

V á l l a j K ö z s é g
Német Nemzetiségi Települési
Önkormányzata
9/2006.(V.11.) KT számú
r e n d e l e t e

Vállaj közigazgatási területe szabályozási terveinek
és helyi építési szabályzatának jóváhagyásáról

A Képviselő-testület az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §. (3) bekezdése szerinti hatáskörében, a Helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdése szerinti feladatkörében és a 16. § (1) bekezdés szerinti jogkörében kapott felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

A rendelet hatálya

- (1) E rendelet hatálya Vállaj község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. Évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.), valamint az e törvény alapján meghatározott, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a T-2 és T-3 jelű szabályozási tervek (a továbbiakban tervek), valamint jelen előírások együttes figyelembevételével lehet.

II. Fejezet

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

2.§.

A terv területének felhasználása

(1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint

a., beépítésre szánt területek, ezen belül

- lakóterület:	- falusias	Lf
- vegyes terület:	- településközpont vegyes terület	Vt
- gazdasági terület:	- nem zavaró hatású ipari gazdasági	Ge
	- kereskedelmi-szolgáltató	Gksz
	- mezőgazdasági-üzemi	Gm
- különleges terület:	- sportolási, szabadidős, turisztikai	Kio-sp
	- temetőterület	Ki-t
	- különleges intézményterület	Ki-szab
	- határátkelő	Ki-hat

b., beépítésre nem szánt területek, ezen belül

- közlekedési és közműterület		
elsőrendű közlekedési célú közterület		
- országos főút		Kö-of
- országos mellékút		Kö-om
- települési gyűjtőút		Kö-gy
másodrendű közlekedési célú közterületek		
- hagyományos kiszolgáló út		Kö-k
- gyalogút		Kö-gy
- jelentősebb kiszolgáló és feltáró mezőgazdasági út		Kö-mg
- elsőrendű nem közlekedési célú közterület		
- zöldterület:	- közpark	Z-Kp
- erdőterület:	- védelmi (védő)	Ev
	- gazdasági	Eg
- mezőgazdasági terület:	- általános (nem védett területen)	Má
	- kertes (nem védett területen)	Mk
	- általános (védett területen)	Mko
- vízgazdálkodási terület:	- közcélú nyílt csatornák medre és partja, folyó	V

kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a tervek határozzák meg.

3. §

Szabályozási elemek

(1) A szabályozási terv kötelező jellegű elemeinek jelmagyarázatát a tervek tartalmazzák.

(2) A tervek kötelező erejű szabályozási elemeinek módosításához a terv módosítása szükséges.

- (3) Ahol a terv szerint a sajátos építési használat, a rendeltetés vagy az építési övezet illetőleg övezet szerinti használat megváltozik a jelenlegihez képest, ott az építési munkák a tervnek és a helyi építési szabályzatnak megfelelően engedélyezhetők.
- (4) Az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni a környezetbe illeszkedés igazolására minden olyan esetben, amikor az adott sajátos használat, építési övezet illetőleg övezet területén nem annak elsődleges rendeltetése szerinti építmény épül, továbbá a gazdasági, a mezőgazdasági – üzemi, és a beépítésre nem szánt területeken a birtokközpont, vagy az azzá alakítható építmények építéséhez, valamint a kivételesen elhelyezhető építmények esetében.
- (5) Területi Tervtanácsai bemutatásra kötelezett minden, a településközpontban tervezett legalább 500 m² épített hasznos szintterületet meghaladó intézményi hasznosítású épület, valamint az 1500 m² épített szintterületet meghaladó minden olyan építmény, amely gazdasági és különleges területen kerül elhelyezésre.

4. §

Telekalakítás, építmények elhelyezése

- (1) A területek felhasználása, beépítése és a telkek alakítása csak a szabályozásnak megfelelően engedélyezhető.
- (2) Nyúlványos (nyeles) telkek újonnan nem alakíthatók.
- (3) Meglevő, korábban kialakított telkek – az egyéb szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthetők, ha azon legalább 6,0 m széles épület elhelyezhető.
- (4) A szabályozási szélesség kialakítása miatt történő telek-csökkenést meglevő telkeknek kell tekinteni, és beépítéskor rá a (3) bekezdés szabályait kell alkalmazni.
- (5) Meglevő telkek megosztásakor a megosztás által érintett telkek telekmutatóira vonatkozóan az (4) bekezdés előírásait be kell tartani. A telekmutató mértéke (szélessége, mélysége és területe) ilyen esetben azonban legfeljebb az övezetre előírt mérték 15%-ával csökkenthető.
- (6) Az építménymagasságot ott, ahol csak a maximális építménymagasság van meghatározva, mint legnagyobbat kell megtartani, és attól 1,5 méternél nem nagyobb mértékben – és csak lefelé – lehet eltérni.
- (7) Az építési zónákon belül már kialakult és átalakításra nem szánt szabályozási kategóriába sorolt (a továbbiakban kialakult) területeken az építési övezet paramétereit sajátos – jelen rendeletben rögzített – előírások hiányában az Étv. 18. § (2) bek. szerintiakat alkalmazva, az adott kérdéskörtől függő területi kitekintéssel, a kialakult adottságok és az egyéb országos érvényű előírások alapján az építési hatóság állapítja meg.

- (8) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek építési helyének, lakótelkek esetében annak lakás elhelyezésére szolgáló építési határától is meg kell tartani.
- (9) A terv építési telkein önálló terepszint alatti építmény a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha annak a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (10) Az elő- és oldalkertben az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában meghatározottak közül csak az a, c, d, e, szerinti melléképítmények helyezhetők el.
- (11) Az előírt építménymagasság értékét – ha egyéb előírás másként nem rendelkezik – az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell.
- (12) Épületrész kinyúlása az építési helyen kívülre legfeljebb 60 cm lehet. Ez alól kivétel az eresz és az előtető.
- (13) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú, és D-E tűzvesélyességi osztályba tartozó, legfeljebb 5 m építménymagasságú épületeknél:
– 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a meglévő nyílások nyíló felülete helyiségenként nem nagyobb 0,4 m²-nél, illetve az át nem alakítható, meg nem szüntethető.
- (14) Közművezeték védőtávolságán belül új építési telek nem alakítható.
- (15) Építési telket érintő nyílt árok vagy vízfolyás mederrézsűjének élétől 6-6 m-es sávban, közmű esetén annak védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el. A lakótelket érintő nyílt folyás, csatorna vagy árok koronaélétől a terv szerinti szélességben beültetési kötelezettséggel terhelt telekrész esetén az építési engedélyben előírt, és a használatba vételig, de az engedély jogerőre emelésétől számított maximum 3 éven belül a tulajdonos kötelezésével megvalósított zöldfelület alakítandó ki.
- (16) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.
- (17) Ha a beépítés nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető.
- (18) A belterületen és a tervezett beépítésre szánt területeken az OTÉK 32. §-ában meghatározott, a „valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben elhelyezhető” építményeket kivéve az építést engedélyezni csak a teljes közművesítettség kiépítésének az építmény használatba vételéig megvalósuló és azok üzembe

helyezése esetén szabad. E kötelezettség teljesüléséig az új falusias lakóövezetekben a szakhatóságok hatósági előírásainak megfelelő közműpótló alkalmazható.

- (19) A falusias lakóterületen és a gazdasági területeken (kivéve a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területeket), a külterület beépítésre szánt gazdasági területein a felszíni vizek elvezetésére burkolt medrű nyíltárkos megoldás is elfogadható.

III. Fejezet

Területfelhasználási egységek övezeti szabályozása

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

5. §

A lakóterületek

- (1) A terv lakóterületei elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A falusias (Lf jelű) lakóterületen az OTÉK 14. § (2) bekezdésének 2. és 8. pontja szerinti építmények nem helyezhetők el. Haszonállat-tartó épület csak a lakóterületen és csak legfeljebb a saját szükségletű állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el, az alábbiak szerint:
- Falusias /Lf jelű/ lakóterületen
- 400 m² telekterület alatt állattartó épület nem helyezhető el,
 - 400-600 m² telekterületig csak baromfi,
 - <800 m² telekterület esetén sertés is tartható.
- (3) Lakóterületen építési telkenként legfeljebb két rendeltetési egység építhető. Lakás rendeltetés esetén a lakáshoz tartozó garázs egy rendeltetési egységnek számít.
- (4) Lf övezetben lévő lakótelken kétlakásos lakóépülettől több nem építhető, kivéve az átmenő telket, ahol az az egyéb szabályok betartásával 2x1 lakásos épület is épülhet.
- (5) A lakóterületek saroktelkein oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építmény szabadonállóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával.
- (6) Utcafronton lakóépület 10 m előkert esetén önálló garázsépítménnyel, még akkor sem kezdődhet, ha a lakóépület és a garázs egy épületet képez, azzal össze van építve. A garázs az épület tömegében, annak utcafronti szélességének legfeljebb a felét foglalhatja csak el és legfeljebb 2 m tömegmozgatással jelenhet meg a közterület felől.
- (7) Lakótelek lakás elhelyezésére szolgáló része a teleknek az utca felől számított max. 40 m telekrésze.
- (8) Előkert és oldalkert felőli megközelítéssel süllyesztett garázs nem építhető.
- (9) A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti építési övezeteket lehet alkalmazni:

lakóterület		a telek					
		legkisebb				legnagyobb	
Sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	szélessége (m)	mélysége (m)	terület e (m ²)	aktív zöldterülete (%)	beépített-sége (%)	építmény magassága (m)
falusias	Lf - O	16	60	1000	20	25	4,5
	Lf* - O	18	70	1200	20	25	4,5*

* védett övezetben a kialakult, de max. 4,5 m

(10) Közbenső telken szabadon álló épület is engedélyezhető, ha a telken a szomszédos telek kialakult építési oldalától az övezetre előírt legnagyobb építmény-magasságnak megfelelő, de legalább 6 méter oldalkert biztosított.

(11) A mezőgazdasági építményeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni, melyek építmény magassága legfeljebb 6,0 méter lehet. A gazdasági sáv a homlokvonaltól mért 50 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 80 m mélységig terjedő sáv. (Ezt az előírást átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.)
A telek gazdasági teleksávja csak a hosszabb közterületi telekhatáron mért, a vele szöget bezáró másik közterület felőli telekhatártól számított max. 40,0 m az oldalkertig.

(12) Az előkertben 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget áthidaló lejtő vagy rámpa nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában a földszinti padló nem lehet 90 cm-nél magasabban a telek előtti rendezett járdaszinttől.

(13) A gazdasági sávban állatkifutó, trágyatároló, komposztáló és a siló elhelyezhető.

(14) Az előkertben nem helyezhető el közműpótló műtárgy, szélkerék, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a rendezett terepszinttől (a telek előtti rendezett járdaszinttől) 90 cm-nél magasabb terasz sem. Az elő- és oldalkert felőli építési helyen nem helyezhető el pavilon, egyéb elárúsító építmény és garázs.

(15) A telek beépíthető területének mértékét a beépítés nagyságának számításánál a telek utcai homlokvonalától mért 80 m mélységig lehet figyelembe venni.

6. §

A vegyes terület

(1) A terv vegyes területei sajátos építési használatuk szerint településközpont vegyes területek.

(2) A településközpont vegyes terület általában több rendeltetési egységet magába foglaló igazgatási, kiskereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely-szolgáltató,

egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális, valamint kulturális rendeltetésű épületek, valamint lakóépületek illetőleg ezekkel egymást nem kizáró, vegyes funkciójú épületek elhelyezésére szolgál. A területen nem helyezhetők el az OTÉK 16. § (2) bekezdésének 7. pontja szerinti építmények.

- (3) Lakás rendeltetés esetén telkenként legfeljebb 2 lakás építése engedélyezhető, egyéb rendeltetés építése esetén több lakás is elhelyezhető.
- (4) A vegyes területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (5) A terv vegyes területén az alábbi táblázat szerinti építési övezeteket kell alkalmazni:

Sajátos építési használat	alkalmazható		A telek					
			legkisebb				legnagyobb	
	rendeltetés	építési övezet jele (beépítési mód)	széles- sége (m)	mély- sége (m)	terü- lete (m ²)	aktív zöldte- rület (%)	beépített- sége (%)	utcai építmény magasság a (m)
település- központ vegyes	lakás	Vt-O	16	50	800	30	25	4,5-7,5
	intézmény					20		

O = oldalhatáron álló

- (6) A településközponti vegyes területen intézmény rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet illetőleg a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú.
- (7) A Vt övezetben az alábbi előírásokat is alkalmazni kell:
- az utcai épületeket előkert nélkül, szabadonállóan, vagy oldalhatáron állóan kell elhelyezni;
 - 0 m-es előkert esetén a tényleges építési vonal a telek irányába elmozdulhat, de a közöttük így kialakuló területet közhasználatra átadott területként kell kezelni, és arra a közterületi szabályokat kell alkalmazni;
 - az utcai épület(ek) mögötti épület(ek)et az oldalsó telekhatárra, tűzfallal kell elhelyezni. Keresztszárny is építhető. A 25 méternél szélesebb telken az épületek szabadon állóan is elhelyezhetők, de a telken lévő szemközti homlokzatok között legalább 6 m-es távolságot kell biztosítani;
 - az épületrész kinyúlása a közterület fölé – az előtető és az áttört korlátú erkély kivételével – nem lehet nagyobb 60 cm-nél, és hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának egyharmadát;
 - a közterület felől garázsbejárat nem engedélyezhető;
 - az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló csak saját telken biztosítható;
 - oldalhatáron álló beépítési mód esetén építési helyen belül az épületeket szabadonállóan vagy oldalhatáron állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt lehetővé teszi, és a szomszédos telek övezeti előírások szerinti beépítését nem akadályozza, vagy a kialakult állapot a vonatkozó előírások betartása mellett ezt lehetővé teszi.

A gazdasági terület

- (1) A terv gazdasági területe a sajátos használata szerint nem zavaró egyéb (kereskedelmi és szolgáltató) (Gk) és nem zavaró ipari gazdasági (Ge), valamint zavaró, védőtávolságot igénylő mezőgazdasági üzemi létesítmény (Gm) felhasználású lehet. Ipari-üzemi felhasználás esetén a telekalakítás csak az illetékes környezetvédelmi hatóság hozzájárulásával engedélyezhető.
- (2) A Gksz jelű kereskedelmi és szolgáltató területen nem helyezhetők el az OTÉK 19. § (3) bekezdés 1. pontja szerinti egyházi, egészségügyi és szociális épületek, illetőleg a (2) bekezdés 4. pontja szerinti építmények.
- (3) Az Ge jelű ipari területen nem helyezhetők el az OTÉK 20. § (2) bekezdés 1. pontja és (3) bekezdése szerinti jelentős mértékű zavaró hatású, valamint a (4) bekezdés szerinti településgazdálkodási, és az (5) bekezdés 2. pontja szerinti építmények.
- (4) Gksz és Ge övezetben új rendeltetési egységet jelentő építményt építeni csak a teljes közművesítettség megvalósulása esetén lehet. Gm övezetben legalább részleges közművesítettséget kell biztosítani.
- (5) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenység esetén kialakult gazdasági területek rendeltetés szerinti megtartása csak környezetvédelmi felülvizsgálat elkészítése alapján lehetséges, amelynek elkészítése a tulajdonos kötelezettsége. A környezetvédelmi felülvizsgálat elkészítésének határideje 2008. december 31.
- (6) A területen az alábbi táblázat szerinti építési övezeteket lehet alkalmazni:

sajátos építési használat	alkalmazható		a telek					
			Legkisebb				legnagyobb	
	beépítési mód	építési övezet jele	szélessége (m)	mélysége (m)	terület e (m ²)	aktív zöldterület e (%)	beépítettsége (%)	építmény magassága (m)
Kereskedelmi szolgáltató	SZ	Gksz	20	50	1500	25	30	4,5-7,5
Nem zavaró ipari		Ge	30	50	2500	30	30	4,5-12,5*
Mezőgazdasági-üzemi		Gm	-	-	K	25	30	4,5-8,0*

SZ = szabadon álló

K = kialakult

* = a technológiailag szükséges nagyobb építménymagasság engedélyezhető

- (7) Az ipari gazdasági terület építési telkeit saját telkén belül legalább 10 méter szélességű és legalább háromszintes zöldterülettel kell ellátni a telekhatárok mentén.

- (8) A kereskedelmi-szolgáltató építményekhez szükséges személygépkocsi parkoló igényét és az ipari-gazdasági terület építményeinek parkoló igényét az építési telken belül kell biztosítani.
- (9) A területen közlekedési -, zöld- és erdőterület is kialakítható.

8. § A különleges terület

- (1) A terv különleges területeit sajátos használatuk szerint sportolási-, szabadidős-, rekreációs – rendezvényi célt szolgáló, temető-, kegyeleti parkok, közösségi-szolgáltató intézmények, belbiztonsági területek céljára lehet felhasználni a terv szerinti térbeli rendben.
- (2) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni, építményt elhelyezni csak legalább részleges közművesítettség megléte esetén lehet.
- (3) A területen az alábbi építési övezeteket kell alkalmazni:

sajátos használat ill. rendeltetés	alkalmazható		A telekre			
	beépítési mód	építési övezet jele	a telek legnagyobb beépítettség e (%)	az épület legnagyobb építmény-magassága (m)	a telek legkisebb aktív zöldterülete (%)	a telek minimális területe (m ²)
temető	szabadon álló	Ki-t	5	3,5	20	K
Határátkelő (belbiztonsági)		Ki-hat	20	4,5-10,5	35	3000
Egyéb különleges közösségi szolgáltató (szezónális) intézmény		Kio-sp	10	4,5-12,5*	30	4000
Szabadidős		Ki-szab	10	3,0	30	K**

K = kialakult telekterület

* = csak a rendeltetés és technológia megkívánta építmények, ugrótorony, fedett csarnok, napozó, csúszda stb. építménye lehet, maximum 12,5 m, egyébként legfeljebb 4,5 m

** = nem megosztható

- (4) A terv különleges területei a terület sajátos építési használatának, ill. rendeltetésének megfelelő épületek illetőleg építmények elhelyezésére szolgálnak. A melléképítmények közül az OTÉK 1. melléklet 54. pont a-c., valamint a pihenés célját szolgálóan az e., továbbá az m., pontjai szerintiék helyezhetők el.

IV. fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

9. §

Közlekedési és közműterületek

- (1) A terv közlekedési területét a terv szerint kell felhasználni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata, illetőleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódik:

	<i>Megnevezése</i>	<i>Szabályozási szélessége</i>
a., országos főutak:	- a 4918-a számú főút - a tervezett új É-D-i főút	30 (K) m
b., országos mellékutak:	- a „rég” 4915. sz. út és a 4918 sz. út	18-22,0 (K) m K = kialakult
c., települési gyűjtőút	- a Szabadság u. és a Béke u.	16,0-18,0-22,0 m
d., a település egyéb utcái kiszolgáló utak, illetőleg vegyes forgalmú utak a terv szerinti térbeli rendben		6, 12-16,0 m (K)
e., jelentősebb külterületi feltáró és mezőgazdasági utak		
f., kerékpárutak az országos mellékutak kül- és belterületi szakaszán, az út területén belül		

- (3) A közlekedési területek szabályozási szélességét a terv szerint biztosítani kell. A külterületen a közlekedési területek terv szerinti szélessége irányadó. Az építési területük szélességét az engedélyezési tervben kell pontosítani a konkrét helyszínrajzi adottságoktól függően a terv szerinti szélesség $\pm 25\%$ határain belül.
- (4) Az országos- és a gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület-, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a 4915. és 4918. számú utakat önálló kerékpárúttal, a kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni.
- (5) A terv vegyes-forgalmú útjait és a díszteret díszburkolattal kell ellátni, területükön csak térszint alatti közművek, díszparkok, képzőművészeti alkotások, szökőkutak, pihenő-helyek, fásítás, 5 méternél nem magasabb fénypontú közvilágítás, valamint az intézményi rendeltetés teraszai, kiülők helyezhetők el.
- (5) A terv közlekedési és közműterületei közterületek.

10. §

A zöldterület

- (1) A terv zöldterületei a közparkok és a díszparkok. Területük közterület.
- (2) Zöldterületen közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület nem helyezhető el. A díszparkokban a testedzést szolgáló tornapálya, gyermekjátszóter nem alakítható ki.

11. §

Az erdőterület

- (1) A terv erdőterületei sajátos használatuk, illetőleg rendeltetésük szerint védelmi-, jóléti- valamint gazdasági erdők.
- (2) A védelmi rendeltetésű erdőt 100%-os lombkorona fedettséggel, a gazdaságát a gazdálkodás érdekei szerint kell beültetni.
- (3) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények alatt (OTÉK 28. §. (4)) bekezdése szerint az alábbiakat kell alkalmazni:
 - mindenféle erdőben a földrészletek megközelítését szolgáló utakat és a vízelvezető árkokat, valamint őrházakat, és
 - az erdőgazdálkodás üzemi építményeit (az OTÉK 28. § (4) bekezdés 1. pontja szerinti 0,5%-os beépítettséggel) lehet engedélyezni.
- (4) A terv erdőterületein az OTÉK 28. § (4) bekezdése szerinti építmények csak akkor helyezhetők el, ha a terület illetőleg az építmény használatba vételéig legalább a korszerű közműpótlóval való villamos-energia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvízellátás, és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.
- (5) A mezőgazdasági általános (Má) területen gazdasági erdőt lehet telepíteni.

12. §

A mezőgazdasági területek

- (1) A terv mezőgazdasági területei a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés), illetőleg az ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgálnak. Övezeti tagolódását a terv szerint kell alkalmazni az alábbiak szerint:
 - a. **Má** jelű, általános övezetében minden, az (1) bekezdésben említett építmény elhelyezhető;
 - b. **MKo** jelű, növénytermesztésre szolgáló övezetében az állattenyésztés építményei nem helyezhetők el;
 - c. **Mk** jelű kertes övezetben csak a mezőgazdasági kertes műveléshez szükséges gazdasági épületek helyezhetők el.
- (2) Mezőgazdasági általános (**Má**) és mezőgazdasági kertes (**Mk**) övezetben
 - a. Az övezetben jellemzően mezőgazdasági övezetbe sorolt, természeti védelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.
 - b. Az övezetbe eső telkeken (kivéve az ökológiai hálózat és a csatornák partján lévő zöldterületeken) a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el az alábbiak szerint:
 - 1., Gazdasági épületek:

1.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 1 hektár,

1.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár,

1.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén épület nem helyezhető el.

2., Lakóépület:

2.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,

2.2 szántó, kert, legelő (gyep) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 15 hektár,

2.3 rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.

c. A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 2%-ot, illetve maximum a 300 m²-t, birtokközpont telkén a 20%-ot. Önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de legfeljebb 150 m² építhető be. Az 150 m²-t meghaladó beépített területű épület csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján engedélyezhető. Az elvi építési engedélyezési eljárásba be kell vonni a Kraszna K-i partja és a belterület közötti területre eső telken történő építési igény esetén az érdekelt vízügyi hatóságot.

d., A telken az épületeket szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 20 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni. A telken belül a szomszédos telekhatárral párhuzamosan minimum 10 m sáv szélességben telken belüli erdősáv létesítését elő kell írni, a használatba vételi engedélyig pedig a tulajdonos kötelezettségével azt meg kell valósíttatni.

e., Önálló lakóépületet 30-45°-os hajlású magastetővel kell fedni, építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet.

f., Egy telken újonnan csak egy tanyaudvar alakítható ki, amelynek területe:

1., nem lehet nagyobb, mint 3000 m², amely a telekterület 20%-a, és

2., utólag sem alakítható önálló telekké, ha a megosztás következtében az építési előírásoknak nem felel meg.

g. Az övezet területén sem a főút építéséhez, sem egyéb töltéshez, építményhez nem alakítható ki anyagnyerő bányatelek, ha annak területe nem haladja meg az 5 hektárt. Ezeket a területeket a bányászat befejezése után rehabilitálni kell. A bányászatot felváltó területhasználat és építés csak a terület rehabilitációja után engedélyezhető.

h. A dűlőutak mentén az úttal határos ingatlanok tulajdonosait az önkormányzat az út mentén védő fasor telepítésére kötelezheti.

(3) Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és farmgazdaság céljára építési telek alakítható, ott az Má övezetben csak „kistermelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények helyezhetők el.

(4) A terv Má övezetű mezőgazdasági területe erdősíthető, védő- vagy gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható.

(5) Mezőgazdasági korlátozott használatú övezet (Mko)

- a. Az övezetbe jellemzően a természeti védelem által érintett, illetőleg a csatornák közvetlen környezetének területébe eső mezőgazdasági területek tartoznak.
- b. Az övezetbe eső telkeken a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el az alábbiak szerint:
 - 1., Lakó és gazdasági épületet a területen elhelyezni nem lehet.
 - 2., Korlátozott mezőgazdasági területen új gazdasági építményt elhelyezni csak az alábbi telekterület nagyság és művelési ágak esetén szabad:
 - 2.1 szőlő, gyümölcsös, intenzív (fóliás) kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 5 hektár, a telekterület 3%-áig, de maximum 300 m² nettó területtel,
 - 2.2 szántó, rét (legelő) művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár, a telekterület 2%-áig, de maximum 500 m² nettó területtel,
 - 2.3 nádas és vízállás (vagy az időszakos vízállásos, belvíz veszélyeztette, és a csatornák partjától 100 m-re, valamint az országos ökológiai hálózat területén) művelési ágú telken, illetőleg telekrészen nem helyezhető el építmény.
- c. Az övezetben csak a legeltetéshez kapcsolódó állattartó építmény létesíthető.
- d., A telek beépítettsége legfeljebb 2%-os, a birtokközpont beépítettsége legfeljebb 20%-os lehet.
- e., Az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott építési helyen belül kell elhelyezni.
- f., A 150 m²-t meghaladó épület, továbbá védett természeti területet érintő beépítés esetén építési engedély csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján adható.
- g., A csatornák menti 100 m szélességű területen, külterületen mindennemű építéshez már az elvi építési engedély kiadásához is be kell vonni az érdekelt vízügyi hatóságot.
- h., Az övezet területén elhelyezhetőek:
 - 1., a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik (külön jogszabályok keretei között),
 - 2., a köztárgyak,
 - 3., a honvédelmet, az árvíz- és a belvízvédelmet, illetőleg a belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

13. §

Vízgazdálkodási területek

- (1) A terv vízgazdálkodással kapcsolatos területei a folyók, a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a jelentősebb árkok területe.
- (2) A területen csak a vízkárelhárítást szolgáló, illetve a biztonsági létesítmények közül a vízrendezést kiszolgáló, az illetékes szakhatóság által engedélyezett építmények helyezhetők el.

- (3) V jelű vízgazdálkodási terület övezetében új építmény a vízgazdálkodás és a vízvédelem építményei kivételével nem helyezhető el.
- (4) A területen elhelyezhetők olyan építmények, melyek a terület rendeltetésével összhangban vannak, annak elsőrendű rendeltetését nem zavarják.
- (5) Az övezetben kivételesen sportlétesítmények is elhelyezhetők.

V. Fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

14. §

- (1) A település jelenlegi belterülete a tervben a következők szerint változik: délen a Jókai úttól D-re a 082/6,8-9 hrsz-ú telkek területére, a Rákóczi utcától D-re, K-en a 091/1-9 hrsz-ú telkek területén, a Báthory úttól É-ra és K-re a 02/1-2 hrsz-ú telek földrészlete egy részéig lakóterület, közpark és út céljára nő.
A község É-i részén a Báthory utcától D-re, a 055, a 057 hrsz. egy részén, az Ágerdői út mellett a 098/5-6 telkek mint gazdasági területek, a belterülettől D-re, a határátkelő felé vezető út mellett a 084/2-19, a 084/49-54, illetve a 089/1 és a 089/7-19 egy része gazdasági területként, külterület beépítésre szánt területe nő.
- (2) A külterület többi beépítésre szánt területei a meglévő gazdasági területek és a Gm jelű területek a már meglévő beépítésre szánt gazdasági területekkel, és a volt majorok a temető bővítési területe, mint különleges intézményi területek, valamint a tervezett új D-i elkerülő gyűjtőút és a főút kereszteződésében kialakított gazdasági területek.
- (3) A szabályozási tervlapokon jelölt régészeti terület határával érintett telkeken a meglévő terepszinthez viszonyítva 30,0 cm-nél nagyobb mélységű földmunkával járó minden tevékenység a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes Irodája engedélyével végezhető.
- (4) A szabályozási terven jelölt régészeti terület határait a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a régészeti kutatásoknak megfelelően a jelen szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatja. E változásokat a terv karbantartásakor, de legalább 5 évenként a tervre rá kell vezetni.

15. §

A környezetvédelem

- (1) A terv területén a településépítési tevékenység során a jelen szabályzat korábbi, környezetvédelmi vonatkozású építési előírásain túl (az egyes területfelhasználási módok, illetve építési övezetek terhelhetősége, beépítettsége, szintterület-sűrűsége, a teljes közművesítettség előírása stb.) az alábbiakat is tartalmazni kell:

- a. a terven kijelölt gépkocsi parkolókat víz át nem eresztő burkolattal kell kialakítani, s a csapadékvizüket külön hálózattal gyűjteni, és kezelés után engedni a közcsatornába,
 - b. a gyalogos felületeket (gyalogos közlekedési területeket, sétányait és gyalogútjait, dísztereit) úgy kell kialakítani, hogy róluk a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- (2) Zaj- és rezgésvédelem terén az övezetre vonatkozó határértékeket kell alkalmazni (jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KÖM-EüM sz. rendelet kategóriája szerint) a terv területén a „falusias, kertvárosias és kisvárosias lakóterület” besoroláshoz rendelt határértéket. A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombosított fasorok telepítéséről gondoskodni kell, melyet legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosa ill. kezelője kell, hogy elvégezzen kertészeti kiviteli tervek alapján.
- (3) A terv területe a felszín alatti vizek szempontjából „érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi területbe tartozik.
- (4) A kommunális és lakossági szilárd hulladékot a kistérségi hulladék-lerakóban kell megsemmisíteni, ezzel együtt a régi szeméttelpeket rekultiválni, a területét erdősíteni kell.
- (5) A régi szeméttelep rekultivációját az illetékes szakhatóság előírásai szerint meg kell valósítani.
- (6) A község igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek által a kibocsátott zaj mértéke nem haladja meg az övezetre vonatkozóan jogszabályban előírt határértéket.
- (7) A község igazgatási területén „az ország többi területe” besoroláshoz jogszabályban rendelt kibocsátási határértéket kell betartani.
- (8) A mezőgazdasági por elleni védelmi zónában (a mezőgazdasági általános rendeltetési övezetekben) a dülő utak mentén a telkeket legalább egysoros dülőfásítással kell ellátni.
- (8) Országos közúttal érintkező telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

16. §

Értékvédelem

- (1) A rendelet hatálya a természeti, táji és az építészeti (művi) örökség minden olyan elemére kiterjed, amely külön jogszabályok alapján nem áll védelem alatt, és amelyet önkormányzati rendelet helyi települési, táji, természeti, építészeti, néprajzi, képző vagy iparművészeti, ipartörténeti, régészeti értéknek védetté nyilvánít.
- (2) A védetté nyilvánításról, annak megszüntetéséről az Önkormányzat Képviselőtestülete rendelettel dönt.
- (3) A védetté nyilvánítás vagy megszüntetés szakmai megalapozására a településrendezési terv értékvizsgálati munkarésze szolgál.

- (4) Védetté nyilvánításra, vagy annak megszüntetésére hivatalból, lakossági kezdeményezésre, társadalmi szervezetek javaslatára, egyéni kezdeményezésre egyaránt sor kerülhet.
- (5) A védett értékről nyilvántartást kell vezetni, melynek tartalmaznia kell:
- a védett érték megnevezését,
 - pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
 - természeti védelem esetén a védett terület határát feltüntető, a településrendezési tervvel azonosítható helyszínrajzot,
 - a védelem indoklását,
 - a védett érték fotóját,
 - a védelmet elrendelő önkormányzati rendelet számát.
- (6) A védelemben részesítést, vagy annak megszüntetését hivatalos helyen közzé kell tenni és erről írásban értesíteni:
- a védett érték tulajdonosát, kezelőjét, használóját,
 - az illetékes építésügyi hatóságot,
 - építmények esetén a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes kirendeltségét, természeti érték esetén az illetékes természetvédelmi hatóságot,
 - az illetékes földhivatalt,
 - a megyei és területi főépítészt.
- (7) A védelem tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (8) A helyi védelem alatt álló épületen építési (állagmegóvási, korszerűsítési, átalakítási, bővítési) munkák a védettség szempontjaival összhangban az épület jellegének megváltoztatása nélkül végezhetők.
Bővítés esetén elvi építési engedélyezési eljárás lefolytatása kötelező.
- (9) Helyi védettségű (településszerkezeti, településképi) területen a meglévő épületek, épületcsoportok, zöldfelületek megtartását kell szem előtt tartani, megőrizve az utcák vonalvezetését, beépítési módját, rendszerét.
- (10) Mind a helyileg védett épületeken, mind a helyi védettségű területeken – beleértve a műemléki környezetet határoló területeket is – építési munkát végezni az illetékes főépítész szakmai véleményére alapozva az illetékes I. fokú építési hatóság engedélyével szabad.
- (11) Helyi művi értéként: területi védelem alatt áll a terv így jelölt területének utcai teleksávja (a homlokvonaltól mért 40 méter mélységű sávja).
- (12) Látványvédelem alatt áll a terv szerinti mértékben a Szabadság utca két oldala.

17. §

A településrendezés sajátos jogintézményei

A kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható a tervezett szabadidős-rekreációs terület, valamint a terv szerinti közlekedési és közműterületek

megvalósítása érdekében szükséges terv szerinti területeken. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszközét, közérdeknek kell tekinteni.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

18. §

- (1) A Vállaj község területére készített szabályozási terv és a helyi építési szabályzat 2006.július 10-én lép hatályba, ezzel egyidejűleg Mék Nagyközség Közös Tanács 1976.évi 2.számú rendelete hatályát veszti.
- (2) Rendelkezéseit a rendelet hatálybalépése után keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

/:Révész Antal sk.:/
polgármester

/:Lovász János sk.:/
jegyző

**Vállaj Község
Önkormányzat
Képviselő-testületének**

11/2016. (XII.21.) önkormányzati rendelete

**a Vállaj közigazgatási területe szabályozási terveinek és helyi építési szabályzatának
jóváhagyásáról szóló 9/2006. (V.11.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Vállaj Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében és az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1 pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. Rendelet rendelkezéseivel összhangban – a Vállaj közigazgatási területe szabályozási terveinek és helyi építési szabályzatának jóváhagyásáról szóló 9/2006. (V.11.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: R.) az alábbiak szerint módosítja:

1. §

Hatályát veszti a 9/2006. (V.11.) önkormányzati rendelet

- a.) 3.§ (4) és (5) bekezdése,
- b.) 12.§ (2) bekezdés c. pontja,
- c.) 12.§ (5) bekezdés f. és g. pontja,
- d.) 14.§ (3) bekezdése,
- e.) 15.§ (2) és (7) bekezdése,
- f.) 15.§ (5) bekezdése,
- g.) 16.§ (1), (2), (5) és (8) bekezdése.

2. §

Ez a rendelet 2016. december 21. napján lép hatályba.

Vilmos István sk.:
polgármester

Janovszkiné Veres Szilvia sk.:
aljegyző

A kiadmány hitelül:
Vállaj, 2019. szeptember 20.

Janovszkiné Veres Szilvia
aljegyző