

**Szalkszentmárton Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (...)  
önkormányzati rendelete**

**Szalkszentmárton helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 3/2013.(IV.24.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

Szalkszentmárton Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § szerinti tárgyalásos eljárásban véleményezési jogkörében eljárók valamint Szalkszentmárton Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 14/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet 33. §-ban biztosított véleményezési jogkörben eljáró Ügyrendi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet (2) bekezdés a)–c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*[A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építményt, építményrészt, épületegyüttest 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) 1. melléklet Igazgatási terület 1:16 000 méretarányú (SZ-1) jelű szabályozási terv
- b) 2. melléklet Beépítésre szánt területek átnézeti lapból, jelmagyarázatból és 23 db szelvényből, álló 1:2000 méretarányú (SZ-2) jelű szabályozási terv)
- c) 3. melléklet Üdülőterületi térség átnézeti lapból és 15 db szelvényből, álló 1:2000 méretarányú szabályozási terve (SZ-3) jelű terv)”

(2) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet (2) bekezdése a következő d)–h) ponttal egészül ki:

*[A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építményt, építményrészt, épületegyüttest 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:]*

- „d) 4. melléklet Régészeti lelőhelyek
- e) 5. melléklet Épített örökség országos védettségű elemei
- f) 6. melléklet Jegyző által engedélyezhető kutak talpmélysége
- g) 7. melléklet Őshonos növények
- h) 8. melléklet Csatornák”

## 2. §

A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) 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.”

## 3. §

A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) 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.”

## 4. §

A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet „Általános előírások” alcíme a következő 3. §-sal egészül ki:

### „3. §

(1) Az övezeti határral vagy szabályozási vonallal átmetszett telek telekalakítási és építési szabályai:

- a) övezet határ/szabályozási vonal mentén nem kötelező telket alakítani
- b) építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti, építési övezeti előírás szerint jelölendő ki, a megengedett legnagyobb beépítettség, a legkisebb zöldfelület mértéke és az építési hely meghatározása az övezet határ/szabályozási vonal által elmetezett telekrészre számítandó és határozandó meg, azaz mintha a telek megosztott lenne,
- c) telekalakítás esetén:
  - ca) az övezethatár és szabályozási vonal mentén a kialakuló telekre/telkekre nem vonatkoznak az építési övezeti/övezeti paraméterek, ha egyéb építési szabályok teljesülnek
  - cb) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, az építési helyen belül bővíthető akkor is, ha a fenti telekalakítás után az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem felel meg az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak,
  - cc) telken vagy építési telken jogszerűen álló épület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható akkor is, ha a megengedett legnagyobb beépítettséget a fenti telekalakítás után meghaladja.
- d) építési tevékenység hiányában különböző övezetbe/építési övezetbe tartozó telek is kialakítható.

(2) Építési övezeti határ meglévő tömbön belül a mindenkori telekhatárral megegyezik.

(3) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határaitól, közterület felőli élősövény kerítés kivételével:

- a) 1 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 0,80 m,
- b) 2 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 1,2m
- c) szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 1,00 m,
- d) 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetében 3,00 m,

- e) 3 méternél magasabbra növő gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 5,00 m
- f) gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 m,
- g) minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró 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 kajszifa 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 fafaj 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) Nyúlványos telek az általános előírások szerint csak gazdasági területi és különleges beépítésre szánt területi építési övezetekben alakítható.”

## 5. §

(1) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) **(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) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

- „b) 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”

(3) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet 7. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

- „b) 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”

(4) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet 7. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

**„(4) (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.”

**6. §**

A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

**7. §**

(1) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

***[(Gksz-1) általános beépítés előírásai]***

- „b) Beépítés szabadon álló: 5 m-es oldal-, elő-, és hátsó kerttel”

(2) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet 11. § (4) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

***[(Gksz-1) általános beépítés előírásai]***

„d) Építménymagasság: max. 7,5 m, toronyszerű műtárgy, tároló esetében: max. 20 m”

(3) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

**[(Gksz-2) lakóterülettel határos beépítés előírásai]**

„b) Beépítés szabadon álló: 5m-es oldal-, elő-, és hátsó kerttel”

(4) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

**[(Gksz-2) lakóterülettel határos beépítés előírásai]**

„d) Építménymagasság: max. 7,5m, toronyszerű műtárgy, tároló esetében: max. 10 m”

(5) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet 11. § (6) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

**[(Gksz-3) feltétellel beépíthető építési övezet előírásai]**

„b) Beépítés a Gksz-3\* kivételével szabadon álló: 5m-es oldal-, elő-, és hátsó kerttel.”

(6) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet 11. § (6) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

**[(Gksz-3) feltétellel beépíthető építési övezet előírásai]**

„f) Az építési övezet belvízzel veszélyeztetett, ezért pince csak talajvíz elleni szigetelés feltételével létesíthető”

(7) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet 11. § (6) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

**[(Gksz-3) feltétellel beépíthető építési övezet előírásai]**

„g) 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”

## 8. §

A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet 29. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv lehatárolja és e rendelet 4.melléklete tartalmazza.”

## 9. §

A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az országos jelentőségű értékvédelem művi egyedi értékeit (műemlékek) és területét (műemléki környezet) e rendelet 5. melléklete tartalmazza”

## 10. §

A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet 34. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Jelen rendelet alkalmazása tekintetében:

- a) **háztartással kapcsolatos épület:** nyárikonyha, mosókonyha, szárító, barkácsműhely, tárolóépítmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészer, magtár, góré, 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) **üdülőépület kiszolgáló építménye:** tárolóépítmények (tüzelőanyag, szerszámkamra, szín, fészer), 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.”

## 11. §

(1) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 1.. melléklettel egészül ki.

(2) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 2. melléklettel egészül ki.

(3) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet a 3. melléklet szerinti 3. melléklettel egészül ki.

(4) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet a 4. melléklet szerinti 4. melléklettel egészül ki.

(5) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet az 5. melléklet szerinti 5. melléklettel egészül ki.

(6) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet a 6. melléklet szerinti 6. melléklettel egészül ki.

(7) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet a 7. melléklet szerinti 7. melléklettel egészül ki.

(8) A Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet a 8. melléklet szerinti 8. melléklettel egészül ki.

## 12. §

Hatályát veszti a Szalkszentmárton helyi építési szabályzata és szabályozási terve című 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelet

1. (5) bekezdése,
2. (1)–(4) bekezdése,
3. 1. melléklete,
4. 1\_3. melléklete,
5. 1\_4. melléklete,
6. 1\_5. melléklete,
7. 1\_6. melléklete,
8. 2\_3. melléklete,
9. 2\_4. melléklete,
10. 2\_5. melléklete,
11. 2\_6. melléklete,
12. 2\_7. melléklete,
13. 2\_8. melléklete,
14. 3\_1. melléklete,
15. 3\_2. melléklete,
16. 3\_3. melléklete,
17. 3\_4. melléklete,
18. 3\_5. melléklete,
19. 3\_6. melléklete,
20. 3\_7. melléklete,
21. 4\_1. melléklete,
22. 4\_2. melléklete,
23. 4\_3. melléklete,
24. 4\_4. melléklete,
25. 4\_5. melléklete,
26. 5\_2. melléklete,
27. 5\_3. melléklete,
28. 5\_4. melléklete,
29. 6\_2. melléklete,
30. 6\_3. melléklete,
31. 6\_3. melléklet 1. függeléke,
32. K1\_6. melléklete,
33. K1\_7. melléklete,
34. K2\_5. melléklete,
35. K2\_6. melléklete,
36. K2\_7. melléklete,
37. K3\_3. melléklete,
38. K3\_4. melléklete,

39. K3\_5. melléklete,
40. K4\_2. melléklete,
41. K4\_3. melléklete,
42. K4\_4. melléklete,
43. K5\_1. melléklete,
44. K5\_2. melléklete,
45. K6\_1. melléklete,
46. K6\_2. melléklete,
47. SZ\_2 átnézet. melléklete,
48. SZ\_3 átnézet. melléklete.

### 13. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Gulyásné Horváth Tünde  
polgármester

Halászné dr. Borbély Anett  
jegyző

Az önkormányzati rendelet a Szalkszentmártoni Polgármesteri Hivatal folyósóján található hivatalos hirdetőtáblán 2022. december 7-én kihirdetésre került.

Halászné dr. Borbély Anett  
jegyző





1. melléklet a 17/2022. (XII. 7.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 3/2013. (IV.24.) önkormányzati rendelethez  
SZ-1.pdf”

2. melléklet a 17/2022. (XII. 7.) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet a 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelethez  
SZ-2.pdf”

3. melléklet a 17/2022. (XII. 7.) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet a 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelethez  
SZ-3.pdf”

4. melléklet a 17/2022. (XII. 7.) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet a 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelethez  
Régészeti-lelőhelyek.pdf”

5. melléklet a 17/2022. (XII. 7.) önkormányzati rendelethez

„5. melléklet a 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelethez  
Épített-örökség-országos-védettségű-elemei.pdf”

6. melléklet a 17/2022. (XII. 7.) önkormányzati rendelethez

„6. melléklet a 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelethez  
Jegyző-által-engedélyezhető-kutak-talpmélysége.pdf”

7. melléklet a 17/2022. (XII. 7.) önkormányzati rendelethez

„7. melléklet a 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelethez  
Óshonos-növények.pdf”



8. melléklet a 17/2022. (XII. 7.) önkormányzati rendelethez

„8. melléklet a 3/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelethez  
Csatornák.pdf”

### Végső előterjesztői indokolás

Szalkszentmárton helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 3/2013. (IV.24.) önkormányzati rendelet módosítását az időközben bekövetkezett beruházói igények és a megváltozott jogszabályi környezet indokolja.

A térségi területrendezési és a helyi településszerkezeti tervekkel összhangban készült helyi építési szabályzat módosítás célja, hogy az építésügyi előírásokon keresztül az életkörülmények javítását célzó beruházások szakszerűbben, tervszerűbben a köz- és magánérdekeket összehangolva legyenek megvalósíthatók.