A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA
80/2014. (IX.24.) számú határozattal jóváhagyott munkarész

S Z Á L K A

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉHEZ

1. ELŐZMÉNYEK

Szálka község településrendezésével és üdülőterületi fejlesztésével az alábbi munkák foglalkoztak:

- Tókörnyék tájrendezési javaslata (Pécsi Erdőrendezőség, 1975), mely az erdőrendezésen kívül felvetette a tóparti üdülőtelep gondolatát;
- Szekszárdi településcsoport városépítési koncepció előtanulmányaként: üdülési és idegenforgalmi vizsgálat (VÁTI, 1979);
- Az üdülőteleppel kapcsolatos javaslatok beszerzésére a Megyei Tanács házi tervpályázatot írt ki a TOLNATERV – nél (1980), melyet Patkó Sándor építész nyert meg;
- Szálka község összevont rendezési terve (VÁTI)
  I. Belterület szabályozási terve – 1983
  II. A tó környezetszabályozási és tájrendezési terve a belterület szabályozási tervének kiegészítésével – 1985
- Szálka üdülőfalu általános rendezési terve, valamint a tározó környékének részletes rendezési terve – 1994
- Szálka turizmusfejlesztési programja – 2004
- Szálka településfejlesztési koncepciója – 2005

Az 1983-85-ös terv Szálka község üdülőfaluvá fejlesztését tűzte ki célul a Megyei Tanács által korábban megállapított koncepció (2 / 1982. II. 24.) alapján, mely szerint a tó mellett önálló üdülőtelep létesítésének feltételei egyelőre még nem állnak rendelkezésre (közművesítés, környezetvédelem). A tervterület felhasználási javaslata: a belterület kisebb bővítésével a távlati lakóterületi és üdülési igény kielégíthető. A tó környékére készített terv tó - centrikus, a vízminőség védelmére komplex javaslatot ad.

Az 1994-es terv már jelentős belterületi és népességszám növekedéssel számol.

A tervek alapvető megállapítása, hogy bármilyen üdüléssel kapcsolatos férőhelynövelő fejlesztés csak a vízminőség védelmét biztosító intézkedések megvalósulása után történhet. A legfontosabb feltétel a szennyvízelvezetés megoldása.

2. SZÁLKA KÖZSÉG JELENLEGI HELYZETE ÉS A TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÖSSZEFOGLALÓ JELLEMZÉSE

A község jelenleg érvényes rendezési tervét 1994-ben rendelettel jóváhagyták.
A község kialakulását, jellemzőit a korábbi tervek alaposan értékelték. Jelen terv összefoglalja a község múltjában bekövetkezett változásokat, emellett rögzíti a jövő számára szükséges tennivalókat, fejlesztési, rendezési feladatokat.

Szálka község teljes igazgatási területe a Tolnai – dombsághoz tartozó Völgységben fekszik. Éghajlatára jellemző az erős Földközi tengeri hatás, a kettős évi csapadék maximum (koranyár, koraősz). Szálka egyike azoknak a területeknek, amelyek országos viszonylatban a legnagyobb mennyiségű napsugárzásban részesülnek: a napsütéses órák száma éves viszonylatban a 2.000 órát is meghaladja.
A község igazgatási területe a következő, a falu karakterét meghatározó területfelhasználási egységekre tagozódik:

- erdőterület
- mezőgazdasági terület
- vízfelület
- belterület

Erdőterületek: Az igazgatási terület több, mint fele részét az erőterületek képezik. Az erdők alapvetően védelmi célúak, a térség ökológiai hálózatának részét képezik. Az idősebb állományú erdők alanyai leginkább: tölgy, gyertyán, cser, hárs és néhol bükk. A fiatalabb állományú erdők, illetőleg új telepítések alanyai: akác és fenyő. Az állami erdők kezelője a Gemenci Állami erdő- és Vadgazdaság, de jelentősek a magántulajdonban lévő erdőterületek is.

Mezőgazdasági területek: Az igazgatási terület további negyed részét képezik a mezőgazdasági területek, melyek nagyobb része szántó és gyep (rét, legelő), kisebb része szőlő és felhagyott gyümölcsös.

Vízfelület: Jelentős területi arányt jelent – mintegy egy nyolcad részt – a felső és alsó tározó tó. A tározó tavak elsődlegesen védelmi célokat szolgálnak, emellett azonban lehetőséget is teremtenek egyéb vízzel kapcsolatos funkciók (strandolás, sportolás, horgászás, stb.) céljára történő hasznosításra.
Az alsó, nagyobbik tározó tó Szálka és Mőcsény területén a Lajvér-patak felduzzasztásával 1976-ban létesült és alapjaiban új perspektívát nyitott a település fejlődéséhez.
A felső tározó tó a temetőhegy alatt összefolyó vízfolyásokat (Fűrésztelepi árok) fogja fel.
A község vízrendszerének fontos eleme a Lajvér-patak, valamint a Kossuth u. északi részén lévő cca. 6,0 ha-os horgásztó.

Belterület: A falu egy domb lábánál kettéágazó út mentén települt, a találkozási pontnál, a magaslaton épült a templom. A beépítés fésűs, több helyen máig megmaradt keresztcsűrös elrendezéssel. A falu szerkezete tiszta, rendezett, csak kisebb kiegészítést igényel. Az épületek és az utcaképek települési építészeti értéket képviselnek, meghatározói a település karakterének.
A változatos domborzatú terület – dombok, völgyek – egyik jellemzője, hogy az ember alkotta épített környezet a völgyekben, azok aljában alakult ki, mely így csak

alig érzékelhető módon befolyásolta a táj megjelenését. Szálka fejlesztésénél e sajátosságot célszerű figyelembe venni, hogy ezáltal a falu elsődleges vonzóereje megmaradjon.
A település iránti megnövekedett betelepülési igény eredményezte a község új utcáját – Napfény utca –, melynek a dombháton való megjelenése megbontotta az eddigi természeti és épített környezet közötti harmóniát, ugyanakkor a fejlesztésnek egy új elemét jelentette a községben.
Az infrastruktúra fejlődése az alsó tározó tó megépítése után lendült fel: 1979 – ben felújították az 5601 sz. bekötőutat és kiépítették a tó északi partján ennek folytatását Mőcsény községig. A község vezetékes vízellátásának kiépítése 1985 – ben történt, mely csatornaépítés nélkül a tó vízminőségét veszélyeztette.
Szálka község 1993-ban megpályázta és elnyerte a csatorna- és szennyvíztisztító megépítésére vonatkozó állami támogatást. A csatornaépítés 1994. márciusában megkezdődött, mára befejeződött, így az üdülőfalu teljes kibontakozása elől napjainkra elhárult a legsúlyosabb akadály, a vállalkozások szakszerű megtervezése és kivitelezése jelentős felvirágzást eredményezhet a községben.
Szálka ma mind a vízi, mind a korszerű energia közművekkel rendelkezik, kapacitásuk megfelelő, fejlesztésük biztosítható.

3. A NÉPESSÉG VÁRHATÓ ALAKULÁSA

A község népességszámának alakulását az alábbi adatok mutatják:

Év	1818	1870	1900	1910	1920	1930	1941	1949
fő	1565	1090	1085	1095	1088	1375	1313	686

Év	1960	1970	1980	1990	2000	2006	2010
fő	602	564	529	550	580	588	597

A községben a legjelentősebb népességszám változás a II. világháborút követően történt, a népességszám 50%-kal – 627 fővel – csökkent. A további, lassúbb csökkenés 1980 körül megállt, mára már közel 10%-kal nőtt a lakosok száma.
Jelentősnek mondható az üdülőnépesség létszáma, 2002-ben 1186 vendégéjszakát töltöttek a településen.

Az 1994-es – jelenleg is érvényben lévő – rendezési terv mind az ősközségben, mind az attól nyugatra lévő három völgyben: Isten völgye, Széplaki völgy, Szilfás völgy – jelentős lakó/üdülő (vegyes) területfelhasználással számol, melynek megvalósítása esetén a népességszámot

az ősközségben	cca. 700 fő
a három völgyben	cca. 1.350 fő
összesen	cca. 2.050 fő

körül irányozták elő.

Jelen terv a távlati népességszámot

az ősközségben	cca. 700 fő
a három völgyben	cca. 1.000 fő
összesen	cca. 1.700 fő

körül becsüli.

E közel háromszoros lakossági növekedés természetesen csakis ütemezetten, az egyes területek beépítésével, komplex és magas szintű infrastruktúra ellátásával képzelhető el.

Az 1994-es és 2005-ös terv adatait az alábbi táblázat mutatja:

Szálka	Istenvölgye		Széplaki völgy		Szilfás völgy		Összesen	
	1994	2005	1994	2005	1994	2005	1994	2005
Nettó terület (ha)	20,5	20,5	8,8	6,8	5,8	4,6	35,1	31,8
Utcahossz (m)	5300	5300	2500	1400	2360	920	10160	5320
Telekszám (db)	220	220	130	70	100	50	450	340
Átlagos telek (m^2)	930 (700-1100)	930 (700-1100)	870 (800-1100)	1000	700	1000	900	~1050
Lakosszám (fő)	660	660	390	200	300	140	1350	1000

4. A TELEPÜLÉSSZERKEZET ALAKÍTÁSA

Jelen településrendezési terv a település fejlesztésének alapelveiként
- az adottságokon alapuló földhasználat megtartását,
- az ősközség szerkezetének, beépítési módjának, telekstruktúrájának megtartását,
- a korábbi tervek alapján végrehajtott telekalakítások átvételét,
- a falusi életmód megőrzését, a tájjal, a természeti környezettel harmonizáló új fejlesztési területek kijelölését,
- a község idegenforgalmi, üdülési potenciáljának erősítését

határozta meg.

4.1. Beépítésre szánt területek:

4.1.1. Lakóterületek:

a) A meglévő falu – ősközség – fejlesztése

Szálka község ősi településrészét az 1985-ben készült összevont rendezési terv a templom jobb oldalán felhaladó út mentén, valamint ebből az útból a Kossuth Lajos utcával párhuzamosan indítandó út mentén újabb telekosztással fejlesztette a meglévő belterületen belül. Ezen kívül a Kossuth Lajos utca és a Lajvér patak közötti sáv beépítését irányozta elő a csatornahálózat kiépítése esetén.

Jelen tervmódosítás a korábbi – részben még nem megvalósított – megoldásokat átvette, újabb beépítést csak a Kossuth utca faluból kivezető szakaszán, annak mindkét oldalán javasol mintegy 300 m hosszú szakaszon, valamint a Napfény utca temetőt követő szakaszán. A falusias lakóterületen belül az alapellátás intézményeinek már kialakult telekrendszere van: a posta, óvoda, polgármesteri hivatal, művelődési ház, könyvtár megfelelő területen működik. Az egészségügyi, szociális, kereskedelmi stb. szolgáltatás a telkeken a lakóépületekkel együtt is

megoldható a felmerülő igények szerint és a vonatkozó előírások betartásával. Mindezeket illetően a szabályozási terv ad részletes útmutatást.
Ugyancsak a falusias lakóterületen találhatók a falusi vendégfogadók, panziók (Hotel Hirschen, Páfrány Panzió, Várfy Panzió, Napsugár Vendégház), valamint a nyári Alkotótábor.

b) Az új lakóterületek – Isten völgye, Széplaki völgy, távlatban a Szilfás völgy – kialakítása.
A völgyek beépítése magánvállalkozáson, valamint a komplex közművesítés – kiemelten a szennyvízelvezetés lehetőségén alapul, és mint ilyen, regionális szinten is jelentős. A beépítés megtervezése és megvalósítása nagy felelősséget igényel, mert a tó környéke ma olyan harmonikus és vonzó, hogy azt – éppen az üdülni vágyók érdekében – tönkretenni nem volna helyes.
A terv az alábbi szempontok alapján alakította ki javaslatát:

- a dombtetők látványa, növényzete zavartalanul megmarad,
- kis tavak létesíthetők a völgyek déli indulásánál,
- a tó felől (és a túlsó oldalról) látható parti szakasz beépítetlen marad a strand kivételével, és csak a szükséges partrendezés, ápoltabb környezet, parkolás, esti megvilágítás jelzi a civilizáció fokozottabb megjelenését,
- a völgyek beépítése a 190 m-es szintmagasság fölé nem nyúlik, hanem ezt a magasságot lazán követve a természeti tájba simul,
- a védett dombtetők (190 – 220 m) a tó felé az útig lenyúlva kiszélesednek, változatos növényzetük (fák, cserjék) a völgyek szájánál összeér, és így a völgyek beépített belseje szinte elrejtőzik a tó felől.

A javasolt telepítéssel a meglévő természeti – táji környezet zavartalan szépsége, vonzása megvédhető.
A völgyek beépítése egyébként követi a község eredetileg kialakult megoldását: a mélyebb és lankásabb szakaszokon halad az út, két oldalán – esetenként csak az egyik oldalon – sorakoznak a telkek, melyeken oldalhatáron álló lakóházak állnak. Egy – egy völgy belsejében az intimitást és a saját karaktert hangsúlyozva közös játszó- és pihenőhelyek létesíthetők a szabadon hagyott közpark területén.

4.1.2. Településközpont vegyes terület:
Szálka központja a Kossuth, Petőfi és Táncsics utcák találkozásánál alakult ki, e térség egyben a tórendszer keleti kapuja is. Itt találhatók a község igazgatási, művelődési létesítményei, a műemlék templom, gyermeknevelési intézmények, vendéglátási épületek nagyobb része. A térség beépítési módja kialakult, az intézményi funkciók egykori lakóházakba települtek megőrizve ezzel annak eredeti karakterét.
E rendkívül exponált terület kiegészülve a Kossuth utcától délre lévő, ma még alacsony beépítettségű területtel a távlatban is biztosítani tudja a jelentősebb lakosszám megvalósulása esetén igényként fellépő intézmények telepítésének lehetőségét. Természetesen a térség „földszintes” karaktere a távlatban is fenntartandó.

4.1.3. Üdülőterületek:

A terv üdülőterületi területfelhasználásba sorolta

- a Táncsics utcában meglévő Alkotótábor,
- a strandtól északra tervezett Kenderesi kemping területét.

Az Alkotótábor a kultúra és hagyomány ápolását szolgálja, évente 6-800 fő számára biztosítja a festészet, szobrászat, színjátszás, zene, népi kismesterségek iránt érdeklődők elhelyezését. A létesítmény nagyrészt kialakult, fejlesztése telken belül biztosított.

A kemping a strandtól északra lévő völgy torkolatában tervezett, hozzávetőleg 2,0 ha-on, lakókocsis és lazább elrendezésben autós sátorhelyekkel. A terület meredeksége miatt cca. 100-150 férőhelyet irányoztunk elő. Nemzetközi forgalomra is számítva a kemping kialakításával a nemzetközi előírásokat kell figyelembe venni.
A területhez kapcsolódik a Széplaki völgy, mely a tó körüli út szintjéhez képest 7 – 8 m-rel mélyebben indul, és az árok vizét mélyen fekvő vízátereszen vezetik a tóba. Műszakilag jól megoldható a program által javasolt gyalogos átjáró az út alatt vezetve, így a kemping, ill. az egész völgy gyalogosait szolgálva. A part felőli oldalon a gyalogosok veszély nélkül közelíthetik meg a szomszédos strandot, valamint a tó körüljárását biztosító gyalogos, ill. kerékpárutat.

4.1.4. Különleges területek:

E területfelhasználási kategóriába sorolt területek részben az állandó lakosság (temető, kegyeleti park, sportpálya, strand), részben az üdülő népesség igényeit hivatottak kiszolgálni.

K-T, K-Kp – temető, kegyeleti park

Kialakult, mérete távlatban is megfelelő.

K-Sp – sporttterület

Kialakult, mérete távlatban is megfelelő.

K-St – strand

Az üdülési funkciójú létesítmények közül kiemelkedő jelentőségűek a területigényes, nagyobb befogadóképességű strand. A strand a gát alatt kiszélesedő vízparti övezetben foglal helyet mintegy 1,5 ha-on, 800-1000 férőhellyel. Helyét elsősorban az enyhe lejtésű, sekély és lassan mélyülő vízpart határozza meg. A strand közelében, az út hegy felőli oldalán, a jelenlegi homokbánya céljából bevágott terasz kibővítésével mintegy 150 gépkocsi és 3 autóbusz elhelyezésére alkalmas fásított parkolót kell megépíteni.

K-R – szabadidős, rekreációs terület:

Az ősközség északi részén, a Fűrésztelepi árok mellett lovas sport célját szolgáló telep létesült, amely jó kiegészítője a vízisportoknak. A telep kialakítására beépítési és környezetalakítási tervet kell készíteni.
A Isten völgy és Széplaki völgy közötti területen lévő bel- illetve külterületen a nagy területigényű szabadidős tevékenységek – lovasturizmus, golfpálya, bob, sí- és szánkópálya – számára biztosít lehetőséget a terv.

K-Pi – pincesor:
A Petőfi utca északi végén lévő földpincék újrahasznosítását irányozza elő a terv.

4.2. Beépítésre nem szánt területek:

4.2.1. Mezőgazdasági területek:
Szálka igazgatási területének művelési ágankénti megoszlása (lásd: 4.3. fejezet) szemléletesen mutatja be azt a tényt, hogy a mezőgazdaságilag művelt területek aránya kicsi – szántó 11,62%, szőlő 3,15% –, az e területen folyó termelés gazdasági szerepe a község életében nem jelentős. A mezőgazdasági területek gondosan műveltek.

Építési szempontból öt eltérő területet tartalmaz a terv:
Má-0 – nem beépíthető mezőgazdasági terület, mely a Ökológia Hálózat övezetén belül lévő természeti értéket hordoz, szántó, legelő terület.
Má-0* – ökológiai hálózatban lévő szőlő területek, melyen a beépítettség max. 1%-os lehet, csak szőlőfeldolgozási, tárolási létesítmények építhetők.
Má-1 és Má-2 – általános mezőgazdasági terület, az alapfunkciót nem korlátozza környezet- tájvédelem, ökológiai érdek.
Má-3 – állattartás célját szolgáló területek, melyen a beépítettség max 3%-os lehet, csak állattartási és ezen tevékenységhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.

A termőterületek mezőgazdasági célú hasznosítása a jövőben is alapvető szempont lesz, azonban a művelési ágak kérdésében, azok jelenlegi arányának megváltoztatásában az új földtulajdonosoknak, a mindenkori piaci viszonyoknak, a termelést segítő, vagy gátló pénzügyi szabályozási rendszereknek meghatározó szerepük lesz.
A terv készítése során történt egyeztetések eredményeként az alábbiak rögzíthetők:
- a szántóföldi termelés várhatóan megmarad,
- a beépíthető földterület minimális nagysága az **Má** övezetben 1,5 ha legyen.

4.2.2. Zöldterületek:
Szálka igen gazdag zöldfelületekben, a jelentős nagyságú erdőket egészítik ki a patakmedreket kísérő fasorok, ligetes területek, valamint a lakóterületek zöldfelületei.
Fentiekkel indokolható, hogy közpark jelenleg csupán a községközpontban található.
A terv közpark kialakítását irányozta elő
- a községközpontban, valamint a templom környékén,
- az Isten völgye, Széplaki völgy és Szilfás völgy területein.

4.2.3. Erdőterületek:
Szálka erdősültsége megyei és országos viszonylatban magas.
Szálka erdőterületei védelmi (nem beépíthető) és turisztikai funkciójúak, a térség ökológiai hálózatának részét képezik, ezért megtartásuk, karbantartásuk, az üdülési funkciót segítő kialakításuk – sétautak, pihenőhelyek, stb. – alapvető fontosságú a község üdülőfalu funkciójának biztosításában, illetve a védőerdő funkciót töltenek be a csúszásveszélyes területeken.
A terv új erdőterületeket javasol a három völgyben tervezett beépítések környezetében, a völgyeket összekötő dombhátakon.
Az erdők területét, lehatárolását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

4.2.4. Közlekedési és közműterületek:

A területek lehatárolását, a szabályozási szélességeket és védőtávolságokat a szabályozási terv, az előírásokat a HÉSZ tartalmazza.

A terv a szomszédos településekkel való közvetlen kapcsolat biztosítása érdekében az alábbi térségi utakat irányozta elő:

- a település északi és nyugati határán Grábóc és Mőcsény felé,
- a községközpontból kiágazóan az 5601 számú útról Alsónána felé.

Új közlekedési területekre tettünk javaslatot a völgyekben megvalósuló lakóterületeken.

4.2.5. Vízgazdálkodási terület:

E területfelhasználásba a település kelet-nyugati tengelyében, az északkeleti részén található víztározó, valamint a települést átszelő Lajvér és Fűrész telepi területén található vízmű területek tartoznak.

Szálka vízgazdálkodási területei az alábbi övezetekre tagolódnak:

V-1 jelű övezet: tavak, állóvizek területe,
V-2 jelű övezet: patakok, vízfolyások területe,
V-3 jelű övezet: mocsarak, vízállások területe,
V-4 jelű övezet: vízmű kutak, vízmű létesítmények területe.

4.3. Területi mérleg:

fekvés	összes terület (m2)	%
belterület	2834165	16,60
belterület a három völgy besorolása előtt	(2110000)	
külterület	14240935	83,40
összesen	17075100	100

művelési ág	összes alrészlet terület (m2)	%
erdő	10818534	63,40
gyep (legelő)	1583460	9,27
gyep (rét)	118877	0,66
kivett	2031638	11,90
szántó	1983848	11,62
szőlő	538743	3,15
összesen	17075100	100

5. A SZABÁLYOZÁSI TERV

5.1. A belterület funkciója:

A településszerkezeti terv meghatározta a község új, jelentősen kibővített belterületét, mely nagyságrendben kétszerese a korábbi belterületnek. Ez a bővítés a megvalósított szennyvízcsatornázás, valamint a vállalkozási lehetőség kibontakozása révén vált lehetővé, illetve szükségessé.
A belterület funkciója elsősorban olyan lakóterület kialakítása, melyen a lakás és üdülés egyaránt biztosított. Ezen kívül mind az állandó lakosságot, mind pedig az üdülőket kiszolgáló egyéb közösségi-, ellátó- és idegenforgalmi intézmények és létesítmények is bárhol létesíthetők az övezeti előírásoknak megfelelően. Ily módon az Ősközségben már kialakult vegyes lakó/üdülő jelleg az új beépítésre szánt lakóterületen is folytatódhat.
Az Ősközség és a völgyekben létesítendő új településrészek építési övezeti előírásai között van azonban néhány lényeges különbség: az Ősközségben átlagosan nagyobb telekméretek vannak, az oldalhatáron álló épületek tetőgerince az utcára merőleges, a völgyekben általában az utcavonallal párhuzamos. Összegezve: az Ősközség inkább a falusias üdülést választók számára nyújt lehetőséget, az új völgyi településrészek pedig a kertvárosias lakóhely lehetőségét nyújtják.

5.2. Az Ősközség faluképének és a tájban való megjelenésének védelme:

Az örökségvédelmi hatástanulmányban leírt falukép vizsgálatból megismerhető, hogy Szálka Ősközség 1983-ban még egységes népművészeti értéket hordozó utcaképei és épületegyüttesei napjainkra már megbomlottak, sőt a műemléki és tanácsi védelemre javasolt legértékesebb épületeket is lebontották. A régen oly jellemző keresztcsűrök többsége is eltűnt.
A megtartott és szépen felújított épületek azonban azt bizonyítják, hogy a község vezetőinek, az építési hatóságnak és nem utolsó sorban a tulajdonosoknak érdemes erőfeszítéseket tenni a község arculatának megmentése érdekében.
A védelemben az önkormányzatnak az a legközvetlenebb szerepe, hogy az előírások betartását megkövetelje, arra lehetőség szerint buzdítson, esetleg a költségesebb felújításokat anyagilag támogassa. Az anyagi támogatás lehetőségét alapítvány létrehozásával is megteremtheti.
A HÉSZ-ben az Ősközség területére meghatározott előírások biztosítják az épületek eredeti tömegének, formájának és arányainak fennmaradását az újabb beépítési telekcsoportok esetében is. A szabályozási terven jelölést nyertek a műemlék templom és telke, az azt körülvevő műemléki környezet határa, a helyi védelemre javasolt épületek is.
A tájban való megjelenés védelmét alapjában véve maga a terv biztosítja: a beépítésre kijelölt területek, az egyes létesítmények telepítése úgy történik, hogy távolról – elsősorban a tározótó felől – mind az Ősközségből, mind az új településrészekből szinte semmi nem látszik, egész Szálka megbújik a völgyhajlatokban, egyedül a templom tornya bukkan fel a dombtetőn.

5.3. Az új beépítésre szánt területek:

Az újonnan kialakított lakóterületek egyrészt a nagyméretű lakótelkek megosztásával, a meglévő utcák rendszeréhez kapcsolódó új utcák létesítésével

másrészt az Isten völgye, Széplaki völgy, Szilfás völgy – korábban külterületek szőlő, gyümölcsös voltak – területén terveződtek. Ezutóbbi térséget az 1994-es terv javasolta belterületnek, melynek végrehajtása meg is történt. Az Isten völgye területére telekalakítási terv készült, a terület út-, közmű építési engedéllyel rendelkezik.
Az új beépítésre szánt területeken a szabályozási terv javasolt telekhatárokat általában nem tartalmaz. A tervezői szándék szerint a telkek szélességét ugyanis az építési szabályzatban előírt legkisebb telekterület és a tulajdonosok elgondolása figyelembevételével a terven ábrázolt telekmélység alapján a telekalakítási tervekben kell esetenként, de mindig tömbméretben meghatározni.
A völgyekben lévő telkek lejtési viszonyai megkövetelik, hogy az előírt homlokzatmagasságot minden épületnél maradéktalanul betartsák. Ellenkező esetben az erősen lejtős terepen 2-3 szintes beépítés keletkezhet, súlyos környezeti károkat okozva. Az épületek valamennyi homlokzatára kötelezően előírt 5,00 m-es legnagyobb homlokzatmagasság a terepet követő, szinteltolásos épületkialakítás esetén biztosítja a legnagyobb szintterületet. Az utcával párhuzamos tetőgerinc kötelező alkalmazása is azt a célt szolgálja, hogy az épületek a telek homlokvonalával párhuzamosan elhelyezkedve a lejtős terepen minél kisebb mértékben növeljék a táji-, természeti környezet művi átalakítását, a környezetet zavaró nagy tömegű épületek létrejöttét.
Az új beépítésre szánt területek földrajzi adottságaiknál fogva külön-külön egységes közlekedési zónát alkotnak. E zónákban a közterületeket mindenhol vegyes forgalom céljára kell kialakítani, a megengedett legnagyobb sebesség 30 km/óra. A 12,0 m szélességű közterületek a terep erős lejtése miatt leállósávok kialakítását nem teszik lehetővé. Ezért különösen fontos, hogy a telektulajdonosok a gépjárműveiket a saját telkükön helyezzék el, vendég gépkocsik pedig a kijelölt parkoló területeken várakozzanak. Ha valamilyen vállalkozással kapcsolatban (pl. étterem, stb.) az előírt gépkocsimennyiség elhelyezéséről a telken belül nem lehet gondoskodni, akkor a tulajdonosok – az önkormányzattal kötött erről szóló megállapodás alapján – a közterületi parkolók igénybevételét megfelelő átalányösszeg ellenében megválthatják.
Az új beépítésre szánt területek hegy felőli oldalán övárok létesítendő.
Az új beépítésre szánt területek a tó környezetében elsősorban a pihenés és üdülés céljait szolgálják, ezért környezetvédelmi előírásaik szigorúak. Ezekben az övezetekben más funkció céljára építményt elhelyezni és működtetni csak akkor lehet, ha az a környezetére a megengedettnél károsabb hatást nem fejt ki. Ezért minden ilyen esetben az építési szabályzatnak megfelelően előzetes hatástanulmányban kell a fentieket igazolni.
A tó közvetlen környezetében lévő közösségi létesítmények, a strand, a kenderesi kemping beépítésének és környezeti kialakításának megfelelő szabályozása alapvető fontosságú. E létesítmények ugyanis funkciójuk miatt a tó közvetlen környezetében helyezkednek el, s ezáltal természetes állapotának megőrzését veszélyeztetik.
A strand területén a szabályozási terv jelöli ki azt a területet, amelyen belül épület elhelyezhető. A kemping területén kerülni kell a tó felől látható domboldalak megbontását, teraszok kialakítását, rézsűk és támfalak létrehozását. A szállásépületeket és sátorhelyeket a tömbteleknek a völgy belseje felé néző részén szükséges elhelyezni.

5.4. A község táji és természeti adottságaiból fakadó tervezési szempontok:

Szálka községben a „völgyi beépítéssel” jellegzetes zöldfelületi rendszer alakult ki. A belterületi zöldfelületekhez szervesen kapcsolódó, szántókkal, erdőkkel borított dombok a beépített területek közé ékelődnek és a tópartig nyúlnak. Velük párhuzamosan a völgyfenéken a vízfolyásokat zöldsávok kísérik és a tó partjának zöldfelületébe torkollnak. Az új beépítésre szánt területeken az Ősközséghez hasonló „völgyi beépítést” és zöldfelületi rendszer kialakítását terveztük.

5.4.1. Ősközség zöldfelületei:

Dombhátak: a falu völgyi jellegzetességének megőrzése érdekében szükségesnek tartjuk a dombhátak erdős területeinek fenntartását. Tájképi szempontból az ősközség legérzékenyebb és kiemelt jelentőségű területe a templom mögötti dombhát. A rálátás háborítatlan megőrzése érdekében e terület növényzetét védeni kell a beültetés, kialakítás és a növényzet folyamatos fenntartása által.

Az ősközség belterületének vízfolyásait kísérő zöldsávok rendezésénél a vízfolyások természetes jellegének megőrzésére kell törekedni. Javasoljuk a partok intenzív beültetését (vízparti fák, cserjék, lágyszárú növények) és fenntartását.

Az utcák rendezésének meg kell őrizni a falusi jelleget. Ahol az út építési szélessége lehetővé teszi, utcafásítást (gyümölcsfák – dió, szilva, meggy, stb. – ültetését is), előkertekben, zöldsávokban virágosítást javasolunk.

5.4.2. Az új beépítésre szánt területek zöldfelületei:

Meglévő, illetve telepítendő erdőterületek: beépítésre, illetve mezőgazdasági művelésre alkalmatlan, erózióra érzékeny meredek lejtőket foglalják el. Elsősorban tájképi, talajvédelmi és jóléti célokat szolgálnak.

Közparkok: az állandó, illetve időszakos vízfolyásokat kísérő, mély fekvésű területek. A zöldterületi jelleg erősítése és a közpark funkció mielőbbi betöltése érdekében szükségesnek tartjuk a terület előfásítását, majd az igényeknek megfelelően sétautak, pihenők, játszó- és sportterületek kiépítését.

Utak, utcák: a zöldfelületi rendszer szerves részei. Rendezésük, beültetésük mind talajvédelmi, mind esztétikai szempontból fontos. Az utcafásítás (növényanyag megválasztás) során – melyet utcánként egységesen, egy időben javasolunk végezni – a völgyek szubmediterrán jellegének hangsúlyozására kell törekedni. Az útépítés során megbontott területek erózióvédelméről, a kialakuló rézsűk megkötéséről gyepesítéssel, gyeptéglázással kell gondoskodni.

5.4.3. Jelentős zöldfelületű közösségi létesítmények:

Temető: a meglévő temető területe az igényeknek megfelel. Javasoljuk a régi temetőterület háborítatlan megőrzését, a régi sírkövek megóvását, a terület gondozását. Kegyeleti park kialakítását javasoljuk az új temetőterület rendezését, a zöldfelületi funkció betöltése, temetőkép javítása érdekében a parcellák között valamint a temető határán keretültetvény létesítését, a zöldfelületek folyamatos fenntartását.

Sportpálya: a zöldbe ágyazott sportterület a település ilyen irányú igényeit kielégíti. Folyamatos fenntartásáról gondoskodni kell.

Kemping: kialakításánál a zöldfelületi jelleg erősítésére, a meglévő növényzet megoldására kell törekedni. A terület természetes felszínének túlzott megbontását kerülni kell.

Strand: elhelyezkedésénél fogva tájképileg a legérzékenyebb terület. Rendezésénél, beültetésénél a funkció mellett elsősorban a tájképi elvárásokat (látvány, rálátás megőrzése) kell figyelembe venni.
Vízparti övezet: a vízparti zöldfelületek funkciója kettős, helyet kell adjanak a vízparthoz kapcsolódó tevékenységeknek (sport, játék, pihenés, kijelölt helyeken parkolás), valamint védelmet kell nyújtson a tónak és közvetlen környékének az 5601 számú összekötő forgalmi út és más esetleges káros környezeti hatások ellen. A fenti funkciók betöltése mellett biztosítania kell a táj feltáruló látványainak érvényesülését.

6. A TERVEZÉSI TERÜLETEK BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉKÉNEK SZÁMÍTÁSA

terület	Területfelhasználás		Terület nagyság (ha)	Biológiai aktivitásérték			
				szorzó szám		érték	
	eredeti	tervezett		eredeti	tervezett	eredeti	tervezett
1.	Z-Kp	Lf	1,16	6	2,4	6,96	2,8
2.	Z-Kp	Lf	0,03	6	2,4	0,18	0,07
3.	Lf	Z-Kp	0,21	2,4	6	0,5	1,26
4.	Má	Et	1,5	3,7	8	5,55	12
Összesen						**13,19**	**16,13**