

**VIZSOLY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
4/2012.(IX. 13.) önkormányzati rendelete**

**VIZSOLY KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

I. F E J E Z E T

Vizsoly község önkormányzatának képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvényben, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja:

Általános előírások

1. §

A rendelet célja, hogy biztosítsa a település közigazgatási területén az építés helyi rendjét az országos szabályoknak megfelelően és a település sajátos igényeit figyelembe véve.

2. §

(1) A rendelet területi hatálya Vizsoly község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet személyi hatálya kiterjed minden olyan természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiség nélküli társaságra, aki építésügyi hatósági eljárást kezdeményez, vagy abban jogszabály alapján részt vesz.

3. §

Vizsoly község Helyi Építési Szabályzata

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési, telekalakítási tevékenységet folytatni, arra építésügyi hatósági engedélyt adni és kötelezést előírni csak az általános érvényű hatósági előírások figyelembevételével, ezen rendelet, valamint az érvényben lévő szerkezeti- és szabályozási tervek együttes alkalmazásával szabad.

(2) A rendelet területi hatályán belül területet felhasználni, továbbá telket alakítani, rendeltetést megváltoztatni, építeni, bontani és ezekre hatósági engedélyt adni az általános hatósági előírások (OTÉK) és jelen rendelet, valamint az érvényben lévő településszerkezeti- és szabályozási tervek együttes alkalmazásával szabad.

4. §

A település és a táj szerves kapcsolatáról, a táj domborzati jellegének megőrzéséről, a jellegzetes növényállomány megtartásáról az építmények elhelyezése és kialakítása, továbbá a művelés során egyaránt gondoskodni kell.

Fogalmi meghatározások

5. §

(1) *Közigazgatási terület:* a település bel- és külterületének összessége.

(2) *Külterület:* a település közigazgatási területén belül belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, erdőművelési, illetőleg különleges célra szolgáló rész.

(3) *Belterület:* a település közigazgatási területének jellemzően a település történetileg kialakult, elsősorban összefüggően beépített, illetőleg beépítésre szánt területeket tartalmazó kijelölt része.

(4) *Beépítésre nem szánt terület:* a település közigazgatási területének a zöldterületei, a közlekedési, a mezőgazdasági, az erdőművelési illetőleg az egyéb (például: bánya, vízmeder, hulladéklerakó) célra szolgáló része.

(5) *Beépítésre szánt terület:* a település közigazgatási területének a beépített, illetve a további beépítés céljára szolgáló része.

(6) *Település területi mutatója:* a közigazgatási terület nagysága: 18,41 km².

(7) *Építési telek:* a beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető, a legkisebb beépítési méretet elérő (ingatlan) telek.

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

(8) *Építmény*: /az épület, műtárgy gyűjtőfogalma / a rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, mely a talaj, az út vagy azok feletti légtér természetes állapotának tartós megváltoztatásával, beépítésével jön létre.

(9) *Épület*: olyan építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helységet vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés céljából, a gáz, a folyadék és az egyéb ömlesztett anyagok tárolására és szállítására szolgáló műszaki alkotások (műtárgyak) kivételével.

Belterületi határmódosítás

6. §

(1) Jelen szabályozás nem irányoz elő belterületi határmódosítást.

(2) A belterületbe vonás alapfeltétele az érintett területre szabályozási terv készítése, amely a konkrét építésügyi igények függvényében ütemezetten/szakaszosan is végrehajtható.

(3) A szabályozási terv határozza meg

a.) a település bel- és külterületének határvonalát,

b.) a belterületbe vonásra kerülő területek rendeltetését.

(4) A településközponti vegyes területek kivételével a beépítésre szánt területeket nem szükségszerűen kell belterületbe vonni. Amennyiben a területek nem kerülnek belterületbe vonásra, úgy beépítésre szánt területként kezelendők, ahol a szabályozási tervben és jelen rendeletben meghatározott övezeti szabályozások érvényesek.

II. F E J E Z E T

Engedélyezési eljárás

Általános szabályok

7. §

- (1) Az építéshatósági engedélyezést az építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997 (XII. 29.) KTM számú rendelet alapján a területileg illetékes építésügyi hatóság végezi.
- (2) A település közigazgatási területén, mindennemű építéshatósági engedélyezési eljáráshoz előzőleg elvi engedélyt kell kérni.
- (3) Műemléki és helyi védelem alatt álló épületek meghatározott védőövezetében történő építéshatósági engedélyezési eljárás során szakhatósági állásfoglalást kell kérni a területileg illetékes Kulturális Örökségvédelmi Hivataltól.
- (4) Régészeti lelőhelyek meghatározott védőövezetében, ahol védőövezet nem került kijelölésre ott a régészeti lelőhely 150 m-es környezetében történő építéshatósági engedélyezési eljárás során régészeti szakhatósági állásfoglalást kell kérni a területileg illetékes régészeti hatóságtól.
- (5) Azokon a területeken, ahol a terület-felhasználás vagy az építési övezet a szabályozási terv szerint megváltozik az építés és a telekalakítás a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (6) A település bel- és külterületén lévő beépítésre szánt területekre a megközelítést köz, vagy magánútról biztosítani kell.
- (7) A külterületen lévő beépítésre nem szánt területek - elsősorban mezőgazdasági és erdőterületek - megközelítése a településen belül kialakult határhasználati és közlekedési rend szerint történjen. Ilyen esetben – a kialakult rend szerint – egyes terület felhasználási egységek, illetve ezen belüli földrészletek magánterületről (útnak használt) is megközelíthetőek.
- (8) A belterületi úthálózat önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadó tulajdonosnak vagy jogutódjának kötelezettsége. Az út átvétele során a szilárd burkolat kiépítésétől a képviselő testület határozati döntésben elállhat.

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

(9) A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett (még beépítetlen) 3 ha feletti összefüggő területek régészeti lelőhelyeinek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése.

Az építés engedélyezése

8. §

(1) A 46/1997. (XII. 29.) KTM számú rendelet 9. §-ban meghatározott építési engedélyek alapján végezhető építési tevékenységek köre az alábbiakkal bővül:

- mérettől függetlenül minden reklámhordozó;
- önálló hirdető berendezés;
- klímaberendezések /amelyek a külső falfelületeken láthatók/;
- minden 100 m² területet meghaladó térburkolat;
- védett épületek védőövezetében történő
 - felületképzésének átalakítása, felújítása;
 - kerítésépítés.

(2) Építéshatósági engedély kérelemhez a 46/1997. (XII. 29.) KTM számú rendelet 12. §-ában és a 17. §-ában meghatározottakon kívül, az alábbi melléleteket szükséges csatolni:

- reklámhordozók vonatkozó tervei,
- klímaberendezések vonatkozó tervei,
- védett épületek esetében illeszkedési és részletes színezési terv,
- védett utca/utcarészlet esetében illeszkedési és színezési terv.

(3) Amennyiben a beépítésre nem szánt területeken az építésügyi jogszabályok keretei között mégis épület építésére kerülne sor, úgy a megközelítést jelen rendelet 7. § (6) bekezdése szerint kell biztosítani.

(4) Az építési engedélyezési eljárás során csak a meglévő környezethez igazodó, abba beleillő, alkalmazkodó építmények, épületek engedélyezhetőek. Nem engedélyezhetőek a meglévő építészeti karaktertől idegen épületek, a környezetbe nem illő elemek, a tájhagyománytól idegen építési anyagok és formakultúra.

(5) A használatbavételi engedély megadásának feltétele:

- a.) az építkezési munkálatok során keletkező hulladék elszállítása vagy ártalommentes elhelyezése;
- b.) szilárd kommunális hulladékszállítási rendszerbe való bekapcsolódás;

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

- c.) szennyvízhálózatra történő rácsatlakozás, annak hiányában szennyvíz elszállításra kötött szerződés vagy a közszolgáltató igazolása a szállításról;
- d.) a zárt rendszerű szennyvíztározó üzembe helyezése, és vízzárósági jegyzőkönyvének megléte;
- (6) Mindenféle állattartó építmény, épület esetében a zártrendszerű, a környezetszennyezést megakadályozó szilárd- és híg trágya tárolását kötelezően meg kell valósítani.
- (7) Az egyes építési övezetekben a beépítésre szánt területen építési engedélyt kiadni csak a település területén meglévő összes közmű kiépítése és az ingatlannal való rácsatlakozása esetén lehet.
- (8) A rendeletben meghatározott műemléki környezet és a helyi védelmi területre illeszkedési 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.
- (9) Az engedélyhez kötött építési munkák esetében a helyi építészet védelem alá vont épületek esetében felmérési tervdokumentációt kell készíteni, melynek tartalmaznia kell az eltérő szintek (pince is) alaprajzait és fotódokumentációt -mely a védett épület külső és belső értékeit is megjeleníti- az épületről. A védett épületek átalakításánál az eredeti állapotok visszaállítására kell törekedni, illetve az épületen lévő értékeket meg kell őrizni.
- (10) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen építmény, épület csak ideiglenes jelleggel létesíthető.
- (11) A vízfolyások esetében -a kezelési sáv szélességet- biztosítani kell a vízfolyás karbantartásának –gépi és kézi- feltételeit.

Telekalakítás engedélyezése

9. §

- (1) A telekalakítási eljárás engedélyezését a területileg illetékes építésügyi hatóság, a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM számú rendelet alapján látja el.
- (2) A szerkezeti tervben előírányzott területrendezési feladatok érdekében a tervezett beépítésre szánt területeket -közterületeket, közlekedési területeket- ki kell alakítani, majd a szabályozási tervnek megfelelően a jelen rendeletben meghatározott előírások által a telekalakítások elvégezhetők.

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

- (3) A szabályozási terven jelölt telekalakításokat, út céljára történő lejegyzéseket a fejlesztések érdekében el kell végezni.
- (4) Új telekosztással kialakított területen:
- a.) nyeles telek és
 - b.) az adott övezeti szabályozásban megadott minimális telekméretnél kisebb telek nem alakítható ki.
- (5) A település közigazgatási területén minden telekalakítással érintett bel- és külterületi ingatlan megközelítését köz- vagy magánútról biztosítani kell.
- (6) A település területén építési telket alakítani a szabályozási- és szerkezeti terv vonatkozó kötelező erejű szabályozási elemeinek betartásával lehet.
- (7) Minden építési telekre a gépjárművel történő közvetlen behajtás lehetőségét biztosítani kell.
- (8) A telekre vonatkozó minimális területi, telekméretet meghatározó egyéb adatokat az összefoglaló övezeti szabályozás táblázatai tartalmazzák.

Terület felhasználás

10. §

- (1) A település közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódik.
- (2) Beépítésre szánt területek építési használatának jellege szerint
- 1.) lakóterület, ezen belül
 - 1.1. falusias lakóterület;
 - 2.) különleges terület, ezen belül
 - 2.1. temető terület
 - 2.2. sportterület
 - 2.3. közkert terület;
 - 3.) mezőgazdasági terület, ezen belül
 - 3.1. farmergazdaság
 - 3.2. kertes mezőgazdasági terület;
 - 4.) kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági terület.

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

(3) Beépítésre nem szánt területek építési használatának jellege szerint:

- 1.) közlekedési és közmű-elhelyezési területek,
- 2.) közterületek (beépítésre nem szánt),
- 3.) erdőterület,
- 4.) mezőgazdasági területek, ezen belül:
 - 4.1. szántó terület,
 - 4.2. rét, gyep és legelő terület,
 - 4.3. zártkert és kert terület,
 - 4.4. gyümölcsös terület;
- 5.) egyéb terület, vízgazdálkodási terület, ezen belül:
 - 5.1. vízfolyások és vízfelületek,
 - 5.2. vízmű területek

kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási terv határozza meg és határolja le.

(4) A 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú rendelet 7. § alapján a beépítésre szánt területek építési övezetekre, a beépítésre nem szánt területek övezetekre tagozódnak.

Szabályozási elemek

11. §

(1) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeit a szabályozási terv tartalmazza.

a./ Kötelező szabályozási elemek:

- Tervezett belterületi határ.
- Beépítésre szánt terület határa.
- A közterületek és egyéb funkciójú területek határa- szabályozási vonal.
- A szabályozási szélesség.
- A terület-felhasználási egység határa.
- Övezeti határ.
- Övezeti előírások, ezen belül:
 - beépítési mód;
 - legnagyobb beépíthetőség;
 - legkisebb telekméret /szélesség, mélység, telekterület/;
 - zöldterület legkisebb mértéke;

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

- a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság.
- A terület-felhasználási és övezeti besorolás.
- A területre, építményekre, természeti és egyéb objektumokra vonatkozó védelmi előírások.
- Elő-, hátsó- és oldalkertek méretei építési hely.
- Kötelező építési vonal.
- Lakótelkek zónái.
- A közművesítés előírásai.
- Terepszint alatti építmények előírásai.
- Környezetvédelmi előírások.

b./ Irányadó elemek:

- Az azonos építési övezeten belüli telekosztás és telekhatárok.

(2) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:

- a.) A kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges.
- b.) Az irányadó szabályozási elemek módosítására a rendezési terv módosítása nélkül akkor van lehetőség, ha az egyéb előírásokban meghatározott valamennyi kívánalom teljesítésre kerül:
 - a meglévő telekhatárok megváltoztatásához (melyet kötelező szabályozási vonal, területegység határa vagy övezeti határ nem tilt) rendezési tervet nem kell módosítani, de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani;
 - telekösszevonások esetén is be kell tartani a szabályozási tervben meghatározott kötelező szabályozási elemek (legnagyobb beépítettség, építménymagasság, beépítési mód).

(3) Az övezeti jelben feltüntetett (K) kialakult jel értelmezése és használata:

- a.) beépítettség esetén a meglévő beépítettségi mérték nem növelhető; amennyiben a kialakult beépítettségi mérték nagyobb, mint az övezetben megadott legnagyobb beépítettségi mértéke, úgy a kialakult értéket lehet alkalmazni.
- b.) építménymagasság esetén a meglévő épületmagasság mértéke a kialakult épületmagasságon túl (homlokzat magasság) nem növelhető; amennyiben a kialakult épületmagasság mértéke kisebb, mint a kialakult építménymagasság mértéke, úgy az megtartható.

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

c) telekterület esetén a meglévő telekterület nem csökkenthető és nem megosztható; amennyiben a kialakult telekterület kisebb, mint az övezeti szabályozásban megadott minimális telekterület, az egyéb övezeti előírások megtartása mellett a telek beépíthető. Az 500 m² alatti kialakult telek nem minősül építési teleknek.

III. F E J E Z E T

Területfelhasználási egységek övezeti szabályozása

Általános szabályozás

12. §

(1) A 253/1997. (XII.20) Korm. számú rendelet 8. §-ában szereplő közművesítettség meghatározása:

a.) Teljes közművesítettség az, ha legalább

- közműves villamosenergia-szolgáltatás,
- közműves ivóvíz-szolgáltatás,
- közműves szennyvízelvezetés és
- közműves vagy fedett árokrendszerű csapadékvíz-elvezetés van .

b.) Részleges közművesítettség az, ha legalább

- közműves villamosenergia-szolgáltatás,
- közműves ivóvíz-szolgáltatás,
- korszerű közműpótlóval történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés,
- nyílt árokrendszerű csapadékvíz elvezetés van.

c.) Közművesítetlennek minősül a terület, ha a terület a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyikével nem rendelkezik.

Beépítésre szánt területek általános előírásai

13. §

- (1) Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők.
- (2) Terepszint alatti építmény – a közművek és közműpótló építmények kivételével- a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 métert nem haladja meg.
- (3) A 253/1997. (XII.20) Korm. számú rendelet 32. §-ában meghatározottan valamennyi építési övezetben elhelyezhetők:
- a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik a külön jogszabály keretei között,
 - a köztárgyak,
 - a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
 - a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.
- (4) Az övezeti előírások célja, hogy az építmények ne lépjék túl egy terület terhelhetőségi korlátait és az egymással szomszédos földrészletek használati és beépíthetőségi lehetőségei egyformán biztosítottak legyenek, valamint a település képe harmonikusan fejlődjön.
- (5) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
- (6) Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekméret minden telekalakítással újonnan kialakított építési telek esetében kötelezően be kell tartani.

Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó térmértéki meghatározások

14. §

- (1) Az előkert nagysága:
- a.) foghíjtelek beépítése esetén igazodni kell a kialakult beépítési vonalhoz,
 - b.) új telkek kialakítása esetén vagy minimálisan 4db. egymás melletti foghíj beépítésénél 5 méter.
- (2) Az oldalkert nagysága:
- a.) Foghíjtelek beépítése esetén a kialakult állapotnak megfelelően, de 4 méternél nem lehet kisebb;

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

- b.) Új telkek kialakítása esetén, vagy minimálisan 4db. egymás melletti foghíj beépítésénél 6 méter.
- c.) Amennyiben a telkek kialakult beépítési viszonyai és telekszélessége miatt az épület a 6 méteres oldalkerti méretének betartása esetén nem építhető be racionálisan és a 253/1997. (XII. 20.) Korm.számú rendeletben előírt építmények közötti legkisebb távolság nem tartható a szomszédos telkek között, úgy az újonnan épült vagy felújításra kerülő épület esetében a tényleges építménymagasság értéke határozza meg az oldalkerti méretet, mely azonban nem lehet kevesebb 4 méternél.
- (3) A hátsókert nagysága:
- a.) Foghíjtelek beépítése esetén a kialakult állapotnak megfelelően, de 4 méternél nem lehet kisebb.
- b.) Új telkek kialakítása esetén vagy minimálisan 4db. egymás melletti foghíj beépítésénél 6 méter.
- c.) A hátsókertek megállapítása a telkek építési határvonalai szerint történik.
- d.) Amennyiben a gazdasági terület egység túlnyúlik a hátsó telekhatáron, úgy a hátsókert mérete minimum 6 méter, illetve a tényleges épületmagasság mértéke.
- e.) Az alábányászottsággal érintett telkek esetében a hátsókeri építési határvonalat a szabályozási terven megadott alábányászottsági határvonal és védőtávolság szerint kell meghatározni, melyhez az illetékes Bányakapitányság állásfoglalása szükséges.
- (4) A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókeri méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatáron álló melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- (5) A foghíjtelkek beépítése esetén, amennyiben az oldal- és hátsókeri nagysága nem éri el az ezen §-ban meghatározott minimális távolságot (4m), akkor azokat a telkeket csak összevonás után lehet építési célra felhasználni.

Elő -, oldal- és hátsókerre vonatkozó beépítési szabályok

15. §

- (1) Elő- és oldalkert esetében elhelyezésre kerülhet:
- közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - kirakatszekrény, ami nem haladja meg az 1m²-t;
 - szabadon álló 1m²-t meg nem haladó reklámtábla;

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

- hulladékartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal);
 - növényzet.
- (2) Oldal- és hátsókert esetében elhelyezésre kerülhet:
- köztéri/kerti elemek (pad, hinta, megvilágító testek, csúszda);
 - a terepszinttől 1 méternél magasabbra emelkedő, lefedés nélküli terasz;
 - szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, napkollektor;
 - kerti szabad lépcső és lejtő;
 - kerti épített tűzrakó hely, lugas;
 - kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel.
- (3) Oldal- és hátsókert esetében az építményeket úgy kell elhelyezni, hogy 4 méternél nem lehet kisebb –a gépjárművel való behajtás lehetőségének biztosítása- a szabadon hagyott rész.

Lakóterületek általános előírásai

16. §

- (1) A település közigazgatási területén építési használatuk alapján a lakóterületek közül csak a falusias lakóterület van jelen.
- (2) A lakóterületen belül a szabályozott beépítési módtól az alábbi esetekben lehet eltérni:
- a.) Főépületek esetében:
- ha a telek szélessége meghaladja a 18 métert, az oldalhatáron álló beépítés 1,0 méter széles csurgótávolság elhagyásával és
 - amennyiben a telek szélessége meghaladja a 22 métert, szabadon álló beépítés is engedélyezhető.
- b.) Melléképületek esetében:
- a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadon állóan is létesíthető.
- (3) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét a jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.
- (4) Az állattartó épületek elhelyezésének részletes szabályozásáról az önkormányzat rendeletet alkothat.
- (5) Az építési telken a telek beépített területébe be nem számíthatóan az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- elő – és oldalkert:

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

- közmű becsatlakozási műtárgy;
- hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal);
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es szélességgel);

oldal- és hátsókertben:

- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz);
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor;
- kerti épített tűzrakó hely, lugas;
- kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel;
- kerti szabad lépcső és lejtő;
- szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop.

Falusias lakóterületek

17. §

(1) A falusias lakóterület a szabályozási terven Lf betűjelzéssel van ellátva.

(2) A falusias lakóterületeken a 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú rendelet 14. § (1) bekezdése alapján legfeljebb 4,5 vagy 7,5 méter épületmagasságú lakóépületek, mező-és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású, kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények helyezhetők el.

(3) A falusias lakóterületen elhelyezhető a 253/1997. (XII.20) Korm. számú rendelet 14. § (2) bekezdésében meghatározottak - a 7. és a 8. pontjainak kivételével - az alábbiak szerint;

- a.) lakóépület;
- b.) mező- és erdőgazdasági (üzem) építmény;
- c.) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- d.) szálláshely szolgáltató épület;
- e.) kézműipari építmény;
- f.) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(4) Falusias lakóterületen belül nem helyezhető el:

- a.) önálló helyrajzi számon garázs,
- b.) üzemanyagtöltő,
- c.) egy család saját szükségletét meghaladó mennyiségű állat tartására szolgáló épület.

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

(5) A lakóterületen belül csak önálló helyrajzi számú építési telek alakítható ki. Az építési övezetben tömbtelek és úszótelek nem alakítható ki.

(6) Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyet legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás) alkothat.

(7) A lakóépületek lakófunkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, amely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban meghatározott környezetvédelmi határértékeket betartja.

(8) A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetők el az övezeti szabályoknak megfelelően:

a) jármű (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép, stb.) tároló;

b) a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan:

1. nyári konyha, mosókonyha, szárító;

2. tároló építmények (tüzelőanyag –és más tároló, szerszámkamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta, stb);

3. az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi;

4. kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet;

5. a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók);

6. fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház).

(9) Legnagyobb szintterület-sűrűsége: 0,5

18. §

(1) A falusias építési övezetekben, a település viszonylatában az oldalhatáron álló beépítési mód van kialakulva. A szabadon álló beépítési mód az új lakóterület kialakítása esetén engedélyezhető vagy abban az esetben, ha minimálisan négy egymás melletti telken alakulna ki ez a beépítési mód.

(2) Az építési övezetben a megengedett építménymagasság 4,5 méter.

(3) A zöldfelület legkisebb aránya abban az esetben lehet 40%, ha tulajdonos, építtető vállalja a többszintes növényállomány telepítését. A vállalást írásban kell rögzíteni és növénytelepítési tervvel alátámasztani, valamint nyilatkozni, hogy a használatbavételi engedély kézhezvétele utáni egy éven belül a növénytelepítést/vállalást elvégzi.

Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata

(4) A falusias lakóterületen belül a Szent János, a Károlyi Gáspár és az Ady Endre utcákban kizárólag égetett cserép tetőfedés alkalmazható.

Falusias lakóterület (Lf)

Kistelkes régi falurész

Lf	<i>0</i>	<i>30</i>
	<i>4,5</i>	<i>K/1000</i>

A beépítés módja:

Oldalhatáron álló

A telek maximális beépíthetősége:

A telkek beépítésre szánt részének 30%-a

Maximális épületmagasság:

4,5 m

Minimális telekméret:

Kialakult/1000m²

Telekhasználat, védetség besorolás:

Védendő telekosztás

Tömegképzés, architektúra:

Maximálisan 8 m széles oromfal,
utcavonalra merőleges nyeregtetővel.

Anyaghasználat, színezés:

A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép és a föld színeit.

Egyéb:

Udvari pincék és pincejáratok valamint kutak védőépületei megtartandók és védendőek.

Nagytelkes régi falurész

Lf	<i>0</i>	<i>30</i>
	<i>4,5/7,5</i>	<i>K/1000</i>

A beépítés módja:

Oldalhatáron álló

A telek maximális beépíthetősége:

A telkek beépítésre szánt részének 30%-a

Maximális épületmagasság:

4,5/7,5 m utcai épület / gazdasági épület

Minimális telekméret:

Kialakult/1000m²

Telekhasználat, védetség besorolás:

Védendő telekosztás

Tömegképzés, architektúra:

Maximálisan 8 m széles oromfal,

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

utcavonalra merőleges nyeregtetővel,
gazdasági épület a hátsó telekrészen, utcával párhuzamos
nyeregtetővel.

Anyaghasználat, színezés:

A településen belül előnyben kell részesíteni a
fehér vagy törtfehér szín alkalmazását,
valamint az égetett cserép és a föld színeit.

Egyéb:

Udvari pincék és pincelejáratok valamint
kutak védőépületei megtartandók és védendőek.

Új falurész

Lf	<i>0</i>	<i>30</i>
	<i>4,5/7,5</i>	<i>K/1000</i>

A beépítés módja:

Oldalhatáron álló

A telek maximális beépíthetősége:

A telkek beépítésre szánt részének 30%-a

Maximális épületmagasság:

4,5/7,5 m utcai épület / gazdasági épület

Minimális telekméret:

Kialakult/1000m²

Telekhasználat, védettségi besorolás:

-

Tömegképzés, architektúra:

Maximálisan 8 m széles oromfal,
utcavonalra merőleges nyeregtetővel,
gazdasági épület a hátsó telekrészen,
utcával párhuzamos nyeregtetővel.

Anyaghasználat, színezés:

A településen belül előnyben kell részesíteni a
fehér vagy törtfehér szín alkalmazását,
valamint az égetett cserép és a föld színeit.

Egyéb:

-

Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata

Régi falurész

Lf	<i>O/SZ</i>	<i>30</i>
	<i>4,5/7,5</i>	<i>K/1000</i>

A beépítés módja:

A telek maximális beépíthetősége:

Maximális épületmagasság:

Minimális telekméret:

Telekhasználat, védettségi besorolás:

Tömegképzés, architektúra:

Anyaghasználat, színezés:

Egyéb:

Oldalhatáron álló/Szabadon álló

A kialakult beépítés figyelembevételével

A telkek beépítésre szánt részének 30%-a

4,5/7,5 m utcai épület / gazdasági épület

Kialakult/1000m²

Védendő telekosztás

Maximálisan 8 m széles oromfal,

utcavonalra merőleges nyeregtetővel,

gazdasági épület a hátsó telekrészen, utcával párhuzamos nyeregtetővel.

A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép és a föld színeit.

Udvari pincék és pincelejáratok valamint kutak védőépületei megtartandók és védendőek.

Lf	<i>SZ</i>	<i>30</i>
	<i>4,5/7,5</i>	<i>K/1000</i>

A beépítés módja:

A telek maximális beépíthetősége:

Maximális épületmagasság:

Minimális telekméret:

Telekhasználat, védettségi besorolás:

Tömegképzés, architektúra:

Szabadon álló

A kialakult beépítés figyelembevételével

A telkek beépítésre szánt részének 30%-a

4,5/7,5 m utcai épület / gazdasági épület

Kialakult/1000m²

Védendő telekosztás

Maximálisan 8 m széles oromfal,

utcavonalra merőleges nyeregtetővel,
gazdasági épület a hátsó telekrészen, utcával párhuzamos nyeregtetővel.

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

Anyaghasználat, színezés:

A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép és a föld színeit.

Egyéb:

Udvari pincék és pincelejáratok valamint kutak védőépületei megtartandók és védendők.

Településközpont vegyes terület (Vt)

Vt	<i>O/SZ</i>	<i>40</i>
	<i>4,5/7,5</i>	<i>K/1000</i>

A beépítés módja:

Oldalhatáron álló/Szabadon álló

A telek maximális beépíthetősége:

A kialakult beépítés figyelembevételével

Maximális épületmagasság:

A telkek beépítésre szánt részének 40%-a

Minimális telekméret:

4,5/7,5 m utcai épület / középület

Telekhasználat, védettségi besorolás:

Kialakult/1000m²

Iskola, piac, közkert, pihenőpark

Védendő telekosztás

Tömegképzés, architektúra:

Maximálisan 8 m széles oromfal,

Anyaghasználat, színezés:

A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép és a föld színeit.

Egyéb:

Udvari pincék és pincelejáratok valamint kutak védőépületei megtartandók és védendők.

Vt	<i>0</i>	<i>30</i>
	<i>4,5/7,5</i>	<i>K/1000</i>

A beépítés módja:

Oldalhatáron álló

A telek maximális beépíthetősége:

A kialakult beépítés figyelembevételével

Maximális épületmagasság:

A telkek beépítésre szánt részének 30%-a

Minimális telekméret:

4,5/7,5 m utcai épület / udvari épület


Kialakult/1000m²

Telekhasználat, védettségi besorolás:

Önkormányzat, védendő épület,

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

<u>Tömegképzés, architektúra:</u>	Védendő telekosztás Maximálisan 8 m széles oromfal, utcavonalra merőleges nyeregtetővel, udvari épület a hátsó telekrészen, utcával párhuzamos nyeregtetővel.
<u>Anyaghasználat, színezés:</u>	A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép és a föld színeit.
<u>Egyéb:</u>	Udvari pincék és pincelejáratok valamint kutak védőépületei megtartandók és védendőek.

	<i>O/SZ</i>	<i>30</i>
	<i>4,5/7,5</i>	<i>K/1000</i>

<u>A beépítés módja:</u>	Oldalhatáron álló/Szabadon álló
<u>A telek maximális beépíthetősége:</u>	A kialakult beépítés figyelembevételével
<u>Maximális épületmagasság:</u>	A telkek beépítésre szánt részének 30%-a
<u>Minimális telekméret:</u>	4,5/7,5 m utcai épület / gazdasági épület
<u>Telekhasználat, védettségi besorolás:</u>	Kialakult/1000m ²
<u>Tömegképzés, architektúra:</u>	Védendő telekosztás
	Utcavonalra merőleges nyeregtetővel
<u>Anyaghasználat, színezés:</u>	A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép és a föld színeit.
	Tetőfedések: égetett cserép.
	Csak faanyagú nyílászárók alkalmazhatók.
<u>Egyéb:</u>	Udvari pincék és pincelejáratok valamint kutak védőépületei megtartandók és védendőek.

Különleges terület

19. §

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

(2) A településen lévő és létesíthető különleges területek:

a.) temető terület jele: T

b.) sport terület jele: Sp

c.) gazdasági terület jele: G

(3) Levegőtisztasági szempontból védett I. kategóriájú.

(4) Az elhelyezendő építményeknek tájba illőeknek kell lenniük, és építészetileg alkalmazkodni kell a meglévő építményekhez.

Temető terület

20. §

(1) A temető területén elhelyezhető épületek, építmények:

(2) temetői épületek, építmények :

(3) ravatalozó,

(4) porta, kapus szoba,

(5) temetkezéssel kapcsolatos építmények (sírhely, sírbolt, kriptá, emléktábla, emlékoszlop, szobor, feszület, kolombárium),

(6) köztér elemek (hulladékgyűjtő edényzet, pihenő padok, köztéri kút, kandeláber, lélekharang),

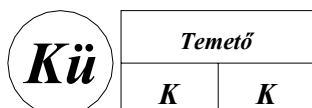
(7) a temetési szolgáltatást kiszolgáló épület, építmény,

(8) egyházi épület, építmény.

(9) Köztemetőben a magyarországi történelmi egyházak épületei helyezhetők el, az egyéb egyházak épületeinek elhelyezéséről a képviselő-testület határozati döntése szükséges.

(10) A temetővel és a temetői szolgáltatásokkal kapcsolatos feladatok ellátása tekintetében az 5/2001.(IV. 9.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadók.

- **Különleges rendeltetésű terület (KÜ)**



**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**


<u>A beépítés módja:</u>	Temető
<u>A telek maximális beépíthetősége:</u>	Temető
<u>Maximális épületmagasság:</u>	Kialakult
<u>Minimális telekméret:</u>	Kialakult
<u>Telekhasználat, védettségi besorolás:</u>	Védendő sírkövek
<u>Tömegképzés, architektúra:</u>	-
<u>Anyaghasználat, színezés:</u>	-
<u>Egyéb:</u>	Urnás temetés számára Urnafal helye kijelölendő és Urnafal építendő

Sportpálya

21. §

- (11) A sportpálya területén csak annak kiszolgálására szolgáló épület, építmény helyezhető el.
- (12) Sportpálya területén pihenő és játszótér csak elkülönített egységben helyezhető el. Az elkülönítést a tájba illő növényzettel természetes anyagból készült elválasztóval lehet megoldani.

- **Zöld terület (Z)**
Sportterület

	<i>0</i>	<i>2</i>
	<i>4,5</i>	<i>1000</i>

<u>A beépítés módja:</u>	Oldalhatáron álló
<u>A telek maximális beépíthetősége:</u>	2%
<u>Maximális épületmagasság:</u>	4,5 m
<u>Minimális telekméret:</u>	37000 m ²
<u>Telekhasználat, védettségi besorolás:</u>	Sportterület-


**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

<u>Tömegképzés, architektúra:</u>	Maximálisan 8 m széles oromfal, utcavonalra merőleges nyeregtetővel.
<u>Anyaghasználat, színezés:</u>	A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép és a föld színeit. Tetőfedések: égetett cserép. Csak faanyagú nyílászárók alkalmazhatók.
<u>Egyéb:</u>	-

Gazdasági terület

22. §

- **Gazdasági terület (G)**

	<i>SZ</i>	<i>30</i>
	<i>15</i>	<i>10000</i>

<u>A beépítés módja:</u>	Szabadon álló A kialakult beépítés figyelembevételével
<u>A telek maximális beépíthetősége:</u>	A telkek beépítésre szánt részének 30%-a
<u>Maximális épületmagasság:</u>	15 m gazdasági épület
<u>Minimális telekméret:</u>	Kialakult/1000m ²
<u>Telekhasználat, védettségi besorolás:</u>	Védendő telekosztás
<u>Tömegképzés, architektúra:</u>	Maximálisan 35 m széles oromfal, az ipari út vonalára merőleges nyeregtetővel.
<u>Anyaghasználat, színezés:</u>	A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép és a föld színeit.
<u>Egyéb:</u>	Különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenység nem folytatható.

Beépítésre nem szánt területek általános szabályai

23. §

A beépítésre nem szánt területek az alábbi egységekből épülnek fel:

- a.) közlekedési és közműterület,
- b.) közművesítés területei és létesítményei,
- c.) zöldterületek,
- d.) erdőterületek,
- e.) mezőgazdasági területek,
- f.) egyéb területek.

Közlekedési és közműterület

24. §

- (1) A meglévő és tervezett belterületi utakat tűzvédelmi, tűzoltási és környezetvédelmi szempontok miatt szilárd burkolattal kell ellátni.
- (2) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálására szolgáló
- a.) közlekedési építmények,
 - b.) kereskedelmi, szolgáltató épületek,
 - c.) vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek,
 - d.) igazgatási épületek.

Közművesítés területei és létesítményei

25. §

- (1) A településen a beépítésre szánt területeket részleges közművesítettséggel kell ellátni, amely a beépítés feltétele.
- (2) A vezetékes ivóvízhálózatra való rákapcsolódást minden beépítésre szánt ingatlan esetében biztosítani kell. A csatlakozó és házi bekötéseket ingatlanonként elkülönítve lehet kiépíteni. A fogyasztómérők ingatlanon belül az üzemeltető előírásai szerint valósíthatóak meg. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek.
- (3) A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadék csatornával, indokolt esetben zárt rendszerben épülhet ki.
- (4) A szennyvízelvezetést a csapadékvíz elvezetéstől függetlenül, elválasztott rendszerben ingatlanonkénti bekötési lehetőség biztosításával oldható meg.
- (5) A szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig csak zárt rendszerű, vízzárósági jegyzőkönyvvel rendelkező -közműpótló- szennyvíztározó engedélyezhető.

(6) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.

Zöldterületek

26. §

(1) Zöldterület /köz kert, közpark/ az állandóan növényzettel fedett közterület.

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül –kerekeszékkel is- megközelíthetőnek kell lennie.

(3) A közparkban az alábbiak helyezhetők el:

- a.) szobrok –kompozíciók, csoport-,
- b.) köztéri elemek,
- c.) játszó eszközök,
- d.) játszótér.

(4) A vizsolyi 160, 161/2 és 161/3 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló terület övezeti besorolása: "közpark".

Erdőterületek

27. §

(1) A település külterületén lévő erdő területeken a gazdálkodást az Észak-Magyarországi Erdőfelügyelőség előírásai alapján kell végezni.

(2) Az erdőterületekre üzemtervet kell készíteni a tulajdonosnak, amelyet az Észak-Magyarországi Erdőfelügyelőség hagy jóvá.

(3) Belterületen gazdasági célú erdő nem telepíthető.

(4) A település területén az ártéri részeken ligetszerű fásítást kell végezni.

Mezőgazdasági területek

28. §

- (1) Mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás építményeinek elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) A mezőgazdasági területek a következő övezetekre tagozódnak:
- a.) szántó terület,
 - b.) rét, gyepek és legelő terület,
 - c.) zártkert és kert terület,
 - d.) gyümölcsös terület;
 - e.) tanya és major terület.
- (3) Építmények elhelyezésének szabályai:
- a.) szántó, rét, gyepek és legelő területek esetében:
 - 3.000 m² alatti területen építmény nem helyezhető el,
 - 3.000 m² feletti térmérték esetében a terület 3%-a építhető be.
 - b.) gyümölcsös, zártkert és kert terület esetében:
 - 1.000 m² alatti térmérték esetében csak terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
 - 1.000 – 3.000 m² közötti térmérték esetében a terület 2%-a építhető be,
 - 3.000 m² feletti térmérték esetében a terület 3%-a építhető be.
 - c.) tanya és major terület esetében:
 - a területen lakóépület nem helyezhető el, de olyan épület amelyben lakófunkciójú rész is van engedélyezhető,
 - köz –vagy magánútról közvetlen megközelítést kell biztosítani,
 - 1.000 m² alatti terület nem lehet tanya, major művelési ágú terület,
 - 1.500 m² alatti térmérték esetében csak gazdasági épület és pince helyezhető el 3%-os beépítettséggel,
 - 1.500 m² feletti térmérték esetében a terület 3%-a építhető be.
- (4) A mezőgazdasági rendeltetésű területet más célra felhasználni nem lehet, azt rendeltetésének megfelelően kell hasznosítani.

Egyéb területek – vízgazdálkodási területek

29. §

- (1) A vízgazdálkodási területek a következő övezetekre tagozódnak:
- a.) vízfolyások és vízfelületek,
 - b.) vízmű területek.
- (2) A területen csak vízkár elhárítási, vízi közlekedési és vízi sport céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

30. §

- (1) A település közigazgatási területén lévő önkormányzati tulajdonban lévő közterületeket a szabályozási terv határozza meg.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat során mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (3) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához az önkormányzat hozzájárulása, azaz közterület-használati engedélyre van szükség.
- (4) A közterület-használati engedély minimális tartalmi követelménye:
- használatra jogosult megnevezése,
 - használat időtartama,
 - használat díja és lerovásának módja,
 - szankciók,
 - egyéb feltételek és tulajdonosi elvárások.
- (5) A közterület használatra irányuló kérelem tartalma:
- kérelmezett terület
 - nagysága,
 - időtartama;
 - kérelmező neve és ha más lesz a használó, akkor annak is a neve;
 - a használat megnevezése;
 - egyéb szükséges megjegyzés.
- (6) A közterület használatra irányuló kérelemhez csatolandó mellékletek:
- a kérelmezett terület térképen való bejelölése, amit a kérelmezőnek el kell látnia aláírásával;

Vizsoly község Helyi Építési Szabályzata

- a használat tételes megnevezése /pl.: árusítás esetén az áruk fajtáinak megnevezése/.

(7) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, az önkormányzati hozzájáruláson túl az illetékes építésügyi hatóság engedélyét is be kell szerezni.

(8) A település közterületein engedélyezhető eltérő használatok az alábbiak lehetnek:

- a.) köztéri elemek;
- b.) szobor, díszkút, egyéb műalkotások;
- c.) hirdető / reklám berendezés;
- d.) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények;
- e.) távbeszélő fülke elhelyezése;
- f.) köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak;
- g.) építési munkával kapcsolatos létesítmények / állványok elhelyezése, építőanyag tárolás;
- h.) növényzet;
- i.) közművek felépítményei;
- j.) egyéb, az önkormányzat által a közterületek szabályozására alkotott rendeletben engedélyezett funkciók;
- k.) ideiglenes jelleggel engedélyezett tevékenységek.

(9) Az építési telkek közművesítését közterületről vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani.

(10) Biztosítani szükséges minden parkolóban legalább egy kerekesszékkal is igénybe vehető (méreteiben nagyobb) gépkocsi parkoló létesítését, amit kizárólagos használatot biztosító tábla vagy burkolat festés jelezzen.

I V. F E J E Z E T

Környezetvédelmi rész

Általános előírások

31. §

- (1) A környezet használatát úgy kell megszervezni, hogy:
- a.) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b.) megelőzze a környezetszennyezést,
 - c.) kizárja a környezetkárosítást.
- (2) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.
- (3) A környezet védelmét az 1995. évi XLIII. törvény szabályozza
- (4) A környezetszabályozási intézkedések a káros hatások minimalizálása és a lakosság környezet-egészségügyi feltételeinek javítása érdekében a természeti és az épített környezet védelmére egyaránt irányulnak.
- (5) A környezetre várhatóan jelentősebb terhelést gyakorló létesítmény engedélyezése csak környezeti tanulmány alapján történhet.
- (6) Új beruházások engedélyezéséhez az engedélyezési tervhez környezetvédelmi vizsgálatot kell becsatolni. A beruházás környezeti hatásának elbírálásához az illetékes építésügyi hatóság tájrendezési vizsgálat készítését is előírhatja.

A föld védelme

32. §

- (1) A –mezőgazdasági- termőföldek minőségének megóvása, a termőképességük fenntartása, valamint rendeltetésszerű használata a földtulajdonosok illetve a használók kötelessége.
- (2) A termőföld védelméről az 1994. évi LX. törvény rendelkezik. A termőföldön történő beruházások esetében a beruházó köteles a területileg illetékes körzeti földhivatal földvédelmi hatósági engedélyét beszerezni.
- (3) Az 1993. évi XLVIII. törvény alapján a felhagyott bányaterületeket és a roncsolt felületeket rekultiválni kell.
- (4) Építmények létesítése illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újra hasznosításáról az engedélyesnek kell gondoskodnia. A beépítésre szánt területeken valamint tereprendezéssel, vízrendezéssel érintett részeken a humuszos termőréteg megmentéséről gondoskodni kell.

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

- (5) A csapadékvíz elvezetéséről úgy kell gondoskodni, hogy a környező területeken belvizet, pangó vizet ne okozhasson.
- (6) Az építmények terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.
- (7) A kivitelezés, üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a káros környezeti hatások a csatlakozó termőföld minőségébe kárt ne okozhasson.
- (8) A téli síkosság elleni védelem kizárólag érdesítő vagy más környezetbarát anyaggal történhet, mindennemű vegyszer használata tilos.

A vizek védelme

33. §

- (1) Fokozott védelmet kell fordítani a település területét érintő vízfolyások és talajvizek minőségének megőrzésére és javítására. A felszíni és felszín alatti vizek minőségére, vízminőségi határértékére vonatkozóan az egyéb jogszabályok rendelkezéseit be kell tartani.
- (2) A felszíni vizek védelme érdekében az élővízbe bevezethető víz minőségi paramétereit a módosított 3/1984 (II. 7.) OVH számú rendelet határozza meg. Tisztított szennyvíz a vízbázis védelmi előírások betartásával és hatósági engedély birtokában kerülhet befogadóba.
- (3) A terület felhasználás és az építmények elhelyezése során biztosítani kell, hogy szennyeződés a vizekbe –felszíni, felszín alatti- ne juthasson, továbbá a vizek mennyisége, minősége és szintje kedvezőtlenül meg ne változzon.
- (4) A település a 33/2000(III.17) Korm. számú rendelet szerint „A” szennyezés érzékenységi besorolású.
- (5) Patakok mederfenntartási munkáinak elvégzéséhez szükséges biztosítani a partéltól számított 3 méter széles sávot felvonulási területnek. Ahol a birtokhatár a vízfolyás partjához közelében van, ott mobil kerítés építhető, amely szükség esetén elbontható.
- (6) A vízfolyások felvonulási területére építési engedély nem adható, oda sem évelő, sem évszakos növény nem telepíthető.
- (7) A felszíni vízfolyások mederrendezése kapcsán a természetes élőhelyek védelmét meg kell oldani, és a természetes vegetációt fenn kell tartani.
- (8) A vízfolyások műtárgyait védeni kell. A felülvizsgálatukat minden évben, karbantartásukat a megjelenő igények függvényében az önkormányzatnak el kell végezni. A

Vizsoly község Helyi Építési Szabályzata

felülvizsgálatról jegyzőkönyvet kell készíteni, amit a nem selejtehető ügyiratként kell irattározni.

(9) A vízfolyások medreinek vízelvezetési funkcióját biztosítani kell, az abban lévő fászerű növényzet –idegen anyag- eltávolítása és mederprofiljának megőrzése útján.

(10) Hulladék elhelyezése a mederben annak környezetében szigorúan tilos, a károkozót közigazgatási és büntetőjogi felelősségre kell vonni. Az ilyen helyeken lévő hulladéklerakókat az önkormányzatnak a legrövidebb időn belül fel kell számolnia.

(11) A szennyvízhálózat kiépítése esetén minden lakóingatlanon kötelezővé kell tenni a rendszerbe való bekapcsolódást.

A levegőtisztaság védelme

34. §

(1) A levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely annak természetes minőségét hátrányosan megváltoztatja vagy az egészségre káros módon megterheli.

(2) Levegőminőségi szempontból a 21/1986. (VI. 1.) MT számú rendelet és a 3/1988. (VI. 10.) ÉVM számú rendelet szerint a település közigazgatási területe a védett I. területi kategóriába tartozik.

(3) A területen csak olyan építmények elhelyezésére és tevékenységek folytatására adható engedély, melyek során a területre vonatkozó szennyezőanyag kibocsátási határértékek teljesülnek.

(4) A tarlóégetés bejelentés kötelezett tevékenység, ami a jegyző engedélye alapján végezhető. A bejelentést a tevékenység végzése előtt minimum 2 munkanappal meg kell tenni. A tarlóégetés szabályait a képviselő-testület önkormányzati rendeletben rögzítheti.

(5) Szagos, bűzös tevékenységet folytatni a jegyző írásos engedélye alapján szabad.

(6) Az állattartás szabályait külön önkormányzati rendeletben kell rögzíteni.

Zaj és rezgés elleni védelem

35. §

Vizsoly község Helyi Építési Szabályzata

- (1) A település belterületének zaj és rezgés elleni fokozott védelméről külön jogszabályokban, a szakhatóságok által meghatározott határértékek betartásával kell gondoskodni.
- (2) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke környezetében a vonatkozó rendelet szerint határértéket nem haladja meg.
- (3) Közlekedési eredetű zaj elleni védelem érdekében, amennyiben a közút melletti terület felhasználás vagy a közút jellege megváltozik a 4/1984. (I. 23.) EüM számú rendelet előírásait kell alkalmazni.
- (4) A hangosító berendezésekkel és a szolgáltatói tevékenységekkel összefüggő zajkibocsátó forrást a jegyzővel engedélyeztetni szükséges, az arra vonatkozó szabályokat önkormányzati rendeletben rögzíteni kell.
- (5) A településszerkezeti terven meghatározott zöldterületek kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

Hulladékártalmatlanítás

36. §

- (1) A település közigazgatási területén lévő összes illegális hulladéklerakót fel kell számolni vagy rekultiválni kell.
- (2) Biztosítani kell minden lakóingatlanról a keletkezett szilárd- és folyékony kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítását.
- (3) A településen évi kétszeri alkalommal lomtalanítási akciót kell szervezni. A lomtalanítás időpontját minimum két héttel előtte a helyben szokásos módon meg kell hirdetni.
- (4) A veszélyes hulladékok szelektív gyűjtését, minimalizálását, hasznosítását ösztönözni és segíteni kell.
- (5) A település közigazgatási területén az alábbi tevékenységek végzése tilos:
 - a.) hulladékok illegális lerakása,
 - b.) veszélyes komponensek kommunális hulladékok közé keverése,
 - c.) hulladékok égetése /a nem szennyezett növényi eredetűek kivételével/.
- (6) A hulladékgazdálkodásról a 2000. évi LXIII. törvény rendelkezik, aminek előírásai irányadóak.

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

(7) Az elhullott állati tetemek ártalmatlanításakor irányadó az Állategészségügyi Szabályzat azaz a 41/1997. (V. 28.) FM számú rendelet szabályozása.

(8) A rendelettel összhangban kell elkészíttetni a hulladékgazdálkodási tervet.

A természet értékeinek védelme

37. §

(1) A település közigazgatási területén lévő erdőterületek védendőek, kivételt képeznek a gazdasági erdő kategóriába sorolt erdőterületek.

(2) A természeti környezet értékeit kataszterizálni szükséges.

(3) A település természeti értékeinek védelmére és megőrzésük céljából az önkormányzatnak helyi rendeletet kell alkotni, amelynek határidejét a környezetvédelmi programban szükséges rögzíteni.

(4) A település közigazgatási területén a meglévő felszíni talajadottságok miatt a kopár domboldalak kertművelésének újraindítása elsődleges feladat. (Kertkultúra újraélesztése).

(5) A természeti környezettel kapcsolatban a természet védelméről szóló 1996. LXXIII évi törvény szabályozásai az irányadóak.

A települési környezet védelme

38. §

(1) A településen élők egészségvédelme, életfeltételeinek javítása érdekében el kell érni a különféle tevékenységek káros hatásainak megszüntetését vagy megfelelő szintre történő csökkentését.

(2) A település zöldfelületét növelni szükséges. A növelést új területek bevonásával és a régi területek rekonstrukciójával valamint többszintű növénytelepítéssel lehet megoldani.

(3) A műemlékekkel -országos védelem alatt lévő építmények, épületek- kapcsolatos rendelkezéseket a műemlékvédelemről szóló 1997. évi LIV. törvény szabályozza

(4) A helyi önkormányzat műemlékvédelmi tevékenységét a műemlékvédelemről szóló 1997. évi LIV. törvény 30. § írja elő.

(5) A településen lévő műemlékek:

a.) Református templom Szt János út 80 sz. 2 hrsz

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

b.) Római kat. templom	Szt János út 100. sz.	111 hrsz
c.) Görög kat. templom	Szt. János út 78. sz.	1 hrsz
d.) magtár épület	Szt János út 34 sz.	366/1 hrsz.
e.) Rákóczi kúria	Szt János út 119. sz.	244 hrsz

(6) A műemléki környezet elhelyezkedése: a műemléki építmény, épület ingatlanával közvetlenül határos ingatlanok.

(7) A településen lévő helyi védelmet élvező épületeket az 1. számú melléklet tartalmazza.

(8) A helyi védelmi környezet elhelyezkedése: a helyi védelem alatt lévő építészeti emlék ingatlanával közvetlenül határos ingatlanok.

(9) Műemlékek, műemléki környezet sajátos építési szabályai:

a) A műemlékileg védett területeken, a látható módon elhelyezett közművezetékek és berendezések (trafóházak, tűzcsapok, akna-fedőlapok, gázvezetékek bekötései, stb.) építési engedélyezési eljárása során az illetékes Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági állásfoglalását ki kell kérni.

b.) A műemlékileg védett területeken és a műemléki környezetben minden utcabútor, köztéri elem –mikroarchitektúra- elhelyezése előtt az Örökségvédelmi Hatósággal egyeztetni kell.

c.) A műemléki környezetben törekedni kell a közművek föld alatt való elhelyezésére és ezáltal a légkábelek megszüntetésére.

d.) A védett területeken az utcai díszburkolatok anyaga kiselemes burkolókö lehet.

e.) A reklámok és feliratok elhelyezésénél alapelveként szolgáljon az üzleti- és az esztétikai szempontok egyensúlyának kialakítása.

(10) A műemlékvédelmi környezetben az egyes épületek kialakításánál az alábbi építészeti szempontokat szükséges kötelező jelleggel figyelembe venni és az építető tudomására hozni:

a.) Építési anyaghasználat:

1. Lábazatképzés

- Kő, műkő, vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével, de lehetőleg a település építkezésében használatos hagyományos kő

2. Falfelületek

- Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, vagy ezek kombinációja) plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint.

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

- Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe) függöny faszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.

3. Tető

- A tetőfedés anyaga cserép, pala, eternit pala (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) lehet.
- Nem alkalmazható fém tetőhéjalás, (kivételt képez a nem felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészeket kiegészítő fedéseként), hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez.

b.) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme:

1. Térarányok, utcaképek

- A homlokzaton a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető (sem egyedi, sem összefogott formában, sem szabad oldalfalakkal, sem tető héjalással fedett formában).
- A homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben a homlokzat részeként megjelenő homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény megjelenhet akár megszakított, akár végigfutó tetőpárkánnyal.
- Fekvő tetőablak mind egyedi, mind sorolva elhelyezhető.
- A felsorolt szabályok a műemléki környezetben az épületek udvari és utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak.

2. Homlokzati arányrendszer védelme

- A műemléki környezetben az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg (szalagablak, erkélysor, stb)
- A nyílás és falfelületek aránya a műemléki épületekhez és védett értékekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdasággal jelenjen meg, a földszinten is a portálok esetében.
- A műemléki környezetben a meglévő épületek párkánymagasságához szükséges igazodni.
- A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzatát legalább jellegében meg kell őrizni

(11) A muzeális emlékek, régészeti lelőhelyek védelméről külön jogszabályok rendelkeznek.

A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, azok anyagának megfelelő elhelyezését.

Vizsoly község Helyi Építési Szabályzata

(12) A helyileg védett épületek és környezetük sajátos építési előírásait a képviselő-testület önkormányzati rendeletben állapíthatja meg.

(13) A helyileg védett épületek és környezetük esetében az alábbiakban ki kell kérni az illetékes építésügyi hatóság véleményét:

a.) látható módon elhelyezett közművek elhelyezéséhez (akna-fedőlapok, tűzcsapok, gázvezetékek bekötései, stb),

b.) minden utcabútor, köztéri elem.

(14) A helyi védett és a műemléki környezetekben az épületek esetében faanyagú nyílászárókat kell használni.

(15) A helyi védett és a műemléki környezetben elhelyezkedő épületekre és ingatlanokra elővásárlási jogot kell az illetékes földhivatalnál bejegyeztetni.

(16) A vizsolyi (Károlyi Gáspár út) 413 hrsz-tól 415 hrsz-ig, továbbá családi gazdálkodás folytatása céljából a 438 hrsz-tól 441 hrsz-ig kialakított építési telkek közül legfeljebb két egymás mellett lévő építési telek összevonható.

Sajátos jogintézmények

39. §

(1) A település közigazgatási területén az alábbi a településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények bevezetés történik:

- elővásárlási jog,

- építési tilalom.

(2) Azon ingatlanokat amelyekre a települési önkormányzat elővásárlási jogot jegyeztet be a 2. számú melléklet; azon ingatlanokat pedig, amelyekre építési tilalmat jegyeztet be a 3. számú melléklet tartalmazza.

Záró rendelkezések

40. §

(1) Ez a rendelet 2012. szeptember 15. napján lép hatályba.

(2) Azokat az eljárásokat, amelyek a rendelet hatálybalépése előtt elkezdődtek az elkezdés pillanatában hatályban lévő jogi szabályozás alapján kell lefolytatni.

(3) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Vizsoly község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 9/2008.(XII. 22.) számú önkormányzati rendelettel módosított 4/2008.(VIII. 27.) számú önkormányzati rendelet.

**Vizsoly község
Helyi Építési Szabályzata**

(4) A rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik és 1 példányt az illetékes építésügyi hatóságnak megküld.

Vizsoly, 2012. szeptember 12.

Bihi Miklós
polgármester

Vidák István
körjegyző

Helyi védelem alatt lévő építmények, épületek

Vizsoly község önkormányzata a település közigazgatási területén az alábbi építményeket, épületeket helyezi helyi védelem alá:

sorsz.	megnevezés	elhelyezkedés	időpont
1.			
2.			
3.			
4.			

Elővásárlási jog

Vizsoly község önkormányzata a település közigazgatási területén az alábbi ingatlanokra jegyez be elővásárlási jogot:

Építési tilalom

Vizsoly község önkormányzata a település közigazgatási területén az alábbi ingatlanokra jegyez be építési tilalmat: