

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása

A szabályozási koncepciót megalapozó legfőbb szempontok:

1. A településtervezésre vonatkozó jogszabályok előírásai:
 - Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.);
 - Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK);
 - A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet;
2. A magasabb szintű tervfajták előírásai:
 - Országos Területrendezési Terv (2003. évi XXVI. törvény)
 - Fejér Megye Területrendezési Terve (1/2009. II. 13. m.ök. rendelet)
3. A terv egyeztetésében részt vevő államigazgatási szervek adatszolgáltatásai és figyelembe vehető javaslatai;
4. A településfejlesztési koncepcióhoz készített „Megalapozó vizsgálat” által feltárt adottságok (kialakult területhasználat, meglévő létesítmények);
5. A jóváhagyott településfejlesztési koncepció (123/2016. (XI. 28.) sz. kt. határozat) célkitűzései (önkormányzati, lakossági és vállalkozói igények);
6. A hatályban lévő településrendezési eszközök figyelembe vehető tartalmi elemei:
 - Településszerkezeti terv (63/2006. (VIII. 24.) számú kt. határozat),
 - Helyi Építési Szabályzat (10/2006. (VIII. 28.) ök. rendelet) és annak mellékletét képező Szabályozási terv
7. Vajta Község településképeinek védelméről szóló 2/2018. (III. 26.) ök. rendelet figyelembe vehető tartalmi elemei.

A szabályozási koncepció készítésekor alkalmazott irányelvek:

1. A szabályozás legyen egyértelmű, világos, jól tagolt és minden felhasználó (lakosság, hatósági és önkormányzati szereplők) számára könnyen érthető.
2. A szabályozás ne tartalmazzon a lakosság mindennapi életét megnehezítő indokolatlan, felesleges, nehezen betartható előírásokat.
3. A szabályozás a sajátos eszközrendszerével segítse elő a település mindennapi életének zavartalan menetét és zökkenőmentes fejlődését.

A szabályozás alapját képező építési övezetek és övezetek megállapítása és lehatárolása a helyi adottságok és igények alapján történt meg.

A beépítésre szánt területek az alábbi építési övezeteket tartalmazzák:

1. lakóterület, ezen belül:
 - 1.1. falusias lakóterület (Lf);
2. vegyes terület, ezen belül:
 - 2.1. településközpont terület (Vt);
3. gazdasági terület, ezen belül:
 - 3.1. kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz);
4. üdülő terület, ezen belül:
 - 4.1. üdülőházas terület (Üü);
 - 4.2. hétvégi házas terület (Üh);
5. különleges terület, ezen belül:
 - 5.1. oktatási központ területe (K-O);
 - 5.2. nagyterjedésű sportolási (lovas idegenforgalmi központ) terület (K-L);
 - 5.3. termálstrand területe (K-St);
 - 5.4. kemping területe (K-C);
 - 5.5. vásártér területe (K-V);
 - 5.6. nagy kiterjedésű raktározási terület (K-R);
 - 5.7. lőtér területe (K-Lő);
 - 5.8. mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü);
 - 5.9. közmű-üzemi terület (K-K);

A beépítésre nem szánt területek az alábbi övezeteket tartalmazzák:

1. közlekedési és közmű terület, ezen belül:
 - 1.1. közúti terület (KÖu);
 - 1.2. kötöttpályás közlekedési terület (KÖk);
2. zöldterület, ezen belül:
 - 2.1. közkert (Zkk);
 - 2.2. közpark (Zkp);
3. erdőterület, ezen belül:
 - 3.1. védelmi erdőterület (Ev);
 - 3.2. gazdasági erdőterület (Eg);
4. mezőgazdasági terület, ezen belül:
 - 4.1. általános mezőgazdasági terület (Má);
5. vízgazdálkodási terület (V);
6. természetközeli terület (Tk);
7. különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül:
 - 7.1. temető terület (Kb-T);
 - 7.2. nyersanyag-kitermelés céljára szolgáló terület (Kb-B);

A település falusias lakóterületei, településközpont vegyes területei, üdülőházas üdülőterületei, kereskedelmi szolgáltató területei és különleges oktatási központ területei több alövezetre bontva kerültek szabályozásra, tekintettel a területek beépítési módjának, beépítési intenzitásának és beépítési magasságának a kialakult állapotokhoz és várható igényekhez történő igazodási szándékra.

Az új fejlesztés alá vont területek közül a különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi területek igényelnek körültekintő szabályozást, tekintettel arra, hogy a Sió híd lábánál, a település „kapujánál” találhatóak. A beépítésre nem szánt területfelhasználásba történő sorolás biztosítja a területen olyan beépítési intenzitás megválasztását, amely során nem jöhet létre a környezetet jelentősen megváltoztató építés.

A szabályozás eszközei ezen felül szükség szerint:

- szabályozási vonal (közterület bővítési igény) jelölése;
- építési hely meghatározása előkert-i építési határvonal alkalmazásával.

A szabályozási tervlapokon az örökségvédelem elemei, a táj- és természetvédelem elemei, a közlekedési létesítmények védőterülete, valamint egyéb korlátozó tényezők, egyes sajátos jogintézmények szükség szerint szerepeltetésre kerülnek, valamint a helyi építési szabályzat is tartalmaz rájuk vonatkozó előírásokat – a településképi rendelettel összhangban.