

Szalapa Község Önkormányzati Képviselő-testületének 3/2009.(III.02.) számú rendelete
Szalapa közigazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról
(Módosítással egységes szerkezetben)

Szalapa Község Önkormányzati Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja.

Általános előírások

Az előírások hatálya

1. §

A helyi építési szabályzat hatálya Szalapa község közigazgatási területének belterületére és a szabályozási tervben lehatárolt területére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2. §

- (1) Az előírásokat a szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni. A szabályozási tervek a rendelet mellékletét képezik.

Szalapa beépítésre szánt területek szabályozási terve

M=1: 2000

- (2) A település 1.§-ban meghatározott területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni - az OTÉK és az 1997. évi LXXVIII. törvény előírásai mellett - csak a szabályozási terv és jelen rendelet rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

A szabályozás elemei

3. §

- (1) Kötelező szabályozási elemek:
- a.) Beépítésre szánt terület határvonala
 - b.) Szabályozási vonal
 - c.) Terület-felhasználás határvonala
 - d.) Övezeti besorolás és övezeti előírások
- (2) Irányadó szabályozási elemek:
- a.) Telekhatár
 - b.) Irányadó telekhatár
 - c.) Megszüntető jel

- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak rendelet módosításával hajtható végre.
- (4) Az irányadó szabályozási elemek módosításáról a szabályozási terv módosítása nélkül a helyileg illetékes építési hatóság építésügyi hatóság telekalakítási engedélyezési eljárás során határoz a hatályos telekalakítási szabályok alapján.
- (5) A meglévő és az irányadó telekhatároktól eltérő telekalakítás esetén az építési hely értelemszerűen együtt változik a telekhatárnak megfelelő elő- oldal- és hátsókerterek kialakításával. E kötelező érvényű szabályozási elemek a szabályozási terv módosítása nélkül alkalmazhatóak az aktuális telekhatároknak megfelelően

Terület-felhasználás

4. §

- (1) A település igazgatási területét építési szempontból a szabályozás
 - a.) beépített és beépítésre szánt
 - b.) beépítésre nem szánt területbe sorolja.
- (2) A település igazgatási területe a beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege szerint az alábbi terület felhasználási kategóriákba tagolódik:
 - a.) lakó: falusias
 - b.) vegyes: településközponti,
 - c.) gazdasági: ipari
- (3) beépítésre nem szánt területek
 - a.) közlekedési- és közmű elhelyezési-,
 - b.) zöld-,
 - c.) mezőgazdasági-,
 - d.) különleges: temető, sportpálya,
 - e.) vízgazdálkodási terület.

A telekalakítás és építés engedélyezése

5. §

- (1) Új építmény építésére építési engedély csak akkor adható, ha a szabályozási terv szerinti telekalakítás és útkialakítás teljes egészében megtörtént és az ingatlan nyilvántartásban átvezetésre került.
- (2) A beépítésre szánt területen építési engedély legalább részleges közművesítettség (közműves ivóvíz, közműves szennyvíz helyettesítő - annak meglétéig, közműpótló létesítménnyel, zárt rendszerű szennyvíztárolóval - villamos energia, nyílt vagy zárt csapadékvíz elvezetés) esetén adható. A használatbavételi engedély feltétele a meglévő gerincvezetékre való rákötés.
- (3) Ha a község állattartási rendelete és a Helyi Építési Szabályzat övezeti előírásai között eltérés van, a szigorúbb szabályozást kell alkalmazni.

- (4) Az utak és közművek létesítésének költségei a telekkialakítás miatt szükséges mértékig a telekalakítás kezdeményezőjét terheli.
- (5) A beépítésre szánt területek átmeneti hasznosítása csak mezőgazdasági illetve zöldövezeti funkciójú lehet.
- (6) Az egyes építési övezetekben a minimális telekmérettől el lehet térni, amennyiben a telekalakítás út zöldterület és közmű elhelyezésére szolgál.

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

6. §

- (1) **Lf** – falusias lakóterületen a telken belül maximum három rendeltetési egység helyezhető el.
- (2) Az épületek csak magas tetővel létesíthetők.
- (3) Terepszint alatti építmény csak a telek beépíthető részén, az építési helyen belül helyezhető el.
- (4) Amennyiben a telek beépítettsége az övezeti előírásokat meghaladja, illetve közútról vagy magánútról közvetlenül fel nem tárható telkeken beépítettségtől függetlenül csak bontási munkák, az építészeti örökség védelme, régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák, továbbá a meglévő építmények állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák végezhetők.
- (5) Lakóterületen csak kisüzemi állattartásnak nem minősülő, állattartásra szolgáló épületek Komposztáló, siló, valamint ömlesztette anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény a telek közterületi határvonala felé eső 25 m mélységű terület részén nem helyezhető el.
- (6) Falusias lakóterületi besorolású területek oldalhatáron álló beépítési móddal építhetők be.

Kialakítható legkisebb telekméret	900 m ²
Kialakítható legnagyobb telekméret:	3600 m ²
Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	15 m
Beépítési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
A beépíttség megengedett legnagyobb mértéke	30* %
Zöldfelület legkisebb mértéke	40 %

* beépíthető terület méretének kiszámítása: (a meglévő telek mérete M)

- M < 700 m² nem építhető be
- 700 m² < M < 900 m² 30%
- 900 m² < M < 1800 m² A beépíthetőség meghatározásánál a 900 m²-t meghaladó telekrész 10 %-a vehető számításba, azaz a beépíthető terület nagysága az alábbi képlettel számítható ki: {270 + (M-900) x 0,10}
- M > 1800 m² 20 %

- (7) Az építési hely meghatározása és építmények elhelyezése a lakóterületeken:

a.) Az előkert mérete a kialakult állapot szerint 0-7m között.

- b.) A hátsó kert minimum 10 m, vagy a szabályozási terven jelölt zöldfelület mérete.
- c.) Az oldalkert minimális mérete 4,5m.

Településközponti vegyes területre vonatkozó előírások

7. §

(1) Településközponti vegyes területeken az épületeket a szabályozási terven jelölt építési helyen kell elhelyezni.

(2) **Vt**, építési övezet előírásai:

Kialakítható legkisebb telekméret	1500 m ² ,
Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	15 m
Beépítési mód	szabadon álló
Megengedett legnagyobb építménymagasság	6 m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20 %
Zöldfelület legkisebb mértéke	50 %

(3) Állattartó épületek nem helyezhetők el kivéve a lovas turizmust szolgáló építményeket.

Gazdasági területekre vonatkozó előírások

8. §

(1) Gazdasági területeken az épületeket a szabályozási terven jelölt építési helyen kell elhelyezni.

(2) Új épület, épületrész építése esetén, továbbá rendeltetés-változtatás engedélyezése során építési engedély legalább részleges közművesítettség (közműves ivóvíz, közműves szennyvíz helyettesítő- annak meglétéig, közműpótló létesítménnyel, zárt rendszerű szennyvíztárolóval- nyílt vagy zárt csapadékvíz elvezetés) megléte esetén adható.

(3) A használatbavételi engedély feltétele a meglévő gerincvezetésekre való rákötés, továbbá a portalanított út - ideértve a portalanított kapubejáratot is – megléte.

(4) .

(5) Tér szint alatti építmény elhelyezése csak a kijelölt építési sávban lehetséges.

(6) A telephelyek gépjárművek közlekedésére szolgáló területét portalanított burkolattal kell ellátni.

(7) **G ip** besorolású a terület a 86/1,2 hrsz-ú terület.

Kialakítható legkisebb telekméret	5000 m ² ,
Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	20 m
Beépítési mód	szabadon álló
Megengedett legnagyobb építménymagasság	9 m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %

- (8) Csak olyan létesítmények alakíthatók ki, amelyek védőtávolságot nem igényelnek, vagy amelyek a szakhatósági előírások és a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 2 sz. melléklete szerinti védőtávolságai az adott telephelyen belül biztosíthatók.
- (9) A területen a földrészlet erdővel fedett részein építmény nem létesíthető, közművezeték, út nem alakítható ki.

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési és közmű területek

9. §

- (1) Közlekedési területen az útkezelő hozzájárulásával elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
- közlekedési építmény,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
 - ideiglenes építmény (reklámtábla, újságárus pavilon, stb.)
- (2) A közlekedési területek besorolása és irányadó szabályozási szélessége:
- Településeket összekötő fő és mellékútvonalak:

Köu-1-k	7328. sz mellékút 012, 040 hrsz.	18 m	K.V.C
Köu-1-b	7328. sz mellékút Fő utca 85/1 hrsz..	14,5-18 m	B.V.c B

b.) Meglévő önkormányzati kiszolgáló út **Köu-2** kialakult szabályozási szélességgel **B.VI.d C**

56/1 hrsz	10 m
Petőfi S u. 44 hrsz	11m
29 hrsz. út	10m
113 hrsz. út	8 m

c.) Buszforduló **Köu-3**

- (3) Kerékpár és gyalogos utak: minimum 4 m. **B.X.**
- (4) Egy telket feltáró magán és közutak: minimum 4 m.
- (5) Külterületi mezőgazdasági út min 6 m **K.VIII.C**
- (6) Az közutak melletti zöldsávban telepítendő ajánlott növényfajtákat a 2. sz-ú függelék tartalmazza

Zöldterületek és zöldfelületi létesítmények

10. §

- (1) A zöldterületen víz- és zöldfelületek, gyalogutak, játék, sport, pihenés célját szolgáló területek, közművek, a szabadidő eltöltéséhez szükséges létesítmények helyezhetők el.
- (2) A zöldterületen építmények legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el, maximum 10 m-es építménymagassággal.
- (3) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat pótolni kell. A meglévő fák építés közbeni védelméről gondoskodni kell.

- (4) Az építési engedélyekhez benyújtott helyszínrajz a zöldfelület lehatárolásának tervét is tartalmazza. A házkerti használat is zöldfelületnek megfelelő művelésnek számít. Lakókertként való kialakítás esetén többszintes növényállomány telepítése szükséges.

Mezőgazdasági terület

11. §

- (1) Az általános mezőgazdasági területek elsősorban állattenyésztés, növénytermesztés, továbbá az ezzel kapcsolatos tárolás és a közművek nyomvonalának biztosítására szolgál.
- (2) Szalapa község közigazgatási területének a jelen szabályozási terv hatálya alá eső belterületi részén az **Májelű** övezetben nem helyezhető el épület.

Beépítésre nem szánt különleges területek

12. §

- (1) **K-1** jelű terület a temető területén csak a temetésekhez tartozó, illetve azt kiszolgáló épületek és létesítmények (kápolna, keresztút, halottasház, ravatalozó, sírépítmények, kripták, urnahelyek), valamint úthálózat, közművek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások és növényzet helyezhető el.
- (2) **K-2** jelű terület sportpálya területe:
- a.) A területen újabb építési telek kialakítása nem engedélyezhető.

Kialakítható legkisebb telekméret	kialakult
Beépítési mód	szabadon álló
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	5 %
Zöldfelület legkisebb mértéke	80 %

- b.) építési engedély ivóvíz, közműves szennyvíz, villamos energia, nyílt vagy zárt csapadékvíz elvezetés (hiányos közművesítettség) esetén adható. Az építési engedély kiadásának feltétele az üzembe helyezett gerincvezetékek megléte. A használatbavételi engedély feltétele a meglévő gerincvezetésekre való rákötés. Közműpótló létesítményként a zárt rendszerű szennyvíztároló elhelyezhető.
- c.) Az építési hely meghatározásakor minden telekhatártól 10 m távolságot kell figyelembe venni.

Vízgazdálkodási terület

13. §

- (1) A területen - ha külön jogszabály nem rendelkezik - csak a vízkár-elhárítás, vízi sport és sporthorgászat célját szolgálóépítmények helyezhetők el.
- (2) Beépítésre nem szánt területen a vízfolyások mindkét oldalán 50-50 m védősávban új létesítmény nem helyezhető el.
- (3) A vízfolyások, patakok mentén belterületen mindkét oldalon minimum 3 m széles, külterületen mindkét oldalon minimum 6 m széles fenntartási sávot kell biztosítani. Árkok mentén egyoldali minimum 4 m széles fenntartási sávot kell biztosítani, amibe beszámítható a közút területe is. A fenntartási sávban semmiféle építési tevékenység nem folytatható, növényzet nem telepíthető.

A környezet és természet védelme

14. §

Lf, Vt övezeti területeken az alábbi, "telepengedély"-hez kötött tevékenységekhez kapcsolódó létesítmények nem alakíthatók ki (a hatályos TEÁOR kódszámai csoportosítása szerint):

a.) vegyi anyag készítő és előállító [24.1, 24.2], építési betontermékgyártás [26.61], előkevert beton gyártása [26.63], habarcsgyártás [26.64], egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása [26.66], vas, acél, vasötvözet-alapanyag gyártása [27.10], öntött cső gyártása [27.21], acélcső gyártás [27.22], hidegen húzott vas, acéltermék gyártása [27.31], alumíniumgyártás [27.42], ólom, cink, ón gyártása [27.43], fémfelület kezelés (pl. galvanizáló, ónozó, ólmozó, mártó) [28.51].

b.) A jelenleg a meglévő területen üzemelő és a fenti kizáró listán szereplő tevékenységek nem kaphatnak telepengedélyt a tevékenység folytatására.

Kulturális örökségvédelem és az építészeti örökség helyi értékvédelme

15. §

- (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek és a régészeti érdekű területek jegyzékét jelen rendelet 1. számú függeléke tartalmazza.
- (2) A település arculatának megőrzése érdekében a Fő utca mindkét oldalán javasolt a magastetős épületek hagyományos hódfarkú cserépfedéssel történő építése és felújítása, valamint az utcafronti kerítések falazott kialakítása.

Záró rendelkezések

16. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Szalapa Község Önkormányzati Képviselőtestületének az összevont rendezési, szabályozási tervről szóló.....számú rendelete.

Szalapa, 2009. III. 02.

Sámel József sk.

Bödör Endréné sk.

polgármester

körjegyző

Kihirdetés dátuma:

Óhíd, 2009. III.02.

Bödör Endréné sk.

körjegyző

1. sz. függelék Kulturális Örökségvédelmi
védelemmel érintett ingatlanok jegyzéke:

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

Nyilvántartási szám	Lelőhely neve	Kor	Helyrajzi szám
10460	Ónodfai dűlő (Eresztény)	középkor	017/7 hrsz
10461	Erzsébet déli	római kor	013/1. hrsz
10462	Apsa major	középkor	154/3,5,12,13. hrsz

2. számú függelék Az utak mentén telepíthető fafajták felsorolása

A légszűrők alatt is ültethető fafajok: gömbjuhar (*Acer platanoides* 'Globosum') gömbkőris (*Fraxinus ornus* 'Mecsek') pseudoacacia 'Umbraculifera') madárberkenye (*Sorbus aucuparia*) díszalma (*Malus purpurea*)

A településre vezető utak mentén szélesebb koronájú, magasabb termetű fák is ültethetők, de csak a tájban honos fajtákból, pl.: kőris fajok (*Fraxinus* sp.) hársfajok (*Tilia* sp.) bükkfa (*Fagus sylvatica*) gyertyán (*Carpinus betulus*) tölgyfajok (*Quercus* sp.) erdei fenyő (*Pinus sylvestris*)