

# SZÁLKA község Önkormányzata Képviselőtestülete 7/2006. (III. 28.) rendelete

## A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Szálka község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

### A rendelet hatálya

#### 1.§

- (1) A rendelet területi hatálya Szálka község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide érve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai alkalmazandók.
- (3) Szabályozási elemek:
  - a.) I. rendű szabályozási elemek (közlekedési elemek, területfelhasználási módok, területfelhasználási egység határa (kivéve a c pontban rögzített esetet), amelyeket csak a településszerkezeti terv felülvizsgálatára és módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni),
  - b.) II. rendű szabályozási elemek (az a.) és c.) pontokban nem szereplő elemek, amelyeket csak a szabályozási terv módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni),
  - c.) III. rendű szabályozási elemek (hatósági eljárásban, illetve önkormányzati rendeletben módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők):

Hatósági eljárásban módosítható, vagy meghatározható:

    - ca) az illetékes szakhatóság hozzájárulásával a védősávok és területek,
    - cb) telekalakítási terv alapján a hátsó telekhatáron haladó övezet-, építési övezet és területfelhasználás-szabályozási vonal, valamint a terület-felhasználási egységen belüli területet kiszolgáló út.

Önkormányzati rendeletben módosítható, vagy meghatározható:

    - a) a belterületi határ a beépítésre szánt területek fejlesztési ütemével összhangban,
    - b) a sajátos jogintézmények köre,
    - c) szakvélemény alapján a helyi védett terület, építmény, vagy objektum listája.
- (4) A rendelet a HÜBNER Tervező KFT 18/2004. munkaszámú dokumentációjának TSZT, KSZT, BSZT rajzszámú tervlapjaival együtt érvényes.

**I. FEJEZET**  
**Az engedélyezés általános szabályai**  
**2.§**

- (1) A képviselőtestület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló jogszabályban (a jelenleg hatályos jogszabály szerint 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 9.§) meghatározott építési munkák körét nem bővíti.
- (2) A földmunkával járó beruházások tervezése és engedélyezése során a kulturális örökségvédelemről szóló törvény (a jelenleg hatályos jogszabály szerint 2001. évi LXIV. törvény) rendelkezéseit érvényre kell juttatni.
- (3) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető. A tevékenységek végzéséhez a Bányakapitányság engedélye illetve más hatóság engedélye esetén a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.

**3.§**

Az építési engedélykérelmekhez a jogszabály szerint (a jelenleg hatályos jogszabály szerint 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 12.§, illetve 17.§) egyéb mellékleteket nem kell csatolni, kivéve a helyi építészeti értékek védelméről szóló (HÉSZ 28.§ (3) bekezdés) előírásokat.

**Geológiai általános előírások**  
**4.§**

- (1) A szabályozási terven beépítésre feltételekkel javasolt, valamint a bevágásokkal, tereplépcsőkkel tagolt területekre beépítés előtt mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra alapozva kell tisztázni a beépítés feltételeit.
- (2) Terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik. Az érintett területeken az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia és a tervezés során figyelembe kell vennie az építési terület pince és üregviszonyait.
- (3) A területet borító kőzetliszt felszínmozgásos jelenségek kialakulására való hajlama és erózióérzékenysége miatt a csapadékvíz elvezetést kiemelt gondossággal kell megtervezni.
- (4) Az új építmények létesítésükkel nem gátolhatják a felszíni vizek természetes elfolyását, továbbá a meglévő (a már kialakult) épített környezetre káros hatásokat nem gyakorolhatnak.
- (5) Új területek beépítésének alapfeltétele, hogy a beépítésre tervezett területeken és közterületeken a felszíni vizek eróziómentes és akadálytalan elvezetése biztosított legyen.
- (6) Mélyfekvésű, magas talajvízállású területeken építmények létrehozása előtt a talajvíz várható szintjét is tisztázó talajmechanikai, geotechnikai vizsgálatokkal kell tisztázni az igénybevett kőzet állapotát. Felszín alatti építmények létrehozásának feltételeit a talajvíz várható szintjének ismeretében kell meghatározni.
- (7) Az út és közmű létesítmények megvalósítása előtt a talajvíz várható szintjét is tisztázó talajmechanikai, geotechnikai vizsgálatok kell elvégezni a vízrendezés kialakításához.
- (8) Geotechnikai, mérnökgeológiai szakvélemény megállapításai és javaslatai ismeretében kell összeállítani az engedélyezési tervet, ha:
  - a) az építési területen a lejtőszög a 10°-ot meghaladja,
  - b) az építési terület alápincézett,
  - c) az építmény 2 m-nél nagyobb nyitott kőzetsfallal érintkezik
  - d) az építmény 3 m-nél nagyobb vastagságú tereprendezéssel létesül (bevágás, feltöltés)
  - e) az építmény létesítése 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre kiterjedő földmunka végzésével történik,
  - f) a tereprendezés 2 m-nél magasabb rézsű(k) kialakítását eredményezi, vagy területi kiterjedése meghaladja az 1000 m<sup>2</sup>-t.

- (9) Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos engedélyezési eljárások közül az alábbi esetekben kell bevonni a Magyar Geológiai Szolgálatot:
- a meredek, csúszás- vagy omlásveszélyes terület beépítését kezdeményezik,
  - 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építmény létesül,
  - 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel jár az építkezés vagy a tereprendezés (feltöltés, bevágás),
  - a felsoroltakon túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, a tervező vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.

## **Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai**

### **5.§**

- (1) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a vonatkozó jogszabály *(a jelenleg hatályos jogszabály szerint 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet)* kötelezően meghatároz, továbbá vizsgálja, hogy a tervezett létesítmény megfelel-e az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása elvárásainak *(lásd: 1997. évi LXXVIII tv. 6.§ (1) bek. b) pont)*.
- (2) Az építési övezeti, övezeti előírásoknak nem megfelelő épületek abban az esetben bővíthetők, ha:
- nem állnak építési korlátozás, vagy tilalom alatt;
  - vízszintes irányú bővítésük nem jár a hatályos előírások szerint megengedhető beépítettségénél esetleg már nagyobb beépítettség további növelésével, valamint az építési határvonalak átlépésével;
  - függőleges irányú bővítésük nem növeli tovább a hatályos előírások szerint megengedhető építménymagasságnál esetleg már nagyobb építménymagasságot, továbbá a telekhatároktól való távolság (a H/2 szabály alkalmazása miatt) nem korlátozza az építménymagasság növelését, továbbá az építménymagasság növelése nem korlátozza a szomszédos telkek építési lehetőségét,
  - a bővítést a szomszédos épületektől betartandó távolságok nem korlátozzák.
- (3) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően építés (illetve telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha:
- az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
  - a terv szerinti területfelhasználás nagyobb távlatban (tíz, vagy több év) válik esedékessé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza és nem teszi költségesebbé (amennyiben az építető vállalja a kártalanítás nélküli elbontási kötelezettséget, érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az építmény ideiglenes meglétét, illetve az építető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni).
- (4) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.
- (5) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.
- (6) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál a vonatkozó önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

## **Telekalakítási rendelkezések**

### **6.§**

- (1) Az új telkek legkisebb méreteit az építési övezeti előírások szerint kell megállapítani.
- (2) A korábban kialakított építési telkek akkor is beépíthetőnek minősülnek, ha a méreteik csak a kialakításuk idején hatályos előírásoknak felelnek meg.

## Közterületek használata

### 7.§

- (1) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (3) A község közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
  - a) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése. Hirdető és reklámtábla különállóan lakótelken belül nem helyezhető el. Az épület homlokzatán 1 m<sup>2</sup>-nél nagyobb felületű hirdetési és reklámcélú építmény, reklámszerkezet, fényreklám és reklám-, cég-, vagy címtábla nem helyezhető el.
  - b) árusító pavilon (mozgó árusítóhely) létesítése,
  - c) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhely, töltőállomás) kialakítása,
  - d) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak) elhelyezése,
  - e) szobor, díszkút elhelyezése,
  - f) távbeszélő fülke elhelyezése,
  - g) építési munkával kapcsolatos létesítmények, állványok elhelyezése, ideiglenes építőanyag tárolás,
  - h) rendezvények épületei.Közterületen építményt az OTÉK 39. és 40.§-a alapján úgy kell elhelyezni, hogy az a közterület, közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozhatja.
- (4) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, pályázat útján, esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit tartalmazó külön rendeletben szabályozza.

## A közművesítés mértéke, közművek elhelyezésének, üzemeltetésének rendje

### 8.§

- (1) Közművesítettség szempontjából a beépítésre szánt területek teljes közművesítettségűnek minősülnek, azaz
  - a) a közüzemi energiaszolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz, vagy távhő)
  - b) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
  - c) a közüzemi szennyvízelvezetés és tisztítás, továbbá
  - d) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes meglétét; kell biztosítani.A beépítésre nem szánt területeken keletkező szennyvizet zárt tárolóban kell gyűjteni és alkalmanként arra kijelölt ürítőhelyre kell szállítani.
- (2) A Széplaki és a Szilfás völgy területén (2006 márciusában a terv készítésekor 360 hrsz-ú telek) a szabályozási terven jelölt beépítésre szánt területek kialakulásáig, az út és a közművek megvalósulásáig épület kivételesen a beépítésre szánt területeken belül létesíthető. Az építési helyek pontosításában az érintett tömb elvi telekalakítási tervét el kell készíteni annak érdekében, hogy a szabályozási terv szerinti területfelhasználás megvalósíthatóságát igazolja. A közútról vagy magánútról megközelíthető építési telken 3%-os beépítettséggel, szakszerű közműpótló berendezés kialakításával lehet a szabályozási tervben rögzített funkciójú épületet létesíteni.  
Az ingatlanok vízcsatlakozása/rákötése a szennyvízcsatorna-hálózatra annak kiépülését követően egy éven belül kötelező. A felhagyott szennyvíz gyűjtőtárolókat és szikkasztókat a csatornára rákötést követően 60 napon belül meg kell szüntetni.
- (3) Beépítésre szánt területeken, ahol a csapadékvíz elvezetése még nem megoldott, a beépítés előtt a területek vízvezetésének vízjogi engedély (a jelenleg hatályos jogszabály szerint 18/1996. (VI.13.) KHVM rendelet) alapján történő megvalósítását engedélyeztetni kell.

- (4) A közművek területigénnyel járó létesítményeit, továbbá a működésük által megkövetelt védőterületeket a szabályozási terven jelölt területeken kell elhelyezni.
- (5) A szennyvizek elhelyezésére (kezelésére, tisztítására) vonatkozóan a mindenkori hatályos előírások mérvadók.
- (6) A közművek elhelyezésével érintett területeken belül építmény elhelyezése csak az illetékes szakhatóság eseti előírásai szerint (esetleg ideiglenes jelleggel) kerülhet sor.
- (7) A nyomvonalas közművek tervezőinek be kell tartani az elhelyezés területét biztosító 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 26.§ (1) bekezdésének és a nyomvonal jellegű építmények keresztezéséről és megközelítéséről szóló 4/1981. (III.11.) KPM-IPM együttes rendelet 5.§ (2) bekezdése alapján kiadott 9004/1982. KPM-IPM számú együttes közleményének előírásait. További műszaki iránymutatást az MSZ 7487 ad, míg a nyomvonalas távközlési építmények engedélyezésének feltételeit a 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet határozza meg.
- (8) A gázelosztóvezeték biztonsági övezetére vonatkozó 1993. évi XLVIII. tv. 32.§ (1)-(5) bekezdése, valamint a 203/1998. (XII.19.) Korm. rend. 19/A. § rendelkezései az irányadók.

### **Az építmények elhelyezése, kialakítása**

#### **9.§**

- (1) A területen csak olyan településképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.
- (2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építményegyüttes hatását keltsék.
- (3) Az épületek homlokzatainak, kerítéseiinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületek az oldalhatáron sorosan, az utcai építési vonaltól minimálisan 5,0 méteres távolságban keresztszárnyal is bővíthetnek.
- (5) Az előírásoknak nem megfelelő kialakult oldalkert esetében az építmények közötti telepítési távolság fenntartható, az eredeti épület kontúrján belül új épület építhető a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával.
- (6) Terepszint alatti építmény az OTÉK 1. sz. melléklete 77. pontja szerint bárhol létesíthető, de:
  - a.) az építési telken csak az építési helyen belül létesíthető,
  - b.) a terepszint alatti építmény feletti zöldfelületet is csak tetőkertként szabad számításba venni az OTÉK 25.§-ában rögzítettek szerint, a terepszint alatti főfunkció (pl. üzlet, műhely, stb.) területét a szintterület mutatóban figyelembe kell venni, (szintterület mutató: egyes telkekre vonatkoztatandó viszonyszám, az egy telken elhelyezhető épület(ek) összes szintterületének és a telek területének hányadosa.
- (7) Az építési helyen belül az épületet – az építési engedélyezési eljárás során – úgy kell elhelyezni, hogy a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes lefolyása, ugyanakkor a létrehozott építmények állékonysága is biztosított legyen.
- (8) 10 m-nél magasabb önálló hírközlési építmény, szerkezet a belterületen, illetve mezőgazdasági területen gyepterületen belül, illetve táj- és természetvédelmi területen és a korlátozott használatú mezőgazdasági területeken belül nem helyezhető el.

### **Az állattartó épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó szabályok**

#### **lakóterületen**

#### **10.§**

- (1) Állattartó épület ott létesíthető, ahol az állattartásról szóló önkormányzati rendelet ezt lehetővé teszi.
- (2) A meglévő gazdasági épületek állattartási épületté történő átalakítási, bővítési munkái is építési engedélyhez kötöttek.

- (3) Betartandó a (49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet 1 sz. mellékletében) foglaltak, mely az állattartó telepek építése, vagy felújítása során figyelembe veendő előírásokat tartalmazza.
- (4) Az állattartó épületek elhelyezésekor és telepek létesítésekor betartandó legkisebb távolságok és védőtávolságok vonatkozásában a helyi állattartási rendeletben (Szálkai Önkormányzat 4/2006. (III. 28.) rendelete az állatok tartásáról) foglaltak szerint kell eljárni.

### **Járművek elhelyezése**

#### **11.§**

- (1) Az OTÉK 42.§. (10), (11) bekezdésben, a várakozó helyek kialakítására és számára vonatkozó, szabályoktól való eltérést önálló parkolási rendeletben kell meghatározni.
- (2) Az 5601 sz. út és a tavak közötti területen csak a rendezési terven jelölt helyeken létesíthetők parkolók.

### **Tűzvédelem**

#### **12.§**

- (1) Az építmények közötti tűztávolságok, telepítési távolságok tekintetében a beépítésre szánt területek kialakításánál figyelembe kell venni az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.29.) Korm. rendelet 36.§ (1)-(3) bekezdésében foglaltakat a vonatkozó rendelettel (36/2002. (III.7.) Korm. rendelet) együtt.
- (2) Az építési telkek kialakítása és az azokon elhelyezésre kerülő építmények létesítése során a vonatkozó rendelet (253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 52.§) a tűzbiztonságra előírt a) – e) pontjai betartandók, az építményekkel szemben támasztott tűzvédelmi követelmények teljesítésével kapcsolatban a vonatkozó rendelet (2/2002. (I.23.) BM. rendelet 5. sz. melléklet I/1.-I/9. fejezet) előírásait kell figyelembe venni.
- (3) A település tűzvíz (oltóvíz) ellátását, valamint a tűzoltás előfeltételeit (tűzoltási út, terület, stb.) a vonatkozó rendelettel (35/1996.(XII.29.) BM rendelet) közzétett Országos Tűzvédelmi Szabályzat 22-23.§-nak, valamint a 46-55. §-nak az oltóvízzel kapcsolatos előírásai szerint kell kialakítani, illetve biztosítani.
- (4) A III-V. tűzállósági fokozatú (fa, vagy más éghető anyagú külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, héjazatú) anyagból létesítendő építmények esetében be kell szerezni az illetékes elsőfokú tűzvédelmi hatóság szakhatóságának állásfoglalását.

## **II. FEJEZET**

### **A belterületi határ megállapítása**

#### **13.§**

- (1) A község belterületét növelni, illetve csökkenteni a szabályozási terven jelölt területtel, a tényleges felhasználás szándékának testületi határozattal történő megerősítését követően lehet.
- (2) A tervezett belterület bővítés az igények ismeretében ütemezetten történhet (lásd: 1.§ (3) bekezdés c. pontja).

### **Településszerkezet, területfelhasználás**

#### **14.§**

A szabályozási terv

- a.) a község közigazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző területfelhasználási egységekre osztja fel;

- b.) a beépítésre szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe sorolja;
- c.) a beépítésre nem szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja;
- d.) az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

#### 15.§

A község beépítésre szánt területén a következő területfelhasználási egységek vannak:

- a.) lakóterület (falusias lakóterület): **Lf**,
- b.) vegyes terület (településközpont vegyesterület): **Vt**
- c.) üdülőterület (üdülőházas üdülőterület): **Üü**
- d.) különleges terület: **K**.

#### 16.§

A község beépítésre nem szánt területén a következő területfelhasználási egységek vannak:

- a.) közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület: **Kö**,
- b.) zöldterület: **Z**,
- c.) erdőterület: **E**,
- d.) mezőgazdasági terület: **M**,
- e.) vízgazdálkodási terület: **V**.

## A szabályozási elemek értelmezése, fogalommeghatározás

### 17.§

- (1) Lásd 1.§ (3) bekezdést.
2. A szabályzatban használt homlokzatmagasság meghatározása:
  - a) az építmények egyes homlokzatfelületeinek külön-külön számított (az OTÉK 1. sz. mellékletének 23. pontja szerint) F/L értéke.
- (3) Megjegyzés:
  - a) az építési övezetek építési használatát tartalmazó táblázatokban a telkekre és építménymagasságokra vonatkozó értékek új telekalakításokra, illetve új épületek építésére értendők,
  - b) a **K** jel a kialakult állapotra utal.
- (4) Szintterület mutató: egyes telkekre vonatkoztatandó viszonzyszám, az egy telken elhelyezhető épület(ek) összes szintterületének és telekterületének hányadosa.
- (5) A jelenlegi közterület felőli telekhatár – amennyiben a terv másként nem rendelkezik kötelező szabályozási vonalnak tekintendő.

## A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETÉNEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

### Falusias lakóterület (Lf)

### 18.§

- (1) A területen az OTÉK 14.§ (1) és (2) bekezdésében megnevezett építmények helyezhetők el.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületekre – mező- és erdőgazdasági építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, kézműipari építmény – vonatkozó szabályok:
  - a) A gazdálkodási célú épület – ha a telken lakóépület is van – nem lehet nagyobb az építési telek méretének 15%-ánál. A lakótelek beépítettsége a gazdálkodás építményeivel együtt sem lehet nagyobb az övezetekre vonatkozó mértéknél.
  - b) Gazdálkodás céljára elsősorban a meglévő gazdasági épületeket kell felhasználni.
  - c) A meglévő gazdasági épület felhasználásakor:
    - ca) állattartó épület esetében a lakóépülettel esetleg meglévő közvetlen kapcsolatot meg kell szüntetni,
    - cb) a gazdasági épület telekhatáron álló – vagy csorgóközzel a telekhatáron álló – épületrészen – falán, tűzfalán – a telekhatárra néző nyílást, természetes, vagy mesterséges szellőzőberendezést meg kell szüntetni.
  - d) A gazdálkodás célját szolgáló épület a községben kialakult oldalhatáron álló beépítésnek megfelelően oldalhatáron, illetve csorgóközzel az oldalhatárra helyezhető el. Az oldalhatáron álló lakóépületekkel szembeni oldalhatáron, illetve az oldalkertben épült hagyományos gazdasági épületek fennmaradhatnak és megújíthatók, de új épületek e helyen már nem építhetők.
  - e) A telkek beépítésének hagyományai szerint a gazdálkodás célját szolgáló épület a gazdasági udvar végén keresztbefordítottan is építhető. Keresztcsűrök zárt sorúan is elhelyezhetők, ez esetben is biztosítani kell a hátsókertbe való bejárást.
- (3) A kialakult építési övezetekben maximum két telek vonható össze. Az újonnan kialakuló lakóterületen a telek legnagyobb szélessége nem haladhatja meg az adott övezetre előírt kialakítható minimális telekszélességnek kétszeresét vagy maximálisan 40,0 m-t.
- (4) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

<b>Lf-1 jelű építési övezet (hagyományos beépítés)</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K-1000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K –16	m
A beépítési mód	-	K oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	20	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	50	%

<b>Lf-2 jelű építési övezet (kialakult, kistelkes beépítés)</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 800	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 16	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

<b>Lf-3 jelű építési övezet (tervezett beépítés)</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	700	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	16	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5*	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

\* A lejtőfelőli homlokzatmagasság maximálisan 5,5 m magasságú lehet.

<b>Lf-4 jelű építési övezet (tervezett beépítés)</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	900	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	20	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,5*	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	20	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	50	%

\* A lejtőfelőli homlokzatmagasság maximálisan 5,5 m magasságú lehet.

Ahol a terv külön nem jelöli, a területen az elő-, oldal- és hátsókert méretét az OTÉK 35.§-a szerint kell meghatározni.

Az Lf-1 jelű építési övezetben jelölt építési határvonal (megegyezik a hátsókert vonalával) a szabályozási tervlap jelöli.

Az **Lf-1 jelű** építési övezetben az utcai homlokzatmagasság a kialakulthoz igazodjon.

(5) Az Lf-1 építési övezetre vonatkozó részletes előírások:

- a.) A területen a kialakult egységes karakter megőrzése érdekében csak olyan építmények építhetők, amelyek illeszkednek a terület történeti hagyományaihoz, a beépítés karakteréhez, a telek adottságaihoz, valamint a rendeltetésük követelményeihez. A tetőformát, a tető hajlásszögét, a tetőfedés anyagát, az épület tömegformálását a környezethez illeszkedve kell kialakítani, illetve megválasztani. Az illeszkedési feltétel teljesítésének igazolásához az építési hatóság és a tervező kérheti a megyei főépítész állásfoglalását. Az épületek tömegéből adódó változatos tetőformák, a hagyományokban gyökerező kontyolások és fióktetők alkalmazása ajánlott.
- b.) Az egyes épületek egységes megjelenését biztosítani kell. Az adott épületen csak egységes építőanyagok (tetőfedés, homlokzatképzés, stb.), egységes színezés alkalmazható. Az épület portáljait a teljes épületre egymással összhangban, egységesen kell kialakítani.
- c.) A héjalás cserép, vagy cserép jellegű, a környezethez illeszkedő színezésű legyen.
- d.) Lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) – kialakult állapot kivételével – legfeljebb 4,0 m építménymagasságú, a helyi hagyományoknak megfelelő kialakítású, anyaghasználatú lehet.

(6) Az Lf3 és Lf-4 jelű építési övezetben magastetős épület esetén a tetőgerinc, a tetőfelület jellemzően az utcával párhuzamos kell, hogy legyen.

(7) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 0,5.

### Településközpont (vegyes) terület (Vt) 19.§

- (1) A területen az OTÉK 16.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el.  
 (2) E területfelhasználási egységbe (területbe) a községközpont és környezetének területe tartozik.  
 (3) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

<b>Vt-1 jelű építési övezet (kialakult beépítés, ősközség)</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 1000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 16	m
A beépítési mód	-	szabadonálló vagy oldalhatáron álló,	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	K – 5,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	40*	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	40	%

\* Oktatási létesítmények esetében a beépítési százalék max. 25% lehet.

<b>Vt-2 jelű építési övezet (tervezett beépítés)</b>	<b>OTÉK</b>	<b>HÉSZ</b>	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	3000	m <sup>2</sup>
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	50	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	5,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	40	%

- (4) Az ősközség központjára vonatkozó részletes előírások:
- a.) A területen a kialakult egységes karakter megőrzése érdekében csak olyan építmények építhetők, amelyek illeszkednek a terület történeti hagyományaihoz, a beépítés karakteréhez, a telek adottságaihoz, valamint a rendeltetésük követelményeihez. Az illeszkedés teljesülését az építési hatóság ellenőrzi. Az illeszkedési feltételek igazolásához az önkormányzat és a tervező kérheti a területi főépítész állásfoglalását.
  - b.) Az egyes épületek egységes megjelenését biztosítani kell. Az adott épületen csak egységes építőanyagok (tetőfedés, homlokzatképzés, stb.), egységes színezés alkalmazható. Az épület portáljait a teljes épületre egymással összhangban, egységesen kell kialakítani.
  - c.) Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet. Az épületek tömegéből adódó változatos tetőformák, a hagyományokban gyökerező kontyolások és fióktetők alkalmazása ajánlott.
  - d.) A héjalás cserép, vagy cserép jellegű, a környezethez illeszkedő színezésű legyen.
  - e.) Az övezetben raktárak, garázsok az utcára közvetlenül nem nyithatók, azok megközelítésére az utca felől kapuval lezárt átjárót, vagy áttört kerítést kell létesíteni.
- (5) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 1,5.





alakításának várható idejét, az épületeknek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével – engedélyezhető.

- (3) A közutak építési területének legkisebb szélességét – ahol a szabályozási terv másként nem jelöli – az OTÉK 26.§ (2) bekezdés szerint kell biztosítani.
- (4) A község közúti átkelési szakaszai, valamint lakóútfajai – mivel közlekedési és közmű létesítmények a meglévő szélességek mellett elhelyezhetők – a jelenlegi szabályozási szélességükben megmaradnak.
- (5) Az építési telkeket kiszolgáló utak építési területének a szélessége a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése alapján telekalakítási eljárás keretében csökkenthető, amennyiben ahhoz az út- és közműkezelők, valamint a szakhatóságok hozzájárulnak.
- (6) Hírközlési létesítmények közterületen az ágazati szabványok, szakhatósági előírások betartásával helyezhetők el.
- (7) Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.
- (8) A dűlőutak szélessége kialakult, új dűlőút minimális szabályozási szélessége 6,0 m.
- (9) Közterületen való építkezés, közmű- és útépités nem károsíthatja a meglévő és tervezett növényávot. A „Fák védelméről” szóló 21/1970 (VI. 21.) Korm. rendelet betartása kötelező.
- (10) A fásításhoz alkalmazható fajok őshonosak legyenek.
- (11) 18 m szabályozási szélességet elérő közutak mellett legalább 1 oldalon fasort kell telepíteni.
- (12) Új vonalas légvezeték a település belterületén nem építhető, földalatti kábelben kell megoldani.
- (13) A közlekedési létesítmények elhelyezéséhez szükséges területek határát a szabályozási terv tartalmazza:

az út jele, neve	kategóriája		tervezési osztálya	szabály. szélessége (m)	övezeti jele
	meglévő	tervezett			
5601 út Kossuth L. u.	összekötő út gyűjtőút		B.V.c-B K.V.C	10 - 20	KÖu-1
56101 út Petőfi S. u. déli szak.	gyűjtőút		B.V.c-D	9 - 19	KÖu-1
északi összekötő út (Grábóc, Mőcsény)	egyéb út kiszolg. út	gyűjtőút	K.V.C B.V.c-D	10 – 13	KÖu-1
Táncsics M. u	kiszolgáló út		B.VI.d-D	7 – 10	KÖu-2
Napfény u.	kiszolgáló út		K.VIII.B B.VI.d-C	8 – 23	KÖu-2
Kossuth u. észak-déli szakaszai	kiszolgáló út		B.VI.d-D	8 – 14	KÖu-2
223/38 hrsz-ú út és északi meghosszabbítása		kiszolg. út	B.VI.d-A B.VI.d-D	8– 16	KÖu-2
alsónánai összekötő út	kiszolgáló út		K.VIII.C	12 – 16	KÖu-2
új területek feltáró útfajai	kiszolgáló út		B.VI.d-C	12 - 20	KÖu-2
gyalogutak		gyalogút	B.X	4	KÖu-3

### Zöldterület 23.§

- (1) E területfelhasználási egységbe (területbe) a közparkok (Z) tartoznak.
- (2) A területen legfeljebb 3,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el.

- (3) A közparkokat külön kertépítészeti terv alapján kell kialakítani és fenntartani.
- (4) A közparkokban az OTÉK 27.§ (4) és (5) bekezdése szerint helyezhető el építmény.
- (5) A meglévő és újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
- (6) A „Fák védelméről” szóló 21/1970 (VI.21. )kormányrendelet betartása kötelező.
- (7) A zöldterületeken történő tevékenységek során különös tekintettel kell lenni a fákra. Védelmükről, pótlásukról, ápolásukról a tevékenységet végzőnek gondoskodnia kell.
- (8) A település összes zöldterületének mérete nem csökkenhet.

## Erdőterület

### 24.§

- (1) Az erdőterület a település bel-, illetve külterületének legalább 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó nagyságú, erdei növénytakaságokkal borított része.
- (2) A szabályozási terven az erdőterületek elsődleges rendeltetésük alapján turisztikai (**Et**), védelmi (**Ev**) egységbe tartoznak, más területfelhasználási egységbe csak a településrendezési terv módosításával sorolhatók át.
- (3) Az erdőterületeken az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (4) A terv erdőterületei - építési szempontból - az alábbi területegységekre tagolódnak:
  - a) **Ev** - védelmi (védett és védő) rendeltetésű erdőterületek, a területen építményt elhelyezni nem lehet,
- (5) Ahol az erdő adott létesítmény védelmét szolgálja (**Ev**), ott bekerítése engedélyezhető.
- (6) A védelmi rendeltetésű erdőben tarvágás nem, csak szálalóvágás, vagy természetes felújítás engedélyezhető.
- (7) Az **Et** – jelű területeken 3%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
  - a) A földrészleteken létesítendő épületek legnagyobb építménymagassága 4,5 m lehet. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények magassága. Indokoltságot és eltérés mértékét az építési hatóság engedélyezhet.
  - b) Az épületek a térség építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 30-45° hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedett kialakításúak lehetnek.
- (8) Az erdőterületeken az országos és helyi építési előírásokon túl az adott terület művelési ágának megfelelően az erdőkre, a föld- és talajvédelemre valamint a természetvédelemre vonatkozó előírásokat is be kell tartani, különös tekintettel a vízerózió miatt
- (9) Erdőt felszámolni, megszüntetni csak környezeti hatástanulmány alapján lehet, amelynek tisztázni kell, hogy
  - a) az erdő rendeltetését igénylő területhasználat, tevékenység megszűnt-e,
  - b) a megszűnő erdő kiváltható-e új telepítéssel,
  - c) a megszűnés milyen környezeti, természeti, ökológiai és társadalmi hatásokkal jár.
- (10) Belterületen erdőt kivágni csak engedély alapján és biológiailag egyenértékű erdőterület visszapótlása esetében lehet. Az egyenértékű erdősítést kiviteli tervben kell rögzíteni, megadva a telepítés helyét, módját, területnagyságát, biológiai értékét és a visszapótlás, előfásítás ütemét.
- (11) A meglévő - és a fenti szabályok szerint nem beépíthetőnek minősülő - beépített ingatlanokon álló épületek kontúrjukon belül felújíthatók és korszerűsíthetők.
- (12) A véderdő jellegű fejlesztéseket úgy kell megvalósítani, hogy azok egy része közhasználati, közparki funkció ellátására is alkalmas legyen.
- (13) A külterületi szántó- és szőlőterületek közé ékelődött - és a szabályozási tervlapon jelölt - erdőtagok fennmaradását biztosítani kell, amit tájképi, klimatikus, csapadékvíz visszatartó és eróziót mérséklő hatásuk is indokol.
- (14) Erdőtelepítésnél, fasorok létesítésénél elsősorban a tájra jellemző, őshonos, hosszú életű fafajokat kell alkalmazni.

- (15) Az erdősítési programokat lehetőleg a másképpen gazdaságosan nem hasznosítható földterületeken kell megvalósítani.
- (16) **Ev** elsődleges rendeltetésűre kell változtatni a Natura 2000 területen, és védelemre tervezett Szekszárd-Geresdi-dombság TK-en lévő erdők rendeltetését. Ezt az erdők üzemtervezésekor figyelembe kell venni, és az illetékes Erdészeti Szolgálattal és az illetékes táj-és természetvédelmi hatósággal egyeztetni kell.

### **Vízgazdálkodási terület** **25. §**

- (1) E területfelhasználási egységbe az OTÉK 30.§ (1) bekezdése szerinti területek, valamint a vízműterületek tartoznak, ahol az OTÉK 30.§ (2) bekezdése szerint lehet építményeket elhelyezni.
- (2) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999. (III.18.) Korm. rendeletben foglaltakat be kell tartani.
- (3) V-1 jelű terület: tavak, állóvizek területe  
 V-2 jelű terület: vízfolyások, patakok, árkok területe,  
 V-3 jelű terület: mocsarak, vízállások területe,  
 V-4 jelű terület: vízmű kutak, vízmű létesítmények területe,

### **Mezőgazdasági terület** **26. §**

- (1) E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 29.§-a szerinti célt szolgálja.
- (2) A termőföldön történő építmény létesítéséhez a vonatkozó jogszabály (*a jelenleg hatályos jogszabály szerint 1994. évi LV. tv. 70.§ (2) bekezdésének a) pontja*) értelmében a földhasználónak talajvédelmi szakhatósági hozzájárulást kell beszerezni az építési engedélyhez, elsősorban a humuszos termőréteg megóvása és a csapadékvizek megfelelő elvezetése ellenőrzésének érdekében.
- a) Termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivételesen – elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni.
- b) Az igénybevételt az indokolt szükségleteknek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.
- c) A termőföld más célú hasznosítását a területileg illetékes földhivatal engedélyezi.
- (3) A szabályozási terven jelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület erdőterületté az illetékes hatóságok jóváhagyásával, a településrendezési terveken nem jelölt közlekedési és vízgazdálkodási rendeltetésű területté a szabályozási terv módosításával sorolható.
- (4) Gyepterületek megszüntetése és létesítése csak szakhatósági vélemény alapján engedélyezhető.
- (5) A község mezőgazdasági területe - építési szempontból - az alábbi területegységekre tagolódik:
- a) **Má**, mint általános mezőgazdasági terület,
- b) nem beépíthető mezőgazdasági terület **Má-0**
- c) szőlő művelési ágú mezőgazdasági terület, melyen építmény elhelyezhető **Má-0\***
- d) általános mezőgazdasági terület (szántó), az alapfunkciót nem korlátozza tájvédelem, ökológiai érdek **Má-1**
- e) korlátozott használatú terület (gyep, legelő) **Má-2**
- f) korlátozott használatú terület (gyep, legelő), melyen építmény elhelyezhető **Má-3**
- (6) Az előírások szerint maximálisan beépített földrészlet tovább nem osztható.
- (7) Általános mezőgazdasági övezet (**Má**):
- a.) Ebbe az övezetbe sorolandók a szabályozási tervben jelölt nem beépíthető terület (**Má-0**), nagytáblás szőlőterület (**Má-0\***), szántó (**Má-1**), gyep, legelő (**Má-2 és Má-3**).

- b.) Az övezet területén erdő is létesíthető.
- c.) Szántó művelési ágú földrésztelen építmény csak 100 000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb (minimum 100 m szélességű) telekterületen helyezhető el.
- d.) Az **Má-0** jelű nem beépíthető mezőgazdasági terület, mely természeti értéket hordoz, a Nemzeti Ökológiai Hálózatba tartozik bele. A privatizáció során a kialakult földrésztelenek az övezetben tovább nem oszthatók.
- e.) Az **Má-0\*** jelű övezetben 1%-os beépítettséggel, a nagytáblás szőlőterületek műveléshez, gazdálkodáshoz, fenntartáshoz szükséges építmények létesíthetők.  
A földrészteleneken létesítendő épületek legnagyobb építménymagassága 5,0 m lehet. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények magassága. A szőlészeti-gazdasági épületek megfelelő építészeti minősége, tájba illesztése érdekében az építészeti engedélyezési terveket a Területi Főépítész Tervtanácson be kell mutatni.  
A területen elhelyezhető egy-egy épület maximális alapterülete 500 m<sup>2</sup> lehet.
- f.) Az **Má-1** jelű övezetben a maximális beépíttség 3%. A területen megvalósítandó létesítmény építési engedély köteles az épületnek a tájba való illeszkedése igazolásához a megyei főépítész állásfoglalását be kell szerezni.  
A létesítmény környezetét minimum 15 m-es sávban zöldfelületként rendezni kell. Megoldását az engedélyezési terv részeként kell kezelni.  
Az övezetben csak gazdasági épület építése esetén építhető lakóépület, a beépíttség max. 1,5%-os nagyságának figyelembevételével.  
Az épület földszintes, legfeljebb 4,50 m építménymagasságú lehet. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények magassága. Indokoltságot és eltérés mértéket az építési hatóság engedélyezhet.  
A keletkező szennyvizet zárt tárolóban kell gyűjteni és alkalmanként arra kijelölt ürítőhelyre kell szállítani.  
Épület a dűlőút tengelyétől minimum 10,00 m-re helyezhető el.
- g.) Az **Má-2** jelű övezetben gyepterület művelési ágú földrésztelenek nem beépíthetők, ezeken a területeken épület nem helyezhető el.  
Olyan korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület, ahol az alapfunkció mellett a környezet-, tájvédelem, ökológiai értékek is jelentősek. Gyepterületek szántóföldé nem minősíthetők át.
- h.) Az **Má-3** jelű állattartás célját szolgáló övezetben a maximális beépíttség 1% minimum 10 ha-os telekterület nagyság mellett engedélyezhető. A területen megvalósítandó létesítmény építési engedély köteles, környezetét minimum 15 m-es sávban zöldfelületként rendezni kell. Megoldását az engedélyezési terv részeként kell kezelni.  
Az épület földszintes, legfeljebb 3,50 m építménymagasságú lehet. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények magassága. Indokoltságot és eltérés mértéket az építési hatóság engedélyezhet.  
Magastető esetén a tetőformát, a tető hajlásszögét, a tetőfedés anyagát, az épület tömegformálását a környezethez illeszkedve kell kialakítani, illetve megválasztani.  
A keletkező szennyvizet zárt tárolóban kell gyűjteni és alkalmanként arra kijelölt ürítőhelyre kell szállítani.  
Épület a dűlőút tengelyétől minimum 10,00 m-re helyezhető el.
- (8) Birtoktest – birtokközpont kialakítására vonatkozó szabályok:  
Birtoktest kialakítása csak az **Má-0\*** és az **Má-1**-es övezetben lehetséges.
- a) A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki az OTÉK 29.§ 5. pontja szerint.
- b) Az **Má-0\*** jelű övezetben az 1%-os és az **Má-1** jelű övezetben 3%-os beépíthetőség a birtoktestet alkotó földrésztelenekre külön-külön vonatkozik.

- c) A beépíthetőség alapján kiszámított épületeket a birtokközpont, vagy indokolt esetben kiegészítő központ telkén is el lehet helyezni, ha
- ca) a telek területe a minimális 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri,
  - cb) a létesítmény nincs a szomszédos telekre korlátozó hatással,
- cc) a beépítettség a 45%-ot nem haladja meg.
- cd) A birtokközpontban/kiegészítő központban legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek létesíthetők. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.
  - ce) A birtokközponton belül egy-egy épült maximális alapterülete nem haladhatja meg a 600 m<sup>2</sup>-t.
  - cf) A birtokközpont és kiegészítő központ kialakításához előzetes elvi építési engedélyt kell kérni.
- (9) A termőföldön történő beruházásokat a talajvédelmi beruházások károsítása nélkül kell megvalósítani.
- (10) Gondoskodni kell a meliorációs beruházások során elkészült úthálózat fenntartásáról.
- (11) Telkesítéseknél, az úthálózat módosításainál úgy kell eljárni, hogy az ne segítse elő a deflációs, eróziós kártételek, valamint szélsőséges vízháztartási helyzet kialakulását.
- (12) Szennyvíztisztítóban keletkező szennyvíz, szennyvíziszap és a településen keletkező egyéb nem veszélyes hulladék, valamint hígtrágya csak a talaj szennyezése nélkül helyezhető ki termőföldre, a talajvédelmi hatóság engedélyével.

### **III. FEJEZET** **Értékvédelem**

#### **Műemlékek védelme** **27.§**

- (1) Műemlékek védelmére vonatkozó előírások

A település országos műemléki védelem alatt álló épületét a 2. számú melléklet tartalmazza.

A melléklet szerint védett ingatlanokat, a védett épületeket és azok műemléki környezetét a szabályozási terv tünteti fel.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény értelmében az országosan védett épületek telkein az építésügyi hatósági jogkört a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) gyakorolja, a műemléki környezetben az építési engedélyezési eljárásokban az KÖH-t szakhatóságként be kell vonni.

A műemlékek és műemléki környezetük esetében a 2001. évi LXIV. törvény előírásai szerint kell eljárni.

#### **Helyi védett épületek** **28.§**

- (1) A szabályozási terv készítése során elvégzett építészeti értékvizsgálat alapján helyi védelemben (HV) részesült épületek listáját a 2. számú melléklet tartalmazza.
- (2) Védettség törlése, vagy új védettség szakmai előkészítéséhez elsősorban építészeti tervdokumentáció összeállítása szükséges, jóváhagyás előtt ki kell kérni a megyei főépítész szakvéleményét.
- (3) A helyi védelem kiterjed az épületek, építmények teljes tömegére, szerkezetére, anyagaira, díszítésére, színezésére és közvetlen környezetére, (telkére, hozzá tartozó területére), és kiterjedhet kerítésére, kapuzatára, a csatlakozó terület kialakítására, burkolatára.

#### **29.§**

- (1) A védett épületek felújítási (bővítési) munkái során az épületek építészeti alaktani rendje / alapvető tömege, utcai és udvari (tornácos) főhomlokzata, azokon a nyílásrend, tagozatok - lényegében a védelem tárgya - nem változhat.
- (2) Védett épület bővítése az oldalhatár mentén ill. rövid keresztszárnyal az udvari részen történhet. A keresztszárny a lakóház eredeti főbejárata (konyhai bejárat) után helyezhető el, így a lakóház eredeti tömegéből és tornácából a nagyobb rész érintetlen maradhat.
- (3) A védett épület közvetlen szomszédságában lévő építkezés engedélyezési dokumentációját ki kell egészíteni utcaképpel, amely az adott építkezés két-két szomszédos épületének utcai homlokzatát, kerítését, kapuzatát, valamint a jellemző növényzetet is tartalmazza.
- (4) Védett épületen végzendő minden olyan építési, tatarozási munkát, amely az épület megjelenésében (akárcsak színében is) változást okoz, csak az építési hatóság előzetes hozzájárulásával lehet végezni.

### **30.§**

- (1) A tulajdonos köteles az épület, építmény jókarban tartásáról gondoskodni, azt a meghatározott módon és időszakonként felülvizsgálni.
- (2) Ha a védelem érdeke megköveteli, az első fokú építési hatóság elrendelheti a védett épület jókarban tartására vonatkozó kötelezettség teljesítését, elrendelheti a korábban, vagy engedély nélkül kivitelezett - a védelem tárgyát torzító - átalakítások, toldások, stb. helyreállítását.
- (3) A védett épületek helyreállítási, állagmegóvási munkáit az Önkormányzat indokolt esetben támogathatja.
- (4) Utcaképvédelem (védett településkép): a képviselőtestület által védetté nyilvánított utcakép az épített és táji környezet együttese. A védett településkép az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épülethomlokzatokat, szilvetteket, műtárgyakat, növényeket, közterületi bútorzatokat és burkolatokat. A védett településkép része a terület használati módja.

## **Táj- és természetvédelem**

### **31.§**

- (1) Táj – és természeti oltalom alatt álló értékek és területek a Természet védelméről szóló 1996.évi LIII trv. hatálya alá tartozó értékek és területek. Ezek Szálka közigazgatási területén a következők: a nemzeti ökológiai hálózat övezete, a tájképvédelmi terület, az ex lege védett források, védelemre tervezett Szekszárd-Geresdi-dombság TK, Natura 2000 terület – a Natura2000 területeket a 4. számú melléklet tartalmazza.
- (2) A természeti területek használata és fejlesztése során a természetkímélő használati módok figyelembe vételével biztosítani kell a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájra jellemző természeti rendszereknek a megóvását. A táj és természetvédelmi oltalom alatt álló területeken történő tevékenységek végzéséhez az illetékes táj-és természetvédelmi szakhatóság engedélye szükséges.
- (3) A tájképvédelmi területen a kedvező esztétikai megjelenésű tájrészletek, tájképi elemek eredeti állapotban való megőrzését célzó tevékenység folytatható. A táj jellege, szerkezete, esztétikai és természeti értékei nem károsodhatnak, ill. a beavatkozás nem okozhatja az adott ökológiai rendszer elszegényedését és a biológia sokféleség csökkenését.
- (4) Tájképvédelmi területen tájba illesztett építmény, vonalas mű helyezhető el. A tájba illesztés alatt a következő értendő: a tájban elhelyezésre kerülő létesítményeknek vagy befolyásolt létesítmény együttesnek a táji adottsághoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely az összhang megteremtését célozza.

- (5) A tájképvédelmi területen, és a nemzeti ökológiai hálózat övezetében 10 m-nél magasabb létesítmény elhelyezése építési engedélyköteles, az engedélyezési tervnek tartalmazni kell a tájész-tétikai vizsgálatot.
- (6) A vadon élő állatok vonulását akadályozó, mozgási irányukat keresztező nyomvonalak esetén meg kell oldani az állatok mozgásának lehetőségét.
- (7) A megszüntetendő létesítmény esetén gondoskodni kell a terület természetközeli helyreállításá-ról, ennek hiányában tájba illesztéséről.
- (8) Természet közeli állapotú vizes élőhelyek a település területén lévő időszakos vagy állandó víz-borítású területei, a vízfolyások partjai ill. azok 50-50 méter széles parti sávjai. Ezek rendelteté-se elsősorban ökológiai valamint tájvédelmi jellegű. Elsődleges céljuk a növényzet és életkö-zösségek fenntartása, és a táj diverzitásának biztosítása.
- (9) Az egyedi tájérték kapcsán az egyedi tájérték kataszterben foglaltak szerint kell eljárni. A TVT vonatkozó előírásai betartandók. Az egyedi tájértékek nyilvántartását a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság végzi – az egyedi tájértékek listáját az 5. számú melléklet tartalmazza.

### **Régészeti lelőhelyek védelme**

#### **32.§**

- (1) A település teljes közigazgatási területén a nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében alkalmaz-ni kell a kulturális örökség védelméről szóló vonatkozó törvényt (2001. évi LXIV. törvény), mi-vel ezek a törvény erejénél fogva ex lege védettek. ( A régészeti lelőhelyeket és régészeti érdekű területeket a 3. számú melléklet tartalmazza)
- (2) A település közigazgatási területén található vízfolyások, tavak, nádasok magas partvonulatai a vo-natkozó törvény (2001. évi LXIV. törvény) szerint régészeti érdekű területek.
- (3) Művelési ágváltás (különösen szőlő, gyümölcsös és erdő telepítése esetén), továbbá minden szántási mélységet meghaladó földmunkával járó fejlesztésnél, beépítésnél a Kulturális Örök-ségvédelmi Hivatal véleményét ki kell kérni mindaddig, amíg a település teljes közigazgatási te-rületének régészeti topográfija elkészül, s a nyilvántartott adatok Szálka község Helyi Építési Szabályzatában rögzítésre nem kerülnek.
- (4) Az illetékes elsőfokú Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az alábbi felsorolt esetek közül az első-ben engedélyező, a másodikban szakhatósági közreműködő, míg a harmadik esetben – lelet spontán előkerülésekor – bejelentés alapján a mentő feltárást az illetékes múzeum végzi.
  - a) védetté nyilvánított lelőhely területe,
  - b) nyilvántartásba vett lelőhely területe,
  - c) régészeti érdekű terület, ahol régészeti lelet előkerülése várható vagy feltételezhető.
- (5) A védett régészeti lelőhelyek területén a KÖH engedélye szükséges egyébként építési, vagy más hatósági engedélyhez nem kötött 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó, illetőleg a te-rület jellegét veszélyeztető, befolyásoló változtatásokhoz, munkálatokhoz, tevékenységekhez. Más hatóság engedélyéhez kötött talajbolygatással járó, illetve a terület használati módjával ösz-szefüggő tevékenység esetén a KÖH-t szakhatóságként meg kell keresni.
- (6) Beépítésre nem szánt területeken lehetőség van a művelési ág változtatására (szántott lelőhelyek esetében kívánatos), a változtatási szándék megadását a KÖH engedélyéhez kell kötni.
- (7) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden, az eddigi használattól eltérő hasznosítás-hoz, építkezéshez, földmunkához a KÖH szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (8.) Régészeti érdekű területet érintő tervezés esetén ki kell kérni a KÖH véleményét.
- (9) Amennyiben a település közigazgatási területén bárhol – nyilvántartott régészeti lelőhelyeken és a régészeti érdekű területeken kívül – építkezés, vagy művelés kapcsán régészeti leletek, vagy régészeti objektumok előkerülése esetén a munkákat fel kell függeszteni és értesíteni kell a Me-gyei Múzeumot és a KÖH-t.

## IV. FEJEZET

### Környezetvédelmi szabályok

Hatálya kiterjed a föld és a víz védelmére, a levegő tisztántartására, az élővilág-, táj- és természet védelmére, a települési környezet megóvására, zaj- és rezgések elleni védelemre, valamint a hulladékkezelésre.

#### Környezetvédelem

##### 33.§

**(1) Általános követelmények:**

- a) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik. [Jelenleg: a követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény tartalmazza.]
- b) Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni. [Jelenleg: 1994. évi LV. törvény 70.§-a szerint.]
- c) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint. [Jelenleg: a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet, vagy a "telepengedély" alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.]
- d) Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a részleges közművesítés, a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítéséig az övezetek területein a közművek megvalósítására szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező. [Jelenleg: A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint.]
- e) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyeztelen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni. [Jelenleg: A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet szerint kell eljárni.]
- f) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell. [Jelenleg: A vízügyi követelményeket a 46/1999. (III.18.) Korm. rendelet tartalmazza.]
- g) A vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell. [a jelenleg hatályos jogszabály szerint A követelményeket a 120/1999. (VIII.6.) Korm. rendelet tartalmazza.]
- h) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése. [Jelenleg: A levegő védelmével kapcsolatosan kiadott 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 5.§-a szerint.]
- i) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni. [a jelenleg hatályos jogszabály szerint A levegővédelmi

övezet meghatározását a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a és 2. sz. melléklete szerint kell elvégezni.]

j) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket. [a jelenleg hatályos jogszabály szerint: A hulladék-gazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény elvárásai figyelembe vételével.]

**(2) Környezetterhelési határértékek:**

- a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket. [Jelenleg: Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelmével kapcsolatosan kiadott és többször módosított 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a többször módosított 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW<sub>th</sub> és az ennél nagyobb, de 50 MW<sub>th</sub>-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.]
- b) Élővízbe bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani. [Jelenleg: A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló, módosított 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint.]
- c) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken. [Jelenleg: Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység létesítésének, illetve üzemeltetésének zajkibocsátási, zajterhelési határértékeit, a zajtól védendő területeken a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.]
- d) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését. [Jelenleg: Az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.]
- e) Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni. [Jelenleg: Az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.]
- f) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket. [Jelenleg: Az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.]

**(3) Speciális eljárási szabályok:**

- a) A környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályairól szóló jogszabály szerint el kell végezni a szükséges vizsgálatokat (előzetes vizsgálat, környezeti hatásvizsgálat) és le kell folytatni az engedélyezési eljárást. [Jelenleg: a környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályairól szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet tartalmazza.]
- b) Szálka a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a

kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján - történhet. [Jelenleg: a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásai szerint történhet.]

- c) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdő védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni. [Jelenleg: az 1996. évi LIV. törvény és a 29/1997. (IV.30.) FM rendelet szerint.]
- d) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint. [Jelenleg: a “telepengedély” alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.]
- e) Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalma t sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít. [Jelenleg: az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet 17.§ (4) bekezdése és 18.§-a.]
- f) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni. [Jelenleg: az 1994. évi LV. törvény 70.§-ának előírásai szerint.]
- g) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében irányadó jelleggel érvényesíteni kell az előírásokat és a “jó mezőgazdasági gyakorlat” szabályait. [Jelenleg: a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet és az 1. sz. melléklete szerint.]
- h) Szálka településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.
- i) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról. [Jelenleg: a hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat. A hulladékok jegyzékét a többször módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.]
- j) Az engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell az építési és bontási hulladékok kezelésére, a keletkezett hulladékok mennyiségének tervezésére és elszámolására, azaz építési és bontási hulladékokkal kapcsolatos tevékenységre vonatkozó tervlapokat. [Jelenleg: az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet 2. és 3. sz. melléklete tartalmazza.]

## **Növénytelepítési előírások**

### **34.§**

(1) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától akkor, ha az ültetvény gondozását saját ingatlanon végzik:

a) Az ingatlan déli és nyugati határától:

- aa) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növvő gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,6 m;
- ab) 3 m-nél magasabbra nem növvő gyümölcs- és egyéb fa esetében 1,0 m;
- ac) 3 m-nél magasabbra növvő gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény), valamint az ad.) és ae.) pontban nem szereplő gyümölcsfa esetében 2,0 m;
- ad) cseresznyefa esetében 2,5 m;

- ae) dió- és gesztenyefa, továbbá minden egyéb fa esetében 4,0 m;
  - b) Az ingatlan északi és keleti határától:
    - ba) 1 m-nél magasabbra nem növény bokor (élősövény), gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetében esetében 0,8 m;
  - bb) 2 m-nél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 1,2 m;
    - bc) minden egyéb gyümölcsbokor (mogoró, stb.) esetében 2,0 m;
    - bd) birs-, naspolya-, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,5 m;
    - be) törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,5 m;
    - bf) vadalanyra oltott alma-, körte- és kajszifa esetében 4,0m;
    - bg) cseresznyefa esetében 5,0 m;
    - bh) dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m.
  - (2) Közúton és közterületen az építési területük határai és a növények között – az 1. és 2. bekezdés rendelkezésétől eltérően legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:
    - a.) minden gyümölcs- és egyéb 3 m-nél magasabbra nem növény fa, valamint bokor esetében legalább 1,5 m;
    - b.) a 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa esetében legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).
- A fák, bokrok, sövények ágai a szomszédos telkekre nem nyúlhatnak át.
- (3) A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni. Az útkeresztszelvényeken szereplő fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.
  - (4) Az új jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42.§ (7) bekezdése szerint fásítani kell.

## V. FEJEZET

### Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

#### 35.§

(1) A rendezési tervben foglalt feladatok megvalósítása érdekében – azok aktualitása esetén – az Étv. 17.§-ába foglalt sajátos jogintézmények működtethetők jelen szabályozási terv keretén belül, külön önkormányzati rendelet szerint.

(2) Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

#### **1. Építésjogi követelmények:**

- a.) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).
- b.) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha:
  - ba) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
  - bb) közérdeket nem sért,
  - bc) az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.

#### **2. Elővásárlási jogi követelmények:**

Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot a következő területeken elhelyezkedő ingatlanok esetében:

- a.) A terv szerinti új közterületek területeire,
- b.) A terv szerinti közterület-szélesítésekhez szükséges területsávokra, amennyiben azok a helyi közút céljára történő lejegyzés hatálya alá nem tartoznak. Az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.
- c.) Ezen ingatlanokon az elővásárlási jog gyakorlása előtt is csak olyan építési munkák, valamint telekalakítás végezhető, mint amilyen a szabályozási tervnek megfelel, továbbá amit az Étv. 22.§-a tartalmaz.

#### **3. Településrendezési kötelezések:**

- a.) Helyrehozatali kötelezettség: lásd: Építészeti értékek esetében

**VI. FEJEZET**  
**Záró rendelkezés**  
**36.§**

(1) E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv a kihirdetéstől számított 30. napon, 2006. április hó 28. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Szálka község építési szabályzatáról szóló 5/1994. (XI. 08.) rendelet, valamint a módosításáról szóló 5/2001. (XI. 12.) és 3/2002. (II. 15.) rendelet.

**Szálka, 2006. március 28.**

---

Dr. Ferincz János  
aljegyző

---

Pálfi János  
polgármester

Záradék:

A kihirdetés napja 2006. március 28.

Dr. Ferincz János  
aljegyző

**1. számú MELLÉKLET**  
**a HÉSZ 27-30.§-ához**

**Műemlékek és műemléki környezet:**

1.) Római katolikus templom      Kossuth Lajos u.      Hrsz.: 1      M4125

Az 1-es számú műemlék műemléki környezete:      Hrsz.: 2  
3  
96/6  
216  
217  
218  
219/3  
221  
238/1  
238/2  
239/2  
298

**Helyi védelemben részesült építmények:**

2.) Lakóépület és melléképület      Kossuth L. u. 27.      Hrsz.: 280  
3.) Lakóépület      Kossuth L. u. 33.      Hrsz.: 273

4.) Lakóépület és melléképület	Kossuth L. u. 37.	Hrsz.: 268
5.) Lakóépület és melléképület	Kossuth L. u. 42.	Hrsz.: 264
6.) Lakóépület	Kossuth L. u. 44.	Hrsz.: 263
7.) Lakóépület	Kossuth L. u. 56.	Hrsz.: 257
8.) Lakóépület és melléképület	Kossuth L. u. 58.	Hrsz.: 255
9.) Lakóépület	Kossuth L. u. 59.	Hrsz.: 254
10.) Lakóépület és melléképület	Kossuth L. u. 60.	Hrsz.: 253
11.) Lakóépület és melléképület	Kossuth L. u. 63	Hrsz.: 251/1
12.) Lakóépület	Kossuth L. u. 64.	Hrsz.: 250
13.) Lakóépület	Kossuth L. u. 67.	Hrsz.: 324/2
14.) Lakóépület és melléképület	Kossuth L. u. 68.	Hrsz.: 247/1
15.) Lakóépület	Kossuth L. u. 70.	Hrsz.: 245
16.) Lakóépület	Kossuth L. u. 72.	Hrsz.: 243/2
17.) Lakóépület	Kossuth L. u. 75.	Hrsz.: 241/1
18.) Óvoda épület	Petőfi S. u. 3.	Hrsz.: 11
19.) Lakóépület	Petőfi S. u. 9.	Hrsz.: 18/2
20.) Lakóépület	Petőfi S. u. 11.	Hrsz.: 19
21.) Lakóépület és melléképület	Petőfi S. u. 15.	Hrsz.: 22
22.) Lakóépület	Petőfi S. u. 17.	Hrsz.: 24
23.) Lakóépület	Petőfi S. u. 30.	Hrsz.: 31
24.) Lakóépület	Petőfi S. u. 31.	Hrsz.: 32/1
25.) Polgármesteri Hivatal	Petőfi S. u. 44.	Hrsz.: 41
26.) Lakóépület és melléképület	Petőfi S. u. 47.	Hrsz.: 49/2
27.) Lakóépület	Petőfi S. u. 48.	Hrsz.: 50
28.) Lakóépület és melléképület	Petőfi S. u. 51.	Hrsz.: 53
29.) Lakóépület	Petőfi S. u. 55.	Hrsz.: 57
30.) Lakóépület	Petőfi S. u. 69.	Hrsz.: 95
31.) Lakóépület	Petőfi S. u. 75.	Hrsz.: 109/2
32.) Lakóépület	Petőfi S. u. 78.	Hrsz.: 112
33.) Lakóépület	Petőfi S. u. 79.	Hrsz.: 113
34.) Lakóépület és melléképület	Petőfi S. u. 80.	Hrsz.: 114
35.) Lakóépület és melléképület	Petőfi S. u. 87.	Hrsz.: 121
36.) Lakóépület és melléképület	Petőfi S. u. 92.	Hrsz.: 126
37.) Lakóépület	Petőfi S. u. 95.	Hrsz.: 129
38.) Lakóépület és melléképület	Táncsics M. u. 1.	Hrsz.: 130
39.) Lakóépület és melléképület	Táncsics M. u. 23.	Hrsz.: 146/1
40.) Lakóépület	Táncsics M. u. 27.	Hrsz.: 191
41.) Alkotótelep	Táncsics M. u. 43.	Hrsz.: 159;156; 160/1
42.) Lakóépület és melléképület	Táncsics M. u. 52.	Hrsz.: 164
43.) Lakóépület és melléképület	Táncsics M. u. 54.	Hrsz.: 165
44.) Lakóépület és melléképületek	Táncsics M. u. 55.	Hrsz.: 166

**2. számú MELLÉKLET**  
**a HÉSZ 32.§-ához**

**Szálka település közigazgatási területén található régészeti lelőhelyek listája**

**1. Szálka – 1-es számú régészeti lelőhely**

*Hrsz.: 013/2*

**2. Szálka – 2-es számú régészeti lelőhely**

*Hrsz.: 07/4*

**3. Szálka – 3-as számú régészeti lelőhely**

*Hrsz.: 02; 07/4; 07/10*

**4. Szálka – 3-as számú régészeti lelőhely**

*Hrsz.: 043/6; 044/1*

**5. Szálka – 3-as számú régészeti érdekű terület**

*Hrsz.: 044/9*

**3. számú MELLÉKLET**  
**a HÉSZ 31.§-ához**

**Natura2000 által érintett telkek Szálka településen**  
***Különleges természet-megőrzési terület***

012, 022/a, 022/b, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029,  
030, 031/2, 032/2, 033, 044/5a, 044/5b, 044/10, 045/1,  
045/2, 046, 047/a, 047/b, 048, 057, 058, 059, 060, 061,  
062, 064, 066, 067/1, 067/2, 067/3, 068, 069, 070, 071,  
072, 073, 074, 075,

#### **4. számú MELLÉKLET a HÉSZ 31.§-ához**

##### **Egyedi tájértékek listája**

- a) pincesor (96/8),
- b) sás mocsárrét (022b hrsz),
- c) régi katolikus temető,
- d) Szarvas-kút,
- e) Lajvér-patak eredése törékenyfüzfa csoporttal,
- f) Szálkai tó és az öreg erdő látképe (041, 043/1,6, 044/2,3, 047, 048 hrsz),
- g) magtár,
- h) ól (Petőfi u. 11.),
- i) löszfal gyurgyalag költőhellyel (07/6a hrsz),
- j) téglás támfal (298 hrsz),
- k) öreg barkócaberkénye,
- l) nyírfa csoport (022a hrsz),
- m) öreg eperfasor,
- n) idős kocsányos tölgy (023 hrsz),
- o) fészület (Kossuth u. 80.)