

SZALASZEND

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

2005.

SZALASZEND

TARTALOMJEGYZÉK

A Helyi Építési Szabályzat felépítése:.....	5
I. FEJEZET	6
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	6
A szabályzat hatálya és alkalmazása.....	6
1. §.....	6
A szabályozás elemei.....	6
2. §.....	6
Telekalakítás	6
3. §.....	7
Építés engedélyezése.....	7
4. §.....	8
Építmények elhelyezése.....	8
5. §.....	9
II. FEJEZET	10
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	10
6. §.....	10
III. FEJEZET	101
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	11
Falusias lakóterület építési övezetei.....	11
LF	11
7. §.....	11

Településközpont vegyes terület	12
VT	12
8. §.....	12
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	14
KG	14
9. §.....	14
Külterületi beépítésre szánt kereskedelmi - gazdasági terület	14
Különleges területek	15
KÜ.....	15
10. §.....	15
IV. FEJEZET	16
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	16
Közlekedési és közmű területek.....	16
11. §.....	16
Zöldterület	16
Kp, Z.....	16
12. §.....	16
Erdőterület.....	16
E	16
13. §.....	16
Mezőgazdasági terület	17
14. §.....	17
Vízgazdálkodási terület	17
V	17
15. §.....	17
V. FEJEZET	18
KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA,	18
AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE	18
Épített környezet védelme	18
16. §.....	18
Táji és természeti értékek védelme.....	19
17. §.....	19
Környezetvédelem.....	19
18. §.....	19

VI. FEJEZET	22
Sajátos jogintézmények.....	22
19. §.....	22
VII. FEJEZET	22
Záró rendelkezések.....	22
20. §.....	22

A Helyi Építési Szabályzat felépítése:

I. fejezet: Az általános rendelkezéseket tartalmazza: egyrészt a szabályzat hatályát és a szabályozás elemeit, másrészt a telekalakítás, az építési engedélyezés és az épületelhelyezés feltételeinek előírásait.

II. fejezet: A község terület-felhasználási egységekre való sorolását ismerteti.

III. fejezet: A beépítésre szánt területek terület-felhasználási egységeinek építési övezeti tagozódása és annak előírásai.

IV. fejezet: A beépítésre nem szánt területek terület-felhasználási egységeinek és övezeteinek tagozódása és annak előírásai.

V. fejezet: A környezetvédelem szabályozását, valamint az épített és természeti értékek védelmét tartalmazza.

VI. fejezet: A település területrendezése során igénybeveendő sajátos jogintézmények körét és az azokkal érintett területeket ismerteti.

VII. fejezet: A záró rendelkezéseket tartalmazza.

**SZALASZEND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 3/2006.(II.15.) SZ. RENDELETE A
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

Szalaszend község Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló – többször módosított – 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A szabályzat hatálya és alkalmazása

1. §.

- /1/ A Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) szóló jelen rendelet Szalaszend község teljes közigazgatási területére vonatkozik.
- /2/ A Helyi Építési Szabályzat csak a mellékelt
T-1 Szerkezeti Terv M=1:10000 méretarány,
T-2 Szabályozási Terv (belterület) M=1:2000 méretarány,
T-3 Tájrendezési javaslat (Külterületi Szabályozási Terv) M=1:10000 méretarány, valamint a
T-4 Környezetalakítási javaslat M=1:2000 méretarányú Szabályozási Tervekkel együtt érvényes
- /3/ A település területén területet felhasználni, telket, építési telket, építési területet, közpark esetén területet kialakítani, építési tevékenységet folytatni, ilyen célú hatósági engedélyt adni az országos érvényű rendelkezések megtartása, valamint e rendelet és a mellékletét képező Szabályozási Tervnek megfelelően lehet.

A szabályozás elemei

2. §.

- /1/ A jelen rendelet alapját képező Szerkezeti Terv módosításával is járó szabályozási elemek:
 - szabályozási vonal, ha az különböző területfelhasználási egységeket választ el
 - területfelhasználási egység határa
 - területfelhasználási egység besorolása
 - a Szabályozási Terven jelölt beépítésre szánt terület határa.
- /2/ A Szabályozási Terv (SZT) módosításával járó kötelező erejű szabályozási elemek:
 - szabályozási vonal
 - építési övezet határa és paraméterei
- /3/ Az /1-2/ bekezdésben nem említett szabályozási elemek a további tervezési és építési tevékenység során irányadóként veendő figyelembe, illetve Részletes Szabályozási Terv (RSZT) készítésével pontosítandók.
- /4/ A kötelező erejű elemeket megváltoztatni csak a SZT és a HÉSZ együttes módosításával lehet.

- 15/ Külön részletes szabályozási terv készítése nélkül beépíthetők azok a még be nem épített területek, amelyekre a Szabályozási Terv telekosztást és övezeti besorolást határozott meg, amennyiben az előírt elemek megvalósulnak és az övezeti, funkcionális előírások teljesülnek, amelyek a következők:
- javasolt útkialakítás (szabályozás-, irányadó szabályozási vonal, szabályozási szélesség)
 - javasolt telekosztás (irányadó telekhatár)
 - javasolt zöldfelület (közpark)
 - övezeti paraméterek
 - telepíthető épületek, építmények köre.
- Eltérés esetén részletes szabályozási tervet kell készíteni a területre.

Telekalakítás

3. §.

- 11/ Az 1.§. (1) bekezdésben meghatározott területen telekalakítás és építés csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, valamint az Építési törvény (Étv.) (1997. évi LXXVIII. törvény), az azt módosító 1999. évi CXV. törvény, a 253/1997 (XII.20.) Kormány rendelet az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK), valamint a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8) FVM rendelet alapján szabad.
- 12/ Építési engedély csak rendezett telekre adható ki. Rendezettnek tekintendő egy telek, ha a Szabályozási Tervekben előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés, stb.) maradéktalanul elvégezték, és azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás, stb.).
- 13/ Építési telek minimális szélessége új építési telek kialakítása esetén:
- oldalhatáron álló beépítés esetén 16 vagy 18 m (építési övezetek előírásai szerint)
 - szabadonálló beépítés esetén: 20 m.
- 14/ Telekalakítási engedély csak olyan új és visszamaradó telkekre adható ki, amelyek egyszerű kontúruak, és kialakításuk lehetővé teszi az övezetnek megfelelő, a tömbre jellemző beépítést.
- 15/ Közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek esetében épületet elhelyezni, erre hatósági engedélyt kiadni nem lehet. A közterületi kapcsolatot telekegyesítéssel kell megoldani.
- 16/ A jelen rendelet II. fejezetének építési övezeti előírásaiban szereplő legkisebb telekméreteket és telekszélességeket minden új telekalakításnál be kell tartani. Ettől eltérni csak a kialakult telekosztású területeken történő további telekalakítás esetében lehet a következők szerint:
- Telekterület 10 %-kal csökkenthető meglévő telkek telekmegosztásánál, közút szabályozásakor.
 - Telekszélesség legkisebb mérete 14,0 m-re csökkenthető meglévő telkek megosztásakor, ha az övezetben előírt legkisebb telekterületek biztosíthatóak a megosztás után létrejövő telkeknél.
- 17/ Ha meglévő telkek, tömbök továbbosztása, vagy összevonása:
- háromnál több telket érint, vagy
 - nyeles telek kialakítása válik szükségessé, akkor
- a telekalakítás engedélyezése előtt a meglévő teljes tömbre beépítési (épületelhelyezési) alátámasztó tervet kell készíteni és engedélyeztetni.
- A tervben igazolni kell, hogy a telekalakítás az övezetre és a telektömbre jellemző beépítési módot, építészeti megjelenést nem akadályozza. E tervnek tartalmaznia kell jelen Szabályozási Terven jelölt építési hely módosulását is, értelemszerűen igazodva az érintett övezetben előírt elő-, oldal-, és hátsókerth méretekhez, melyeket meg kell tartani.

Építés engedélyezése

4. §.

- 1/1/ Belterületi beépítésre szánt területeken a közművesítettség vonatkozásában az építési engedély és használati mód változásának feltétele a következők biztosítása:
- közműves villamosenergia-szolgáltatás
 - közműves ivóvíz-szolgáltatás
 - az illetékes hatóságok által elfogadott korszerű, zárt szennyvízelhelyezés
 - a községi csapadékvíz-elvezetés nyílt- vagy fedett árokrendszerű kiépítettsége; illetve zárt csapadékvíz csatorna.
- 1/2/ Külterületen közművesítettség vonatkozásában – a mezőgazdasági terménytárolók kivételével – az építési engedély és a használati mód változásának feltétele a következők biztosítása:
- közműves villamosenergia-szolgáltatás
 - az illetékes hatóságok által elfogadott egyedi ivóvízellátás
 - az illetékes hatóságok által elfogadott korszerű, zárt szennyvízelhelyezés
 - nyílt árokrendszerű csapadékvíz-elvezetés
 - szennyezett technológiai víz keletkezése esetén a megfelelő előtisztítás és elhelyezés módjának meghatározása
- Kiépített csatornahálózat esetén a szennyvizek rákötendők a csatormára.
- 1/3/ Ipari-, gazdasági és állattartó épületek létesítése, bővítése, átalakítása esetén ki kell kérni az illetékes szakhatóságok állásfoglalását a szennyvíztisztítás és a szennyvízelvezetés módjáról. Ezek teljesítése az építési engedély feltétele.
- 1/4/ Az egyes területfelhasználási egységekben akkor telepíthetők a kivételesen elhelyezhető funkciók épületei, ha azok az övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetés szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelnek, valamint ha a használatukból eredő sajátos hatások (forgalom, zaj, anyagszállítás, emisszió) nem korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát. Fentiek teljesülése és igazolása az építési engedély feltétele.
- 1/5/ A beépítésre szánt területeken az építési paraméterek egyedi meghatározásakor a „K” - kialakult állapot”-tal jelölt előírások esetében a környező azonos területfelhasználású területek telkeinek és épületeinek elhelyezését, kialakítását, műszaki jellemzőit kell figyelembe venni.
- 1/6/ Meglévő épületen csak akkor engedélyezhető építési tevékenység, továbbá az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően épített építmények csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, illetve az építési tevékenységgel az előírások teljesíthetők.
- 1/7/ Szalaszend területén üzemanyagtöltő állomás telepítéséhez szükséges hatástanulmányok építészeti, településképi vizsgálatot, látványtervet is kell tartalmaznia.
- 1/8/ Nyílt vízelvezető árok lefedése, azon áthajtó létesítése csak építési engedéllyel készülhet.
- 1/9/ A beültetési kötelezettséggel érintett telkeknél az építési engedélynek tartalmaznia kell a növénytelepítésre vonatkozó kertészeti tervet is. Ezek a közparkok, közterületek, valamint:
- a hrsz: 43; 44/1; 44/2 (kastélykert); 347/1 (sportpálya);

Építmények elhelyezése

5. §.

- /1/ A község közigazgatási területén belül a vízügyi hatóságok előzetes engedélye szükséges, amennyiben az építési tevékenység a partszakaszok vagy a vízvédelmi rendszer (töltések) területét érinti.
- /2/ Közterületen és közhasználat céljára átadott területen csak a közparkok (KP) és a közlekedési területek előírásaiban engedélyezett építmények, köztárgyak, idegenforgalmi és információs tájékoztató táblák, építmények helyezhetők el hatósági építési engedély alapján.
- /3/ Közterületen és közhasználat céljára átadott területen rendezvények esetén meghatározott ideig kivételesen elhelyezhetők a rendezvények célját szolgáló építmények. Ezeknek az építményeknek az állandó fennmaradására, funkciójára vonatkozóan semmiféle hatósági engedély nem adható ki.
- /4/ Közterületen és közhasználat céljára átadott területen építmények csak az OTÉK 26.§.,32.§.; 39.§. és 40.§.-ban szereplő építmények köre és elhelyezésük módjára vonatkozó előírások teljesítése esetén helyezhetők el.
- /5/ Az 5,0 m-es vagy annál nagyobb előkertben:
– kerti építmény közül csak a terepszintnél 0,5 m-nél magasabbra nem kiemelkedő lefedés nélküli terasz
– közmű becsatlakozás építménye
– kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- /6/ Az 5,0 m-nél kisebb előkertben csak:
– közmű becsatlakozás építménye
– kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- /7/ A hátsókert legkisebb szélessége 5,0 m, ha a hátsókert közterülettel határos. Egyéb esetben legalább 6,0 m. Az egyes telkekre vonatkozó elő-, oldal-, hátsókert méreteket a Szabályozási Terv tartalmazza.
- /8/ Az építési övezeteknél meghatározott legnagyobb építménymagasság egyházi épületeknél (templom, kápolna) a torony magasságával növelhető.
- /9/ Településközpont vegyes területen a legnagyobb építménymagasság 10 %-kal növelhető a telek homlokvonalain álló, főfunkciót szolgáló épület esetében, ha az előírt szintterületi mutató nem növekszik. Növelt építménymagasság esetén az építési engedélyezési tervhez utcaképet is kell mellékelni.
- /10/ A lakóterületeken a főfunkciók legfeljebb két különálló épületben helyezhetők el.
- /11/ A település területén főfunkciójú épület esetén:
– magastető hajlásszöge legfeljebb 45° lehet, az ettől való esetleges eltérést tömegvázlattal és utcaképpel kell igazolni
– lapostetős kialakításnál az építési engedélyhez tömegvázlatot és utcaképet is kell mellékelni.
- /12/ Főfunkciójú épület magastetős kialakításánál belterületen nem alkalmazható: hullámpala, műanyag hullámlemez.
- /13/ Épületek színezésénél a helyi értékvédelmi rendelet előírásait kell alkalmazni.
- /14/ A VT és LF jelű építési övezet telkein csak a helyi parkolási rendelet alapján lehet elhelyezni 3,5 t összsúlynál nehezebb tehergépjárművet, vagy számukra tárolóhelyet, épületet.

II. FEJEZET
TERÜLETFELHASZNÁLÁS

6. §.

1/ Szalaszend területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolhatók:
Beépítésre szánt területek:

Általános használat szerint	Területfelhasználási egységek	
	Sajátos használat szerint	
	Megnevezés	Jel
Lakóterületek	Falusias lakóterület	LF
Vegyes terület	Településközpont vegyes terület	VT
Gazdasági területek	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	KG
	Egyéb ipari, gazdasági terület	KG
	Mezőgazdasági üzemi gazdasági terület	KG
Különleges területek	Sportterület	KÜ
	Temető	KÜ

2/ Szalaszend területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolhatók.
Beépítésre nem szánt területek:

Általános használat szerint	Területfelhasználási egységek	
	Sajátos használat szerint	
	Megnevezés	Jel
Közlekedési területek	Közút	KÓá
Közműterületek		
Zöldterületek	Közpark	
Erdőterületek	Védelmi rendeltetéssel	Kp
	Turisztikai rendeltetéssel	Ev
	Gazdasági rendeltetéssel	EE
Mezőgazdasági területek	Általános mezőgazdasági terület	EG
	Kertes mezőgazdasági terület	Má
Vízgazdálkodási területek	Csatorna	Mk
	Árvédelmi töltés	V
	Élővízfolyások, vízmosások	V

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Falusias lakóterület építési övezetei

LF

7. §.

- 1/1 Falusias lakóterület a Szabályozási Terven LF jellel szabályozott területfelhasználási egység, az övezeti besorolástól függően legfeljebb 4,5 m, 7,5 m-es épületmagasságú építmények elhelyezésére szolgál.
- 1/2 A falusias lakóterületen elhelyezhető főfunkciójú épületek:
- lakóépület,
 - mezőgazdasági építmény,
 - nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - kézműipari építmény,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- 1/3 Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázatok szerint kell meghatározni, a mezőgazdasági, valamint a kézműipari építmények építménymagasságának kivételével:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %	Előkert
LF	O	5	4,5	K	18/SZT	1,2	50	K/SZT
LF	O	15	4,5	K	18/SZT	1,2	50	K/SZT
LF	O	30	4,5	K	18/SZT	1,2	50	K/SZT
LF	O	30	4,5/K	K	18/SZT	1,2	50	K/SZT
LF	O	30	4,5	K/800	18/SZT	1,2	50	K/SZT
LF	O	30	4,5	1100	18/SZT	1,2	50	K/SZT
LF	O	30	4,5	1200	18/SZT	1,2	50	K/SZT
LF	O	30	4,5	1500	18/SZT	1,2	50	K/SZT
LF	O	30	4,5	1700	18/SZT	1,2	50	K/SZT
LF	O	30	4,5	K/1800	18/SZT	1,2	50	K/SZT
LF	O/SZ	15	4,5	K	18/SZT	1,2	50	K/SZT
LF	O/SZ	30	4,5	K	18/SZT	1,2	50	K/SZT
LF	SZ	20	7,5	3000	18/SZT	1,2	50	K/SZT
LF	SZ	30	4,5	K	18/SZT	1,2	50	K/SZT
LF	Z	30	4,5	K	18/SZT	1,2	50	K/SZT
LF	IKR	30	4,5	K	18/SZT	1,2	50	K/SZT

- O - oldalhatáron álló
O/SZ - oldalhatáron- vagy szabadonálló
SZ - szabadon álló
Z - zárt sorú
IKR - ikres
K - kialakult állapot.

- 14/ A mezőgazdasági építmények legnagyobb építménymagassága: 6,0m.
- 15/ A falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:
- közműbecsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
 - kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor,
 - kerti épített tűzrakó hely,
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, tároló,
 - állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő,
 - szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.
- 16/ A melléképítmények körében engedélyezett épületek és építmények csak az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerint helyezhetők el, és azok mérete a legnagyobb beépítettség 15 %-át nem haladhatja meg.
- 17/ Az övezetben elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és szálláshely szolgáltató épület nem haladhatja meg az 500 m²-t.

Településközpont vegyes terület

VT

8. §.

- 11/ A településközpont vegyes terület a Szabályozási Terveken VT jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, épületek elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- 12/ A településközpont vegyes területen elhelyezhető főfunkciójú épületek-építmények:
- lakóépület,
 - igazgatási épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény.
- 13/ A településközpont vegyes területen kivételesen elhelyezhető:
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- 14/ Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázatok szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %	Előkert
VT	O	30	7,5	K	K/SZT	2,4	50	K/SZT
VT	SZ	20	7,5	K	K/SZT	2,4	50	K/SZT
VT	SZ	30	7,5	K	K/SZT	2,4	50	K/SZT

O - oldalhatáron álló

SZ - szabadonálló

15/ Településközpont vegyes területen az építmények legkisebb építménymagassága az utcafronton elhelyezkedő épületek esetében: 4,5 m.

16/ A településközpont vegyes területen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti viz- és fürdőmedence, -napkollektor,
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- szabadonálló és legfeljebb 10,0 m magas antenna oszlop, óra, zászlótartó oszlop.

17/ Az övezetben a meglévő összefüggő zöldfelületek parkszerű kialakítása megtartandó és nem beépíthető.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

KG

9. §.

- 1/1/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Szabályozási Terveken KG jellel szabályozott területfelhasználási egység, amely elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- 1/2/ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető:
- minden fajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
 - a gazdasági tevékenységi célú építési telken / területen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - igazgatási, egyéb irodaépület
 - parkolóház, üzemanyagtöltő
- 1/3/ A kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területen kivételesen elhelyezhető a 1/2/ bekezdésben felsorolt funkciókhoz kapcsolódó egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- 1/4/ A területfelhasználási egység övezeteiben az építményelhelyezés szabályai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %	Előkert
KG	SZ	10	7,5	K	K	0,4	30	K/SZT
KG	SZ	30	7,5	K	K	0,4	30	K/SZT
KG	SZ	100	4,5	K	K	1	0	-
KG	O/SZ	30	7,5	K	K	0,4	30	K/SZT

SZ – szabadonálló

O/SZ - oldalhatáron- vagy szabadonálló

- 1/5/ Az oldalkertek legkisebb szélessége: 4,0 m.

Külterületi beépítésre szánt kereskedelmi – gazdasági területek

Elsősorban mezőgazdasági hasznosítású gazdasági területek:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	legkisebb telekszélesség	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %	Előkert
KG	SZ	30	7,5	K	K	0,4	50	K/SZT

Hrsz: 06; 076/2; 081/2; 093 c

Különleges területek
KÜ
10. §.

/1/ A különleges területek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetükre gyakorolt jelentős hatása és a környezettel szembeni védelmi igényük miatt jelentős.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m2	legkisebb telekszélesség	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %	Előkert
KÜ	TEMETŐ		-	K	K	-	50	K/SZT
KÜ	TEMETŐ		4,5	K	K	-	50	K/SZT

Külterületi temető (Hrsz: 044)

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb területe m2	legkisebb telekszélesség	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %	Előkert
KÜ	TEMETŐ		-	K	K	-	50	K/SZT

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közmű területek

11. §.

- /1/ A közúti közlekedési területek kialakításának feltételei:
- A közúti közlekedési területeken a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (várakozó helyiség, forgalomirányító helyiség, stb.) és reklámépítmények helyezhetők el.
 - A keresztmetszet kialakítására:
 - Beépítésre szánt területek új lakó- és kiszolgáló útjainak legkisebb szélessége 12,0 m – ezen belül a legkisebb burkolatszélesség: 3,0 m.
 - Országos mellékút: 20-20 m
 - Gyűjtőutak: 15-15 m; ill. kialakult
 - Kerékpárutak: 8 m, ill. kialakult
 - Gyalogút: 4 m, ill. kialakult
 - A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterülete:
 - országos mellékút esetén: 50-50 m az úttengelytől mérve,
 - gyűjtőutak esetén: 10-10 m az úttengelytől mérve.
- /2/ Kerékpárutak:
- Beépítetlen területen a szabályozási szélességen belül kétsávos kerékpárutat kell kialakítani.
- /3/ Gyalogút:
- Gyalogút szabályozási szélességén belül épület, építmény nem helyezhető el.
- /4/ Parkolás:
- A településen belül a parkolást elsődlegesen telkeken belül biztosítható, ettől eltérő a Szabályozási terven jelölt néhány terület.

Zöldterület

Kp, Z

12. §.

- /1/ Zöldterület a szabályozási terveken KP jellel szabályozott közpark, és a növényzettel fedett közterület.
- /2/ Közpark területén az OTÉK 27.§ szerinti építmények helyezhetők el.
- /3/ Közpark területének legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, vagy fenntartani.

Erdőterület

E

13. §.

- /1/ Erdőterület a szabályozási terveken E jellel szabályozott, a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágú terület, továbbá a Szabályozási Terv szerinti tervezett erdők területe.

- /2/ A tervezett erdők területén a mezőgazdasági használat az erdősítésig korlátozás nélkül folytatható, a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek azonban nem létesíthetők.
- /3/ Erdőterületen csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő, nyeregtetős épületek alakíthatók ki.
- /4/ Természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterületen távközlési magas építmény, adótorony, antenna nem létesíthető.

Mezőgazdasági terület

14. §.

A mezőgazdasági terület Szalaszend közigazgatási területén belül az ún. általános mezőgazdasági területet, valamint a külterületeken a zártkertek területét, valamint a belterületeken a Szabályozási terven jelölt területegységeket jelenti.

Vízgazdálkodási terület

V

15. §.

Szalaszend közigazgatási területén belül a Bélus-patak, Szendi-patak és Csere-patak telkeinek területe tartozik ide. Az e területekhez tartozó időszakos vízfolyások területein a mezőgazdasági, ill. erdőgazdasági területeknél lettek figyelembe véve.

V. FEJEZET
KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA,
AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME
Épített környezet védelme

16. §.

- /1/ Szalaszend országos művi és táji természeti védelem alá eső területeit és objektumait az alábbi felsorolás tartalmazza.
- /2/ A helyi védelemnek ki kell terjednie a település részleteire, melyek a helyi egyedi védelem körét alkotják. A helyi egyedi védelemnek rendelkeznie kell a következőkről:
- A) Helyi egyedi védelem alá helyezendő épületek a T-4 jelű terven jelöltek.
- | | |
|------------------------------------|---------------------------|
| Hrsz: 44/1 – Jókai utca 37. | - Magtár épület |
| Hrsz: 250 – Béke utca (Alsószend) | - I. világháborús emlékmű |
| Hrsz: 53 – Jókai utca (Felsőszend) | - I. világháborús emlékmű |
- Helyi védelemre javasolt növényzet:
- Hrsz: 44/2 – Kastélypark
- Hrsz: 53 – Emlékmű körüli facsoport
- Hrsz: 139/2 – Az ún. „Nagyfa”
- B) A településre jellemző hagyományos és megőrzendő építészeti és településképi elemek körének meghatározása, mely (a T-4 számú Környezetalakítási javaslaton védendő beépítési jellegként van megkülönböztetve) terjedjen ki az épületek, lakóházak:
- tömegformálásaira
 - tetőformájára
 - homlokzati jellegére
 - kerítés kialakítására
 - közterületen megtartandó elemekre (árokfedések)
 - homlokzati színezésre
 - közterületi növényzet pótlására
- /3/ Szalaszend teljes területén az 1 m²-nél nagyobb tájékoztató táblák (cégerek, hirdető- illetve reklámhordozó táblák), azok tartószerkezeteinek elhelyezése csak hatósági engedély alapján lehetséges.
- Kivétel az engedélyezett és erre a közcélra rendszeresített hirdető berendezéseken elhelyezett hirdetések vagy a kulturális rendezvényeket esetenként és korlátozott ideig hirdető plakátok, zászlók, hirdetések.
- /4/ Épületeken, építményeken cégerek, hirdetőtáblák csak a teljes homlokzattal együtt kialakított és engedélyezett tervek alapján helyezhetők el.
- A hatósági engedély iránti kérelemnek tartalmaznia kell:
- a helyszínt és környezetét is bemutató fényképet
 - a tervezett tábla elhelyezését bemutató látványtervet, illetve építményen elhelyezett tábla esetén a teljes homlokzatot
 - a tervezett táblát ábrázoló rajzot a műszaki paraméterek feltüntetésével.
 - a tervezett tartószerkezet műszaki terveit
 - színezési tervet
 - hivatalos helyszínrajzot
 - tulajdonosi hozzájárulást.

- 15/ Szalaszend teljes területén a közterületen elhelyezett vagy közterületről látható önálló reklámépítmények (a síkbeli táblák tartószerkezeteinek kivételével) elhelyezése csak hatósági engedély alapján lehetséges.

Az építmény legnagyobb magassága: építési telken épülettel, annak funkciójával kapcsolatban elhelyezett reklámépítmény esetén (pl. benzinkút): 4,5 m; egyéb esetben 3,0 m.

A hatósági engedély iránti kérelemnek tartalmaznia kell:

- a helyszínt és környezetét és bemutató fényképet
- a tervezett építmény műszaki terveit az elhelyezendő hirdetés feltüntetésével
- színezési tervet
- hivatalos helyszínrajzot
- tulajdonosi hozzájárulást

Táji és természeti értékek védelme

17. §.

- 11/ Szalaszend közigazgatási területén a helyi védelemre javasolt növényzetet a 16.§ tartalmazza.
- 12/ Közterületen levő fák, fasorok csonkolása, vagy kivágása csak akkor engedélyezhető, ha
- a) a fa egészségi állapota,
 - b) a baleset-elhárítás,
 - c) vagy közegészségügyi szempontok azt elkerülhetetlenül szükségessé teszik.
- 13/ Kül- és belterületen az új közutak, utcák kialakításánál kétoldali, de legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.
- 14/ A külterületen telepítendő javasolt fasorokat a T-3 Tájrendezési javaslat tartalmazza.

Környezetvédelem

18. §.

A KÖM 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelete alapján:

Szennyező anyagok	kén-dioxid	nitrogén-dioxid	szén-monoxid	szilárd (PM ₁₀)	benzol
Zónacsoport a szennyező anyagok szerint	F	F	F	E	F

Kiegészítés a 14/2001. (V. 9.) KöM-EÜM-FVM együttes rendelethez

A zónák típusai:

E csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

Szalaszend település levegőtisztaság védelmi szempontból a kiemelten védett I. kategóriába sorolt területek közé tartozik.

- 11/ A levegőtisztaság-védelem érdekében a település igazgatási területén csak olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása megfelel a 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet és a 14/2001. (V. 9.) KöM-EÜM-FVM együttes rendelet előírásainak.
- 12/ A kommunális hulladéklerakó, dögter 1000 m védőtávolságán belül mezőgazdasági területen lakóépület és állattartó telep nem létesíthető.

- /3/ Mezőgazdasági területen az országos közutak és a vasút 50 m védőtávolságán belül lakóépület nem létesíthető.
- /4/ Az üdülőterületek és lakóterületek határától 500 m védőtávolságon belül nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető.
- /5/ Szalaszend területén higrágyás technológiával állattartó telep nem létesíthető.
- /6/ Temetők 100 m-es védőtávolságán belül kegyeletet sértő tevékenység, továbbá zajos, szagos, bűzös tevékenység nem folytatható, vendéglátó, sportolási és szórakoztató létesítmény nem építhető.
- /7/ A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor üzemeltethető, vagy építhető, illetve bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj, vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó jogszabályokban foglalt határértékeket nem haladja meg.
- /8/ Zajvédelmi szempontból csendes övezet a temetők körül 50 m széles védőövezet.
- /9/ Az üzemi, kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységből származó zajterhelés nem lehet több
- nappal 45 $L_{Aeq,dB}$, éjszaka 35 $L_{Aeq,dB}$ határértéknél
 - a temetők és csendes övezeteik területén,
 - a közparkok és kegyeleti parkok területén,
 - védett természeti területeken.
 - nappal 50 $L_{Aeq,dB}$, éjszaka 40 $L_{Aeq,dB}$ határértéknél
 - lakóterületeken,
 - településközpont vegyes területeken,
 - nappal 60 $L_{Aeq,dB}$, éjszaka 50 $L_{Aeq,dB}$ határértéknél azokon a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken, ahol a helyi építési szabályzat lakóépület kialakítását is lehetővé teszi.
- /10/ A szennyvízhálózat kiépülte után a közcsatornával ellátott területeken szennyvizet kötelezően be kell kötni a csatornahálózatba.
- /11/ A közcsatornával még ellátatlan belterületen, illetve külterületen a szennyvizek csak zárt gyűjtőkben helyezhetők el. Ha a keletkező szennyviz meghaladja az 500 m³/év mennyiséget, egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni a Vízügyi Igazgatóság engedélyével és a Környezetvédelmi Felügyelőség hozzájárulásával.
- /12/ A felszíni víz, ill. a belvízelvezető csatornák folyamatos karbantartásáról az üzemeltető köteles gondoskodni.
- /13/ Nagy létszámú állattartó telep „Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény” 35.§-a felhatalmazása alapján csak elvi engedéllyel létesíthető (A nagy létszámú állattartó telepet a 41/1997. (V. 28.) FM rendelet – Állategészségügyi Szabályzat – 1. számú melléklete határozza meg.)
- /14/ A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszórási anyagot csak fedett szivárgásmentes vízzáró szigetelésű zárt tárolóban szabad tárolni.
A 33/200. (III. 17.) kormány-rendelet alapján a település a felszíni vizek viszonylatában „B” szennyezési érzékenységi kategóriába tartozik.
- /15/ A közcsatornára rákötött ingatlanok esetében, ahol előtisztítás szükséges (pl. éttermek, konyhák) vagy

megfelelően méretezett műtárgyak kiépítését és szakszerű üzemeltetését biztosítani kell. A közcsatornába csak az MSz szerinti szennyvíz vezethető be. Ennek elérése érdekében az ettől eltérő minőségű szennyvizek részére előtisztítást kell alkalmazni.

- /16/ Külterületen a telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék, és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepre szállításáról, illetve szabályos elhelyezéséről.
- /17/ Biztonsági- és védőterületek
1. Felszíni vízfolyások és árkok 6-6 méteres karbantartási sávjának megközelíthetőségét és az ottani közlekedés és munkavégzés feltételeit biztosítani kell.
 2. Fokozott figyelmet kell szentelni a Bélus-patak medrének folyamatos karbantartására.

VI. FEJEZET

Sajátos jogintézmények

19. §.

- /1/ A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazandók:
- a) elővásárlási jog:
közintézmény bővítés: hrsz. 43
 - b) helyi közút céljára történő lejegyzés
hrsz: 11. telek déli teleknyúlványa
hrsz: 139/3. sz. telek
hrsz: 139/2. sz. telek déli sávja
hrsz: 153/2. sz. telek déli sávja
hrsz: 55. sz. telek déli sávja
hrsz: 330. sz. telek északi sávja
hrsz: 347/4. sz. telek északi sávja
hrsz: 329/1. sz. telek északi sávja
hrsz: 09/1. sz. telek északi sávja
hrsz: 09/1; 2. sz. telkek nyugati sávja
hrsz: 09/3-5. sz. telkek nyugati sávja
hrsz: 204. sz. telek nyugati sávja
felszíni vízelvezetés miatt
hrsz: 9. sz. telek
hrsz: 34. sz. telek északi sávja
hrsz: 138/2 sz. telek
 - c) útépitési és közművesítési hozzájárulás
 - d) beépítési kötelezettség
 - e) beültetési kötelezettség
- /2/ A település területén a helyi közút céljaira történő lejegyzéssel érintett közútszabályozásokat (szélesítés, korrekció) a szabályozási terv ábrázolja.
- /3/ A település területén a beültetési kötelezettséggel érintett területeket a szabályozási terv jelöli ki.

VII. FEJEZET

Záró rendelkezések

20. §.

- /1/ E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba és ezzel egyidejűleg Szalaszend Község korábbi rendezési terve és az ez irányú rendelete hatályát veszti.
- /2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Szalaszend, 2006. február 15.

Kövér János sk.
jegyző



Verpecz István sk.
polgármester