

Váraszó Község Önkormányzatának
5/2003. (II. 12.) rendelete
a helyi építési szabályzatról

Váraszó Község Önkormányzatának Képviselőtestülete (a továbbiakban: Képviselőtestület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Éptv.) 6. §-ának (3) bekezdés a) pontjának és 7. §-ának (3) bekezdés c) pontjának felhatalmazása alapján, figyelemmel az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2. §-ára Váraszó község helyi építési előírásait az alábbiak szerint állapítja meg:¹

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §

Jelen rendelet hatálya Váraszó község közigazgatási területére terjed ki.

2. §

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

(2) A település területfelhasználásának szabályozását, és az egyes területfelhasználási egységek funkcionális meghatározását a Településszerkezeti Terv leírása és a Településszerkezeti Terv tartalmazza.

3. §

Az egyes területfelhasználási egységek – melyek meghatározását a Településszerkezeti Terv leírása tartalmazza – övezeti szabályozását a Szabályozási Terv és jelen helyi Építési Szabályzat határozza meg.

4. §

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

5. §

(1) A rendelet hatálya alá eső területen minden építési telekre a közterületről vagy magánútról a gépjárművel közvetlenül történő megközelítést biztosítani kell.

(2) A területfelhasználási egységhez, az azon lévő építmények rendeltetésszerű használatához szükséges rendeletben meghatározott mértékű járműtároló szinteket, nem tárolás célját szolgáló várakozó helyeket és a rendszeres teherszállításhoz szükséges rakodóhelyeket biztosítani kell.

(3) Ha az előírt számú várakozóhely saját építési telken belül nem alakítható ki, úgy az építési hatóság a területfelhasználást és beépítést akkor is engedélyezheti, ha az építendő a tervezett területfelhasználástól, beépítéstől – legfeljebb 500 méteres távolságon belül – a szükséges várakozóhely számot a közterületek közlekedésre szánt területének parkolási célra kijelölt területén, illetve a közforgalom céljára átadott magánutak területe egy részének felhasználásával az út kezelőjének hozzájárulásával biztosítja.

¹ Módosította az 5/2004. (III. 31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2004. április 1-től.

A telkek beépítésének feltételei

6. §

- (1) Az egyes építési övezetekben előírt közműellátottság megléte az építés feltétele. A természetben meg nem osztható ingatlanokra csak egy lakóépület építhető.
- (2) Az egyes építési övezetekben építési engedélyt kiadni – a zártrendszerű szennyvíz és a zárt rendszerű csapadékvízvezetés kivételével – csak a teljes közműhálózat kiépítése, vagy az azokat pótló berendezések megléte esetén lehet.
- (3) A szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező. Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztározóban történik, ennek üzembehelyezését szintén a használatbavétel feltételeként kell kezelni.
- (4) Az úthálózat önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadó tulajdonosnak vagy jogutódjának kötelezettsége.
- (5) A használat során keletkező hulladék elszállítása, vagy ártalommentes elhelyezése az építési-, valamint a használatbavételi engedély megadásának feltétele.
- (6) Valamennyi övezetben elhelyezhetők:
 - a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak, a külön jogszabályok keretei között,
 - b) köztárgyak,
 - c) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
 - d) a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
 - e) a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.
- (7) A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett (még beépítetlen) nagyobb összefüggő területek régészeti lelőhelyeinek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése.

Építéshatósági eljárások

7. §

- (1) A jelen 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.
- (2) A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 9.§-ában meghatározott építési munkák körét bővíti és az alábbi építési munkákat is az engedélyköteles építési munkákhoz sorolja:
 - a) Építmények felületképzésének átalakítása, felújítása.
 - b) Az építmények közterületről és közterületként használt területekről látszó homlokzati felületein a 2 m²-nél nagyobb reklámfelület csak építési engedéllyel létesíthető. Az építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a reklámhordozó műszaki terveit, illetve a homlokzati tervrajzot.
 - c) A helyi területi védelem miatt utcaképi tervet kell készíteni, melyet fotódokumentáció egészítsen ki. Az utcaképi terv legalább a szomszédos 3-3 telket foglalja magába akkor is, ha esetleg közterület választja el a tervezendő épülettől.
 - d) Az építési engedélyhez kötött építési munkák esetében a helyi építészeti védelem alá vont épületek esetében felmérési tervdokumentációt kell készíteni.
 - e) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen épület, pavilon nem létesíthető.
 - f) Az építési engedélyezési eljárás során csak a meglévő környezethez igazodó, alkalmazkodó épületek engedélyezhetők. Nem engedélyezhetők a meglévő építészeti karaktertől idegen magas, léptéktelen épületek, a környezetben nem illő idegen elemek – pincegarázsok, utcai erkélyek, stb. – a tájhagyománytól idegen építési anyagok és formakultúra.

A Szabályozási Terv elemei

8.§

- (1) A Szabályozási Terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.
- (2) Kötelező szabályozási elemek:
- a) a közterületek és egyéb területfelhasználási egységek határvonalai,
 - b) az eltérő területfelhasználási egységek határvonalai,
 - c) a Településszerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználási kategória, területfelhasználási besorolás, valamint övezeti besorolás,
 - d) a legnagyobb beépítettség mértéke,
 - e) a megengedett építménymagasság felső határa,
 - f) a minimális telekméret,
 - g) a kötelező beépítési mód,
 - h) kötelező beépítési vonalak,
 - i) a Településszerkezeti Tervben és Településrendezési Szabályzatban meghatározott környezet-védelmi előírások.
 - j) A Településszerkezeti Tervben és Településrendezési Szabályzatban meghatározott tilalmak,
 - k) A Településszerkezeti 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 tervet 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 SZABÁLYOZÁSA

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A területre vonatkozó általános előírások

9. §

- (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:
- a) Elő- és oldalkertben:**
 - aa) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - ab) hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal),
 - ac) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es szélességgel)
 - b) Oldal- és hátsókertben:**
 - ba) kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

- bb) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
 - bc) kerti épített tűzrakó hely, lugas,
 - bd) kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - be) kerti szabadlépcső és lejtő,
 - bf) szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop
- (3) Az építési telken a telek beépített területében beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetők el az övezeti szabályoknak megfelelően:
- a) jármű (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép, stb.) tároló,
 - b) nyári konyha, mosókonyha, szárító
 - c) tárolóépítmények – tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta, stb.
 - d) a területen megengedett állattartás céljára szolgáló épületek és építmények
 - e) kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
 - f) a turizmushoz kapcsolódó épületek – idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató funkciók.

LAKÓTERÜLETEK

Falusias lakóterület - FL

10. §

- (1) A falusias lakóterületen legfeljebb 7,50 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények helyezhetők el.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- a) legfeljebb 2 lakásos lakóépület,
 - b) mező- és erdőgazdaság (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,
 - g) sportlétesítmény és közmű terület, amennyiben területe nem haladja meg az 1000 m²-t.
- (3) A falusias lakóterületen belül nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és szállító járművek számára.
- (4) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Szennyvízcsatorna hiányában a szennyvizet zárt rendszerű szennyvíztárolóban kell tárolni és időszakosan elszállítani.
- (5) Az övezetben nem alakíthatóak ki tömb méretű telkek.
- (6) Az övezetben használat tartását külön önkormányzati rendeletnek kell szabályoznia.
- (7) A zöldfelületi fedettség mértéke: min. 40 %.
- (8) Levegőtisztasági szempontból védett I. kategóriájú.
- (9) Zajvédelmi besorolás: lakó- és intézményterület laza beépítéssel
- (10) Terepszint alatti létesítmények amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a +1,00 m-t, korlátozás nélkül építhetők, a zöldterületi fedettség figyelembevételével.
- (11) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet funkcionális besorolása: falusias lakóterület – FL				
Az építési telkek övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb terület (m ²)	Legnagyobb beépítettség (%)	Építménymagasság legnagyobb értéke (m)
FL	Oldalhatáron álló	*K (550)	30	*K (7.50)

(*Ahol: K-kialakult állapot)

(12) A táblázatban megadott legkisebb telekméreteket minden újonnan kezdeményezett telekalakításnál figyelembe kell venni. Telekalakítással a (11) bekezdésben meghatározott táblázatban megadott legkisebb értéknél kisebb telek nem alakítható ki.

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

(14) Az 5-ös és 7-es tömbökben utcával párhuzamos gerincű lakóépületek építése engedélyezhető.

ÜDÜLŐTERÜLET **Hétvégi házas terület – HÜ**

11. §

(1) A hétvégi házas területen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.

(2) A hétvégi házas területen csoportos formában csak kivételes esetben lehet üdülőt elhelyezni.

(3) A területen az üdülők közvetlen kiszolgálására kereskedelmi és vendéglátóegység elhelyezhető.

(4) Egyéb közösségi, szórakoztató és kulturális épült nem helyezhető el.

(5) A területen csak a terület igényei szerinti és a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára szolgáló parkolók és garázsok helyezhetők el.

(6) Az övezet építési telkének kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet funkcionális besorolása: hétvégi házas terület – HÜ-VIII.				
Az építési telek övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb terület (m²)	Legnagyobb beépítettség (%)	Építménymagasság legnagyobb értéke (m)
HÜ-VIII.	oldalhatáron álló	550	30	6,0

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

(8) Az övezetben haszonállat tartása nem engedélyezhető.

(9) Zöldterületi fedettség mértéke: legalább 60 %.

(10) Levegőtisztasági szempontból védett I. kategóriájú.

(11) Terepszint alatti létesítmények, amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a + 1,00 m.-t, korlátozás nélkül építhetők a zöldterületi fedettség figyelembevételével.

(12) Amennyiben a szint alatti építmény zöld tetővel készül, azt a zöldterületi fedettségbe be kell számolni, de a zöldterületi fedettségi érték legalább 50 %-át faültetés számára szabadon kell hagyni.

(13) Az övezetben – a szabályozási tervben meghatározott módon – az előkert 5,0 vagy 15,0 méter lehet.

(14) Üdülőterületet belterületbe kell vonni.

GAZDASÁGI TERÜLETEK **Ipari gazdasági terület – IG, FG**

12. §

(1) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari területek besorolása a településen: környezetbarát iparterület.

(3) A környezetbarát iparterület nem zavaró hatású, elsősorban könnyűipari gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, jelentős zöldterületi környezetbe helyezve. A településen a helyi mezőgazdaságra alapozott termékfeldolgozási és ipari raktározási létesítmények telepítése várható.

(4) Az ipari gazdasági területen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó – és a személyzet számára szolgáló lakások,

b) oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

(5) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni, és az egyes iparterületeken belül a technológiához kapcsolódó helyi környezetvédelmi berendezéseket meg kell valósítani.

(6) Az övezetben haszonállat tartását külön önkormányzati rendeletnek kell szabályoznia.

(7) A zöldterületi fedettség értéke a környezetbarát iparterület övezetben, min.: 20 %.

(8) Levegőtisztasági szempontból védett I. kategóriájú.

(9) Zajvédelmi besorolás: iparterület lakóépületekkel és intézményekkel vegyesen.

(10) Az iparterületeken az egyes részterületek várható zaj- és rezgéshelyzetének minősítése csak részletes elemzés során tehető meg, ezért minden esetben zajkibocsátási határérték megállapítását kell kérni az illetékes hatóságtól.

(11) Terepszint alatti létesítmények, amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a + 1,00 m.-t, korlátozás nélkül építhetők a zöldterületi fedettség figyelembevételével.

(12) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet funkcionális besorolása: ipari terület – IG				
Az építési telek övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb terület (m ²)	Legnagyobb beépítettség (%)	Építménymagasság legnagyobb értéke (m)
IG	szabadon álló	1000	30	6,0

(13) Iparterületet belterületbe kell vonni.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK - KÜ

13. §

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) Telekalakítás: a Szabályozási terv szerinti határokkal.

(3) Zöldterületi fedettség értéke minimum: 40 %.

(4) Levegőtisztasági szempontból: védett I. kategória.

(5) Zajvédelmi besorolás: Lakó- és intézményterület laza beépítéssel.

(6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet funkcionális besorolása: különleges terület – KÜ					
Az építési telek övezeti jele	Funkcionális besorolása	Beépítési módja	Legkisebb terület (m ²)	Legnagyobb beépítettség (%)	Építménymagasság legnagyobb értéke (m)
KÜ- TE	Működő temető	Csak kiszolgáló épület	K	10	7,5
KÜ- SP	Sportpálya	ua.	12.000	10	7,5

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és hasznosítása

14. §

- (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 rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (4) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (5) 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, diszkút, 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.
- (6) Az önkormányzat a közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját, esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit is tartalmazó külön rendeletben szabályozza.
- (7) Az építési telkek közművesítését a közterületekről kell megoldani.

Közlekedési területek - K

15. §

- (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, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen elhelyezhető 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) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a Szabályozási Terv ábrázolja.
- (4) A közlekedési területek funkcionális besorolása a tervben: K - közutak területe.
- (5) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.
- (6) A (2) bekezdés szerinti területsávba eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység – csak a területsáv kialakulásának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével – engedélyezhető.

(7) A közlekedéstől származó zaj új tervezésű és megváltozott területhasználású területeken megengedett egyenértékű A –hangnyomásszintjeit az alábbi táblázat tartalmazza:

Területi funkció	Megengedett egyenértékű A-hangnyomásszint (db)					
	Üdülő-, lakóépületek és közintézmények közötti forgalomtól elzárt területen		Lakóutakon, átmenő forgalom nélküli utakon		Gyűjtő és főforgalmi utakon	
	Nappal (6-22 h)	Éjjel (22-6 h)	Nappal (6-22 h)	Éjjel (22-6 h)	Nappal (6-22 h)	Éjjel (22-6 h)
Lakóterület és intézményterület laza beépítéssel	50	40	55	45	60	50

Erdőterületek - E

16. §

(1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

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

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

(3) Az erdők elsődleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi, megváltoztatása az erdőgazdasági ütemtervekben történik, melynek kialakításában a Településszerkezeti és Szabályozási Tervben meghatározott elsődleges rendeltetéseket figyelembe kell venni, azokat az erdőgazdasági ütemtervben fokozatosan át kell vezetni. Az elsődleges rendeltetés megváltoztatásakor, kizárólag az új elsődleges rendeltetés szerinti szabályozási előírások alkalmazhatók.

(4) Erdő természetbeni megosztásához, művelési ágváltoztatáshoz, tulajdoni kezelői jog változáshoz, belterületbe csatoláshoz, fakivágáshoz, erdőtelepítéshez, felújításhoz, erdőterület igénybevételehez 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) az erdő védelmének, valamint fenntartásával kapcsolatos kötelezettségek teljesítéséért – erdőgazdálkodó hiányában – egyetemleges felelősséggel tartoznak.

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

(7) Az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény, illetve 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 sokba kerül.

(9) A 10 ha-t meghaladó terület nagyságú gazdasági rendeltetésű erdőterületen 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmény elhelyezhető.

(10) Az erdőterületen az övezeti előírások betartása mellett elhelyezhetők:

a) a területfelhasználási egységhez tartozó közutak, közterek és gépjármű várakozóhelyek,

b) közművek és közműpótlók (szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),

c) nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),

d) távközlés,

- e) vízgazdálkodás (vízkárelhárítás, vízkivétel, vízhasznosítás),
- f) geodéziai, turisztikai jelek,
- g) köztárgyak,
- h) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
- i) kutatás és az ismeretterjesztés építményei,
- j) fegyveres erők, a fegyveres testületek és a rendészeti szervek honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építményei,
- k) szolgáltató, lakó- és szállásépületek, biztonsági okból szükséges őrházak és ezek melléképületei, melléképítményei,
- l) vadgazdálkodás célját szolgáló létesítmények,
- m) termékvezeték és műtárgyai.

Mezőgazdasági rendeltetésű területek - M

17. §

- (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 elhelyezhetők az alábbi:
- a) nem mezőgazdasági jellegű építmények:
 - aa) a köztárgyak,
 - ab) a területfelhasználási egységhez tartozó közutak (kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak, közterek és gépjármű várakozóhelyek,
 - ac) a kutatás és az ismeretterjesztés építményei (az üzemi jellegűek kivételével),
 - ad) a fegyveres erők, a fegyveres testületek és a rendészeti szervek honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építményei,
 - ae) a közművek és a közműpótlók (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),
 - af) a nyomvonaljellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),
 - ag) a távközlés létesítményei,
 - ah) a vízgazdálkodási (különösen a vízkárelhárítás, a vízkivétel, vízhasznosítás),
 - ai) a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
 - aj) a geodéziai jelek.
 - b) a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmények,
 - c) terményfeldolgozó, tároló, mezőgazdasági gépjavító
 - ca) prэшáz, mezőgazdasági terményfeldolgozó, állattartó, szerszám-, vegyszer-, kisgép-terménytároló (továbbiakban: gazdasági épület) és pince,
 - cb) biztonsági okokból szükséges őrház (gát-, mező-, őrház),
 - cd) Az 1996. évi LIV. törvény 65.§ d) pontja szerinti termékvezetékek és műtárgyai,
 - ce) komposztáló telep építményei.
- (3) A mezőgazdasági rendeltetésű területet más célokra felhasználni nem lehet, azaz rendeltetésének megfelelő hasznosítást kell folytatni.
- (4) A mezőgazdasági rendeltetésű terület a következő övezetekre tagozódik:
- a) szántó terület,
 - b) gyümölcsös terület.

Egyéb területek – vízgazdálkodási területek – VT

18. §

- (1) A vízgazdálkodási terület a következő övezetekre tagozódik:
- a) külterületi és belterületi vízfolyások és vízfelületek övezete,
 - b) vízmű terület.
- (2) A területen csak a vízkárelhárítás célját szolgáló építmények helyezhetők el.

IV. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

Általános előírások

19. §

- (1) Kiterjed a településrészekre, az egyedi építményekre, a műszaki létesítményekre és azok környezetére
- (2) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeinek folyamatos javítását, törekedni kell a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére, vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.
- (3) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület kialakításokat.
- (4) Szorgalmazni kell a település szennyező forrásainak megszüntetését.
- (5) Szorgalmazni kell az azonos, illetve hasonló rendeltetési egységek területi átcsoportosítását.
- (6) A Településszerkezeti Terven meghatározott zöldterületek kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

Területi értékvédelem

20. §

A területi helyi értékvédelem:

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

A településszerkezet helyi védelmének szabályai

21. §

- (1) A meglévő úthálózat és térrendszer megtartandó.
- (2) Változtatások, beavatkozások korlátozottan és csak azokon a helyeken alkalmazhatók, ahol ezt a szabályozási terv meghatározza.
- (3) A terület működőképességének és hasznosításának érdekében viszont a korlátozott mértékben alkalmazott útszélesítéseket el kell végezni a szabályozási terven jelölt formában.
- (4) **Telekszerkezet:**
 - a) a község területén belül védendő a kialakult telekszerkezet,
 - b) beavatkozások csak a szabályozási terven jelölt esetekben alkalmazhatók,
 - c) javasolt telekhatárok megvalósítása,
 - d) út céljára történő lejegyzés,
 - e) telekösszevonás, telekmegszüntetés esetén,
 - f) új telekosztás.
- (5) **Beépítési mód:** Az egykor telepített szerkezetű község hagyományos lakókörnyezetű részein a fésűs beépítés jellemző soros telekformával és hagyományos falusias építészeti karakterrel.
- (6) **A településkép és települési karakter védelme:**
 - a) a község területén belül új építményeket, épületeket építeni csak a meglévő településképhez illeszkedő módon lehet,
 - b) A meglévő épületek átalakításánál, bővítésénél a szabályozás betartása mellett az illeszkedés szabályait is be kell tartani. A környezettől idegen anyaghasználatot, építészeti elemeket meg kell szüntetni.
 - c) A még megmaradt területeken az egyes épületek és építmények kialakításánál (akár védett az épület egyedileg, akár nem az alábbi építési anyaghasználatot szükséges kötelező jelleggel figyelembe venni és az építető tudomására hozni:

ca) Lábazatképzés:

- 1.) kő
- 2.) műkő
- 3.) téglá vagy egyéb igényes természetes anyag.

cb) Falfelületek:

- 1.) Intézményi és lakóépületek esetében: vakolt falfelület festéssel, fehér vagy földszínekkel, világos színárnyalatban (zöld, kék, narancssárga, lila és egyéb hangsúlyos, erős színek nem alkalmazhatók).
- 2.) Melléképületek esetében: vakolt vagy tapasztott falfelület meszeléssel vagy fehér homlokzatfestéssel, illetve deszkázat, akár teljes felületen is.

cc) Falburkolat:

- 1.) Anyaga kő, műkő, téglá, mészhomoktégla vagy ezek kombinációja lehet.
- 2.) Lakóházak esetében plasztikus, igényes tagolt homlokzatképzéssel a helyi építési hagyományok szerint.
- 3.) Nem alkalmazható fém és eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), falszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.

cd) Tető: Egyedileg védett épületek esetében kötelezően a meglévővel megegyező, illetve kismértékben korrigált tetőidom alkalmazandó.

ce) Építészeti térarányok, utcaképek védelme:

- 1.) A homlokzaton, a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető sem egyedi, sem összefogott formában, sem szabad oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában. Helyette a homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben a homlokzat részeként megjelenő homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény jelenhet meg akár megszakított, akár végigfutó tetőpárkánnyal.
- 2.) Fekvő tetőablak mind egyedileg, mind sorolva elhelyezhető.

cf) Homlokzati arányrendszer védelme:

- 1.) A nyílás és falfelületek aránya a meglévő épületekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg.
- 2.) Fa anyagú és szerkezetű tornác létesíthető az építési helyen belül.
- 3.) Oromfal mind falazottan, mind faanyaggal megjelenhet.

Helyi értékvédelem

22.§

- (1) Váraszó belterületén műemléki védelem alatt álló épület nem található.
- (2) Helyi értékvédelemre javasolt:
- (3) Népi műemlékek feltárásáról, védelméről külön rendelet intézkedik.

23. §

- (1) A telekalakítás szabályait az 1997. évi LXXVIII. törvény 23.§-a tartalmazza.
- (2) Elővásárlási jog illeti meg a község önkormányzatát az e szabályozásban rögzített célok érdekében az egyes ingatlanok értékesítése esetén Ezt a községnek az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetnie.
- (3) Útkorrekció érdekében egyes telkeken az új épület elhelyezését a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (4) Egyes telkeknél összevonás (telekalakítás) után lehet építési engedélyt kiadni. Ahol ez útterület miatt szükséges, a telekalakítást az önkormányzat kezdeményezi.

24. §

- (1) A levegő védelmének részletes előírásait a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet határozza meg.

- (2) A zaj- és rezgés elleni védelem során a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet előírásai irányadók.
- (3) A helyi vízvédelem során a felszín alatti vizek minőségét érintő teékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló 33/2000. (III.17.) Korm. rendelet, valamint a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.
- (4) A hulladékgazdálkodás részletes szabályait a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény határozza meg.

²25. §

V. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

26. §

- (1) Ezen rendelet kihirdetése napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Váraszó község helyi építési előírásairól és egyes építési munkák engedélyezéséről szóló 2/1997. (II.20.) Ör. rendelete hatályát veszti.
- (3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző – az SZMSZ-ben meghatározott módon – gondoskodik.

Váraszó, 2003. február 12.

Szekeres Arzén
polgármester

Dr. Benkár József
jegyző

² Hatályon kívül helyezte a 7/2012. (V.31.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2012. június 1-től.