

Szalapa Község Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2009. (III.2.) önkormányzati rendelete

Szalapa közigazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról

Szalapa Község Önkormányzati Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (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.

I. Fejezet
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)¹ *Az előírásokat a szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni. A szabályozási tervek a rendelet mellékletét képezik.*

- a) 1. melléklet: *Szalapa beépítésre szánt területek szabályozási terve*
- b) 2. melléklet: *Szalapa külterületének szabályozási terve - részterület*

(2) A település 1. §-ban meghatározott területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest 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:

¹ A 2. § (1) bekezdése a Szalapa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (V. 10.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

- 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, villamos energia, nyílt vagy zárt csapadékvíz elvezetés) esetén adható. A használatbavételi engedély feltétele a meglévő gerincvezetékre való rákötés.

(3)²

² Hatályon kívül helyezte Szalapa Község Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2016. (X.24.) önkormányzati rendelet 1. §-a.

(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.

II. Fejezet *Beépítésre szánt területek*

Lakóterületek

6. §³

(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 végezhetőek.

(5) Falusias lakóterületi besorolású területek oldalhatáron álló beépítési móddal építhetők be.

a) Kialakítható legkisebb telekméret 900 m²

b) Kialakítható legnagyobb telekméret: 3600 m²

c) Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 15 m

d) Beépítési mód oldalhatáron álló

e) Megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m

f) A beépíttség megengedett legnagyobb mértéke 30* %

g) Zöldfelület legkisebb mértéke 40 %

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

gb) $M < 700 \text{ m}^2$ nem építhető be

gc) $700 \text{ m}^2 < M < 900 \text{ m}^2$ 30%

gd) $900 \text{ m}^2 < M < 1800 \text{ m}^2$ A beépíthetőség meghatározásánál a 900 m²-t meghaladó telekrész 10 %-a vehető számításba, azaz a beépíthető terület nagysága az alábbi képlettel számítható ki: $\{270 + (M-900) \times 0,10\}$

ge) $M > 1800 \text{ m}^2$ 20 %

(6) 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.

3 Módosította Szalapa Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2013. (VI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a.

- 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:
- a) Kialakítható legkisebb telekméret 1500 m²
 - b) Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 15 m
 - c) Beépítési mód szabadon álló
 - d) Megengedett legnagyobb építménymagasság 6 m
 - e) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20 %
 - f) 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, nyílt vagy zárt csapadékvíz elvezetés) megléte esetén adható. Az építési engedély kiadásának feltétele az üzembehelyezett gerincvezetékek megléte. A használatba vételi engedély feltétele a meglévő gerincvezetésekre való rákötés, továbbá a portalanított út – ideértve a portalanított kapubejáratot is – megléte.
- (3) Térszint alatti építmény elhelyezése csak a kijelölt építési sávban lehetséges.
- (4) A telephelyek gépjárművek közlekedésére szolgáló területét portalanított burkolattal kell ellátni.
- (5) G ip besorolású a terület a 86/1,2 hrsz-ú terület.
- a) Kialakítható legkisebb telekméret 5000 m²
 - b) Kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 20 m
 - c) Beépítési mód szabadon álló
 - d) Megengedett legnagyobb építménymagasság 9 m
 - e) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40 %
 - f) Zöldfelület legkisebb mértéke 20 %
- (6) 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.
- (7) A területen a földrészlet erdővel fedett részein építmény nem létesíthető, közművezeték, út nem alakítható ki.

III. Fejezet
Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési és közmű területek

9. §

- (1) Közlekedési területen az útkezelő hozzájárulásával elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
- a) közlekedési építmény,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
 - c) ideiglenes építmény (reklámtábla, újságárus pavilon, stb.)
- (2) A közlekedési területek besorolása és irányadó szabályozási szélessége:
- a) Településeket összekötő fő és mellékútvonalak:
 - aa) Köu-1-k 7328. sz mellékút 012, 040 hrsz. 18 m K.V.C
 - ab) 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
 - ba) 56/1 hrsz 10 m
 - bb) Petőfi S u. 44 hrsz 11m
 - bc) 29 hrsz. út 10m
 - bd) 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 M4 jelű 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.

aa) Kialakítható legkisebb telekméret kialakult

ab) Beépítési mód szabadon álló

ac) Megengedett legnagyobb építménymagasság K

ad) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5 %

ae) 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 szolgáló építmények 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 kódszámok 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 Képviselő-testületének az összevont rendezési, szabályozási tervről szóló.....számú rendelete.

Sámel József sk.
polgármester



Bödör Endréné sk.
körjegyző

A rendelet kihirdetve és egységes szerkezetbe foglalva: 2022. május 10.

Dr. Kiss Katalin
jegyző



(A melléklet szövegét a(z) Régészeti lelőhelyek.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)