őrizte a legújabb időkig. Ezt a XX. században történt renoválás során leverték.

A román kori kápolna keletelt, íves záródású, nyeregtetővel fedett, mely a szentélyzáródás fölött lekontyolt. A szentélybe az északi homlokzaton nyomott szegmensíves bejárati nyílás vezet. Erre merőlegesen áll a nyeregtetős, barokk bővítmény, melynek északi homlokzatán található a szegmensíves bejárat. Az oromzat íves záródású, felette kissé hátraléptetve huszártorony látható. Az épület vakolt, a homlokzatok sárgára, a nyílásokat és az északi homlokzatot keretező díszítő vakolatsávok, valamint a bejárat felett látható, kereszt alakú vakolatdísz fehérre festettek, a lábazat barnára színezett.

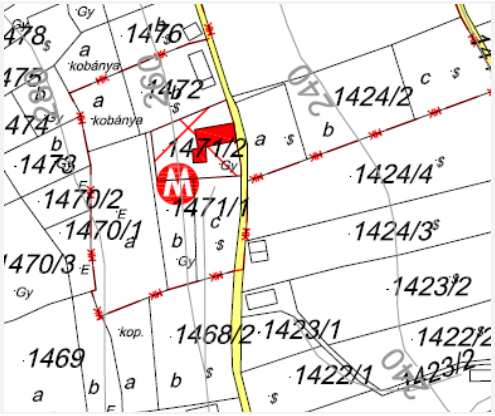
A TELKEN LÉVŐ EGYÉB MELLÉKÉPÜLETEK/ÉPÍTMÉNYEK:

-





M4 ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP



CÍM:

UTCA: ZÁRTKERT

HÁZSZÁM:

HRSZ: 1471/2

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE:

PRÉSHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM:

MŰEMLÉK

MŰEMLÉKI TÖRZSSZÁM:

9034

AZ ÉPÜLET EREDETI RENDELTETÉSE:

PRÉSHÁZ

AZ ÉPÜLET JELENLEGI RENDELTETÉSE:

PRÉSHÁZ

AZ ÉPÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

A dobai szőlőhegyen a Somló-tetőhöz közel áll ez a nagyméretű, nyeregtetővel fedett pince-présház. A tető cseréppel fedett, gerincvonala a szintvonalakra merőleges. Keleti homlokzatát a törtívű oromzat uralja, melyen két, egyenes záródású padlásszellőző, köztük üres falfülke található. A homlokzaton két egyenes záródású, hagyományos fa szerkezetű, fűrészelt, faragott borítással készült zsalugáteres ablak látható. Allattuk található a pince egyenes záródású, fém kapuszárnyakkal ellátott bejárati nyílása. Az épület déli homlokzata mellett kör keresztmetszetű, fa oszlopokon nyugvó mellvédes tornác húzódik, mely félkörös záródású ablaknyílással jelenik az északi homlokzaton. Az épülethez egy későbbi építési fázisban délről a főépületre merőleges, nyeregtetős melléképületet csatoltak.



A TELKEN LÉVŐ EGYÉB MELLÉKÉPÜLETEK/ÉPÍTMÉNYEK:

-







M5 ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP



CÍM:

UTCA: KÜLTERÜLET

HÁZSZÁM:

HRSZ: 0160/11

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE:

VÁRROM

JELENLEGI VÉDELEM:	**MŰEMLÉKI TÖRZSSZÁM:**
MŰEMLÉK	4940

AZ ÉPÜLET EREDETI RENDELTETÉSE:

VÁR



AZ ÉPÜLET JELENLEGI RENDELTETÉSE:

?



AZ ÉPÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

A Somló-tetőn álló első vár építésének pontos ideje ismeretlen. A XIV. század első felében emelhették, egy magánföldesúri birtok központjaként. Az első okleveles említése szerint Himfy Benedek báró tulajdona. A XV. század folyamán Garai Miklós nádorispánnak és testvérének, Jánosnak a birtokába került. A XV. század közepi belháborúban a somlói erődítményt megostromolták és elfoglalták Ulászló király hívei. Garai Jób báró 1479-ben eladta a váruradalmat Hunyadi Mátyás királynak, aki még ugyanebben az esztendőben Kinizsi Pál seregvezérnek adományozta hadi győzelmeiért. Az új földesúr utasítására a kis területű erősségbe érkezett Leányfalvi Ágoston, hogy az új állomáshelyén jelentősebb munkálatokat végeztessen el. Valószínűleg ekkor létesítették a támpillérekkel tagolt külső várfalat is. 1490 után Kinizsi elzálogosította Szapolyai István főnemesnek, akitől később erdődi Bakócz Tamás esztergomi érsek vásárolta meg. A XVI. század eleje jelentette Somló virágkorát, amikor nagyszabású építkezéseket végeztetett benne a humanista szemléletű Bakócz érsek. A török hódoltság alatt sok kézen megfordult.Utolsó katonai szerepét a II. Rákóczi Ferenc vezette szabadságharcban játszotta, amikor a Dunántúlt időlegesen megszálló felkelők hadianyag raktáraul szolgált. Később sorsára hagyták, épületeinek köveit a könyörtelen időjárás viszontagságai mellett az 1820-ban létesített dobai kastély munkálataihoz hordták el jelentősebb mértékben. Végső pusztulását megakadályozandó, napjainkban indult meg régészeti kutatása és műemlékvédelmi megóvása.

A TELKEN LÉVŐ EGYÉB MELLÉKÉPÜLETEK/ÉPÍTMÉNYEK:

-







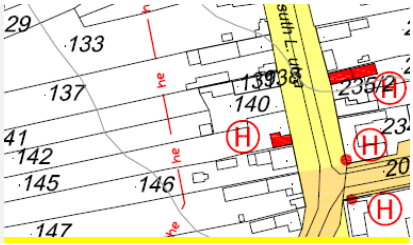
H1. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM **UTCA:** KOSSUTH L. U.
HÁZSZÁM: 13
HRSZ: 145

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: LAKÓHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT





ÉPÜLETLEÍRÁS:
A Kossuth utcában, utcavonalas beépítésben álló épület cseréppel fedett, nyeregtetős, a tető gerincvonala az utcára merőleges. Az oromzatos ház utcai homlokzatán, a födém magasságában cseréppel fedett osztópárkány húzódik. A sárgára festett, kéttengelyes, keretes utcai homlokzat egyenes záródású nyílásai körül vakolatkeretek találhatóak, melyek a könyöklőpárkányt is körülölelik. A nyílászárók hagyományos fa szerkezetűek, barnára festettek. Az épület vakolt, ám az oromfalon és a lábazaton hiányos a festés és a vakolás. Az épülethez egykor pilléres kerítés tartozhatott, melynek mára csak az épülethez közvetlenül csatlakozó szakasza látható, melynek íves záródású bejárati nyílását befalazták.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az épülethomlokzata felújításra szorul, a lábazat csapadékvíz elleni szigetelése megoldandó.

H2. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM **UTCA:** KOSSUTH L. U.
HÁZSZÁM: 8
HRSZ: 235/3

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: LAKÓHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT





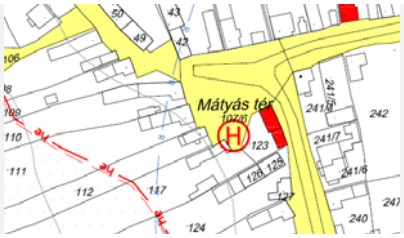




ÉPÜLETLEÍRÁS:
A Kossuth utcában fésűs, utcavonalas beépítésben álló épület cseréppel fedett, nyeregtetős, a tető gerincvonala az utcára merőleges. Az oromzatos ház utcai homlokzatán, a födém magasságában cseréppel fedett osztópárkány húzódik. Az oromfalon két, vakolatdísszel keretezett padlásszellőző található, melyek között az építés éve -1932- van feltüntetve. A kéttengelyes homlokzat egyenes záródású nyílásai körül egyszerű vakolatkeretek találhatóak, melyek körülölelik a könyöklőpárkányt. A nyílászárók hagyományos fa szerkezetűek, fűrészelt, faragott borítással készültek, zöldre festettek. Az épület vakolt, a homlokzatok sárga, a lábazat sötét színűre festett. Az épülethez pilléres kerítés csatlakozik, mely az épülettel együtt védendő.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az épület állagmagóvása céljából folyamatos karbantartás ajánlott.

H3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP



CÍM **UTCA:** MÁTYÁS TÉR
HÁZSZÁM: 7
HRSZ: 123

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: LAKÓHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT

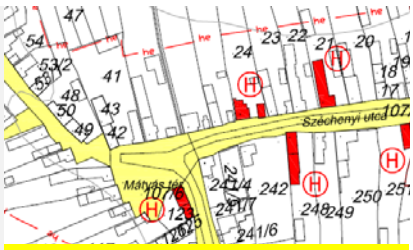




ÉPÜLETLEÍRÁS:
A Mátyás téren utcavonalas beépítésben áll ez a kontyolt nyeregtetős, cseréppel fedett épület, melynek gerincvonala a Kossuth utcával párhuzamos. A tér felé forduló homlokzata háromtengelyes, egyenes záródású ablakait díszes vakolatkeret veszi körül, mely a szemöldökpárkányokig fut és a könyöklőpárkányt is körbeveszi. A szemöldökpárkány alatt fogsoros sordísz jelenik meg. A homlokzaton az ablakosztók vonalában vakolatsáv fut végig. A nyílászárók hagyományos fa szerkezetűek, fűrészelt, faragott borítással készültek, zöldre festettek. Az utcai homlokzat zárt, rajta egy ablak található. Az épület vakolt, a homlokzatok sárgára, a lábazat sötét színűre festett. A lakóházhoz egykor pilléres kerítés csatlakozott, melynek már csak egy pillére áll.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az épület homlokzatai felújításra szorulnak, a kerítést eredeti formájában ajánlott helyreállítani.

H4. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP



CÍM **UTCA:** SZÉCHENYI U.
HÁZSZÁM: 6
HRSZ: 24

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: LAKÓHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT



ÉPÜLETLEÍRÁS:
A Széchenyi utcában fésűs, utcavonalas beépítésben álló épület cseréppel fedett, nyeregtetős, gerince utcával párhuzamos kialakítású, mindkét vége macskalépcsős oromfalban végződik. Utcai homlokzata négytengelyes, az egyenes záródású nyílások egyszerű, sárga színű vakolatkerettel, könyöklőpárkánnyal készültek. A nyílások fölött egyedi kialakítású vakolatdíszek láthatóak. A nyílások hagyományos fa szerkezetűek, két táblásak, zöldre festettek. Az épület vakolt, a homlokzatok és a lábazat is halványbarnára festettek. Az épülethez nyárikonyha tartozik, melyet nyeregtető fed. A tető gerincvonala az utcára merőleges, cserép fedi, macskalépcsős oromzatban végződik. A lakó- és a melléképületet pilléres kerítés köti össze. Építési ideje az oromzati vakolatdísz alapján 1935.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az épület utcai homlokzata felújításra szorul, a lábazat csapadékvíz elleni szigetelése megoldandó. A kerítést eredeti formájában ajánlott helyreállítani.

H5. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM **UTCA:** SZÉCHENYI. U.
HÁZSZÁM: 7
HRSZ: 248

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: LAKÓHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT





ÉPÜLETLEÍRÁS:
A Széchenyi utcában fésűs, utcavonalas beépítésben álló épület cseréppel fedett, nyeregtetős, a tető gerincvonala az utcára merőleges. Az oromzatos ház utcai homlokzatán, a födém magasságában cseréppel fedett osztópárkány húzódik. Az oromfalon két, vakolatdísszel keretezett padlásszellőző található. A kéttengelyes utcai homlokzat egyenes záródású nyílásai kereteletlenek, kéttáblásak, hagyományos fa szerkezettel készültek, barnára festettek. Az épület vakolt, a homlokzatok és a lábazat sárgára festett, az oromzat festetlen. Az épülethez pilléres, cserépfedésű kerítés tartozik, mely z épülettel együtt védendő.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az épület utcai oromfala felújításra szorul, a lábazat csapadékvíz elleni szigetelése megoldandó. Az kapupillérek közti fém kapuszárnyak fára cserélése ajánlott.

H6. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM **UTCA:** SZÉCHENYI. U.
HÁZSZÁM: 12
HRSZ: 21

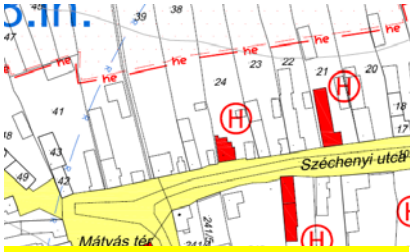
AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: LAKÓHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT









ÉPÜLETLEÍRÁS:
A Széchenyi utcában fésűs, utcavonalas beépítésben álló épület cseréppel fedett, nyeregtetős, gerince utcával párhuzamos kialakítású, mindkét vége macskalépcsős oromfalban végződik. Utcai homlokzata négytengelyes, kannelúrázott pilaszterekkel két részre tagolt, egyenes záródású nyílásait egyszerű vakolatkeret szegélyezi. A nyílászárókat páronként könyöklőpárkány és íves szemöldökpárkány köti össze. A szemöldökpárkány alatt növénymotívumos vakolatdísz látható. A nyílászárók hagyományos fa szerkezetűek, barnára festettek. Az épület vakolt, a homlokzat fehérre, a lábazat szürkére festett. Említést érdemelnek az épület díszes bádogelemei: a padlásszellőzök és az ereszcsatorna üstje. Az épülethez fém kapuszárnyakkal ellátott pilléres kerítés csatlakozik.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
A jó állapotú épület folyamatos állagmegőrzési munkákat igényel, a homlokzati vakolás hibáinak javítása, valamint a tető bádogelemeinek korrózió elleni védelme ajánlott.

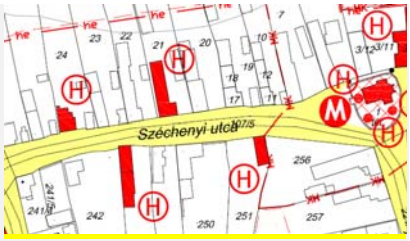
H7. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: SZÉCHENYI. U.
HÁZSZÁM: 13
HRSZ: 251

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: LAKÓHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT





ÉPÜLETLEÍRÁS:
A Széchenyi utcában fésűs, utcavonalas beépítésben álló épület cseréppel fedett, nyeregtetős, a tető gerincvonala az utcára merőleges. Utcai homlokzata macskalépcsős oromfallal végződik, a födém magasságában cseréppel fedett osztópárkány húzódik. Az oromfalon két, vakolatdísszel keretezett padlásszellőző található. A kéttengelyes homlokzat egyenes záródású nyílásai hagyományos fa szerkezetűek, kéttáblásak, hat üvegszemesek. Az épület nemrég kapott új héjalást, jelenleg felújítás alatt áll, ezzel magyarázható a homlokzaton teljes mértékben eltávolított vakolat s a látszó vegyes falazat, valamint az oromzat tégla falazása. Építési ideje az oromzati vakolattábla alapján 1866.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az épület felújítása folyamatban van, a munkák során az épület eredeti formájában való visszaállítása ajánlott.

H8. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: RÁKÓCZI U.
HÁZSZÁM: 5
HRSZ: 203

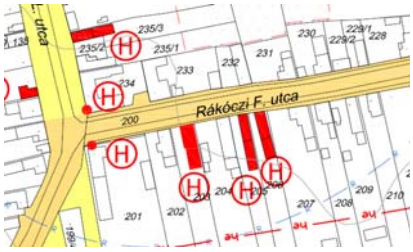
AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: LAKÓHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT









ÉPÜLETLEÍRÁS:
A Rákóczi utcában fésűs, utcavonalas beépítésben álló épület cseréppel fedett, nyeregtetős, a tető gerincvonala az utcára merőleges. Az utcai oromfalon a födém magasságában cseréppel fedett osztópárkány húzódik. Az oromfalon két, vakolatdísszel keretezett padlásszellőző található, köztük az építés ideje-1940-van feltüntetve. Az oromfal felső élei mentén két vízszintesen rakott téglasor a falsík elé ugrik. A kéttengelyes utcai homlokzat egyenes záródású nyílásai egyszerű vakolatkerettel szegélyezettek, melyek a szemöldökrésznél kiszélesednek. Az épület oldaltornácát egy későbbi építési fázisban befalazták. A nyílászárók hagyományos fa szerkezettel készültek, zöldre festettek. Az épület vakolt, a homlokzat kékre, a díszítő vakolatsávok, az oromzat és lábazat halványsárgára festett. Az épülethez pilléres, cseréppel fedett kerítés kapcsolódik, mely az épülettel együtt védendő.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
A jó állapotú épület folyamatos állagmegőrzési munkákat igényel, a homlokzat eredeti színeiben való vakolása, valamint a fém kapuszárnyak fára cserélése ajánlott.

H9. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP



CÍM **UTCA:** RÁKÓCZI U.
HÁZSZÁM: 11
HRSZ: 206

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: LAKÓHÁZ

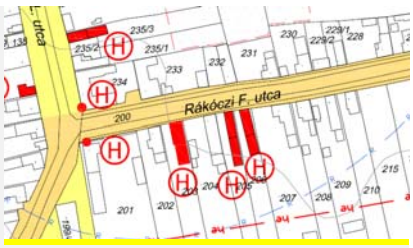
JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT



ÉPÜLETLEÍRÁS:
A Rákóczi utcában fésűs, utcavonalas beépítésben áll ez a kontyolt nyeregtetős, cseréppel fedett épület, melynek gerincvonala az utcára merőleges. Kéttengelyes utcai homlokzatának egyenes záródású nyílásait egyszerű vakolatkeret szegélyezi, mely a szemöldökfák felett ívesen kiszélesedik. A nyílászárók hagyományos fa szerkezetűek, fűrészelt, faragott borítással készültek, zöldre festettek, könyöklőpárkányaikat eltávolították. A homlokzaton kétoldalt kannelúrázott pilaszterek láthatóak. Az épülethez díszesen faragott, zsindelyfedésű székelykapu tartozik. A rajta olvasható felirat: ”Isten hozott/Készítette/Sapócz Márton/2000”

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
A homlokzaton látható erőteljes hosszanti repedés miatt az épület statikai vizsgálata, majd ennek alapján az alap megerősítése ajánlott. A lábazat csapadékvíz elleni szigetelése megoldandó. A könyöklőpárkányok visszaállítása utána homlokzat felújítása ajánlott.

H10. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP



CÍM **UTCA:** RÁKÓCZI U.
HÁZSZÁM: 9
HRSZ: 205

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: LAKÓHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT



ÉPÜLETLEÍRÁS:
A Rákóczi utcában fésűs, utcavonalas beépítésben álló épület cseréppel fedett, nyeregtetős, a tető gerincvonala az utcára merőleges. Az oromzatos ház utcai homlokzatán, a födém magasságában cseréppel fedett osztópárkány húzódik. Az oromfalon két, vakolatdísszel keretezett padlásszellőző található. A kéttengelyes utcai homlokzat egyenes záródású nyílásai kereteletlenek, hagyományos fa szerkezettel készültek, barnára festettek. Könyöklőpárkányait eltávolították. Az épület vakolt, a homlokzat fehérre, a lábazat sötét színűre festett.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
A könyöklőpárkányok visszaállítása és a kerítés épülettel harmonizáló, egységes kialakítása ajánlott.

H10/A.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP



CÍM UTCA: ÁRPÁD. U.
HÁZSZÁM:
HRSZ: 3/10

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: LAKÓHÁZ (VOLT SZÁMADÓHÁZ)

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS

JAVASOLT VÉDELEM: HELYI VÉDETT



ÉPÜLETLEÍRÁS:

Az Árpád utcában, a római katolikus templomtól északra található nagy alapterületű, összetett tömegű épület cseréppel fedett, nyeregtetős. Déli homlokzatán a födém magasságában színezett vakolatsáv húzódik, az oromfalon kisméretű padlásszellőző látható. Déli homlokzatán található a homlokzati síkba hátraléptetett bejárati nyílás. Nyugati homlokzatát jelentősen átalakították, a földszintes toldalék feltehetően későbbi korok hozzáépítésének eredménye. A nyílászárók sem méretükben, sem kialakításukban nem őrzik az eredeti nyílásrendet. A lakóház vakolt, a homlokzatok halvány sárgára, a lábazat sötét színre festett. Az épület helytörténeti értékei miatt védendő.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:

Javasoljuk a nyugati földszintes toldalék pala fedésének cserépre cserélését, a lábazat csapadékvíz elleni szigetelését.

H11. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM **UTCA:** JÓKAI U.
HÁZSZÁM:
HRSZ: 328/1

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: KŐKERESZT

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT







ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:
A Rákóczi utca egyik előkertjében áll ez a két részre tagolódó kőkereszt. Felső része hármas karéjban végződő kereszt, rajta a megfeszített Krisztussal. A kereszt felső szárában az I.N.R.I felirat olvasható. A talapzata díszes, tagolt, rajta szoborfülke található, amelyben Mária szobor áll.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az emlék állagmegőrző munkáinak folyamatosnak kell lennie.

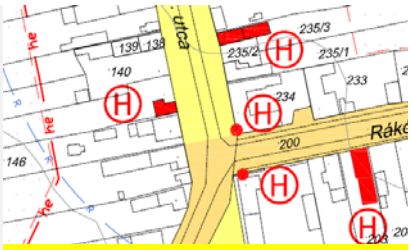
H12. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM **UTCA:** KOSSUTH L. U.
HÁZSZÁM: 10
HRSZ: 234

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: MŰKŐTÁBLA

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT

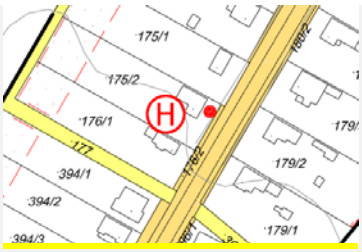




ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:
Az első világháború hősi halottainak állít emléket ez a Kossuth és a Rákóczi utca sarkán található kőtábla. A tábla a faluház sarkába mélyed szoborfülke-szerűen, ebben került elhelyezésre a műkőből készült építmény. A hősi halottak neveit két oldalt fehér márványba vésték, fölöttük az 1914-es és 1918-as évszám között a „Hősi halottaink” felirat olvasható. Közöttük növénymotívumokkal gazdagon díszített kard, e fölött pedig az apostoli kettős kereszt látható.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
A jó állapotban lévő emlékmű állagmegőrző munkáinak folyamatosnak kell lennie.

H13. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP



CÍM UTCA: KOSSUTH L. U.
HÁZSZÁM: 51
HRSZ: 175/2

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: KŐKERESZT

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT

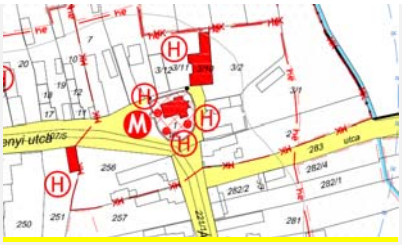




ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:
A Kossuth utca egyik magánkertjében áll ez a két részre tagolódó kőkereszt. Felső része maga a kereszt, rajta a megfeszített Krisztussal. Talapzata tagoltabb, díszesen kiképzett. Barlangszerűen kialakított fülkében Mária szobor áll, körülötte a felirat töredékesen olvasható:
„Isten dicsőségre emeltette/ *József / és * Erzsébet/ 1933”

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az emlék talapzata rossz állapotban van, a vakolás és a felirat szakszerű restaurálást igényel.

H14. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP



CÍM UTCA: ÁRPÁD U.
HÁZSZÁM: 16
HRSZ: 107/5

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: KŐKERESZT

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT







ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:
A római katolikus templom előtt áll ez a három részre tagolódó kőkereszt. Felső része maga a kereszt, rajta a megfeszített Krisztussal. A kereszt felső szárán az I.N.R.I felirat olvasható. Alatta négyzetes talapzaton Mária szobor áll. A talapzaton olvasható felirat:
”Isten dicsőségére/ emeltették/ Németh Kiss László gyermekei/ Ferencz/ László/János/ és Józsefné/ 1894.
A felirat alatt az alkotó neve (Kelemen) olvasható. Az építmény kovácsoltvas kerítéssel van körbevéve.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az emlék állagmegőrző munkáinak folyamatosnak kell lennie.

H15. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

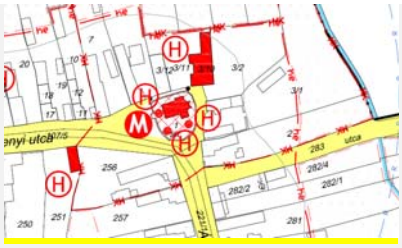
CÍM UTCA: ÁRPÁD U.
HÁZSZÁM: 16
HRSZ: 1

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: KŐOSZLOP

JELENLEGI VÉDELEM: INGATLAN MŰEMLÉKI VÉDETTSÉGE

JAVASOLT VÉDELEM: HELYI VÉDETT





ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:
A római katolikus templom mellett a templomkertben található ez a kőből készült Szentháromság oszlop. Az oszlop tetején az Atya, a Fiú és a galamb képében ábrázolt Szentlélek szoborcsoportja látható. talapzaton a következő felirat olvasható:
„Isten dicsőségére/ emeltette/ Hajas József/ és neje/ Földi Mária/ 1930”
A posztamens műkő, a szoborcsoport kő anyagú és feltehetően korábbi elem.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az emlék folyamatos állagmegőrző munkát igényel.

H16. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: ÁRPÁD U.
HÁZSZÁM: 16
HRSZ: 1

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: VILÁGHÁBORÚS EMLÉKMŰ

JELENLEGI VÉDELEM: INGATLAN MŰEMLÉKI VÉDETTSÉGE

JAVASOLT VÉDELEM: HELYI VÉDETT





ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:
A második világháborúban elhunyt dobai hősi halottaknak állít emléket ez a gránit ciklopkövekből készült emlékmű, mely a római katolikus templom kertjében áll. Az elhunytak neveit fekete márványlapba vésték, az emlékmű részeként annak előterét szárazságtűrő növénykiültetés adja.

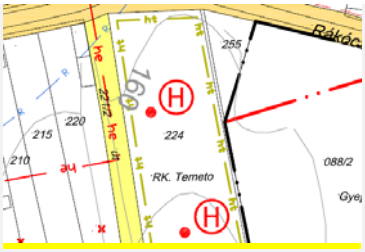
VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
A jó állapotban lévő emlékmű állagmegőrző munkáinak folyamatosnak kell lennie.

H17. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM **UTCA:** RÁKÓCZI U.
HÁZSZÁM:
HRSZ: 224

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: KŐKERESZT

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT







ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:
A római katolikus temetőben, az Erdődy család síremlékéhez vezető sétány mellett található ez a művészi igényességgel megformált, három részre tagolódó kőkereszt. Felső része maga a kereszt rajta a megfeszített Krisztussal. Alatta a négyzetes talapzaton álló Mária szobor található. A talapzat alsó részén koponyát és keresztbetett lábszárcsontot ábrázoló relief látható. Fölötte a következő felirat:
„Az Istennek nag/ yobb dicséretére épet/ teté Török András/ és * Julianna/ 1829”

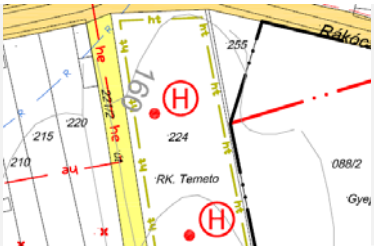
VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
A kiemelkedő értéket képviselő kereszt folyamatos állagmegőrző munkákat igényel.

H18. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM **UTCA:** RÁKÓCZI U.
HÁZSZÁM:
HRSZ: 224

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: SÍREMLÉK

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT





ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:
A római katolikus temetőben áll ez a historizáló, kőből készült síremlék. A síremlék vörös mészkővel burkolt, mészkő lapba vésve olvasható a sírfelirat. Az emléken urnaszerű szobor került elhelyezésre. Az urnát, melyet egy kereszt koronáz, egy kígyó fogja körül. A felirat tartalma szerint az Erdődy család egy egyik nő tagja emeltette apja emlékére.

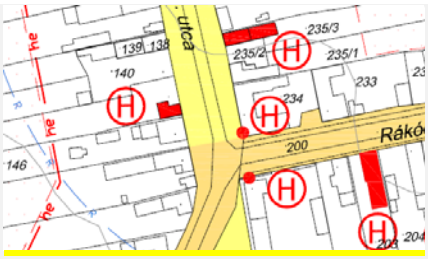
VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az emlékmű mészkő felületei hiányosak, pótlásuk ajánlott.

H19. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM **UTCA:** RÁKÓCZI. U.
HÁZSZÁM: 1
HRSZ: 201

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: KŐKERESZT

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT







ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:
A Rákóczi utca elején található ez a három részből álló kőkereszt. Felső része a hármas karéjokban végződő kereszt, rajta a megfeszített Krisztus aranyozott szobrával. Alatta barokkos falfülkében aranyozott Mária relief látható. A négyzetes talapzaton a következő felirat olvasható:
„Dicsértessék a Jézus Krisztus/ Isten dicsőségére emeltette/ Andó László./ Állíttatták/ Andó Ferenc/ és neje Vatai Erzsébet/ 1890”

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az emlék állagmegőrző munkáinak folyamatosnak kell lennie, a talapzat csapadékvíz elleni védelme megoldandó.

H20. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM **UTCA:** KÜLTERÜLET
HÁZSZÁM:
HRSZ: 070

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: KŐKERESZT

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT







ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:
A Somlószőlősre vezető földút- ún. miseút- mellett található ez a három részből álló, kovácsoltvasból és kőből készült kerítéssel körbevett kőkereszt. Felső része a kereszt, rajta a megfeszített Krisztus aranyozott szobrával. Alatta négyzetes talapzaton álló festett Mária szobor látható. A talapzaton olvasható felirat a következő:
„Vándor!/ Ne restelld magad,/ Pihenj meg kicsit,/ Ha erre visz utad!/ Kérlek, nézz fel Reánk,/ S mondj mindenkiért / Egy imát!/ Hálából/ felújítatta:/ Horváth Károly/ és családja/ 2005.”

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
A nemrégiben felújított, jó állapotban lévő emlék folyamatos állagmegőrző munkát igényel.

H21. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM **UTCA:** KÜLTERÜLET-SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1436

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: KŐKERESZT

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT





ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:
A kútház mellett áll ez a műkő kerítéssel körbevett, két részből álló, szürkére festett kereszt. Felső része a kereszt, rajta a megfeszített Krisztus ezüstszínű szobrával. A négyzetes talapzaton a következő felirat olvasható: „Dicsértessék/ a/Jézus Krisztus”
„Én Megvallom, reményem horgonya/ Mikor majd eljön az életem alkonya/ Boldog leszek ígéreted szerint /Hisz veled viseltem a bút, örömet és kínt./ 1963” A mesterjegy: Aramia Doba

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az emlék állagmegőrző munkáinak folyamatosnak kell lennie.

H22. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM **UTCA:** KÜLTERÜLET-SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1436

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: KEGYHELY

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT





ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:
A Szent Márton kápolna melllett álló macskalépcsős oromzatú, nyeregtetős, cseréppel fedett kútház a Szent Márton forrás hajdani foglalása (a forrásfoglalás ma közel 8 méterrel keletebbre található). Az épület vakolt, fehérre meszelt, az egykori somlai présházak arányát őrzi.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az emlék állagmegőrző munkáinak folyamatosnak kell lennie.

H23. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM **UTCA:** KÜLTERÜLET-SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1598

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: KÜKÉP

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT





ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:
A Somlóhegyen a meghatározó pontokon felállított küképek egyike ez a dobai szőlőhegyen, a Somló várhoz vezető út mellett található kőből készül építmény. A stációra emlékeztető kialakítású, négyzetes talapzatra állított oszlop egy szoborfülkét foglal magába, melyben népies relief kapott helyet. (Helyén korábban egy megrongálódott festmény volt, melyet nemrégiben cseréltek ki.) Az égetett agyagból készült féldomborművön Mária látható, karjában a gyermek Jézussal. A reliefet művészi igényességgel kialakított kovácsoltvas rács védi. Az oszlopot lezáró nyeregtetőn fém kereszt található. A talapzaton olvasható felirat a következő:
„Emlékül emeltette/ Frank Ignác/ 1855."

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az emlék folyamatos állagmegőrző munkálatokat igényel.

H24. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM **UTCA:** KÜLTERÜLET-SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 0159/

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: KERESZT ÉS SZOBOR

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT



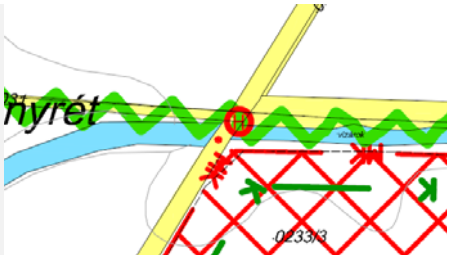


ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:
A Somlótetőn álló Szent István kilátó előtt nagy méretű emlékmű, kereszt áll.
Nagy méretű, 14,2 m magas, messziről látható, fa szerkezetű kereszt előtt Szent István szobra látható. Az emlékmű alkotói Kiss Sándor, Vadász György, Czér Péter és Kiss Ervin voltak.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az emlék folyamatos karbantartást igényel.

H25.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP



CÍM **UTCA:** KÜLTERÜLET
HÁZSZÁM:
HRSZ: 026

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: KŐHÍD

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS

JAVASOLT VÉDELEM: HELYI VÉDETT



ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS

A Hajagos-patak fölött ível át ez a gránitból és téglából épült híd. A híd boltozata téglából, míg szerkezetének többi része, valamint mellvédje gránit ciklopkövekből készült.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:

Az építmény jó állapotban van, folyamatos karbantartást igényel.

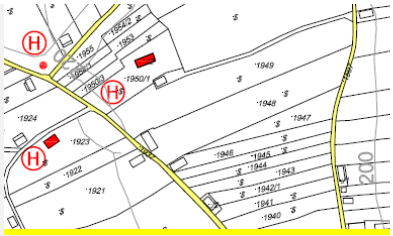
H26. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1950/2

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: PRÉSHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT





ÉPÜLETLEÍRÁS:
A dobai szőlőhegyen található ez az egyszintes, háromosztatú, kontyolt nyeregtetős pince-présház. A tető cseréppel fedett, gerincvonala a szintvonalakra merőleges. Az épület keleti homlokzatán egyetlen, egyenes záródású, hagyományos fa szerkezetű ablak került elhelyezésre. A déli homlokzaton elhelyezett íves záródású bejárati nyíláson keresztül juthatunk a belső térbe, majd onnan a félig a hegybe süllyesztett pincébe. Az épületet a 20 században egy lapos födémes pinceréssel bővítették. Az épület vakolt, a homlokzatok sárgára, a lábazat szürke színűre festett.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az épület műszaki állapota kielégítő, figyelmet kell fordítani a folyamatos állagmegóvásra.

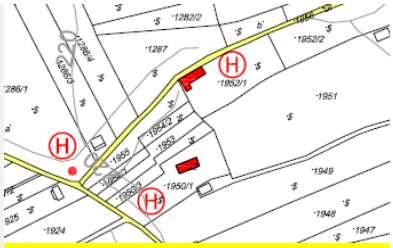
H27. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1952/1

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: PRÉSHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT





ÉPÜLETLEÍRÁS:
A dobai szőlőhegyen található ez az egyszintes, háromosztatú, nyeregtetős pince-présház. A tető cseréppel fedett, gerincvonala a szintvonalakra merőleges, macskalépcsős oromfalban végződik. Az oromzatok vakolatlanok, a keletin két, téglával keretezett, íves záródású padlásszellőző látható. A keleti homlokzaton egyetlen, egyenes záródású, hagyományos fa szerkezetű ablak került elhelyezésre. A déli homlokzaton elhelyezett egyenes záródású bejárati nyíláson keresztül juthatunk a belső térbe. Balra nyílik a pince, jobbra a konyha és szobarész, mely utóbbit feltételezhetően egy későbbi építési fázisban csatoltak a pincéhez. Az épület vakolt, a homlokzatok fehérre, a lábazat szürke színűre festett.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az épület műszaki állapota kielégítő, figyelmet kell fordítani a folyamatos állagmegóvásra és a lábazat csapadékvíz elleni szigetelésére. Ajánlott az északi homlokzat fehérre meszelése.

H28. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1285/1

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: PRÉSHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT





ÉPÜLETLEÍRÁS:
A dobai szőlőhegy alsó harmadában található ez a kontyolt nyeregtetős, kétszintes pince-présház. A tető cseréppel fedett, gerincvonala a szintvonalakra merőleges. A pince és présház az alsó szinten helyezkedik el, a felső szinten találhatóak a rekreációs funkció helységei. A pincét a keleti homlokzaton elhelyezett, íves záródású bejárati nyíláson keresztül lehet megközelíteni. A pince bejárata fölött egyenes záródású, hagyományos fa szerkezetű ablak látható. Az épület a XIX. század végén épült, kisebb alapterülettel. A déli homlokzathoz csatlakozó félenterieur későbbi korok hozzáépítése. Az épület vakolt, a keleti homlokzat élénkpiros színűre festett.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az épület műszaki állapota kielégítő, figyelmet kell fordítani a folyamatos állagmegóvásra. A déli homlokzat eredeti formájában történő helyreállítása s az épület eredeti színeire való festése ajánlott.

H29. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1334/1

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: PRÉSHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT







ÉPÜLETLEÍRÁS:
A dobai szőlőhegy alsó harmadában található ez a nyeregtetős, kétszintes pince és présház. A tető cseréppel fedett, gerincvonala a szintvonalakra merőleges. A keleti oromzaton két, íves záródású padlásszellőző látható. A kőboltozatos pincébe a keleti homlokzaton elhelyezett, a falsíkból előrelépő pincelejárón keresztül lehet lejutni. A pince bejárata fölött két egyenes záródású nyílászáró került elhelyezésre, mellette a tornác íves bejárati nyílása látható. A présház déli homlokzata előtt gerendás áthidalással, kör keresztmetszetű fa oszlopokkal alátámasztott tornác húzódik, melyről íves záródású bejárati nyíláson keresztül juthatunk a két helységből álló belső térbe. Az épület vakolt, a homlokzatok fehérre festettek.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az épület műszaki állapota kielégítő, figyelmet kell fordítani a folyamatos állagmegóvásra. A keleti homlokzat nyílászáróit eredeti formájukban ajánlott helyreállítani.

H30. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP



CÍM **UTCA:** SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1286/1

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: PRÉSHÁZ, ÚN. STOLL PINCE

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT







ÉPÜLETLEÍRÁS:
A dobai szőlőhegy középső részén található ez a kontyolt nyeregtetős, kétszintes pince-présház. A tető cseréppel fedett, gerincvonala a szintvonalakkal közel párhuzamos. A mélyen a földbe vájt, kőboltozatos pincét a déli homlokzaton elhelyezett, a falsíkból előrelépő, íves záródású, nyeregtetős pincelejáron keresztül lehet megközelíteni. A pince bejárata fölött két egyenes záródású ablak került elhelyezésre. A présház keleti homlokzata előtt szegmensíves áthidalással készült oszlopos tornác húzódik, melyről egyenes záródású bejárati nyíláson keresztül juthatunk a belső térbe. Az épület érdekessége a déli homlokzaton megjelenő, a tornác bejáratát jelentő szamárhátíves nyílás. Az épület vakolt, a homlokzatok sárgára festettek.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az épület rossz műszaki állapotban van, restaurálásra szorul. Helyreállítása után folyamatos állagmegőrző munkákat igényel.

H31. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP



CÍM **UTCA:** SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1923

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: PRÉSHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT



ÉPÜLETLEÍRÁS:
A Szent-Márton dűlőben található ez a kontyolt nyeregtetős, kétosztatú, kis méretű, jellemzően paraszti pince-présház. A tető cseréppel fedett, gerincvonala a szintvonalakra merőleges. Az épület keleti homlokzatán egyetlen, egyenes záródású, hagyományos fa szerkezetű, zöldre festett ablak került elhelyezésre, valamint innen juthatunk a szintén zöldre festett, szegmensíves záródású bejáraton keresztül a belső térbe. Az épület keleti homlokzata vakolt, a homlokzatok sárgára, a nyílásokat keretező vakolatsáv fehérre festett.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az épület műszaki állapota kielégítő, figyelmet kell fordítani a folyamatos állagmegóvásra. A kéményt az épülethez jobban illeszkedő formában ajánlott felújítani.

H33.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP



CÍM UTCA: SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1338

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: PRÉSHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS

JAVASOLT VÉDELEM: HELYI VÉDETT



ÉPÜLETLEÍRÁS:

A dobai szőlőhegy középső részén, a Málik-dűlőben található ez a nyeregtetős, kétszintes, kisparaszti pince-présház. A tető cseréppel fedett, gerincvonala a szintvonalakra merőleges, macskalépcsős oromfalban végződik. A keleti oromzaton kör alakú padlásszellőző látható, alatta egyetlen, egyenes záródású, hagyományos fa szerkezetű ablak került elhelyezésre. A pince a présház alatt helyezkedik el, a keleti homlokzaton elhelyezett, szegmensíves pincelejárón keresztül lehet megközelíteni.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:

Az épület megjelenése elhanyagolt, vakolása és újrafestése ajánlott. A keleti homlokzaton látható hosszanti repedés miatt javasoljuk az épület statikai vizsgálatát, majd ennek alapján az alap megerősítését.

H34. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP



CÍM **UTCA:** SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1430/1

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: PRÉSHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT







ÉPÜLETLEÍRÁS:
A dobai szőlőhegy felső harmadában, a Szent Márton-dűlőben található ez a nyeregtetős pince-présház. A tető cseréppel fedett, gerincvonala a szintvonalakkal közel párhuzamos. A pince a présház alatt helyezkedik el, a déli homlokzaton elhelyezett, a falsíkból előrelépő, téglából épített pincelejárón keresztül lehet megközelíteni, mely egy későbbi hozzáépítés eredménye. A pince bejárata fölött két egyenes záródású nyílászáró látható. A présház keleti homlokzata előtt gerendás áthidalással, faragott fa oszlopokkal készült tornác húzódik, melyről két íves záródású bejárati nyíláson keresztül juthatunk a belső térbe. A tornác egyéb fa eleme (a korlát, a növényrács) is gondos asztalosmunkával készült. Az épület vakolt, a homlokzatok szürkére festettek.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
A pincelejáró és a homlokzati vakolás és festés restaurálásra szorul, a rossz állapotú nyílászárók cseréje ajánlott.

H35. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP



CÍM **UTCA:** SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1465

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: PRÉSHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT



ÉPÜLETLEÍRÁS:
A dobai szőlőhegyen, a Váralja-dűlőben található ez a nyeregtetős, kétszintes pince-présház. A tető cseréppel fedett, gerincvonala a szintvonalakra merőleges. A keleti homlokzat aszimmetrikus, az oromzaton kör alakú padlásszellőző látható, alatta két, egyenes záródású, hagyományos fa szerkezetű ablak került elhelyezésre fűrészelt, faragott borítással, zöldre festett spalettákkal. A pince a présház alatt helyezkedik el, a keleti homlokzaton elhelyezett, nyomott szegmensíves pincelejárón keresztül lehet megközelíteni. A déli homlokzat mellett íves áthidalással készült tornác húzódik, innen közelíthető meg a présház. Az épület vakolása erősen megrongálódott, a homlokzatok sárgára, a lábazat sötét színűre festett.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
A présház vakolása és festése hiányos, ezek helyreállítása javasolt.

H36. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM **UTCA:** SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1498

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: PRÉSHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT











ÉPÜLETLEÍRÁS:
A dobai szőlőhegyen található ez a nyeregtetős pince és présház, melyet a pápai plébánia építtetett 1809-ben. A tető cseréppel fedett, gerincvonala a szintvonalakra merőleges. A déli oromzaton két egyenes záródású padlásszellő közt kisméretű falfülke található, benne karjában a gyermek Jézust tartó Mária szobra. Szintén a déli homlokzaton a födém magasságában cseréppel fedett osztópárkány, az oromzat felső harmadában díszes vakolatsáv húzódik. A pince a présház alatt helyezkedik el, az északi homlokzaton elhelyezett, a falsíkból előrelépő pincelejáróon keresztül lehet megközelíteni. A pince bejárata fölött két egyenes záródású nyílászáró került elhelyezésre. A présházba a keleti homlokzat nyomott kosáríves nyílásán keresztül lehet bejutni. Az épület vakolt, a homlokzatok halványbarnára festettek.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az épület műszaki állapota kielégítő, a pincelejáró felújításra szorul. A vakolat és festés hibáinak javítása ajánlott.

H37. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM **UTCA:** SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1840

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: PRÉSHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT







ÉPÜLETLEÍRÁS:
A dobai szőlőhegy felső harmadában található ez a kontyolt nyeregtetős, háromosztatú, paraszti pince-présház. A tető cseréppel fedett, gerincvonala a szintvonalakkal párhuzamos, macskalépcsős oromzatban végződik. Az északi homlokzat feltehetően nem eredeti állapotában látható, egyenes záródású pinceszellőzőit és egy nyílászáróját befalazták. A présházba és az épülethez délről csatlakozó, földbe süllyedő, terméskő falazatú, nádfedésű pincébe a keleti homlokzaton elhelyezett, íves záródású bejárati nyíláson keresztül juthatunk. A présház vakolt, a homlokzatok sárgára festett.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az épület műszaki állapota kielégítő, a vakolat és festés hibáinak javítása ajánlott. Javasoljuk az északi homlokzat eredeti formájában való helyreállítását.

H38. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM **UTCA:** SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1877

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: PRÉSHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT







ÉPÜLETLEÍRÁS:
A dobai szőlőhegy középrészén található ez a kontyolt nyeregtetős lakóház és présház. A tető palával fedett, gerincvonala a szintvonalakkal párhuzamos. Főhomlokzata az öttengelyes keleti homlokzat. Előtte gondos asztalosmunkával készített, fűrészelt, faragott, fa szerkezetű előtetővel fedett terasz került elhelyezésre. A hagyományos, fa szerkezetű ablakok körül visszafogott vakolatkeret fut, fölöttük egyszerű szemöldökpárkány található. Az épületbe a nyugati homlokzaton elhelyezett, íves záródású bejáraton keresztül juthatunk. A pince az épület alatt helyezkedik el, a keleti homlokzaton nyílik a lejáró. Az épület vakolt, a homlokzatok sárgára festettek. Mind a vakolás és festés, mind a fa elemek erősen megrongálódtak.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Az épület rossz műszaki állapotban van, eredeti formájában való helyreállítása javasolt. A helyreállítás után folyamatos állagmegőrző munkákat igényel.

H39. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM **UTCA:** SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1429/3

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: PRÉSHÁZ, ÚN. SZABÓ-PRÉSHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT











ÉPÜLETLEÍRÁS:
A dobai szőlőhegyen található ez a nyeregtetős pince és présház. A tető palával fedett, gerincvonala a szintvonalakkal közel párhuzamos. A présház déli oldala feltehetően egy későbbi építési fázis eredménye. A pincébe a déli homlokzaton elhelyezett pincelejárón keresztül lehet lejutni. Bejárata fölött két egyenes záródású nyílászáró látható. A présház keleti homlokzata előtt gerendás áthidalással, faragott fa oszlopokkal készült tornác húzódik. A présházba a nyugati homlokzaton elhelyezett, íves záródású bejárati nyíláson, valamint a keleti homlokzat feltehetően később épített nyílásán keresztül juthatunk. Az épület vakolt, a homlokzatok szürkére festettek. Az épület 18 méter hosszú, 6 méter széles, kiemelkedő értéket képviselő pincéje miatt védendő.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
Javasoljuk az épület statikai vizsgálatát, ennek megfelelően az alap megerősítését. Ajánlott a festés és vakolás hibáinak javítása, a megrongálódott nyílászárók és a palafedés cseréje és a fa szerkezetek felületvédelme.

H40. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1294

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: PRÉSHÁZ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASLOT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT





ÉPÜLETLEÍRÁS:
A dobai szőlőhegy alsó harmadában található ez a nagy méretű, kontyolt nyeregtetős présház. A tető cseréppel fedett, gerincvonala a szintvonalakra merőleges, a dűlőútra néző főhomlokzatát macskalépcsős oromzat zárja le, melyen kissé különös módon sokszög alakú padlásszellőző található. Keleti homlokzata elé egy későbbi építési fázisban kétszintes, palatetős toldalékot építettek, melynek alsó szintjéről nyílik a pince lejárata. Az épület északi homlokzata előtt négyzetes oszlopokon nyugvó, gerendás áthidalással készült tornác húzódik.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
A vakolás hibáinak javítása és a fa szerkezetek állagvédelme ajánlott. Javasoljuk a palafedés cserépre cserélését.

H41. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 0159/14

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: SZENT ISTVÁN (PETŐFI) KILÁTÓ

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASLOT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT





ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:
A Somló-hegyen 1938-ban Medgyaszay István tervei alapján épült meg a Szent István (Petőfi) kilátót, felavatására ugyanazon év július 31-én került sor. Az ünnepségen illusztris személyek vettek részt, többek közt József főherceg és gróf Teleki Pál kultuszminiszter.
Az építmény terméskőből készült, egykor turistaszállóként is működött. Földszintes szárnyának nyugati oldala zárt, keleti szegmensíves árkádokkal megnyitott, felettük terasz található. Az építmény kilátórésze toronyszerűen kiemelkedik, innen jó időben az Alpok-aljáig ellátni.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
A jó állapotú épület folyamatos állagmegőrzési munkákat igényel.

H42. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1327/3

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: FESZÜLET

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT





ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:
A dobai szőlőhegy lábánál, egy magánkertben áll ez az a puritánul megformált műkő kereszt. Felső része maga a kereszt, rajta a megfeszített Krisztus szobrával. A nagyméretű négyzetes talapzat faltükrében feliratot helyeztek el, ám ez a kereszt elé telepített növényzet miatt nem olvasható.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
A kereszt kőanyaga szennyeződött, helyreállítása ajánlott. Restaurálása után folyamatos állagmegőrző munkákat igényel.

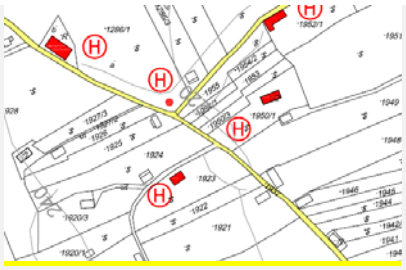
H43. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: SOMLÓHEGY
HÁZSZÁM:
HRSZ: 1286/1

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: FESZÜLET

JELENLEGI VÉDELEM: NINCS | **JAVASOLT VÉDELEM:** HELYI VÉDETT





ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:
A dobai szőlőhegyen a Málik-dűlő és a Szent István dűlő találkozásánál áll ez az érzékenyen megformált kőkereszt. Felső része hármas karéjban végződő kereszt, rajta a megfeszített Krisztus szobrával. A talapzat egy ionizáló féloszlopok által közrefogott, íves záródású szoborfülke, melyben Mária-relief kapott helyet.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:
A kereszt műszaki állapota kielégítő, folyamatos állagmegőrző munkákat igényel.

7. SZ. FÜGGELÉK

ÉPÍTÉSÜGYI JOGSZABÁLYOK

1. Alapvető előírások

- 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.)
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

2. Tervtanácsok, főépítészek, tervpályázat

- 252/2006.(XII.7.) Korm. rendelet a település rendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról
- 40/1999. (IV. 23.) FVM rendelet a területrendezési, a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról
- 9/1998. (IV. 3.) KTM rendelet az önkormányzati főépítészi tevékenység ellátásának részletes szakmai szabályairól és feltételeiről
- 21/1992.(XII.4.) KTM rendelet a területi főépítészekről
- 137/2004. (IV. 29.) Korm. rendelet a tervpályázati eljárások részletes szabályairól

3. Építésügyi hatósági eljárás

3.1. Általános eljárási szabályok

- 2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól (Ket.)
- 1990. évi XCIII. törvény az illetékről
- 1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról (Közigazgatási perek: 324.§-340.§)
- 1999. évi LXIX. törvény a szabálysértésekről
- 218/1999. (XII. 28.) Korm. rendelet az egyes szabálysértésekről (X. Fejezet Építésügyi szabálysértések 136.§-140.§)
- 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet az országos tűzvédelmi szabályzat kiadásáról (OTSZ)
- 9/2008.(II.22.) ÖTM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról (hatálybalépés: 2008.május 20.!)

3.2. Építésügyi hatósági eljárások

- 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről
- 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról
- 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet - az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról - 2. sz. melléklete: az építésügyi hatósági eljárásokban közreműködő szakhatóságok és közművek
- 47/1998.(X.15.) Budapest főváros közgyűlésének rendelete a budapesti városrendezési és keretszabályzatról (BVKSZ)
- 3/1998. (II. 11.) KTM rendelet telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről
- 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról
- 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól
- 255/2007. (X. 4.) Korm. rendelet az építésügy körébe tartozó egyes hatósági nyilvántartásokról
- 181/1999. (XII. 13.) Korm. rendelet az építésügyi-műszaki dokumentációk megőrzéséről és hasznosításáról

- 5/2000.(II.11.) FVM rendelet a területfejlesztési koncepciók, programok és a területrendezési tervek nyilvántartásáról, továbbá az építésügyi műszaki dokumentációk megőrzésének és hasznosításának részletes szabályairól
- 113/1998. (VI. 10.) Korm. rendelet a felvonók és a mozgólépcsők építésügyi hatósági engedélyezéséről, üzemeltetéséről, ellenőrzéséről és az ellenőrökről
- 40/2002. (III. 21). Korm. rendelet a sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi és katonai célú építményekre vonatkozó építésügyi hatósági engedélyezési eljárások szabályairól
- 91/2003. (XII. 16.) GKM rendelet az országos közutak építésfelügyeleti ellenőrzési eljárásáról és az eljárással összefüggő szakmai vizsgálatról
- 27/2006. (V. 5.) GKM rendelet az autógáz töltőállomások építési munkáiról és építésügyi hatósági eljárásairól

3.3. Környezeti hatásvizsgálat,

- 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról

4. Építészeti értékvédelem, műemlékvédelem

- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről
- 224/1997. (XII. 8.) Korm. rendelet az ideiglenes műemléki védelem megszűnésével kapcsolatos kártalanításról
- 308/206.(XII.23.) Korm. rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról
- 10/2006. (V. 9.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárásaira vonatkozó szabályokról
- 47/1997. (XII. 29.) KTM rendelet az építésügyi és a műemlékvédelmi hatósági ellenőrzés a részletes szakmai szabályairól
- 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról
- 17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet a kulturális örökség hatósági nyilvántartására vonatkozó szabályokról
- 6/1999. (III. 31.) NKÖM rendelet a Világörökség Magyar Nemzeti Bizottságáról
- 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet az örökségvédelmi hatástanulmányról
- 7/2005. (III. 1.) NKÖM rendelet a Budapest és Pannonhalma világörökségi helyszíneinek műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról
- 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól

5. Földügyi szakigazgatás

- 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelettel
- 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról
- 2007. évi CXXIX törvény a termőföld védelméről
- 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól
- 7/1996. (I. 18.) Korm. rendelet a külföldiek ingatlanszerzéséről
- 41/2002. (V. 14.)FVM rendelet egyes, a számítógépes adatbázisból történő lekérdezés útján szolgáltatható ingatlan-nyilvántartási adatok igazgatási szolgáltatási díjáról és az adatátviteli vonalon történő adatszolgáltatásról

8. SZ. FÜGGELÉK

Szőlőkataszterből történt kivonás jegyzőkönyve

1982

Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Központ
Central Agricultural Office
✉ 1024 Budapest, Keleti Károly u. 24.
☎ 1/336-9100; Fax: 1/336-9099

Körjegyzőség Somlóvásárhely
Érkezett: 2009 NOV 10.
Iktatószám: 18-971/2009 Melléklet:
Előzmény: Határidő: Előadó:

Növénytermesztési és Kertészeti Igazgatóság
Directorate of Plant Production and Horticulture
☎ 1/336-9115; Fax: 1/336-9011

Ikt.sz.: 04.1.1.2/93/2009.
Tárgy: Szőlő termőhelyi kataszterből történő kivonása.
Ügyintéző: Pernesz György
Melléklet: 1 db térképszelvény, 1 db ökotóp jegyzék

Nagy-Somlói Borvidék Hegyközsége által előterjesztett kérelem alapján meghoztam az alábbi

H A T Á R O Z A T O T

1. Doba településen található szőlő termőhelyi katasztert a következők szerint módosítom:

Az **1. számú ökotópból** kivonásra kerül a 01533/1 helyrajzi számú földrészlet. A felvételezési egység minősítése változatlan marad (I. osztály, szőlőtermesztésre kiváló adottságú, 280 pont, területe 43 ha.

A **2. számú ökotópból** kivonásra kerül a 01574/4 helyrajzi számú földrészlet. A felvételezési egység minősítése változatlan marad (II/1. osztály, szőlőtermesztésre kedvező adottságú, 253 pont, területe 30 ha.

2. A Somlójenő településen található szőlő termőhelyi katasztert a következők szerint módosítom:

Az **1. számú ökotópból** kivonásra kerül a 1248 helyrajzi számú földrészlet. A felvételezési egység minősítése változatlan marad (I. osztály, szőlőtermesztésre kiváló adottságú, 299 pont), területe 53 ha.

3. A Somlószőlős településen található szőlő termőhelyi katasztert a következők szerint módosítom:

Az **1. számú ökotópból** kivonásra kerül a 2578 helyrajzi számú földrészlet. A felvételezési egység minősítése változatlan marad (I. osztály, szőlőtermesztésre kiváló adottságú, 261 pont), területe 38 ha.

4. A Somlóvásárhely településen található szőlő termőhelyi katasztert a következők szerint módosítom:

A **2. számú ökotópból** kivonásra kerülnek a 906/1, 908/1-2, 909, 910, 1713/16/A-B, 1713/21/A-B-C és 1713/25/A-B helyrajzi számú földrészletek. A felvételezési egység minősítése változatlan marad (I. osztály, szőlőtermesztésre kiváló adottságú, 321 pont), területe 83 ha.

Az **5. számú ökotópból** kivonásra kerül a 022/8 helyrajzi számú földrészlet. A felvételezési egység minősítése változatlan marad (II/1. osztály, szőlőtermesztésre kedvező adottságú, 244 pont), területe 16 ha.

A fenti hrsz-ú földrészletek szőlő termőhelyi kataszterből történő kivonását jelen határozat mellékletét képező térképszelvényen és ökotóp jegyzéken hitelesítem.

Jelen határozat ellen annak kézbesítésétől számított 15 napon belül a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztériumhoz címzett (1051 Budapest, Kossuth tér 11.), de hatóságomnál benyújtott fellebbezéssel lehet élni.
A fellebbezés illetékköteles, melynek összege 5000,- Forint.
A fellebbezésnek a határozat végrehajtására halasztó hatálya van.

INDOKOLÁS

Nagy-Somlói Borvidék Hegyközsége kérelmet terjesztett elő a fenti települések fentemlített helyrajzi számú földrészletek szőlő termőhelyi kataszterből történő kivonása iránt. A szőlő termőhelyi kataszterének felvételezéséről, kiegészítéséről és módosításáról szóló 95/2004. (VI. 3.) FVM rendelet (továbbiakban: FVM rendelet) 1.§ (2) bekezdése alapján a Budapesti Corvinus Egyetem Szőlészeti és Borászati Kutatóintézete, Kecskemét (SZBKI) elvégezte a fenti földrészletek helyszíni minősítését.
Az SZBKI szakvéleménye szerint, a 95/2004. (VI. 3.) FVM rendelet mellékleteiben rögzített módszer szerint elvégzett termőhelyi minősítés és a tényezők klaszteranalízise alapján

- Doba és Somlójenő 1. számú felvételezési egység nagyon jó fekvésű, jó talajú, nagy termésbiztonságú terület
- Doba 2. számú és Somlóvásárhely 5. számú felvételezési egysége közepes fekvésű, jó talajú, változóan termésbiztos terület.
- Somlószőlős 1. számú felvételezési egysége jó fekvésű, jó talajú, nagy termésbiztonságú terület
- Somlóvásárhely 2. számú felvételezési egysége nagyon jó fekvésű, jó talajú, nagyon jó termésbiztonságú terület.

A földrészleteknek a termőhelyi kataszterből való kivonásának indoka, hogy ezeken szőlőtermesztés nem folyik, részben beépítettek vagy beépítés alatt állnak más jellegű hasznosítás miatt (pincészet bővítése, borturisztika).

A fentiekben részletezettek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem a fenti földrészletek szőlő termőhelyi kataszterből való kivonásáról.

Az ügyben eljárási költség nem merült fel, így arról rendelkezni nem kellett.

Jelen határozat települési önkormányzat jegyzője által hirdetményi úton történő közzétételét a 2004. évi XVIII. törvény 3. § (4) bekezdése írja elő.

Határozatomat a szőlőtermesztésről és borgazdálkodásról szóló 2004. évi XVIII. törvény 3. § (2) bekezdésében, a Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal létrehozásáról és működéséről szóló 274/2006. (XII. 23.) Korm. Rendelet 21. § (5) bekezdésében biztosított jogkörben eljárva hoztam.

Határozatomat az FVM rendelet 2.§ (2) bekezdésének, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (Ket) 72. § (1) bekezdésének megfelelően hoztam.

A fellebbezési jogot a 274/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdése, valamint a Ket. 98§ (1) bekezdése és 108.§ (1) bekezdése alapján biztosítottam.
A fellebbezési illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. Törvény 29.§ (2) bekezdése alapján állapítottam meg.

Budapest, 2009. október 29.

Földmérési és Távérzékelési Intézet Központi Szolgáltatási Hivatal 61. Budapest

Ertseyné Dr. Peregi Katalin
igazgató

Kapják:

1. Doba Polgármesteri Hivatala, hirdetményi közzétételre:
   Somlai Eszter jegyző (8482 Doba, Kossuth u. 10.)
3. Somlójenő Polgármesteri Hivatala, hirdetményi közzétételre:
   Bendes István körjegyző (8478 Somlójenő, Petőfi u. 99.)
4. Somlószőlős Polgármesteri Hivatala, hirdetményi közzétételre:
   Varró Györgyné körjegyző (8483 Somlószőlős, Kossuth u. 164.)
5. Somlóvásárhely Polgármesteri Hivatala, hirdetményi közzétételre:
   Bendes István körjegyző (8481 Somlóvásárhely, Szabadság tér 1.)
6. Nagy-Somlói Borvidék Hegyközsége (8481 Somlóvásárhely, Somlai u. 1.)
7. Földmérési és Távérzékelési Intézet (1149 Budapest, Bosnyák tér 5.)
8. BCE Szőlészeti és Borászati Kutatóintézete (6000 Kecskemét, Úrihegy 5/A.)
9. MgSzH, Központ Növénytermesztési és Kertészeti Igazgatóság
10. MgSzH irattár

9. SZ. FÜGGELÉK

OTÉK 111.§ alapján az Állami Főépítész hozzájárulása

Közép-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal
Állami Főépítész
8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9. Tel: 22/512-250, 06/30/248-9455 Fax: 22/512-250
e-mail: allami.foepitesz@fejer.b-m.hu web: www.fejerkozig.helyinfo.hu
ügyintézés helye: Székesfehérvár, Petőfi S. u. 5

Ügyszám: 09-269-2/2010
Ügyintéző: Bodó Beáta
Hiv.szám: -.

Tárgy: Doba község településrendezési eszközei

Állami főépítészi hozzájárulás az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél megengedőbb követelmények megállapításához

Doba Község Önkormányzata
Horváth Zoltán úr, polgármester
DOBA
kossuth u. 10.
8482

Tisztelt Polgármester Úr!

Doba község településrendezési eszközeinek módosítása a gazdasági és kertes mezőgazdasági területek vonatkozásában, a 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 111.§ (2) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján az OTÉK előírásaitól megengedőbb előírások alkalmazását biztosító – területileg illetékes – állami főépítészi hozzájáruló nyilatkozatot, kérésére a következők szerint adjuk meg:

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményt akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
b) közérdeket nem sért, valamint
c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, és ahhoz az Étv. 9.§ (6) bekezdése szerinti szakmai véleményt adó hozzájárult.

A tárgyi településrendezési tervek és helyi építési szabályzata módosítása kapcsán az alábbi - OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél megengedőbb - követelmények megállapításához kérték hozzájárulásunkat:

1. Az OTÉK 19. § (3) bekezdés szerint a kereskedelmi, szolgáltató területen a 31. § (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető hulladékudvar .

2. Az OTÉK 29. §. (1) bekezdés szerint kertes mezőgazdasági területen szálláshely elhelyezése

3. Az OTÉK 27. § (4) bekezdésének kiegészítése „ a telek terület max. 20 %-án parkolóterület kialakítható.

1. Doba 098/31 hrsz-ú ingatlanon az önkormányzat hulladékudvart kíván létesíteni. A településrendezési eszközök módosítása céljából készített tervdokumentáció tartalmaz környezetvédelmi javaslatot és környezeti értékelést.
Miután a záró véleményezésre benyújtott tervdokumentációból egyértelműen tisztázódott, hogy az önkormányzat nem hulladékkezelőt, hanem hulladékudvart kíván létesíteni, ezért az OTÉK 32.§. 5. pontjában foglaltakra tekintettel OTÉK előírásainál megengedőbb szabályozás nem történik.

Fentiek miatt főépítészi hozzájáruló nyilatkozat kiadása nem szükséges.

Kérjük a helyi építési szabályzat vonatkozó pontjából az OTÉK eltérés szükségességére utaló dőlt betűs szöveg törlését.

2. Doba területén a Somló-hegy **kertes mezőgazdasági területén szálláshely funkciójú épületek** elhelyezésének lehetőségét kívánják az önkormányzatok biztosítani. Az alátámasztó munkarészek szerint megállapítható, hogy az OTÉK 111. § szerint az előírásoktól való eltérést a kialakult helyzet indokolja, közérdeket nem sért és biztosított az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülése.

A településrendezési eszközök készítése során lefolytatott egyeztetési eljárás során az érintett államigazgatási szervek kertes mezőgazdasági területen szálláshely létesítése ellen kifogást nem emeltek.

Előzőek értelmében hozzájárulunk, hogy a tárgyi helyi építési szabályzat és szabályozási terv az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél megengedőbb követelmények állapítson meg az alábbiak szerint:

A helyi építési szabályzat vonatkozó bekezdésében hozzájárulunk a szálláshely funkciójú építmények **kivételes** elhelyezhetőségéhez, melynek engedélyeztetése során figyelemmel kell lenni az OTÉK 31. § (2) bekezdésében foglaltakra.

3. Doba területén a Somló-hegyi zöldterületen parkoló elhelyezésének lehetőségét kívánják az önkormányzatok biztosítani. Az alátámasztó munkarészek szerint megállapítható, hogy az OTÉK 111. § szerint az

előírásoktól való eltérést a kialakult helyzet indokolja, közérdeket nem sért és biztosított az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülése.

A településrendezési eszközök készítése során lefolytatott egyeztetési eljárás során az érintett államigazgatási szervek kertes mezőgazdasági területen szálláshely létesítése ellen kifogást nem emeltek.

Előzőek értelmében hozzájárulunk, hogy a tárgyi helyi építési szabályzat és szabályozási terv az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél megengedőbb követelmények állapítson meg az alábbiak szerint:

A helyi építési szabályzat vonatkozó bekezdése szerint hozzájárulunk a Zhk jelű övezetben a telek terület max. 20 %-án parkolóterület kialakításához.

Felhívom a figyelmet, hogy a tárgyi helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet jóváhagyó önkormányzati rendeletben hivatkozni szükséges arra, miszerint az OTÉK előírásaitól megengedőbb helyi előírások alapja az állami főépítész fenti ügyszámú hozzájáruló nyilatkozata.

Székesfehérvár, 2010. június 14.
.

Tisztelettel:

Lantay Attila
állami főépítész

- 3 -

10. SZ. FÜGGELÉK

Értelmező rendelkezések

1. Beépítettség: a bruttó földszinti alapterület és a telekterület hányadosa
2. Birtokközpont: A mezőgazdasági területen több önálló telekből a 24. pont szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m^2-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtok-központ telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.
3. Építési határvonal: a telek előkertjét, oldalkertjét és hátsókertjét meghatározó vonalak.
4. Építési hely (telek beépíthető része): az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen - a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).
5. Építési vonal: az a hely, ahová az épület homlokvonala kerül, az előkertre vonatkozó előírások betartásával.
6. Homlokzatmagasság (H): az építmény terepcsatlakozása feletti vetületének átlagos magassága, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni.
   a) a kémények, szellőzőkürtök, tetőszerelvények magasságát.
   b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,
   c) a vizsgálat homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3 m magasságútetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,
   d) terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá
   e) a magastető és oromfalainak 6 m-t meg nem haladó magasságú részét. A gömb, félgömb, donga vagy sátortető alakú építmények („tetőépítmények") homlokzatmagasságát, ha az a
   f) 12 m magasságot nem haladja
7. Helyes mezőgazdálkodási gyakorlat: célja a vizek nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése oly módon, hogy biztosítani lehessen a növények optimális tápanyagellátását, valamint a talajok termékenységének fenntartását, ugyanakkor be kell tartani a trágyázásra, trágyakezelésre, erózióvédelemre, öntözésre vonatkozó előírásokat.
8. Kereskedelmi szálláshely: olyan létesítmény, amelyben a hasznosított szobák száma az ötöt, az ágyak száma a tizet, kempingek esetében a hasznosított területegységek száma az ötöt meghaladja, valamint üzletszerűen, egész éven át vagy idényjelleggel, folyamatos napi üzemeltetéssel, megszakítás nélkül szállásszolgáltatást nyújt.
9. Kerti építmény: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, díszkút, emlékmű, szobor, pergola pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz.
10. Kialakult telek: Azon tömbbe tartozó építési telkek vagy telkek összessége, amelyek felosztása már megtörtént, tovább nem oszthatók, telekalakítás telekegyesítésen kívül nem végezhető. Telekhatárkorrekció esetén az érintett telkek területe maximum 10%-ban módosulhat.
11. Közkert: 1ha- nál kisebb területű közcélú zöldterület
12. Látványterv: A látványterv tartalmazza a létesítmény környezetének – a tájak esztétikai minősítése című MSZ 20372:2004 szerinti - tájesztétikai vizsgálatát, a jelenlegi és a tervezett településképi és tájállapotot több nézőpontból rögzítő fotódokumentációt (fotómontázst, makettfotót) a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép, utcakép kiterjedéséből következő, azt kellően szemléltető méretarányban, égtájjelöléssel.
13. Melléképület: fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület.
14. Mezőgazdasági birtoktest: Egy mezőgazdasági birtokközponthoz tartozó, attól – a közigazgatási egységtől függetlenül – legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett és azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában álló termőföldterületek és a működéshez szükséges üzemi és lakó építmények elhelyezésére szolgáló kivett területek összessége.
15. Nyúlványos (nyeles telek): olyan telek, mely telekmegosztás során jön létre, úgy hogy a megosztást követően kialakul egy, a közterülettel továbbra is homlokvonalával kapcsolódó telek (visszamaradó telek) és egy „hátsó" telek (nyeles telek), mely a közterülethez mindössze egy, min. 3 m széles teleknyúlvánnyal kapcsolódik.

16. Szőlő termőhelyi katasztere: a termőhelyek egységes nyilvántartási rendszere, a szőlőtermesztésre való alkalmasság szempontjából ökológiailag minősített, osztályozott és lehatárolt határrészek nyilvántartása földmérési alaptérképen.
17. Tanya: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.
18. Tanyatelek: A település területén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás) céljára létesített lakó és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi számú földterület együttese.
19. Tájvédelmi Körzet: az ország jellegzetes természeti, tájképi adottságokban gazdag nagyobb, általában összefüggő területe, tájrészlete, ahol az ember és természet kölcsönhatása esztétikai, kulturális és természeti szempontból jól megkülönböztethető jelleget alakított ki, és elsődéeges rendeltetése a tájképi és a természeti értékek megőrzése.
20. Telektömb: A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határolt. A tömb határait jelentheti tehát a közterületi határ (meglévő szabályozási vonal), a belterülethatár, az igazgatási határ, valamint beépítésre nem szánt terület határa is.
21. Tömör kerítés: Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben korlátozott.