



**TANULMÁNYTERV - KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉS ELŐKÉSZÍTÉSÉHEZ
SALFÖLD PETŐFI UTCA 18. (68/2 HRSZ) INGATLANRA VONATKOZÓ
Helyi Építész Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási terv (SZT), valamint
a Településképvédelméről szóló rendelet (TKr) módosításához**



2025. NOVEMBER HÓ

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Építészet	Szily Boldizsár	Sibylla Design Kft. okleveles építész É/1 13-1213
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	HA Tervstúdió Kft. vezető településtervező TT/1 1-5576 (régi: TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
Megbízó:	Salföld Petőfi utca 18. sz. alatti (68/2 hrsz) ingatlan tulajdonosa Kalaitzidis Dimitris (1075 Budapest Madách Imre út 6/5.)	



HA Tervstúdió Településtervezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 281/2025

TANULMÁNYTERV - Képviselő-testületi döntés előkészítéséhez

2025. november hó

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

TERVEZÉSI TERÜLET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA

A terület és környezetének utcaképei

TERVEZETT MÓDOSÍTÁS HATÁSAI

A hatályos szabályozás és a tervezett módosítás a beépítés viszonylatában

A szabályozás javasolt beépítés szerinti tervezett módosításának, változásának várható hatásai rövid összefoglaló

Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - SZT és TKR

A tervmódosítás céljainak rövid összefoglalása –HÉSZ és SZT, TAK és TKR

Tervmódosítás célja

Településrendezési Eszközök módosítása - TRE (TSZT, HÉSZ és SZT)

TSZT – Településszerkezeti terv módosítása

HÉSZ – Helyi Építési Szabályzatmódosítás

SZT – Szabályozási tervlap módosításának célja

TAK és TKR - Településképi dokumentumok módosításának célja –

A Szabályozási tervlap – javasolt módosítás

A TERVMÓDOSÍTÁS PARTNERSÉGI- ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSE

A jelen tanulmányterv készítése céljának összefoglalása:

A jelen módosításhoz szükséges egyeztetések összefoglalása az alábbi:

HÉSZmód. egyeztetése – 419/2021.korm.rend. 69. § szerinti ún. rövid egyeztetési eljárással

TKR módosítás egyeztetése – 419/2021.korm.rend. § szerinti eljárással

TERVIRATOK

1.melléklet - HATÁLYOS HÉSZ A 68/2 HRSZ TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI – KIVONAT

Belterületi Szabályozási tervlap - BSZA – és HÉSZ rendelet - KIVONAT

2.melléklet - HATÁLYOS TKR 68/2 HRSZ TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI – KIVONAT

rajzi melléklet – kivonat - 4. melléklet a 20/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelethez

A helyi területi védelem területe (teljes belterület) TKR RENDELET KIVONAT - a 68/2 hrsz-re vonatkozó előírások

3.melléklet - A 68/2 hrsz telekre tervezett Építési Engedélyezési tervjavaslat -kivonat TERVEZETT

HELYSZÍNRAJZ – ÁTNÉZETI

TERVEZETT HOMLOKZAT – NYUGATI ÉS KELETI HOMLOKZATOK TERVEZETT

HOMLOKZAT – DÉLI, KELETI, ÉSZAKI ÉS NYUGATI HOMLOKZATOK

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Jelen Tanulmányterv Salföld, Petőfi utca 18. szám alatti ingatlan (hrsz.: 68/2) tulajdonosának megbízásából készült annak érdekében, hogy a tulajdonában álló ingatlant beépíthesse.

A Tanulmánytervet megalapozó beépítési és építészeti tervet Szily Boldizsár okleveles építész (É/1 13-1213; Sibylla Design Kft.) készítette.

A jelen Tanulmánytervet Horváth Adrienne vezető településtervező városépítési és városgazdálkodási szakmérnök készítette (TT/1 1-5576 HA Tervstúdió Kft.). Tervszám: 281/2025.

A Petőfi utca 18. sz. alatti ingatlanra tervezett épületekben a lakó rendeltetés mellett szálláshely funkció is helyet kap, hasonlóan több Salföld belterületi ingatlanjain elhelyezkedő vendégházak kialakításához.

Az építészeti terv kidolgozásával megbízott építész részéről Salföld Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Salföld Község Településképvédelmi rendeletének (TKr) megfelelő beépítési terv kidolgozásakor több kérdés vetődött fel. Lásd Terviratok 1. mell. vonatkozó HÉSZ, 2. mell. vonatkozó TKr előírások)

A telek sajátos, egyedi, „szigetszerű” fekvése okán arra derült fény, hogy néhány szabályozási előírás egymásnak ellentmondóvá válik a közterületi telekhatárra vonatkozó épületelhelyezés előírásai esetén, mivel a 68/2 hrsz ingatlant 4 oldalról határoló ingatlanok közül 3 db közterület (utca).

A **HÉSZ** mellékletét képező Szabályozási terv a 68/2 hrsz ingatlanra az **Lfm jelű központi falusias lakóterület építési övezet**et állapítja meg, amelyre a HÉSZ 8. § 1. szerint meghatározott előírások táblázatban rögzítettek szerint a telken elhelyezhető épületnek az **oldalhatáron** kell állnia.

Mindezen felül a **Településképvédelmi rendelet** (TKr) alábbi **16. § 1. pontja és a 13.§ c) pontjai** szerinti előírások, mivel azok **egyszerre nem érvényesíthetők**, ellehetetlenítik a telek beépítését.

A **TKr 13. § c) pontja** előírja az utcafronti épület elhelyezést „**c) kialakult utcavonal (döntően utcavonali beépítés)**”, amely alapján jelen esetben 2 vagy 3? utcafrontjának kellene lennie az oldalhatáron álló elhelyezésre kerülő épületnek, azonban ezzel ellentétben a 16.§ 1. pont előírása „**1. A terület építési telkeinek utcafrontján egy épület helyezhető el. Az ingatlan főfunkciójú épületével átellenes oldalhatárán ill. mögötte helyezkedhet el a mellékfunkciójú épület.**” Tehát azzal együtt, hogy közben csak egy utcafronti épület elhelyezése lehetséges, és az is a HÉSZ szerint oldalhatáron helyezhető el!

A HÉSZ szerinti oldalhatáron álló beépítési mód és a TKr fenti szabályozási előírásainak egyszerre történő megfelelése jelen 68/2 hrsz telek esetében lehetetlen!

Meg kell azonban állapítani, hogy fenti szabályozási előírások **csak a jelen szigetszerű fekvésű 68/2 hrsz (és az délről szomszédos 68/1 hrsz) telek esetében okoznak ellentmondásokat!**

Mivel csak a 68/2 hrsz telek egyedi fekvéséből adódó sajátosság az, hogy az ingatlant háromoldaltól öleli körbe közterületi (utca), e fekvés a belterületi ingatlanok tekintetében csak jelen egyedi esetben fordul elő, amely tehát a közterületi utcavonalra vonatkozó előírások tekintetében egymást akadályozó, ellentmondó tényező.

Fentiek alapján jelen Tanulmánytervnek megfontolandó javaslata az, hogy a 68/2 hrsz telek az épület elhelyezését kijelölő építési hely tekintetében egyedi szabályozást kapjon és egyedileg kerüljön meghatározásra a telekre elhelyezhető épület konkrét helye. **Meg kell jegyezni**, hogy ezzel a 68/2 hrsz telekre történő szabályozási módosítással magától megoldódik a 68/1 hrsz telek beépíthetősége is, hiszen ez is 3 oldalról közterülettel határolt, és amint a 68/2 hrsz telken kijelölésre kerül az építési hely e telek is egyértelműen, egzakt módon beépíthető lesz. Ennek okán a jelen terv beépítési javaslata (halványan bemutatja a 68/1 hrsz telek beépíthetőségét is.

A 68/2 hrsz telekre tervezett épület így elhelyezhetővé válna és ezzel egy jó építészeti kialakítású, a környezetébe illeszkedő beépítés jöhetne létre, amely az egyedi fekvéséből adódóan lehetőséget kap arra, hogy az utcakép szempontjából is legmegfelelőbben kerülhessen beépítésre. Lásd az Építési Engedélyezési tervjavaslat -kivonatát, Terviratok 3. melléklet.

Ennek érdekében azonban szükséges a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező **Szabályozási terv** lapnak a **68/2 hrsz telek építési hely kijelölésére vonatkozó** kiegészítése, azaz **módosítása**, amely során a telek egyedi, szigetszerű (mivel 3 oldalról közterületekkel határolt) elhelyezkedését figyelembe véve a telekre vonatkozó Lfm jelű központi falusias lakóterület építési övezete által előírt oldalhatáron álló beépítési mód mellett az épület elhelyezésére szolgáló **pontos építési hely kerül kijelölése. Ki kell emelni, hogy a telekre vonatkozó egyéb beépítési paraméterek, előírások** (beépítésintenzitás, zöldfelületi fedettség, elhelyezhető rendeltetés) **módosítása NEM történik.**

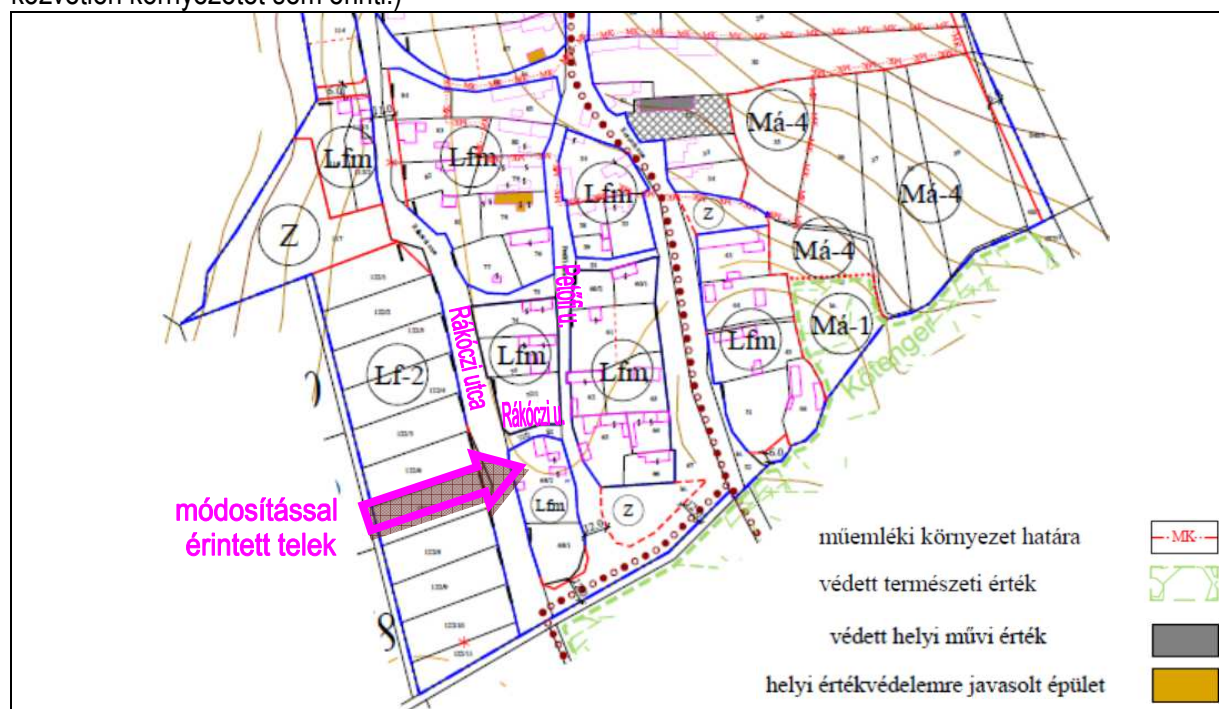
Megjegyzendő, hogy fenti szigetszerű elhelyezkedés egyediségén túl a páratlan természeti környezet (kőtenger) közelsége is indokolja a 68/2 hrsz telken a lakórendeltetésen túl a szállás rendeltetés elhelyezését is. Mivel a telek adottságok a beépítés során lehetővé teszik a lakó- és a szállásfunkciók elkülönítését úgy, hogy az egyes épületek építészeti egységet alkotva, de rendeltetéseiket tekintve három különálló épülettömbben kerülnek elhelyezésre.

TERVEZÉSI TERÜLET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ BEMUTATÁSA

Az építési hely kijelölésével érintett jelen tanulmányterv szerinti tervezési terület maga a 68/2 hrsz telek. A 68/2 hrsz ingatlan Salföld belterületének déli határán fekszik. A 68/2 hrsz telek és a déli oldalán fekvő 68/1 hrsz telkek önálló tömböt – szigetet - képeznek a belterület déli peremén, e helyzet sajátos fekvést ad e telkeknek. E 68/1 és 68/2 hrsz telkeket magába foglaló tömb nyugati oldalát jelentő Rákóczi utca mentén Lf jelű építési falusias lakóterület övezet jellemzően beépült lakótelkei fekszenek.

E tömbtől északra és északkeletre fekvő lakóterületi telkek a 68/1 és 68/2 hrsz telkekhez hasonlóan Lfm jelű Központi falusias lakóterület építési övezetűek. A közvetlen környezetben fekvő lakóterületek sem helyi védelemmel, sem műemléki védelemmel vagy védelem alatt álló környezettel nem érintettek.

A 68/1 és 68/2 hrsz telkekett magába foglaló tömbtől délkeletre található, a Káli-medence egyik nevezetessége az ún. Kőtenger, amely védett természeti érték. (A jelen módosítás e területet és közvetlen környezetét sem érinti.)



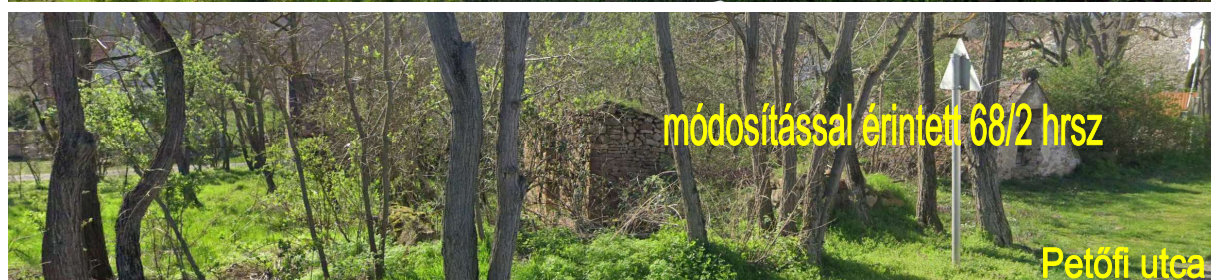
A 68/2 hrsz területen jelenleg építészetileg rossz állapotú bontásra ítélt pinceépítmények találhatók. Lásd az alábbi fotókat.

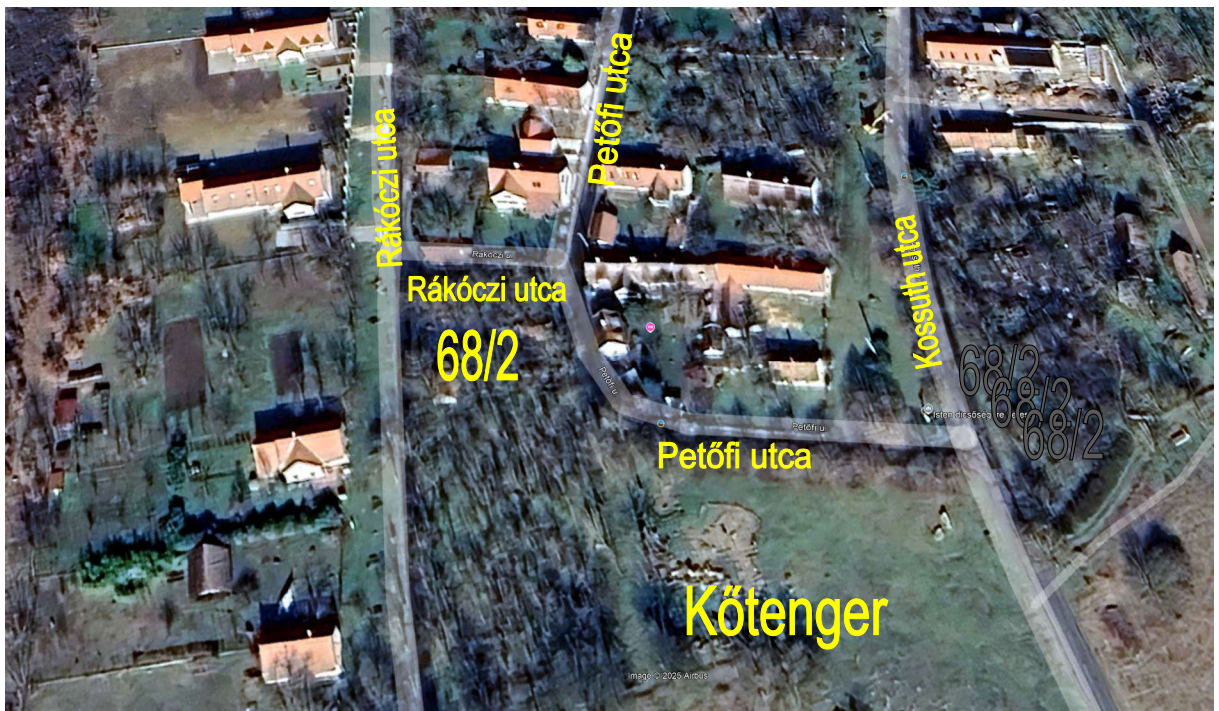
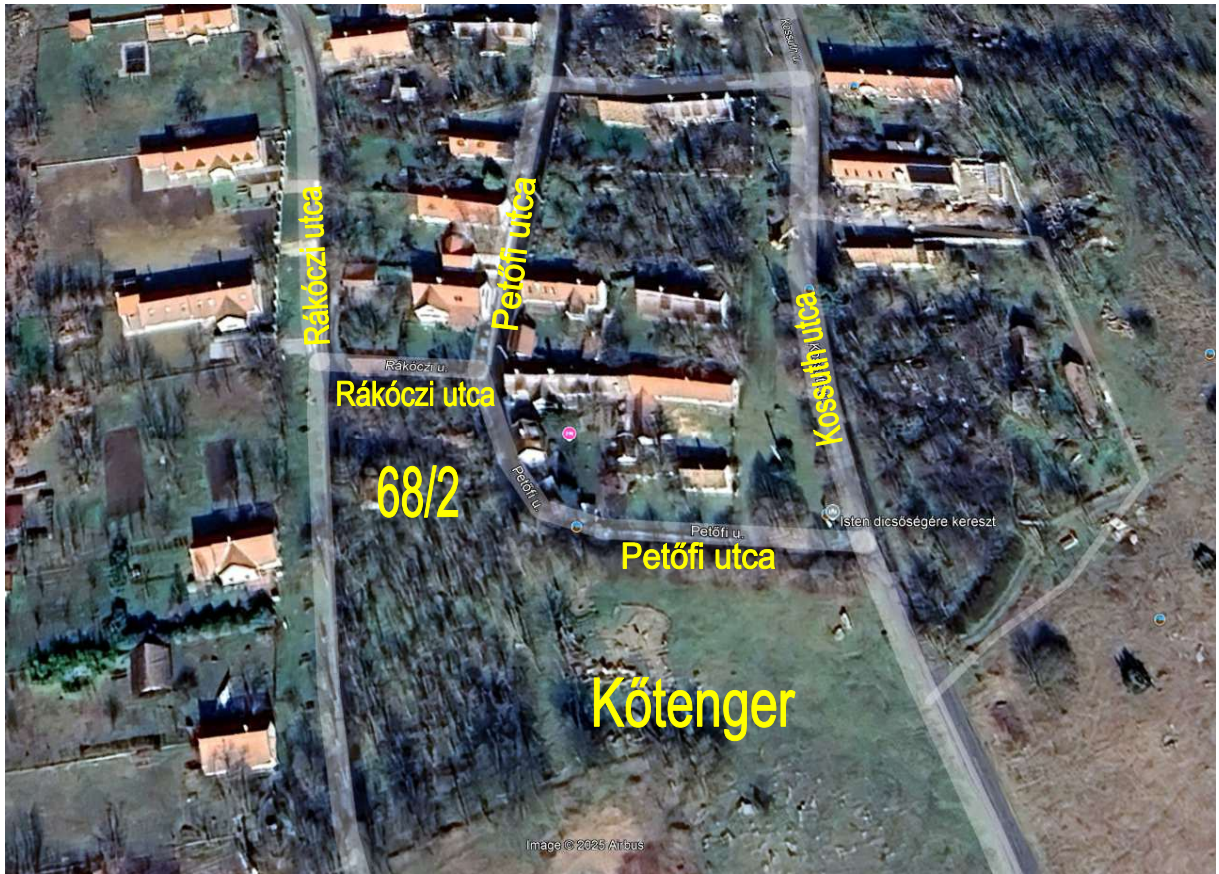


A terület és környezetének utcaképei











Fenti utcaképeken jól látszik, hogy a település belterülete jellemzően a hagyományos Balaton-Felvidéki oromfalas, kődisállásos, vakolathímzéses homlokzatú, ún. népi építészeti örökséget mutató lakóépületek. A település szépen megőrizte és őrzi is építészeti örökségét, amely folytatódik mind a régi épületek felújítása, mind az új lakóépületek tervezése és építése során is.



A tervezett lakóépület Salföld belterületének település déli részén található, annak déli határán fekszik, a főutcával párhuzamos Rákóczi utca és a Petőfi utca között.

Az építési övezet előírásai lehetővé teszik mind a részben lakóépületként, mind a részben szálláshelyként funkcionáló épületegyüttes kialakítását.

A szomszédos telkeken családi házak, lakóépületek, pincék találhatóak, melyek többségében kétszintes (földszint- tetőtér) 40 - 45° hajlásszögű nyeregtetős épületek.

Tömegformálásuk hagyományos jellegű, a területre jellemző különféle vakolatdíszes homlokzati elemekkel kiegészülve.

Az alábbi a 68/2 hrsz telekre tervezett építészei megoldás is fenti jellemzőket viszi tovább és illeszkedik bele a mai gyönyörű utcaképbe és hagyományos Balaton-Felvidéki építészeti környezetbe.

A tervezett lakó-szálláshely funkciójú 3 épületet magába foglaló épületegyüttes hagyományos nyeregtetős épülettömegekből áll, a 3 db különálló épületelhelyezés lehetővé teszi a telket határoló Rákóczi utca és Petőfi utca utcavonalaira való ráillesztést, amelyek így homlokzatokat képeznek ezen utcákra.

Az épületek tömegformálása nyeregtetős kialakítású, az utcafrontok irányába hagyomány őrző, a helyi népi építészetre jellemző díszítésekkel, részletképzésekkel, fehérre vakolt falszerkezetekkel, fa, keretezett nyílászáró szerkezetekkel.

Az épületek telek belső felé forduló homlokzati kialakítása a vakolt, illetve a terméskő fal, fa nyílászárókkal is illeszkedik az utcai külső homlokzatokhoz. A tetőtéri szinten helyet kapó szobák megvilágítása érdekében felülvilágítókkal különül el tudatosan a többi homlokzattól.

Fenti beépítést a Szabályozási tervlapon kijelölésre kerülő építési hely teszi majd lehetővé.

TERVEZETT MÓDOSÍTÁS HATÁSAI

A hatályos szabályozás és a tervezett módosítás a beépítés viszonylatában

A tervezett beépítés megvalósításához nem szükséges a HÉSZ beépítési paramétereinek módosítása, azaz a hatályos HÉSZ 7. § és 8.§ előírásaiban szabályozottak szerint kerül beépítésre a 68/2 hrsz építési telek a Szabályozási tervlapon kijelölésre kerülő építési helyen belül.

Mivel a hatályos HÉSZ beépítési paraméterei nem kerülnek módosításra így elmondható, hogy a jelen építési hely kijelölést tartalmazó HÉSZ Szabályozási tervi mellékletének módosítás nem releváns módosítás, sem a műszaki infrastruktúra, sem a humáninfrastruktúra igény tekintetében. Mivel e módosítás nem jár sem közműigény növekedéssel, valamint lakosság növekedést sem jelent, mivel a HÉSZ 7. § 1. szerint elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépületnél nem kerül több lakás kialakításra.

A HÉSZ 7. § 1. szerint a lakótelkeken lakás és az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések kerülhetnek elhelyezésre. Jelen esetben a lakások mellett szálláshely szolgáltató rendeltetés kerül kijelölésre. Telken belül elhelyezhető az elhelyezésre kerülő lakásszámhoz és szálláshelyhez szükséges parkolószám.

A szabályozás javasolt beépítés szerinti tervezett módosításának, változásának várható hatásai rövid összefoglaló

Az építési helyet jelentő módosítás nem jelent módosítást sem beépítésintenzitás, sem zöldfelületi, sem környezetvédelmi szempontból. A módosításnak településképi szempontból van hatása, azzal, hogy beépíthetővé válik, amellyel a környező telkek beépítéshez és építészeti kialakításához illeszkedő módon kerül bele a települési szövetbe. Megállapítható, hogy a konkrét építészeti kialakításnak megfelelő pontos építési hely kiszabályozása pozitív a településképi alakulása szempontjából.

Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei

A 68/2 hrsz építési telek közvetlen környezetét nem érintik országos vagy helyi védett elemek és a terület sem fekszik nyilvántartott régészeti lelőhelyen.

A tervezési területtől több telekkel északabbra található olyan terület, amelyen helyi védelem vagy műemléki védelem alatt álló épület található, ezek műemléki környezete sem érinti jelen 68/2 hrsz ingatlant.

A településképvédelmi rendelet a teljes belterületet, mint Ófalu jelöli ki. Az erre vonatkozó részletes szabályozási előírásai biztosítják a településképi védelmét. Fentiek szempontjából a 68/2 hrsz telekre történő építési hely kiszabályozása nem releváns módosítás.

Tehát a tervezett módosítás örökségvédelmi szempontból sem tekinthető releváns módosításnak.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - SZT és TKR

A tervmódosítás céljainak rövid összefoglalása –HÉSZ és SZT, TAK és TKr

Tervmódosítás célja

A tervmódosítás célja, hogy a 68/2 hrsz lakó építési telek egzakt módon úgy kerüljön szabályozásra, hogy az a lehető legjobb módon környezetébe illeszkedő és beépíthető lehessen a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terven kijelölésre kerülő építési helyen belül.

A módosítás továbbra is megfelel Salföld Településszerkezeti tervében (TSZT) kijelölt falusias lakóterületi területfelhasználásnak éppúgy, mint a hatályos Helyi Építési Szabályozásban (HÉSZ) jelölt Lfm falusias lakóterületi besorolásnak, valamint a módosítás illeszkedik a környező lakóterülethez építészeti kialakítása szempontjából is.

Településrendezési Eszközök módosítása - TRE (TSZT, HÉSZ és SZT)

TSZT – Településszerkezeti terv módosítása

A tervezett módosításhoz fentiekben leírtak szerint nem szükséges Településszerkezeti tervmódosítás.

HÉSZ – Helyi Építési Szabályzatmódosítás

A 68/2 hrsz lakó építési telekre vonatkozó HÉSZ szabályozási előírásai jelen módosítás tekintetében nem módosulnak. A HÉSZ módosítását a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv módosítása jelenti.

SZT – Szabályozási tervlap módosításának célja

A HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv koncepcionálisan nem módosul, a módosítást csupán a 68/2 hrsz telekre eső építési hely vonatkozásában jelent, az 68/2 hrsz telekre építési hely kerül kijelölésre annak érdekében, hogy a sajátos helyzetű 68/2 hrsz telekre tervezett építészeti tanulmányterv szerinti beépítés megvalósítható legyen. Lásd az alábbi módosítás tervezet, amely a telket három oldalról körülhatároló utcák (nyugatról és északról a Rákóczi utca, keletről a Pető utca)

mentén nincs előkert, azaz az épületek a határoló mentén az utcavonalon is elhelyezésre kerülhetnek, a telek déli oldalán pedig annak érdekében, hogy a 68/2 hrsz telek déli 68/1 hrsz telek szomszédjának beépítése az oldalhatáros beépítésnek megfelelően 6 m az építési hely kijelölése megszakad, mint „hátsóker”. Ezáltal a 68/2 hrsz telek déli szomszédját jelentő 68/1 hrsz telken elhelyezésre kerülő épület épülhet majdan a közös határvonalra, mint oldalhatáron álló beépítés. Tulajdonképpen ezzel nem csak a jelen 68/2 hrsz beépíthetősége, hanem a 68/1 hrsz beépíthetősége is egzakt módon meghatározott lesz.



TAK és TKr - Településképi dokumentumok módosításának célja –

A tervezett építészeti koncepció megvalósítása érdekében a 68/2 hrsz egyedi fekvésű telekre szükséges a telek sajátos helyzetét tekintve ellentmondásos TKr előírások módosítása.

A TKr 13.§ c) és g) pontjai, valamint a 15. § (5) bekezdése, és a 16. § 1. és 14. pontjai kerülnek tervezetten módosításra, kiegészítésre az alábbiak szerint. (A hatályos előírás fekete színnel, a tervezett módosítás kék színnel került jelölésre.)

13.§ A helyi területi védelemben részesülő területen (teljes belterület) kötelező a telekstruktúra, a kialakult utcakép jellegzetességeinek, karakterének megtartása az alábbiak szerint:

- a)¹³döntően oldalhatáron álló
- b) egyszintes épületek (alápincézés csak kiemelés nélkül lehetséges)
- c) kialakult utcavonal (döntően utcavonali beépítés), kivéve az olyan építési telket, amely három közterületi utcával határolt,
- d) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül klímaberendezés, szellőző csak az épület utcai homlokzatán kívüli helyre (az épület egyéb homlokfalára) helyezhető el.
- e) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, a telkek udvarán, az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.
- f) Az építési telek utcavonalán tömör kerítés kizárólag soros rakással, helyben szokásos terméskőből építhető, ahol azt az illeszkedés és a hagyomány indokolja.
- g) A terület építési telkeinek utcafrontján egy épület helyezhető el, kivéve az olyan építési telket, amely három közterületi utcával határolt.

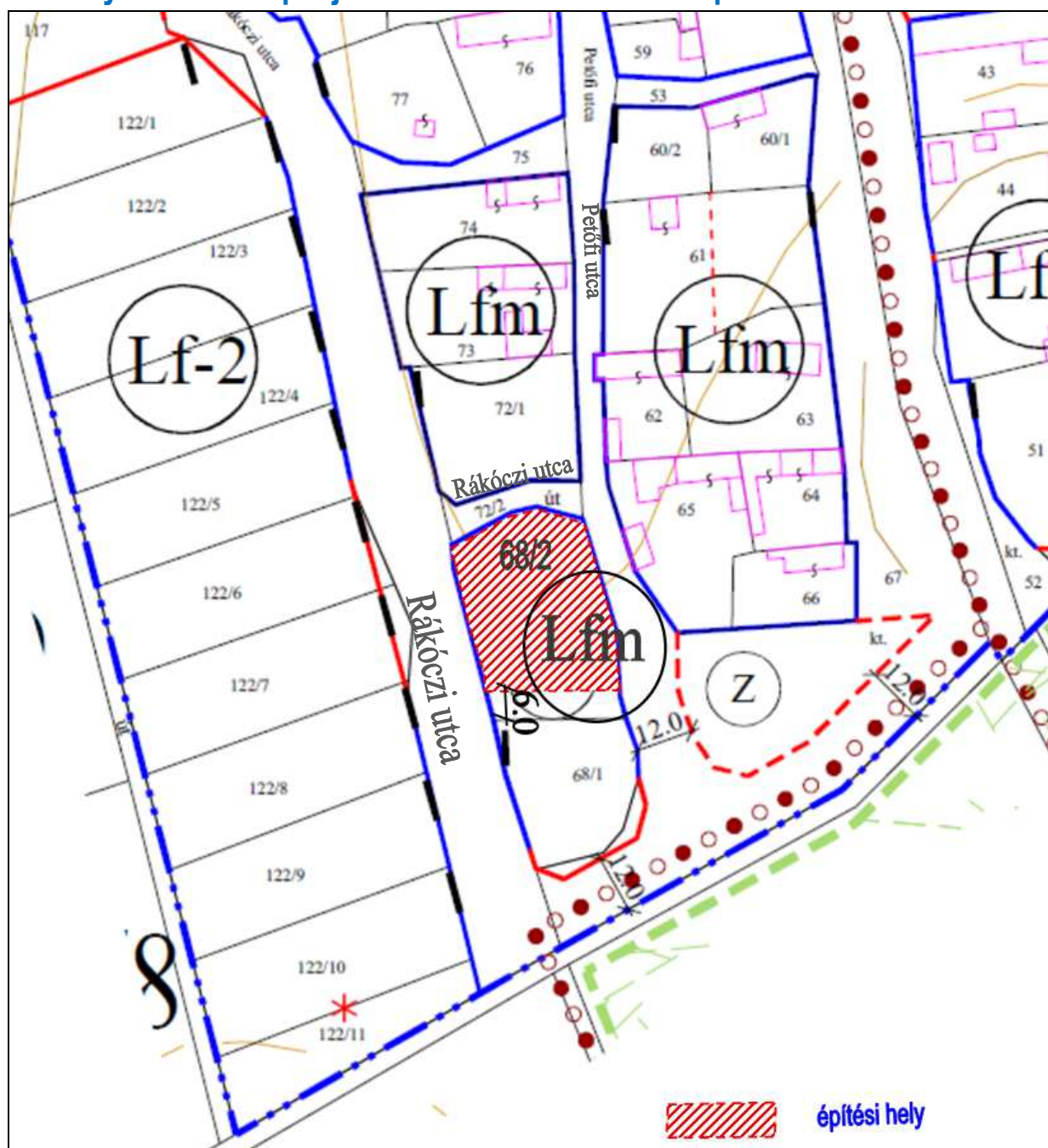
15. §

- 5.¹⁹ Az „Ófalu” karakter területén elhelyezett építmények max. kétszintes (pince, földszint) lehet, max 7 m-es épületszélességük lehetnek az utcai homlokvonaltól számított min. 5 méterig. Kivéve az olyan építési telket, amely három közterületi utcával határolt. E méret fölött csak a „kódisállás” építhető kereszt szárnyként. Kivéve az olyan építési telket, amely három közterületi utcával határolt. törekedni kell a „sorolt” épülettömeg kialakításra. A tetőhajlás 40-45 fok közötti lehet, nem fénylő, sík, piros, vörös égetett agyagcserép vagy sík kisméretű betoncserép, vagy nád fedéssel. alárendeltebb épület (melléképület, gazdasági épület) esetén korcolt fémlemez fedés is építhető előpatinásítva, festve. Gazdasági építményeknél az igényes fémlemez, hullámlemez fedés is megengedett.

16.§^{21,22} Az „Ófalu” karakteren belül az alábbi területi követelmények érvényesek:

1. A terület építési telkeinek utcafrontján egy épület helyezhető el kivéve az olyan építési telkeket, amelyek három közterületi utcával határoltak. Az ingatlan főfunkciójú épületével átellenes oldalhatárán ill. mögötte helyezkedhet el a mellékfunkciójú épület, kivéve az olyan építési telkeket, amelyek három közterületi utcával határoltak.

Szabályozási tervlap – javasolt módosítás - koncepció



	HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Tanulmányterv – Salföld 68/2 hrsz ingatlanra vonatkozó építési hely Szabályozási terven történő kijelölése a HÉSZ módosítás megalapozásához		
	Terv megnevezése: Szabályozási terven módosítás Salföld 68/2 hrsz ingatlanra vonatkozó építési hely kijelölése érdekében		
Tanulmányterv Képviselő-testületi egyeztetési dokumentáció a HÉSZ módosítással kapcsolatos döntés megalapozásához			2025 november
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)		Tervszám: 281/2025	BSZA-M

A TERVMÓDOSÍTÁS PARTNERSÉGI- ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSE

A jelen tanulmányterv készítése céljának összefoglalása

A jelen tanulmányterv készítésének célja, hogy bemutassa a 68/2 hrsz tulajdonosa által kérelmezett termódosítást, amely magába foglalja az alábbi dokumentumok módosításának szükségességét:

- Salföld Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2006.(XI.21.) önkormányzati rendelet,
- Salföld Község Településképezének védelméről szóló 20/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet.

Fenti dokumentumok módosításával kapcsolatos partnerségi-lakossági, valamint államigazgatási szervezetekkel történő egyeztetéseit Salföld Község Önkormányzata folytatja le az egyeztetésekhez szükséges egyeztetési tervdokumentációkat a kérelmező tulajdonos készítetteti el és adja át az Önkormányzatnak az egyeztetések lefolytatásához.

A két dokumentum egyeztetése egymással párhuzamosan, de külön-külön történik mivel eltérő a rájuk vonatkozó egyeztetési eljárásrend.

Meg kell jegyezni, hogy az építészeti tervben **tervezett lakó- és szálláshely rendeltetéseket** magába foglaló épület, illetve az ezeket kiegészítő melléképületek a **hatályos HESZ** Falusias lakóterületek általános előírásai című 7. §, valamint a Központi falusias lakóterületek (Lfm) című 8. § szabályozási előírásai szerint már **jelenleg is elhelyezhetők**, azaz a 68/2 hrsz telekre tervezett módosítás csak a Szabályozási tervlapot érinti a 68/2 hrsz ingatlanra történő építési hely feltüntetése vonatkozásában.

Kiemelendő azt is, hogy a 68/2 hrsz telkerek vonatkozó **Lfm jelű Központi falusias lakóterület építési övezet beépítési paraméterei NEM kerülnek módosításra** jelen tervezett módosítás során.

A jelen módosításhoz szükséges egyeztetések összefoglalása az alábbi

HÉSZmódosítás egyeztetése – 419/2021.korm.rend. 69. § szerinti ún. rövid egyeztetési eljárással:

A HÉSZ módosításának egyeztetési eljárása csak az építési hely feltüntetése érdekében szükséges, amely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet **69. § szerinti ún. rövid egyeztetési eljárás** lefolytatását teszi szükségessé.

Amely államigazgatási egyeztetésében az államigazgatási szervek közül csak az állami főépítész vesz részt, ad véleményét az alábbiak szerint.

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. - KIVONAT
69. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás
a) magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében történik, ide nem értve a területrendezési tervekkel való összhang megteremtését;
b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;
c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik , az alábbi esetekben:
ca) a szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása vagy a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amelynek következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű, és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a közlekedési és közmű-infrastruktúra főhálózatát nem érinti,
cb) új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett övezet, építési övezet határának a módosítása;
cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

-
- (2) A rövid eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy
- a) a **véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül**, a 65. § (5) bekezdés c) pontja szerint, a véleményezési szakasz kezdetétől számított **5 napon belül**,
 - b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,
 - c) a záró szakaszban az állami főépítész egyeztető tárgyalást abban az esetben kezdeményez, a 64. § (1) bekezdésében meghatározott szervek közül az érintett véleményezők meghívásával, ha
 - ca) az állami főépítésznek jogszabályon alapuló eltérő véleménye áll fenn, vagy
 - cb) záró véleményének kiadásához valamely szakterületi vélemény beszerzését tartja szükségesnek, és
 - d) a **záró szakmai véleményt az állami főépítész 10 napon – a c) pont szerinti egyeztető tárgyalás esetén 15 napon – belül adja ki.**

Ezen ún. rövid eljárás egyeztetési esetben a rendezési tervmódosítás egyeztetésének megkezdését az **az érintett szervezetek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti értékeléssel kapcsolatos megkeresése jelenti.**

E megkeresés jelen esetben azonban csak „formális” mivel jelen tervmódosítás léptéke és tartalma nem igényli az ún. Környezeti vizsgálat (**KÉ**) elkészíttetését. Ugyanakkor a megkeresésük minden tervmódosítás esetén szükséges!

E **KÉ** megkereséssel párhuzamos folytatható le a **partnerségi-lakossági egyeztetés** az ún. E-TÉR egyeztetési felületen, valamint a honlapon Salföld Község a településkép védelméről szóló 20/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelete szerint. A jelen ún. rövid egyeztetési eljárásban az egyeztetési jogszabályok szerint lakossági fórumot nem kell tartani.

Fenti egyeztetéseket az Önkormányzat **Képviselő-testülete határozattal zárja le**, és e határozattal kezdheti meg az Önkormányzat az E-TÉR egyeztetési felületen **az állami főépítész véleményét kikérő egyeztetés**, amelyben az állami főépítész vesz csak részt, azaz adja ki záróvéleményét, amellyel a tervmódosítás jóváhagyható lesz.

Mivel az egyeztetés tervindító előterjesztéssel és tervindító határozattal indul el, és az egyeztetés az azt lezáró határozattal kerül lezárásra, ezért fenti tervmódosítás egyeztetésének időtartama kb. 3-4 hónap, a Képviselő-testületi ülések időpontjától függően.

TKr módosítás egyeztetése – 419/2021.korm.rend. § szerinti eljárással:

A Településképvédelmi rendelet módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet **70. § szerinti egyeztetési eljárás** lefolytatását teszi szükségessé. Az egyeztetés az ún. véleményezési szakaszból áll. A véleményezési szakasz során mind a partnerek és a lakosság, mind az államigazgatási szervek egyszerre véleményeznek. A partnerségi-lakossági véleményezés során lakossági fórum is megtartásra kerül. A 15 nap véleményezési időt követően a beérkezett vélemények tükrében a Képviselő-testület jóváhagyja TKr módosítás rendeletmódosítását.

Mivel az egyeztetés tervindító előterjesztéssel és tervindító határozattal indul el, és az egyeztetés az azt lezáró határozattal kerül lezárásra, ezért fenti tervmódosítás egyeztetésének időtartama kb. 3-4 hónap, a Képviselő-testületi ülések időpontjától függően.

Fenti HÉS és TKR módosítási eljárásait egymástól függetlenül külön-külön kell lefolytatni, de az eljárások egymással párhuzamosan is lefolytathatók! Így a HÉS és TKR módosítások összességében kb. 3-4 hónap alatt lefolytathatók.

HÉSZ rendelet - KIVONAT

7. § Falusias lakóterületek általános előírásai

1. A lakóterületeken elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépület, valamint az OTÉK-ban felsorolt egyéb funkciójú épületek, kivéve az üzemanyagtöltőt.
2. A fő funkciójú épület csak egy épülettömegben helyezhető el. A telken elhelyezésre kerülő mellékfunkciók maximálisan további egy épülettömegben helyezhetők el. A főfunkciójú épület terve vagy megléte nélkül nem engedélyezhető mellék funkciójú épület. A mellék funkciójú épület, vagy építmény használatbavételi engedélye nem előzheti meg a fő funkciójú épület használatbavételi engedélyét.
3. Az övezetben a telkek max. beépítettségi mértéke 20% lehet, de a mellékfunkciójú épülettel együtt sem haladhatja meg a 30%-ot.
4. Nyeles telek csak úttól elzárt belső fekvésű meglévő telek esetében alakítható ki.
5. Az egyes telkek területének legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
6. A szükséges parkolási igényt telken belül kell biztosítani, de amennyiben a kialakult állapot miatt ez nem lehetséges az építési/használati mód változási engedély csak abban az esetben adható ki, ha a hiányzó parkoló az önkormányzat parkolási rendeletében valamint az OTÉK előírásainak megfelelő területen biztosított és az erre vonatkozó szerződés az önkormányzattal megkötésre került.
7. Az épületek csak magas tetővel (nyeregzetűvel) létesíthetők. A fő tömeget meghatározó tető hajlásszöge 40-nál alacsonyabb és 45-nál meredekebb nem lehet. Kizárólag hagyományos cserépfedés, nádfedés, természetes pala és korcolt lemezfedés alkalmazható. A hagyományos szürke palafedés csak a meglévők pótlására és annak folytatásaként alkalmazható.
8. Az övezetben a hagyományokhoz illeszkedő homlokzati megjelenés kialakítása, új építés esetén cserép, természetes pala és korcolt lemezfedés esetén feltétel a macskalépcsős oromfal, míg nádfedés esetén lehet az épület oromfalán túlnyúló tető is. Vakolt, vakolatkerettel kihúzott homlokzatok és az utcai homlokzaton a hagyományos ablakok alkalmazása előírás legyen. Az övezetben a villamos energia valamint a távközlési vezetékek lehelyezését a 2000. évi CXII. törvény 27. § b) szerint kell megoldani. A közművek és kapcsolódó létesítményeik (tájesztétikai szemléletű) takart elhelyezéssel kerüljenek kialakításra.
9. A lakóterületen lakással egybeépített (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás) egy építészeti egységben helyezhető el, úgy, hogy külső megjelenésében lakóépület összhatását keltse, az övezetre előírt beépítési %-ok betartásával. A működéshez szükséges parkolási lehetőséget az eddigi telken belül kell biztosítani.
10. Mellékfunkciójú épület tömege nem haladhatja meg a főfunkciójú épület tömegét.
11. Állattartás céljára szolgáló épületek, építmények csak a helyi állattartási rendelet figyelembevételével létesíthetők.
12. A lakóövezetek telkeit csak sorosan rakott, helyben szokásos kő anyagú kerítéssel lehet bekeríteni az utcával határos oldalon. A kerítés max. 160 cm magas lehet, mely lehet tömör kőkerítés, vagy min. 60 cm magas kőlabazatú és fölötte fa (natúrhatású) szerkezetű. A fával kombinált kerítéseknél a kapuk körül és tagolásként kőből készült oszlopok alkalmazandók. Belső kerítésnek drótfonat vagy léckerítés alkalmazható. Látszó beton, zsalukő sehol nem alkalmazható.
13. Meglévő épület az Lfm övezetben akkor is felújítható, illetve újjáépíthető, ha a telek nem éri el a 600 m²-t. A lakóépületekre előírt új építészeti előírások betartásával. Amennyiben a tűzvédelmi távolságok a kialakult állapot miatt nem betarthatók, szakhatóságként a tűzoltóság bevonandó az engedélyezési eljárásba.

14. Az övezetben a meglévő épületek helyben felújíthatók ill. újjáépíthetők, de csak az eredeti formájukban és nagyságrendjükben (maximálisan 10%-os eltérés megengedett az építési hatóság mérlegelése alapján) az eseti tűzrendészeti előírások betartásával. Az épületek közötti távolság azonban egyik esetben sem csökkenhet.
15. Oldalhatárra előírt beépítésnél az épületek elhelyezése az oldalhatártól 100 cm-re lehet, kivéve a kialakult állapotot és az Lfm övezetet, ahol 0 cm is lehet.
16. A hátsókert min. 6 méter, de a kialakult állapot miatt az Lfm övezetben kivételesen engedélyezhető a 0 méter is. Az oldalkert egyik övezetben sem lehet kisebb mint 5 méter.
17. A lakóövezetekben az utcafronti épületszélesség a 7,0 métert nem haladhatja meg az épület utcafronti homlokzatától számított 5 méterig.
18. Az övezetben az előkert a kialakulthoz illeszkedő kell, hogy legyen, mely döntően utcafronti.
19. Az épületek színezése a környezethez és a hagyományokhoz illeszkedő fehér, tört-fehér, nyers ill. tojásbaj színű. ill. ahhoz közelálló pasztell színű lehet.
20. A lakóterületeken elhelyezkedő 28, 31, 33 és 114-es hrsz-ú ingatlanok (közösségi célú) beépítettsége a kialakult állapotokra figyelemmel max. 20%-al meghaladhatja a lakóövezetre előírt értéket.

8. § Központi falusias lakóterületek (Lfm)

1. Az Lfm övezetben az alábbi táblázatban meghatározott előírások alapján helyezhetők el az építmények.

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
Övezeti jel	Kialakítható telek min. nagyság (m ²)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)	Beépíthető/kialakítható min. telekszélesség (m)
Lfm	600	O	Lásd 7. §-ban	3,5	12

2. Tetőtér beépítésekor a tetőablakok a tetősíkra vetített felület legfeljebb 10%-án lehetnek.
3. Építési telken egy épülettömbben meglévő több helyrajzi számon szereplő lakóegységek csak az egész épülettömböt is ábrázoló egységes terven tervezhetők egy-egy épületrész felújításakor is.

fenti HÉSz kivonat 7.§ 1. pontjában hivatkozott OTÉK

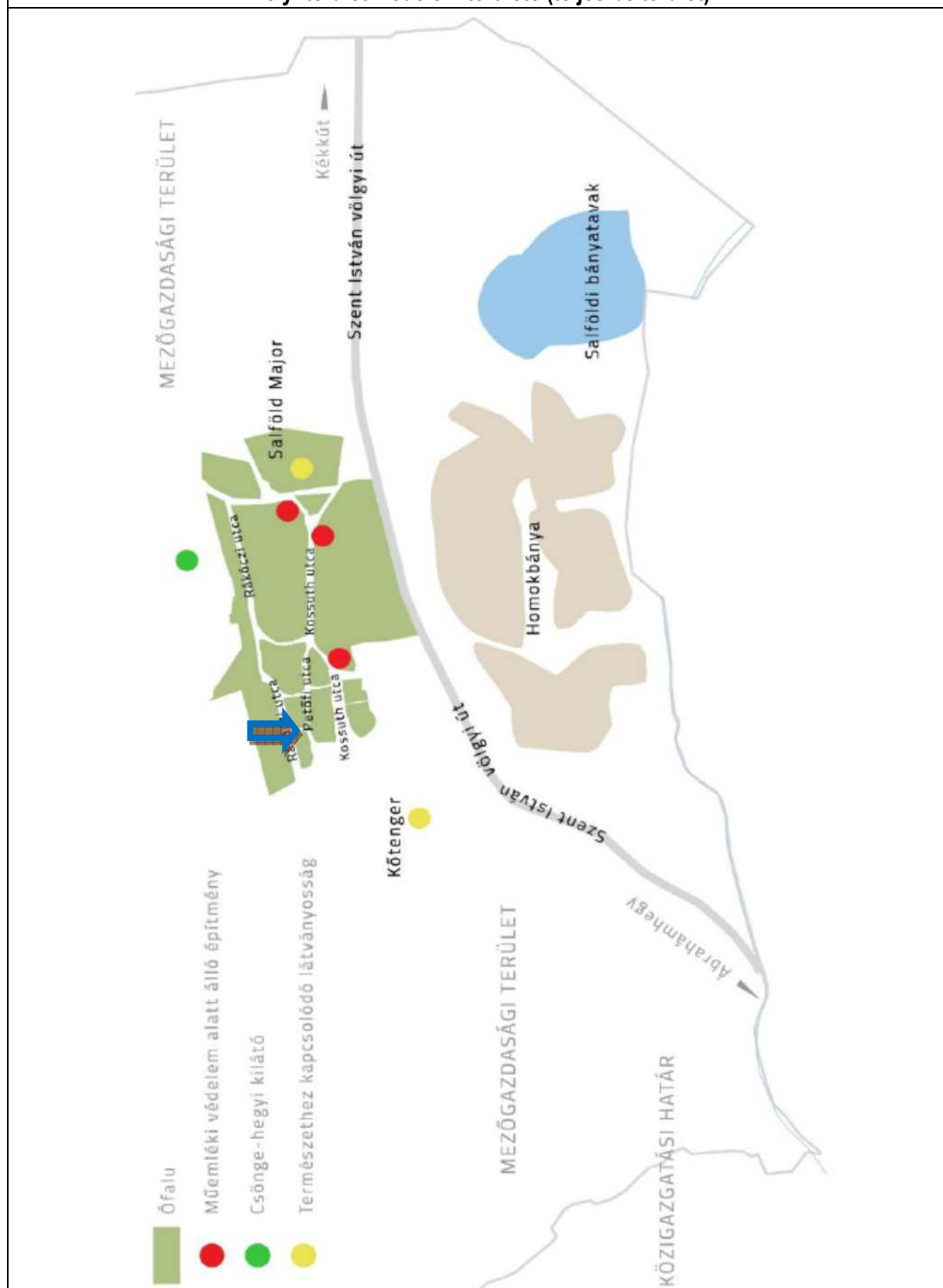
az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rend. (OTÉK) (Hatályos: 2012. 06. 29. – 2012. 08. 06.)

Falusias lakóterület - OTÉK

14. § (1) A **falusias lakóterület** legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen **elhelyezhető**:
 1. **lakóépület**,
 2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 4. **szálláshely szolgáltató épület**,
 5. kézműipari építmény,
 6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 7. sportépítmény,
 8. ~~üzemanyagtöltő.~~
- (3) A falusias lakóterületen elhelyezhető a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.

2.melléklet - HATÁLYOS TKR 68/2 HRSZ TELEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI - KIVONAT

rajzi melléklet – kivonat - 4. melléklet a 20/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelethez⁵¹
A helyi területi védelem területe (teljes belterület)



⁵¹ Módosította a 15/2019. (XII. 12.) önkormányzati rendelet 28. §-a hatályos 2019. december 13. napjától

TKR RENDELET KIVONAT - a 68/2 hrsz-re vonatkozó előírások

Salföld Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 20/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelete

3. A területi védelem meghatározása

12.§¹² Területi védelem alatt áll a 4. mellékletben az Ófalu jellegű terület

- a) a településszerkezet,
- b) a telekstruktúra,
- c) az utcavonal-vezetés,
- d) az utcakép,
- e) a település- és tájkarakter elemek megőrzésére, értékővé fenntartására és fejlesztésére irányul.

13.§ A helyi területi védelemben részesülő területen (teljes belterület) kötelező a telekstruktúra, a kialakult utcakép jellegzetességeinek, karakterének megtartása az alábbiak szerint:

a)¹³döntően oldalhatáron álló

b) egyszintes épületek (alápincézés csak kiemelés nélkül lehetséges)

c) kialakult utcavonal (döntően utcavonali beépítés).

d) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül klímaberendezés, szellőző csak az épület utcai homlokzatán kívüli helyre (az épület egyéb homlokfalára) helyezhető el.

e) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatán kívüli helyre helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, a telkek udvarán, az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.

f) Az építési telek utcavonalán **tömör kerítés** kizárólag soros rakással, helyben szokásos termésköböl építhető, ahol azt az illeszkedés és a hagyomány indokolja.

g) A terület építési telkeinek utcafrontján egy épület helyezhető el.

5. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

15.§ (1) A település területén tilos az építmények tetőfedő anyagának zöld, kék, sárga, lila és ezek árnyalatainak megfelelő színezése az anyagától függetlenül.

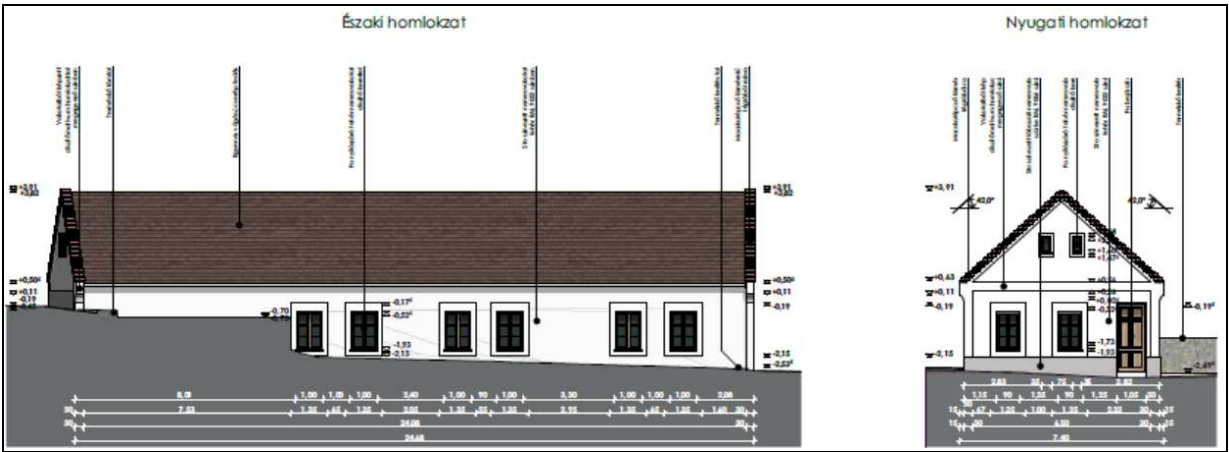
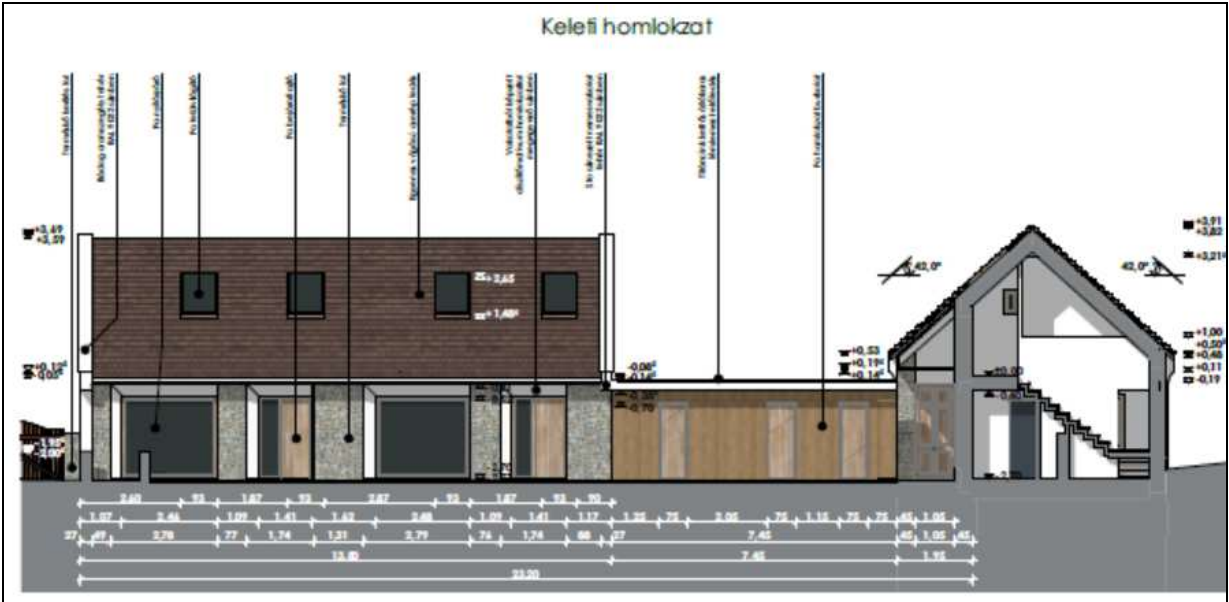
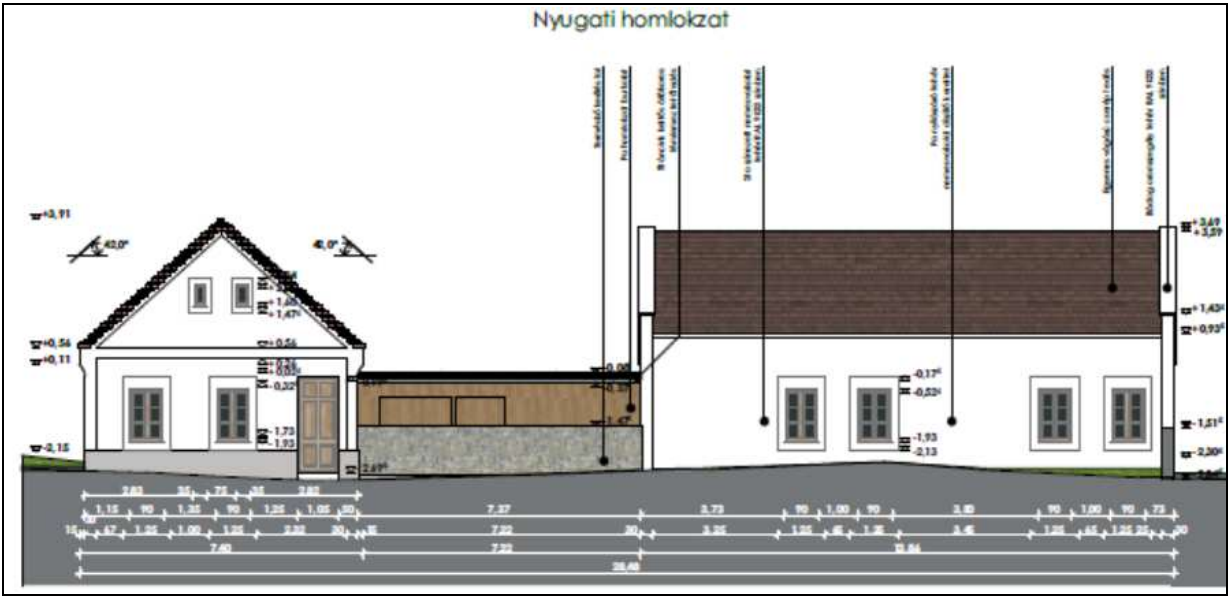
(5)¹⁹ Az „Ófalu” karakter területén elhelyezett építmények max. kétszintes (pince, földszint) lehet, max 7 m-es épületszélességük lehetnek az utcai homlokvonaltól számított min. 5 méterig. E méret fölött csak a „kódissállás” építhető keresztcsarnokként, törekedni kell a „sorolt” épülettömeg kialakításra. A tetőhajlás 40-45 fok közötti lehet, nem fénylő, sík, piros, vörös égetett agyagcserép vagy sík kisméretű betoncserép vagy nád fedéssel. alarendeltebb épület (melléképület, gazdasági épület) esetén korcolt fémlemez fedés is építhető előpatinásítva, festve. Gazdasági építményeknél az igényes fémlemez, hullámlemez fedés is megengedett

(6)²⁰ Az „Ófalu” karakter területén elhelyezett építmények közterületről látszó falfelületeinek és nyílásai (ablakok, ajtók) arányainak egymással harmóniában és egyensúlyban kell állniuk, így az épület magassága arányosan viszonyuljon a nyílásokhoz, azok hossz tengelye függőleges legyen, az ablakok, ajtók egyszerű, szimmetrikus elhelyezése legyenek. Ügyelni kell a tömör és áttört felületek arányára a közterületről látszó felületeken (legyen több a falfelület, mint az ablak vagy az ajtó). Az utcai homlokzat ablakai a helyben szokásos közepén felnyíló, fix faosztású legyen.

16.§^{21, 22} Az „Ófalu” karakteren belül az alábbi területi követelmények érvényesek:

18. Beépítési móddal, építési hellyel kapcsolatos kötelező előírás, hogy az építményt az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy az igazodjon a szomszédos építmények és az utcában elhelyezett építmények többségének építési helyen belüli elhelyezkedéséhez az egységes településképp érdekében.

TERVEZETT HOMLOKZAT – NYUGATI ÉS KELETI HOMLOKZATOK



TERVEZETT HOMLOKZAT – DÉLI, KELETI, ÉSZAKI ÉS NYUGATI HOMLOKZATOK

