

**Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
22/2009. (V.04.) számú rendeletével módosított
11/2005.(VI.1.) számú rendelete
(egységes szerkezetben)**

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan, az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet hatálya Szigetvár város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide érve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai alkalmazandók.
- (3) A rendelet személyi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
- (4) Szabályozási elemek:
- a.) I. rendű szabályozási elemek (közlekedési elemek, területfelhasználási módok, területfelhasználási egység határa, amelyeket csak a településszerkezeti terv felülvizsgálatára és módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni),
 - b.) II. rendű szabályozási elemek az a.) és c.) pontokban nem szereplő elemek, amelyeket csak a szabályozási terv módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni),
 - c.) III. rendű szabályozási elemek (hatósági eljárásban, illetve önkormányzati rendeletben módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők):
Hatósági eljárásban módosítható, vagy meghatározható:
 - az illetékes szakhatóság hozzájárulásával a védősávok és területek,
 - telekalakítási terv alapján a területfelhasználási egységen belüli területet kiszolgáló út.Önkormányzati rendeletben módosítható, vagy meghatározható:
 - a sajátos jogintézmények köre.
- (5) Szintterület mutató: egyes telkekre vonatkoztatandó viszonyszám, az egy telken elhelyezhető épület(ek) összes szintterületének és a telek területének hányadosa.
- (6) A szabályzatban használt homlokzatmagasság meghatározása:

- az építmények egyes homlokzatfelületeinek külön-külön számított (az OTÉK 1. sz. mellékletének 23. pontja szerint) F/L értéke.
- (7) ¹A rendelet a HÜBNER KFT 1/2008. munkaszámú dokumentációjának T-1, T-2, T-3, T-4 rajzszerű tervlapjaival együtt érvényes.

II. FEJEZET **ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS**

Engedélyezési rendelkezések **2.§**

- (1) Az építési engedély kérelemhez az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építésügyi-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni.
- (2) A védett épületek építési engedélyezési eljárása során az építésügyi hatóság elrendelheti:
- a) az építmény(ek) építéstörténeti kutatását,
 - b) az önkormányzati főépítész, annak hiányában az állami főépítész eseti véleményének megkérését,
 - c) az építmény(ek)en még meglévő, illetve rontott homlokzat esetén az eredeti homlokzati tagozatok, részletek, valamint az eredeti arányú nyílászárók visszaállítását,
 - d) meghatározhatja az építmény homlokzati burkolatát, színezését.
- (3) A történetileg kialakult, 14 m-nél keskenyebb, már beépült, vagy korábbi bontás miatt megüresedett telkeken az eredetit meg nem haladó építménymagassággal épülő bővítmények, illetve új épületek esetében az OTÉK 36.§ (2) szerinti legkisebb távolság csökkenthető, de az építési engedélyezési eljárásba az illetékes tűzvédelmi szakhatóságot be kell vonni.
- (4) Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos engedélyezési eljárások közül az alábbi esetekben kell bevonni a Magyar Geológiai Szolgálatot:
- a meredek csúszás- vagy omlásveszélyes, továbbá alapincézett területek (Becefa, Domolos és Zsibót városrészek) további beépítésénél,
 - a 2 m-nél magasabb partfallal közvetlenül érintkező építmények létesítésekor,
 - az 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
 - a 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezések esetén (feltöltés, bevágás),
 - a felsoroltakon túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, a tervező vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.
- (5) Nem adható ki azon zártkerti területrészekre építési engedély, ahol felszínmozgásos jelenségek mutatkoznak (csúszás, omlás, suvadás stb. tapasztalható).
- (6) A feltöltött vagy egykori bányaterületekkel érintett területrészek beépítését geotechnikai vizsgálatokra kell alapozni
- (7) Geotechnikai szakvéleményt kell készíteni a talajvíz helyzetének feltárásával az építésügyi terv megalapozáshoz akkor, ha az új építmény olyan területrészen épül, ahol felszínhez közeli a talajvíz.
- A szakági munkarész tartalmát az építési engedélyezési eljárásban fel kell használni.
- (8) Ha 2 m-nél magasabb partfal vagy közetfal felületével közvetlenül érintkező építmény felújítása vagy új építmény létesítését kezdeményezik (Zsibót, Domolos), akkor

az építészeti tervek készítése előtt mindig meg kell vizsgálni, hogy a partfal állékony-sága hosszú távon biztosított-e.

(9) Meglévő építmény(ek) alá nyúlóan, vagy természetes kőzetfalba mélyítetten tervezett pince létesítése (Becefai szőlőhegy, Zsibót) építési engedély köteles, melynek engedélyezési tervéhez mellékelni kell a mérnökgeológiai és geotechnikai szakvéleményt.

(10) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető. Ezen tevékenységek végzéséhez a Bányakapitányság engedélye, illetve más hatóság engedélye esetén a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.

(11) Az építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia és a tervezésnél figyelembe kell vennie az építési terület pince és üregviszonyait.

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

3.§

(1) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a *vonatkozó jogszabály* kötelezően meghatároz, továbbá vizsgálja, hogy a tervezett létesítmény megfelel-e az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása elvárásainak.

(2) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(3) Az építési övezeti, illetőleg övezeti előírásokat a korábban épült épületek bővítése, átalakítása esetében is alkalmazni kell. Azokat az épületeket, amelyek elhelyezkedése (a telekhatároktól és a szomszédos épületektől való távolsága), valamint nagysága (alapterülete, magassága) túllépi a hatályos előírásokat, csak a szabályossá tételükkel egyidejűleg szabad bővíteni, vagy átalakítani.

Ez a korlátozás nem vonatkozik a meglévő épületek felújítására és bővítés nélküli korszerűsítésére.

(4) A korábbi előírásoknak megfelelő elhelyezkedésű és magasságú épületek abban az esetben bővíthetők, ha:

- a) nem állnak építési korlátozás, vagy tilalom alatt;
- b) vízszintes irányú bővítésük nem jár a hatályos előírások szerint megengedhető beépítettségénél esetleg már nagyobb beépítettség további növelésével, valamint az építési határvonalak átlépésével;
- c) függőleges irányú bővítésük nem növeli tovább a hatályos előírások szerint megengedhető építménymagasságnál esetleg már nagyobb építmény-magasságot, továbbá a telekhatároktól való távolság nem korlátozza az építménymagasság növelését;
- d) a bővítést a szomszédos épületektől betartandó távolságok nem korlátozzák.

(5) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően építés (illetve telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha:

- a) az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
- b) a terv szerinti területfelhasználás nagyobb távlatban (tíz, vagy több év) válik esedékessé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza és nem teszi költségesebbé (amennyiben az építető vállalja a kártalanítás nélküli elbontási kötelezettséget, érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az

építmény ideiglenes meglétét, illetve az építető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni).

(6) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.

(7) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.

(8) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál az állattartás helyi szabályairól szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

(9)² A kiemelt dombsági területek (Zsibót – Domolos) Eg övezeteiben építési helyek kijelölését megelőzően mérnökgeológiai szempontok alapján kell vizsgálni a terület felszínmozgásra való hajlamát. Felszínmozgás veszély esetén mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra kell alapozni az építési helyek pontos kijelölését, az építmények létrehozásának egyedi feltételeit.

Kétlépcsős engedélyezési eljárás

4.§

(1) A szabályozási terven **KE** jelölésű területekre kétlépcsős engedélyezési eljárási kötelezettség alkalmazandó.

a) A kétlépcsős eljárás keretében az előzetes elvi telekalakítási ill. elvi építési engedélykérelemhez az adott terület egészére kiterjedő telekalakítási ill. beépítési tervet kell kidolgozni – a területre tervezett teljes kiépítettség ábrázolásával.

b) Az elvi engedélyezési tervet az Önkormányzat illetékes bizottságával, a települési főépítésszel, annak hiányában az állami főépítésszel előzetesen véleményeztetni kell.

(2) Az ilyen területeken építési illetve telekalakítási engedély csak előzetes elvi engedély alapján, az abban rögzített feltételek szerint adható.

(3) A kétlépcsős engedélyezési eljárásra (**KE**) kijelölt területeket a tervlapok jelölik.

(4) Kétlépcsős engedélyezési eljárás költsége a beruházás kezdeményezőjét – illetve az önkormányzattal történő megegyezés szerinti megoszlásban a feleket – terheli.

Telekalakítási rendelkezések

5.§

(1) Az új építési telkek méreteit az övezeti előírások illetve a szabályozási terv szerint kell megállapítani.

(2) A korábban kialakított építési telkek akkor is beépíthetőnek minősülnek, ha méreteik csak a kialakításuk idején hatályos előírásoknak felelnek meg, vagy ha méreteik növelésének nincs műszaki lehetősége.

(3) A közlekedési és közmű-elhelyezési területek építési területeit (közterületi szabályozási szélesség) a szabályozási terv szerint kell kialakítani.

2 Beépítette a 21/2006. (IX..28.) ö. 2. §-a. Hatályos: 2006.X.01-től

(4) A magánutak elhelyezése céljára szolgáló építési területek (telkek) legkisebb szélessége hat méter.

Közterületek kialakítása és használata

6.§

(1) A terv legfontosabb eleme, a közterületek és a nem közterületek elhatárolására vonatkozó szabályozási vonal.

(2) A terven feltüntetett közterületek a közérdekből szükséges közterületeket tartalmazza, melyek egyrészt a városi közélet tereit, a város működéséhez, üzemeltetéséhez szükséges területeket, másrészt az egyes telkek közterületi kapcsolatait (közút, közmű stb.) biztosítják.

(3) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

(4) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.

(5) A város közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:

- a) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
- b) árusító pavilon, mozgó árusítóhely létesítése,
- c) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (legfeljebb 16 m² alapterületű autóbusz várakozóhely, töltőállomás, vagy tető) kialakítása,
- d) legfeljebb 4 m² alapterületű, fa homlokzatú, térelemes, önálló alapszerkezet nélküli pavilon elhelyezése (a pavilont a városképbe illően, a közlekedésbiztonsági előírások figyelembevételével, valamint a közterület kezelhetőségének, tisztántarthatóságának biztosításával kell elhelyezni. Egy-egy közterületi szakaszon csak azonos formájú, anyagú és színű pavilonok állíthatók fel.
- e) Köztisztasággal, közművesítéssel kapcsolatos építmények (tárgyak) elhelyezése,
- f) szobor, díszkút elhelyezése,
- g) távbeszélő fülke elhelyezése,
- h) építési munkával kapcsolatos létesítmények, állványok elhelyezése, ideiglenes építőanyag tárolás.

(6) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, pályázat útján, esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit tartalmazó külön rendeletben szabályozza.

(7) Új közterület az egész tömbre kiterjedő telekalakítási terv szerint hozható létre.

A közművesítés mértéke, közművek elhelyezésének, üzemeltetésének rendje

7.§

1. Közművesítettség szempontjából a beépítésre szánt területek teljes közművesítettségűnek minősülnek, azaz

- a) közüzemi energia szolgáltatást (villamos energia és vezetékes gáz),
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatást,
- c) közüzemi szennyvízelvezetést és tisztítást,
- d) közterületi nyitott, vagy zárt rendszerű csapadékvízvezetést

kell biztosítani.

Becefa, Zsibót településrészek, valamint a Szilvási csárda környékén kijelölt beépítésre szánt területeken a szennyvízcsatorna elkészültéig a házi jellegű, illetve ipari (technológiai) szennyvíz vízzáróan kialakított gyűjtőmedencében helyezhető el. A szennyvíz elszállítását a szennyvíztelepre biztosítani kell.

(2) A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat, szabványokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(3) A meglévő és a tervezett vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a távközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetének helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz.

(4) A közművezetékek telepítését (új vezeték létesítésénél, a vezetékek szükséges rekonstrukciójakor) a gazdaságos területhasználat érdekében csak föld alatti elhelyezéssel szabad engedélyezni.

(5) Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot, létesítményt el kell bontani. Funkció nélküli vezeték nem hagyható meg.

(6) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a meglévő közművek szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(7) A magas talajvízállásos, feltöltéses területen közműhálózatokat, létesítményeket építeni csak a talajmechanikai szakvélemény alapján szabad.

(8) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

(9) A járulékos közműlétesítmények (transzformátor, gáznyomáscsökkentő, hőközpont, stb.) elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, a környezetvédelmi és esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.

(10) Közszolgálati távközlési antennát csak építési engedéllyel lehet elhelyezni. Az antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás is lefolytatásra kerüljön.

(11) Mikrohullámú átjátszó tornyok telepítése műemléki környezetben, lakóterületen, üdülőterületen, vegyes területeken, kertgazdálkodási területeken és védett természeti területen nem lehetséges.

Építési telkek beépítési módjának meghatározása

8.§

(1) Az építési telkek épület elhelyezésére szolgáló területrészét az övezeti előírásokban illetve a Szabályozási Tervben esetlegesen kijelölt építési hely valamint a kötelező területhasználat korlátozásai alapján kell megállapítani. Épület az adott építési telken belül csak ott építhető, ahol az összes előírás azt lehetővé teszi.

(2) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és a hátsókerth méreteket általában az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat az övezeti előírások rögzítik.

Az építmények elhelyezése, kialakítása

9.§

(1) A területen csak olyan településképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telkek adottságainak, a

környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.

(2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.

(3) Az építési övezetekre megengedett legnagyobb építménymagasság értékeit nem lépheti át az építmény

e) a közterület felé néző,

f) a szomszédos telekhatártól 3 méteren belül álló

homlokzatainak magassága.

(4) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületek az oldalhatáron sorosan, az utcai építési vonaltól minimum 5 (öt) méter távolságban keresztszárnyal is bővíülhetnek.

(6) Az előírásoknak nem megfelelő kialakult oldalkert esetében az építmények közötti telepítési távolság fenntartható, az eredeti épület kontúrján belül új épület építhető, amennyiben az új épület létesítése tűzvédelmi szempontokat nem sért.

(7) A meglévő oldalhatáron álló beépítésű építési övezetekben, ha a kialakult telek – a szomszédos telkeken álló, vagy elhelyezhető épületek miatt – az előírt építmények közötti legkisebb távolság hiánya következtében nem volna beépíthető, a D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó, I-III tűzállósági fokozatú épületek közötti tűztávolság 4 m-ig csökkenthető, amennyiben az új épület létesítése tűzvédelmi szempontokat nem sért és az épületek oldalhomlokzatainak magassága 6 m-nél nem nagyobb. Ilyen esetekben az oldalkert mérete is 4 m-ig csökkenthető, ha a szomszédos telken álló épület ezen oldalkert felé néző homlokzatán legfeljebb az OTÉK 37.§ (4) bekezdése szerinti szellőzőnyílások vannak.

(8) A kialakult lakóterületeken, a városközpontban

a.) az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet.

b.) a héjalás cserép, vagy cserép jellegű, a környezethez illeszkedő színezésű legyen.

(9) Az OTÉK 1. sz. melléklete 77. pontja szerinti terepszint alatti építmény bárhol létesíthető, de:

a.) az építési telken csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből,

b) a terepszint alatti építmény feletti zöldfelületet is csak tetőkertként szabad számításba venni az OTÉK 25.§-ában rögzítettek szerint, a terepszint alatti főfunkció (pl. üzlet, műhely, stb.) területét a szintterület mutatóban figyelembe kell venni.

(10) Lakóterületen lakóépülettől különálló épület (gazdasági épület) – kialakult állapot kivételével – legfeljebb 3,5 méter építménymagasságú, a helyi hagyományoknak megfelelő kialakítású, anyaghasználatú lehet.

(11) Az utca felőli telekhatárokon a kialakult hagyományos kerítésforma és anyaghasználat követendő, új építési területen pedig minimum 30 centiméter magasságú tömör (beton, kő, vagy tégl) lábazatos, 1,50-2,20 m közötti magasságú kerítés létesíthető.

(12) A városközpont területén, valamint műemléki környezetben 2 m²-t meghaladó hirdetési és reklámcélú építmény, szerkezet, tábla nem helyezhető el.

**Az állattartó épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó szabályok
lakóterületen
10.§**

- (1) Állattartó épület ott létesíthető, ahol az állattartásról szóló önkormányzati rendelet ezt lehetővé teszi. Az állattartási rendelet korszerűsítését – jelen szabályozási rendelettel párhuzamosan, azzal szinkronban – el kell végezni.
- (2) A meglévő gazdasági épületek állattartási épületté történő átalakítási, bővítési munkái is építési engedélyhez kötöttek.
- (3) Az állattartó épületek elhelyezésekor és telepek létesítésekor betartandó legkisebb távolságok és védőtávolságok vonatkozásában az állattartás helyi szabályairól szóló önkormányzati rendelet előírásai szerint kell eljárni.

11.§³

**Tűzvédelem
12.§**

- (1) Az építmények közötti tűztávolságok, telepítési távolságok tekintetében a beépítésre szánt területek kialakításánál figyelembe kell venni az OTÉK-ban foglaltakat. A tűzrendészetre vonatkozó rendelkezések figyelembevételével, ha a kialakult állapot indokolja, az építmények közötti (tűz)távolságot a meglévő állapotnak megfelelően csökkenteni lehet, de ehhez ki kell kérni az illetékes elsőfokú tűzvédelmi hatóság szakhatóságának állásfoglalását a *HÉSZ* 9.§ (6)-(7) bekezdésében foglaltak esetében.
- (2) A III-V. tűzállósági fokozatú (fa, vagy más éghető anyagú külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, héjazatú) anyagból létesítendő építmények esetében ÉME engedély megléte esetén nem kell külön vizsgálatokkal igazolni a követelmények teljesülését. ÉME engedély hiányában a tervezőnek a szükséges vizsgálatokkal és számításokkal igazolni kell a tűzvédelmi követelmények kielégítését.
- (3) A település tűzivíz (oltóvíz) ellátását, valamint a tűzoltás előfeltételeit (tűzoltási út, terület, stb.) a vonatkozó előírások szerint kell kialakítani, illetve biztosítani.

**III. FEJEZET
A belterületi határ megállapítása
13.§**

- (1) A város belterületét növelni a szabályozási terven jelölt alábbi területekkel, a tényleges felhasználás szándékának testületi határozattal történő megerősítését követően lehet:
- a.) a város északi részén lakó-, üdülő- és gazdasági terület céljára,
 - b.) a város nyugati részén lakó- és gazdasági terület céljára,
 - c.) a város keleti és déli részén gazdasági terület céljára,
 - d.) a város északkeleti részén lakó-, különleges- és gazdasági terület céljára,
 - e.) Zsibóton üdülő- és zöldterület céljára,
 - f.) Becefán északon lakóterület, délen lakó- és gazdasági terület céljára,
 - g.) a külterület kertövezet részén lakóterület céljára,
 - h.) a kertövezettől nyugatra lakó- és központi vegyes terület céljára.
- (2) A belterületbe vonás egyszerre, illetve ütemezetten is történhet.

3 Hatályon kívül helyezte a 21/2006. (IX..28.) ö. 3. §-a. Hatályos: 2006.X.01-től

(3) A lakó-, gazdasági-, üdülő és központi vegyes terület bővítés a területekre készített közműellátási program testületi elfogadását követően történhet meg.

IV. FEJEZET **TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

Településszerkezet, területfelhasználás **14.§**

A szabályozási terv

- a.) a város közigazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző területfelhasználási egységekre osztja fel,
- b.) a beépítésre szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe sorolja,
- c.) a beépítésre nem szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja.

Településfelhasználási eszközök **15. §**

A város beépítésre szánt területén a következő területfelhasználási egységek vannak:

- a.) lakóterület (nagyvárosias **Ln**, kisvárosias **Lk**, kertvárosias **Lke**, falusias **Lf** lakóterület),
- b.) vegyes terület (településközpont vegyes **Vt**, központi vegyes terület **Vk**),
- c.) gazdasági terület (kereskedelmi, szolgáltató ipari **Gksz**, egyéb ipari gazdasági **Gip**, valamint mezőgazdasági üzemi **Gmg** terület),
- d.) üdülőterület (üdülőházas **Üü**, hétvégi házas **Üh** üdülőterület)
- e.) különleges terület.

16.§

A város beépítésre nem szánt területén a következő területfelhasználási egységek vannak:

- a.) közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület: **KÖ**,
- b.) zöldterület: **Z**,
- c.) erdőterület: **E**,
- d.) mezőgazdasági terület: **M**,
- e.) vízgazdálkodási terület: **V**.

A szabályozási terv területének beépítésre szánt területei **17. §**

Megjegyzés:

- a táblázatokban a telkekre és építménymagasságra vonatkozó értékek újonnan tervezett épületre értendők,
- a „**K**” jel a kialakult állapotra utal,

- új telek minimális nagysága a megosztás esetén visszamaradó telekre is vonatkozik.

Nagyvárosias lakóterület (Ln)

18.§

- (1) A területen az OTÉK 11.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el.
- (2) E terület egységbe a Szent István, Móra Ferenc és Radován téri „úszótelkes” beépítésű terület tartozik.
- (3) A terület építési övezetét, valamint az abban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

Ln jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret		K	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete		K	m
A kialakítható telek legkisebb mélységi mérete		K	m
A beépítési mód		K	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság		K	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	K	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	K	%

- (4) Az épületek a körülöttük kialakított telekhatáron belül (úszótelek) 1 m szélességben bővíthetők (bejárat, erkély), magastető létesítése lehetséges, a tető hajlásszöge 30-45° között lehet.
- (5) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 1,2.

Kisvárosias lakóterület (Lk)

19.§

- (1) A területen az OTÉK 12.§-ában megnevezett építmények helyezhetők el.
A területen elhelyezhető:
 - lakóépület (maximum 6 lakás), kialakult 6 lakásos lakóépület esetében a tetőtér beépítésével további maximum 2 lakás létesíthető),
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,
 - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (2) A területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági létesítmény.
- (3) A terület építési övezeteit, valamint az abban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Lf-3 jelű építési övezet (volt zártkerti terület)	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	*K – 1200	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 18	m
A kialakítható telek legkisebb mélységi mérete	-	-	m
A beépítési mód	-	oldalhatáron álló	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	4,0	m
A beépítettség legnagyobb mértéke	30	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

* K – minimum 720 m²

(4) A Zsibót – Becefai kertövezetből lakóterületté váló ingatlanokra vonatkozó előírások:

- a.) a kialakult közlekedési területek szélessége min. 8 m-re bővítendő
- b.) az újonnan kialakuló telek beépítettségét az eredeti telekméret figyelembevételével lehet megállapítani, ha az ingatlan tulajdonosa a közterület bővítését lehetővé tevő ingatlanrészt az önkormányzatnak térítésmentesen átadja
- c.) az ingatlanon lakóépület csak akkor létesíthető, ha az
 - vezetékes ivóvízzel,
 - elektromos energiával,
 - vezetékes szennyvízcsatornával, vagy szakszerűen kialakított szennyvíztárolóval,
 - a megkülönböztetett járművek (tűzoltóság, mentő) és településüzemeltetést végző gépkocsik (szemétszállítás) számára megfelelő burkolat rendelkezésre áll
- d.) a kis szabályozási szélesség miatt a telekre történő behajtás zavartalanságát biztosítandó a kapu a szabályozási vonaltól min. 3 m-re létesíthető.

(5) Ha az építési hely oldalhatáron álló, akkor azon belül az épület szabadonálló módon is elhelyezhető.

(6) Az újonnan kialakuló lakóterületen a telek legnagyobb szélessége 40 m.

(7) Az építési telken az egyes épületek az alábbi szabályok figyelembevételével kialakított „építési helyen” belül szabadon elhelyezhetők:

- az építési hely közterület felőli vonala: az utcában kialakult építési vonal, új lakóterületen minimum 5,0 m-es előkert,
- az építmények közötti legkisebb telepítési távolság (az OTÉK 36.§ (2) bekezdés szerint) szabadonálló, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértéke,
- az építési hely hátsókert felé eső vonala a közterület, illetve magánút felől maximum 40 m lehet, de a hátsókert szélessége nem lehet kisebb az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságának mértékénél.

(8) Az utcai homlokzatmagasság K – kialakult állapot szerint állapítandó meg az utcaszakaszra jellemző értékek alapján.

Az építménymagasság meghatározásánál alkalmazandó előírások:

- a) ha a telek lejtése 15%, vagy az alatti, a lejtő felőli maximális homlokzatmagasság 5,0 méter lehet,
- b) ha a telek lejtése 15% feletti, a lejtő felőli maximális homlokzatmagasság 6,5 méter lehet.

(9) A lakóterületen magastetős épületek létesíthetők, a tető hajlásszöge 30-45° között lehet.

(10) Személygépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani.

(11) A lakóterületen lehatárolt házikertek (HK) területén épület nem létesíthető.

(12) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 0,5.

Településközpont vegyes terület és övezetei (Vt)
22.§

(1) A területen az OTÉK 16. § (2) és (3) bekezdésében szereplő építmények – az övezeti előírások szerint - helyezhetők el.

(2)⁴ A településközpont vegyes terület általános előírásai:

- a) A területen új építési telek – kivéve a saroktelkeket - csak a terv szerinti minimális telekterület ill. szélességi- és mélységi mérettel alakítható ki. Saroktelkek megosztása esetén az előírt telekterület és telekmélység felének megléte elegendő.
- b) A saroktelkeken kialakult beépítettség esetén a hátsókert mérete a Szabályozási Tervtől eltérően 0,0 m is lehet.
- c) A területen maximum 2 telekösszevonása (de legfeljebb az előírt telekszélesség minimumának két és félszeresével azonos telekszélesség mellett) engedélyezhető.

(3)⁵ A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

Vt-M jelű (megtartandó funkciójú) építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K	m
mélységi mérete	-	K	m
A beépítési mód	-	zárt sorú	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	7,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	50	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	30	%

- Az építési övezet a város szempontjából kiemelkedően fontos, hagyományosan az adott települési helyhez kötődő, önálló létesítmények területeit foglalja magában (piac, oktatás, múzeum).
- Az építési övezet területein csak a tervben meghatározott rendeltetésű létesítmény épületei helyezhetők el – az adott övezeti és egyéb tervi előírások keretei között, az adott létesítményre vonatkozó sajátos követelményeknek megfelelően.
- A legkisebb elő-, oldal- és hátsókert mérete: 0/0/0 m.
- A **Vt-M** jelű építési övezetben az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 1,5.

Vt-E (ellátási) Vt-G jelű (gépkocsi tároló) építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K – 20	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	K – 3	m
mélységi mérete	-	-	m
A beépítési mód	-	zárt sorú	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	-	K – 4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	80	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	10	10	%

4 Módosította a 21/2006. (IX..28.) ö.r. 4. §-a. Hatályos: 2006.X.01-től

5 Módosította a 21/2006. (IX..28.) ö.r. 4. §-a. Hatályos: 2006.X.01-től

A tervezés során folyamatosan biztosítani kell, hogy az előírt minimális teleknagyságnál kisebb területrész ne maradjon vissza.

c.) A telekalakítási terv készíttetésének költsége a telekalakítás kezdeményezőjét terheli.

(7) A területen csak olyan létesítményeket szabad elhelyezni, melyek a védőtávolságokon kívül elhelyezkedő lakó- és intézményterületek felé az üzemek együttes terhelő hatását nem növelik a megengedett mérték fölé.

(8) Az övezetben a telkeken jelölt védőerdősávokat a terület tulajdonosának kell kialakítani és karbantartani, valamint a területet gyommentes állapotban kell tartani.

(9) Az ipari területen élelmiszer gyártása, csomagolása, valamint tűz- és robbanásveszélyes tevékenység csak a környezetre kiterjedő, a terhelések környezeti kölcsönhatás vizsgálata szerint folytatható, illetve engedélyezhető.

(10) A területen bódé, faház, selejtes jármű, stb. csak ideiglenesen, felvonulási épületként (az építkezés időtartamára) telepíthető.

(11) Az építési telkek mindkét oldali oldalhatára, valamint a hátsó telekhatára mentén legalább egy sor védőfásítást kell telepíteni, illetve fenntartani.

(12) A Gip-PS övezet a terület parkolási igényeinek biztosítására szolgál. Az övezetben épület nem létesíthető.

(13) Az építési telekre megengedett legnagyobb szintterület mutató 1,5.

Különleges területek (K) **28.§**

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.

(2) Az e területfelhasználási egységbe (területbe) tartozó tömbök helyét, telekformáját, övezeti jelét a szabályozási terv jelöli.

(3) A területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(4)⁸ A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázatok tartalmazzák:

K-te jelű építési övezet TERMÁLFÜRDŐ TERÜLETE	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	nincs kikötés	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-		m
mélységi mérete	-		m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	4,5-9,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	30	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	50	%

K-st jelű építési övezet STRAND TERÜLETE	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	nincs kikötés	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-		m
mélységi mérete	-		m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	3,5-9,0	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	40	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	40	40	%

⁸ Módosította a 21/2006. (IX..28.) ö.r. 7. §-a. Hatályos: 2006.X.01-től

Az újonnan létesülő prэшázás területen a beépítés céljából kialakítandó földrészletek legkisebb szélessége 8 m, legkisebb mélysége 20 m, legkisebb területe 200 m² lehet. A területen az utak szabályozási szélessége 5,0 m.

A tetőidom nyeregtető, oromfalas kialakítással (kontyolás nem megengedett).

A tető hajlásszöge 37-42 fok között megengedett.

A tető héjalása hódfarkú agyag-, vagy betoncserép vörös-barna színárnyalatokban készülhet.

A tetőtér beépítés az általános előírások megtartásával történhet. Az utcai homlokzaton az oromfalon csak maximum 40/60 cm méretű nyílás készíthető. Az utcával párhuzamos gerincű épületek tetőfelületén az utca felől csak maximum 0,50 m² függőleges felületű háromszögű, vagy íves kialakítású tetőablak helyezhető el.

Az épületek közötti legkisebb távolság bármekkora lehet a következő feltételek betartása mellett:

- az utcára merőleges gerincű beépítés esetén a hagyományosan kialakult épülettávolság biztosítandó,
- ha a szomszédos épületek az utcával párhuzamos gerincűek, az épület egyik végfala tűzfal, de legalább olyan nyílás nélküli oromfal legyen, amelyen éghető anyagú tetőszerkezeti elem nem nyúlik túl,
- ha a szomszédos épületek közül az egyik az utcára merőleges gerincű, fenti megkövetéseket az utcával párhuzamos gerincű épület mindkét végén alkalmazni kell.

A szabályozási terv területének beépítésre nem szánt területei **Közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület** **29.§**

(1) E területfelhasználási egység (terület) az *OTÉK* 26.§ (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.

(2) Az e területbe tartozó közterületek telekhatárait, szabályozási szélességét a szabályozási terv jelöli. E területsávba eső meglévő épületeken mindennemű építési tevékenység – a területsáv kialakításának várható idejét, az épületeknek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembe vételével – engedélyezhető.

(3) A közutak építési területének legkisebb szélességét – ahol a szabályozási terv másként nem jelöli – az *OTÉK* 26.§ (2) bekezdés szerint kell biztosítani.

(4) A város közúti átkelési szakaszai, valamint lakóútjai – mivel a közlekedési és közmű létesítmények a meglévő szélességek mellett elhelyezhetők – a jelenlegi szabá-

lyozási szélességükben megmaradnak, illetve a szabályozási terv szerint alakítandók ki.

(5) Az építési telkeket kiszolgáló utak építési területének a szélessége a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése alapján telekalakítási eljárás keretében csökkenthető, amennyiben ahhoz az út- és közműkezelők, valamint a szakhatóságok hozzájárulnak.

(6) Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (*OTÉK*) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.

(7) Hírközlési létesítmények közterületen, az ágazati szabványok, szakhatósági előírások betartásával helyezhetők el.

(8) 10 méternél magasabb önálló hírközlési építmény, szerkezet a belterületen és kertes mezőgazdasági területen nem telepíthető.

(9) A dűlőutak szélessége kialakult, új dűlőút minimális szabályozási szélessége 8,0 méter.

(10) A közlekedési területek jelét, besorolását, szabályozási szélességét a település-szerkezeti terv leírása tartalmazza.

(11) A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.

(12) Az új jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42.§ (7) bekezdése szerint fásítani kell.

(13)⁹ Közlekedési területek (KÖ):

A terv a városi főúthálózat (KÖu) elemeit a gyűjtőutakig bezárólag jelöli. A közlekedési hálózat megkülönböztetett elemei az alábbiak:

Út	Közlekedési terület jele	Kategória	Közlekedési terület szélessége
		jelenleg	távlatban
6. sz. út új külterületi nyomvonala	KÖu-1		külterületi I. rendű főút (K.III.B.) 30 m
6. sz. út meglévő külterületi nyomvonala		külterületi I. rendű főút (K.III.B.)	külterületi I. rendű főút (K.III.B.) meglévő (20-25 m)
67. sz. út új nyomvonala	KÖu-2		külterületi II. rendű főút (K.IV.B.) 25 m
6607. sz. Szigetvár – Kadarkút összekötő út új nyomvonala	KÖu-3		hálózati jelentőségű külterületi mellékút (K.V.B.) 22 m
5808. sz. út külterületi szakasza	KÖu-4	külterületi mellékút, összekötő út (K.V.B.)	külterületi mellékút, összekötő út (K.V.B.) meglévő (20 m)
6. sz. út jelenlegi nyomvonala		külterületi I. rendű főút (K.III.B.)	külterületi mellékút, bekötőút (K.VI.B.) meglévő (25 m)
67. sz. út jelenlegi nyomvonala		külterületi II. rendű főút (K.IV.B.)	külterületi mellékút, bekötőút (K.VI.B.) meglévő (18-20 m)
Északi bekötőút			külterületi mellékút, bekötőút (K.VI.B.) 22 m
66114. sz. becefai bekötőút		külterületi mellékút, bekötőút (K.VI.B.)	külterületi mellékút, bekötőút (K.VI.B.) meglévő (14-16 m)
66122. sz. zsbóti bekötőút		külterületi mellékút, bekötőút (K.VI.B.)	külterületi mellékút, bekötőút (K.VI.B.) meglévő (10-12 m)
Zsbóti út és Becefa közötti út	KÖu-5		külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.C.) 14 m
Mezőgazdasági és zártkerti utak	KÖu-6	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.D.)	külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.D.) meglévő (8,5 m)

⁹ Módosította a 21/2006. (IX..28.) ö. 8. §-a. Hatályos: 2006.X.01-től

Út	Közlekedési terület jele	Kategória	Közlekedési terület szélessége
6. sz. belterületi új nyomvonal	KÖu-7		belterületi I. rendű főút (B.III.a.C.) 25-30 m
6. sz. út keleti meglévő belterületi szakasza		belterületi I. rendű főút (B.III.a.C.)	belterületi I. rendű főút (B.III.a.C.) meglévő (14-25 m)
Gyűjtő utak: József A. utca - Széchenyi utca - Görösgali út	KÖu-8	belterületi I. rendű főút (B.III.a.C.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.) meglévő (14-25 m)
Almás patak melletti út		belterületi I. rendű főút (B.III.a.B.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.B.) meglévő (25 m)
67. sz. út jelenlegi belterületi szakasza		belterületi II. rendű főút, (B.IV.b.B.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.B.) meglévő (25 m)
6607. út jelenlegi bevezető szakasza (Bajcsy-Zsilinszky)		belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.B.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.B.) meglévő (22-24 m)
5808. sz. Hoboli országút		belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.) meglévő (20 m)
Dencsházai utca		belterületi II. rendű főút, (B.IV.b.B.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.) meglévő (18 m)
Becefa, Fő utca		belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.) meglévő (18 m)
Zsibót, Igmándi u.		belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.) meglévő (10-12 m)
Alapi Gáspár utca		belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.) meglévő (12-22 m)
Szabadság utca Turbéki utca			belterületi mellék-út, gyűjtőút (B.V.c.C.)
Dózsa György utca			belterületi mellék-út, gyűjtőút (B.V.c.B.)
Istvánffy M. utca			
Hoboli utca			
Bem u - Kárpátok u.			
Szt. István lakótelep körüli út			
Szabadság utca és Északi bekötő út közötti út			22 m
A vártól nyugatra lévő terület határán haladó út			22 m
			20 m
Új lakó és kiszolgáló utak	KÖu-9		belterületi mellékút, kiszolgáló út (B.VI.d.C.) 12-16 m
Meglévő kiszolgáló utak		belterületi mellékút, kiszolgáló út (B.VI.d.C.-D.)	belterületi mellékút, kiszolgáló út (B.VI.d.C.-D.) meglévő (8-18 m)
Kerékpárút, gyalogút	KÖu-10		(B.IX.) 6 m
Közterületi parkoló	KÖu-11		
Közterületi parkoló	KÖu-12		

Köu-12 jelű építési övezet	OTÉK	HÉSZ	
A kialakítható legkisebb telekterület méret	-	K nem osztható tovább	m ²
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	-	m
A beépítési mód	-	szabadonálló	
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság	-	4,5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	-	5	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	-	20	%

Zöldterület 30.§

- (1) E területfelhasználási egységbe (területbe) közparkok és közkertek (**Z**) tartoznak.
- (2) A település zöldfelületeinek védelme érdekében meglévő fát, egyéb fás növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben, a fák védelméről szóló 21/1970.(VI.21.) Korm. rendelet előírásainak betartása mellett lehet.
- (3) A Szabályozási Tervben zöldfelületi kötelező területhasználatként lehatárolt területek funkcionális és zöldfelületi fejlesztése, illetve rekonstrukciója, fenntartása, valamint új kertek létesítése csak kertépítészeti kiviteli tervek alapján engedélyezhető.
- (4) A közparkokban az OTÉK 27.§ (4) bekezdése szerinti funkciójú építmény helyezhető el.
- (5) A területen legfeljebb 3,5 m építménymagasságú építmények létesíthetők, legfeljebb 2%-os beépítettséggel.
- (6) A meglévő és újonnan létesítendő zöldterületek és felületek folyamatos fenntartásáról esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.
- (7) Telken belüli beültetési kötelezettség helyeit a szabályozási terv jelöli.

Erdőterület 31.§

- (1) E területfelhasználási egységbe (területbe) a védelmi és gazdasági rendeltetésű erdők, illetőleg az ilyen célra kijelölt területek tartoznak, melyek besorolását a mindenkor érvényes erdőgazdálkodási üzemterv tartalmazza.
- (2) Az Európai Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Alapból finanszírozott erdőtelepítéshez az erdészeti szakhatóság engedélye szükséges.
- (3) A gazdasági rendeltetésű erdőterületen épület az OTÉK 28.§ (4) bekezdésében foglaltak szerint helyezhető el, védelmi célú erdőterületen épület nem létesíthető.
- (4) A közhasználatra szánt védőerdő területeit erdészeti eszközökkel min. 60%-os borítottsággal kell beültetni, több szinten kialakítani.
- (5) Ahol az erdő adott létesítmény védelmét szolgálja, ott bekerítése engedélyezhető. A védőerdő létesítése és fenntartása az adott létesítmény tulajdonosát terheli.
- (6) Beruházás céljára csak akkor vehető erdő igénybe, ha erre alkalmas más művelési ágú terület nincs. A termelésből való kivonáshoz az erdészeti szakhatóság engedélye szükséges.
- (7) Az erdősítési programokat gyenge minőségű gyepterületeken, vagy alacsony aranykorona értékű szántókon kell megvalósítani.

Vízgazdálkodási terület 32. §

E területfelhasználási egységbe (**V**) az OTÉK 30.§ (1) bekezdése szerinti vízgazdálkodással összefüggő területek tartoznak. A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet.

Mezőgazdasági terület 33. §

- (1) E területfelhasználási egység (terület) az OTÉK 29.§-a szerinti célt szolgálja.
- (2) A szabályozási terven jelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület erdőterületté az illetékes hatóságok jóváhagyásával, a településrendezési terveken nem jelölt közlekedési és vízgazdálkodási rendeltetésű területté a szabályozási terv módosításával sorolható.
- (3) Gyepterületek megszüntetése csak gyenge értékű területek esetében engedélyezhető. Gyepterületek létesítése alacsony aranykorona értékű szántókon javasolt.
- (4) A mezőgazdasági terület a következő övezetekre tagolódik:
- általános mezőgazdasági területek (**Má-1**),
 - átmeneti övezet (**Má-2**) melybe a távlatban más célra szolgáló területek tartoznak,
 - be nem építhető (**Má-3**) mezőgazdasági övezet,
 - kertes mezőgazdasági területek /kiskertek/ (**Mk**), a volt zártkerti területek,
 - belterületi kertterület (**Hk**).
- (5) Az előírások szerint maximálisan beépített földrészlet tovább nem osztható.
- (6) Általános mezőgazdasági (**Má-1**) terület:
- a.) Ebbe az övezetbe sorolandók a szabályozási tervben jelölt szántó, gyeperület, valamint gyümölcsös, szőlő művelési ágak területei.
 - b.) Az övezet területén erdő is létesíthető.
 - c.) A gyeperület művelési ágú földrészlet nem beépíthető.
 - d.) Gyümölcs, szőlő művelési ágú földrészleten építmény csak 10 000 m²-nél nagyobb (minimum 30 m szélességű) telekterületen helyezhető el.
 - e.) Szántó művelési ágú földrészleten építmény csak 30 000 m²-nél nagyobb (minimum 100 m szélességű) telekterületen helyezhető el.
 - f.) Az övezetben a d.) és e.) pontban jelölt földrészleteken építhető épület, a maximális beépítettség 3%. A területen megvalósítandó létesítmény építési engedély köteles, környezetét minimum 15 m-es sávban zöldfelületként rendezni kell. Megoldását az engedélyezési terv részeként kell kezelni.
A telken létesítendő épületek legnagyobb építménymagassága 6,0 m lehet. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.
A területen hagyományos és korszerű (csarnok) épületszerkezettel egyaránt építhető építmény, melyek karakterükben egymáshoz illeszkedőek legyenek. A keletkező szennyvizet zárt tárolóban kell gyűjteni és alkalmanként arra kijelölt ürítőhelyre kell szállítani.
 - g.) Épület a dűlőút tengelyétől minimum 10,00 m-re helyezhető el.
- (7) Birtoktest – birtokközpont kialakítására vonatkozó szabályok:
- a) A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki az OTÉK 29.§ 5. pontja szerint.

b) A birtokközpontban/kiegészítő központban (teleknagyság minimum 1,0 ha) legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek létesíthetők. A legnagyobb építménymagasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.) magassága. Az indokoltságot az építési hatóság bírálja el.

c) A birtokközpont és kiegészítő központ kialakításához előzetes elvi építési engedélyt kell kérni.

(8) Átmeneti övezet (**Má-2**) előírásai:

Az övezetben csak a terület távlati rendeltetését bizonyíthatóan nem zavaró, annak költségét nem növelő gazdasági épületek helyezhetők el. Az illeszkedést az adott övezet teljes területére elkészített, az adott terület és építés illeszkedését bizonyító – építésügyi hatóság által engedélyezett – beépítési tervvázlattal kell bizonyítani.

(9) A kertés övezetbe a szabályozási terven **Mk** jellel megjelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület tartozik. Az övezet a szabályozási terv által jelölt területeken kívül nem növelhető. Az övezetbe a volt becefai és zsbóti zártkertek és zártkert jellegű kertterületek tartoznak.

Az övezetre vonatkozó előírások:

a.) A kertövezetben nagy állattartására szolgáló építmény nem építhető.

b.) Telekalakítás, beépítés szabályai:

- Az övezetben a legkisebb beépíthető földrészlet nagysága 720 m².
- A kertövezetben 800 m²-es, vagy azt meghaladó, csak közterületről, vagy magánútról megközelíthető új földrészletek alakíthatók ki, melyek minimális szélessége: 14 méter.
- A földrészleteken egy, a 3% beépítettséget meg nem haladó (maximum 100 m²) alapterületű, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület helyezhető el. Különálló építményként csak pince és közműpótló berendezés építhető: árnyékszék csak a főépülettel együtt helyezhető el.
- Az épület a növényzeti, domborzati, megközelítési, tájolási, stb. adottságoknak megfelelően a telken szabadon elhelyezhető.
- A szomszédos telektől olyan távolságokat kell megtartani, hogy az elhelyezni kívánt épület mellékfunkciói (pl. pince földdombja, épület körüli víztelenítés, stb.) a szomszédos telkek használatát ne zavarják. Egymáshoz közeli épület elhelyezés esetén az OTÉK-ban előírt tűztávolságot kell megtartani.
- Az előkert mélysége minimálisan 5 méter.
- A telken garázs nem létesíthető.

c.) A gazdasági épület előírásai:

- A területen épület építése csak építési engedély alapján végezhető.
- A földrészleten felvonulási épületet csak a gazdasági épületre kért érvényes építési engedély birtokában lehet létesíteni, és az csak az épület elkészültéig maradhat fent.
- A gazdasági épület földszintes, legfeljebb 3,50 m-es építménymagasságú – lejtős terepen a lejtő felől maximum 4,5 m homlokzatmagasságú – lehet. Az épület tetőtere beépíthető. Az épület szélességi mérete a 6,6 m-t nem haladhatja meg, a tetőgerinc vonala a hosszoldallal párhuzamos lehet.
- Az épület 35-45°-os hajlásszögű szimmetrikus nyeregtetővel kell lefedni, a héjazat égetett agyag cserépfedés, pikkelyes jelleget adó bitumenes zsindeley lehet. Hullámpala fedés nem alkalmazható.
- Az épületek csak természetes építőanyagokból építhetők (kő, tégl, vályog, fa). A homlokzatképzésnél kerámiaburkolat, drótüveg, műanyag hullámlemez, műpala nem alkalmazható.

d.) Pince, kerítés, támfal:

- d) Pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött, a domb felőli oldalon, vagy attól különállóan helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie.
- e) A pince közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhat, illetve azt max. 1 m-re közelítheti meg.
- f) A kertövezet területén a kerítés anyaga fa, vagy drótfonat lehet, élősövény létesíthető.
- g) A meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel), támfalakkal kell kialakítani. A rézsűk biológiai eszközökkel történő védelme kötelező. A támfal magassága az 1,5 m-t nem haladhatja meg.

(10) Belterületi kertterület a szabályozási terven (**Mk-0**) jellel jelölt terület.

A területen csak a kertgazdálkodáshoz szükséges pince, prэшáz, gyümölcsstároló épülhet maximum 30 m² nagyságban,

(11) A termőföldön történő beruházásokat a talajvédelmi beruházások károsítása nélkül kell megvalósítani.

(12) Gondoskodni kell a meliorációs beruházások során elkészült úthálózat fenntartásáról.

(13) Telkesítéseknél, az úthálózat módosításainál úgy kell eljárni, hogy az ne segítse elő a deflációs, eróziós kártételek, valamint szélsőséges vízháztartási helyzet kialakulását.

(14) Szennyvíztisztítóban keletkező szennyvíz, szennyvíziszap és a településen keletkező egyéb nem veszélyes hulladék, valamint hígtrágya csak a talaj szennyezése nélkül helyezhető ki termőföldre, a talajvédelmi hatóság engedélyével.

V. FEJEZET

TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

Régészeti lelőhelyek védelme

34.§

(1) A régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden az eddigi használatától eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, földmunkához a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) szakhatósági hozzájárulása szükséges.

(2) Régészeti érdekű területet érintő tervezés esetén javasolt kikérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (a továbbiakban: *KÖH*) véleményét.

(3) Amennyiben a város közigazgatási területén bárhol – a nyilvántartott régészeti lelőhelyeken és a régészeti érdekű területeken kívül – építkezés vagy művelés kapcsán régészeti leletek vagy régészeti objektumok előkerülése esetén a munkákat fel kell függeszteni, és értesíteni kell a Baranya Megyei Múzeumok Igazgatóságát és a KÖH-t.

Természeti területek

35.§

(1) Szigetvár természeti területeinek határát a szabályozási terv tartalmazza.

Helyi jelentőségű védett érték a „Szigetvári vár környéke” törzskönyvi száma 1/23/TT/4. Szigetvári vár környéke: Zrínyi Miklós egykori harcának, a szigetvári várnak és környékének ma szépen kialakított park állít emléket. A műemlékvár falainak restaurálását elkezdték. A vár mögötti kis tó eliszapolódott. A területen őshonos fa-

jokból álló erdőfoltok is előfordulnak. A park sétánya platánfa sorral szegélyezett. A füves területek, sétautak gondozottak. A park csónakázótava elhanyagolt.

(2) A természeti területek használata és fejlesztése során a természetkímélő használati módok figyelembe vételével biztosítani kell a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását. Ezen területeken történő tevékenységek végzéséhez a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságának engedélye szükséges.

(3) A helyi védelem alatt álló, és a szerkezeti-szabályozási tervben védelemre javasolt -Turbéki-templom út jegenyenyár fasor, feketenyaras-, a természeti területekre a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. előírásai vonatkoznak.

(4) Táj-, természet-, környezet- és településkép védelmi okokból a szerkezeti-szabályozási tervben jelölt védőfásításokat ki kell alakítani.

A növényesítésben honos, tájra jellemző, az adottságnak megfelelő fajokat kell alkalmazni.

(5) A zöldfelületi rendszer elemeit tájépítész mérnök által készített kertépítészeti terv szerint kell megvalósítani.

(6) Nem létesíthető közmű-, energiavezeték, táv-és hírközlési vezeték a meglévő és javasolt növényesítésben, illetve attól 4-4 méter távolságban.

(7) 10 méternél magasabb objektum létesítése esetén vizuális-esztétikai hatásvizsgálat készítése kötelező.

(8) A tájképvédelmi övezetben nem folytatható olyan tevékenység, amely megváltoztatja a táj eredeti képét. Művelési ág váltás, más célú hasznosítás csak a táj jellegének, szerkezetének, történelmileg kialakult természetkímélő használat által meghatározott adottságoknak és a természeti értékeknek a figyelembe vételével lehetséges.

Műemlékek védelme

36.§

(1) A terv területén országos műemléki védelem alatt álló épületek és a műemléki környezetbe tartozó ingatlanok listáját a rendelet **1. számú melléklete** tartalmazza.

(2) A védett épületek műemléki környezetét a szabályozási terv tünteti fel.

(3) A műemléki környezetben az építési engedélyezési eljárásokba az KÖH-t szakhatóságként be kell vonni.

Helyi építészeti értékek védelme

37.§

(1) A település jellegzetes építészeti és településképi karakterének megőrzése érdekében a rendelet **2. számú mellékletében** szereplő építmények helyi védelemben részesülnek.

(2) Helyi védettségű épületekkel és építményekkel kapcsolatos bármilyen építési munka esetén a következő előírásokat kell betartani:

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

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

- c) Az épület bővítése az épület mögött, annak takarásában történhet. A bővítmény szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.
 - d) A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
 - e) Helyi védettségű épület bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően. A bontási engedélykérelemhez csatolni kell az épület felmérési és fotódokumentációját.
- (3) A település területén végzett földmunkák során előforduló régészeti leletekről - azok szakszerű mentése érdekében - a Baranya Megyei Múzeumok Igazgatóságát értesíteni kell.
- (4) A régészeti felügyelet, esetleges leletmentő feltárás tárgyi és anyagi feltételeit a törvény értelmében kell a beruházónak biztosítani.

38.§

A település történeti településsziluettjének védelme érdekében a település bármely területén, ahol a településre jellemzőtől eltérő szintszámú épület vagy eltérő magasságú építmény megvalósítását tervezik, az építés csak településképi vizsgálat alapján engedélyezhető.

VI. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK

Hatálya kiterjed a föld és a víz védelmére, a levegő tisztántartására, az élővilág-, táj- és természet védelmére, a települési környezet megóvására, zaj- és rezgések elleni védelemre, valamint a hulladékkezelésre.

Környezetvédelem 39.§

Általános követelmények:

- (1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- (2) Újabb területek belterületbe vonása, a termőföldön történő beruházások a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem ronthatják, nem csökkenthetik a meglévő talajvédelmi létesítmények működőképességét. A beruházások megvalósítása és üzemeltetése során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- (3) 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.
- (4) Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a részleges közművesítés, a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítéséig az övezetek területein a közművek megvalósítására szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.
- (5) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennymentlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az el-

ső fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

- (6) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.
- (7) A vizek és közcélú vizilétesítmények fenntartása esetén a jogszabályi előírásokat érvényesíteni kell.
- (8) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- (9) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni.
- (10) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

Környezetterhelési határértékek

40. §

- (1) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.
- (2) Élővízbe bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani.
- (3) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken
- (4) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.
- (5) Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni.
- (6) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.

Speciális eljárási szabályok

41.§

- (1) Az egyes tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technológián alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
- (2) A környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályairól szóló jogszabály szerint el kell végezni a szükséges vizsgálatokat

- (előzetes vizsgálat, környezeti hatásvizsgálat) és le kell folytatni az engedélyezési eljárást.
- (3) Szigetvár a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint "C" kevésbé érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezésére, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése engedély alapján történhet.
 - (4) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdő védelméről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
 - (5) A telephelyengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint.
 - (6) Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít.
 - (7) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
 - (8) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében irányadó jelleggel érvényesíteni kell az előírásokat és a "jó mezőgazdasági gyakorlat" szabályait.
 - (9) Szigetvár településen az állattartásra vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti volumenben és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával építhetők állattartó létesítmények.
 - (10) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról.
 - (11) Az engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell az építési és bontási hulladékok kezelésére, a keletkezett hulladékok mennyiségének tervezésére és elszámolására, azaz építési és bontási hulladékokkal kapcsolatos tevékenységre vonatkozó tervlapokat.

Növénytelepítési előírások

42.§

- (1) Beépítésre szánt területen a telekhatárok és a növények között legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:
 - a.) szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növényöző gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,5 méter;
 - b.) 3 méternél magasabbra növényöző gyümölcs- és egyéb bokor, valamint bármilyen fa esetében 2,0 méter.
- (2) Beépítésre nem szánt területen a telekhatárok és a növények között legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:
 - a.) gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte- (egres-), ribizske-, josta- és málnabokor, valamint 1 méternél magasabbra nem növényöző dísz- vagy védelmi szerepű bokor (élősövény) esetében 0,8 méter;
 - b.) minden egyéb gyümölcsbokor (pl. mogyoró), továbbá birs, naspolya és birsalanyra oltott körtefa, valamint 3 m-nél magasabbra nem növényöző dísz-, vagy védelmi szerepű bokor (élősövény) és – a c.) pontban nem szereplő – fa esetében 2,0 méter;

- c.) kajszi- és cseresznyefa, valamint vadlanyra oltott alma- és körtefa esetében 4,0 méter;
 - d.) 3 m-nél magasabbra növény dísz-, vagy védelmi szerepű bokor (élősövény), továbbá dió- és gesztenyefa, valamint 5 m-nél magasabbra növény fa esetében 5,0 méter.
- (3) Közút területén az építési területük határai és a növények között – az 1. és 2. bekezdés rendelkezésétől eltérően legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:
- a.) cserjék és 3 méternél magasabbra nem növény fák esetében 1,5 méter;
 - b.) 3 méternél magasabbra növény fák esetében 2,5 méter.
- (4) A település területén pollentermelő növényeket ültetni nem szabad.
- (5) A közutak építési területén fasorokat kell telepíteni. A fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.
- (6) Az új jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42.§ (7) bekezdése szerint fásítani kell.

VII. FEJEZET **EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

43.§

- (1) A rendezési tervben meghatározott feladatok megvalósítása érdekében – azok aktualitása esetén – az Étv. 17.§-ába foglalt sajátos jogintézmények működtethetők jelen szabályozási terv keretén belül, az önkormányzati rendelet szerint.
- (2) Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él: építésjogi követelmények, elővásárlási jog, helyi lakó- és kiszolgáló út céljára történő lejegyzés, településrendezési és egyéb kötelezések.

Építésjogi követelmények **44. §**

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételet képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).
- (2) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha:
- a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - közérdeket nem sérti,
 - az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idege-níthetők el.

Elővásárlási jog **45. §**

- (1) Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot a következő területeken elhelyezkedő ingatlanok esetében:
- a.) A terv szerinti új közterületek területeire,
 - b.) A terv szerinti közterület-szélesítésekhez szükséges területsávokra, amennyiben azok a helyi közút céljára történő lejegyzés hatálya alá nem tartoznak. Az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

c.) Ezen ingatlanokon az elővásárlási jog gyakorlása előtt is csak olyan építési munkák, valamint telekalakítás végezhető, mint amilyen a szabályozási tervnek megfelel, továbbá amit az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVII tv. (a továbbiakban: Étv.) 22.§-a* tartalmaz.

(2) A *kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 86. §-a és 92.§-a* szerint kell szabályozni az állam és az önkormányzatok elővásárlási jogát. Eljárási szabályok a *Kulturális örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról szóló 16/2001.(X.18.) NKÖM rendelet* szerint.

Helyi lakó- és kiszolgáló út céljára történő lejegyzés 46. §

A tervezett lakó- és kiszolgáló utak létesítésére, szélesítésére kijelölt területsávok.

Településrendezési kötelezések 47. §

- a.) Az építésügyi hatóság a településkép védelme érdekében kötelezheti az ingatlanok tulajdonosait:
- a legalább 90 %-ban beépített telektömbökben lévő beépítetlen, elhanyagolt építési telkek beépítésére, valamint befejezetlen építkezések befejezésére,
 - a több egységből álló építmények homlokzatainak, kirakatszekrényeinek, feliratainak, reklámberendezéseinek összehangolt építészeti-műszaki tervezésére és kivitelezésére;
 - a rossz műszaki állapotban lévő, a településképet ez által rontó építmények külső helyreállítására és színezésére,
 - az egységes utcakép biztosítása, a telek településképileg megfelelő állapotának megőrzése, vagy a közterület és a szomszédos ingatlanoknak – a telken folytatott tevékenység miatt – szükségessé váló védelme céljából a telek bekerítésére,
 - kertészeti munkák (tervezés, kivitelezés) elvégzésére,
 - a közegészségügyi (fertőzés-, allergia- stb.) veszélyforrást jelentő elhanyagolt telkek azonnali rendbetételére;
 - a telkek közterületről látható részén lévő szemét-, hulladék-, törmelékkupacok 15 napon belüli eltávolítására.
- b.) Az építésügyi hatóság az építési vagy telekalakítási engedélyek megadásának feltételeként előírhatja az építési munkával érintett ingatlanon már meglévő olyan építmények vagy építményrészek kártalanítás nélküli lebontását, amelyek nem felelnek meg a hatályos építésügyi jogszabályok előírásainak, függetlenül attól, hogy korábban építési engedéllyel vagy építési engedély nélkül épültek-e.
- c.) Az 1 évnél hosszabb határidővel elrendelt kötelezettségeket be kell jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

Beültetési kötelezettség 48. §

Közérdekű környezetalakítás céljából a terv a szabályozási terven jelölt helyeken és területeken (fasorok a közút menti területeken, védőerdő sávok a Gip jelű övezetekben, a vízfolyások menti területeken) fásítást írhat elő.

Költségek viselése

49. §

(1) Meglévő, kialakult beépítésű területeken az új közművek létesítésével, az út- és járdaépítésével kapcsolatos költségeket az érintett ingatlantulajdonosok kötelesek viselni. Az önkormányzat az előbbieket szerinti fejlesztések teljes költségének finanszírozására közművesítési és útépítési hozzájárulást állapít meg, melyet a nyomvonallal érintett ingatlanok tulajdonosai kötelesek megfizetni.

(2) Újonnan kialakítandó beépítésre szánt területeken az építetők a belterületbe vonással, művelési ágból történő kivonással, telekalakítással, tervezéssel, közművesítéssel, út- és járdaépítéssel kapcsolatos költségeket teljes egészében, illetve az önkormányzattal történő megállapodásnak megfelelő mértékben vállalják.

VIII. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

50. §

(1) A rendelet és a hozzá tartozó szabályozó terv 2005. június 15-én lép hatályba, Rendelkezését a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a helyi építési szabályzatról szóló 34/2003. (XII.17.) rendelet hatályon kívül helyezve.

Szigetvár, 2009. Május hó 04.nap

Paizs József
polgármester

dr. Aracsi József
címzetes főjegyző

A 11/2005. (VI.1.) Ör. 1. számú melléklete¹⁰

**A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETÉN ORSZÁGOS MŰEMLÉKI VÉDELEM
ALATT ÁLLÓ, VALAMINT MŰEMLÉKI KÖRNYEZETBE TARTOZÓ INGATLANOK
LISTÁJA**

1. A terv területén országos műemléki védelem alatt álló épületek:

(1) M I. 476 Szigetvár 1620-58/1950

Zrínyi tér

Hrsz.: 1

R.k. plébániatemplom. Ali pasa 1589-ben épült dzsámijából átalakítva 1788-ban. Kupolájában Dorfmeister István falfestménye, barokk, 1789. Berendezés: szenteltvíztartók, török kori; főoltár, szószék copf; főoltárkép, Dorfmeister alkotása.

(2) M III. 475 Szigetvár 22509/1958

Zrínyi tér 3.

Hrsz.: 6/1, 6/2

Lakóház, üzletek, gyógyszerár, romantikus, 19. sz. második fele.

(3) M II. 470 Szigetvár 22509/1958

Vár u. 1.

Hrsz.: 230/1.

Szálloda és múzeum, volt Oroszlán-szálló, késő barokk, 1790 körül. Átalakítva eklektikus stílusban a 19. sz. végén.

(4) M III. 471 Szigetvár 22509/1958

Vár u. 2.

Hrsz.: 312/1

Irodák és patikamúzeum, ún. Salamon-féle patika, késő klasszicista, 19. sz. közepe.

(5) M II. 474 Szigetvár 22509/1958

Zrínyi tér 1.

Hrsz.: 313

Városháza, eklektikus, 19. sz. második fele.

(6) M III. 466 Szigetvár 22509/1958

József A. u. 5.

Hrsz.: 318

Lakóház, késő klasszicista, 1850 körül.

(7) M III. 468 Szigetvár 22509/1958

József A. u. 13.

Hrsz.: 326

Lakóház, romantikus, 19. sz. második fele

(8) M II. 472 Szigetvár 0004/3/1954

Zárda u. 2.

Hrsz.: 193

Zeneiskola, volt ferences rendház, barokk, 1740.

(9) III. 467 Szigetvár 50041/1958

¹⁰ Módosította a 21/2006. (IX..28.) ör. 11. §-a. Hatályos: 2006.X.01-től

József A. u. 12.
Hrsz.: 194
Lakóház, késő klasszicista-romantikus átmenet, XIX. század közepe.

(10) M III. 465 Szigetvár 22509/1958
József A. u. 2.
Hrsz.: 226/1
Lakóház, klasszicista, 19. sz. első fele.

(11) M III. 469 Szigetvár 22509/1958
Szabadság u. 15.
Hrsz.: 337
Lakóház, romantikus, 1860 körül.

(12) M II. 463 Szigetvár 0004/3/1954
Bástya u. 3.
Hrsz.: 102
Lakóház, török-kori, 16. sz. Múzeum.

(13) M I. 477 Szigetvár 22509/1958
Vár
Hrsz.: 1733
Vár. Erődítés (turistaszállás), 15-18. sz. Múzeumépület, volt Andrássy kastély; Szulejmán pasa egykori dzsámija, 16. sz., átalakítva és későbbi toldalékokkal. Kertje védtett.

(14) M III. 478 Szigetvár 22509/1958
Turbékpusztá
Hrsz.: 0149
R.k. kegytemplom, valószínűleg korábbi eredetű, barokk, 1770. Berendezés: török mosómedencéből átalakított szenteltvíztartó, főoltár, klasszicizáló.

(15) M II. 10040 Szigetvár 14443/1987
Zsibót, Domolospusztá
Hrsz.: 0234/1, 0234/2.
Polák-kúria, historizáló, neogótikus, 1870. Gleim
Telkén Polák-sírkápolna, historizáló, kúriával egykorú magtár XIX. sz.
0261/2. Hrsz.-on Hegyessy-Igmándy-sírkápolna barokk, XVIII. sz. 2. fele
Szálloda

(16) M II. 464 Szigetvár 22509/1958
Dózsa Gy. u. 5.
Hrsz.: 1187
Lakóház, barokk, 1750 körül.

(17) M II. 473 Szigetvár 0004/3/1954
Zárda u.
Hrsz.: 195
R.k. volt ferences templom, barokk, 1731-1736. Berendezés: szenteltvíztartók, török kori; főoltár barokk, 1768; mellékoltárok, szószék, rokokó, 18. sz.; sekrestye berendezés, 1770 körül, Jani Lukács alkotása.

(18) M Szigetvár 2006.

Rákóczi utca 18.

Hrsz.: 41.

Iskola, 1905-ben Baumgartner Sándor és Herczegh Zsigmond tervei alapján épült, szecessziós

II. Műemléki környezetbe tartozó ingatlanok

A szabályozási terven jelölt történelmi belváros területe, valamint a következő ingatlanok:

Hrsz.: 1732/2, 1734 (árok), 1735, 1745, 1711/1, 1731 (árok), 1710 (út), 1708 (árok), 1709, 1657/3, 1707 (árok), 1726, 1712/1 (közterület), 1712/2, 1731 (árok), 1732/2, 923/1 (patak), 246-250, 251/2, 244/1-2, 243, 241/7, 242/1-2, 241/9-11, 241/4, 241/6, 239/1-2, 238/1-2, 240, 231, 232, 230/1-2, 237, 234/1-2, 235, 236/1-2, 308, 307, 310-314, 316-318, 320, 342/1-2, 342/4-5, 326-328, 334-338, 564, 569, 228/3, 228/1 (közterület), 166, 167, 169, 168/2, 170, 171/1/7/8, 193-195, 192/1-5, 10/1-7, 2/1, 2/3, 1, 3-5, 5/1, 6, 227, 226, 226/3, 225, 223, 222, 20/4, 198/1, 12/1-3, 13-15, 17, 18/1, 20, 22/1-2, 23, 24/1-2, 25/1-2, 26, 38/4, 39/1-2, 37/3, 40, 41, 96-99, 100/2, 102-107, 212, 213, 214/1-2, 210/1-2, 209/1-2, 215/1-2, 216-218, 208/1-2, 207/1-2, 205, 206, 219, 220, 204/1-8.

Becefa: Hrsz.: 0150, 0149, 0148, 092/34, 0117.

Zsibót: Hrsz.: 0234/1-2, 0228 (út része), 0261/2-3.

HELYI VÉDELEMBEN RÉSZESÜLŐ ÉPÍTMÉNYEK LISTÁJA

Helyi védelemben részesülő építmények:

(1)	Kápolna	Mozsgói út 3247/1. hrsz.
(2)	Lakóház utcai homlokzatai	Zrínyi tér 12.
(3)	Lakóház utcai homlokzatai	Zrínyi tér 11.
(4)	Lakóház utcai homlokzati részletei	Zrínyi tér 6.
(5)	Plébánia	Zrínyi tér 9.
(6)	Lakóház utcai homlokzata	Rákóczi utca 12.
(7)	Általános Iskola utcai homlokzata	Rákóczi utca 9.
(8)	Általános Iskola utcai homlokzata	Rákóczi utca 13.
(9)	Lakóház utcai homlokzata	Rákóczi utca 15.
(10)	Lakóház utcai homlokzata	Rákóczi utca 17.
(11)	Lakóház utcai homlokzata	Rákóczi utca 19.
(12)	Lakóház utcai homlokzata	Rákóczi utca 21.
(13)	Lakóház utcai homlokzata	Rákóczi utca 23.
(14)	Lakó- és üzletház utcai homlokzata	Kossuth tér 1/1, 1/2.
(15)	Lakóház utcai homlokzata	Kossuth tér 3.
(16)	Üzletház utcai homlokzata	Kossuth tér 4.
(17)	Lakóház utcai homlokzata	Vár utca 3.
(18)	Lakóház (Mihók-ház) utcai homlokzatai	Széchenyi utca 3.
(19)	Lakóház - kutatás szerinti elemei	Vár utca 12.
(20)	Turbékpuszt, Vermes kúria	
(21)	Városi Bíróság utcai homlokzata	József A. utca 14.
(22)	Volt járási tanács épületének utcai homlokzata	József A. u. 16.

11 Módosította a 21/2006. (IX..28.) ör. 12. §-a. Hatályos: 2006.X.01-től