

# Szalkszentmárton Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelete

## Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve

Hatályos: 2024. 02. 02

Szalkszentmárton Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország [Alaptörvényének 32. cikk](#) (1) a) pontja és 32. cikk [\(2\) bekezdése](#) szerint jogalkotói hatáskörében eljárva Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §\(1\) bekezdés](#)ében kapott felhatalmazás alapján és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 6. § \(1\) bekezdés](#)ében meghatározott feladatkörében az illetékes állami főépítész,  
az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség,  
az illetékes megyei kormányhivatal népegészségügyi szakigazgatási szerve,  
a megyei katasztrófavédelmi igazgatóság,  
a megyei kormányhivatal közlekedési felügyelősége,  
a Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Hivatala,  
az illetékes megyei kulturális örökségvédelmi iroda,  
az illetékes nemzeti park igazgatóság,  
az illetékes megyei kormányhivatal földhivatala,  
az illetékes megyei kormányhivatal erdészeti igazgatósága,  
az illetékes megyei kormányhivatal növény- és talajvédelmi Igazgatósága,  
a Honvéd Vezérkar főnöke,  
a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal illetékes bányakapitánysága,  
a Nemzeti Média-, és Hírközlési Hatóság illetékes igazgatósága és az elsőfokú építésügyi hatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

A RENDELET HATÁLYA

### 1. §

- (1) E rendelet Szalkszentmárton közigazgatási területére terjed ki.
- (2) <sup>1</sup> A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építményt, épülethegyűtest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és az alábbi mellékletek szerint lehet:
- a) <sup>2</sup> [1. melléklet](#) Igazgatási terület 1:16 000 méretarányú (SZ-1) jelű szabályozási terv
- b) <sup>3</sup> [2. melléklet](#) Beépítésre szánt területek átnézeti lapból, jelmagyarazatból és 23 db szelvényből, álló 1:2000 méretarányú (SZ-2 jelű szabályozási terv)
- c) <sup>4</sup> [3. melléklet](#) Üdülőtérületi térség átnézeti lapból és 15 db szelvényből, álló 1:2000 méretarányú szabályozási terve (SZ-3 jelű terv)
- d) <sup>5</sup> [4. melléklet](#) Régészeti lelőhelyek
- e) <sup>6</sup> [5. melléklet](#) Épített örökség országos védettségű elemei
- f) <sup>7</sup> [6. melléklet](#) Jegyző által engedélyezhető kutak talpmélysége
- g) <sup>8</sup> [7. melléklet](#) Óshonos növények
- h) <sup>9</sup> [8. melléklet](#) Csatornák
- i) <sup>10</sup> [9. melléklet](#) 51. számú fűtő mentű terület 1:4000 méretarányú szabályozási terve (SZ-4 jelű terv).
- (3) <sup>11</sup> E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló [253/1997.\(XII.20.\) Korm. rendelet \(a továbbiakban: OTÉK\) 121. § \(1\) bekezdés](#) figyelembevételével.

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

### 2. §

- (1) A kötelező szabályozási elemek:
- a) beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása,
- b) beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása,
- c) közterületek (utak) szabályozása, csak a szabályozási tervek felülvizsgálatával és módosításával változhatnak.
- (2) <sup>12</sup> ) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettség % és telepítési távolság) a már kialakult helyzetben eltérhetnek az egyes övezetekre ill. építési övezetekre előírtaktól, de új beépítés csak az övezeti/ építési övezeti előírások szerint engedhető.
- (3) A korábbi szabályok szerint kialakított illetve fennmaradási engedéllyel rendelkező épület szerkezeti és nyílásai adottságnak tekinthetők, amelyeket új építési munkánál figyelembe kell venni amennyiben az nem jár rendeltetésváltással.
- (4) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek tulajdonosát és az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra.

(5) <sup>13</sup> BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

Általános előírások

- 3. §<sup>14</sup>** (1)<sup>15</sup> Az övezeti vagy építési övezeti határral vagy szabályozási vonallal érintett telek telekalakítási és építési szabályai:
- a) A különböző övezetbe vagy építési övezetbe tartozó üres és beépítésre nem tervezett telkek telekhatár-rendezése, telekösszevonása nem kell, hogy lekövesse az övezeti határt.
- b) Több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt telek esetén az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek érintett övezeti, építési övezeti részére számítandók. Ebben az esetben az övezetehatár telekhatárnak tekintendő és az építési hely ennek figyelembevételével állapítandó meg.
- c) Övezeti vagy építési övezeti határ mentén történő telekalakításnál a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság
- (2) Építési övezeti határ meglévő tömbön belül a mindenkori telekhatárral megegyezik.
- (3) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határaitól, közterület felőli élősovány kerítés kivételével:
- a) 1 méternél magasabbra nem növény bokr (élősovány) esetében 0,80 m,
- b) 2 méternél magasabbra nem növény bokr (élősovány) esetében 1,2m
- c) szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokr (élősovány) esetében 1,00 m,
- d) 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetében 3,00 m,
- e) 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokr (élősovány) esetében 5,00 m
- f) gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokr esetében 0,80 m,
- g) minden egyéb gyümölcsbokr (mogoró stb.) esetében 2,00 m
- h) birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter
- i) törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 m,
- j) vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszífa esetében 4,00 m,
- k) cseresznyefa esetében 5,00 m
- l) dió- és gesztenyefa továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 m.
- m) erdei fajok esetében 8,00 m lehet.
- (4) Sövénykerítést a telek közterülettel határos részére úgy lehet telepíteni, hogy az a közterületre ne nyúljon át, és a közlekedést ne zavarja.
- (5) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak.
- Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.
- (6) Magánút alakítás szabályai:
- a) Legfeljebb 3 db telek kiszolgálására magánút alakítható:
- aa) Beépítésre nem szánt területi övezetekben
- ab) Lf-4 lakóterületi övezetben, gazdasági területi és különleges beépítésre szánt területi építési övezetekben
- ac) Szélessége: min 6 m
- b) Területére az övezetre, építési övezetre előírt kialakítható telekméretre vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.
- (7) Nyilvános telek az általános előírások szerint csak gazdasági területi és különleges beépítésre szánt területi építési övezetekben alakítható.

- (1) 16
- (2) 17
- (3) 18
- (4) 19

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 4. §

(1) A beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint

- a) Lakóterület, amely falusias lakóterület
- b) Üdülőterület, amely hétvégiházas terület
- c) településközpont vegyes terület
- d) Gazdasági terület, amely:
  - da) Kereskedelmi szolgáltató terület
  - db) Ipari terület
  - e) Különleges terület
  - ea) temető
  - eb) sport és rekreációs terület
  - ec) hétvégi házas terület egységekbe soroltak.

(2) Ha meglévő épületek esetében az egymással szemben fekvő homlokzatok közötti távolság az **OTÉK**-ban és az e rendeletben meghatározottaknál kisebb, úgy az érintett épületrészekre új homlokzati nyílás nem létesíthető.

(3) Beépítettség mértékére és az építési telek méretére vonatkozó értékek eltérhetnek az övezetre megadottaktól telekalakítással nem járó vagy a telek méretét nem csökkentő telekalakítás esetében a beépítettség növelésével nem járó átalakításnál, kubatúrán belüli építési munkánál.

(4) Építmény elhelyezésének feltétele a közüzemi gázszolgáltatás kivételével a teljes közművesítettség. A közüzemű ivóvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen a fúrt kutas ivóvízellátás, a szennyvízhálózat kiépítéséig ideiglenesen szigetelt, zárt medencés gyűjtés megengedett.

### 5. §

(1) Terepszint alatti önálló létesítmény az építési helyen belül helyezhető el és a gazdasági terület kivételével csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

(2) Megengedett igénybevétele, kibocsátási, szennyezettségi határértékként a terület-felhasználásra előírt általános előírások tartandók.

Falusias lakóterület általános előírásai

**6. § (1)** Falusias lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével

- a) lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények
- b) kereskedelmi , szolgáltató és vendéglátó épület,
- c) szálláshely szolgáltató épület,
- d) kézműipari építmény,
- e) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- f) sportépítmény
- g) mező és erdőgazdasági -a terület alaprendeltetését nem zavaró- üzemi és tároló építmény,
- h) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb -nem nagyüzemi- gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény elhelyezhető

(2) Az építményfajták elhelyezésének általános előírásai a következők:

- a) Telkenként csak egy lakóépület építhető legfeljebb 2 lakással
- b) Állattartó építményekre vonatkozó előírások:

ba) önálló rendeltetési egységként lakótelken nem helyezhető el.

bb) utcáfronton nem helyezhető el.

bc) lakóépülettől való távolsága: min 6m.

(4) Falusias lakóterület

- a) **(Lf-1)** Kistelkes, halmazos beépítés
- b) **(Lf-2)** Fésűs, oldalhatáros beépítés
- c) **Lf-3)** Mérnöki osztású beépítés
- d) **Lf-4)** Kertekkel vegyes beépítés építési övezetbe tartozik.

Falusias lakóterület építési övezeti előírásai

**7. § (1)<sup>20</sup> (Lf-1)** Kistelkes, halmazos beépítés előírásai

- a) Kialakítható telek: min 300 m<sup>2</sup>
  - b) Beépítés módja: oldalhatáron álló,
- ba) előkert: tömboldal hosszúságú szakaszon kialakult építési vonal szerint

bb) oldalkert 4 m

bc) hátsókert: nincs

- c) Beépítettség: max 30%
- d) Építménymagasság: max 4,5m
- e) Zöldfelület: min 40%

(2) **(Lf-2) Fésűs, oldalhatáros beépítés előírásai**

a) Kialakítható telek:

aa) szélessége: min 12 m,

ab) Területe: min 720 m<sup>2</sup>

b)<sup>21</sup> Beépítési módja: oldalhatáron álló

ba) előkert a tömboldal hosszúságú szakaszon kialakult építési vonal szerint

bb) oldalkert: 4 m

bc) hátsókert: 6 m, a 35 m-nél kisebb mélységű telken: 0

- c) Beépítettség: max. 30%,
- d) Építménymagasság: max 4,5 m
- e) Zöldfelület min 40%.

f) Az (Lf-2\*) építési övezetben a beépítettség a beültetési kötelezettségű telekrész figyelmen kívül hagyásával számítandó.

(3) **(Lf-3) Mérnöki osztású beépítés előírásai**

- a) Kialakítható telek: min 550 m<sup>2</sup>
- b)<sup>22</sup> Beépítési módja: oldalhatáron álló

ba) előkert a tömboldal hosszúságú szakaszon kialakult építési vonal szerint

bb) oldalkert: 4 m

bc) hátsókert: 6 m, a 35 m-nél kisebb mélységű telken: 0

- c) Beépítettség: max. 30%,
- d) Építménymagasság: max 4,5 m
- e) Zöldfelület min 60%

f) Az (Lf-3\*) építési övezet beépítésének feltétele a víz-, és tereprendezés elvégzése.

(4)<sup>23</sup> **(Lf-4) Kertekkel vegyes beépítés előírásai**

a) Kialakítható telek:

aa) szélessége: min 14 m,

ab) területe: min 500 m<sup>2</sup>

b) Beépítési módja: oldalhatáron álló

ba) előkert a tömboldal hosszúságú szakaszon kialakult építési vonal szerint, annak hiányában 5 m

bb) oldalkert: 4 m

bc) hátsókert: hátsókert: 6 m, a 35 m-nél kisebb mélységű telken: 0

- c) Beépítettség: max. 30%,
- d) Építménymagasság: max 4,5 m
- e) Zöldfelület min 60%

f) A tömbbelsőben kertművelésű telek és magánút alakítható.

Üdülőterületek

**8. § (1)** Az üdülőterület hétvégi házas terület.

(2) Hétvégi házas terület (**Üh-1**) építési övezetbe tartozik.

(3) **(Üh-1) építési övezet előírásai**

a) Elhelyezhető: 1 egységes üdülőépület és kiszolgáló helyiségei, kerti építmények

b) Kialakítható telek: min: 600 m<sup>2</sup>

c) Beépítés módja:

ca) oldalhatáros építési hely szerint

cb) hátsókert: 6 m

cc) előkert: 5m

d) Beépítettség: max. 20 %.

e) Építménymagasság: max 4,5 m,

f) Zöldfelület: min 60%

Településközpont vegyes terület

**9. §** (1) Településközpont vegyes terület a község meghatározó beépítéseinek területe.

(2) A településközpont vegyes terület

a) **(Vt-1)** központi beépítés

b) **(Vt-2)** településkapu beépítés

c) **(Vt-3)** intézményi beépítés

(3)<sup>24</sup> **(Vt-1)** központi beépítés előírásai

a) Elhelyezhető:

aa) iroda

ab) egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület

ac) sportépítmény

ad) lakás

a) kereskedelmi, szolgáltató építmény

b) Kialakítható telek min 14m széles, területe: min 300m<sup>2</sup>

c) A beépítés módja: oldalhatáron álló, hátsókert nélküli

d) Beépítettség max. 40%

e) Építménymagasság: max:3,6 m, de a szomszédos épületek közötti Homlokzatmagasságok különbsége max 1,5m.

f) Zöldfelület min 30 %

g) (Vt-1\*) építési övezet előírásai:

ga) Oktatási, művelődési és sport rendeltetésű építmények elhelyezhetők.

gb) Kialakítható telek: min 300 m<sup>2</sup>

gc) Beépítés módja: zártosú, előkert és hátsókert nélkül

gd) Beépítettség: max 80%

ge) Építménymagasság: max 7,5m

gf) Zöldfelület: min 20%”

(4) **(Vt-2)** településkapu beépítés előírásai

a) Elhelyezhető:

aa) iroda

ab) egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület

ac) sportépítmény

ad) kereskedelmi építmény

ae) lakás

b) Kialakítható területe: min 720 m<sup>2</sup>

c) A beépítés módja: oldalhatáros

d) Beépítettség max. 40%

e) Építménymagasság: max:4,5 m

f) Zöldfelület min 30 %

(5) **(Vt-3)** Intézményi beépítés előírásai

a) Elhelyezhető:

aa) iroda

ab) egyházi, oktatási, egészségügyi , szociális épület

ac) sportépítmény

ad) kereskedelmi építmény

ae) a terület alaprendeltetését nem zavaró gazdasági tevékenységi célú építmény

af) szolgálati lakás

b) Kialakítható területe: min 720m<sup>2</sup>

c) A beépítés módja: szabadonálló

d) Beépítettség max. 40%

e) Építménymagasság: max:7,5 m

f) Zöldfelület min 30 %

Gazdasági területek

**10. §** (1) Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

(2) A gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület.

(3)<sup>25</sup> A területen belül külön szabályozás nélkül önkormányzati közút az általános előírások betartásának feltételével megszüntethető, min.12 m-es szabályozási szélességű út kialakítható.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

**11. §** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített illetve beépíthető területe.

(2) A területen az övezeti előírások figyelembevételével

a) mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület és az azokhoz kapcsolódó szociális ellátás és szórakoztatás építmenyei

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

c) iroda elhelyezhető:

(3) A kereskedelmi, szolgáltató terület

a) **(Gksz-1)** általános beépítés

b) **(Gksz-2)** lakóterülettel határos beépítés

c) **(Gksz-3)** feltétellel beépíthető építési övezetbe tartozik.

(4) **(Gksz-1) általános beépítés előírásai**

a) Kialakítható telek: min 1500 m<sup>2</sup>

b)<sup>26</sup> Beépítés szabadon álló: 5 m-es oldal-, elő-, és hátsó kerttel

c) Beépítettség max 50%.

d)<sup>27</sup> Építménymagasság: max. 7,5 m, toronyszerű műtárgy, tároló esetében: max. 20 m

e) Zöldfelület: min 20%.

(5) **(Gksz-2) lakóterülettel határos beépítés előírásai**

a) Kialakítható telek: min 1500 m<sup>2</sup>

b)<sup>28</sup> Beépítés szabadon álló: 5m-es oldal-, elő-, és hátsó kerttel

c) Beépítettség max 40%.

d)<sup>29</sup> Építménymagasság: max. 7,5m, toronyszerű műtárgy, tároló esetében: max. 10 m

e) Zöldfelület: min 20%.

(6) **(Gksz-3) feltétellel beépíthető építési övezet előírásai**

a) Kialakítható telek: min 1500 m<sup>2</sup>

b)<sup>30</sup> Beépítés a Gksz-3\* kivételével szabadon álló: 5m-es oldal-, elő-, és hátsó kerttel.

c) Beépítettség max 50%.

d) Építménymagasság: max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat

e) Zöldfelület: min 20%.

f)<sup>31</sup> Az építési övezet belvízzel veszélyeztetett, ezért pince csak talajvíz elleni szigetelés feltételével létesíthető

g)<sup>32</sup> Gksz-3\* építési övezetre az a), c-f) pontok és alábbiak érvényesek:

ga) Beépítés módja: oldalhatáron álló,

gb) előkert és hátsókert nincs

gc) oldalkert az északi telekhatártól mérve: 7,5 m

Ipari terület

**12. §** (1) Az ipari terület termelő gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az ipari terület **(Gip-1)** építési övezetbe tartozik.

(3) **(Gip-1) építési övezet előírásai**

a) Elhelyezhető:

aa) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

ab) iroda

ac) üzemanyagtöltő

ad) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület

b) Kialakítható telek: min 2000m<sup>2</sup>

c) Beépítés módja: szabadon álló

d) Beépítettség: max 50%

e) Építménymagasság max 7,5m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.

f) Zöldfelület: min 40%, a telekhatár mentén az ültetési távolságok figyelembevételével kötelező fásítással

Különleges területek

**13. §** Különleges terület: **a)** temető

b) sport-, és rekreációs terület

c) hétvégi házas terület

d) mezőgazdasági üzemi területbe sorolt.

Temető

**14. §** (1) **(Kt) Temető** a szabályozási tervben lehatárolt

(2) A területen ravatalozó, kápolna, urnafal és síremlék helyezhető el.

(3) Beépítési mód: szabadon álló

(4) Beépítettség: max 2%

(5) Fásítás szükséges a sírsorokat feltáró utak mentén.

Sport-, és rekreációs terület

**15. §** (1) **(Ksp)** Sportterület a község sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló területe

(2) A területen sportépítmény, az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltatató és vendéglátó épület és szolgálati lakás elhelyezhető.

(3) Beépítési mód: szabadonálló

(4) Beépítettség: max. 2 %

(5) Építménymagasság: max. 10,5 m

(6) A terület az ültetési távolság figyelembevételével őshonos fajtákkal körbefásítandó.

Hétfélgépi házas terület

**16. §** (1) **(Khé)** különleges hétfélgépi házas területbe a Kiskunsági főcsatorna mentén kialakult beépítések tartozik

(2) Az építési övezetben új épület nem helyezhető el, fennmaradási engedély adható: 1 egységes üdülőépületre, kiszolgáló helyiségekre és kerti építményekre.

a) Telek: min: 150 m<sup>2</sup>, amely csak kialakult beépítés szerinti építményekhez alakítható

b) Engedélyezhető építési munka:

ba) beépített területet nem növelő átépítés

bb) komfort javítását szolgáló bővítés

c) Komfort javítását szolgáló bővítés feltételei:

ca) szabadon álló építési hely szerint

cb) hátsókert: 6 m

cc) kialakult helyzet szerinti előkert

cd) oldalkert nem változhat

Mezőgazdasági üzemi terület

**17. §** (1)<sup>33</sup> Mezőgazdasági üzemi terület (Kmg-1), (Kmg-2) és (Kmg-3) építési övezetekbe sorolt.

(2) **(Kmg-1) építési övezet előírásai**

a) Elhelyezhető:

aa) szolgálati lakás

ab) iroda

ac) üzemanyagtöltő

ad) mindenfajta gazdasági tevékenységi célú épület, beleértve a nagy létszámú állattartás építményeit is.

b) Kialakítható telek: min 2000m<sup>2</sup>

c)<sup>34</sup> Beépítés módja: szabadon álló, 5 m-es elő-, oldal- és hátsókerettel

d) Beépítettség: max 40%

e) Építménymagasság max 7,5m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.

f) Zöldfelület: min 40%, a telekhatár mentén az ültetési távolságok figyelembevételével kötelező fásítással

g)<sup>35</sup> Kmg-1 építési övezetben az építménymagasság: max. 12 m, toronyszerű építmény: max. 45 m.

(3) **(Kmg-2) építési övezet előírásai**

a) Az építési övezetben a természetvédelmi kezeléshez, fenntartáshoz kötődő építmények és azok kiegészítő szociális-, és tároló építményei helyezhetők el.

b) Kialakítható telek: min 2000m<sup>2</sup>

c) Beépítés módja: szabadon álló

d) Beépítettség: max 40%

e) Építménymagasság max 7,5m, ami technológiai szükségszerűségből változhat.

f) Zöldfelület: min 40%

(4)<sup>36</sup> (Kmg-3) építési övezet előírásai:

a) Elhelyezhetők a zaj és rezgésvédelmi hatásterületet igénylő építmények tilalmi területének figyelembevételével:

aa) mezőgazdasági termelés építményei,

ab) mezőgazdasági termeléssel és feldolgozással, tárolással kapcsolatos építmények,

ac) meglévő tanyaudvaron belül szolgálati lakás,

ad) mezőgazdasági gépjavitó az önálló tevékenységhez (vállalkozáshoz) tartozó kivételével.

b) Kialakítható és beépíthető telek: 1500 m<sup>2</sup>.

c) Beépítés módja: szabadon álló 5m-es elő-oldal és hátsókerettel.

d) Beépítettség: max. 40%.

e) Építménymagasság: max 7,5m, toronyszerű építmények esetén: max. 25 m.

f) Zöldfelület: min. 40 %.

g) Környezeti határértékek vonatkozásában a falusias lakóterületre előírtak tartandók.

h) Beültetési kötelezettség háromszintes őshonos növényzettel valószínűsíthető meg.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

**18. §** (1) A beépítésre nem szánt területek

a) közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési területek

b) zöldterületek

c) erdőterületek

d) mezőgazdasági területek

e) vízgazdálkodási területek

terület-felhasználási egységbe soroltak.

(2) A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építető feladata.

Közlekedési -, hírközlési és közmű-elhelyezési területek

**19. §** (1) A közlekedési-, hírközlési és közmű-elhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és

környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmi vasutak továbbá a közművek építményeinek elhelyezésére szolgálnak. Területen az általános előírásoknak<sup>41)</sup> megfelelő építmények helyezhetők el.

(2) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint

- (**KÖu-1**) országos fő- és mellékutak,
- KÖu-2**) községi gyűjtő-, és lakóutak,
- (**KÖu-3**) egyéb utak,
- d)<sup>37</sup> (**Kök**) vasúti övezet
- e)<sup>38</sup> (**KÖu-4**) kerékpárút.

(3) (**KÖu-1**) országos fő-, és mellékutak előírásai

a) Az övezetbe

aa) 51.sz. Budapest-Hercegszántó országos főút,

ab) 5213.j. Szabadszállás - Szalkszentmárton összekötőút,

ac) 51342.j. Szalkszentmártoni rév bekötőút

b)<sup>39</sup> Szabályozási szélességük: a szabályozási terv szerint, szabályozási vonal hiányában a kialakult helyzet.

c) Bel-, és külterületen forgalmi adatok alapján kerékpárút építendő.

(4) (**KÖu-2**) községi lakó-, és gyűjtőutak előírásai

a) Szabályozási szélesség. min 12m, szabályozási vonal hiányában a kialakult helyzet

b) A települészerkezeti védelme érdekében a községközpontban a közlekedés funkcionális jelentőségén túlmutató esztétikai és történeti értékek megtartandók. Új közművezetékek csak föld alatt helyezhetők el.

(5) (**KÖu-3**) egyéb utak övezete előírásai

a) Az övezetbe tartozik a [4], és [5] bekezdésen kívüli összes többi út

b) Hálózati jelentőségű külterületi út min 12 m

(6) (**Kök**) vasúti övezetben a vasúti közlekedés területe tartozik.

(7)<sup>40</sup> (KÖu-4) kerékpárút övezet az 51. sz. főút mentén alakítandó, méretezése szükség szerint vegyes forgalomra és kerékpározható közutakra méretezendő.

Zöldterületek általános előírásai

**20. §** (1) Zöldterületen az övezeti kizárólagosságok figyelembevételével pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter) helyezhetők el.

(2) Közmű és egyéb építmények elhelyezésénél be kell tartani a létesítmény érvényben lévő fára vonatkozó védőtávolságait. A meglévő növényállományt adottságként kell kezelni.

(3) Bármely építési munka kapcsán a zöldfelületben keletkezett kárt az okozó helyreállítani kötelek. Fakárok esetén a faértékszámítással történő kárbecsléssel meghatározott károsséget a károkozó megtéríteni köteles.

(4) Zöldterületeken a felszíni víz gyűjtését szolgáló tereprendezés végezhető.

(5) Növénytelepítésnél az őshonos fajták elsődlegességét kell biztosítani.

(6) A zöldterületek jellegük alapján a szabályozási terv szerint

(**Z-1**) községközponti park,

(**Z-2**) lakóterületi zöldterület

(**Z-3**) összetett funkciójú zöldterület övezetekre tagolódik

Zöldterületek övezeti előírásai

**21. §** (1) (**Z-1**) községközponti park előírásai

a) Községi közpark, amelyet településközponti elhelyezkedés, jelentős településképi érték jellemez.

b) Az övezetben közművezetékek csak földben vezethető.

c) Az övezet kialakítása, rendezése, be- és átépítése csak kertépítészeti terv alapján történhet.

d) Az övezetben séta-, pihenőutak, gyalogos térburkolatok és játszótéri ütőcsillapító burkolatok helyezhetők el.

e) Közérdekű tájékoztató tábla, egyéb köztéri közjóléti funkciójú berendezés elhelyezhető.

(2) (**Z-2**) lakóterületi zöldterület előírásai

Jellemzően ligetes, erdőszerű növényállománnyal rendelkező zöldterületek, amelyek a zöldfelületi rendszer területi elemei.

(3) (**Z-3**) összetett funkciójú zöldterület előírásai

a) Az övezetbe a Béke utcai kegyeleti park tartozik.

b) A terület kerítéssel és cserjesorral körbehatárolandó.

c) Az értékes sírjelek megtartása mellett kertépítészeti eszközökkel rendezendő.

Erdőterület

**22. §** (1) Az erdő céljára szolgáló terület a szabályozási tervben lehatárolt, amelyekre nézve az erdőtervény rendelkezéseit is alkalmazni kell.

(2) Az erdőterület

(**Eg**) gazdasági erdő

(**Ev**) védelmi erdő övezetekre tagolódik.

(3) Az (**Eg**) gazdasági erdőövezet elsődlegesen az erdőgazdálkodás céljaira szolgáló terület. az övezetben az erdő-, és vadgazdálkodáshoz kapcsolódó üzemviteli épületek az általános előírások szerint helyezhetők el.

(4)<sup>41</sup> Az (Ev) védelmi erdőövezetbe a szabályozási terven lehatárolt területek tartoznak. A természetvédelmi oltalom alatti (Ev) övezetben csak a természetvédelmi kutatást és ismeretterjesztést szolgáló építmények helyezhetők el az

általános előírások szerint.

Mezőgazdasági terület

**23. §** (1) Mezőgazdasági területbe sorolt a község teljes beépítésre nem szánt területe az erdő -, közlekedési, hírközlési és közmű-elhelyezési valamint a vízügyi területek kivételével.

(2) Mezőgazdasági terület a táji és beépítési sajátosságok alapján az övezeti terv szerint:

általános mezőgazdasági területre és kertes mezőgazdasági területre tagolódik.

(3) Az általános mezőgazdasági terület

a) (**Má-1**) általános

b) (**Má-2**) természet-, és tájvédelmi

c) (**Má-3**) fejlesztési övezetekre tagolódik

(4) A kertes mezőgazdasági terület

(**Mk-1**) külső kertes övezetre,

(**Mk-2**) belső kertes övezetre tagolódik.

(5) A terület természetes gyeplé, legelő, rét, mocsár és nádas művelési ágban nyilvántartott telkein építmények nem helyezhetők el. Kivételt a természeti területi fenntartást és kutatást szolgáló építmények, nyomvonalas létesítmények -

la külön előírások szerinti- köztárgyak, honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építmények képeznek.

Általános mezőgazdasági terület előírásai

**24. §** (1) (**Má-1**) általános övezet előírásai

a) Az övezeti előírások figyelembevételével:

aa) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények: különböző mezőgazdasági szolgáltatások (javító műhelyek, fafeldolgozó)-, termény-, és állatfelvásárlás-, tejbegyűjtő-, zöltség-, gyümölcsfelvásárlás-,

élelmiszeripari feldolgozás építményei , sütőde, savanyítóüzem, pince , hűtőház, vágóhid, élelmiszeraktárak

ab) állattartást és növénytermesztést szolgáló mezőgazdasági építmények

ac) lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények helyezhetők el.

b) Beépítés az általános előírások<sup>[5]</sup> feltételei szerint lehetséges.

(2) (**Má-2**) természet-, és tájvédelmi övezet előírása:

A vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő létesítmények helyezhetők el.

(3) (**Má-3**) fejlesztési övezet

a) Az övezetbe a szabályozási terven lehatárolt terület sorolt, amelyre a mezőgazdasági területre vonatkozó általános előírások alkalmazhatók azzal a megkötéssel, hogy építmény csak 15 ha-nál nagyobb telekre építhető.

b) Az övezet tanyatelkeinek építményei felújíthatók, átépíthetők.

Kertes mezőgazdasági terület előírásai

**25. §** (1) (**Mk-1**) övezet előírása

a) Az övezetben az általános előírások szerinti építmények az általános területi feltételek mellett elhelyezhetők.

b) Beépítési mód: szabadonálló

c) Építménymagasság: max 3,6 m

(2) (**Mk-2**) övezet előírása

Az övezetben építmény nem helyezhető el.

Vízgazdálkodási területek

**26. §** (1) Vízgazdálkodási területbe a Duna, a hullámtér és a csatornák tartozik.

(2) A terület az alábbi övezetekre tagolódik:

a) (**V-1**) Vízfelület

b) (**V-2**) Védgát

c) (**V-3**) Hullámtéri erdő

d) (**V-4**) Hullámtéri mezőgazdasági terület

e) (**V-5**) Községi sport és rekreációs terület

f)

- (3) (V-1), (V-2), (V-3) és (V-4) övezetekben kizárólag árvízvédelmi építmény helyezhető el.
- (4) A (V-5) hullámtéri közösségi, szabadidős övezetben az árvízvédelmi -, és a szabadidős és turisztikai tevékenység építményei és az azokhoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó és szociális épületek helyezhetők el.
- a) Beépítés: oldalhatáron álló
- b) Beépítettség max 5%.
- c) Építménymagasság: max 7,5 m
- d) Zöldfelület min 40%.
- e)<sup>[6]</sup> Átmeneti hasznosítása bányatelek lehet.
- f) az övezeten belüli út a földügyi és közlekedési általános előírások figyelembevételével megszüntethető.
- Bányatelek
- 27. § (1)**
- KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**
- 28. § (1)** A helyi védettségű településszerkezet közterületein új légvezeték nem létesíthető.
- ÉRTÉKVÉDELME ELŐÍRÁSAI**
- Régészeti értékek védelme
- 29. § (1)<sup>42</sup>** A régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv lehatárolja és e rendelet 4.melléklete tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyekre az általános előírások vonatkoznak.
- Épített örökség országos védelme
- 30. § (1)<sup>43</sup>** Az országos jelentőségű értékvédelem művi egyedi értékeit (műemlékek) és területét (műemléki környezet) e rendelet [5. melléklete](#) tartalmazza
- (2) Országos értékvédelem művi egyedi értékeit és területeit érintő építési munka az általános előírások szerint végezhető.
- Épített örökség helyi védelme

## 31. §<sup>[7]</sup>

### VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

- 32. § (1)** A védett területek övezeti előírásai az építési korlátozásokat tartalmazzák.
- (2) Az egyes vonalas létesítmények védősávjait a szabályozási és övezeti terv „védőterület határa” jellel ábrázolja. A védőterületen belül építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:
- (3) Vízügyi közvetlen védőterületek, amelyen belül vízügyi érdekből az építés korlátozott:

állami csatornánál partéltől: 10 m szabadon hagyandó, állandó épület min.15 m-re,

társulati csatornánál partéltől: 4 m szabadon hagyandó, állandó épület min.10 m-re,

<sup>[8]</sup>(4) Közlekedési védőterület:

országos mellékutak tengelyétől külterületen 50-50 m

vasútvonal tengelyétől : 50m

(5) A közművezetékek védőtávolságai:

a) az ivóvíz távvezeték védőtávolsága 2 - 2 m

b) a szennyvíznyomócső védőtávolsága 2 - 2 m

(6) Amennyiben a létesítmény védőterületet igényel azt saját telken belül kell biztosítani, védőterület kijelölés érdekében a beépítésre szánt terület értelemszerűen növelhető.

(7) A szabályozási terven lehatárolt bányászattal érintett területekre az általános előírások érvényesek.

### TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

**33. § (1)<sup>44</sup>** Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervben foglaltak megvalósítása érdekében Szalkszentmárton Község Önkormányzata Képviselő-testülete

a) helyi kiszolgáló út céljára történő lejegyzések,

b) beültetési kötelezettség,

c) kisajátítás sajátos jogintézményekkel él.

(2) Helyi kiszolgáló út céljára lejegyzendők a szabályozási terv szerinti (Kőu-2) övezetbe tartozó telekrészek.

(3) Beültetési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terv szerinti telekrészekre

(4) A beültetési kötelezettséget öshonos növényzettel kell megvalósítani.

(5)<sup>45</sup> Önkormányzati érdeken túli - térségi közúthálózat - fejlesztési érdekből - kisajátítandók a szabályozási terv szerinti (KŐu-1), (KŐu-3) és (KŐu-4) övezetbe tartozó területek.

### ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

**34. § (1)** Jelen rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazható, amennyiben a kérelmező számára a kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(2)<sup>46</sup> Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

a) **háztartással kapcsolatos épület:** nyárikonyha, mosókonyha, szárító, barkácműhely, tárolóépítmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészter,magtár, göré, csűr, pajta és más tároló) állattartó épületek, jármű tároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.), műhely

b) **homlokzatmagasság:** a rendezett terepszinttől a fal és a tetőszerkezet metszéspontja között mért függőleges távolság

c) **iroda:** Jellemzően információk feldolgozásával közvetítésével, kereskedelmével (hivatal, adminisztráció, kutatás, fejlesztés, tervezés, szolgáltatás stb.) kapcsolatos tevékenység céljára szolgáló helyiség, épület, létesítmény)

d) **kerti építmény:** hinta, homokozó, növénytámasz, a pihenést és játékot szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabb lefedés nélküli terasz

e) **kialakult beépítés:** jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett építmények beépítési módja

f) **meglévő épület:** Jogerős építési ill. használatbavételi engedéllyel rendelkező ill. több mint 10 éve használatba vett építmény

g) **szálláshely szolgáltató épület:** kizárólag vagy túlnyomórészt átmeneti otthon (szállás) céljára szolgáló szobaegységeket, valamint közös vagy egyéni használatú helyiségeket tartalmazó épület (gyermek, diák, nevelőotthon,

szociális otthon, panzió, szálloda...stb)

h) **tanyatelek:** mezőgazdasági területen az ingatlan nyilvántartásban „lakóház”, „udvar” vagy „kivett” nyilvántartású földrészlet vagy alrészlet

i) **üdüelőépület kiszolgáló építménye:** tárolóépítmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészter), járműtároló (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.)

j) **Toronyszerű műtárgy, tároló:** Magasságához képest kis alapterületű, ömlesztett, illetve szemes termények, vagy folyékony anyagok tárolására alkalmas épített vagy szerelt műtárgy.

k) **Tömboldal hossz:** telektömb két közterület közötti, ugyanarra a közterületre néző telekhatárainak összessége.

l) **Kialakult építési vonal:** tömboldal hosszúságú utcaszakaszon elhelyezkedő épületek több mint a fele által meghatározott építési vonal.

[1. melléklet<sup>47</sup>](#)

[1.3. melléklet<sup>48</sup>](#)

[1.4. melléklet<sup>49</sup>](#)

[1.5. melléklet<sup>50</sup>](#)

[1.6. melléklet<sup>51</sup>](#)

[2.3. melléklet<sup>52</sup>](#)

[2.4. melléklet<sup>53</sup>](#)

[2.5. melléklet<sup>54</sup>](#)

[2.6. melléklet<sup>55</sup>](#)

[2.7. melléklet<sup>56</sup>](#)

[2.8. melléklet<sup>57</sup>](#)

[3.1. melléklet<sup>58</sup>](#)

[3.2. melléklet<sup>59</sup>](#)

[3.3. melléklet<sup>60</sup>](#)

[3.4. melléklet<sup>61</sup>](#)

[3.5. melléklet<sup>62</sup>](#)

[3.6. melléklet<sup>63</sup>](#)

[3.7. melléklet<sup>64</sup>](#)

[4.1. melléklet<sup>65</sup>](#)

[4.2. melléklet<sup>66</sup>](#)

[4.3. melléklet<sup>67</sup>](#)

[4.4. melléklet<sup>68</sup>](#)

[4.5. melléklet<sup>69</sup>](#)

[5.2. melléklet<sup>70</sup>](#)

[5.3. melléklet<sup>71</sup>](#)

[5.4. melléklet<sup>72</sup>](#)

[6.2. melléklet<sup>73</sup>](#)

[6.3. melléklet<sup>74</sup>](#)

[HÉSZ függeléke<sup>75</sup>](#)

[K1 6. melléklet<sup>76</sup>](#)







<sup>101</sup>A 8. mellékletet a Szalkszentmárton Község Önkormányzata Képviselő-testületének [17/2022. \(XII. 7.\) önkormányzati rendelete 11. § \(8\) bekezdése](#) iktatta be.

<sup>102</sup>A 9. mellékletet a Szalkszentmárton Község Önkormányzata Képviselő-testületének [3/2024. \(II. 1.\) önkormányzati rendelete 5. § \(4\) bekezdése](#) iktatta be.