

**Vasalja Község Önkormányzata Képviselő-testületének
10/2013. (XII. 16.) rendelete**

Vasalja község helyi építési szabályzatáról

Vasalja Község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés c) pontjában, a 13. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Általános szabályok

A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet illetékességi területe Vasalja község közigazgatási területe.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeken egyaránt telket alakítani, épületet és más építményt, műtárgyat tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások, valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai mellett, csak és kizárólag e rendelet és hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával, azok előírásainak megfelelően szabad.
- (3) A rendelet 1. számú mellékletét az 1-5 számú bel- és külterületi szabályozási tervlapok képezik.

Településszerkezet, terület felhasználás

2. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület beépítésre nem szánt és beépítésre szánt területtől áll.
 - a) A beépítésre szánt területeket az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
 1. lakó-
 - 1.1. falusias lakó- (jele: Lf)
 2. gazdasági-
 - 2.1. kereskedelmi szolgáltató- (jele: Gksz)
 3. különleges-
 - 3.1. temető- (jele: Kt)
 - 3.2. sportpálya- (jele: Ksp)
 - 3.3. mezőgazdasági üzemi terület (Kmg)területként (terület-felhasználási egységként) különbözteti meg a szabályozási terv.
 - b) A beépítésre nem szánt területeket használatuk általános jellege szerint
 1. közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési-(jele: Köu)
 2. erdő-
 - 2.1. gazdasági erdő- (jele: Eg)
 - 2.2. védelmi erdő- (jele: Ev)
 3. mezőgazdasági-
 - 3.1. általános mezőgazdasági- (jele: Má)
 4. vízgazdálkodási- (jele: V)
 5. zöldterület- (jele: Z)
 6. természetközeli terület- (jele: Tk)
 7. különleges beépítésre nem szánt terület
 - 7.1. honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági terület (jele: Kh)területként (terület-felhasználási egységként) különbözteti meg a szabályozási terv.

(2) A belterületi határvonalat, a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt övezeteket, azok határvonalait, a tömbön belüli övezethatárokat, közterületi szabályozási vonalakat, valamint a területek övezeti jelölését és egyéb szabályozási elemeket, a védett és védelemre tervezett, valamint a védőterületeket, továbbá építményeket, az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemeit a rendelet 1. számú mellékletét képező szabályozási terv ábrázolja.

Telekalakítás általános szabályai

3. §

(1) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telkek megengedett legkisebb szélességét a szabályozási tervben meghatározott kötelező építési vonal esetén e vonalon és attól a telek belseje felé mért 20 m-es sávban, kötelező építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban kell biztosítani.

(2) Az övezetek és építési övezetek területén a kialakítható telekméretnél kisebb meglévő telkek összevonhatók, telekhatár rendezés kedvezőbb telekalakulat létrehozása esetén végrehajtható, illetve útszabályozással érintett terület leválasztható, abban az esetben is, ha az így létrejövő telek méretei nem érik el a kialakítható legkisebb telekméretet. Az építési lehetőség meghatározása során a telkek összevonásával, telekhatár rendezéssel, illetve útszabályozással létrejövő területet meglévő telekként kell kezelni, és a telek beépítési lehetőségének megállapításakor a beépíthető legkisebb telekre vonatkozó szabályozást kell alkalmazni.

(3) Közművek műtárgyainak telke bármely övezetben – az övezeti előírásoktól függetlenül – kialakítható.

(4) A szabályozási tervben meghatározott szabályozási vonal mentén a közlekedési- és közmű elhelyezési övezet területének határát a kialakult állapot és a biztonságos megközelítés figyelembe vétele mellett geodéziai felméréssel pontosítva kell kialakítani.

Építés általános szabályai

4.§

(1) Építési tevékenységet folytatni az övezetre és építési övezetre meghatározott beépíthetőségi feltételeknek megfelelő telekméret esetén, építési övezet területén a szabályozási terv és építési szabályzat által meghatározott feltételek szerint kialakított építési telken lehet.

A telek beépíthető, ha az övezetre meghatározott beépíthető legkisebb telekszélesség

- kijelölt kötelező építési vonal esetén e vonalon és attól, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban,
- kötelező építési vonal hiánya esetén az építési hely területén bármely, a telek belseje felé mért 20 m-es sávban teljesül.

(2) Az övezetek és építési övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főfunkciójú épületet elhelyezni

- a) kötelező építési vonallal szabályozott telkek esetében úgy lehet, hogy az épület domináns építészeti határoló fala térfalat meghatározóan, környezetbe illeszkedően e vonalat érintve helyezkedjen el,
- b) kötelező építési vonallal nem szabályozott területek esetében, illeszkedve a környezet beépítéséhez,
- c) kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken minimum 5 m-es előkerttel lehet.

(3) Az övezetek területén a beépített alapterületi bővítéssel létrejövő építmény esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság korlátozást a bővítménynél kell betartani.

(4) Lakóterületen előkertben, illetve előkertet határoló telekhatáron óriásplakát nem helyezhető el.

(5) Lakó rendeltetésű övezetek területén az épület homlokzatát megváltoztató, zavaró létesítményt – szellőző-, klíma, szerelt égéstermék elvezető és szerelvényei, antenna, stb. az épület közterületről nem látható homlokfelületén kell elhelyezni.

(6) Lakó rendeltetésű övezetek területén utcafronti kerítésként élő-sövény vagy maximum 1,8 m magasságú áttört szerkezet alakítható ki.

Terepszint alatti beépítés általános szabályai

5. §

(1) Közmű létesítmény számára terepszint alatti építmény bármely övezet területén korlátozás nélkül elhelyezhető.

(2) Terepszint alatti építmény az építési telek területén belül szabadon álló építési mód esetén bárhol, így az elő-, oldal- és hátsókertben, oldalhatáros beépítési mód esetén az oldalkert kivételével bárhol elhelyezhető, amennyiben az OTÉK 31. § előírásai teljesülnek.

(3) Terepszint alatti építmény magassági elhelyezésének – zöldtetőnek, térburkolatnak, stb. – igazodnia kell a környező terepszint vonalához. Épülethez közvetlenül kapcsolódó terepszint alatti építmény vagy építményrész által kialakuló rendezett terep magassága nem vehető figyelembe az építménymagasság megállapítása során, amennyiben az az építést megelőző eredeti terepszint magasságát meghaladja. Az építménymagasság megállapítása során ilyenkor a csatlakozó terepszint alatti építménnyel érintett homlokzati szakasznál rendezett terepnek az építést megelőző eredeti terepszintet kell tekinteni.

II. Beépítésre szánt területek

Falusias lakóterület

6. §

(1) A Lf jelű falusias lakóterület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi-, szolgáltató- és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- telkenként legfeljebb 2 lakás,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- helyi igényeket kiszolgáló kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási, iroda,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- legfeljebb 6 személy foglalkoztatását biztosító, nem zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
- személygépjármű és gépjárműtároló épület legfeljebb 2 db 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára,
- az előző rendeltetéseket kiszolgáló egyéb tároló épület.

(2) Az Lf jelű falusias lakóövezetre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Lf-1	Lf-2	Lf-3
Építési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	25	25	25
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság (m)	-4,0 (6,0)*	-5,0 (6,0)*	-5,0 (6,0)*
Kialakítható legkisebb telek területe (m ²)	1000	1000	1000
Beépíthető legkisebb telek területe (m ²)	K	K	K
Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	20	20	20

Övezet jele	Lf-1	Lf-2	Lf-3
Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	K	K	20
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (%)	50	50	50

*- Mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény esetén.

(3) Az Lf1-Lf-3 jelű falusias lakóterületek övezeteinek területén egységes falukép kialakítása érdekében a következő rendelkezések vonatkoznak:

a) Az épületek külső homlokzati falfelülete dominánsan vakolt lehet. A homlokzatok színezésénél pasztell színárnyalattal olyan színek alkalmazhatók, melyek a korábbi korok építései során fellelhetők, hagyományos földfestékek színskálájában megtalálhatók.

b) Az övezet területén az épülettömeget jellemzően magastetővel kell kialakítani. A tetőhéjalás anyaga piros színű kis elemes tetőfedő anyag, natúr agyagcserép, vagy betoncserép lehet.

(4) Az Lf-1 jelű falusias lakóterület övezet területén a jelenlegi falukép megtartása érdekében az épületek kialakítására a következő rendelkezések vonatkoznak:

- Új épületet építeni, meglévő épületet átalakítani és bővíteni alapvetően környezetbe illeszkedő tömegalakítással és építészeti megoldásokkal lehet. Ennek igazolására a környezeti megjelenést az engedélyezési eljárás során dokumentálni kell.
- Az övezet területén a közvetlen építési környezettől függően a tervezett épület tömegalakítása a következő lehetőségek közül választva kerülhet kialakításra:
- A tervezett épület jellemzően telekhatárral párhuzamos hosszépület, amely keresztzárnyal „L” vagy „T” alakzatra kiegészülhet. Az épület tömegét és tetőzetét meghatározó, az utcára merőleges hosszépület szélessége, legfeljebb 7,5 m lehet.
- A tervezett épület jellemzően az utcafronttal párhuzamos utcafronti főtömeget tartalmaz egyenletes ritmusú ablakkiosztással, jellemzően szimmetrikus homlokzattal, utcával párhuzamos gerincű kontyolt vagy oromfalas tetőszerkezettel. Az épület utcával párhuzamos utcafronti szakaszának hossza legfeljebb 20 m, szélessége pedig legfeljebb 9 m lehet.
- A tervezett épületet jellemzően magastetővel kell kialakítani, melynek hajlásszöge a tető tömegét meghatározó domináns tetőszakaszok esetében 38-45° közötti. A tetőhéjalás anyaga piros színű kis elemes tetőfedő anyag, natúr agyagcserép, vagy betoncserép lehet.
Az utcára merőleges hosszépület utcafronti végződését oromfalasan kell kialakítani, mely oromfalon erkély vagy loggia nem helyezhető el.

(5) Az Lf-2 jelű övezetben a meglévő épületek átalakíthatók, bővíthetők abban az esetben is, ha azok nem a kötelező építési vonalon helyezkednek el.

(6) Az Lf-3 jelű övezet területén a beépíthetőség feltétele az övezet területén található telekcsoport újraosztása.

Kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági területek

7. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- irodaépület,
- tároló és gépjárműtároló épület,
- üzemanyagtöltő.

(3) A Gksz jelű kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági övezet területére vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Gksz
Építési mód	szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	30
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság (m)	-7,5*
Kialakítható legkisebb telek területe (m ²)	3000
Beépíthető legkisebb telek területe (m ²)	2500
Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	30
Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	30
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (%)	25

*- A technológiai- és tároló építmény magassága nem korlátozott.

Különleges területek

8. §

(1) A K jelű különleges övezet 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) az egyéb építési övezetektől eltérő területek.

(2) A K jelű különleges terület övezeteinek rendeltetése és területén elhelyezhető építmények:

a) Kt jelű különleges temető terület övezete, melyen elhelyezhető:

- temető építményei- ravatalozó, kripta, kápolna,
- a temetőhöz kapcsolódó tároló építmény,

b) Ksp jelű sportterület övezete, melyen elhelyezhető:

- sportépítmény,
- a terület használatával kapcsolatos szociális- és tárolóépület,
- a sportterület rendeltetéséhez kapcsolódó kereskedelmi-, szolgáltató- vendéglátó- és szálláshely szolgáltató építmény,

c) Kmg jelű mezőgazdasági üzemi terület övezete, melyen elhelyezhető:

- az üzemi mezőgazdasági tevékenységgel, földműveléssel és állattartással kapcsolatos állattartó és tároló építmények, szociális és irodaépületek.

(3) A K jelű különleges övezetre vonatkozó normatív szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Kt	Ksp	Kmg
Építési mód	szabadon álló	szabadon álló	szabadon álló
Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	5	15	30
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság (m)	nem szabályozott	-7,5	9**
Kialakítható legkisebb telek területe (m ²)	K	K	5000
Beépíthető legkisebb telek területe (m ²)	K	K	5000
Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	nem szabályozott	nem szabályozott	50
Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	nem szabályozott	nem szabályozott	50
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (%)	nem szabályozott	20*	25

* A sportpályák területén túli zöldfelület mértéke.

** Technológiai és tároló építmény magassága nem korlátozott.

III. Beépítésre nem szánt területek
Közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési terület
9. §

(1) A KÖu jelű közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével - a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, zöldterületek és parkok, továbbá a közművek és a hírközlési építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A település közigazgatási területén belül a közlekedési hálózatot a rendelet 2. számú melléklet szerinti táblázatban foglalt hierarchia és szabályozás szerint kell kialakítani.

(3) A közlekedési területen elhelyezhetők:

- a közlekedést kiszolgáló építmények, közúti jelzőtáblák,
- közművek, vízelvezetési-, hírközlési- és környezetvédelmi építmények,
- hirdető-berendezések,
- utcabútorok, szobrok és emlékművek.

(4) A szabályozási területen valamennyi beépíthető ingatlan megközelítését önkormányzati közúton, illetve önkormányzati közútról jogilag szabályozott módon (pl. útszolgalom) biztosítani kell.

(5) Az országos közúthálózat melletti ingatlanok esetében a közúthoz történő csatlakozást (útsatlakozást), kapubejárat létesíteni csak a közút kezelő által meghatározott módon szabad.

(6) A telekalakítási, illetve az épületek, építmények építési- és használatbavételi, valamint fennmaradási engedélyének kiadásakor az építési telek megközelítésére szolgáló út járműközlekedésre való alkalmasságát, használhatóságát, megfelelőségét vizsgálni kell, illetőleg ennek megfelelő minőségű és teherbírású út kialakítását elő kell írni.

(7) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen az országos mellékutak tengelyétől számított 50 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított 10 méter távolságban fa ültetéséhez vagy kivágásához.

(8) Az utak, parkolók fásítása kötelező, melyet a kertészeti kiviteli tervek szerint kell - a közmű kiviteli tervek figyelembevételével - megvalósítani. Előtérbe kell helyezni a honos, tájba illő fajokat. Útkereszteződéseknél a rálátási háromszöget a közlekedés biztonsága érdekében szabadon kell hagyni, ezen a területen sem növényzet, sem épített létesítmény nem helyezhető el.

(9) A település felszíni vízelvezetésében jelentős szerepet játszó utak fejlesztése kizárólag a felszíni vízelvezetés tervezésével és a szükséges engedélyek birtokában végezhető.

Gazdasági erdőterületek

10. §

(1) Az Eg jelű terület gazdasági rendeltetésű erdők elhelyezésére szolgál.

(2) Az erdőterületek telepítése, fenntartása, üzemeltetése, felújítása csak erdészeti üzemterv alapján és az erdészeti hatóság előzetes engedélyével történhet.

(3) Az övezetben 10 ha-t meghaladó területen, telkenként legfeljebb egy az erdőgazdálkodással és vadászattal kapcsolatos, valamint az előzőekhez fűződő turisztikai épület helyezhető el legfeljebb 300 m² beépített területtel az erdészeti hatóság hozzájárulásával lehet.

(4) Az övezet területén közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

(5) Az övezet területén a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

(6) Az övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

Védelmi erdőterületek

11. §

(1) Az Ev jelű terület védelmi rendeltetésű erdők (Ev) elhelyezésére szolgál.

(2) Az erdőterületek telepítése fenntartása, üzemeltetése, felújítása az erdészeti hatóság előzetes engedélyével történhet, figyelemmel az erdő védelmi jellegére.

(3) A védelmi rendeltetési erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.

Általános mezőgazdasági területek

12. §

(1) Az övezet a szántóföldi mezőgazdasági termelés, rét- és legelőgazdálkodás céljára szolgáló terület.

(2) Az Má-1 jelű övezet területén 20 000 m² telekterület felett helyezhető el mezőgazdasági üzemi épület és hozzá kapcsolódóan lakóépület úgy, hogy az a megengedett 3 %-os beépítettséget nem haladhatja meg. A mezőgazdasági üzemi épület megengedett legnagyobb építménymagassága 7,5 m lehet.

(3) Az „Má-1” jelű általános mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest és annak beépíthető területeként birtokközpont alakítható ki, melyen a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági építmények, lakóépület, a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállásépület és vendéglátó épület helyezhető el az alábbi építési és telekalakítási szabályok szerint:

Övezet jele	Birtokközpont kialakítható legkisebb telek területe	Lakóépülettel beépíthető telek területe	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Megengedett legnagyobb beépítési magasság	
					Homlokzatmagasság	Épületmagasság
Má-1	3000 m ²	10 000 m ²	Szabadon álló	birtoktest 3 %-a, birtokközpont 25 %-a	6,00 m	5,00 m

(4) Az Má-2 jelű övezet területén építmény nem helyezhető el.

(5) Az Má-2 jelű övezet területén közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

(6) Az Má-2 jelű övezet területén a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

(7) Az Má-2 jelű övezet területén új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

Zöldterület

13. §

(1) A Z jelű zöldterület övezete az állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert).

(2) A zöldterület övezet területén köztárgyak helyezhetők el az OTÉK 1. számú melléklet 72. pontja szerint.

Természetközeli terület

14. §

A Tk jelű természetközeli övezet területén építmény nem helyezhető el.

Különleges beépítésre nem szánt terület

15. §

(1) A Kh jelű határsáv, különleges honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági terület övezete, melyen elhelyezhetők az övezet rendeltetésével összefüggő építmények.

(2) Építmény nem létesíthető a határvonaltól számított három méter szélességű sávban (határnyiladék), illetve a Magyar Köztársaság területén elhelyezett határjel körüli egy méter sugarú körben. A határnyiladékban fa, bokor, vagy más növényzet nem lehet.

IV. Értékvédelem

Természeti értékek védelme

16. §

(1) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közcélú növényzetek elhelyezhetőségének, fennmaradásának.

(2) A vizes élőhelyek partvonala mentén a szabályozási tervben jelölt védőtávolságon belül – a jogszerűen beépített területek kivételével – tilos új építmények elhelyezése, kivéve a vízi, közlekedési és közműépítményeket, valamint a halászati-horgászati hasznosítást szolgáló létesítményeket.

Építészeti értékek országos védelme

17. §

(1) Az országos műemléki védelemmel rendelkező 2. számú függelék szerinti templom és lakóház környezetében a szabályozási tervben jelölt, a 3. számú melléklet szerinti területek a műemlékek környezetét alkotják.

(2) A műemléki környezet területén épületet átalakítani, bővíteni, új épületet építeni csak a környezet építészeti jellegének figyelembevételével és megtartásával lehet. Az épületeket 35-40° hajlásszögű szimmetrikus magastetővel lehet kialakítani, melynek alkalmazása esetén a tetőhéjazat anyaga piros színű natúr agyagcserép, vagy természetes pala. Az épületek homlokzati felületét a lábazat felett simított, festett vakolattal kell kialakítani, melynek színezésénél a földfestékek pasztell színárnyalatai használhatók.

(3) A szabályozási terven jelölt, a 1. számú függelék szerinti régészeti védelem területein a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezéseinek megfelelően kell eljárni és szükség esetén az építést megelőző kutatófeltárást el kell végezni.

Építészeti értékek védelme

18. §

(1) A település építészeti értékének védelme érdekében helyi védelem alá rendelték a 4. számú mellékletben felsorolt építmények.

(2) A szobrok és kőkeresztek el nem bonthatók, át nem alakíthatók, áthelyezésük csak indokolt esetben az önkormányzat testületének jóváhagyásával történhet.

(3) A helyi védelem alatt lévő lakóépületek, esetében felújítás és átépítés során az épület jelenlegi építészeti karakterét meg kell őrizni. Megtartandó a főhomlokzat díszítése, homlokzati tagozatai, az épület tömegaránya, tetőformája, a beépítés jellege. Felújítás esetén az idő során eltűnt homlokzati tagozatokat vissza kell állítani. Az utcai, illetve az utcáról látszó homlokzatokon nem helyezhető el az épület karakterét zavaró létesítmény, pl. antenna, előtető, stb. Hirdetés, cégtábla és reklámfelirat csak az építészeti karakternek alárendelten alakítható ki. Törekedni kell az eredeti, rendeltetésnek megfelelő használatra, ha ez nem lehetséges, közcélú hasznosításra. Helyi védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet lebontani. Az épület bontása, átalakítása, felújítása során az engedélyezési tervdokumentációhoz részletes felmérési tervet és fotódokumentációt kell csatolni.

(4) A település építészeti örökségének védelme érdekében a szabályozási tervben jelölt utcakép-védelem vonatkozik. Az utcakép-védelemmel érintett területen meglévő épületet átalakítani, új épületet létrehozni a kialakult utcakép építési rendjébe illeszkedően lehet. E védett területeken a telkek beépítésének módja, az épületek anyaghasználata, épület és tető-tömegalakítása, homlokzati tagolása, nyílászáró rendje, homlokzati felületek, nyílászárók, kiegészítő elemek anyag- és színhasználata a kialakulthoz igazodó legyen.

Környezetvédelmi előírások

19. §

(1) Az üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeit a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló rendelet állapítja meg, mely határértékek vonatkoznak az üzemi telephelytől, berendezéstől, technológiától, valamint a kulturális, szórakoztató, vendéglátó, sport-, reklámcélú, közösségi, és minden más hangosítást igénylő rendezvénytől és egyéb helyhez kötött külső zajforrástól származó zajra.

(2) Az ingatlantulajdonos az ingatlanán keletkező, vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.

(3) Az ingatlanon elhagyott hulladék kezelési kötelezettsége a hulladék tulajdonosát, ha annak személye nem állapítható meg, - ellenkező bizonyításáig – az ingatlan tulajdonosát terheli, aki köteles a szervezett hulladékgyűjtést – ideértve a szelektív hulladék-begyűjtési rendszereket is – igénybe venni.

(4) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell az építés során és a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.

Árvízvédelem

20. §

A szabályozási tervben vízjárta területként lehatárolt területre építési tilalom vonatkozik. A vízjárta területen belül a község belterületétől délre tervezett árvízvédelmi gáttól É-ra a tilalom a gát megépítéséig áll fenn.

V. KÖZMŰFELTÉTELEK

21. §

(1) A beépítésre szánt területeken épület bővítése, rendeltetés megváltoztatása, vagy új épület építési esetén használatba vételi engedély csak részleges közművesítettség esetén adható ki. A részleges közművesítettség feltétele e területeken a következő:

- közüzemi villamos energiaszolgáltatás,
- közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- egyedi közművel történő szennyvíztisztítás vagy zárt rendszerű tározóba szennyvízelhelyezés,
- közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte.

(2) A beépítésre nem szánt területen épület bővítése, rendeltetés megváltoztatása, vagy új épület építése esetén építési engedély hiányos közművesítettség esetén is kiadható. Az építési engedély kiadásának feltétele, hogy a hiányos közművesítettségben belül az ingatlan rendelkezzen:

- közüzemi villamos energiaellátással,
- egyedi közművel történő szennyvíztisztítással vagy szennyvízelhelyezéssel,
- közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetéssel, vagy a területen belüli elszikkasztással.

A beépítésre nem szánt területen az épületek ivóvízellátása a közüzemi hálózatról, vagy egyedi fűtővízkútról történik.

Egyedi vízellátás csak a vízügyi hatóság engedélye alapján létesíthető, de ebben az esetben az engedély birtokosa köteles az emberi fogyasztásra felhasznált ivóvízre vonatkozó hatósági előírások szerinti a vízminőséget folyamatosan biztosítani. Az építési engedély egyedi vízellátás kiépítése esetén csak a jogerős vízjogi engedély megléte után adható ki. Egyedi vízkúttal történő vízellátás esetén a jogerős vízjogi üzemeltetési engedély az épület használatbavételi eljárásának időpontjára rendelkezésre kell, álljon.

(3) Az ingatlan tulajdonosa köteles a területén lévő csapadékvíz elvezető rendszer megfelelő karbantartására.

VII. ELJÁRÁSI RENDELKEZÉSEK

22. §


Az építési telkek közszolgálati járművek (különösen tűzoltó járművek) általi megközelíthetőségének eldöntésére az építési hatóság az érintett szervezetet(eket) szakértőként igénybe veheti. A szakértő szervezet(ek) köteles(ek) arról nyilatkozni, hogy a jelenlegi út megfelelő-e, a tervezett építmény az életvédelmet szolgáló járművek számára hozzáférhető-e. Ennek hiányában határozza meg a megközelíthetőség minimális feltételeit (út, útszakasz kiépíthetőségét).

VIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

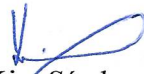
23. §

E rendelet 2013. december 31-én lép hatályba.

Vasalja, 2013. december 5.


Gombás Alajos
polgármester




Kiss Sándor
jegyző

A rendelet kihirdetésre került: 2013. december 16-án a Vasaljai Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján.

Vasalja, 2013. december 16.




Kiss Sándor
jegyző