

Sellye Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
**8/2005. (III. 30.) sz. rendelete**

a  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

az 5/2010.(II.23.) sz. és a 21/2015.(XII.28.) rendelettel  
**EGYSÉGES SZERKEZETBEN**

Sellye Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az országos jogszabályban felsorolt, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikérve, a város helyi építési szabályzatáról a következőket rendeli el:

**A rendelet hatálya**

**1.§**

(1)A rendelet hatálya Sellye közigazgatási területére terjed ki, kivéve az Ipari Park területét (lehatárolás V-1 tervlapon), ahol az 5/2002.(II.13.) Ök. sz. rendelet előírásait kell alkalmazni.

*<sup>1</sup>( 2)A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, építményt, építményrészt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag a külön jogszabályok, e rendelet és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.*

(3)A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

**A szabályozási elemek értelmezése**

**2.§<sup>2</sup>**

**(1)E rendelet alkalmazásában:**

**a)Épületszélesség:**

*aa)Négyszög alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret.*

*ab)Épületszárnyakkal tagolt (L, T stb.) alaprajz esetén az épületszárnyak szélességi mérete.*

**b)Utcai épület:** *az építési telek előkerttel meghatározott utcafrontján álló, vagy oda tervezett, az adott területfelhasználási egységben az építési övezeti előírások szerinti fő funkciójú épület.*

**c)Udvari épület:** *az utcai épület mögött, esetenként mellett álló, vagy oda tervezett, az adott területhasználat fő funkcióját kiegészítő, kiszolgáló funkciójú (gazdasági épület, garázs) épület.*

<sup>1</sup> Megállapította a 21/2015.(XII.28) Ör. 1.§. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>2</sup> Megállapította a 21/2015.(XII.28) Ör. 2.§. Hatályos: 2016.január 1-től

d) **Építménymagasság** az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Az építménymagasság megállapítása során:

da) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszészvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszészvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,

db) az egyes homlokzati felületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszészvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45 fok alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

dc) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzati felületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

dd) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni. Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.

(2) **Értelmező rendelkezések**

a) E rendelet előírásai és a szabályozási terv szabályozási elemei kötelező érvényűek. Az ezektől való eltérés csak e rendelet módosításával történhet.

b) Az (a) pontban meghatározott előírás nem vonatkozik a szabályozási terv következő elemeire:

ba) irányadó telekhatár

bb) megszüntető jel

bc) tervezett utak tengelyvonala

c) A tervezett szabályozási vonal új telekalakítás, új épület építése esetén érvényesítendő.

Ahol a tervezett szabályozási vonal meglévő telket keresztez, a telket érintő telekalakítás, új építés, illetve 25 m<sup>2</sup>-nél nagyobb épületbővítés a szabályozási vonallal jelölt telekalakítás végrehajtását követően történhet.

d) Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén

da) Észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely a telek északi oldalhatárára tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

db) Kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely kialakult utcáson a történetileg kialakult állapothoz igazodjon, új utcáson a telek keleti oldalhatárára tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

e) Az építési övezeti vagy övezeti előírást új építés esetén kell érvényesíteni. Abban az esetben, ha az építési övezeti vagy övezeti előírásnak nem megfelelő állapot e rendelet

**hatálybalépését megelőzően keletkezett, a következők szerint kell eljárni:**

**ea) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő telekterület esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás betarthatósága esetén beépíthető**

**eb) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő utcai telekszélesség esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás és a tűzrendészeti előírások betarthatósága esetén beépíthető**

**ec) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő beépítési módtól eltérő beépítési módú építmény megtartható, építménymagassága az övezeti előírások betartásával növelhető, de egyéb bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti beépítési móddal történhet.**

**ed) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó beépítettség átalakítás esetén megtartható, de nem növelhető. Bontásból eredő új építés esetén az adott építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő értéket kell figyelembe venni.**

**ee) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő, vagy legnagyobb értéket meghaladó építménymagasságú építmény átalakítás esetén megtartható, de bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti építménymagassággal történhet.**

## I. Fejezet

### Kétlépcsős engedélyezési eljárás

#### 3.§<sup>3</sup>

#### 4.§<sup>4</sup>

(1) Gazdasági és általános mezőgazdasági területen technológiai jellegű építmény építménymagassága technológiai és műszaki indoklás alapján az adott építési övezetre vonatkozó legnagyobb építménymagasságot legfeljebb 15 m-rel meghaladhatja.

<sup>5</sup>(2)

### Építési engedélyezés általános szabályai

#### 5.§<sup>6</sup>

(1) Az építési engedélykérelmekhez a külön jogszabályban rögzített tartalmi követelményeken túlmenően a következő műszaki munkarészeket kell csatolni:

a)<sup>7</sup>

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2015.(XII.28.) Ör. 26.§.

<sup>4</sup> Megállapította az 5/2010.(II.23) Ör.

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2015.(XII.28.) Ör. 26.§.

<sup>6</sup> Megállapította az 5/2010.(II.23) Ör.

(2)<sup>8</sup>

<sup>9</sup>(3)

<sup>10</sup>(4)

<sup>11</sup>(5)**Közművesítettséggel kapcsolatos előírások**

**A rendelet hatálya alá tartozó építési övezetekben az építési telek beépítésének feltételeként biztosítandó közműellátás legalább a következő:**

- a) villamos energiaellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással**
- b) ivóvíz ellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással**
- c) szennyvízcsatornával rendelkező területen a szennyvízelvezetés és –tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, szennyvízcsatornával nem rendelkező területen egyedileg, szakszerű közműpótló alkalmazásával**
- d) közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal rendelkező területen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal nem rendelkező területen egyedileg, ártalommentesen elhelyezve.**

**Az a)-d) pontokban előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon is teljesíthetők.**

<sup>12</sup>(6)

## II. Fejezet Településszerkezet, terület-felhasználás 6.§

**(1)**A belterületi határvonalat a szabályozási tervlapok tüntetik fel. A fejlesztéssel érintett, jelen rendelet hatálybalépésekor külterületi földrészletek belterületbe vonását a szabályozási tervlapokon ábrázolt belterületi határvonalon belül a konkrét építési igényekkel alátámasztott ütemezéssel, szakaszosan kell végrehajtani.

**(2)**Jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek

- a)**a település igazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző terület-felhasználási egységekre osztja fel,
- b)**a beépítésre szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe,
- c)**a beépítésre nem szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja,
- d)**az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2015.(XII.28.) Ör. 26.§.

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2015.(XII.28.) Ör. 26.§.

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2015.(XII.28.)Ör. 26.§.

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2015.(XII.28.) Ör. 26.§.

<sup>11</sup> Módosította a 21/2015.(XII.28.) Ör.3.§.Hatályos

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2015.(XII.28.)Ör. 26.§.

<sup>13</sup>(3)A rendelet hatálya alá tartozó beépítésre szánt területek a következők:

- a) lakóterület
  - aa) *kisvárosias lakóterület,*
  - ab) *kertvárosias lakóterület,*
- b) vegyes terület
  - ba) *településközpont vegyes terület,*
- c) gazdasági terület
  - ca) *kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,*
  - cb) *ipari terület,*
- d) üdülőterület
  - da) *hétvégi házas üdülőterület,*
- e) különleges terület
  - ea) *temető területe,*
  - eb) *sportolási célú terület,*
  - ec) *strand területe,*
  - ed) *kastély területe,*
  - ee) *kollégium területe,*
  - ef) *nagykiterjedésű kereskedelmi, szolgáltató terület,*
  - eg) *idegenforgalmi funkciók számára fenntartott terület,*
  - eh) *művésztelep területe,*
  - ei) *csemetekert területe,*
  - ej) *vásártér területe,*
  - ek) *folyékony hulladéklerakó hely területe,*
  - el) *szilárd hulladéklerakó hely területe.*"

(4)A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei a következők:

- a) közlekedési és közműterület,
- b) zöldterület,
- c) erdőterület,
- d) mezőgazdasági terület,
- e) vízgazdálkodási terület.

(5)A terület-felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsukat a szabályozási tervek mutatják be.

## **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

### **Általános előírások**

#### **7.§**

(1)A terepszint alatti építmények

- a) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény a megfelelő műszaki megoldások alkalmazásával bárhol létesíthető.
- b) A település területén különálló pince csak geotechnikai munkarésszel kiegészített talajmechanikai szakvélemény alapján létesíthető.
- c) Pince csak épített szerkezettel alakítható ki.
- d) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
- e) Terepszint alatti építmény földalatti részei sem nyúlhatnak a szomszédos

<sup>13</sup> Módosította a 21/2015.(XII.28.) Ör.4.§. Hatályos: 2016.január 1-től

ingatlanok alá.

### Kisvárosias lakóterület 8.§

(1)A területen az OTÉK 12.§ szerinti építmények helyezhetők el.

<sup>14</sup>**(2)A kisvárosias lakóterület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 7. melléklet tartalmazza.**

<sup>15</sup>**(3)Épületekre vonatkozó megkötések**

**a)Tetőidom és hajlásszög**

**35-45 fokos hajlásszögű nyeregtető építendő, a tetőidom formája és a tetőgerinc iránya a kialakult utcaképhez igazodjon, ennek hiányában a fő tetőgerinc az oldalhatárra merőleges legyen az utca felől oromfalas záródással**

**b)Tetőhéjalás hagyományos színezésű égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag legyen**

**c)A homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni**

**d)Épületszélesség**

**da) Lk-K1 jelű építési övezetben legfeljebb 8,0 m,**

**db) Lk-K4 jelű építési övezetben utcafronttal párhuzamos épületszárny esetén legfeljebb 9,0 m, oldalhatárral párhuzamos (udvari) épületszárny esetén legfeljebb 8,0 m,**

**dc) kisvárosias lakóterület egyéb építési övezeteiben 8,5 m.”**

<sup>16</sup>**(4)Udvari épületek elhelyezése:**

**a)Oldalhatáron álló utcai épület esetén azzal azonos oldalhatárra, építészeti egységet alkotva építendő. Gazdasági épület gerincmagassága a lakóépületét LK-1 jelű építési övezetben legfeljebb 1,0 m-rel meghaladhatja, egyéb övezetekben nem haladhatja meg.**

**b) Szabadon álló utcai épület esetén vagy a 2.§ (2) d) pontja szerinti oldalhatárra, vagy az utcai épület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.**

**c)Zárt sorú utcai épületek esetén az utcafronttól számított 9 m-t meghaladó távolságra tervezett udvari épületek, épületszárnyak É-D irányú utca esetén az északi oldalhatárra, K-Ny irányú utca esetén a kialakult állapothoz igazodva épüljenek az oldalhatáron álló beépítési mód szabályai szerint.**

**d) Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem építhető.**

<sup>17</sup>**(5) Kisvárosias lakóterületen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése a műemléki környezetbe tartozó, illetve a helyi egyedi és területi védelem alatt álló épületek homlokzatain tilos.**

---

<sup>14</sup> Módosította a 21/2015.(XII.28.) Ör. 5.§. (1) bek. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>15</sup> Módosította a 21/2015.(XII.28.) Ör.5.§.(1) bek. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>16</sup> Módosította a 21/2015.(XII.28.) Ör. 5.§.(2) bek. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>17</sup> Módosította a 21/2015.(XII.28) Ör. 5.§.(3) bek. Hatályos: 2016.január 1-től

**(6)**A területen parabola-antenna, valamint klímaberendezés kültéri egysége utcai homlokzaton és utcafronti tetőfelületen nem helyezhető el.

### Kertvárosias lakóterület 9.§

**(1)**A területen az OTÉK 13.§ szerinti építmények helyezhetők el.

<sup>18</sup>**(2)**A kertvárosias lakóterület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 8. melléklet tartalmazza.

<sup>19</sup>**(3)**Épületekre vonatkozó megkötések

**a)Tetőidom és hajlásszög**

**aa)Lke-K1-K6, valamint Lke-2 és Lke-3 építési övezetekben nyeregtető építendő 35-45 fok hajlásszöggel, a tetőidom formája és a tetőgerinc iránya a kialakult utcaképhez igazodjon, ennek hiányában az utcafrontra merőleges legyen. Utca felőli kontyolás tilos.**

**ab)Lke-1 építési övezetben magastető építendő 20-30 fok hajlásszöggel, kontyolás kötelező.**

**b)Tetőhéjalás hagyományos színezésű égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag legyen**

**c)A homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni**

**d)Épületszélesség legfeljebb 8,5 m lehet.**

**e)Lke-K5 és Lke-K6 építési övezetben a kialakult épületállomány felújítása, esetleges bővítése csak egységes, a teljes épületre vonatkozó tervek alapján történhet.**

**(4)**Udvari épületek elhelyezése:

**a)**Oldalhatáron álló utcai épület esetén azzal azonos oldalhatárra, építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.

<sup>20</sup>**b)**Szabadon álló utcai épület esetén vagy a 2.§ (2) d) pontja szerinti oldalhatárra, vagy az utcai épület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága a lakóépületét nem haladhatja meg.

**c)**Zárt sorú utcai épületek esetén a kialakult állapothoz igazodva, ennek hiányában az előírt hátsó kert megtartásával a zárt sorú beépítés szabályi szerint építhető.

<sup>21</sup>**d)** Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem építhető.

---

<sup>18</sup> Módosította a 21/2015.(XII.28.) ö.r. 6.§.(1) bek. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>19</sup> Módosította a 21/2015.(XII.28.) ö.r. 6.§.(2) bek. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>20</sup> Módosította a 21/2015.(XII.28.) ö.r. 6.§.(2) bek. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>21</sup> Módosította a 21/2015.(XII.28.) ö.r. 6.§.(2) bek. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>22</sup>(5)

(6)A területen parabola-antenna, valamint klímaberendezés kültéri egysége utcai homlokzaton és utcafronti tetőfelületen nem helyezhető el.

**Vegyes terület**  
**Településközpont vegyes terület**  
**10.§**

(1)A területen az OTÉK 16.§ szerinti építmények helyezhetők el parkolóház és üzemanyagtöltő kivételével.

<sup>23</sup>(2)*A településközpont vegyes terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 9. melléklet tartalmazza.*

<sup>24</sup>(3)*Épületekre vonatkozó megkötések*

*a)Tetőidom és hajlásszög*

*Településközpont vegyes területen magastető építendő 35-45 fok hajlásszöggel, a tetőidom formája a kialakult utcaképhez igazodjon. A fő tetőgerinc Vt-8 építési övezetben az utcafronttal párhuzamos legyen, Vt-5, Vt-6 és Vt-7 építési övezetben a tetőidom és a hajlásszög nincs megkötve.*

*b)Tetőhéjalás hagyományos színezésű égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag legyen*

*c)A homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni*

*d)Épületszélesség*

*da)Vt-1-4 építési övezetben utcafronttal párhuzamos épületszárny esetén legfeljebb 10 m, oldalhatárral párhuzamos épületszárny esetén legfeljebb 8 m,*

*db)Vt-8 építési övezetben legfeljebb 8,5 m,*

*dc)Vt-5-7 építési övezetben nincs megkötve.*

*e)Garázs az utcáról közvetlenül nem nyitható, kapuáthajtó utcai lezárása csak hagyományos szerkezettel és nyitási móddal történhet*

(4) Udvari épületek, épületszárnyak elhelyezése zárt sorú beépítési mód esetén:

*a)Az utcai épületek zárt sorúsodása érdekében az utcafronttól számított 10 m-es területsávban zárt sorú csatlakozási lehetőséget kell biztosítani (tűzfalás záródás).*

*b)Az utcafronttól számított 10 m-t meghaladó távolságra tervezett udvari épületek, épületszárnyak É-D irányú utca esetén az északi oldalhatárra, K-Ny irányú utca esetén a kialakult állapothoz igazodva épüljenek az oldalhatáron álló beépítési mód szabályai szerint.*

*c)A udvaron keresztbeforduló kialakult zárt sorú épületek, épületszárnyak megtarthatók, de újonnan nem létesíthetők.*

<sup>25</sup>(5) *Településközpont vegyes területen a gáznemű égéstermékek homlokzati*

<sup>22</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2015.(XII.28.) Ör. 26.§.

<sup>23</sup> Módosította a 21/2015.(XII.28.) Ör. 6.§.(2) bek. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>24</sup> Módosította a 21/2015.(XII.28.) Ör.7.§.(1) bek. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>25</sup> Megállapította a 21/2015.(XII.28.) Ör. 7.§.(2) bek. Hatályos: 2016.január 1-től



**kivezetése a műemléki környezetbe tartozó, illetve a helyi egyedi védelem alatt álló épületek homlokzatain tilos.**

(6)A területen parabola-antenna, valamint klímaberendezés kültéri egysége utcai homlokzaton és utcafronti tetőfelületen nem helyezhető el.

**Gazdasági terület**  
**Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**  
**11.§**

(1)A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2)A területen az OTÉK 19.§ szerinti építmények helyezhetők el.

<sup>26</sup>**(3)A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 10. melléklet tartalmazza.”**

(4)A nagyszigeti major területére vonatkozóan (lehatárolást ld. V-2/1 tervlapon) az egyes funkciók lehatárolására, a burkolatok helyének és anyagának, a telepítendő növényzet helyének és fajtájának meghatározására tájrendezési tervet kell készíteni

<sup>27</sup>**(5) Az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatára mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra legalább 1 őshonos vagy honos fajokból álló fasor, lakóterületre néző telekhatárok mentén a telekhatártól számított legalább 10 m szélességű, három lombkorona-szintű, szaktervező által kiválasztott, őshonos vagy honos fajokból álló növényállomány telepítendő és tartandó fenn**

<sup>28</sup>6)

**Ipari gazdasági terület**  
**12.§**

(1)A terület olyan gazdasági célú ipari, mezőgazdasági feldolgozó és nagyüzemi állattartó építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

<sup>29</sup>**(2)Az ipari gazdasági terület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 11. melléklet tartalmazza.**

<sup>30</sup>**(3)Az építési telkek oldalsó és hátsó telekhatára mellett, attól min. 1,5 m-es távolságra legalább 1 őshonos vagy honos fajokból álló fasor, a szabályozási terven jelölt esetekben az ott megadott szélességű, három lombkorona-szintű, szaktervező által kiválasztott, őshonos vagy honos fajokból álló növényállomány telepítendő és**

---

<sup>26</sup> 21/2015.(XII.28.) Ör. 8.§.(1) bek. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>27</sup> 21/2015.(XII.28.) Ör. 8.§.(2) bek. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>28</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2015.(XII.28.) Ör.26.§.

<sup>29</sup> 21/2015.(XII.28.) Ör. 9.§.(1) bek. h Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>30</sup> 21/2015.(XII.28.) Ör. 9.§.2) bek. Hatályos: 2016.január 1-től

---

**tartandó fenn.”**

<sup>31</sup>(4)

**Üdülőterület  
Hétfégyi házas terület  
13.§**

(1)A terület telkenként egy darab, legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

<sup>32</sup>(2) **Hétfégyi házas üdülőterület övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 12. melléklet tartalmazza.**

(3)<sup>33</sup>

**Különleges területek  
14.§**

<sup>34</sup>(1) **A különleges területek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel. A különleges területeken betartandó telekalakítási és építési előírásokat a 13. melléklet tartalmazza.”**

<sup>35</sup>(2)-(13)

(14)A „Kmt-Kö” jelű övezetbe a Kertészudvar megközelítését szolgáló magánút területe tartozik. Az övezetben a közúti közlekedésről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.

**A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK  
Közlekedési és közműterület  
15.§**

<sup>36</sup>1) **A közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel, a közlekedési hálózat elemeinek felsorolását a 14. melléklet tartalmazza.**

(2)A közlekedési területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.

(3)Országos közutak melletti telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.

(4)Közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

<sup>31</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2015.(XII.28.) Ör.26.§.

<sup>32</sup> Megállapította 21/2015.(XII.28.) Ör. 10.§. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>33</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2015.(XII.28.) Ör.26.§.

<sup>34</sup> Megállapította 21/2015.(XII.28.) Ör. 11.§. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>35</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2015.(XII.28.) Ör.26.§.

<sup>36</sup> Megállapította 21/2015.(XII.28.) Ör. 12.§. Hatályos: 2016.január 1-től

**(5)**A 20 m közterületi szélességet elérő közlekedési területeken legalább egyoldali (K-Ny irányú úttengely esetén a déli, É-D irányú úttengely esetén a nyugati oldalon) fásított sávot kell létesíteni.

<sup>37</sup>**(6)**

**(7)**Fásítás, fasor kialakítása, a pótlásra előírt faj kiválasztása során a nemesített faiskolai cserje- és fafajok mellett a termőhelyi adottságoknak megfelelő, helyben honos fajokat is alkalmazni kell.

**(8)**Közlekedési nyomvonalak mellé legalább 2,20 m törzsmagasságú, lehetőleg kétszer iskolázott sorfa minőségű faiskolai anyag telepíthető. Fasoroknál a minimális telepítési tőtávolság, és az épülethomlokzatoktól való minimális telepítési távolság 4,0 m. Ezen túlmenően épületek homlokzata előtt a benapozás biztosítására is figyelemmel kell lenni.

<sup>38</sup>**(9)**

**(10)**A település területét érintő közművezetékek hatályos jogszabályok, illetve a tulajdoni lapra bejegyzett szolgalmi sáv szerinti védőtávolságait meg kell tartani.

<sup>39</sup>(12)A település területén távközlési, illetve hírközlési magasépítmény (adótorony) helyének kijelölése a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásain túlmenően az alábbi feltételekkel történhet:

a)Adótorony a település beépítésre szánt területein, illetve külterületi, természeti értéket képviselő földrészletein (gyepek, rétek, legelők, természetvédelmi terület) nem helyezhető el.

<sup>40</sup>(13) „KÖu-7” jelű övezetben (autóbusz pályaudvar) betartandó előírások:

a)megengedett legnagyobb beépítettség 60m<sup>2</sup>

b)megengedett legnagyobb építménymagasság 5,00 m.

Az autóbusz pályaudvar területén (KÖu-8 jelű övezet) legfeljebb 100 m<sup>2</sup> beépítettséggel és legfeljebb 5,00 m építménymagassággal, hagyományos építőanyagok felhasználásával helyezhető el építmény.

<sup>41</sup>**(14) Magánutak kialakítására vonatkozó előírások**

**a)Magánút céljára az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb területű telek kialakítható.**

**b)Közforgalom elől elzárt magánút telekszélessége legalább 6 m legyen.**

**c)Közforgalom előtt megnyitott magánút telekszélessége legalább 12 m, gazdasági területen legalább 14 m legyen.**

**d)14 m szélességet elérő magánúton legalább egyoldali fásított sávot kell kialakítani.**

## Zöldterület

<sup>37</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2015.(XII.28.) Ör.26.§.

<sup>38</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2015.(XII.28.) Ör.26.§.

<sup>39</sup> Megállapította az 5/2010.(II.23) Ör.

<sup>40</sup> Megállapította az 5/2010.(II.23) Ör.

<sup>41</sup> Megállapította 21/2015.(XII.28.) Ör. 25.§. Hatályos: 2016.január 1-től

## 16.§

(1)A település zöldterületeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel. A területen az OTÉK 27.§-ban foglaltakon túlmenően a következő előírásokat kell megtartani:

(2)A „Z” jelű övezet a településen található közparkok területe.

a)A meglévő közparkokat kertépítészeti terv alapján fel kell újítani.

<sup>42</sup>b)A *tervezett közparkok belső elrendezését, növényesítését táj- és kertépítész által készített szaktervek alapján kell kialakítani.*

c)Az övezetben épület nem helyezhető el.

<sup>43</sup>(3)

## <sup>44</sup>Erdőterület - E

### 17.§

(1)A település erdőterületeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

(2)A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint gazdasági rendeltetésű – „Eg”, védelmi rendeltetésű (védő és védett) – „Ev” és egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű – „Ee” jelű erdők.

(3)Építési lehetőségek gazdasági, valamint egészségügyi-szociális-turisztikai erdőben

A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, az OTÉK 28.§ szerinti területen és beépítettséggel, valamint az OTÉK 33.§ figyelembevételével helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

a)A beépítési mód szabadonálló, az épületeket legalább 5 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal- és 10 m-es hátsókertről szabadon hagyásával kell elhelyezni.

b)Az épületek tömegarányai, anyaghasználata és színezése a táj építési hagyományait kövesse

c)Gazdasági épület kialakításának feltételei:

ca)az épület földszintes legyen

cb)legnagyobb épületmagasság 7,0 m

d)A fő funkcióhoz kötődő lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület kialakításának feltételei:

da)legnagyobb épületmagasság 5,0 m, a lejtő felőli homlokzat magassága legfeljebb 5,5 m

db)épületszélesség legfeljebb 9,0 m

Tájképvédelmi területen található erdőben csak az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló építmények helyezhetők el a természeti értékek sérelme nélkül.

(4)Építési lehetőségek védelmi erdőben

a)Épületnek nem minősülő építmény csak a fő funkcióhoz köthető funkcióval,

<sup>42</sup> Megállapította 21/2015.(XII.28.) Ör. 13.§. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>43</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2015.(XII.28.) Ör.26.§.

<sup>44</sup> Megállapította 21/2015.(XII.28.) Ör. 14.§. Hatályos: 2016.január 1-től

környezetvédelmi, természetvédelmi, vagy vadgazdálkodási céllal helyezhető el a külön jogszabályban rögzítettek szerint.

<sup>45</sup>**Mezőgazdasági terület**  
**18.§**

**(1)A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés céljára szolgáló része, ahol az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el**

**(2)Telekösszevonás, telekhatár-rendezés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék (mint természetközeli állapotú biotop sávok) megtartandók.**

**(3)A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízelvezető rendszerek szakszerű fenntartására ügyelni kell.**

**Általános mezőgazdasági terület**  
**19.§**

**(1)Az általános mezőgazdasági területek („Má”) lehatárolását és övezeti besorolását a szabályozási terv tartalmazza.**

**(2)Az „Má-1” jelű övezetbe a szántóföldek területe tartozik.**

a)Az övezet művelési ágának megfelelően hasznosítandó.

b)A kialakítható telek legkisebb területe 1500 m<sup>2</sup>, legkisebb szélessége 18 m.

**c)Az övezetben bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához köthető funkcióval, legfeljebb 3 %-os beépítettséggel, az OTÉK 33.§-ban felsoroltak figyelembevételével helyezhető el a következő előírások szerint:**

**ca)Az épületeket szabadonállóan, legalább 10 m-es elő-, oldal-, és hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.**

**cb)Az épületek tömege, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse.**

**cc)Gazdasági épület földszintes, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú lehet jelen rendelet 4.§ (1) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével.**

**cd)Lakóépület építménymagassága legfeljebb 5,0 m, szélességi mérete legfeljebb 8,5 m lehet.<sup>46</sup>**

**(3)Az „Má-2” jelű övezet a gyepfelületek (rét, legelő, kaszáló) területe.**

a)Az övezetben kötelező a művelési ágak megfelelő használat és kezelés, az extenzív művelés.

**<sup>47</sup>b)Az övezetben telekalakítás a (2) bekezdés a) pontja szerint történhet.**

c)Az övezetben telekalakítás a (2) bekezdés b) pontja szerint engedélyezhető.

d)Az övezetben építmény a (2) bekezdés c) pontja szerint helyezhető el.

<sup>45</sup> Megállapította 21/2015.(XII.28.) Ör. 15.§. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>46</sup> Megállapította 21/2015.(XII.28.) Ör. 16.§. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>47</sup> Megállapította 21/2015.(XII.28.) Ör. 16.§. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>48</sup>(4) **Birtokközpont, vagy a birtokközponthoz tartozó kiegészítő központ kialakításának feltételei:**

**a)Birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdése, valamint jelen rendelet 19.§ (2) bekezdés c) pont ca)-cd) alpontja előírásai szerint alakítható ki.**

**b)A birtokközpont határai mentén a jelen rendelet 28.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján kertépítész szaktervező által kiválasztott, őshonos vagy honos fajokból álló, legalább 10 m széles, többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn.**

**(5)Az „Má-3” jelű övezet a mocsarak területe.**

**a)Az övezetben a jelenlegi művelési ág megváltoztatása tilos.**

**b)Az övezetben semmiféle építmény nem helyezhető el.**

### **Vízgazdálkodási terület**

#### **20.§**

**(1)A „V” jelű terület a vízgazdálkodással kapcsolatos területek elhelyezésére szolgál (vízfolyások, jelentősebb árkok, vízmű területek).**

**(2)A terület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.**

**(3)A „V-1” jelű övezetbe az állandó vízfolyások, jelentősebb árkok területe tartozik. Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkárelhárítási létesítmények helyezhetők el**

**(4)A „V-2” jelű övezetbe a település területén található vízmű területek tartoznak. A betartandó előírásokat magasabbrendű jogszabályok tartalmazzák.**

<sup>49</sup>**(5)A „V-3” jelű övezet a település területén kialakult tavak területe. Az övezetben a vízkárelhárítási, a vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi létesítmények építményei helyezhetők el a következő előírások betartásával:**

**a)szabadonálló beépítési mód**

**b)OTÉK szerinti, de legfeljebb 300 m<sup>2</sup> beépítettség**

**c)épületenként legfeljebb 150 m<sup>2</sup> beépített alapterület**

**d)legfeljebb 4,5 m építménymagasság**

**e)30-45 fok hajlásszögű magastetővel fedett épület hagyományos színezésű égetett agyagcserép, vagy a színében és felületében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyagú héjalás, vagy nádfedés**

**f)hagyományos homlokzatszínezés**

**g)10 m-es elő-, oldal- és hátsóker**

**h)terepszint alatti építményekkel kapcsolatban jelen rendelet 7.§ (2) bekezdés előírásai érvényesek”**

### **Közterületek kialakítása és használata**

<sup>48</sup> Megállapította 21/2015.(XII.28.) Ör. 16.§. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>49</sup> Megállapította 21/2015.(XII.28.) Ör. 17.§. Hatályos: 2016.január 1-től

## 21.§

<sup>50</sup>(1)-(4)

(5)A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások a következők:

a)Árusítópavilon legfeljebb 15,0 m<sup>2</sup> alapterülettel, legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal, magastetős kialakítással, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthető.

<sup>51</sup>b)Az **autóbusz pályaudvar (KÖu-7 övezet) kivételével:**

**ba)A közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek a település teljes területén egységes kialakításúak legyenek, az építmények legfeljebb 15 m<sup>2</sup> alapterülettel létesíthetők.**

**bb)Egyedi tervezésű építmény legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthető.**

c)Zöldterületen elhelyezhető építményekkel kapcsolatban ld. jelen rendelet 16.§ előírásait.

**III. Fejezet**  
**Kulturális örökségvédelem**  
**22.§<sup>52</sup>**

**(1) Műemlékek védelmére vonatkozó előírások**

a)A rendelet hatálya alá tartozó terület országos műemléki védelem alatt álló értékeinek és az azok műemléki környezetébe tartozó ingatlanok listáját az 1. melléklet tartalmazza.

b)A 1. melléklet szerinti védett épületeket és azok műemléki környezetét a szabályozási terv tünteti fel.

c)A műemlékek és műemléki környezetük esetében a kulturális örökség védelméről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.

**(2) Országos műemléki védelemre előterjesztett építményekre vonatkozó előírások**

a)A rendelet hatálya alá tartozó terület országos műemléki védelemre előterjesztett építményeinek listáját a 2. melléklet tartalmazza.

b)A 2. melléklet szerinti országos védelemre előterjesztett építményeket a szabályozási terv tünteti fel.

c)Az országos védelemre előterjesztett épületeket országos védettségűvé nyilvánításukig helyi védettségűnek kell tekinteni. Ezen épületek esetében az átmeneti (helyi védettségű) időszakban a (3) bekezdésben foglaltak, az országos védelem elérése után az (1) bekezdés szerint kell eljárni.

**(3) Helyi építészeti értékek védelmére vonatkozó előírások**

<sup>50</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2015.(XII.28.) Ör.26.§.

<sup>51</sup> Megállapította 21/2015.(XII.28.) Ör. 18.§. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>52</sup> Megállapította 21/2015.(XII.28.) Ör. 19.§. Hatályos: 2016.január 1-től

a)A helyi védettségű építmények listáját a 3 melléklet tartalmazza, a 3. melléklet szerinti építményeket a szabályozási terv tünteti fel.

b)A helyi védelemmel kapcsolatos feladatok körét és eljárási rendjét a helyi védelemről szóló önkormányzati rendelet és a HÉSZ együttesen szabályozzák.

c)Helyi egyedi védelem alatt álló épületekkel és építményekkel kapcsolatos bármintemű építési munka esetén a következő előírásokat kell betartani:

ca)Helyi védettségű épületen végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos homlokzati és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.

cb)Helyi védettségű épület úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcafépítési szerepe ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje.

Az épület bővítése az épület mögött, fésűs beépítés esetén az oldalhatár mentén hosszirányban, illetve ha a telekszélesség lehetővé teszi, udvari keresztzárnyal is lehetséges az utcai homlokzattól legalább 5 m-rel hátrahúzva. A keresztzárny szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus nyeregteretűvel fedhető.

cc)A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

cd)Védett részérték az új épületbe visszaépítendő, védett kerítés megtartandó.

ce)Helyi védettségű épület bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését, valamint az épület felmérési és fotódokumentációjának elkészítését követően.

d)Helyi védettségű területen (utcafépítési védelem) végzett bármilyen, az utcai épületet érintő építési munka (új épület építése, meglévő bővítése) esetén a következő előírásokat kell megtartani:

da)A területen a történetileg kialakult telekstruktúra, beépítési mód és építési vonalak megőrzendők.

db)Az épületek tömegaránya, tetőformája, anyaghasználata, az utcai kerítés a környezetükben lévő hagyományos épületekhez és kerítésekhez illeszkedjen, homlokzatszélességük, párkány- és gerincmagasságuk a történetileg kialakul mértéket ne haladja meg.

#### **(4) Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások**

a)A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeinek listáját a 4. melléklet tartalmazza, az érintett területeket a szabályozási terv határozza le.

b)Régészeti érintettség esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény, és az ehhez kapcsolódó végrehajtási rendeletek szerint kell eljárni.”

### **IV. Fejezet**

#### **Az élővilág, a táj és a természet védelme**

##### **23.§**

**(1)**A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok



megóvása érdekében:

**a)** A vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek kíméletével kell végezni.

**b)** Gondoskodni kell a használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések új funkciójának megállapításáról, illetve ennek hiányában megszüntetésükről, elbontásukról, az érintett területnek a táj, a településkép jellegéhez illő rendezéséről.

<sup>53</sup>(2)

**(3)** A település területén található védett természeti értékek listáját a HÉSZ 5.sz. melléklete tartalmazza és a szabályozási terv tünteti fel.

<sup>54</sup>a) Védelemre tervezett természeti területen a védettség bejegyzéséig, és a kezelési terv jóváhagyásáig mindennemű beavatkozás külön jogszabályban rögzítettek szerint történhet. A kezelési terv jóváhagyása után a területen az abban előírtak szerint kell eljárni.

<sup>55</sup>b) Természeti területen a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásai szerint kell eljárni.

.c) Az országos ökológiai hálózattal érintett területen az Országos Területrendezési Tervben előírtak szerint kell eljárni.

d) A NATURA 2000 hálózathoz tartozó területeken az Élőhelyvédelmi és Madárvédelmi Irányelvet alapul véve a NATURA 2000 hálózatra vonatkozó általános területi előírásokat kell betartani.

e) Helyi jelentőségű természetvédelmi területen a kezelési előírások szerint kell eljárni.

f) A Sellyei park (Arborétum) területére vonatkozóan a meglévő növényanyag felújítására, a fejlesztési lehetőségek meghatározására zöldterületi rekonstrukciós terv készítenőd.

g) A város érzékeny természeti területen fekszik, kódszáma 28741. A területen az érzékeny természeti területekre vonatkozó jogszabályban előírtak szerint kell eljárni. Ez többek között meghatározza az érzékeny természeti terület létesítésének eljárási rendjét, az érzékeny természeti területen folytatandó gazdálkodás rendjét és támogatását.

### **A környezet védelme**

#### <sup>56</sup>24.§

**(a vonatkozó jogszabályok felsorolását a 3. függelék tartalmazza)**

#### **(1) Általános követelmények**

**a) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.**

<sup>53</sup> Hatályon kívül helyezte a 21/2015.(XII.28.) Ör.26.§.

<sup>54</sup> Megállapította az 5/2010.(II.23) Ör.

<sup>55</sup> Megállapította az 5/2010.(II.23) Ör.

<sup>56</sup> Megállapította 21/2015.(XII.28.) Ör. 20.§. Hatályos: 2016.január 1-től

b)Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére, illetve a meglévő övezetek területein a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (pl. zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kialakítása a követelmények teljesíthetősége esetén az ÉME engedéllyel és a CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező szennyvízkezelő berendezés létesítésének és használatbavételének kivételével vízjogi engedély alapján történhet.

c)A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró környezetvédelmi és vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

d)A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

e)Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

f)A telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani.

## **(2)Környezetterhelési határértékek**

a)Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket, határértékeket (levegő, élővíz, közcsatorna, földtani közeg, zajterhelés).

## **(3)Speciális eljárási szabályok**

a)A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.

b)Erdőterületeket érintő beruházások során az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

c)Beruházások megvalósítása során a termőföldről és a termőföld védelméről szóló jogszabályokban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

d)A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni

## **Tűzvédelmi és iparbiztonsági rendelkezések**

### **<sup>57</sup>25.§**

<sup>57</sup> Megállapította 21/2015.(XII.28.) Ör. 21.§. Hatályos: 2016.január 1-től

**(1)Az épületek közötti tűztávolság megfelelőségének szabályozását, a tűzoltóság beavatkozását biztosító követelményeket, és az oltóvíz nyelési lehetőségek biztosításával kapcsolatos követelményeket külön jogszabályok rögzítik.**

**(2)Az építmények építészeti-műszaki tervezése során a tűzvédelmi műszaki kialakítást jogszabályban meghatározott esetben és tartalommal, megfelelő jogosultsággal rendelkező természetes személy által készített tűzvédelmi műszaki leírásba, tűzvédelmi dokumentációba kell foglalni.**

**(3)Felső vagy alsó küszöbértékű veszélyes üzemek veszélyességi övezetében történő fejlesztésre és a veszélyes üzem környezetének beépítésére vonatkozóan a külön jogszabályban rögzítetteket kell alapul venni.**

### Ásványvagyon gazdálkodási követelmények 5826.§

**Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) a külön jogszabályban előírtak szerint végezhető.**

#### V. Fejezet

#### Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

#### 27.§<sup>59</sup>

27.§(1)A településrendezési feladatok megvalósítása érdekében, a HÉSZ keretein belül az építési törvényben felsorolt sajátos jogintézmények működtethetők.

(2)Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

a)Elővásárlási jog

Az önkormányzat közérdekből elővásárlási jogot jegyeztet be a 6. sz. mellékletben felsorolt, és a szabályozási terven lehatárolt ingatlanok területére, ezen ingatlanokat érintő településrendezési feladatok megvalósítása érdekében.

b)Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

Az építésügyi hatóság az 1. sz. függelékben felsorolt ingatlanok szabályozási terven jelölt területsávját tervezett kiszolgáló és lakóutak létesítése, szélesítése céljából az önkormányzat javára lejegyzi.

A települési önkormányzat az érintett területeken, a közérdek megvalósítása érdekében a lejegyzés eszközt - az építési törvény vonatkozó előírásai szerint – a szabályozási terven jelölt szükséges legkisebb mértékben és csak akkor alkalmazza, ha a közérdekű cél megvalósítására más lehetőség nincs.

c)Településrendezési kötelezések

c1)Beépítési kötelezettség

Az önkormányzat a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a 2.sz. függelékben felsorolt ingatlanok területére, az ott leírt időtartamon belüli beépítési kötelezettséget állapít meg.

c2)Beültetési kötelezettség

Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából a 2. sz. függelékben felsorolt ingatlanok területére az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a használatbavételi engedély megadásának feltételeként elvégzendő beültetési

<sup>58</sup> Megállapította 21/2015.(XII.28.) Ör. 22.§. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>59</sup> Megállapította az 5/2010.(II.23) Ör.

---

kötelezettséget ír elő.

VI. Fejezet  
Záró rendelkezések  
28.§

(1) Ez a rendelet a kihirdetésétől számított második hónap 1. napján lép hatályba, egyidejűleg a többször módosított 15/1997.(XII.04.) sz. rendelet hatályát veszti.

(2) Jelen rendelet előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

(3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Záradék:

A rendelet 2005. március 30. napján kihirdetésre került.

*Nagy Attila s.k.*  
polgármester

*Dr. Fekete Géza s.k.*  
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva: 2015. december 28.

*Dr. Szalóky Ildikó*  
jegyző

---

## 1.SZ. MELLÉKLET ORSZÁGOS MŰEMLÉKI VÉDETTSÉGŰ ÉPÍTMÉNYEK ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZETŰK

### ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNYEK

- Draskovich-kastély, ma diákotthon – Köztársaság tér 7. – 976 hrsz. – M 378 – M II.
- Kastélykert, ma arborétum – 977 hrsz. – műemlék ingatlan

### MŰEMLÉKI KÖRNYEZETBE TARTOZÓ INGATLANOK

914/1-16, 917, 918, 970, 971/2-5, 972, 973, 974/4-10, 976, 978-987, 1053-1059 hrsz.

## 2.SZ. MELLÉKLET ORSZÁGOS MŰEMLÉKI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÍTMÉNYEK

### ORSZÁGOS MŰEMLÉKI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÍTMÉNYEK

- Kossuth L. u. hrsz.: 71/1 Református templom

A református templom egyedi műemléki védetté nyilvánítási eljárása megindult. A KöH Nyilvántartási és Tudományos Igazgatóság 600/1121/002/2004 üisz. levele alapján a Református templom műemléki környezetébe tartozó ingatlanok a következők: 69, 70/1, 70/2, 70/4, 70/5, 71/2, 71/3, 72, 73, 74, 90/1, 229, 230/1, 230/2, 230/3, 231-243, 1302/1 és 1322 hrsz.

- Dózsa Gy. u. 1 hrsz.: 70/2 Városháza
- Kolozsvár u. hrsz.: 983 Uradalmi magtárépület
- Kolozsvár u. hrsz.: 982 Uradalmi istálló épülte

## 3.SZ. MELLÉKLET HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK

### HELYI EGYEDI VÉDELEM

#### Helyi védettségű utcakép

- Dózsa György u. 50.-58. hrsz.: 1096-1100
- Dózsa György u. 49.-77. hrsz.: 10-24
- Kossuth Lajos u. 1.-13. hrsz.: 238-243

#### H1 (az építmény, vagy együttes egészére vonatkozó) védettség

- Ady Endre u. 10. hrsz.: 818 lakóépület
- Malom u. 13. hrsz.: 741 lakóépület
- Dózsa György u. 6. hrsz.: 1074 lakóépület

• Dózsa György u. 72.	hrsz.: 1107	lakóépület
• Dózsa György u. 14.	hrsz.: 1078	lakóépület
• Dózsa György u. 16.	hrsz.: 1079	lakóépület
• Dózsa György u. 56.	hrsz.: 1099	lakóépület
• Dózsa György u. 69.	hrsz.: 14	lakóépület
• Dózsa György u. 81.	hrsz.: 8	volt pásztorház
• Dózsa György u. 60.	hrsz.: 1101	gazdasági épület
• Batthyány u. 17.	hrsz.: 248	lakóépület
• Mátyás király u. 68.	hrsz.: 971/4	lakóépület
• Mátyás király u. 70.	hrsz.: 971/2	lakóépület
• Mátyás király u. 79.	hrsz.: 377	lakóépület
• Mátyás király u. 23.	hrsz.: 510	lakóépület
• Mátyás király u. 27.	hrsz.: 508	lakóépület
• Mátyás király u.	hrsz.: 748/2	volt gőzmalom
• Petőfi u. 22/a.	hrsz.: 649	lakóépület
• Kertészudvar	hrsz.: 984-986	lakóépületek
• Domb u. 11.	hrsz.: 55/3	református paplak
• Vasút u.	hrsz.: 625/10	vasútállomás
• Petőfi u.	hrsz.: 625/6	volt bakterház, laktanya
• Köztársaság tér 6.	hrsz.: 1060	Múzeum és könyvtár
• Köztársaság tér	hrsz.: 1059	római katolikus templom

## H2 (részértékekre vonatkozó) védettség

• Mátyás király u. 30.	hrsz.: 811	kapu
• Mátyás király u. 67.	hrsz.: 382	kapu
• Mátyás király u. 45.	hrsz.: 499	utcai homlokzatosztás és díszítés

## <sup>60</sup>4.SZ. MELLÉKLET NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

### 1.Sellye – Református templom

Lelőhely-azonosító: 45261

Hrsz.: 225-229, 230/1-3, 231-241, 60, 69, 70/1,2,4,5, 71/1-3, 72, 73, 90/1,3-6

### 2.Sellye – Vár

Lelőhely-azonosító: 24705

Hrsz.: 010, 09/42-43, 1017/2, 1018/1-2, 1019/1-2, 1020/1-2, 1021/3-4, 1022/1-2, 1023-1026, 1043-1046, 1079-1091, 1201-1212

### 3.Sellye – Piac tér

Lelőhely-azonosító: 25072

Hrsz.: 1004/1,6, 1007/2, 1008, 1052-1054, 1055/1-2, 1056-1061, 1062/1, 1069/1-3, 253/1-2, 255-258, 259/1-2, 260-261, 262/1-2, 263-265, 266/1-2, 267/1-2, 268/2, 714/1-3, 970, 971/2-5, 972-973, 974/3-13, 975, 977-986, 987/1-6, 988

### 4.Sellye – Fábrián Géza háza

Lelőhely-azonosító: 25071

<sup>60</sup> Módosította a 21/2015.(XII.28.) Ör Hatályos: 2016.január 1-től

---

Hrsz.: 932, 935-937, 954-955, 957

**5.Sellye – Dobina**

Lelöhely-azonosító: 25073

Hrsz.: 060/20, 061, 063/8, 064, 065/1,3-6,9-10

**6.Sellye – Gáti-dűlő**

Lelöhely-azonosító: 25074

Hrsz.: 080/7-11,13,14-20,22,29, 081

**7.Sellye – Gáti-sziget Ny**

Lelöhely-azonosító: 45288

Hrsz.: 019, 021/3-15

**8.Sellye – Gáti-sziget K**

Lelöhely-azonosító: 45292

Hrsz.: 021/14-32

**9.Sellye – Sziget felőli kertek**

Lelöhely-azonosító: 45298

Hrsz.: 011, 017/1, 09/46-50

**10.Sellye – Pusztai-dűlő**

Lelöhely-azonosító: 45306

Hrsz.: 0187/2, 0200, 0201/3

**11.Sellye – Dani-puszta**

Lelöhely-azonosító: 45307

Hrsz.: 0233/4, 0238/1-2, 0239

**12.Sellye – Cseberfai-kút**

Lelöhely-azonosító: 45308

Hrsz.: 0236/2, 0237, 0238/1

**13.Sellye – Csengei-domb**

Lelöhely-azonosító: 45309

Hrsz.: 0238/1, 0240-0241, 0261

**14.Sellye – Cseberfa-dűlő**

Lelöhely-azonosító: 45311

Hrsz.: 0236/3-4, 0237, 0238/1, 0240, 0243, 0246

**15.Sellye – Kengyeles**

Lelöhely-azonosító: 45312

Hrsz.: 0356, 0357, 0363/2,4-6

**16.Sellye – Deás-erdő**

Lelöhely-azonosító: 45313

Hrsz.: 0275

**17.Sellye – Deás-dűlő**

Lelöhely-azonosító: 45314

Hrsz.: 0268/2-4, 0274

**18.Sellye – Száraz-erdei út**

---

**Lelöhely-azonosító: 45315**  
**Hrsz.: 0268/4**

**19.Sellye – Bön-tanya**  
**Lelöhely-azonosító: 87865**  
**Hrsz.: 0192/4, 0203, 0208/2, 209, 0210/1-2”**

## 5.SZ. MELLÉKLET TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

### ORSZÁGOS VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLET

- Duna-Dráva Nemzeti Park bővítési területe (lehatárolás a szabályozási terven)

### TERMÉSZETI TERÜLET

- A település területén található természetközeli állapotú „gyep, rét, legelő”, illetve „erdő” művelési ágú területek.

### ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

- A szabályozási terven jelölt területek

### NATURA 2000 HÁLÓZAT

- A szabályozási terven jelölt területek

### HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK

- **Sellyei park (a Draskovich-kastély körüli Arborétum területe)**

Törzskönyvi száma: 1/9/TT/66  
Lehatárolás V-2/1 szabályozási tervlapon

- **Sellyei Kis-rét**

Törzskönyvi száma: 1/89/TT/93  
Lehatárolás V-1 szabályozási tervlapon

### ÉRZÉKENY TERMÉSZETI TERÜLET

- A város érzékeny természeti területen fekszik, kódszáma 28741



## 6.SZ. MELLÉKLET ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

Az önkormányzat elővásárlási jogot jegyeztet be a területet érintő településrendezési feladatok megvalósítása érdekében a következő ingatlanokra:

- A Kertészudvar területére (984, 985, 986 hrsz.) művésztelep kialakítása céljából
- Felsőmajor területére 914/1-15, 915, 916 hrsz.) kollégium kialakítása céljából
- Az 1064/8 és 1064/9 hrsz. ingatlanokra idegenforgalmat vonzó funkció (kézművesek utcája) elhelyezése céljából
- A 0388/1-6 hrsz. ingatlanokra hétvégi házas üdülőterület kialakítása céljából
- A 0134/1 hrsz. erdőterület V-2 tervlapon sportterületként jelölt részére annak tulajdonjogi és földhivatali tisztázása érdekében
- Kis-rét területére (lehatárolás V-1 tervlapon) a helyi jelentőségű természetvédelmi terület megóvása érdekében

## <sup>61</sup>7.SZ. MELLÉKLET TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK KISVÁROSÍAS LAKÓTERÜLETEN

### 7.1 Az „Lk-K1” jelű építési övezet

<b>1.lakásszám</b>	<b>építési telkenként legfeljebb 2 db</b>
<b>2.legkisebb telekterület</b>	<b>900 m<sup>2</sup></b>
<b>3.legkisebb/legnagyobb utcai telekszélesség</b>	<b>14 m / 16 m</b>
<b>beépítési mód</b>	<b>oldalhatáron álló, hagyományshoz igazodó fésűs beépítés</b>
<b>4.legnagyobb beépítettség</b>	<b>30%, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup></b>
<b>5.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>3,00 m / 4,00 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)</b>
<b>6.legkisebb előkert</b>	<b>a kialakult utcaképhez igazodjon</b>
<b>7.legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>8.legkisebb hátsókert</b>	<b>szabályozási terv szerint, ennek hiányában 6 m</b>
<b>9.legkisebb zöldfelület</b>	<b>40%</b>
<b>10.utcai kerítés</b>	<b>épített jellegű, tömör, vagy áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés építendő a településen hagyományos építőanyagok, formák, és díszítések felhasználásával</b>

### 7.2 Az „Lk-K2” jelű építési övezet

<b>1.lakásszám</b>	<b>építési telkenként legfeljebb 2 db</b>
<b>2.legkisebb telekterület</b>	<b>1200 m<sup>2</sup></b>
<b>3.legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>14 m</b>
<b>4.beépítési mód</b>	<b>kialakulttan vegyes: 12 m-t el nem érő telekszélesség esetén zárt sorú, 12 m, vagy azt meghaladó telekszélesség esetén oldalhatáron álló</b>

<sup>61</sup> Megállapította a 21/2015.(XII.28.) Ör. Hatályos: 2016.január 1-től

<b>5. legnagyobb beépítettség</b>	<b>30%, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup></b>
<b>6. legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>3,00 m / 4,50 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)</b>
<b>7. legkisebb előkert</b>	<b>a kialakult utcaképhez igazodjon</b>
<b>8. legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>9. legkisebb hátsókert</b>	<b>szabályozási terv szerint, ennek hiányában 6 m</b>
<b>10. legkisebb zöldfelület</b>	<b>40%</b>
<b>11. utcai kerítés</b>	<b>épített jellegű, tömör, vagy áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával</b>

### 7.3 Az „Lk-K3” jelű építési övezet

<b>1. lakásszám</b>	<b>építési telkenként legfeljebb 2 db</b>
<b>2. legkisebb telekterület</b>	<b>800 m<sup>2</sup></b>
<b>3. legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>16 m</b>
<b>4. beépítési mód</b>	<b>oldalhatáron álló</b>
<b>5. legnagyobb beépítettség</b>	<b>30%, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup></b>
<b>6. legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>3,00 m / 4,50 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)</b>
<b>7. legkisebb előkert</b>	<b>a kialakult utcaképhez igazodjon</b>
<b>8. legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>9. legkisebb hátsókert</b>	<b>szabályozási terv szerint, ennek hiányában kialakult állapothoz igazodjon</b>
<b>10. legkisebb zöldfelület</b>	<b>40%</b>
<b>11. utcai kerítés</b>	<b>épített jellegű, tömör, vagy áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával</b>

### 7.4 Az „Lk-K4” jelű építési övezet

<b>1. lakásszám</b>	<b>építési telkenként egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető</b>
<b>2. legkisebb telekterület</b>	<b>540 m<sup>2</sup>, saroktelek esetén 400 m<sup>2</sup></b>
<b>3. legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>10 m</b>
<b>4. beépítési mód</b>	<b>zárt sorú</b>
<b>5. legnagyobb beépítettség</b>	<b>210-400 m<sup>2</sup> telekterület esetén 60%, de legfeljebb 200 m<sup>2</sup>, 401-799 m<sup>2</sup> telekterület esetén 50%, de legfeljebb 320 m<sup>2</sup>, 800 m<sup>2</sup>-t elérő telekterület esetén 40%, saroktelkek esetében fentieket legfeljebb 15%-kal meghaladhatja</b>
<b>6. legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>utcai épület(szárny) esetén 4,00 m / 5,00 m, udvari épület(szárny) esetén 3,50 / 4,50 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)</b>

<b>7.legkisebb előkert</b>	<b>a kialakult utcaképhez igazodjon</b>
<b>8.legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>9.legkisebb hátsókert</b>	<b>kialakult állapothoz igazodjon</b>
<b>10.legkisebb zöldfelület</b>	<b>210-400 m<sup>2</sup> telekterület esetén min. 20%, 401-799 m<sup>2</sup> telekterület esetén min. 30%, 800 m<sup>2</sup>-t elérő telekterület esetén min. 40%</b>
<b>11.utcai kerítés</b>	<b>épített jellegű, tömör, vagy áttört, legfeljebb 2,0 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával</b>

#### 7.5 Az „Lk-K5” jelű építési övezet

<b>1.lakásszám</b>	<b>építési telkenként egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető</b>
<b>2.legkisebb telekterület</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>
<b>3.legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>17 m</b>
<b>4.beépítési mód</b>	<b>szabadonálló</b>
<b>5.legnagyobb beépítettség</b>	<b>30%</b>
<b>6.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>utcai épület esetében 4,00 m / 5,00 m udvari épület esetében 3,00 m / 4,50 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a történetileg kialakult utcaképhez igazodjon)</b>
<b>7.legkisebb előkert</b>	<b>a kialakult utcaképhez igazodjon</b>
<b>8.legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>9.legkisebb hátsókert</b>	<b>3 m</b>
<b>10.legkisebb zöldfelület</b>	<b>40%</b>
<b>11.utcai kerítés</b>	<b>épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával</b>

#### 7.6 Az „Lk-1” jelű építési övezet

<b>1.lakásszám</b>	<b>építési telkenként egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető</b>
<b>2.legkisebb telekterület</b>	<b>1200 m<sup>2</sup></b>
<b>3.legkisebb/legnagyobb utcai telekszélesség</b>	<b>14 m / 25 m</b>
<b>4.beépítési mód</b>	<b>oldalhatáron álló</b>
<b>5.legnagyobb beépítettség</b>	<b>30%, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup></b>
<b>6.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>utcai épület esetében 3,50 m / 5,00 m, udvari épület esetében 3,00 m / 4,50 m</b>
<b>7.legkisebb előkert</b>	<b>5 m, ez egyben az utcai építési vonal utcai telekhatártól mért távolsága is</b>
<b>8.legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>9.legkisebb hátsókert</b>	<b>az utcafronttól számított 70 m építhető be, de legalább 6 m</b>
<b>10.legkisebb zöldfelület</b>	<b>40%</b>
<b>11.utcai kerítés</b>	<b>épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával</b>

<sup>62</sup>8.SZ. MELLÉKLET  
TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEN

**8.1 Az „Lke-K1” jelű építési övezet**

<b>1.lakásszám</b>	<b>építési telkenként egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető</b>
<b>2.legkisebb telekterület</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>
<b>3.legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>16 m</b>
<b>4.beépítési mód</b>	<b>szabadonálló</b>
<b>5.legnagyobb beépítettség</b>	<b>700 m<sup>2</sup>-t el nem érő telekterület esetén 40%, 700 m<sup>2</sup>, vagy azt meghaladó telekterület esetén 30%</b>
<b>6.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>utcai épület esetében 3,50 m / 4,50 m, udvari épület esetében 3,00 m / 4,50 m</b>
<b>7.legkisebb előkert</b>	<b>kialakult utcaképhez igazodjon</b>
<b>8.legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>9.legkisebb hátsókert</b>	<b>kialakult állapothoz igazodjon</b>
<b>10.legkisebb zöldfelület</b>	<b>50%</b>
<b>11.utcai kerítés</b>	<b>épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával</b>

**8.2 Az „Lke-K2” jelű építési övezet**

<b>1.lakásszám</b>	<b>építési telkenként egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető</b>
<b>2.legkisebb telekterület</b>	<b>500 m<sup>2</sup></b>
<b>3.legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>16 m</b>
<b>4.beépítési mód</b>	<b>oldalhatáron álló</b>
<b>5.legnagyobb beépítettség</b>	<b>700 m<sup>2</sup>-t el nem érő telekterület esetén 40%, 700 m<sup>2</sup>, vagy azt meghaladó telekterület esetén 30%</b>
<b>6.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>utcai épület esetében 3,50 m / 4,50 m, udvari épület esetében 3,00 m / 4,50 m</b>
<b>7.legkisebb előkert</b>	<b>kialakult utcaképhez igazodjon</b>
<b>8.legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>9.legkisebb hátsókert</b>	<b>kialakult állapothoz igazodjon, ennek hiányában 20 m</b>
<b>10.legkisebb zöldfelület</b>	<b>50%</b>
<b>11.utcai kerítés</b>	<b>épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával</b>

**8.3 Az „Lke-K3” jelű építési övezet**

<b>1.lakásszám</b>	<b>építési telkenként egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető</b>
--------------------	--

<sup>62</sup> Megállapította a 21/2015.(XII.28.) Ör. Hatályos: 2016.január 1-től

<b>2.legkisebb telekterület</b>	<b>540 m<sup>2</sup></b>
<b>3.legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>16 m</b>
<b>4.beépítési mód</b>	<b>ikresen csatlakozó</b>
<b>5.legnagyobb beépítettség</b>	<b>700 m<sup>2</sup>-t el nem érő telekterület esetén 40%, 700 m<sup>2</sup>, vagy azt meghaladó telekterület esetén 30%</b>
<b>6.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>utcai épület esetében 5,50 m / 6,50 m, udvari épület esetében 3,00 m / 4,50 m</b>
<b>7.legkisebb előkert</b>	<b>kialakult utcaképhez igazodjon</b>
<b>8.legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>9.legkisebb hátsókert</b>	<b>kialakult állapothoz igazodjon</b>
<b>10.legkisebb zöldfelület</b>	<b>50%</b>
<b>11.utcai kerítés</b>	<b>legfeljebb 1,5 m magas áttört deszkakerítés építhető, vagy élősvény telepíthető</b>

#### 8.4 Az „Lke-K4” jelű építési övezet

<b>1.lakásszám</b>	<b>építési telkenként egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető</b>
<b>2.legkisebb telekterület</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>
<b>3.legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>12 m</b>
<b>4.beépítési mód</b>	<b>zárt sorú</b>
<b>5.legnagyobb beépítettség</b>	<b>30%</b>
<b>6.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>utcai épület esetében 3,50 m / 5,00 m, udvari épület esetében 3,00 m / 4,50 m</b>
<b>7.legkisebb előkert</b>	<b>kialakult utcaképhez igazodjon</b>
<b>8.legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>9.legkisebb hátsókert</b>	<b>kialakult állapothoz igazodjon</b>
<b>10.legkisebb zöldfelület</b>	<b>50%</b>
<b>11.utcai kerítés</b>	<b>épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával</b>

#### 8.5 Az „Lke-K5” jelű építési övezet

<b>1.telekalakítás</b>	<b>Épületet keresztező telekmegosztás csak akkor történhet, ha a megosztani kívánt épületegységek önálló teherhordó falakkal, és önálló közműbekötéssel rendelkeznek. A javasolt telekalakítás végrehajtásáig a területen az Lke-K6 építési övezetre vonatkozó előírások érvényesek.</b>
<b>2.lakásszám</b>	<b>építési telkenként egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető</b>
<b>3.legkisebb telekterület</b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>
<b>4.legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>6 m</b>
<b>5.beépítési mód</b>	<b>zárt sorú</b>
<b>6.legnagyobb beépítettség</b>	<b>700 m<sup>2</sup>-t el nem érő telekterület esetén 40%, 700 m<sup>2</sup>, vagy azt meghaladó telekterület esetén 30%</b>
<b>7.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>utcai épület esetében 5,50 m / 6,50 m, udvari épület esetében 3,00 m / 4,00 m</b>

<b>8.legkisebb előkert</b>	<b>kialakult utcaképhez igazodjon</b>
<b>9.legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>10.legkisebb hátsókert</b>	<b>kialakult állapothoz igazodjon</b>
<b>11.legkisebb zöldfelület</b>	<b>50%</b>
<b>12.utcai kerítés</b>	<b>legfeljebb 1,5 m magas élősövény telepíthető</b>

#### 8.6 Az „Lke-K6” jelű építési övezet

<b>1.lakásszám</b>	<b>építési telkenként legfeljebb 6 db</b>
<b>2.legkisebb telekterület</b>	<b>1300 m<sup>2</sup></b>
<b>3.legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>35 m</b>
<b>4.beépítési mód</b>	<b>szabadonálló</b>
<b>5.legnagyobb beépítettség</b>	<b>30%</b>
<b>6.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>utcai épület esetében 5,50 m / 6,50 m, udvari épület esetében 3,00 m / 4,00 m</b>
<b>7.legkisebb előkert</b>	<b>kialakult utcaképhez igazodjon</b>
<b>8.legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>9.legkisebb hátsókert</b>	<b>kialakult állapothoz igazodjon</b>
<b>10.legkisebb zöldfelület</b>	<b>50%</b>
<b>11.utcai kerítés</b>	<b>épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával</b>

#### 8.7 Az „Lke-K7” jelű építési övezet

<b>1.lakásszám</b>	<b>az építési telken 1 db egylakásos lakóépület építhető</b>
<b>2.legkisebb telekterület</b>	<b>kialakult (10340 m<sup>2</sup>), tovább nem osztható</b>
<b>3.legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>kialakult (101 m), megtartandó</b>
<b>4.beépítési mód</b>	<b>szabadonálló</b>
<b>5.legnagyobb beépítettség</b>	<b>700 m<sup>2</sup> beépített alapterület új építmény, vagy bővítmény a szabályozási terven jelölt építési helyen belül, a meglévő épülethez csatlakozva helyezhető el</b>
<b>6.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>3,50 m / 4,50 m</b>
<b>7.legkisebb előkert</b>	<b>szabályozási terv szerint</b>
<b>8.legkisebb oldalkert</b>	<b>szabályozási terv szerint</b>
<b>9.legkisebb hátsókert</b>	<b>kialakult állapothoz igazodjon</b>
<b>10.legkisebb zöldfelület</b>	<b>80%</b>
<b>11.utcai kerítés</b>	<b>épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával</b>

#### 8.8 Az „Lke-1” jelű építési övezet

<b>lakásszám</b>	<b>építési telkenként egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető</b>
<b>legkisebb telekterület</b>	<b>720 m<sup>2</sup></b>
<b>legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>22 m</b>
<b>beépítési mód</b>	<b>szabadonálló</b>

<b>legnagyobb beépítettség</b>	<b>30%</b>
<b>legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>3,00 m / 4,00 m</b>
<b>előkert</b>	<b>5 m, ezen túlmenően az utcai építési vonal utcai telekhatártól mért távolsága 5-10 m között változhat</b>
<b>oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>hátsókert</b>	<b>6 m</b>
<b>zöldfelületi mutató</b>	<b>50%</b>
<b>utcai kerítés</b>	<b>1,2-1,5 m magas élősövény, vagy a közterület felől növényvel takart áttört kerítés építhető</b>

#### 8.9 Az „Lke-2” jelű építési övezet

<b>1.lakásszám</b>	<b>építési telkenként egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető</b>
<b>2.legkisebb telekterület</b>	<b>900 m<sup>2</sup></b>
<b>3.legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>18 m</b>
<b>4.beépítési mód</b>	<b>oldalhatáron álló</b>
<b>5.legnagyobb beépítettség</b>	<b>30%</b>
<b>6.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>utcai épület esetén 3,50 m / 4,50 m, udvari épület esetén 3,00 m / 4,50 m</b>
<b>7.legkisebb előkert</b>	<b>5 m, ez egyben az utcai építési vonal utcai telekhatártól mért távolsága is</b>
<b>8.legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>9.legkisebb hátsókert</b>	<b>6 m</b>
<b>10.legkisebb zöldfelület</b>	<b>50%</b>
<b>11.utcai kerítés</b>	<b>épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával</b>

#### 8.10 Az „Lke-3” jelű építési övezet

<b>1.lakásszám</b>	<b>építési telkenként 1 db</b>
<b>2.legkisebb telekterület</b>	<b>350 m<sup>2</sup></b>
<b>3.legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>10 m</b>
<b>4.beépítési mód</b>	<b>zárt sorú</b>
<b>5.legnagyobb beépítettség</b>	<b>30%</b>
<b>6.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>4,00 m / 5,00 m</b>
<b>7.legkisebb előkert</b>	<b>5 m, ez egyben az utcai építési vonal utcai telekhatártól mért távolsága is</b>
<b>8.legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>9.legkisebb hátsókert</b>	<b>6 m</b>
<b>10.legkisebb zöldfelület</b>	<b>50%</b>
<b>11.utcai kerítés</b>	<b>1,2-1,5 m magas élősövény, vagy a közterület felől növényvel takart áttört kerítés építhető</b>

<sup>63</sup>9.SZ. MELLÉKLET  
TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES  
TERÜLETEN

9.1 A „Vt-1” jelű építési övezet.

1.legkisebb telekterület	600 m <sup>2</sup>
2.legkisebb utcai telekszélesség	10 m
3.beépítési mód	zárt sorú
4.legnagyobb beépítettség	80%
5.legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetében 4,50 m / 6,50 m (ezen belül a szomszédos utcai homlokzatok magassága legfeljebb 50 cm-rel térhet el egymástól) udvari épület(szárny) esetében 3,00 m / 4,50 m
6.legkisebb előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
7.legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
8.legkisebb hátsókert	3 m
9.legkisebb zöldfelület	10%
11.utcai kerítés	épített jellegű, tömör, legfeljebb 2,0 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

9.2 A „Vt-2” jelű építési övezet.

1.legkisebb telekterület	400 m <sup>2</sup>
2.legkisebb utcai telekszélesség	18 m
3.beépítési mód	zárt sorú
4.legnagyobb beépítettség	60%
5.legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetében 4,00 m / 5,50 m (ezen belül a szomszédos utcai homlokzatok magassága legfeljebb 50 cm-rel térhet el egymástól) udvari épület(szárny) esetében 3,00 m / 5,50 m
6.legkisebb előkert	a kialakult utcaképhez igazodjon
7.legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
8.legkisebb hátsókert	3 m
9.legkisebb zöldfelület	20%
10.utcai kerítés	épített jellegű, tömör, legfeljebb 2,0 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

9.3 A „Vt-3” jelű építési övezet.

1.legkisebb telekterület	600 m <sup>2</sup>
2.legkisebb utcai telekszélesség	18 m
3.beépítési mód	zárt sorú
4.legnagyobb beépítettség	60%, saroktelken 75%
5.legkisebb/legnagyobb építménymagasság	utcai épület esetében 4,00 m / 4,50 m udvari épület(szárny) esetében 3,00 m / 4,50 m

<sup>63</sup> Megállapította a 21/2015.(XII.28.) Ör. Hatályos:



<b>6.legkisebb előkert</b>	<b>a kialakult utcaképhez igazodjon</b>
<b>7.legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>8.legkisebb hátsókert</b>	<b>3 m</b>
<b>9.legkisebb zöldfelület</b>	<b>20%, saroktelken 15%</b>
<b>10.utcai kerítés</b>	<b>épített jellegű, tömör, legfeljebb 2,0 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával</b>

#### 9.4 A „Vt-4” jelű építési övezet.

<b>1.legkisebb telekterület</b>	<b>600 m<sup>2</sup>, saroktelek esetén 400 m<sup>2</sup></b>
<b>2.legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>14 m</b>
<b>3.beépítési mód</b>	<b>zárt sorú</b>
<b>4.legnagyobb beépítettség</b>	<b>50%, saroktelken 75%</b>
<b>5.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>utcai épület esetében 4,00 m / 5,00 m (ezen belül a szomszédos utcai homlokzatok magassága legfeljebb 50 cm-rel térhet el egymástól) udvari épület(szárny) esetében 3,00 m / 4,50 m</b>
<b>6.legkisebb előkert</b>	<b>a kialakult utcaképhez igazodjon</b>
<b>7.legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>8.legkisebb hátsókert</b>	<b>3 m</b>
<b>9.legkisebb zöldfelület</b>	<b>25%, saroktelken 15%</b>
<b>10.utcai kerítés</b>	<b>épített jellegű, tömör, legfeljebb 2,0 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával</b>

#### 9.5 A „Vt-5” jelű építési övezet oktatási létesítmények számára.

<b>1.legkisebb telekterület</b>	<b>1500 m<sup>2</sup></b>
<b>2.legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>30 m</b>
<b>3.beépítési mód</b>	<b>szabadonálló</b>
<b>4.legnagyobb beépítettség</b>	<b>25% (a beépítettség számításakor az egy intézményhez tartozó építési telkek területe összevonható)</b>
<b>5.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>3,00 m / 7,50 m, a Bodonyi u.-i iskola esetében kialakultan 10,50 m</b>
<b>6.legkisebb előkert</b>	<b>kialakult utcaképhez igazodjon</b>
<b>7.legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>8.legkisebb hátsókert</b>	<b>kialakult állapothoz igazodjon</b>
<b>9.legkisebb zöldfelület</b>	<b>40%</b>
<b>10.utcai kerítés</b>	<b>épített jellegű, áttört, legfeljebb 1,8 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával</b>

#### 9.6 A „Vt-6” jelű építési övezet

<b>1.legkisebb telekterület</b>	<b>2500 m<sup>2</sup></b>
<b>2.legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>30 m</b>
<b>3.beépítési mód</b>	<b>szabadonálló</b>

<b>4. legnagyobb beépítettség</b>	<b>30%</b>
<b>5. legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>3,00 m / 6,60 m</b>
<b>6. legkisebb előkert</b>	<b>20 m</b>
<b>7. legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>8. legkisebb hátsókert</b>	<b>15 m</b>
<b>9. legkisebb zöldfelület</b>	<b>20%</b> Az építési telkek szabályozási terven jelölt utcai telekhatára mentén a jelen rendelet 27.§-ban részletezett beültetési kötelezettség figyelembevételével kertépítészeti szakterv alapján a szabályozási terven jelölt szélességű, közpark jellegű sáv alakítandó ki. Az építési telkek szabályozási terven jelölt oldalsó és hátsó telekhatárai mentén a jelen rendelet 27.§-ban részletezett beültetési kötelezettség alapján a szabályozási terven jelölt szélességű, három lombkorona-szintű, kertépítész szaktervező által kiválasztott, őshonos fafajokból álló védőfásítás telepítendő és tartandó fenn. A beültetési kötelezettséggel terhelt területsávokon parkoló nem alakítható ki.
<b>10. utcai kerítés</b>	<b>épített jellegű, legfeljebb 1,8 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával</b>

**9.7 A „Vt-7” jelű építési övezet piactér számára.**

<b>1. legkisebb telekterület</b>	<b>1000 m<sup>2</sup></b>
<b>2. legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>30 m</b>
<b>3. beépítési mód</b>	<b>szabadonálló</b>
<b>4. legnagyobb beépítettség</b>	<b>80%</b>
<b>5. legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>3,00 m / 5,50 m</b>
<b>6. legkisebb előkert</b>	<b>0m</b>
<b>7. legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>8. legkisebb hátsókert</b>	<b>-</b>
<b>9. legkisebb zöldfelület</b>	<b>10%</b>
<b>10. utcai kerítés</b>	<b>épített jellegű, legfeljebb 1,8 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával</b>

**9.8 A „Vt-8” jelű építési övezet.**

<b>1. legkisebb telekterület</b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>
<b>2. legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>10 m</b>
<b>3. beépítési mód</b>	<b>zárt sorú</b>
<b>4. legnagyobb beépítettség</b>	<b>70%</b>
<b>5. legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>3,00 m / 4,00 m</b>

6.legkisebb előkert	0 m, ez egyben az utcai építési vonal utcai telekhatártól mért távolsága is
7.legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
8.legkisebb hátsókert	szabályozási terv szerint
9.legkisebb zöldfelület	10%
10.utcai kerítés	épített jellegű, tömör, legfeljebb 2,0 m magas kerítés építhető a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

<sup>64</sup>10.SZ. MELLÉKLET  
TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK KERESKEDELMII, SZOLGÁLTATÓ  
GAZDASÁGI TERÜLETEN

10.1 „Gksz” jelű építési övezet

1.legkisebb telekterület	1500 m <sup>2</sup>
2.legkisebb utcai telekszélesség	30 m
3.beépítési mód	szabadonálló
4.legnagyobb beépítettség	60%
5.legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,00 m / 5,50 m ld. 4.§ (1) bekezdést is
6.legkisebb előkert	5 m
7.legkisebb oldalkert	6 m
8.legkisebb hátsókert	10 m
9.legkisebb zöldfelület	20%
10.utcai kerítés	épített jellegű, áttört, 1,8 –2,0 m magas kerítés építhető

<sup>65</sup>11.SZ. MELLÉKLET  
TELEKALKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEN

11.1 „Gip-E” jelű építési övezet – egyéb ipari terület

1.legkisebb telekterület	2000 m <sup>2</sup>
2.legkisebb utcai telekszélesség	25 m
3.beépítési mód	szabadonálló
4.legnagyobb beépítettség	50%
5.legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,00 m / 8,50 m ld. 4.§ (1) bekezdést is
6.legkisebb előkert	10 m
7.legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
8.legkisebb hátsókert	10 m
9.legkisebb zöldfelület	25%
10.utcai kerítés	épített jellegű, áttört, 1,8 –2,0 m magas kerítés építhető
11.épületek kialakítása	a külterület-belterület határán lévő építési telkek

<sup>64</sup> Megállapította a 21/2015.(XII.28.) Ör. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>65</sup> Megállapította a 21/2015.(XII.28.) Ör. Hatályos: 2016.január 1-től

	esetén a tetőfedés és a homlokzatok tájba illő színezést kapjanak
--	---

11.2 „Gip-Z” jelű építési övezet – jelentős mértékű zavaró hatású terület, ahol nagyüzemi állattartó létesítmények is elhelyezhetők.

1.legkisebb telekterület	5000 m <sup>2</sup>
2.legkisebb utcai telekszélesség	50 m
3.beépítési mód	szabadonálló
4.legnagyobb beépítettség	30%
5.legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,00 m / 8,50 m ld. 4.§ (1) bekezdést is
6.legkisebb előkert	10 m
7.legkisebb oldalkert	10 m
8.legkisebb hátsókert	10 m
9.legkisebb zöldfelület	40%
10.utcai kerítés	épített jellegű, áttört, 1,8 – 2,0 m magas kerítés építhető

#### <sup>66</sup>12.SZ. MELLÉKLET

### TELEKALKÁÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLETEN

#### 12.1 Az „Üh” jelű építési övezet

A. Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó paraméterek	
1.legkisebb telekterület	720 m <sup>2</sup>
2.beépítési mód	szabadonálló
3.legnagyobb beépítettség	20%
4.legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,00 m / 4,50 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága legalább 3,50 m legyen)
5.legkisebb előkert	5 m, ezen túlmenően az utcai építési vonal utcai telekhatártól mért távolsága 5-8 m között változhat
6.legkisebb oldalkert	OTÉK szerint
7.legkisebb hátsókert	szabályozási terv szerint
8.legkisebb zöldfelület	min. 60%

B. Épületekre vonatkozó megkötések	
1.tetőidom és hajlásszög	magastető építhető 35-42 fok hajlásszöggel
2.tetőhéjalás	hagyományos színezésű égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag
3.homlokzatszínezés	a homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni
4.utcai kerítés	legfeljebb 1,8 m magas élősövény telepíthető

<sup>66</sup> Megállapította a 21/2015.(XII.28.) Ör. Hatályos: 2016.január 1-től

<sup>67</sup> 13.SZ. MELLÉKLET  
TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK KÜLÖNLEGES TERÜLETEN

**13.1 A „Kte” jelű építési övezet temetkezési célra**

<b>1.legkisebb telekterület</b>	<b>kialakult</b>
<b>2.beépítési mód</b>	<b>szabadonálló</b>
<b>3.legnagyobb beépítettség</b>	<b>10%</b>
<b>4.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>legnagyobb építménymagasság 4,00 m, ezt sajátos funkciójú építmény – pl. harangtorony – építménymagassága legfeljebb 6 m-rel meghaladhatja</b>
<b>5.legkisebb előkert</b>	<b>10 m</b>
<b>6.legkisebb oldalkert</b>	<b>10 m</b>
<b>7.legkisebb hátsókert</b>	<b>10 m</b>
<b>8.legkisebb zöldfelület</b>	<b>40%, a terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertépítészeti tervek alapján el kell végezni</b>
<b>9.kerítés</b>	<b>A területet épített jellegű, tömör, hagyományos anyagú és díszítésű, legfeljebb 2,0 m magas kerítéssel körül kell keríteni</b>

**13.2 A „Ksp” jelű különleges terület a település sportolási célú területe**

<b>1.legkisebb telekterület</b>	<b>20.000 m<sup>2</sup></b>
<b>2.beépítési mód</b>	<b>szabadonálló</b>
<b>3.legnagyobb beépítettség</b>	<b>10%</b>
<b>4.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>3,00 m / 7,50 m</b>
<b>5.legkisebb előkert</b>	<b>10 m</b>
<b>6.legkisebb oldalkert</b>	<b>10 m</b>
<b>7.legkisebb hátsókert</b>	<b>10 m</b>
<b>8.legkisebb zöldfelület</b>	<b>60%</b>

**13.3 A „Kksz” jelű különleges terület nagy területigényű, elsősorban kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciójú létesítmények elhelyezésére**

<b>1.legkisebb telekterület</b>	<b>4000 m<sup>2</sup></b>
<b>2.legkisebb utcai telekszélesség</b>	<b>50 m</b>
<b>3.beépítési mód</b>	<b>szabadonálló</b>
<b>4.legnagyobb beépítettség</b>	<b>30%</b>
<b>5.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>3,50 m / 6,00 m</b>
<b>6.legkisebb előkert</b>	<b>10 m</b>
<b>7.legkisebb oldalkert</b>	<b>10 m</b>
<b>8.legkisebb hátsókert</b>	<b>10 m</b>
<b>9.legkisebb zöldfelület</b>	<b>min. 40%</b>

<sup>67</sup> Megállapította a 21/2015.(XII.28.) Ör Hatályos: 2016.január 1-től

**13.4 A „Kid” jelű különleges terület nagy zöldfelület-igényű, idegenforgalmi célokat szolgáló létesítmény (kemping, szálláshely, vendéglátó hely, stb.) elhelyezésére**

<b>1.legkisebb telekterület</b>	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>
<b>2.beépítési mód</b>	<b>szabadonálló</b>
<b>3.legnagyobb beépítettség</b>	<b>20%</b>
<b>4.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>3,00 m / 5,00 m</b>
<b>5.legkisebb előkert</b>	<b>10 m</b>
<b>6.legkisebb oldalkert</b>	<b>10 m</b>
<b>7.legkisebb hátsókert</b>	<b>10 m</b>
<b>8.legkisebb zöldfelület</b>	<b>60%</b>

**13.5 A „Kst” jelű építési övezet strandfürdő és kiszolgáló létesítményei számára fenntartott terület**

<b>1.legkisebb telekterület</b>	<b>40.000 m<sup>2</sup></b>
<b>2.beépítési mód</b>	<b>szabadonálló</b>
<b>3.legnagyobb beépítettség</b>	<b>20%</b> <i>(a beépítettség számításakor az azonos építési övezetbe tartozó, de külön helyrajzi számon szereplő építési telkek területe összevonható)</i>
<b>4.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>3,00 m / 6,50 m</b>
<b>5.legkisebb előkert</b>	<b>a déli közterületi határ felől (401 hrsz.) 0 m, a Fürdő utca felől 5 m</b>
<b>6.legkisebb oldalkert</b>	<b>új építés esetén szabályozási terv szerint, ennek hiányában 10 m</b>
<b>7.legkisebb hátsókert</b>	<b>szabályozási terv szerint, ennek hiányában 10 m</b>
<b>8.legkisebb zöldfelület</b>	<b>50%</b>

**13.6 A „Kko” jelű építési övezet Felsőmajor funkcióváltást követően kollégium számára fenntartott terület**

<b>1.legkisebb telekterület</b>	<b>5000 m<sup>2</sup></b>
<b>2.beépítési mód</b>	<b>szabadonálló</b>
<b>3.legnagyobb beépítettség</b>	<b>40%</b>
<b>4.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>3,00 m / 5,50 m</b>
<b>5.legkisebb előkert</b>	<b>5 m</b>
<b>6.legkisebb oldalkert</b>	<b>OTÉK szerint</b>
<b>7.legkisebb hátsókert</b>	<b>10 m</b>
<b>8.legkisebb zöldfelület</b>	<b>min. 40%</b>
<b>9.átmeneti rendelkezések</b>	<b>A funkcióváltásig a kialakult lakófunkció megtartható, az épületeken állagmegóvási, karbantartási munkák végezhetők, szomszédos lakások belső átalakítással összevonhatók, a lakások a komfortfokozat emelése érdekében legfeljebb 20 m<sup>2</sup> beépített alapterülettel bővíthetők.</b>

**13.7 A „Kka” jelű építési övezet a Draskovich-kastély és a hozzá tartozó arborétum területe.**

a) A kastélyépületbe az épület országos védettségéhez jobban igazodó, közcélú, elsősorban igazgatási, művelődési, vagy kereskedelmi szállás jellegű funkció telepítendő.

b) Az arborétum kezelésekor a kezelési tervben előírtak szerint kell eljárni.

c) Az arborétum növényanyagának felújítására, a fejlesztési lehetőségek meghatározására zöldterületi rekonstrukciós terv készítenendő.

d) Az arborétum területét annak védelme érdekében az eredeti állapotnak megfelelően kovácsoltvasból készült kerítéssel el kell keríteni.

**13.8 A „Kmt” jelű építési övezet a kastélyegyütteshez tartozó „Kertészudvar” területe, ahol funkcióváltást követően művésztelep alakítandó ki.**

1. legkisebb telekterület	1500 m <sup>2</sup>
2. beépítési mód	oldalhatáron álló
3. legnagyobb beépítettség	30%
4. legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,00 m / 4,00 m
5. legkisebb előkert	-
6. legkisebb oldalkert	szabályozási terv szerint
7. legkisebb hátsókert	szabályozási terv szerint
8. legkisebb zöldfelület	40%

**13.9 A „Kcs” jelű építési övezet az arborétumtól délre található csemetekert területe**

1. legkisebb telekterület	5000 m <sup>2</sup>
2. beépítési mód	szabadonálló
3. legnagyobb beépítettség	10%
4. legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,00 m / 4,50 m
5. legkisebb előkert	10 m
6. legkisebb oldalkert	10 m
7. legkisebb hátsókert	10 m
8. legkisebb zöldfelület	80%

**13.10 A „Kvá” jelű építési övezet a vásártér területe**

1. legkisebb telekterület	2000 m <sup>2</sup>
2. beépítési mód	szabadonálló
3. legnagyobb beépítettség	10%
4. legkisebb/legnagyobb építménymagasság	3,00 m / 4,00 m
5. legkisebb előkert	10 m
6. legkisebb oldalkert	10 m
7. legkisebb hátsókert	10 m
8. legkisebb zöldfelület	70%

**13.11 A „Khf” jelű építési övezet a szennyvíztelep területe, ahol a következő építési előírásokat kell betartani:**

<b>1.legkisebb telekterület</b>	<b>20.000 m<sup>2</sup></b>
<b>2.beépítési mód</b>	<b>szabadonálló</b>
<b>3.legnagyobb beépítettség</b>	<b>5%</b>
<b>4.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>2,50 m / 5,50 m</b>
<b>5.legkisebb előkert</b>	<b>10 m</b>
<b>6.legkisebb oldalkert</b>	<b>10 m</b>
<b>7.legkisebb hátsókert</b>	<b>10 m</b>
<b>8.legkisebb zöldfelület</b>	<b>20%</b>

**13.12 A „Khsz” jelű különleges terület a regionális szilárd hulladéklerakó hely (szeméttelep) területe.**

<b>1.legkisebb telekterület</b>	<b>10.000 m<sup>2</sup></b>
<b>2.beépítési mód</b>	<b>szabadonálló</b>
<b>3.legnagyobb beépítettség</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>4.legkisebb/legnagyobb építménymagasság</b>	<b>2,50 m / 4,50 m</b>
<b>5.legkisebb előkert</b>	<b>10 m</b>
<b>6.legkisebb oldalkert</b>	<b>10 m</b>
<b>7.legkisebb hátsókert</b>	<b>10 m</b>
<b>8.legkisebb zöldfelület</b>	<b>20%</b>

<sup>68</sup>**14.SZ. MELLÉKLET**  
**A KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT ELEMEI**

	<b>A.</b>	<b>B.</b>	<b>C.</b>
	<b>Út</b>	<b>Közlekedési terület jele</b>	<b>Közlekedési terület szélessége</b>
<b>1.</b>	<b>5804. sz. Harkány – Sellye – Darány összekötő út</b> <b>5806. sz. Király-egyháza – Sellye összekötő út</b> <b>5821. sz. Vajszló – Sellye összekötő út</b>	<b>KÖu-1</b>	<b>meglévő (18-20 m)</b> <b>meglévő (20 m)</b> <b>meglévő (20-24 m)</b>
<b>2.</b>	<b>58152. sz. Sósvertikei bekötőút</b>	<b>KÖu-2</b>	<b>meglévő (18-20 m)</b>
<b>3.</b>	<b>Mezőgazdasági utak</b>	<b>KÖu-3</b>	<b>min. 10,00 m</b>
<b>4.</b>	<b>Petőfi S. utca, Mátyás Király utca</b> <b>Batthyány utca</b> <b>Dózsa Gy. utca</b> <b>Kossuth L. utca</b> <b>Dráva utca</b> <b>Ifjúság utca</b> <b>Bodonyi N. utca</b>	<b>KÖu-4</b>	<b>meglévő (14-25 m)</b>

<sup>68</sup> Megállapította a 21/2015.(XII.28.) Ör. Hatályos: 2016.január 1-től



	<b>A.</b>	<b>B.</b>	<b>C.</b>
	<b>Út</b>	<b>Közlekedési terület jele</b>	<b>Közlekedési terület szélessége</b>
	<i>Széchenyi utca</i>	<i>KÖu-4</i>	<i>18 m</i>
<b>5.</b>	<i>Új lakó és kiszolgáló utak Meglévő kiszolgáló utak</i>	<i>KÖu-5 KÖu-5</i>	<i>10-20 m meglévő (10-22 m)</i>
<b>6.</b>	<i>Önálló gyalogút</i>	<i>KÖu-6</i>	<i>4 m</i>
<b>7.</b>	<i>Autóbusz pályaudvar</i>	<i>KÖu-7</i>	
<b>8.</b>	<i>Lovas út</i>	<i>KÖu-8</i>	
<b>9.</b>	<i>Vasúti terület</i>	<i>KÖk</i>	<i>meglévő</i>

## <sup>69</sup> 15.SZ. MELLÉKLET

### SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS MÓDOSÍTÁSAI

#### 1.SZÁMÚ FÜGGELÉK KISZOLGÁLÓ ÚT CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ LEJEGYZÉS

A szabályozási terven Köu-5 övezeti jellel ellátott utak létesítésére, szélesítésére kijelölt területsáv

#### 2.SZÁMÚ FÜGGELÉK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSEK

##### BEÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉG

Az önkormányzat a telekvásárlástól számított 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapít meg a következő területeken:

- Az Lk-1 jelű építési övezetekben
- Az Lke-1, Lke-2 és Lke-3 jelű építési övezetekben

##### BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon jelen rendelet jóváhagyásától számított 2 éven belül az egyes funkciók lehatárolását, a burkolatok helyét és anyagát, a telepítendő növényzet helyét és fajtáját meghatározó tájbaillesztési terv alapján elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő:

- A Nagyszigeti major területén (037/5-11 hrsz.)
- A Sziget-Chem Kft. telephelyén (886, 887, 889/1-2 hrsz.)

Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a használatbavételi engedély megadásának feltételeként elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő:

<sup>69</sup> Módosította a 21/2015.(XII.28.) Ör. Hatályos: 2016.január 1-től

- Minden újonnan beépítésre kerülő gazdasági területen fekvő ingatlanon.
- Birtokközpont, valamint a hozzá tartozó kiegészítő központ területén.

### <sup>70</sup>3.SZÁMÚ FÜGGELÉK

#### A HÉSZ KÖRNYEZETVÉDELMI FEJEZETÉHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGSZABÁLYOK

##### (1) Általános követelmények

- a) A környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet, vagy a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 57/2013. (II. 27.) Korm. rendelet határozza meg.*
- b) A felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint. Egyedi szennyvíztisztító létesítése esetén a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni. A 72/1996.(V.22.) Kormányrendelet 3.§ (12) alapján az ÉME engedéllyel és a CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező szennyvízkezelő berendezés létesítése és használatbavétele kibocsátási engedély köteles.*
- c) A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.*
- d) A vízügyi követelményeket a nagyvízi medrek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló 83/2014.(III.14.) Kormányrendelet tartalmazza.*
- e) Az előírásokat jelenleg a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet 4. §-a szerint.*
- f) A víziközmű ellátást a víziközmű szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. Törvény alapján kell végezni.*

##### (2) Környezetterhelési határértékekre vonatkozó jogszabályok

- a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Kormányrendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A levegőterheltségi szint határértékeit és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011. (I.14.) VM rendelet tartalmazza. A levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásainak vizsgálatáról, ellenőrzéséről és értékelésének szabályairól a 6/2011. (I. 14.) VM rendelet rendelkezik. Az egyes tevékenységek illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 26/2014. (III.25.) VM, a 140 kW<sub>th</sub> és az ennél nagyobb, de 50 MW<sub>th</sub>-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KÖM rendelet rendelkezik.*

<sup>70</sup> Megállapította a 21/2015.(XII.28.) Ör. Hatályos: 2016.január 1-től

- b) *Az élővízbe és a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló, módosított 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg.*
- c) *A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet követelményei.*
- d) *Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.*
- e) *Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.*
- f) *Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.*
- g) *Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységnél érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.*

### **(3) Speciális eljárási szabályok**

- a) *A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet határozza meg.*
- b) *Erdőterületeket érintő beruházásokra az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény és a végrehajtására kiadott 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet előírásai vonatkoznak.*
- c) *Az előírásokat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. törvény és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg. Figyelembe veendő továbbá a talajvédelmi terv készítésének részletes szabályairól szóló 90/2008.(VII.18.) FVM rendelet.*
- d) *A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények esetében az engedélyezéseket a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint kell lefolytatni.*
- e) *Dráva-fok településen az állattartásra vonatkozóan a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében irányadó jelleggel érvényesíteni kell a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008.(IV.29.) FVM rendelet előírásait.*