

Visonta Községi Önkormányzat
a többször módosított
19/2004. (XI.17.) Ök. rendelete
VISONTA község kül- és belterületének Szabályozási Tervéről
és a Helyi Építési Szabályzatról
(egységes szerkezet)

Visonta Községi Önkormányzat képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990 évi LXV. tv. 16. §. /1/ bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 4. §-ban foglaltakra tekintettel az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

Jelen rendelet hatálya VISONTA község teljes közigazgatási területére kiterjed.

2. §

(1) E rendelet célja VISONTA településképe és történelme szempontjából meghatározó épített és természeti értékek védelme, a település építészeti és természeti örökségének, jellemző karakterének a jövő nemzedéke számára történő megóvására.

(2) Az 1. §-ban meghatározott területen belül területet felhasználni, továbbá telket alakítani, rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni az általános hatósági előírások (OTÉK szabványok, stb.) jelen rendelet, valamint a Településszerkezeti terv leírása és a Településszerkezeti terv együttes alkalmazásával szabad.

(3) Erdőterületek fenntartása, használata, bővítése és védelme a vonatkozó rendeletek szerint történjék.

3. §

Az egyes terület-felhasználási egységek – melyek meghatározását a Településszerkezeti terv tartalmazza, övezeti szabályozását a Szabályozási Terv és jelen Helyi építési Szabályzat határozza meg.

4. §

Az igazgatási és belterületi határokról a Szabályozási Terv és a Településszerkezeti Terv leírása határoz.

TELKEK BEÉPÍTÉSÉNEK FELTÉTELEI

5. §

(1) Az építési övezetekben előírt közműellátottság megléte az építés feltétele. A természetben meg nem osztható ingatlanokra csak egy lakóépület építhető.

(2) A lakóövezetekben építési engedélyt kiadni – a zártrendszerű szennyvíz- és zártrendszerű csapadékvíz-elvezetés kivételével – csak a teljes közműhálózat kiépítése, vagy az azokat pótló berendezések esetén lehet.

(3) A szennyvízcsatorna hálózatra való rákötés, ennek hiányában zárt rendszerű egyedi szennyvíztározó megléte, annak üzembe helyezése a lakóépület használatbavételének feltétele.

(4) Az építés során keletkező hulladék elszállítása vagy ártalommentes elhelyezése az építési, valamint a használatbavételi engedély megadásának feltétele.

(5) Valamennyi övezetben elhelyeztetők:

- a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak, a külön jogszabály keretei között,
- b) köztárgyak,
- c) a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
- d) a honvédelmet és biztonságot szolgáló műtárgyak,
- e) a nyilvános illemhelyek és hulladékgyűjtők,
- f) tájékoztató, irányító táblák, oszlopok.

(6) A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintet (még beépítetlen), 1 hektárnál nagyobb, összefüggő területek régészeti lelőhelyek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése.

(7) Az Önkormányzat tulajdonát képező építési telket az eladástól számított 4 éven belül lakóházzal be kell építeni.

ÉPÍTÉSHATÓSÁGI ELJÁRÁSOK.

6. §

(1) A jelenleg rendelet hatálya alá eső területen az engedélyköteles építési munkák körét az egyes építményekkel, építési munkákkal, tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokra vonatkozó 46/1997. (XII.29.) KTM. Rendelet 9. §-a tartalmazza.

A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEI

7. §

(1) A Szabályozási Terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- a) a közterületek és egyéb terület-felhasználási egységek határvonalai,
- b) az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
- c) a Településszerkezeti Tervben meghatározott terület-felhasználási kategória, terület-felhasználási besorolás, valamint övezeti besorolás,
- d) a legnagyobb beépítettség mértéke,
- e) a megengedett építménymagasság felső határa,
- f) a minimális telekméret,
- g) kötelező beépítési mód,
- h) kötelező beépítési bonalak,
- i) a Szabályozási Tervben és Településrendezési Szabályzatban meghatározott környezetvédelmi előírások,
- j) a Szabályozási Tervben és Településrendezési Szabályzatban meghatározott tilalmak,
- k) a Szabályozási Tervben és Településrendezési Szabályzatban meghatározott kötelező elemek.

(3) Irányadó szabályozási elemek: az azonos övezeten belüli telekosztás és telekhatárok.

(4) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:

- a) A kötelező szabályozási elemek módosításához a Településszerkezeti Terv és Szabályozási Terv, valamint a Településszerkezeti Terv leírása és a Helyi Építési Szabályzat egyidejű módosítása szükséges.
- b) Az irányadó szabályozási elemek módosítása – az a) pontban meghatározottak módosítása nélkül – akkor lehetséges, ha az egyéb előírásokban meghatározott valamennyi feltétel teljesítésre kerül.
- c) A meglévő telekhatárok megváltoztatásához (összevonás, telekalakítás, melyet kötelező szabályozási vonal és telekterület korlátozás nem tilt) településrendezési tervek nem kell módosítani, de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani.

(5) Telekösszevonások esetén is a Szabályozási Tervben meghatározott kötelező szabályozási elemeket be kell tartani.

II. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYZÁSA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

8. §

(1) A terv területén építési telket alakítani a terv vonatkozó- kötelező erejű szabályozási elemeinek betartásával lehet.

(2) Az építési telken a telek beépített területébe be nem számíthatóan az alábbi melléképítmények helyezhetők el elő- és oldalkertben:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály, tároló (legfeljebb 1,5 m-es magassággal),
- c) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel, 1 m² felülettel),

(3) Az építési telken a telek beépített területébe be nem számíthatóan az alábbi melléképítmények helyezhetők el oldal- és hátsókertben:

- a) kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 50 cm-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- b) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- c) kerti épített tűzrakó hely, lugas,
- d) kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- e) kerti szabadlépcső és lejtő,
- f) szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antenna oszlop.

(4) Az építési telken a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- a) jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép, stb.) tároló,
- b) nyári konyha, mosókonyha,

- c) kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
- d) turizmushoz kapcsolódó épületek, -idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató szálláshely funkciók,
- e) mezőgazdasági termékek, gépek tárolására szolgáló épületek, építmények.

LAKÓTERÜLET

9. §

Falusias lakóterület (Jelölése: Lf, - 1-4, 7, 9-28, 31, 32 tömb)

(1) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Szennyvízcsatorna hiányában a szennyvizet zárt rendszerű szennyvíztárolóban kell tárolni és időszakosan elszállítani.

(2) Az övezetben nem alakíthatóak ki tömb méretű telkek.

(3) Az állattartási épületekre vonatkozó előírások:

- a) építménymagasság max.: 3,0 m
- b) építménytávolság: saját lakóépülettől min.: 8,0 m, szomszéd lakóépülettől: 15,0 m
- c) melléképület építésére csak természetes anyagokból történő építésre adható engedély (vályog, tégl, cserép, zsinde),
- d) zárt trágyakezelés: a trágyatárolót szilárd burkolattal kell ellátni és legalább 3 oldalról megfelelő magasságú, zárt védőfallal kell körülkeríteni. Almostrágya tárolásra szolgáló trágyatelephoz csatlakozóan a híg rész befogadására megfelelő kapacitású, zárt, terepszint alatti trágyalé akna létesítése szükséges.

(4) Zajvédelmi besorolás: lakó- és intézményterület laza beépítéssel.

(5) Terepszint alatti létesítmények, amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a +1,0 m-t, korlátozás nélkül építhetők, a zöldfelületi fedettség figyelembevételével.

(6) Az övezetek építési telkének kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépíthetőségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét e szabályzat építési övezetenként külön-külön tartalmazza.

(7) A legkisebb telekméreteket minden újonnan kezdeményezett telekalakításnál figyelembe kell venni. Telekalakítással a táblázatban megadott legkisebb értéknél kisebb telek nem alakítható ki.

(8) Falusias lakóterületen legfeljebb 4,50 m-es épületmagasságú lakóépület, mező- és az erdőgazdasági építmények továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények helyezhetők el.

(9) Falusias lakóterületen elhelyezhető továbbá:

- a) legfeljebb 2 lakásos lakóépület,
- b) mező- és erdőgazdaság célját szolgáló (üzemi) építmény,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) kézműipari építmény,
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, kulturális, szociális épület, amennyiben beépített szintterületük nem haladja meg az 500 m²-t.

(10) Zöldfelületi fedettség mértéke: min. 40 %.

(11) Építési övezet funkcionális besorolása: Lf

| övezet jele | Beépítési mód | Legkisebb telekterület | legnagyobb beépítetts. | legnagyobb építmény magasság | Építési telek legkisebb szélessége |
|-------------|----------------|---|------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| Lf | Oldalhat. álló | 900 m ² K. 550 m ² | 30 % | 4,50 m K: 6,00 m | K: 16,0 m 18,0 m |

K = kialakult állapot.

(12) Szintterület-sűrűség: legfeljebb 0,5

(13) Előkertek megállapításánál az egyes tömbökben és utcákban kialakult helyzet szerint kell dönteni.

10. §

Kertvárosias lakóterület (Jelölése: Lke - 29,30 tömb)

(1) Kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:

- a) legfeljebb 2 lakásos lakóépület
- b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény.

- (2) A területen nem helyezhető el:
- szálláshely szolgáltató épület
 - közösségi szórakoztató, kulturális épület.
- (3) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 0,6.
- (4) Az állattartási épületekre vonatkozó előírások tekintetében a 9. § (3) bekezdésében foglaltak az irányadók.
- (5) Zajvédelmi besorolás: lakó- és intézményterület laza beépítéssel.
- (6) Levegőtisztasági szempontból védett I. kategóriájú.
- (7) Terepszint alatti létesítmények, amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a +1,00 m-t, korlátozás nélkül építhetők, a zöldfelületi fedettség figyelembevételével.
- (8) Az övezetek építési telkének kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a vonatkozó táblázat tartalmazza.
- (9) A táblázatban megadott telekméreteket minden újonnan kezdeményezett telekalakításnál figyelembe kell venni.
- (10) Zöldfelületi fedettség mértéke: 50 %.
- (11) Előkert minimális mértéke: 5,0 m.
- (12) Építési övezet funkcionális besorolása: Lke.

| övezet jele | Beépítési mód | Legkisebb telekterület | legnagyobb beépítetts. | legnagyobb építmény magasság | Építési telek legkisebb szélessége |
|-------------|-------------------|------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| Lke | oldalhatáron álló | 700,0 m ² | 30 % | 4,50 m | 17,00 |

11. §.

Településközpont vegyes területe (Jelölése: Vt – 8, 33 és 34-es tömb)

- (1) A területen elhelyezhető:
 - a) lakóépület
 - b) igazgatási terület
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató épület,
 - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - e) sportlétesítmény.
- (2) Településközpont vegyes területén nem helyezhető el:
 - a) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - b) önálló parkolóterület és garázs 3,5 t-nál nehezebb tehergépjárműnek és az ilyeneket szállító járművek számára,
- (3) Legnagyobb szintterület-sűrűség: 2,4.
- (4) Legnagyobb beépítettség: 50 %.
- (5) Legkisebb zöldfelület: 10 %.

12. §**Kereskedelmi, szolgáltató terület** (Jelölése: Gksz 9-es tömb, 030, 032/4 és a 0,109 hrsz.)

- (1) A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető:
 - a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - b) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - c) parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - d) sportlétesítmény.
- (3) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 2,0.
- (4) Megengedett legnagyobb beépítettség: 60 %.
- (5) Legkisebb zöldterület: 20 %.

13. §

Ipari gazdasági terület (Jelölése: Gip – Erőmű és környéke)

- (1) A terület olyan gazdasági célú ipari létesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek más, beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes, bűzös, nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,5.
- (4) Legkisebb zöldfelület: 25 %.

14. §

Különleges terület (Jelölése: T - SP – Pi 5, 6, 8, 9 tömb)

- (1) Különleges terület: temető.
 - a) megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,0
 - b) megengedett legnagyobb beépítettség: 5,0 %
 - c) Ravatalozó építménymagassága: max. 4,00 m.
 - d) Kripták, síremlékek maximális építménymagassága: 2,00 m.
 - e) Legkisebb zöldfelület: 40 %.
- (2) Különleges terület: sportterület
 - a) megengedett legnagyobb szintterületsűrűség: 1,0
 - b) megengedett legnagyobb beépítettség: 30,0 %, melyben az épített vagy földlelátó és a szociális öltöző épülete is bennfoglaltatik.
 - c) Legkisebb zöldfelület: a sportpálya és lelátók figyelembevételével: 40 %.
- (3) Különleges terület: pincesor.
 - a) A Béke út déli oldalán lévő pincesor mai jellegének megfelelően megőrzendő.
 - b) A területre érvényesek a helyi védelemre vonatkozó előírások.
 - c) Építménymagasság: maximum: 4,00 m, melyben új egység létesítése is beszámít.
 - d) Az építési engedélyezési eljárás során az építtető köteles beszerezni talajmechanikai szakvéleményt.
 - e) Új pince létesítése esetén a környezetben kialakult homlokzat, bejárat, zöldfelületi fedettség figyelembevételével lehet építési engedélyt kiadni.

III. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLTEK

KÖZTERÜLETEK KIALAKÍTÁSA, NYILVÁNTARTÁSA ÉS HASZNOSÍTÁSA

15. §

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a Szabályozási Terv határozza meg.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (3) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - a) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények,
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - d) szobor, díszkút, egyéb műalkotások elhelyezése,
 - e) távbeszélő fülke elhelyezése,
 - f) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése) építőanyag-tárolás,
 - g) zöldfelületek, fasorok,
 - h) közművek felépítményei,
 - i) egyéb, az Önkormányzat által közterület rendeletben engedélyezett funkciók.
- (5) Az Önkormányzat a közterületek használatát külön rendeletben szabályozza.
- (6) Az építési telkek közművesítését a közterületekről kell megoldani.
- (7) Közterületről látható hirdető-berendezések elhelyezésére engedélyt kell kérni.

16. §

Közlekedési területek (Jelölése: K)

(1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével – a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek, és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló

- a) közlekedési építmények,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- c) igazgatási épület,
- d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(3) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.

17. §

Zöldterület

(1) A zöldterület az állandó növényzettel fedett közterület (közpark, közkert).

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(3) Zöldterületet kerekesszékekkel és gyermekkocsival is el kell tudni érni és használni.

(4) Zöldterületen elhelyezhető:

- a) pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, stb.),
- b) vendéglátó épület,
- c) a terület fenntartásához szükséges épület.

(5) Zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.

18. §

Erdőterületek.

(1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdőterület erdő elsődleges rendeltetése szerint – védelmi célú. Az erdő egyes rendeltetései egymástól elválaszthatatlanok, ezért az erdőgazdálkodási tevékenység során e rendeltetésekre egyidejűleg kell tekintettel lenni.

(3) Az erdők elsődleges rendeltetését az erdészeti hatóság állapítja meg, az erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi.

(4) Erdő természetbeni megosztásához, művelési ágváltoztatáshoz, tulajdoni, kezelői jog változáshoz, belterületbe csatoláshoz, fakivágáshoz, erdőtelepítéshez, felújításhoz, erdőterület igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges.

(5) A természetben összefüggő erdőterületen a tulajdonosok:

- a) kötelesek társult erdőgazdálkodást folytatni és e feladatok ellátására erdőgazdálkodót megbízni,
- b) erdő védelmének, valamint fenntartásával kapcsolatos kötelezettségek teljesítéséért – erdőgazdálkodó hiányában – egyetemleges felelősséggel tartoznak.

(6) Erdőterület igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Az erdőterületet kizárólag az engedélyben meghatározott célra lehet igénybe venni.

(7) Az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény, ill. annak 15-22 §-aiban foglaltakat mindenkor figyelembe kell venni.

(8) Gazdasági rendeltetésű erdők letermelését tarvágással belterület mellett 100,0 m szélességben nem szabad végezni, kizárólag csak akkor, ha az erdő természetes megújulása erdőpusztulás miatt már nem lehetséges. Kivéve, ha:

- a) akác erdő kerül véghasználatra,
- b) a fakitermelést valamilyen erdőkár teszi szükségessé,
- c) a szakszerű erdőfelújítás másként nem lehetséges vagy nem gazdaságos, aránytalanul sorba kerül.

(9) A településtől Ny-ra és K-re fekvő erdőterületek rendeltetésük szerint védelmi erdő területként nyertek besorolást. A védelmi erdő területeken belül jelentős „természeti területek” vannak kijelölve, melyek esetében bárminemű

tevékenység csak az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével végezhető.

19. §

Mezőgazdasági terület.

(1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

(2) A mezőgazdasági rendeltetésű területen az alábbi nem mezőgazdasági jellegű építmények helyezhetők el:

- a) a köztárgyak,
- b) a terület-felhasználási egységhez tartozó közutak (kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak), közterek és gépjármű várakozóhelyek,
- c) a kutatás és az ismeretterjesztés építményei (az üzemi jellegűek kivételével),
- d) a fegyveres erők, a fegyveres testületek és a rendészeti szervek honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építményei,
- e) a közművek és a közműopótlók (a szennyvíztisztító- és a komposztáló telepek kivételével),
- f) a nyomvonaljellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),
- g) a távközlés létesítményei,
- h) vízgazdálkodási (különösen a vízkárelhárítás, a vízkivétel, vízhasznosítás) létesítményei,
- i) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
- j) geodéziai jelek.

(3) A mezőgazdasági rendeltetésű területen az alábbi, a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmények helyezhetők el:

- a) terményfeldolgozó, tároló, mezőgazdasági gépjavító
- b) présház, mezőgazdasági terményfeldolgozó, állattartó, szerszám-, vegyszer-, kisgép-, terménytároló (továbbiakban: gazdasági épület) és pince,
- c) biztonsági okokból szükséges őrház (gát-, mező-, őrház),
- d) termékvezetékek és műtárgyai,
- e) komposztáló telep építményei.

(4) A mezőgazdasági rendeltetésű terület más célokra felhasználni nem lehet, azaz rendeltetésének megfelelő hasznosítást kell folytatni.

(5) A mezőgazdasági rendeltetésű terület a következő övezetekre tagozódik:

- a) kertes
- b) általános

(6) A mezőgazdasági rendeltetésű területen épületek csak az OTÉK (29. §) vonatkozó előírásainak, ill. jelen rendelet rendelkezéseinek megfelelően építhetők.

(7) A területen 720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad.

(8) A 720-1500 m² területnagyságú telken – a nádas, a gyep- és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – 3 %-os beépítettséggel egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

(9) Az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el.

(10) Lakóépület, szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el, és az a /1/ bekezdésben megengedett beépíttségét nem haladhatja meg. Különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(11) Több önálló telekből birtoktest alakítható ki. Ebben az esetben 3 %-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számolva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont).

(12) A területen elhelyezhető építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani..

19/A. §

Sajátos jogintézmények

(1) A Szabályozási Terven jelölt 17. tömbre tilalmak és korlátozások érvényesek, mely területegységeket jelen rendelet mellékletét képező 1. és 2. számú melléklet is szabályozza.

(2) az Önkormányzat építési tilalmat rendel el a természeti veszélyeztetettségből eredő károk megelőzésére, a tulajdonosok érdekeinek védelme céljából a 17. telektömbben a szabályozási terven megjelölt területre.

Az érintett ingatlanok helyrajzi szám szerint a következők: 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441.

(2) Településfejlesztési célok megvalósítása érdekében Visonta Községi Önkormányzatot illető elővásárlási jog kerül bejegyzésre az alábbi, helyrajzi szám szerint megjelölt ingatlanokra: 442/4, 443, 444, 445, 446, 447, 448/2.

IV. FEJEZET

TERÜLETI ÉRTÉKVÉDELEM

20. §

A területi helyi értékvédelem kiterjed

- a) a településszerkezet (utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, építési vonalak és helyek),
- b) a településkép- és településkarakter védelmére.

A településszerkezet helyi védelmének szabályai

21. §

(1) A meglévő úthálózat és térrendszer megtartandó.

(2) Változtatások, beavatkozások csak azokon a helyeken alkalmazhatók, ahol ezt a szabályozási terv meghatározza.

(3) A terület működőképességének és hasznosításának érdekében az alkalmazott útszélesítéseket el kell végezni a szabályozási terven jelölt formában.

(4) A község területén belül védendő a kialakult telekszerkezet. Beavatkozások csak a szabályozási terven jelölt esetekben alkalmazhatók:

- a) javasolt telekhatárok megvalósítása,
- b) út céljára történő lejegyzés,
- c) telekösszevonás, telekmegszüntetés esetén,
- d) új telekosztás.

(5) Az egykor spontán nőtt szerkezetű község hagyományos lakókörnyezetű részein az oldalkertes beépítés jellemző soros telekformával és hagyományos falusias építészeti karakterrel.

(6) A tetőfedés anyaga elsősorban cserép, betoncserép lehet, de alkalmazható egyéb, szakmai szempontból elfogadható anyag is.

(7) Lapostető nem építhető.

(8) Egyedileg védett épületek esetében kötelezően a meglévővel megegyező, ill. kismértékben korrigált tetőidom alkalmazandó.

(9) Tetőforma: utcára merőleges, illetve párhuzamos nyeregtető, alkalmazkodva a kialakult adottságokhoz.

(10) Építészeti térarányok, utcaképek védelmének érdekében a homlokzaton, a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető sem egyedi, sem összefogott formában, sem szabad oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában. Fekvő tetőablak mind egyedileg, mind sorolva elhelyezhető.

(11) Homlokzati arányrendszer védelme érdekében a község területén belül az egyes épületek homlokzatain aránytalanul nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg pl. szalagablak, erkély az utca felé stb. A nyílás és falfelületek aránya a meglévő épületekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg.

(12) Elsősorban fa vagy műanyag anyagú nyílászárók építhetők.

(13) Az épületek homlokzatait: pasztellszínűre kell festeni.

22. §

(1) Műemléki védelem alatt áll a Római Katolikus plébánia, valamint a templom épülete.

(2) Műemléki környezetben (szabályozási terven ÉT-2-vel jelölt) bármilyen építés magán vagy közterületen a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hozzájárulásával engedélyezhető.

23. §

(1) Helyi értékvédelem alá kerül:

- a) Kossuth u. 9. (Római katolikus parókia)
- b) Béke úti pincesor
- c) Hősök tere – közpark.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározottakon túl az Önkormányzat további épületeket, természeti értékeket helyi védelem alá helyezhet.

(3) A település épített és természeti értékei – tulajdonformára tekintet nélkül – a nemzet kulturális kincsének részei, ezért megóvásuk, fenntartásuk jelentőségükhöz méltó használatuk és megfelelő bemutatásuk közérdek.

(4) A helyi értékvédelem feladata különösen:

- a) A különleges oltalmat igénylő településképi, táji, építészeti, településtörténeti szempontból védelemre érdemes értékek, a továbbiakban együtt: védett értékek – körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése,
- b) A védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, ill. megalakulásuk elősegítése.

(5) E rendelet alkalmazása során

- a) Védett településkarakter: a képviselő-testület által védetté nyilvánított a településépítészet jellegzetes elemeinek, valamint szerkezeteinek, formáinak, anyagainak együttese,
- b) Védett településkép: a képviselő-testület által védetté nyilvánított épített és táji környezet együttese. A védett településkép az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen a szilletteket, homlokzatokat,
- c) Védett épület, építmény: a képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti szempontból jelentős alkotás. A rendelt alkalmazása szempontjából védettnek minősülhet az a telek, annak használati módja is, amelyen a védett épület, építmény áll.
- d) Védett növényzet: a képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan, egyedi növény vagy növényzet együttes (fasor, park), amely az adott településen jellegzetes, ill. az emberi környezet védelme, hagyományos településkép megőrzése közérdek,
- e) Védett érték károsodása: minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett értékek teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez.

(6) A helyi védettség alá helyezésről, ill. annak megszűnéséről a képviselő-testület helyi rendelettel dönt.

24. §

(1) A helyi védettség alá helyezést, ill. annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy írásban kezdeményezheti, erre településrendezési tervművelet vagy önálló értékvizsgálat is javaslatot tehet.

(2) A kezdeményezésnek egyedi építmények és természeti értékek esetén tartalmaznia kell:

- a) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
- b) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám)
- c) védendő érték rövid leírását
- d) kezdeményezés indokolását,

(3) A kezdeményezésnek településkép, karakter, védelemre javasolt együttes esetén tartalmaznia kell:

- a) az együttes megnevezését
- b) körülhatárolását
- c) védendő értékek rövid leírását, dokumentálását
- d) kezdeményezés indokolását.

25. §

(1) A védelemmel kapcsolatos döntés előkészítéséről szakértő bevonásával az önkormányzat hivatala gondoskodik.

(2) Épület védetté nyilvánításhoz vagy annak megszüntetéséhez előzetes értékvizsgálatot kell készíteni, amelyhez be kell szerezni a megyei és a területi főépítész szakvéleményét.

(3) Indokolt esetben be lehet szerezni a védendő érték jellegétől függően a műemlékvédelmi, természetvédelmi szakhatóság véleményét.

(4) A helyi védettség alá helyezési, ill. annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell.

(5) Az egyedi értékre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekeltnek írásban kézbesíteni kell.

(6) Nem egyedi értékre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos közhírré tétellel, a használó értesítése a tulajdonos útján történik. Amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségekbe ütközne, értesítésüket közhírré tétellel megtörténtnek kell tekinteni.

(7) A helyi védettség elrendeléséről és megszüntetéséről értesíteni kell:

- a) az érdekelteket
- b) az illetékes Földhivatalt
- c) az illetékes építésügyi hatóságot.

26. §

A helyi védelem alá helyezés, ill. annak megszüntetése tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. Az ingatlan nyilvántartási bejegyzésről a jegyző gondoskodik. A bejegyzés esetleges elmaradása a védelem hatályát nem érinti.

27. §

(1) Az új építményeket a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, meglévőket erre tekintettel kell használni, ill. fenntartani. A közterületek kialakítását, burkolatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával, azokkal összhangban kell kialakítani.

(2) A védett területen, a védelemmel érintett ingatlanon csak olyan építési munka, ill. olyan állapot fennmaradása engedélyezhető, amely nem érinti hátrányosan a védett értékek megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékek.

(3) A védett ingatlanon hirdetés, reklám nem helyezhető el.

(4) A védett építmények csak a látványt nem zavaró antenna, hírközlési egység helyezhető el.

(5) A védett területen vagy védett építménnyel érintett ingatlanon az illetékes építésügyi hatóság a környezet kialakításához zöldfelületi tervek készítését írhatja elő.

(6) A közterületeket, azok burkolatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.

(7) Védett építmény teljes bontása csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető.

(8) Védett növényzet kivágása csak a védelem megszűnését követően ill. a növényzet kipusztulása esetén, továbbá közvetlen élet- vagy balesetveszélyes helyzet megszüntetése érdekében engedélyezhető.

28. §

(1) A védett értéket érintő építési munkák engedélyezése iránti kérelemhez csatolni kell a hatályos jogszabályokban előírt tervdokumentáció további egy sorozatát, valamint a következő mellékleteket:

- a) a védett értékek beavatkozással érintett részének felmérési dokumentációja,
- b) az anyaghasználatra és az építési technológiára vonatkozó részletes műszaki ismertetést
- c) a munkák által érintett építményrészek és a környezet jelenlegi állapotának fénykép dokumentációját.

(2) Védett építményt érintő bármely építési munkához, a rendeltetés akár részleges megváltoztatásához az első fokú építési hatóság engedélye szükséges.

(3) A védett értéket érintő építési munka engedélyezéséhez az illetékes építési hatóságnak be kell szereznie a főépítész véleményét, melyben állást foglal arról, hogy az adott építési munka megfelel-e a helyi védettségről szóló rendeletnek, ill. nem eredményezi-e a védett érték károsodását.

(4) A védett építményt érintő építési munka esetén az illetékes építési hatóság a főépítész közreműködésével meghatározhatja:

- a) bővítmény esetén annak az építési helyen belüli elhelyezését,
- b) homlokzatképzést, színezést,
- c) a felhasználható anyagok körét,
- d) a beavatkozással kapcsolatos, védett értékek rehabilitációjával összefüggő egyéb feltételeket és követelményeket.

29. §

(1) A védett értékek jókarbantartása, állapotuk megóvása tulajdonos kötelessége.

(2) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.

(3) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy e használatot – a hatályos jogszabályok keretei között – az illetékes építésügyi hatóság korlátozza, ill. megtiltja.

30. §

(1) A helyi védettség alá helyezett értékekről nyilvántartás kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinhet.

- (2) A nyilvántartás tartalmazza a védett érték:
- a) megnevezését,
 - b) pontos helyét (helyrajzi szám)
 - c) tulajdonos, kezelő nevét, címét
 - d) helyszínrajzot,
 - e) a rendeltetés és használati mód megnevezését,
 - f) fotódokumentációját,
 - g) a védett értéket érintő beavatkozás hatósági intézkedéseinek jegyzékét (iktatószámot), minden egyéb adatot, amely a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart.
- (3) A nyilvántartás vezetéséről a jegyző gondoskodik.
- (4) A jegyző biztosítja a védett értékre vonatkozó, a hatósági eljárásban keletkezett dokumentumok és iratok másolatainak nyilvántartásba vételét.
- (5) A védett ingatlant érintő testületi, ill. hatósági döntésről a nyilvántartást egy másolattal értesíteni kell.

31. §

- (1) A helyi egyedi védelem alatt álló épületet, építményt – annak értékeit nem sértő módon – az e célra rendszeresített egységes táblával kell megjelölni.
- (2) A tábla elhelyezéséről, karbantartásáról, pótlásáról – külön eljárás nélkül – a jegyző gondoskodik.
- (3) A tulajdonos a tábla elhelyezését túrni köteles.
- (4) Védett településkép esetén a védettség tényét az Önkormányzat a környezethez igazoló, a védettség tényét és okát, valamint a védettséggel összefüggő egyéb információt tartalmazó táblával megjelölheti.

32. §

- (1) A településen a helyi védelmet a polgármester irányítja.
- (2) A helyi védelemmel kapcsolatos adminisztratív feladatok ellátásáról a jegyző gondoskodik.

33. §

Az építészeti és természeti értékek szemlélet, ill. jellemformáló szerepének érvényesülése, a települési azonosságtudat fejlesztése érdekében a védett értékeknek és a velük kapcsolatos ismereteknek a helyi oktatásban és közművelődésben helyt kell kapniuk.

34. §

(1) Aki védett helyi értéket megsemmisít, megrongál, rendeltetéstől eltérően használ, ill. az azzal összefüggésben engedélyhez kötött tevékenységet engedély nélkül végez – amennyiben cselekménye súlyosabbnak nem minősül – szabálysértést követ el és 30.000,-Ft-ig terjedő pénzbírsággal sújtható.

Az okozott kár megtérítésére a Polgári Törvénykönyv megfelelő szabályai az irányadóak.

(2) Szabálysértést követ el és 10.000,-Ft-ig terjedő pénzbírsággal sújtható az, aki a védett érték megjelölését eltávolítja, vagy megrongálja.

V. FEJEZET

35. §.

(1) A telekalakítás szabályait az 1997. évi LXXVIII. Törvény 23. §-a tartalmazza.

(2) Útkorrekció érdekében egyes telkeken az új épület elhelyezését a Szabályozási Terv tartalmazza.

(3) Egyes telkeknél összevonás (telekalakítás) után lehet építési engedélyt kiadni. Ahol ez útterület miatt szükséges, a telekkialakítást az Önkormányzat kezdeményezi.

VI. FEJEZET KÖRNYZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

36. §

(1) Az irányadó levegőtisztaság-védelmi előírásokat a 21/2001. (II.14.) Kormányrendelet előírásai tartalmazzák.

(2) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében gazdasági területen nem építhető lakóház, óvoda, iskola, egészségügyi intézmény.

(3) Gazdasági területeken a 8/2002. (II.22.) KöM-EüM. együttes rendelt 1. számú mellékletének 4. sora szerint a megengedett zajterhelési határérték nappal 60 dbel, éjszaka 50 dbel üzemi tevékenységtől származó zajkibocsátás esetén. A határértékek akkor érvényesítendők, ha a területen van valamilyen védendő létesítmény.

(4) Vízvédelmi szempontból a település teljes területe szennyeződésre kevésbé érzékeny („C”) minősítésű.

(5) A beépítésre szánt területeken kiemelten fontos a szennyvízelvezetés megoldása. A szennyvízcsatorna kiépítése után a keletkező szennyvizet közcsatornába kell vezetni. A kibocsátott szennyvíz minősége meg kell, hogy feleljen a 204/2001. (X.126.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletében foglalt küszöbértékeknek.

Vízgazdálkodási szempontból be kell tartani az 1995. évi LVII. törvényt, valamint az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X.25.) Kormányrendeletet.

(6) Hulladékgazdálkodási szempontból fokozottan érvényt kell szerezni a hulladékgazdálkodással kapcsolatos követelményeknek és kötelezettségeknek, amelyek részletes szabályait a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a hozzá kiadott ill. kiadásra kerülő végrehajtási utasítások tartalmazzák. Ennek értelmében minden tevékenységet úgy kell megtervezni és végezni, hogy a környezetet a lehető legkisebb mértékben terhelje, ne okozzon környezetveszélyeztetést, ill. környezetszennyezést. Biztosítsa a hulladékképződés megelőzését, a hulladék hasznosítását, környezetkímélő ártalmatlanítását.

(7) Érvényt kell szerezni annak, hogy a tevékenységek során keletkező veszélyes hulladékokat a mindenkor hatályos jogszabályok – jelenleg a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló módosított 98/2001. (VI.5.) kormányrendelet, valamint a hulladékok jegyzékét tartalmazó, módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet előírásai szerint kell kezdeni (gyűjteni, szállítani, átvenni, átadni, bejelenteni, dokumentálni).

(8) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a gazdasági területekre leírtak a külterületekre is vonatkoznak, hiszen a védelmi övezet kialakítására vonatkozó kötelezettség a tevékenység függvénye. Amennyiben a rendelet 2. sz. melléklete nem határoz meg az adott tevékenységre védelmi övezetet, úgy az egyéb levegőtisztaság-védelmi követelményeket kell figyelembe venni.

(9) Külterületen az állattartásra a 21/2001. (II.14.) Kormányrendelet 14. §-ában előírtak az irányadók. Az állattartó telepeket úgy kell elhelyezni, a

trágyakezelést úgy kell megoldani, hogy az ne okozzon a közeli lakóterületeken lakossági panaszra okot adó bűzszennyezést. Célszerű ebben az esetben is védőerdőt telepíteni, ami csökkentheti a szaghatást.

(10) Zaj- és rezgés elleni védelem szempontjából fontos, hogy ne engedélyezzék hétvégi és üdülőházak építését, mezőgazdasági gépjavítók, bányaterületek közelségében.

(11) Vízvédelmi szempontból külterületen általában szennyvíz, ill. szennyvíziszap elhelyező területek létesíthetők. A szennyvíztisztító, szennyvíziszap-kezelő és –tároló telepek lakóterülettől való védőtávolságát „A környezetvédelmi és területfejlesztési miniszter 8001/1994. (K.Ép.Ért.11.) KTM tájékoztató” szabályozza. A szennyvizek és szennyvíziszapok mezőgazdasági felhasználása esetén be kell tartani az 50/2001. (IV.3) kormányrendelet előírásait. Állattartók telepek létesítése során a 49/2001. (III.3.) kormányrendelt előírásait kell figyelembe venni a tervezésnél. A külterületek esetén is gondoskodni szükséges azok belvízvédelméről.

(12) Hulladék-felügyeleti szempontból külterületeken az illegális hulladéklerakók kialakulásának megelőzése érdekében fel kell számolni az esetlegesen ott fellelhető elhagyott hulladékokat. Fokozottan meg kell követelni, hogy az elvárható felelős gondosság elve alapján a hulladék mindenkori birtokosa vállaljon kötelezettséget, ill. tegyen meg mindent annak érdekében, hogy a hulladék környezetet terhelő hatása a legkisebb legyen.

KAPCSOLÓDÓ RENDELETEK

37. §

(1) Ezen építési szabályzathoz kapcsolódó, helyi önkormányzati rendeleteket e szabályzat alkalmazása során figyelembe kell venni.

(2) E helyi rendeletet módosíthatja az elkészítendő országos és a jóváhagyás előtt álló megyei területrendezési terv. Ebben az esetben ezt a szabályzatot módosítani kell.

(3) A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátítható ki.

KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK, KÖZMŰTERÜLETEK

38. §

- (1) A közművek területigényes létesítményei a szabályozási terven feltüntetett területeken nyertek elhelyezést.
- (2) Az ivóvízhálózat védőterületén csak az üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható. A művelési előírásokat be kell tartani.
- (3) Fenti bekezdés előírásai a szennyvízcsatorna és gázvezeték-hálózatra is érvényesek.
- (4) Szennyvíztisztító helyét és védőtávolságát a KT-2 sz. rajz határozza meg.
- (5) A közművek hálózati elemei számára szükséges területen belül építmények elhelyezése csak az illetékes szakhatóság eseti előírásainak figyelembevételével és a szükséges engedélyk, előírások betartásával történhet.
- (6) Beépítésre szánt területen a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig a szennyvizet zárt medencébe kell gyűjteni és szippantókocsival elszállítani a legközelebbi szennyvíztisztító telepre.
- (7) Folyékony és szilárd hulladék elhelyezésére szolgáló új területeket kijelölni csak a földtani és vízügyi szakvélemények alapján lehet.

VII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

39. §

Jelen rendelet 2005. január 1.-jén lép hatályba. Kihirdetéséről a helyben szokásos módon Visonta község jegyzője gondoskodik.

Visonta, 2004. október 20.

Hegedűs Hajnalka
jegyző

Szarvas László
polgármester