



# **SZIGETVÁR VÁROS**

## **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE**

---

HÜBNER TERVEZŐ KFT. 2017.

---

**HÜBNER TERVEZŐ KFT.**  
**7621 PÉCS, JÁNOS U. 8.**

**TELEPÜLÉSTERVEZÉS, ÉPÍTÉSZET**

dr. Hübner Mátyás DLA  
vezető tervező  
okl. építészmérnök  
TT/1É-02-0107

dr. Baracsi Viktória DLA  
okl. településmérnök  
TT-02-0655

dr. Gyergyák János DLA  
okl. építészmérnök  
okl. településmérnök

Hajdu Csaba  
okl. településmérnök  
TT-02-1503

**KÖZLEKEDÉS**

Lovas Attila  
okl. építőmérnök  
Tkö-02-0883

**KÖZMŰVESÍTÉS, HÍRKÖZLÉS**

Patócs Tibor  
okl. villamosmérnök

**TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM,  
ZÖLD-FELÜLETEK**

Böjte Tibor  
okl. tájépítész  
TK-02-0031  
SZT-02-0031

**KÖRNYEZETALKÍTÁS,  
KÖRNYEZETVÉDELEM**

PRODUCTUS BT.  
Lovasi Katalin  
SZKV-vf/02-0675, SZKV-  
hu/02-0675

# SZIGETVÁR VÁROS

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

(RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK)

(TERVEZET)

### TARTALOMJEGYZÉK

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének ..2017. (.....) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – RENDELETTERVEZET

MELLÉKLETEK:

SZABÁLYOZÁSI TERV

1. Melléklet: Szabályozási terv a közigazgatási területre
2. Melléklet: Fogalom meghatározások, értelmező rendelkezések

FÜGGELÉKEK:

1. Függelék: Védelmi korlátozás jegyzék – műemlékek
2. Függelék: Védelmi korlátozás jegyzék – helyi építészeti értékek védelme
3. Függelék: Régészeti lelőhelyek

## Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének ..... (.....) önkormányzati rendelete a Helyi építési szabályzatról

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk. (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek, valamint a város partnerségi rendeletében szereplők véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### I. FEJEZET

#### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

##### 1. A rendelet hatálya

1. § Az önkormányzati rendelet
- 1. sz. melléklete az Sz-1 jelű Szabályozási terv, amely a közigazgatási területre,
  - 2. sz. melléklete az Sz-2 jelű Szabályozási terv, amely a központi belterületre terjed ki.

##### 2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

2. § (1) A település közterületein felszín felett elhelyezhető:
- a) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik, hulladékgyűjtő edényzet,
  - b) közmű műtárgyak,
  - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
  - d) szobor, díszkút, szakrális emlék,
  - e) távbeszélő fülke,
  - f) növényzet,
  - g) közparkolók.
- (2) A település közterületein felszín alatt nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.

##### 3. Az épített környezet és a településképp alakítására vonatkozó előírások

3. § (1) a) A terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.  
b) A terepszint alatti építmény feletti zöldfelület az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) szabályainak megfelelően számítható be az építési telekre előírt legkisebb zöldfelületbe.  
c) A város beépítésre nem szánt övezeteiben további szabály, hogy a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépíthető területének 10%-át.
- (2) Házi szélkerék vagy szélerőmű lakóterületen nem helyezhető el.

##### 4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen (Tkv) történő építés esetén a tájképet jelentősen megváltoztató építmények engedélyezési tervéhez látványtervet kell csatolni. A látványtervben igazolni kell, hogy a tervezett építmény a táj karakterét és a történelmileg kialakult tájképi értékek látványát nem rontja.

- (2) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során a természetvédelmi kezelés szempontjait kielégítő módon egyaránt biztosítani kell.
- (3) A Tkv területén lévő véderdők megőrzésének és a természetvédelmi kezelésnek megfelelően honos fajokkal kell kiegészíteni.

## 5. A környezet védelmének általános előírásai

- 5. §** (1) Az építési munkák során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításról a külön jogszabályok előírásainak megfelelően kell gondoskodni.
- (2) A telkek terepfelhasználása kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózióvédelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.
  - (3) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.
  - (4) Telken szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, az esetleges talajszennyezés kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. Új épület elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetése után szabad.
  - (5) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető, ahol az övezeti előírás ezt lehetővé teszi.
  - (6) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt övezetekben a terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt övezetekben az azokat feltáró úthálózat részeként, a vonatkozó műszaki és természetvédelmi előírásoknak és jogszabályoknak megfelelően kell megvalósítani.
  - (7) Új légszennyező környezeti emisszióval járó szagos-bűzös létesítmények a védendő területek jó környezetminőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával helyezhető el.
  - (8) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, ill. üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelés érdekében a területhasználó passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására, vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető.
  - (9) A hulladékudvar csak a védendő területek használatának zavarása nélkül létesíthető.

## 6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

- 6. §** (1) A belvízzel veszélyeztetett területeken a közterületek felszíni vízelvezetési rendszerét új közterület esetében annak kialakításakor létre kell hozni.
- (2) A belvízzel veszélyeztetett területeken – a vízkár-elhárítási terv alapján - a földszinti padlószint magassága az eredeti terepszinthez képest legalább 0,6 méter magasra kerüljön.

## 7. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások

- 7. §** (1) Közlekedési létesítmények védőtávolságai:
- a) az országos úthálózat részét képező összekötő és bekötő utak külterületi szakaszának mindkét oldalán 50,0 – 50,0 méter védőtávolság tartandó. Épület, kerítés a védőtávolságon belül csak külön jogszabályok betartásával létesíthető.
  - b) egyéb külterületi utak védőtávolsága az úttengelytől számítottan 10,0 – 10,0 méter. Kerítés a védőtávolságon belül nem létesíthető. Épület a védőtávolság határától 5 méternél közelebb nem építhető.

## 8. Közművekre vonatkozó általános előírások

- 8. §** (1) Önálló, 6,0 métert meghaladó antennatartó szerkezet nem helyezhető el a beépítésre szánt építési övezetek területén.
- (2) Beépítésre nem szánt övezeten belüli birtokközpont telkén, valamint a mezőgazdasági övezetek mezőgazdasági üzemekben hiányos közműellátás biztosítandó. A villamos energia, az ivóvíz ellátás, a csapadékvíz elvezetés, a szennyvíztisztítás és elhelyezés együttesen, korszerű és szakszerű közműpótló alkalmazásával, talajszennyezés nélkül, környezetkímélő módon valósítandó meg.

## 9. Telekalakítás általános szabályai

- 9. §** (1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 6,0 méter kell, hogy legyen. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára végforduló létesítendő.
- (2) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 méternél, a telekosztás után kialakult telek legkisebb szélessége minimálisan 12,0 méter lehet.
  - (3) Az új saroktelek – legalább az egyik utca felőli - szélességi méretének legalább 3,0 méterrel nagyobbak kell lennie az övezetben, ill. építési övezetben a kialakítható telek előírt legkisebb szélességénél.
  - (4) A meglévő építési telek akkor is beépíthetőnek minősül, ha a méretei a hatályos előírásoknak nem felelnek meg, de az övezeti előírások ezen kívül betarthatók.

## 10. Építés általános szabályai

- 10. §** (1) A kialakult telek, ill. építési telek beépíthető, kivéve:
- a) a köz- vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, telket,
  - b) valamint a telek, ill. építési telek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható, azaz nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert vagy hátsóker,
- (2) A telken, ill. építési telken csak az egyes rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított rendeltetésű építmények és épületek helyezhetők el.
  - (3) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épületet az oldalhatártól legfeljebb 2,0 méterre lehet elhelyezni.
  - (4) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 métert meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni.
  - (5) Építési tevékenység (vagy telekalakítás) az érintett övezetben vagy építési övezetben megállapított rendeltetésűtől eltérő építmény, ill. telek esetében akkor is végezhető, ha:
    - a) az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,

- 11. §** (1) Építési övezetben épületet építeni csak építési helyen belül lehet. Ha az építési telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (2) A védett természeti területen lévő építési telek esetében az építési helyen a környezet használatát biztosító rendeltetés valósítható meg, elsősorban a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területen természetvédelmi, bemutatói, kezelési, ill. erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.
  - (3) Építési övezetben az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:
    - a) az előkert mérete:  
az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 3-3 azonos oldali szomszédos telket tekintve) a meglévő legkisebb méret, vagy legalább 5,0 méter, de legfeljebb 7,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni.
    - b) az oldalkert szélessége:

## SZIGETVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- ba) szabadon álló beépítési módnál: - a vonatkozó építési övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában - az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
- bb) 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épület építésénél legalább 5,0 méter, kialakult állapotnál legalább 3,5 méter, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 méternél kisebb nem lehet,
- bc) 18,0 métert meghaladó telekszélességnél új épület építésénél legalább 6,0 méter, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 méternél kisebb nem lehet.
- c) a hátsókert mélysége:
- ca) a 40,0 méter telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 méter,
- cb) a 60,0 métert meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 méter,
- cc) a 80,0 métert meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 65 méter. Az építési hely határa és a hátsó telekhatár közötti telekrész hátsókertnek tekintendő.
- (4) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

- 12. § (1)** A kialakult állapot esetén alkalmazandó szabályok:
- a) Ha a telken és az építési telken meglévő épület(ek) jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési tevékenységet, végezni:
- aa) Ha a telek vagy az építési telek jelenlegi beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, a meglévő épület felújítható, a telek vagy az építési telek beépítettsége, nem növelhető.
- ab) Ha a meglévő épület épületmagassága meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, az építési tevékenység során a meglévő épületmagasság nem növelhető, kivéve
- ac) ha a szomszédos épületek épületmagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja, és ha az esetleges épületmagasság növekedése nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl. benapozás biztosítása). Az építési tevékenységgel érintett épület épületmagassága ebben az esetben sem lehet magasabb a már meglévő, közvetlenül szomszédos épület(ek) épületmagasságánál.
- b) Ha a meglévő épület megsemmisül, azaz tartófalai a terepszinttől mért 1,0 méternél alacsonyabbakká válnak, a telket vagy építési telket beépítetlennek kell tekinteni, és a rá vonatkozó övezeti, ill. építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.
- (2) A földmunkával járó beruházások esetében érvényre kell juttatni a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezéseit.

### 11. Geotechnikai követelmények

- 13. § (1)** A rendelet hatálya alá tartozó területen a 45 foknál meredekebb dőlésű, vagy 2 m-nél magasabb természetes vagy mesterségesen kiképzett fal (nyitott kőztfal, partfal, bevágás, mélyút, tereplépcső) 10,0 m-es környezete jogszabállyal kijelölt veszélyes környezetnek minősül. Az építészeti-műszaki dokumentáció részét képező geotechnikai jelentésnek tartalmaznia kell az építmény kialakításához szükséges geotechnikai állapotot a geotechnikai kategóriának és a kijelölés alapjául szolgáló különleges körülményeknek (mozgás-, csúszás- és omlásveszély) a figyelembevételével.

### 12. Zöldfelületek kialakításának általános szabályai

- 14. §** Az egyes ingatlanokon az építési övezetenként, övezetenként meghatározott zöldfelületeket legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani.

### 13. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

## SZIGETVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- 15. §** Szigetvár a III. katasztrófavédelmi osztályba sorolt. Az elégséges védelmi szint követelményeit külön jogszabály szerint kell biztosítani.

## II. FEJEZET

### RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

#### II/A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

##### 14. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

- 16. § (1)** Az építési övezetek általános előírásai:
- a) Tömbfeltárás esetén alkalmazandó szabályok  
A kialakult – általában szabálytalan alakú – tömbök racionális feltárása, az azokban történő telekalakítás lehetősége indokolja a tömbökre vonatkozó övezeti előírások kiegészítését az alábbiak szerint:
- aa) a kialakítandó legkisebb telekterület nagysága 30%-kal  
ab) a kialakítandó legkisebb telekszélesség 20 %-kal csökkenthető.

##### 15. Ln jelű Nagyvárosias lakóövezetek

- 17. § (1)** a) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések elsősorban lakó, másodsorban – a lakó rendeltetésen kívül –:
- aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,  
ab) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális,  
ac) sport,  
b) A fenti rendeltetéseken kívül  
ba) szállás,  
bb) kulturális, közösségi szórakoztató, igazgatási, iroda
- (2) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a)	Ln jelű építési övezet		
aa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	500	m <sup>2</sup>
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete <i>az építési hely bármelyik pontján 20,0 m</i>	-	m
ac)	A beépítési mód	szabadon álló	
ad)	A megengedett legkisebb épület magasság	12,5	m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	K-50	%
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	30*	%

\* a zöldfelületek nagysága zöldbeton parkolók nélkül számítandók

- a) Az épületeket - a korábban úszótelek kontúrján belül - lehet bővíteni (pl. loggia kialakítása).  
b) Az épületeket körülvevő jelenlegi közterületekből telekalakítási terv készítésével az épülethez telek alakítható.  
c) az övezetben kerékpár tároló elhelyezhető a közterületekből telekalakítási terv készítésével

##### 16. Lk jelű Kisvárosias lakóövezetek

- 18. § (1)** Az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések:
- a) lakó  
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,  
c) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató  
d) sport,  
e) szállás maximum 6 egységig,  
f) igazgatási, iroda

**SZIGETVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

(2) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a) Lk-1 jelű építési övezet		
aa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	420 m <sup>2</sup>
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	12 m
ac)	A beépítési mód	oldalhatáron álló; zárt sorú *
ad)	A megengedett legnagyobb épület magasság	9,5 m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50 %
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20 %

\* a beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve

b) Lk-2 jelű építési övezet		
ba)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	420 m <sup>2</sup>
bb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	12 m
bc)	A beépítési mód	oldalhatáron álló; zárt sorú *
bd)	A megengedett legnagyobb épület magasság	7,5 m
be)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50 %
bf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %

\* a beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve

c) Lk-3 jelű építési övezet		
ca)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	420 m <sup>2</sup>
cb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	12 m
cc)	A beépítési mód	oldalhatáron álló; zárt sorú *
cd)	A megengedett legnagyobb épület magasság	4,5 m
ce)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
cf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %

\* a beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve

d) Lk-4 jelű építési övezet		
da)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	400 m <sup>2</sup>
db)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	20 m
dc)	A beépítési mód	csoportház
dd)	A megengedett legnagyobb épület magasság	7,5 m
de)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50 %
df)	A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %

- (3) Az építési övezetben a telken maximum 2 főépület helyezhető el.  
 (4) Az épületek homlokzatának magassága az utcai homlokzatnál az illeszkedés szabályai szerint az utcaképhez kell, hogy igazodjon.  
 (5) Az építési telken az egyes épületek az alábbi szabályok figyelembe vételével kialakított „építési helyen” belül szabadon elhelyezhetők.  
 a) az építési hely közterület felőli vonala: az utcában kialakult építési vonal, új lakóterületen minimum 5,0 m-es előkert,  
 b) az oldalkert szélessége az oldalhatáron álló beépítési mód esetében egyenlő az magassággal (telepítési távolság)  
 (6) Személygépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani.  
 (7) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**17. Lke jelű Kertvárosias lakó övezetek**

**19. § (1)** Az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakó (egy telken max. 4 lakás építhető),  
 b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, egészségügyi, szolgáltató  
 c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészség

**SZIGETVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

- d) sport  
 e) szállás  
 f) melléképítmények közül elhelyezhető:  
 fa) közműcsatlakozási műtárgy,  
 fb) kerti építmény, kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,  
 fc) kerti épített tűzrakóhely,  
 fd) kerti lugas, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.  
 (2) Az övezetekben a telken maximum 2 főépület létesíthető.  
 (3) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a) Lke-1 jelű építési övezet		
aa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	550 m <sup>2</sup>
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	16 M
ac)	A beépítési mód	zárt sorú
ad)	A megengedett legnagyobb épület magasság	7,5 M
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %

b) Lke-2 jelű építési övezet		
ba)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	550 m <sup>2</sup>
bb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	16 M
bc)	A beépítési mód	oldalhatáron álló; zárt sorú *
bd)	A megengedett legnagyobb épület magasság	4,5 M
be)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
bf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %

\* a beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve

c) Lke-3 jelű építési övezet		
ca)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	720 m <sup>2</sup>
cb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	16 M
cc)	A beépítési mód	oldalhatáron álló
cd)	A megengedett legnagyobb épület magasság	7,50 M
ce)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
cf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %

d) Lke-4 jelű építési övezet		
da)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	900 m <sup>2</sup>
db)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	16 M
dc)	A beépítési mód	oldalhatáron álló
dd)	A megengedett legnagyobb épület magasság	7,5 M
de)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
df)	A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %

e) Lke-5 jelű építési övezet		
ea)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	900 m <sup>2</sup>
eb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	16 M
ec)	A beépítési mód	oldalhatáron álló
ed)	A megengedett legnagyobb épület magasság	4,5 M
ee)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
ef)	A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %

f) Lke-6 jelű építési övezet		
fa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	350 m <sup>2</sup>
fb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	10 M
fc)	A beépítési mód	zárt sorú
fd)	A megengedett legnagyobb épület magasság	7,5 M
fe)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
ff)	A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %

**SZIGETVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

- (4) Az oldalhatáron lévő építési helyen belül az épület szabadon álló módon is elhelyezhető.
- (5) Kialakult építési övezetben maximum két telek vonható össze. Az újonnan kialakuló lakóterületen a telek legnagyobb szélessége 40,0 m lehet.
- (6) Az építési telken az egyes épületek az alábbi szabályok figyelembe vételével kialakított „építési helyen” belül szabadon elhelyezhetők. Ha az építési hely és határvonal nincs jelölve a Szabályozási Terven, akkor a következőképpen kell eljárni:
- a) az építési hely közterület felőli vonala: az utcában kialakult építési vonal, új lakóterületen minimum 5,0 m-es előkert,
- b) Az oldalkert szélessége az oldalhatáron álló beépítési mód esetében egyenlő az épület magassággal (telepítési távolság), csökkentve a szomszédos épületnek a felé eső oldaltávolságával, de négy méternél nem lehet kevesebb, meglévő épületek esetén a kialakult állapotnak megfelelő, de szintén négy méternél nem lehet kevesebb. Szabadon álló és ikres beépítési mód esetén: épület magasság (telepítési távolság) fele.
- (7) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**18. Lf jelű Falusias lakó övezetek**

- 20. § (1)** A falusias lakó építési övezetben elhelyezhető:
- a) telkenként 1 db lakóépületben legfeljebb 2 lakás vagy 2 rendeltetési egység, telkenként 2 db lakóépület csak átmenő telken, vagy saroktelken létesíthető (átmenő telek: két egymással ellentétes utcafronttal rendelkező ingatlan, nem saroktelek)
- b) a 800,0 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken:
- ba) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató
- bb) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató
- bc) szállás jellegű épület, épületrész építhető
- bd) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú épület létesíthető
- be) igazgatási, iroda
- bf) sport
- (2) A falusias lakó építési övezetben nem létesíthető:
- a) üzemanyag töltő állomás
- (3) A telekbehajtó közterületi műszaki megoldása csak tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulással valósítható meg, és csak olyan lehet, ami nem lehetetleníti el a közterületen kiépített csapadékvíz elvezető rendszert.

- 21. § (1)** Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen belül helyezhetők el.
- a) Amennyiben a meglévő épület az építési hely területén kívülre kiterjed, az épület esetleges bővítését már az építési helyen belül kell megoldani.
- (2) Az építési övezeti előírásnál magasabb meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az épület magassága nem nőhet, a bővítmény épületmagassága az övezeti előírás szerinti mértéket nem haladhatja meg.
- (3) A terület építési övezetei, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a) Lf-1 jelű építési övezet		
aa) A kialakítható legkisebb telekterület méret	800	m <sup>2</sup>
ab) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	16	M
ac) A beépítési mód	oldalhatáron álló	
ad) A megengedett legnagyobb épület magasság	4,5	M
ae) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	%
af) A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

b) Lf-2 jelű építési övezet		
ba) A kialakítható legkisebb telekterület méret	1000	m <sup>2</sup>
bb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	18	M
bc) A beépítési mód	oldalhatáron álló	
bd) A megengedett legnagyobb épület magasság	4,5	M
be) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	%

**SZIGETVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

bf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%
c) Lf-3 jelű építési övezet			
ca)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	1200	m <sup>2</sup>
cb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	18	M
cc)	A beépítési mód	oldalhatáron álló	
cd)	A megengedett legnagyobb épület magasság	4,0	M
ce)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	%
cf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

- (4) A Zsibót – Becefai kertövezetből lakóterületté váló ingatlanokra vonatkozó előírások:
- a) az ingatlanon lakóépület csak akkor létesíthető, ha az
- aa) vezetékes ivóvízzel,
- ab) elektromos energiával,
- ac) vezetékes szennyvízcsatornával, vagy szakszerűen kialakított szennyvíz-tárolóval,
- ad) a megkülönböztetett járművek (tűzoltóság, mentő) és településüzemeltetést végző gépkocsik (szemétszállítás) számára megfelelő burkolat rendelkezésre áll (3,0 m szélességű szilárd burkolatú út).
- (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 figyelembe vételével kialakított „építési helyen” belül szabadon elhelyezhetők:
- a) az építési hely hátsókertr felé eső vonala a közterület, ill. magánút felől maximum 40 m lehet, de a hátsókertr mélysége nem lehet kisebb az építmény hátsókertrre néző tényleges épület magasságának mértékénél.
- (8) Az utcai homlokzatmagasság K – kialakult állapot szerint állapítandó meg az utcaszakaszra jellemző értékek alapján.  
Az épület magasság 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) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**19. Vt jelű Városközpont építési övezetek**

- 22. § (1)** Az építési övezetekben az OTÉK 16. § (2) bekezdésében részletesen megnevezett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetekbe a városközpont, valamint a város egyéb helyein kialakult kereskedelmi és vendéglátóhelyek környezetének területe
- (3) Az építési övezet általános előírásai:
- a) 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 telken kialakult beépítettség esetén a hátsókertr mérete 25 m-es telekmélységig 0,00 m is lehet
- c) maximum 2 telek összevonása (de legfeljebb az előírt telekszélesség minimumának két és félszeresével azonos telekszélesség mellett) lehetséges
- (4) Az építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a) Vt-M jelű építési övezet		
aa) A kialakítható legkisebb telekterület méret	Kialakult	m <sup>2</sup>
ab) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	Kialakult	m
ac) A beépítési mód	zárt sorú	
ad) A megengedett legnagyobb épület magasság	7,5	m
ae) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	%
af) A zöldfelület legkisebb mértéke	30	%

**SZIGETVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

- ag) Az építési övezet a város szempontjából kiemelkedően fontos, hagyományosan az adott települési helyhez kötődő, önálló létesítmények területeit foglalja magában (piac, oktatás, múzeum).
- ah) 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.
- ai) A legkisebb elő-, oldal- és hátsókeret mérete: 0/0/0 m.
- aj) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

b) Vt-E jelű építési övezet		
ba) A kialakítható legkisebb telekterület méret	20	m <sup>2</sup>
bb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	3	m
bc) A beépítési mód	zárt sorú	
bd) A megengedett legnagyobb épület magasság	4,5	m
be) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	%
bf) A zöldfelület legkisebb mértéke	10	%

- bg) Az építési övezet a városközpont olyan területei, amelyeken - helyzetüknél fogva - ellátási létesítmények, ill. személygépjármű tárolók helyezhetők el. Az övezetben kivételesen lakás is elhelyezhető, de csak a telek max. 50%-os beépítettségének feltételével (pavilonok, garázsok).
- bh) A legkisebb elő-, oldal- és hátsókeret mérete: 0/0/0 m.
- bi) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

c) Vt-1 jelű építési övezet		
ca) A kialakítható legkisebb telekterület méret	500	m <sup>2</sup>
cb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	14	m
cc) A beépítési mód	zárt sorú	
cd) A megengedett legnagyobb épület magasság	9,5	m
ce) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	80	%
cf) A zöldfelület legkisebb mértéke	10	%

- cg) Az építési övezet a városközpont központi magját alkotó, legfeljebb háromszintes, zárt sorú beépítésű területeket foglalja magában.
- ch) Az építési övezetben az OTÉK 16. § (2) bek. 1-5 pontja szerinti, alábbi épületek helyezhetők el: lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- ci) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

d) Vt-2 jelű építési övezet		
da) A kialakítható legkisebb telekterület méret	300	m <sup>2</sup>
db) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	14	m
dc) A beépítési mód	zárt sorú	
dd) A megengedett legnagyobb épület magasság	7,5	m
de) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	%
df) A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

- dg) Az építési övezet a karaktervédelmet igénylő, jellemzően kisvárosias, legfeljebb egyemeletes, zárt sorú beépítésű területeket foglalja magában. Az építési övezetben az OTÉK 16. § (2) bek. 1-3 pontja szerinti, alábbi épületek helyezhetők el: lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület.
- dh) A legkisebb elő-, oldal- és hátsókeret mérete: 0/0/0 m.
- di) Az építési övezetben az utcai épületeket kötelezően az utcavonalra kell helyezni.
- dj) Az építési telken az 1 lakásra jutó minimális zöldfelület 15 m<sup>2</sup>.
- dk) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**SZIGETVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

e) Vt-3 jelű építési övezet		
ea) A kialakítható legkisebb telekterület méret	300	m <sup>2</sup>
eb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	14	m
ec) A beépítési mód	zárt sorú	
ed) A megengedett legnagyobb épület magasság	6,5	m
ee) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	%
ef) A zöldfelület legkisebb mértéke	30	%

- eg) Az építési övezet a jellemzően oldalhatáron álló épülettípusokkal beépített, legfeljebb egyemeletes, zárt sorú területet foglalja magában.
- eh) Az építési övezetben az OTÉK 16. § (2) bek. 1-3 pontja szerinti, alábbi épületek helyezhetők el: lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület.
- ei) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

f) Vt-4 jelű építési övezet		
fa) A kialakítható legkisebb telekterület méret	250	m <sup>2</sup>
fb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	14	m
fc) A beépítési mód	zárt sorú	
fd) A megengedett legnagyobb épület magasság	4,5	m
fe) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	%
ff) A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

- fg) Az építési övezet a Vár utcai tömbbelsőben, az Almás patak mentén újonnan kialakuló jellemzően földszintes, zárt sorú épülettípusokkal beépített területet foglalja magában.
- fh) Az építési övezetben az OTÉK 16. § (2) bek. 1-3 pontja szerinti, alábbi épületek helyezhetők el: lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület.
- fi) Az építési telken az 1 lakásra jutó minimális zöldfelület 15,0 m<sup>2</sup>.
- fj) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

g) Vt-5 jelű építési övezet		
ga) A kialakítható legkisebb telekterület méret	2000	m <sup>2</sup>
gb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	20	m
gc) A beépítési mód	szabadonálló	
gd) A megengedett legnagyobb épület magasság	7,5	m
ge) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
gf) A zöldfelület legkisebb mértéke	30	%

- gh) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**20. Vi jelű Intézményi építési övezet**

- 23. § (1)** Az építési övezetben az OTÉK 17. §-ában részletesen megnevezett rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetbe a városközponton kívüli városi és regionális intézmények területe tartozik.
- (3) A betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a) Vi jelű építési övezet		
aa) A kialakítható legkisebb telekterület méret	360	m <sup>2</sup>
ab) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	12	m
ac) A beépítési mód	oldalhatáron álló, zárt sorú *	
ad) A megengedett legnagyobb épület magasság	7,5	m
ae) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	%
af) A zöldfelület legkisebb mértéke	25	%

\* a beépítési mód a Szabályozási terven van jelölve

**SZIGETVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

<b>b) Vi-0 jelű építési övezet</b>		
ba) A kialakítható legkisebb telekterület méret	2000	m <sup>2</sup>
bb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	40	m
bc) A beépítési mód	szabadonálló	
bd) A megengedett legnagyobb épület magasság	13,0	m
be) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	%
bf) A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

- (4) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**21. Gksz jelű Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet**

- 24. §** (1) Az építési övezetben az OTÉK 19. §-ában megnevezett épületek helyezhetők el.  
 (2) Az építési övezetbe a meglévő, ill. tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek tartoznak.  
 (3) A betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

<b>a) Gksz-1 jelű építési övezet</b>		
aa) A kialakítható legkisebb telekterület méret	1000	m <sup>2</sup>
ab) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	20	m
ac) A beépítési mód	szabadonálló	
ad) A megengedett legnagyobb épület magasság	6,0	m
ae) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	%
af) A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

ag) A legkisebb elő-, oldal- és hátsókert mérete: 5/6/6 m.

<b>b) Gksz-2 jelű építési övezet</b>		
ba) A kialakítható legkisebb telekterület méret	2500	m <sup>2</sup>
bb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	30	m
bc) A beépítési mód	szabadonálló	
bd) A megengedett legnagyobb épület magasság	7,5	m
be) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	%
bf) A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

bg) A legkisebb elő-, oldal- és hátsókert mérete: 5/6/6 m.

<b>c) Gksz-3 jelű építési övezet</b>		
ca) A kialakítható legkisebb telekterület méret	5000	m <sup>2</sup>
cb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	30	m
cc) A beépítési mód	szabadonálló	
cd) A megengedett legnagyobb épület magasság	9,5	m
ce) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	%
cf) A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

cg) A legkisebb elő-, oldal- és hátsókert mérete: 5/6/6 m.

<b>d) Gksz-4 jelű építési övezet</b>		
da) A kialakítható legkisebb telekterület méret	900	m <sup>2</sup>
db) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	12	m
dc) A beépítési mód	oldalhatáron álló	
dd) A megengedett legnagyobb épület magasság	4,5	m
de) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60	%
df) A zöldfelület legkisebb mértéke	20	%

dg) A legkisebb elő-, oldal- és hátsókert mérete: 5/6/6 m.

- (4) Az építési övezet területe olyan gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények elhelyezését teszi lehetővé, amely a meglévő lakásfunkciókra nincsenek zavaró hatással.  
 (5) Új lakás csak az OTÉK 19. § (2) bek. 2-ben előírt ún. „szolgálati lakásként” építhető a területen.

**SZIGETVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

- (6) Az építési telkek mindkét oldali oldalhatára, valamint a hátsó telekhatára mentén legalább egy sor védőfásítást kell telepíteni, ill. fenntartani.  
 (7) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**22. Gip jelű Ipari övezet**

- 25. §** (1) Az építési övezetben elsősorban az ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodás céljára szolgáló építmények, tevékenységek helyezhetők el.  
 (2) Az építési övezet területén nem helyezhető el:  
 a) egészségügyi, szociális épület  
 b) roncsautó tároló és bontó telepek  
 (3) A betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

<b>a) Gip-1 jelű építési övezet</b>		
aa) A kialakítható legkisebb telekterület méret	1500	m <sup>2</sup>
ab) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	20	m
ac) A beépítési mód	szabadonálló	
ad) A megengedett legnagyobb épület magasság	6,0*	m
ae) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	%
af) A zöldfelület legkisebb mértéke	25	%

\* A technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb) legmagasabb pontja 12,0 m.

<b>b) Gip-2 jelű építési övezet</b>		
ba) A kialakítható legkisebb telekterület méret	2500	m <sup>2</sup>
bb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	30	m
bc) A beépítési mód	szabadonálló	
bd) A megengedett legnagyobb épület magasság	10,0 *	m
be) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50	%
bf) A zöldfelület legkisebb mértéke	25	%

\* A technológiai szempontból szükséges építmények (kémények, silótornyok, daruk, szárítók, stb) legmagasabb pontja 20,0 m

<b>c) Gip-3 jelű építési övezet</b>		
ca) A kialakítható legkisebb telekterület méret	3000	m <sup>2</sup>
cb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	30	m
cc) A beépítési mód	szabadonálló	
cd) A megengedett legnagyobb épület magasság	10,0 *	m
ce) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
cf) A zöldfelület legkisebb mértéke	25	%

\* A technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb) legmagasabb pontja 12,0 m.

<b>d) Gip-4jelű építési övezet</b>		
da) A kialakítható legkisebb telekterület méret	5000	m <sup>2</sup>
db) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	50	m
dc) A beépítési mód	szabadonálló	
dd) A megengedett legnagyobb épület magasság	9,5 *	m
de) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	%
df) A zöldfelület legkisebb mértéke	30	%

\* A technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb) legmagasabb pontja 12,0 m.

- (4) Az építési övezetben – a kialakult helyzet kivételével - az előkert minimális szélessége 5,0 m, az oldalkert minimális szélessége 5,0 m, a hátsókert minimális szélessége 10,0 m, valamint az OTÉK 35. § 1-4 bekezdése szerinti értékek.  
 (5) Az építési övezetben bódé, faház, selejtes jármű, stb. csak ideiglenesen, felvonulási épületként (az építkezés időtartamára) telepíthető.  
 (6) Az építési telkek mindkét oldali oldalhatára, valamint a hátsó telekhatára mentén legalább egy sor védőfásítást kell telepíteni, ill. fenntartani.

**SZIGETVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

- (7) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**23. Az Üü jelű Üdülőházas üdülőövezet**

- 26. §** (1) Az építési övezetben olyan üdülő rendeltetésű épületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek a túlnyomóan változó üdülőkör hosszabb tartózkodására szolgálnak (OTÉK 22. §).

- (2) A betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a) Üü-1 jelű építési övezet (szállodák)		
aa) A kialakítható legkisebb telekterület méret	8000	m <sup>2</sup>
ab) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	80	m
ac) A beépítési mód	szabadonálló	
ad) A megengedett legnagyobb épület magasság	15,0	m
ae) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	25	%
af) A zöldfelület legkisebb mértéke	60	%

b) Üü-2 jelű építési övezet		
ba) A kialakítható legkisebb telekterület méret	1500	m <sup>2</sup>
bb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	30	m
bc) A beépítési mód	szabadonálló	
bd) A megengedett legnagyobb épület magasság	7,5	m
be) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	25	%
bf) A zöldfelület legkisebb mértéke	60	%

c) Üü-3 jelű építési övezet		
ca) A kialakítható legkisebb telekterület méret	2000	m <sup>2</sup>
cb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	30	m
cc) A beépítési mód	szabadonálló	
cd) A megengedett legnagyobb épület magasság	4,5	m
ce) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20	%
cf) A zöldfelület legkisebb mértéke	60	%

- (3) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**24. Az Üh jelű Hétfélgázás üdülőövezet**

- 27. §** (1) Az építési övezetben az OTÉK 23. §-ában megnevezett építmények, valamint az üdülővendégek ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények helyezhetők el.

- (2) Egy építési telken legfeljebb kettő épület létesíthető, az üdülőegységek száma maximum kettő lehet.
- (3) Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a) Üh-1 jelű építési övezet		
aa) A kialakítható legkisebb telekterület méret	600	m <sup>2</sup>
ab) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	16	m
ac) A beépítési mód	szabadonálló	
ad) A megengedett legnagyobb épület magasság	4,5	m
ae) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20	%
af) A zöldfelület legkisebb mértéke	60	%

b) Üh-2 jelű építési övezet		
ba) A kialakítható legkisebb telekterület méret	500	m <sup>2</sup>
bb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	14	m

**SZIGETVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

bc) A beépítési mód	szabadonálló	
bd) A megengedett legnagyobb épület magasság	4,5	m
be) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	15 *	%
bf) A zöldfelület legkisebb mértéke	70	%
* maximum 80 m <sup>2</sup>		

Az Üh-2 övezet kizárólag földszintes, ill. lábakra (cölöpökre) állított, legfeljebb 3,0 m (lejtős terep, ill. cölöpös építés esetén 4,5 m) homlokzatmagasságú horgásztanyák elhelyezésére szolgál szabadonálló beépítési móddal.

- (4) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**25. A K jelű Különleges építési övezetek**

- 28. §** (1) A különleges építési övezetbe a város azon területei tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) más építési övezetben nem helyezhetők el.

- (2) Az építési övezetbe tartozó tömbök helyét, telekformáját, övezeti jelét a szabályozási terv jelöli.

- (3) Az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó rendeltetésű építmények helyezhetők el.

- (4) A terület építési övezetekben betartandó telekalakítási és beépítési előírások

a) K-sp jelű építési övezet (sportterület)		
aa) A kialakítható legkisebb telekterület méret	nincs kikötés	m <sup>2</sup>
ab) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	nincs kikötés	m
ac) A beépítési mód	szabadonálló	
ad) A megengedett legnagyobb épület magasság	9,0	m
ae) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30	%
af) A zöldfelület legkisebb mértéke	50	%

b) K-st jelű építési övezet (strand, termálfürdő területe)		
ba) A kialakítható legkisebb telekterület méret	nincs kikötés	m <sup>2</sup>
bb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	nincs kikötés	m
bc) A beépítési mód	szabadonálló	
bd) A megengedett legnagyobb épület magasság	9,0	m
be) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
bf) A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

c) K-i jelű építési övezet (idegenforgalmi terület)		
ca) A kialakítható legkisebb telekterület méret	1300	m <sup>2</sup>
cb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	20	m
cc) A beépítési mód	szabadonálló	
cd) A megengedett legnagyobb épület magasság	4,5	m
ce) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20	%
cf) A zöldfelület legkisebb mértéke	60	%

d) K-vár jelű építési övezet (vár terület)		
da) A kialakítható legkisebb telekterület méret	Kialakult	m <sup>2</sup>
db) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	Kialakult	m
dc) A beépítési mód	Kialakult	
dd) A megengedett legnagyobb épület magasság	Kialakult	m
de) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Kialakult	%
df) A zöldfelület legkisebb mértéke	Kialakult	%

e) K-h jelű építési övezet (kórház terület)		
ea) A kialakítható legkisebb telekterület méret	nincs kikötés	m <sup>2</sup>
eb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	nincs kikötés	m
ec) A beépítési mód	szabadonálló	

**SZIGETVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

ed)	A megengedett legnagyobb épület magasság	15,0	m
ee)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
ef)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

<b>f) K-sz jelű építési övezet (kommunális szilárd hulladéklerakó terület)</b>			
fa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	nincs kikötés	m <sup>2</sup>
fb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	nincs kikötés	m
fc)	A beépítési mód	szabadonálló	
fd)	A megengedett legnagyobb épület magasság	5,0	m
fe)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
ff)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

Megj: a területen kijelölt bányatelken belül **nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület is kijelölésre került**

<b>g) K-szt jelű építési övezet (szennyvíztisztító terület)</b>			
ga)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	Kialakult	m <sup>2</sup>
gb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	Kialakult	m
gc)	A beépítési mód	szabadonálló	
gd)	A megengedett legnagyobb épület magasság	5,0	m
ge)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
gf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

<b>h) K-tü jelű építési övezet (tűzoltóság)</b>			
ha)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	Kialakult	m <sup>2</sup>
hb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	Kialakult	m
hc)	A beépítési mód	szabadonálló	
hd)	A megengedett legnagyobb épület magasság	9,0	m
he)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
hf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

<b>i) K-tr jelű építési övezet (trafóállomás)</b>			
ia)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	Kialakult	m <sup>2</sup>
ib)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	Kialakult	m
ic)	A beépítési mód	szabadonálló	
id)	A megengedett legnagyobb épület magasság	K	m
ie)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
if)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

<b>j) K-fm építési övezet (fűtőmű)</b>			
ja)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	2.000	m <sup>2</sup>
jb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	-	m
jc)	A beépítési mód	szabadonálló	
jd)	A megengedett legnagyobb épület magasság	6,0	m
je)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40	%
jf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

<b>k) K-pince, présház jelű építési övezet (Becefa)</b>			
ka)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	Kialakult	m <sup>2</sup>
kb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	Kialakult	m
kc)	A beépítési mód	zárt sorú	
kd)	A megengedett legnagyobb épület magasság	3,5	m
ke)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	90	%
kf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	0	%

**kg) A pincesorok területére vonatkozó részletes előírások**

1. A beépítési mód kialakult vegyes (zárt sorú, hézagosan zárt sorú), ami a történetileg kialakult telekstruktúra védelmében a továbbiakban is őrzendő.
2. Gazdasági épület (pince és présház) a történetileg kialakult présház soron kívül a szabályozási terv által meghatározott területen létesíthető.

**SZIGETVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

3. Az újonnan létesülő présház területen a beépítés céljából kialakítandó földrészletek legkisebb szélessége 8 m, legkisebb mélysége 20,0 m, legkisebb területe 200 m<sup>2</sup> lehet. A területen az utak szabályozási szélessége 5,0 m.

**l) K-kö jelű különleges közlekedési övezet**

A K-kö jelű övezet - garázsépítési felhasználási egység:

- a) Az építési övezetben gépkocsitárolás, valamint az ahhoz kapcsolódó szolgáltató építmények helyezhetők el.
- b) Az övezetben gépkocsi tároláson kívül egyéb szolgáltató tevékenység is folytatható, ha ezzel a telek parkolási mérlege nem romlik.
- c) A gépjárműtárolók kialakítására vonatkozó előírások: kialakítható homlokzatmagasság (a bejárat fölül) max. 3,00 m

- (5) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 1,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**II/B BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK****26. KÖu jelű Közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési övezetek**

29. § (1) Az övezet az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.
- (2) A közutak építési területének legkisebb szélességét - ahol a szabályozási terv másként nem jelöli - az OTÉK 26. § (2) bekezdés szerint kell biztosítani. 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.
- (3) A város kialakult közúti átkelési szakaszai, valamint lakóútjai - mivel közlekedési és közmű létesítmények a meglévő szélességek mellett elhelyezhetők - általában a jelenlegi szabályozási szélességükben megmaradnak. A szabályozási szélesség növelésének helyeit a szabályozási terv ábrázolja.
- (4) Közlekedési övezetek:
  - a) a közlekedési területek megoszlanak a közúti közlekedés, a gyalogút-hálózat és a közforgalmi közlekedés területeire.
  - b) A település belterületén az utakat a szabályozási tervben feltüntetett szabályozási szélességgel kell kialakítani a meglévő adottságok figyelembevételével.
- (5) Antennatorony, adótorony a természetvédelmi területen nem helyezhető el. A település külterületén egyedi megoldású, a tájképvédelmi elvárásoknak megfelelő műszaki megoldás, és megjelenés mellett, az államigazgatási szervek egyetértésével lehetséges.
- (6) 10,0 m-nél magasabb önálló hírközlési építmény, szerkezet a belterületen nem telepíthető.

**27. Z jelű Zöldterület övezet**

30. § (1) E terület az állandó növényzettel fedett közterület (közpark): **Zkp**
- (2) A közparkokban az OTÉK 27. § szerinti épületek, építmények helyezhetők el.
- (3) A szabályozási terven - a telkeken - jelölt összefüggő zöldfelületek a város karakterének hangsúlyos részei. E felületeken a meglévő növényállomány részbeni megszüntetése, módosítása, áttelepítése csak kertépítészeti tervek alapján lehetséges.
- (4) A szabályozási tervben jelölt, jelenleg más rendeltetésű telkeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.
- (5) A zöldterületen épületek legfeljebb 3,0%-os beépítettséggel helyezhetők el. A legnagyobb épület magasság: 3,5 m. A zöldterület telke tovább nem osztható.

**28. E jelű Erdő övezetek**

31. § (1) Általános előírások:

**SZIGETVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

- a) az övezetekben kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, ill. erdőgazdálkodási célból szabad.
- b) a 10,0 hektárnál nagyobb telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel lehet építeni.
- (2) Az **Eg** jelű (gazdasági erdő) övezetben:
- a) legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el
- (3) Az **Ev** jelű (védelmi erdő) övezetben:
- a) az erdei kilátó, magasles kivételével épületet elhelyezni nem lehet
- (4) Az **Ek** jelű (közjóléti erdő) övezetben:
- a) az övezetben legfeljebb 5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő földszintes építmények – kivétel: kilátó - helyezhetők el

**29. V jelű Vízgazdálkodási övezetek**

- 32. §** (1) Az övezetbe tartoznak a külterületen lévő vízmedrek, vízgazdálkodási területek:
- a) a vízmedrek területe az Almás-patak vízmedre. A kezelésükhöz szükséges sávot szabadon kell hagyni, ill. csak a vízügyi jogszabályokban megengedett építmények helyezhetők el,
- (2) Az övezet a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál (vízfolyások, árkok területe).
- (3) Természetes állapotú vízfolyások mellett külterületen 50 m-en belül nem helyezhető el építmény.
- (4) Az övezetben az OTÉK 30. § szerinti, ill. a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkár-elhárítási létesítmények helyezhetők el.

**30. M jelű Mezőgazdasági övezetek**

- 33. §** (1) Az övezetek az OTÉK 29. §-a szerinti célt szolgálják.
- (2) Az övezetek tagolódása:
- |             |  |
|-------------|--|
| <b>Má-0</b> | jelű nem beépíthető övezet                             |
| <b>Má</b>   | jelű általános mezőgazdasági övezet: <b>Má-1, Má-2</b> |
| <b>Mk</b>   | jelű kertés mezőgazdasági övezet                       |
- (3) Általános mezőgazdasági (**Má-1**) terület:
- a) Ebbe az övezetbe sorolandók a szabályozási tervben jelölt szántó, gyep, valamint gyümölcsös, szőlő művelési ágak területei.
- b) Az övezet területén erdő is létesíthető.
- c) A gyep művelési ágú földrészlet nem beépíthető.
- d) Gyümölcs, szőlő művelési ágú földrészleten építmény csak 10 000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb (minimum 30 m szélességű) telekterületen helyezhető el.
- e) Szántó művelési ágú földrészleten építmény csak 30 000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb (minimum 100 m szélességű) telekterületen helyezhető el.
- f) Az övezetben a d.) és e.) pontban jelölt földrészleteken építhető épület, a maximális beépítettség 3,0%. A területen megvalósítandó létesítmény környezetét minimum 15 m-es sávban zöldfelületként rendezni kell.
- fa) A telken létesítendő épületek legnagyobb épület magasság 6,0 m lehet. A legnagyobb épület magasság értékét indokolt esetben meghaladhatja a technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb.), legmagasabb pontja 12,00 m.
- fb) A keletkező szennyvizet zárt tárolóban kell gyűjteni és alkalmanként arra kijelölt ürítőhelyre kell szállítani.
- g) Épület a dűlőút tengelyétől minimum 20,0 m-re helyezhető el.
- (4) Birtoktest – birtokközpont kialakítására vonatkozó szabályok:
- a) A mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki az OTÉK 29. § 5. pontja szerint.
- b) A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

**SZIGETVÁR HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

- (5) A kertés övezetbe a szabályozási terven **Mk** jellel megjelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület tartozik. Az övezetbe a volt becefai és zsidóti zártkertek és zártkert jellegű kertterületek tartoznak.
- Az övezetre vonatkozó előírások:
- a) Telekalakítás, beépítés szabályai:
- aa) Az övezetben a legkisebb beépíthető földrészlet nagysága 720 m<sup>2</sup>.
- ab) A kertövezetben 800 m<sup>2</sup>-es, vagy azt meghaladó, csak közterületről, vagy magánútról megközelíthető új földrészletek alakíthatók ki, melyek minimális szélessége: 14,0 m.
- ac) A földrészleteken egy, az 5,0% beépítettséget meg nem haladó (maximum 300 m<sup>2</sup>) alapterületű, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület helyezhető el. Különálló építményként csak pince és közműpótló berendezés építhető: árnyékszék csak a főépülettel együtt helyezhető el.
- ad) A kertés mezőgazdasági övezetben az OTÉK 29. §-ban rögzített előírások figyelembevételével lakás azon a telken helyezhető el, ahol a vezetékes ivóvíz, elektromos energia és burkolt út biztosított.
- ae) Az épület a növényzeti, domborzati, megközelítési, tájolási, stb. adottságoknak megfelelően a telken szabadon elhelyezhető.
- af) 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.
- ag) Az előkert mélysége minimálisan 5 méter.
- ah) A telken garázs nem létesíthető.
- b) Pince, kerítés, támfal:
- ba) 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.
- (6) Mezőgazdasági területen lakóépület, szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban 3.000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6.000 m<sup>2</sup> telekfelület felett helyezhető el úgy, hogy a 3,0%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület magassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- (7) Belterületi kertterület a szabályozási terven (**Mk-0**) jellel jelölt terület. A területen csak a kertgazdálkodáshoz szükséges pince, prэшáz, gyümölcsstároló épülhet maximum 30 m<sup>2</sup> nagyságban,
- (8) Szennyvíztisztítóban keletkező szennyvíz, szennyvíziszap és a településen keletkező egyéb nem veszélyes hulladék, valamint hígrágya csak a talaj szennyezése nélkül helyezhető ki termőföldre, a talajvédelmi hatóság engedélyével.

**31. K jelű Különleges beépítésre nem szánt övezet**

- 34. §** (1) Az övezetben a szabadidő eltöltését szolgáló (pihenő, játszó, sport, egészségügyi funkciójú) épületek helyezhetők el.

a)	<b>Kb-Kt jelű övezet (burkolt vagy fásított köztér terület)</b>	
aa)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	2 000 m <sup>2</sup>
ab)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	30 m
ac)	A beépítési mód	szabadonálló
ad)	A megengedett legnagyobb épület magasság	4,5 m
ae)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	5 %
af)	A zöldfelület legkisebb mértéke	20 %

b)	<b>K-v jelű övezet (vásártér terület)</b>	
ba)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	nincs kikötés m <sup>2</sup>
bb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	nincs kikötés m
bc)	A beépítési mód	szabadonálló
bd)	A megengedett legnagyobb épület magasság	4,5 m
be)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	10 %
bf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	50 %

c) K-t jelű övezet (temető, kálvária terület)			
ca)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	nincs kikötés	m <sup>2</sup>
cb)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	nincs kikötés	m
cc)	A beépítési mód	szabadonálló	
cd)	A megengedett legnagyobb épület magasság	4,0 *	m
ce)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	10	%
cf)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%
* a legnagyobb magasság értékét meghaladhatja a harangláb, harangtorony magassága. A temető telekhatára mentén védőfásítás létesítendő.			

d) K-E jelű övezet (emlékhely)			
da)	A kialakítható legkisebb telekterület méret	nincs kikötés	m <sup>2</sup>
db)	A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete	nincs kikötés	m
dc)	A beépítési mód	szabadonálló	
dd)	A megengedett legnagyobb épület magasság	5,0	m
de)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	10	%
df)	A zöldfelület legkisebb mértéke	40	%

### III. FEJEZET

#### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 32. Hatályba léptető rendelkezések

- 35. § (1)** Ez a rendelet 2017. .... napján lép hatályba.  
E rendelet előírásait a hatálybalépést kövően indult ügyekben kell alkalmazni.

#### 33. Hatályon kívül helyező rendelkezések

- 36. § (1)** Hatályát veszti a ..... önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és mellékleteit képező szabályozási tervek.

.....  
Dr. Vass Péter  
polgármester

.....  
Csökliné Dr. Valler Mária  
jegyző

Záradék:

Megalkotta a képviselőtestület a 2017. ....-i ülésén.  
Kihirdetve: 2017. ....-án.

### MELLÉKLETEK

#### 2. Melléklet a .../2017. (...) önkormányzati rendelethez

#### I) Fogalom meghatározások

**Kialakult állapot:** a helyi építési szabályzat elfogadásának időpontjában az építési övezet előírásaitól eltérő épületmagasság, beépítettség, építési hely, mely a korábbi építési szabályoknak, környezetnek megfelelően alakult ki.

**Bruttó alapterület:** épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

**Épületmagasság (Ém):** az épület valamennyi külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

**Épület legmagasabb pontja:** az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak - kupola, saroktorony - valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók.

**Homlokzatmagasság (Hm):** az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, ahol „F” a külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felület mérete, „L” az adott felület vízszintesen mért hossza.

A számítás során figyelmen kívül kell hagyni

- a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,
- a vizsgált homlokzatfelülettől 12,0 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,
- a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,0 m magasságú
  - tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,
  - a terepbeugrás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá
  - a magastető és oromfalainak 6,0 m-t meg nem haladó magasságú részét.

A gömb, félgömb, donga vagy sátoztető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,0 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,0 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,0 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.

**Főépítmény:** az övezeti előírások megtartásával épített, elsősorban a területfelhasználási egység jellegének megfelelő, másodsorban a településrendezési eszközben meghatározott, a területhasználatot nem zavaró rendeltetésű építmény (OTÉK 2016)

**Főépület:** az építési telken, építési területen, ill. földrészleten elhelyezhető, annak megfelelő rendeltetésű épület (OÉSZ 1992)

**Szilárd burkolatú út:** olyan út, amelynek útteste szabályosan lerakott kő, műkő, továbbá beton vagy aszfalt burkolattal rendelkezik (KRESZ)

#### II) Értelmező rendelkezések

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

**2)** Az 1) bekezdésben meghatározott előírás nem vonatkozik a SZT következő elemeire:

- irányadó telekhatár
- megszüntető jel

## c) helyi művi értékek

3) A tervezett szabályozási vonal új telekalakítás, új épület építése esetén érvényesítendő a következők figyelembevételével:

- a) Ahol a tervezett szabályozási vonal meglévő telket keresztez, a telket érintő telekalakítást, ill. építést engedélyezni a szabályozási vonallal jelölt telekalakítás végrehajtását követően szabad.
- b) Ahol a tervezett szabályozási vonal meglévő épületet keresztez:
- ba) A meglévő épületen a szükséges karbantartási munkák elvégezhetők, az épület felújítható.
- bb) Bővítés esetén (kivéve a tetőtér beépítést és a szint ráépítést) a bővítés irányának meghatározásakor a tervezett szabályozási vonalat kell figyelembe venni.
- bc) Új épület építése esetén a tervezett szabályozási vonalon, valamint az építési helyen túlnyúló, az elbontásra tervezett építményből a kivitelezés idejére visszamaradt építményeket, építményrészeket legkésőbb a használatbavétel el kell bontani.

4) Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén

- a) 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.
- b) Kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely a történetileg kialakult állapothoz igazodjon, ennek hiányában a nyugati telekhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

6) 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:

7) 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

8) 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

9) Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő beépítési módtól eltérő beépítési módú építmény megtervezhető, de bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti beépítési móddal történhet.

10) Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó beépítettség átalakítás esetén megtervezhető. Bővítés nem engedélyezhető, bontásból eredő új építés esetén az adott építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő értéket kell figyelembe venni.

11) Az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő, vagy legnagyobb értéket meghaladó épületmagasságú építmény átalakítás esetén megtervezhető, de bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti épületmagassággal történhet.

## FÜGGELÉKEK

## 1. sz. függelék

## Védelmi korlátozás jegyzék – műemlékek (adatszolgáltatás)

törzsszám	azonosító	megye	helység	cím	név	védelem	bírság kategória	védelmi ügyiratok	helyrajzi szám	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
11253	13617	Baranya	Szigetvár	Rákóczi Ferenc utca 9-13.	Iskolaépület műemléki környezete	Műemléki környezet		1/2006. (I. 13.) NKÖM	182, 20, 22/1, 23, 32, 40, 212, 211		
477	16579	Baranya	Szigetvár	Vár	Erődítés, ma turisztaszállás	Műemlék	I.	1620-58-19/1950. VKM, 22509/1958. EM, 120344/1958. MM	1733		
477	16580	Baranya	Szigetvár	Vár	v. Andrássy-kastély	Műemlék	I.	22509/1958. EM, 120344/1958. MM	1733	553228	79227
477	16581	Baranya	Szigetvár	Vár	Szulejmán khán dzsámijának maradványai	Műemlék	I.	1620-58-19/1950. VKM, 22509/1958. EM, 120344/1958. MM	1733	553228	79204
10040	16584	Baranya	Szigetvár	ZSIBÓT, Domolospuszta	Polláck kast.	Műemlék	II.	14443/5/1987. OMF	0234/1	558601	81680
10040	16585	Baranya	Szigetvár	ZSIBÓT, Domolospuszta	lakóh.	Műemlék	II.	14443/5/1987. OMF	0261/3	558597	81631
10040	16586	Baranya	Szigetvár	ZSIBÓT, Domolospuszta	magtár	Műemlék	II.	14443/5/1987. OMF	0234/1	558642	81720
10040	16587	Baranya	Szigetvár	ZSIBÓT, Domolospuszta	melékép.	Műemlék	II.	14443/5/1987. OMF	0261/2	558630	81597
463	21678	Baranya	Szigetvár		Rituális mecset ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			101, 149/1, 163/3, 178, 182, 97, 103, 106, 107, 98, 51/2		
464	21679	Baranya	Szigetvár		ház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			1171, 1172, 1173, 1178, 1184, 1185, 1186, 1188, 1190/1, 1191		
465	21680	Baranya	Szigetvár		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			198/1, 198/2, 224, 226/2, 227, 228/1, 228/3, 228/4, 313, 315, 317		
466	21681	Baranya	Szigetvár		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			198/1, 198/2, 228/1, 228/3, 228/4, 317, 319, 342/5, 320, 342/4		
467	21682	Baranya	Szigetvár		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			166, 193, 195, 196, 228/1, 228/3, 228/4, 325, 342/3, 342/4		
468	21683	Baranya	Szigetvár		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			163/3, 166, 194, 228/1, 228/3, 228/4, 325, 342/4, 342/5, 327, 328, 334		
462	21684	Baranya	Szigetvár		Basa-kút ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			030/17, 030/18, 030/19, 031/1, 031/3, 033		
469	21685	Baranya	Szigetvár		Lakóház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			336, 338, 342/5, 449, 564, 569		
478	21686	Baranya	Szigetvár		Kegytemplom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			0103, 0117, 0118/2, 0147, 0148, 0150, 092/32, 092/33, 092/34		
470	21687	Baranya	Szigetvár		v. szálloda ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			2/1, 2/2, 2/3, 227, 228/1, 228/3, 228/4, 229/1, 229/2, 231, 231/1, 245, 229/3, 10/7, 6/1, 7, 311, 312/1		
473	21689	Baranya	Szigetvár		v. Ferences templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			193, 194, 196, 197, 198/1, 198/2		
472	21690	Baranya	Szigetvár		v. Ferences rendház ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			166, 168/2, 169, 170, 185, 192/1, 192/2, 194, 195, 197, 198/1, 198/2, 203, 204/1, 167		
476	21691	Baranya	Szigetvár		R.k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			222, 227, 32, 15, 16, 2/1, 2/2, 2/3, 3, 6/1, 312/1, 313, 228/3, 228/4		
474	21692	Baranya	Szigetvár		Városháza ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			312/1, 312/2, 315, 316, 317, 2/3, 230/2, 245, 2/1, 228/1, 227, 228/1, 228/3, 228/4, 229/1, 229/2, 6/1, 1, 229/3		
475	21693	Baranya	Szigetvár		Takarekpénztár ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			7, 10/7, 12/3, 3, 2/1, 2/2, 2/3, 14, 15, 227, 228/1, 228/3, 228/4, 229/1, 229/2, 229/3, 230/2, 312/1, 313, 245, 1, 4		
10040	23895	Baranya	Szigetvár		Polláck kast., lakóh., magtár, melékép. ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			0228, 0234/2, 0235/2, 0242, 0250, 0257/1, 0258/1, 0258/14, 0258/15, 0258/3, 0261/4, 0261/7, 0231, 0235/1		
462	1969	Baranya	Szigetvár	Basa u.	Basa-kút	Műemlék	II.	0004/3/1954. EM, 22509/1958. EM, 120344/1958. MM	031/2	553063	80519
463	1970	Baranya	Szigetvár	Bástya u. 3.	Rituális mecset	Műemlék	II.	0004/3/1954. EM, 22509/1958. EM, 120344/1958. MM	102	553710	78639
464	1971	Baranya	Szigetvár	Dózsa György út 5.	ház	Műemlék	II.	22509/1958. EM, 120344/1958. MM, 14297/1960. EM[MM]	1187	553974	78791
465	1972	Baranya	Szigetvár	József Attila u. 2.	Lakóház	Műemlék	II.	22509/1958. EM, 120344/1958. MM	226/1	553435	78873
466	1973	Baranya	Szigetvár	József Attila u. 5.	Lakóház	Műemlék	II.	22509/1958. EM, 120344/1958. MM	318	553479	78896
467	1974	Baranya	Szigetvár	József Attila utca 12.	Lakóház	Műemlék	II.	22509/1958. EM, 120344/1958. MM	194	553532	78877
468	1975	Baranya	Szigetvár	József Attila u. 13.	Lakóház	Műemlék	II.	22509/1958. EM, 120344/1958. MM	326	553554	78898
469	1976	Baranya	Szigetvár	Szabadság u. 15.	Lakóház	Műemlék	II.	22509/1958. EM, 120344/1958. MM	337	553662	79007
470	1980	Baranya	Szigetvár	Zrínyi tér 2.	v. szálloda	Műemlék	II.	22509/1958. EM, 120344/1958. MM	230/1, 230/2	553356	78927
471	1981	Baranya	Szigetvár	Vár u. 2.	Lakóház	általános műemléki védelem	III.		312/1	553278	78927
472	1983	Baranya	Szigetvár	Zárda u. 2.	v. Ferences rendház	Műemlék	II.	0004/3/1954. EM, 22509/1958. EM, 120344/1958. MM	193	553519	78828
473	1982	Baranya	Szigetvár	Zárda u.	v. Ferences templom	Műemlék	II.	0004/3/1954. EM, 22509/1958. EM, 120344/1958. MM	195	553516	78859
474	1985	Baranya	Szigetvár	József Attila utca 1.	Városháza	Műemlék	II.	22509/1958. EM, 120344/1958. MM	313	553419	78891
475	1986	Baranya	Szigetvár	Zrínyi tér 3.	Takarekpénztár	Műemlék	II.	22509/1958. EM, 120344/1958. MM, 14297/1960. EM[MM]	6/1, 6/2	553372	78857
476	1984	Baranya	Szigetvár	Zrínyi tér	R.k. templom	Műemlék	I.	1620-58-19/1950. VKM, 22509/1958. EM, 120344/1958. MM	1	553401	78828
477	1978	Baranya	Szigetvár	Vár	Vár	Műemlék	I.	1620-58-19/1950. VKM, 22509/1958. EM, 120344/1958. MM	1733		
478	1977	Baranya	Szigetvár	TURBÉK	Kegytemplom	Műemlék	II.	863-4/1953. FOM, 22509/1958. EM, 120344/1958. MM, 14297/1960. EM[MM]	0149	555597	81288
4322	1979	Baranya	Szigetvár	Vár	Szigetvár vár műemlék "műemléki környezet"	Műemléki környezet		19386/1955. OMF	923, 1726/2, 1726/1, 1724/2, 1724/1, 1704/8, 1703, 1676/2, 1676/1, 1675/2, 1674, 1673, 1672, 1671, 1670, 1669, 1668, 1666, 1665/2, 1664, 1663, 1662, 1661, 1660/2, 1659/2, 1659/1, 1658/1, 1650, 1706, 1749/2, 1746/4, 1745, 1744, 1743, 1752, 1708, 1709, 1710, 1705, 1707, 1712/1, 1733, 1732/1, 1734, 1732/2, 1712/2, 1711/2, 1731, 1736, 925, 924, 1735, 1711/1, 1660/1, 1665/1, 1667, 1651/3		
10040	1987	Baranya	Szigetvár	ZSIBÓT, Domolospuszta	Polláck kast., lakóh., magtár, melékép.	Műemlék	II.	14443/5/1987. OMF	0234/1, 0261/3, 0261/2		
11253	11772	Baranya	Szigetvár	Rákóczi Ferenc utca 18.	iskolaépület	Műemlék	I.	1/2006. (I. 13.) NKÖM	41/1, 41/2	553521	78602

## 2. sz. függelék

## Védelmi korlátozás jegyzék – helyi építészeti értékek védelme

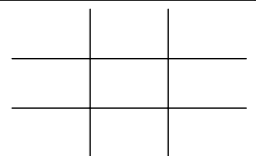
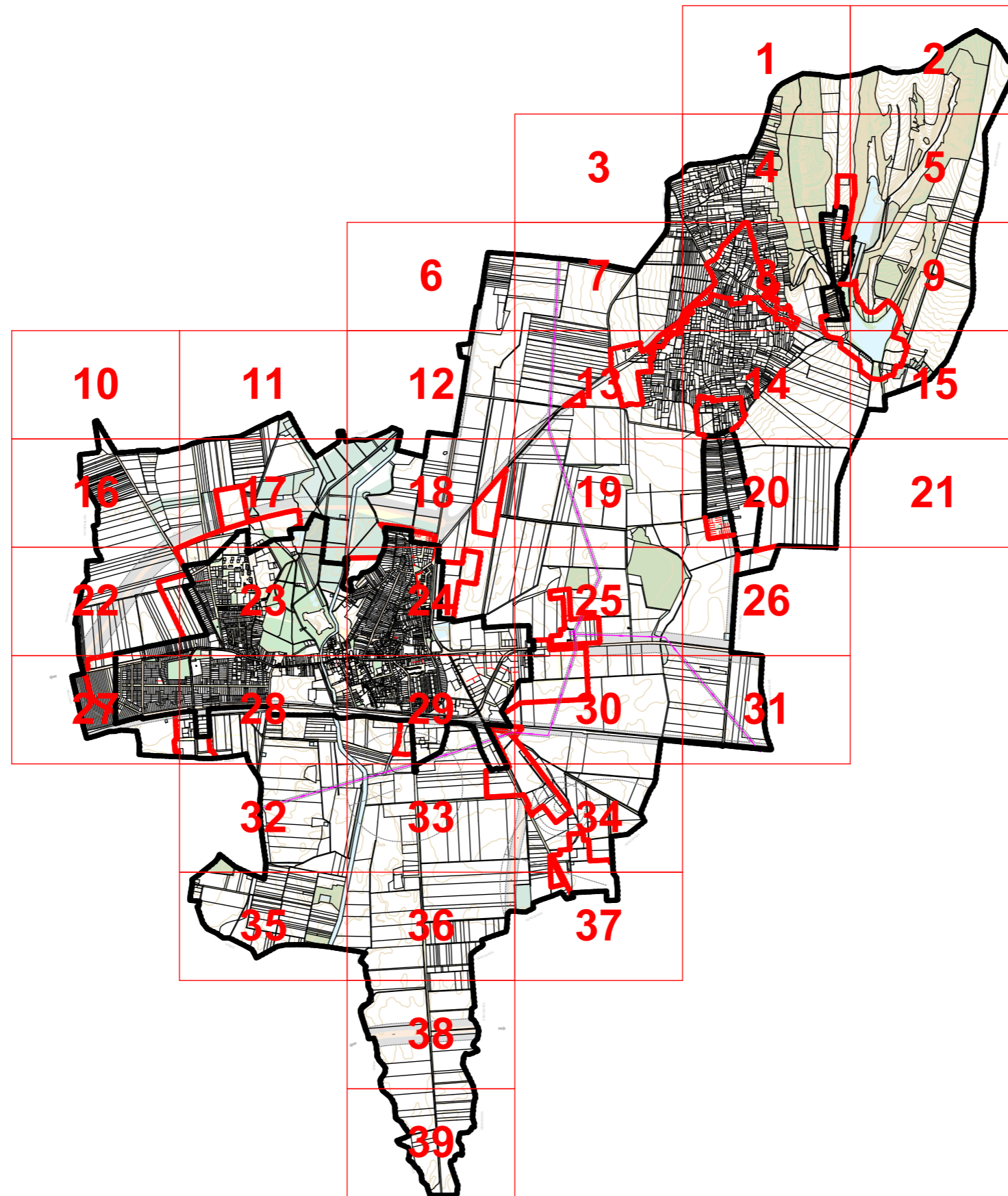
Helyi védett értékek				
sor	utca, házszám	Helyrajzi szám	funkció	védelem
1.	Zrínyi tér 12.	227	Üzlet és lakóépület	Épület tömege, utcai homlokzata és díszei
2.	Zrínyi tér 11.	222	Lakóépület	Épület tömege, utcai homlokzata és díszei
3.	Zrínyi tér 5.	3	Lakóépület	Épület tömege és homlokzata, tagozatai
4.	Zrínyi tér 8.	14	Üzlet és lakóépület	Épület tömege, homlokzata, nyíláskiosztása
5.	Zrínyi tér 9.	15	Üzlet és lakóépület	Épület tömege és utcai homlokzata
6.	Rákóczi utca 12.	215/1, /2	Lakóépület	Épület tömege, utcai homlokzata és tagozatai
7.	Rákóczi utca 9-13.	20	Iskola	Épület tömege, utcai homlokzata és tagozatai
8.	Rákóczi utca 15.	22/1	Lakóépület	Épület tömege, utcai homlokzata és díszei
9.	Rákóczi utca 17.	23	Lakóépület	Épület tömege, homlokzata és tagozatai
10.	Rákóczi utca 19.	24/1	Lakóépület	Épület tömege, homlokzata és tagozatai
11.	Rákóczi u. 20.	40	Lakóépület	Épület tömege, nyíláskiosztása
12.	Rákóczi utca 21.	25/1	Lakóépület	Épület tömege, homlokzata és tagozatai
13.	Kossuth tér 1/1, 1/2.	166, 167	Üzlet és lakóépület	Épület tömege, homlokzata és tagozatai
14.	Kossuth tér 4-5.	171/1, /8	Üzlet	Épület tömege, homlokzata és tagozatai
15.	Kossuth tér 15.	160/2	Volt iskola	Épület tömege
16.	Vár utca 3.	231	Lakóépület	Épület tömege, homlokzata és tagozatai
17.	Vár utca 14.	249	Lakóépület	Épület tömege, homlokzata és tagozatai
18.	Széchenyi utca 3.	234/1	Lakóház (Mihók ház)	Épület tömege, homlokzata és tagozatai
19.	József A. utca 14.	159/1	Járásbíróság	Épület tömege, homlokzata és tagozatai
20.	József A. utca 16.	158	Irodaház	Épület tömege, homlokzata és tagozatai
21.	Dózsa Gy. u. 5/2.	1191	Kiállítótér	Épület tömege, nyíláskiosztása
22.	Rákóczi u. 35.	1016/6	Állomásépület	Épület tömege, homlokzata és nyíláskiosztása
23.	Temető	0110/1	Temetőkápolna	Épület tömege, tagozatai
<b>BECEFA</b>				
24.	Fő utca 53.	2449	Lakóépület	Épület tömege, homlokzata és nyíláskiosztása
25.	Fő utca 47.	2446	Lakó- és gazdasági ép.	Épület tömege, homlokzata és nyíláskiosztása
26.	Fő utca 30.	2484	Gazdasági épület	Épület tömege, homlokzata és nyíláskiosztása
27.	Fő utca	2432	Ref. templom	Épület tömege és nyíláskiosztása
28.	Fő utca	2505-2538	Pincesor	Területi védelem (tömeg és beépítés)
<b>ZSIBÓT</b>				
29.	Igmándy u. 13.	2201/2	Lakóépület	Épület tömege, nyíláskiosztása, tagozatai
30.	Igmándy u.	2278/2	Harangtorony	Épület tömege, nyíláskiosztása
31.	Turbépuszta	0160/10	Vermes-kúria	Épület tömege, nyíláskiosztása, tagozatai
32.	Temető	0104	Temetőkápolna	Épület tömege
34.	Ország út	1973/4	Temető-kápolna	Épület tömege, tagozatai

## 3. sz. függelék

## Régészeti lelőhelyek

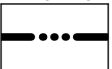

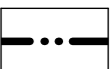
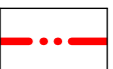
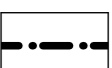

azonosító	megye	település	lelőhelyszám	azonosítatlan	név	védelem	bírság kategória	védelmi jogi aktusok	HRSZ	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
25179	Baranya	Szigetvár	1		Vár	szakmai			1733, 1732/2	553197	79245
									923, 24/2, 25/2, 22/2, 212, 211, 213, 207/4, 205, 206, 208/1, 207/3, 204/8, 207/2, 218, 221, 19/3, 19/1, 19/2, 215/2, 215/1, 18/2, 216, 217, 19/4, 17, 16, 220, 204/2, 204/3, 209/1, 210/1, 210/2, 214/1, 214/2, 209/2, 208/2, 204/5, 192/4, 192/3, 32, 219, 197, 185, 43/15, 44, 37/4, 43/5, 33/5, 33/8, 43/14, 36, 95, 96, 108, 27/2, 26, 25/1, 40, 27/1, 37/1, 22/1, 20, 35, 13, 15, 203, 192/2, 192/1, 2/1, 1, 198/1, 198/2, 204/1, 222, 204/7, 223, 193, 195, 169, 168/2, 171/3, 224, 192/5, 14, 51/1, 51/2, 51/3, 33/7, 161, 106, 162, 175, 174/2, 99, 98, 43/4, 43/10, 43/13, 43/12, 43/11, 43/8, 43/9, 176/1, 177, 176/3, 178, 179, 180, 182, 100/1, 181/1, 103, 97, 174/1, 102, 23, 41/1, 41/2, 173/2, 172, 107, 101, 100/2, 181/2, 28, 29, 38/4, 38/3, 39/2, 39/1, 24/1, 34, 188, 190, 189, 191, 184/2, 184/1, 187, 183, 186, 43/7, 160/2, 173/1, 163/3, 171/7, 171/8, 163/1, 163/2, 149/1, 171/1, 170	553516	78659
25181	Baranya	Szigetvár	2		Cipőgyár	szakmai				553445	78773
25182	Baranya	Szigetvár	3		Rákóczi u. 13.	szakmai			32, 221, 219	553477	78841
25183	Baranya	Szigetvár	4		Zárda u. 3.	szakmai			198/1	553530	78841
25184	Baranya	Szigetvár	5		Zárda u. 2.	szakmai			193, 194		
									1277, 1280, 1281, 1282, 1285, 1286, 1703, 1283/1, 1284/2, 1287, 1698, 1699, 1697/2, 1697/1, 1696/2, 1696/1, 1704/4, 1704/7, 1713/1, 1704/5, 1702/2, 1502/1, 1502/3, 1502/2, 1700, 1701, 1256/3, 1712/1, 1721, 1720, 1716, 1289, 1690, 1691, 1692, 1693, 1273/2, 1704/8, 1705, 1713/2, 1702/1, 1695/2, 1695/5, 1706, 1695/6, 1695/3, 1694/8, 1290, 1718, 1717, 1719, 1715, 1714, 1270, 1269, 1271, 1273/1, 1275, 1272, 1283/2, 1284/1, 1256/4, 1276, 1274, 1288/1	553047	78846
25185	Baranya	Szigetvár	6		Széchenyi u.	szakmai			1, 6/1, 2/1, 2/2	553397	78842
25188	Baranya	Szigetvár	9		Ali pasa dzsámi	szakmai			079/13, 079/14	554399	80820
25191	Baranya	Szigetvár	10		Török lemető	szakmai			0105/2, 0111/1, 0104	554634	80237
25192	Baranya	Szigetvár	11		Turbék puszta	szakmai			091, 090, 092/34, 0148, 092/33	555617	81293
25221	Baranya	Szigetvár	12		Turbék	szakmai					
									250, 230/1, 312/1, 313, 230/2, 254, 346, 347, 345, 344, 300, 319, 303, 304, 302, 252/1, 305, 306, 308, 343, 310, 307, 314, 2/3, 315, 317, 316, 312/2, 252/2, 252/5, 251/1, 252/4, 252/3, 252/6, 242/2, 242/1, 245, 241/6, 241/9, 241/11, 243, 247, 249, 248, 252/10, 252/9, 252/8, 252/7, 241/7, 311, 241/6, 241/10, 239/2, 240, 239/1, 241/4, 231, 241/5, 232/1, 238/2, 238/1, 348, 251/2	553384	78990
28705	Baranya	Szigetvár	13		Vár u. 12.	szakmai			102, 90/3, 89/3, 88/2, 93/2, 110, 109/2, 112, 111, 108, 109/1, 114, 115, 113, 121, 116, 120, 117, 105, 106, 104, 103	553749	78624
40301	Baranya	Szigetvár	14		Bástya u. 3.	nyilvánított			2/1, 227, 2/2, 313, 2/3, 1, 226/1, 226/2, 6/1, 229/1, 229/2, 228/3, 228/1, 228/4	553394	78855
34570	Baranya	Szigetvár	15		Zrínyi tér	szakmai			0191/7, 0193, 0191/6, 0191/1, 0194, 0191/4	557835	82422
71179	Baranya	Szigetvár	16		Zsibóti, Temető	szakmai					
71195	Baranya	Szigetvár	17		Szigetvár külterület, Nyugat	szakmai			08/23, 02/1, 04/3, 06/12, 03, 06/13, 06/14, 08/22, 06/11	551093	78854
72561	Baranya	Szigetvár	18		Tűskévár-Eszak	szakmai			09/7, 09/5, 09/6	551540	80097
72563	Baranya	Szigetvár	19		Blitrovina-dűlő	szakmai			0121/8, 0124, 0123, 0122, 0136/3, 0121/2, 0121/5	555835	80150
									0261/6, 0242, 0236/2, 0250, 0234/1, 0257/1, 0258/1, 0255/1, 0228, 0257/2, 0258/6, 0258/12, 0258/4, 0258/14, 0258/15, 0258/3, 0258/8, 0258/9, 0258/10, 0258/11, 0260, 0261/4, 0261/2, 0261/7, 0261/5, 0261/3, 0234/2	558664	81540
25189	Baranya	Szigetvár	20		Zsibót-Domolospuszta	szakmai			1395	552640	78513
25190	Baranya	Szigetvár	21		Zsibót	szakmai			0174/12, 0174/13, 092/13, 092/12, 092/10, 092/11, 0100/2, 092/9, 092/8, 092/7, 092/14, 092/15	555675	82081
84357	Baranya	Szigetvár	22		Kápolna feletti-dűlő	szakmai			3734, 3736/2, 3738, 3739/4, 3731, 3730/2, 3771, 3726/1, 3723/2, 3727, 3728, 3730/1, 3721, 3735/2, 3736/1, 3739/2, 3723/1, 3718, 3719, 3722/2, 3725, 3720, 3722/1, 3722/3, 3724, 3764, 3759/4, 3752, 3751, 3750, 3760, 3749, 3747/4, 3746, 3747/3, 3748/2, 3748/1, 3747/1, 3715/1, 3714/2, 3715/2, 3713/1, 3716/1, 3716/2, 3744, 3742/1, 3742/2, 3741/4, 3740, 3747/2, 3717, 3703, 3741/3, 3741/5, 3739/3, 3741/1, 3705/1, 3745, 3743, 3821/2, 3828, 3842/2, 3841, 3842/4, 3842/1, 3827, 3844, 3843, 3842/5, 3845/2, 3849, 3848, 3846, 3859/6, 3860/2, 3726/2, 3732, 3730/3, 3729/1, 3847/3, 3729/2, 3733, 3735/1, 3845/3, 3845/4, 3737/1, 3860/3, 3822, 3823, 3767/4, 3768, 3767/3, 3767/2, 3824, 3825, 3826, 3753, 3754, 3759/2, 3759/3, 3759/1, 3756, 3758, 3755, 3757, 3737/2, 3739/1, 3714/1, 3701/3, 3702/2, 0159, 3713/2, 3701/4, 3712/1, 3702/3, 3713/10, 3704, 3705/2, 3706, 3712/4, 3711/5, 3710, 3711/1, 3711/2, 3709, 3708/2, 3707, 3708/1, 3711/3, 3711/4, 3712/3	557033	82337
84889	Baranya	Szigetvár	23		Turbék-Alsó-hegy	kiemelten védett	I	40/2016. (XII. 29.) MvM	0127/14, 0127/13	555355	79166
85563	Baranya	Szigetvár	24		Transzformátor telep	szakmai			0127/14, 0127/13, 0127/12	555213	79197
85565	Baranya	Szigetvár	25		Tópart	szakmai			970/7, 0127/11	554873	79205
85567	Baranya	Szigetvár	26		Tűzoltóság	szakmai			0258/8, 0260, 0261/4, 0261/5	558797	81399
21326	Baranya	Szigetvár	27		Puszta	szakmai			030/10, 031/5, 031/3, 030/21	552992	80267
86301	Baranya	Szigetvár	28		Gonás	szakmai			033, 031/2, 031/3, 030/19, 030/18, 030/20	553078	80601
86303	Baranya	Szigetvár	29		Basakút	szakmai			0383/8, 0383/3, 0383/5, 0383/1	557163	78667
88387	Baranya	Szigetvár	30		Botkai út	szakmai			0379/8	556740	78287
88389	Baranya	Szigetvár	31		Botkai út II.	szakmai			0376, 0377/1, 0375/11, 0375/12, 0375/13, 0375/14, 0377/3	556280	78738
88391	Baranya	Szigetvár	32		Felső-Medvez	szakmai			0132/20, 0132/21	555981	79469
88393	Baranya	Szigetvár	33		Blitrovina-dűlő II.	szakmai			0103, 0115, 0116, 0118/1, 088, 0118/2	555203	80738
88395	Baranya	Szigetvár	34		Blitrovina-dűlő III.	szakmai			088, 087, 086	554816	81132
88397	Baranya	Szigetvár	35		Mozspói út mellett	szakmai			0108, 967/2, 968/1	554380	79680
88349	Baranya	Szigetvár	36		Turbéki elágazás	szakmai					

# SZIGETVÁR VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK SZELVÉNYEIT BEMUTATÓ ÁTNÉZETI TÉRKÉPE



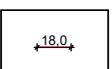
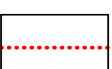
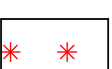
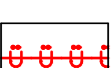


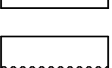
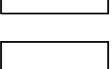
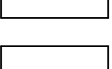


# JELMAGYARÁZAT




## KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK









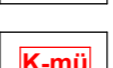

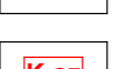
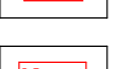
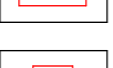
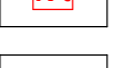
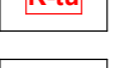
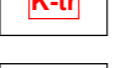



		Közigazgatási terület határa
		Beépített és beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területek határa
		Beépítésre szánt terület határa külterületen

## SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	Szabályozási vonal
	Közterületeket elválasztó területfelhasználási határvonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határ
	Megszüntető jel
	Beültetési kötelezettség határa
	Telek be nem építhető része
	Tervezett telekhatár
	Kerékpárút tengelye
	Gyalogút tengelye
	Telepítendő fasor

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÖVEZETEK

	Falusias lakó terület (Lf-1--Lf-3)
	Kertvárosias lakó terület (Lke-1--Lke-6)
	Kisvárosias lakó terület (Lk-1--Lk-4)

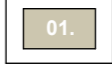
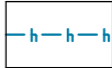
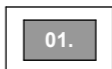


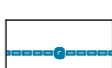

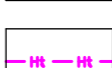


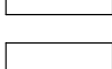
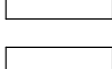
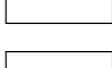

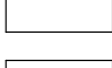
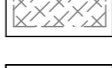
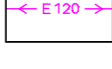
	Nagyvárosias lakó terület
	Településközpont vegyes terület (Vt-M, Vt-E, Vt-1--Vt-5)
	Intézményi vegyes terület
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz-1--Gksz-4)
	Ipari terület (Gip-1--Gip-4)
	Különleges terület, fűtőmű
	Különleges terület, kisgarázs
	Különleges terület, kórház
	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
	Különleges sport terület
	Különleges hulladéklerakó terület
	Különleges szennyvíztisztító terület
	Különleges temető terület
	Különleges terület, tűzoltóság
	Különleges terület, trafóállomás
	Különleges terület, vásártér
	Különleges közlekedési terület, buszpályaudvar
	Hétvégiházás üdülőterület (Üh-1, Üh-2)
	Üdülőházas üdülőterület (Üü-1--Üü-3)

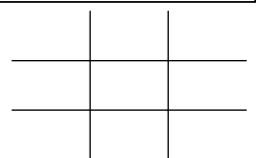
## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK

	Kötőpályás közlekedés (vasút) területe (Kök)
	Települési gyűjtőút, főút (Köu)
	Kiszolgáló út (Köu)
	Közút díszburkolattal, gyalogos közlekedési terület (Köu)
	Zöldterület övezete - közpark
	Védelmi erdő övezete
	Gazdasági erdő övezete
	Közjóléti erdő övezete
	Természetközeli terület övezete
	Vízgyűjtő terület övezete
	Általános mezőgazdasági terület (Má-1, Má-2)
	Kertes mezőgazdasági terület
	Különleges beépítésre nem szánt emlékhely területe
	Különleges beépítésre nem szánt emlékhely területe
	Különleges beépítésre nem szánt napelempark területe

## TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

### VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT ELEMEK

	Helyi védett ingatlan
	Helyi területi védelem határa
	Műemlék
	Műemléki környezet határa
	Régészeti lelőhely
	Gyógyhely határa
	Gyógyhely védőterületének határa
	Helyi természetvédelmi terület határa
	Tájképvédelmi terület övezetének határa (OTRT)
	Ökológiai hálózat övezetének határa (BMTRT)
	Jelentős vastagságú feltöltések és magas vízállású területek határa
	Felhagyott bánya határa
	Vízbázis terület határa
	Védő- és korlátozási területek határa
	Védő- és korlátozási területek nem közterületen
	130 KV elektromos távvezeték
	Csapadékvíz tározó

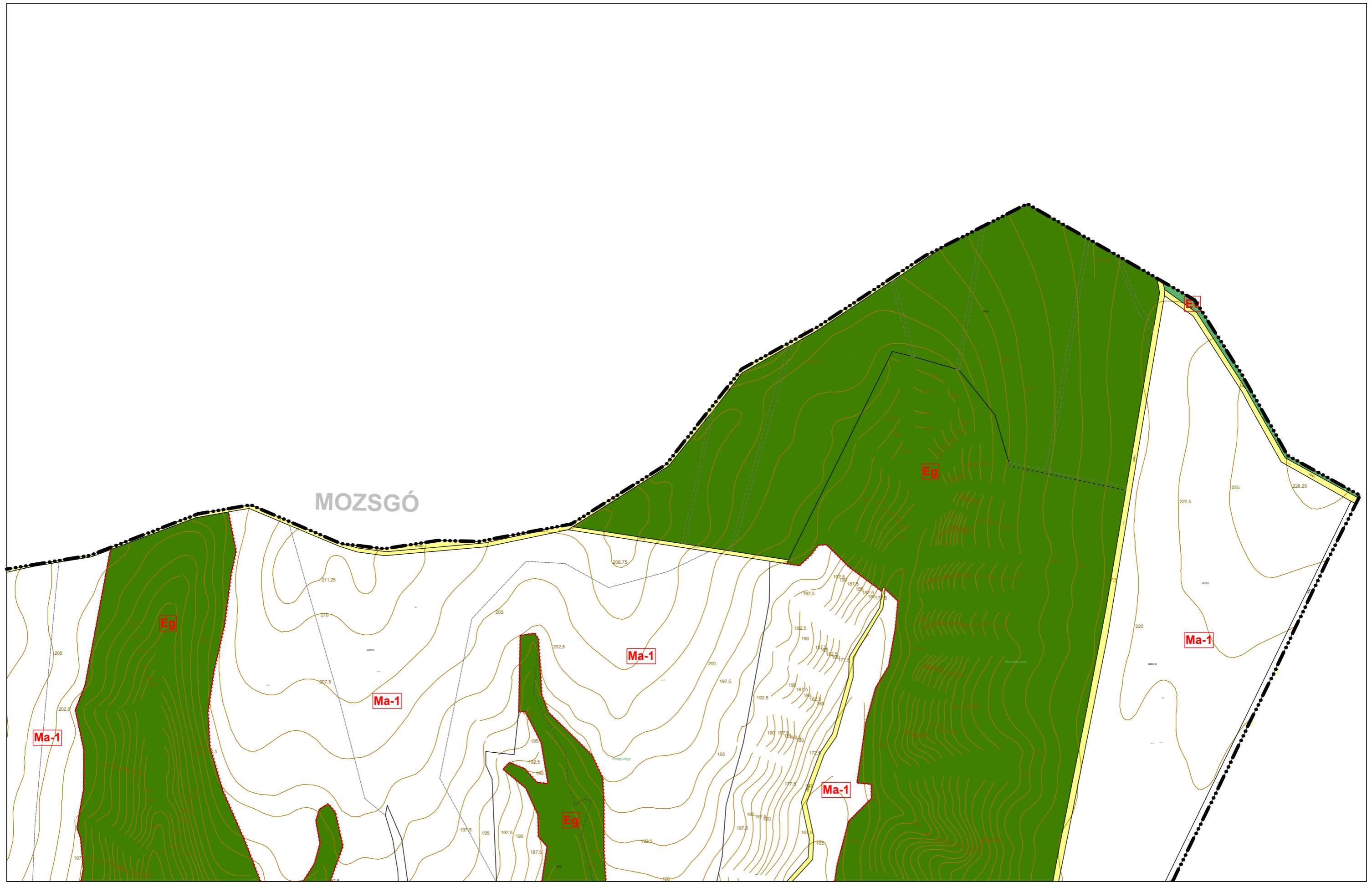




1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

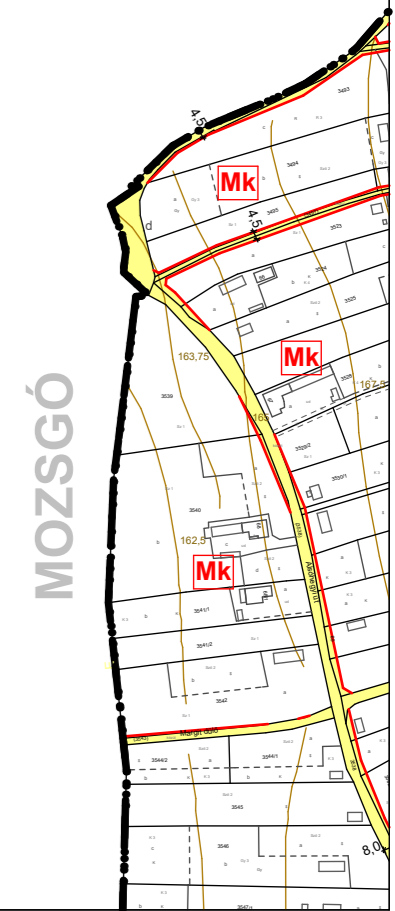
	<b>1</b>	2
3	4	5



1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

1	<b>2</b>
4	5



		1
	<b>3</b>	4
6	7	8



1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

	1	2
3	4	5
7	8	9



1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

	2	
4	<b>5</b>	
8	9	



1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

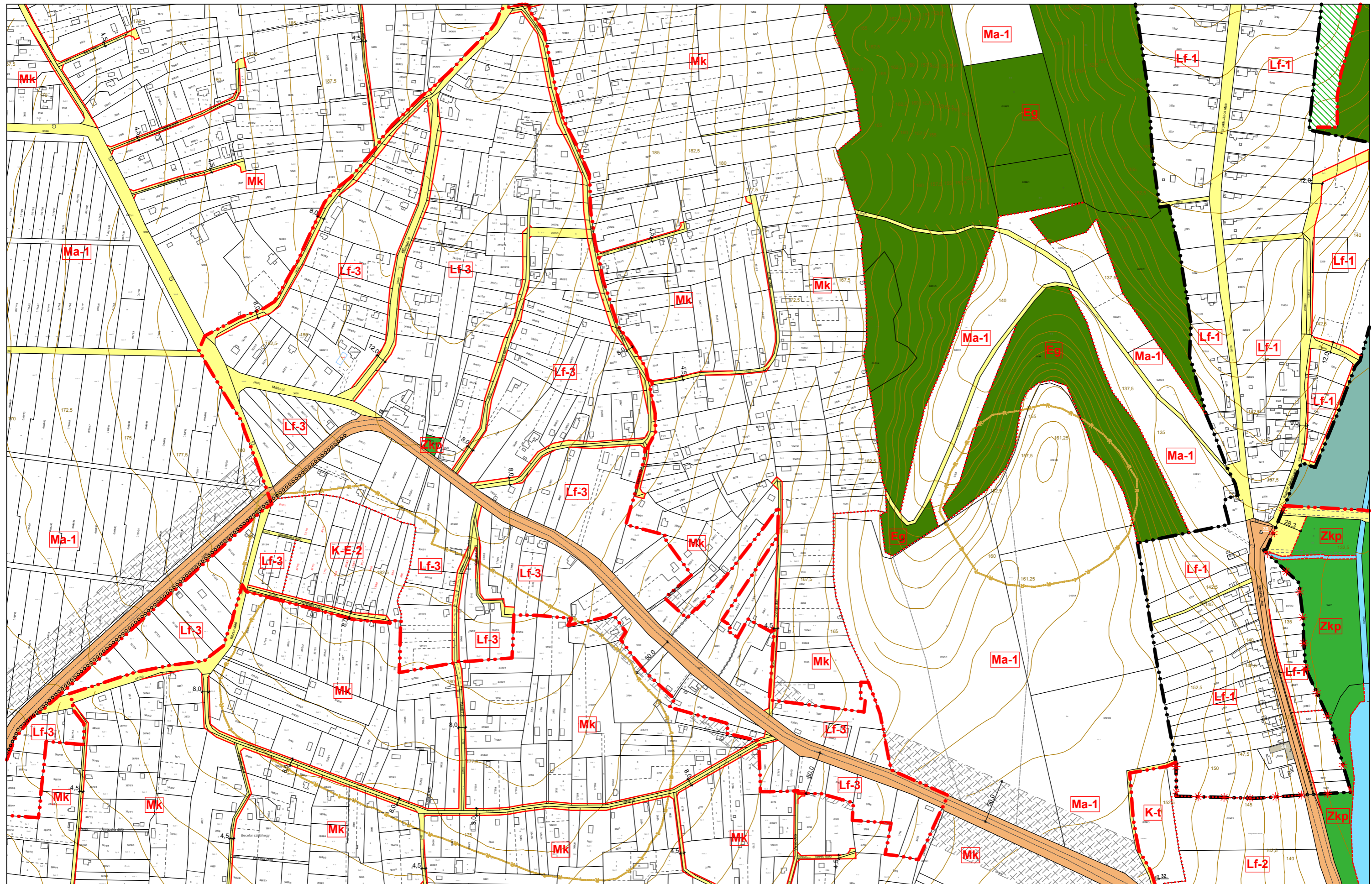
		3
	<b>6</b>	7
11	12	13



1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

	3	4
6	7	8
12	13	14



1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

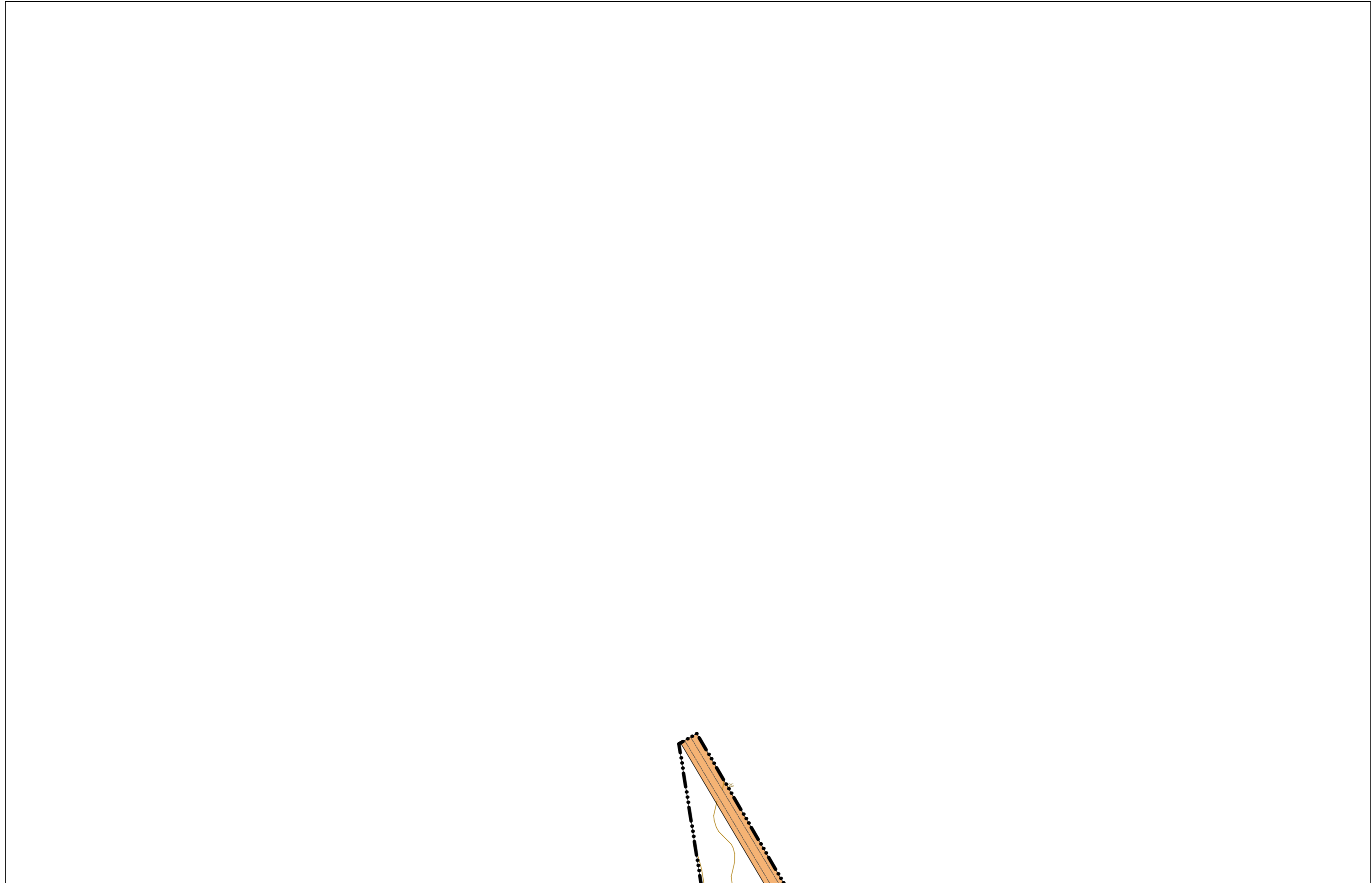
3	4	5
7	8	9
13	14	15



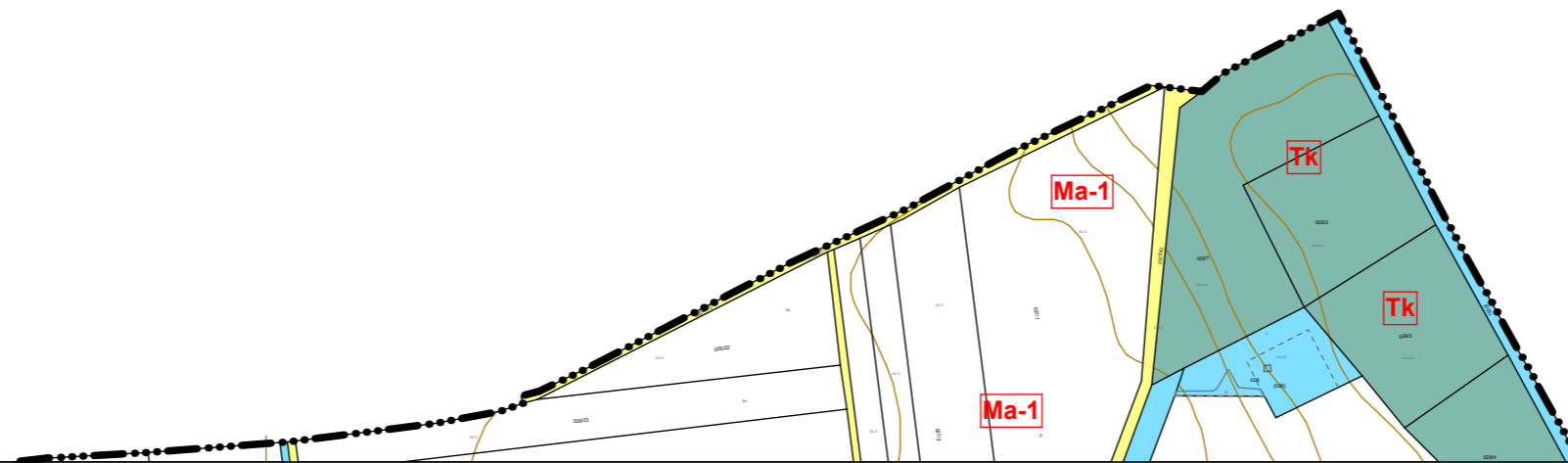
1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

4	5
8	<b>9</b>
14	15

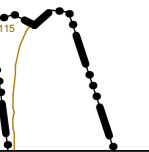


BASAL

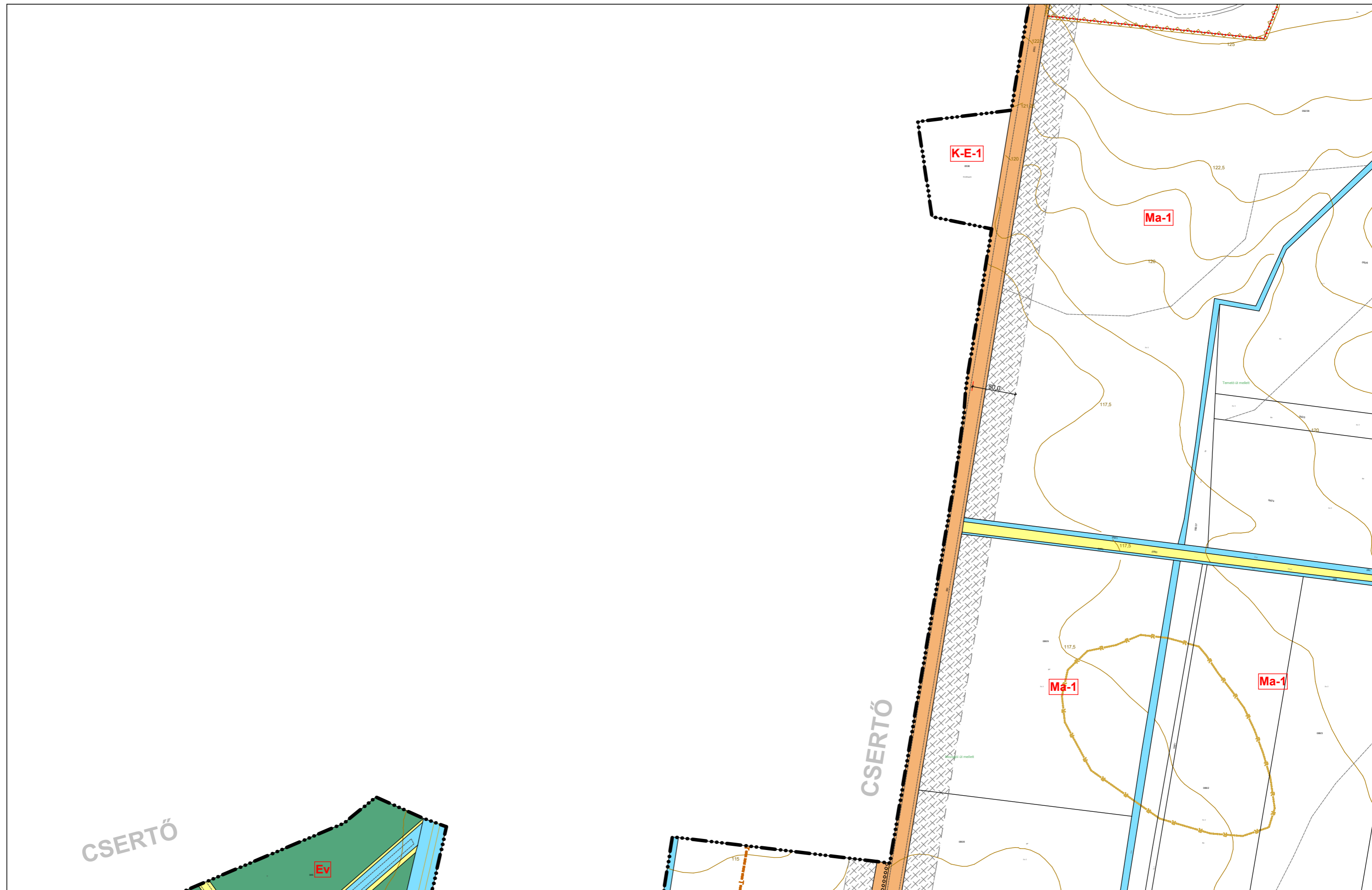


1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (... ..) önkormányzati rendelethez

M=1:4000



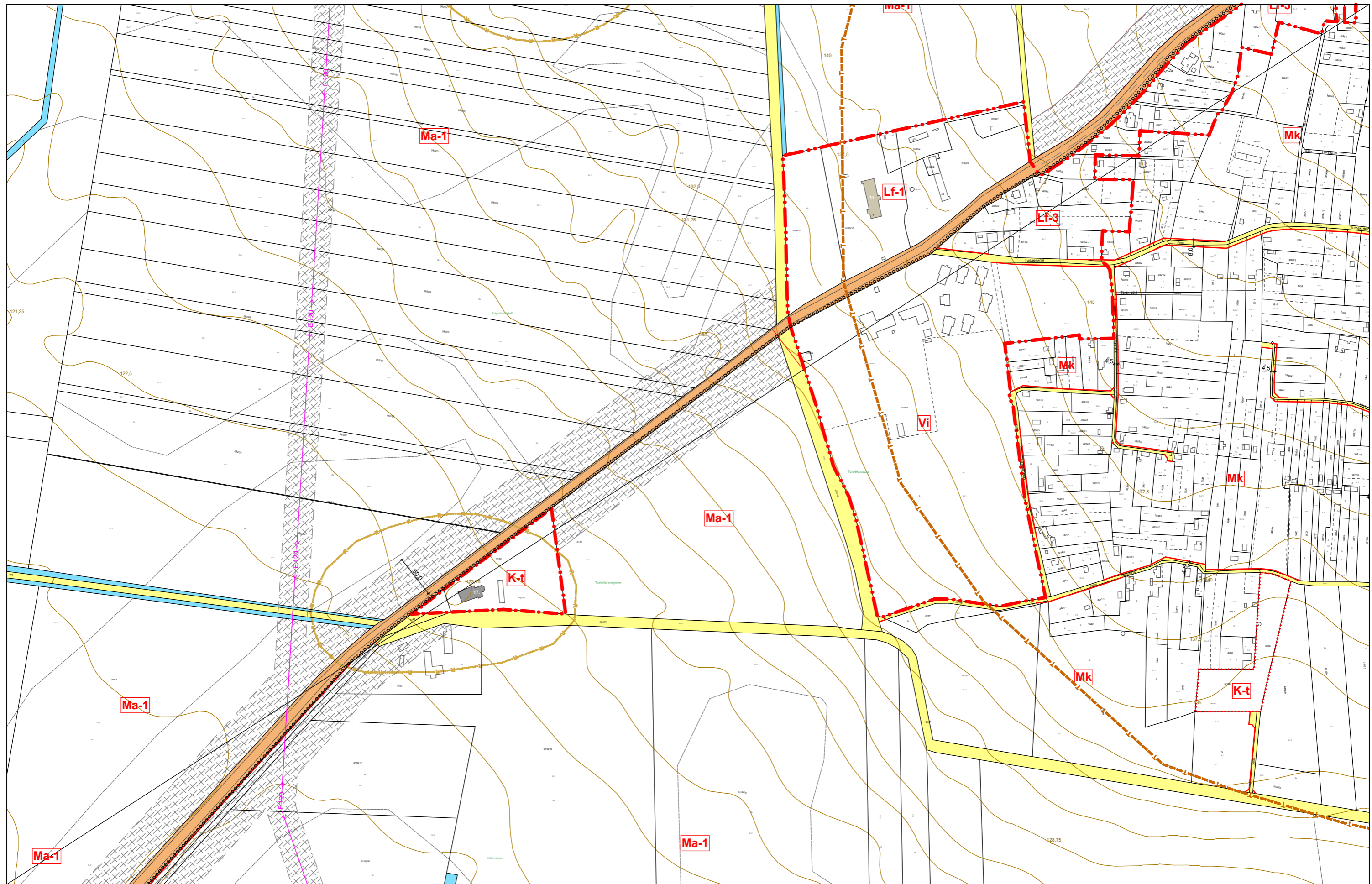
		6
10	<b>11</b>	12
16	17	18



1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (... ..) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

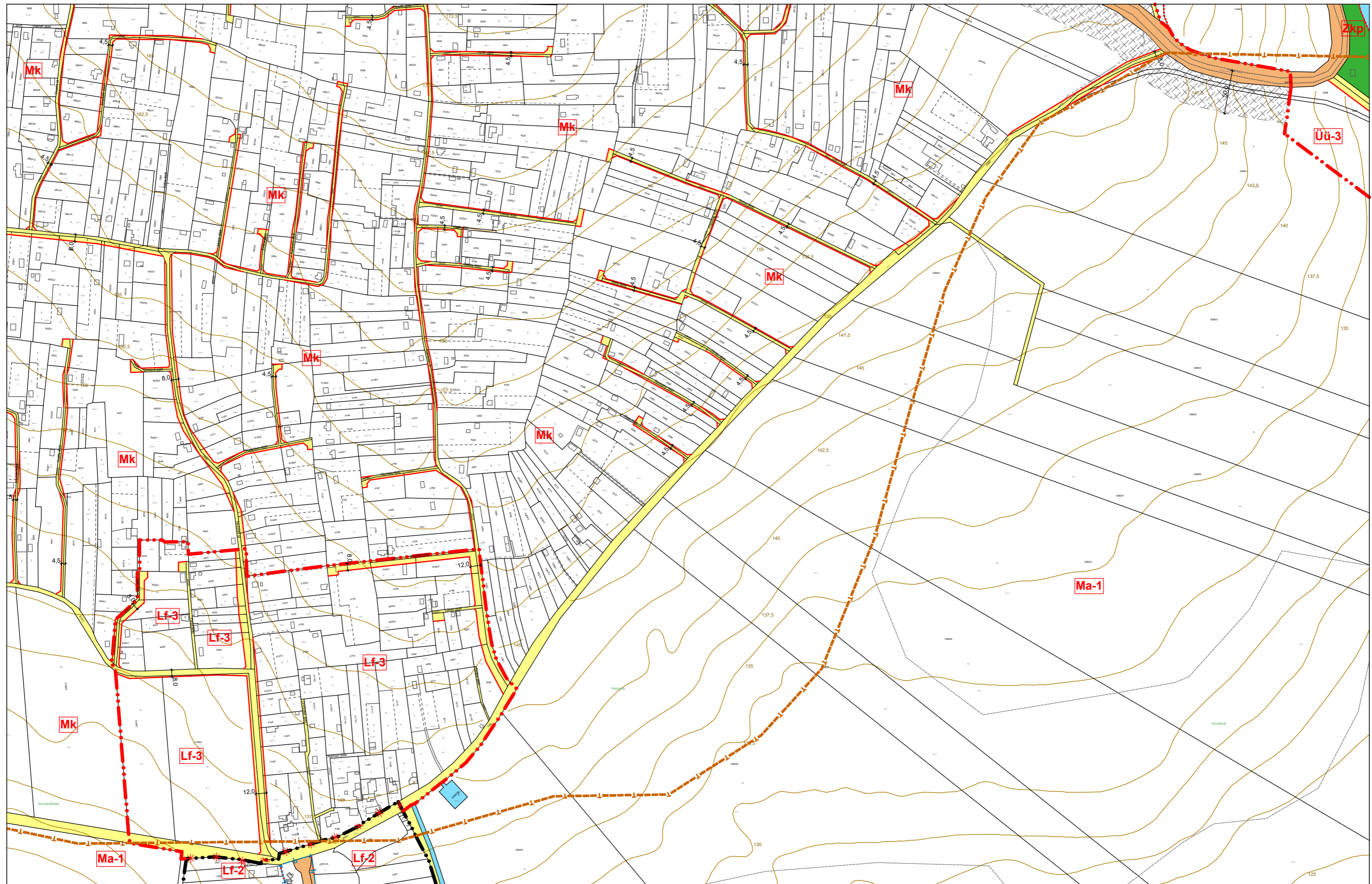
	6	7
11	<b>12</b>	13
17	18	19



1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

6	7	8
12	<b>13</b>	14
18	19	20



1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

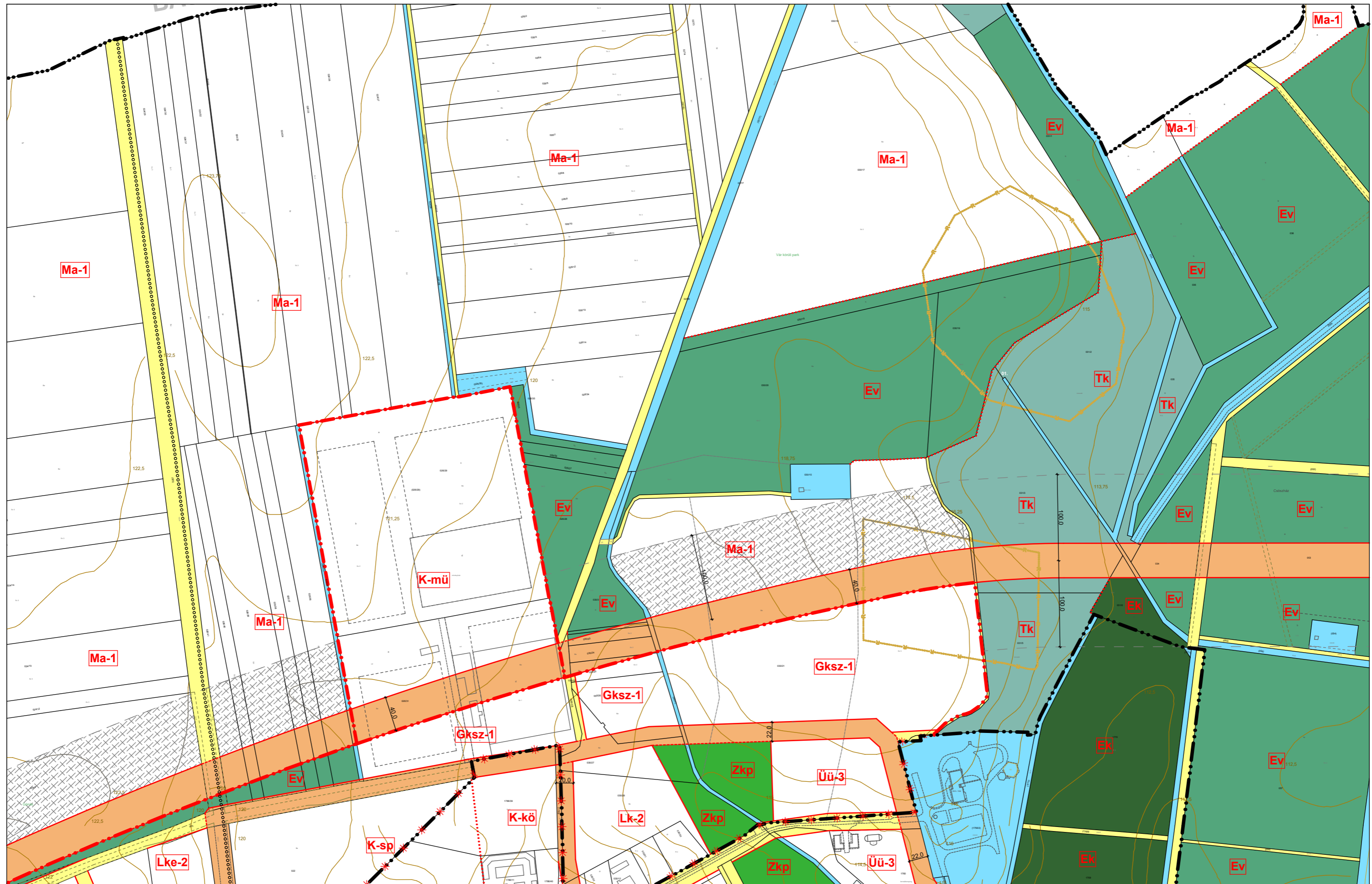
M=1:4000

7	8	9
13	<b>14</b>	15
19	20	21





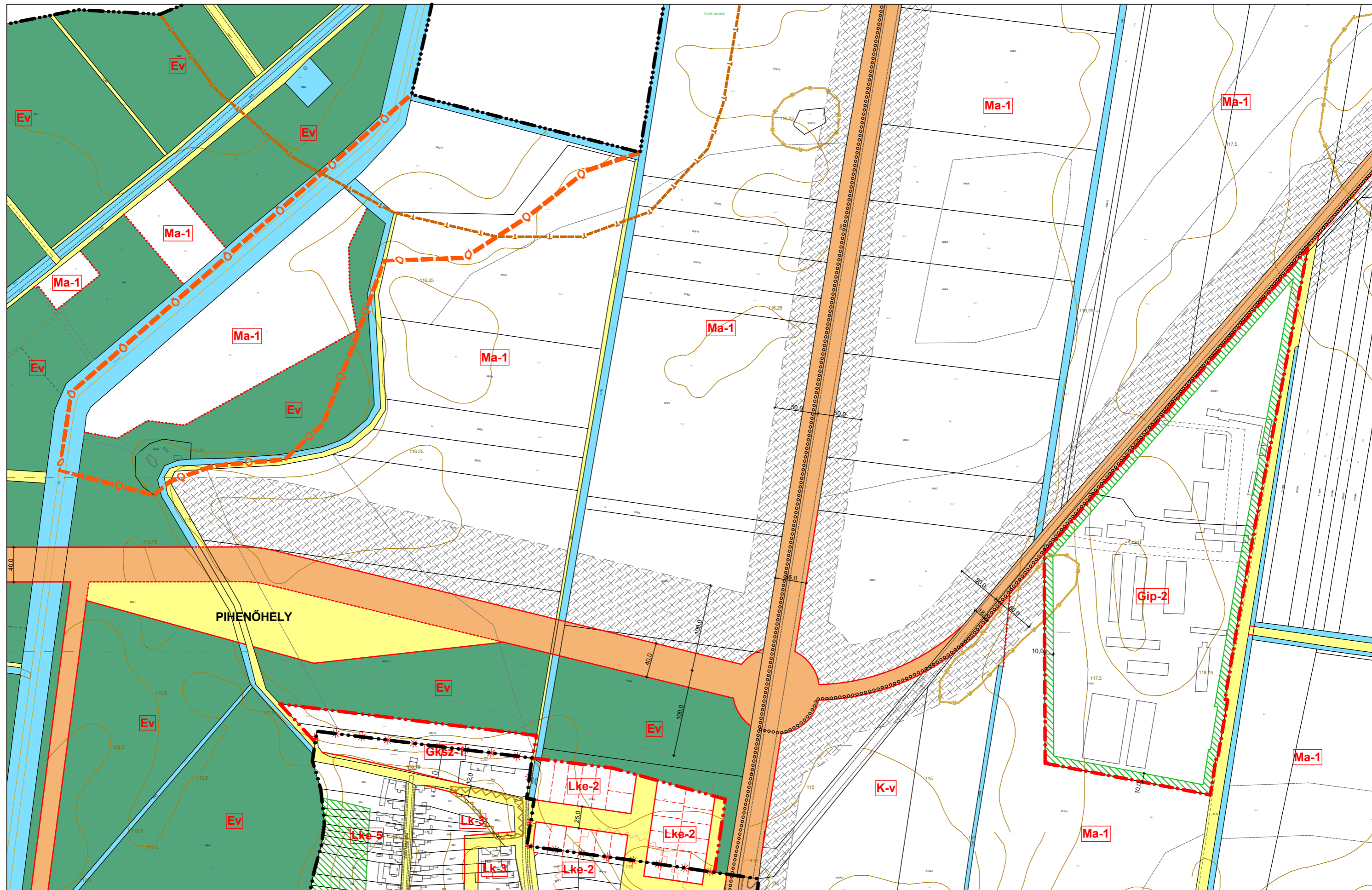
10	11
<b>16</b>	17
22	23



1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

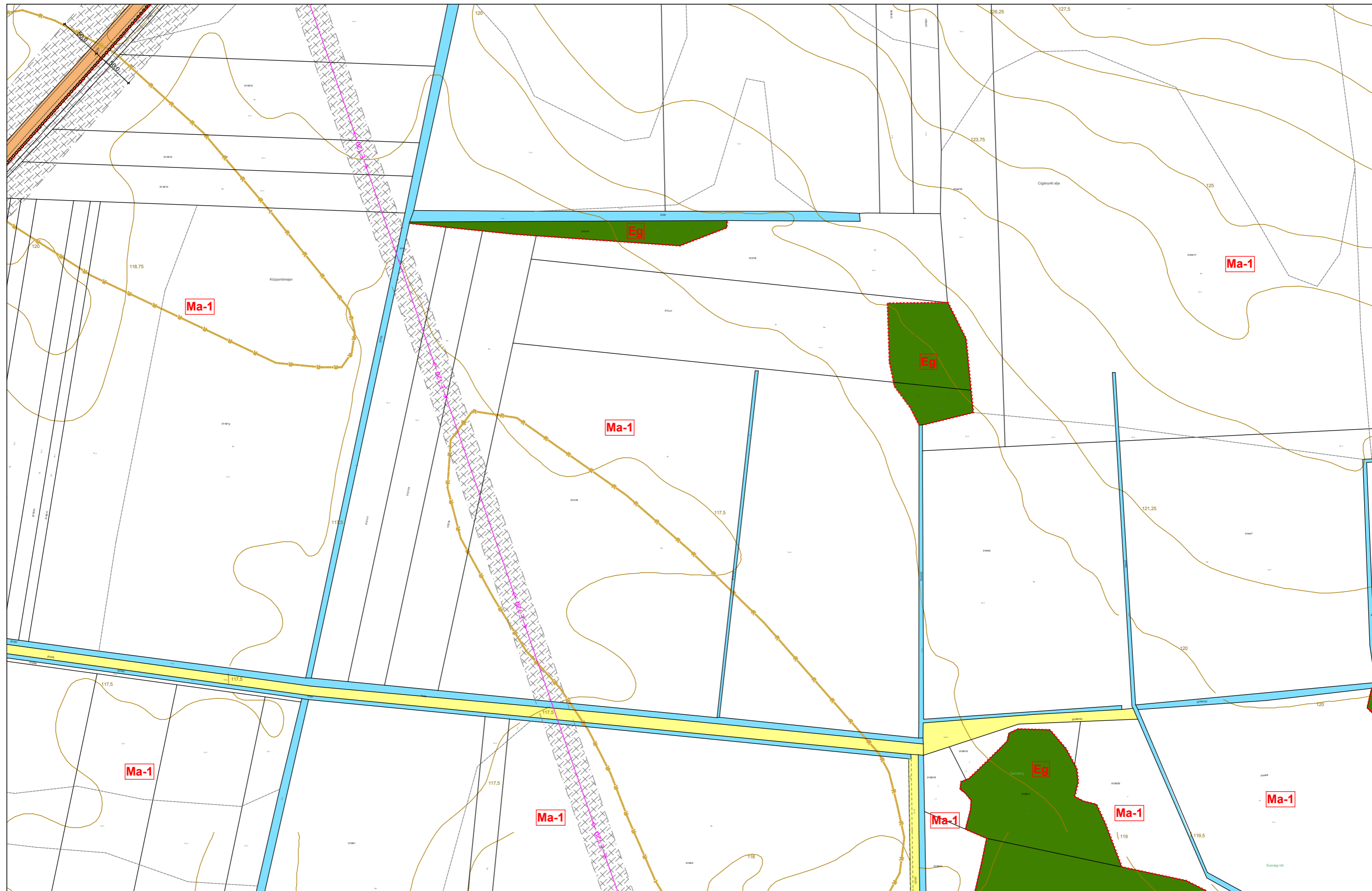
10	11	12
16	<b>17</b>	18
22	23	24

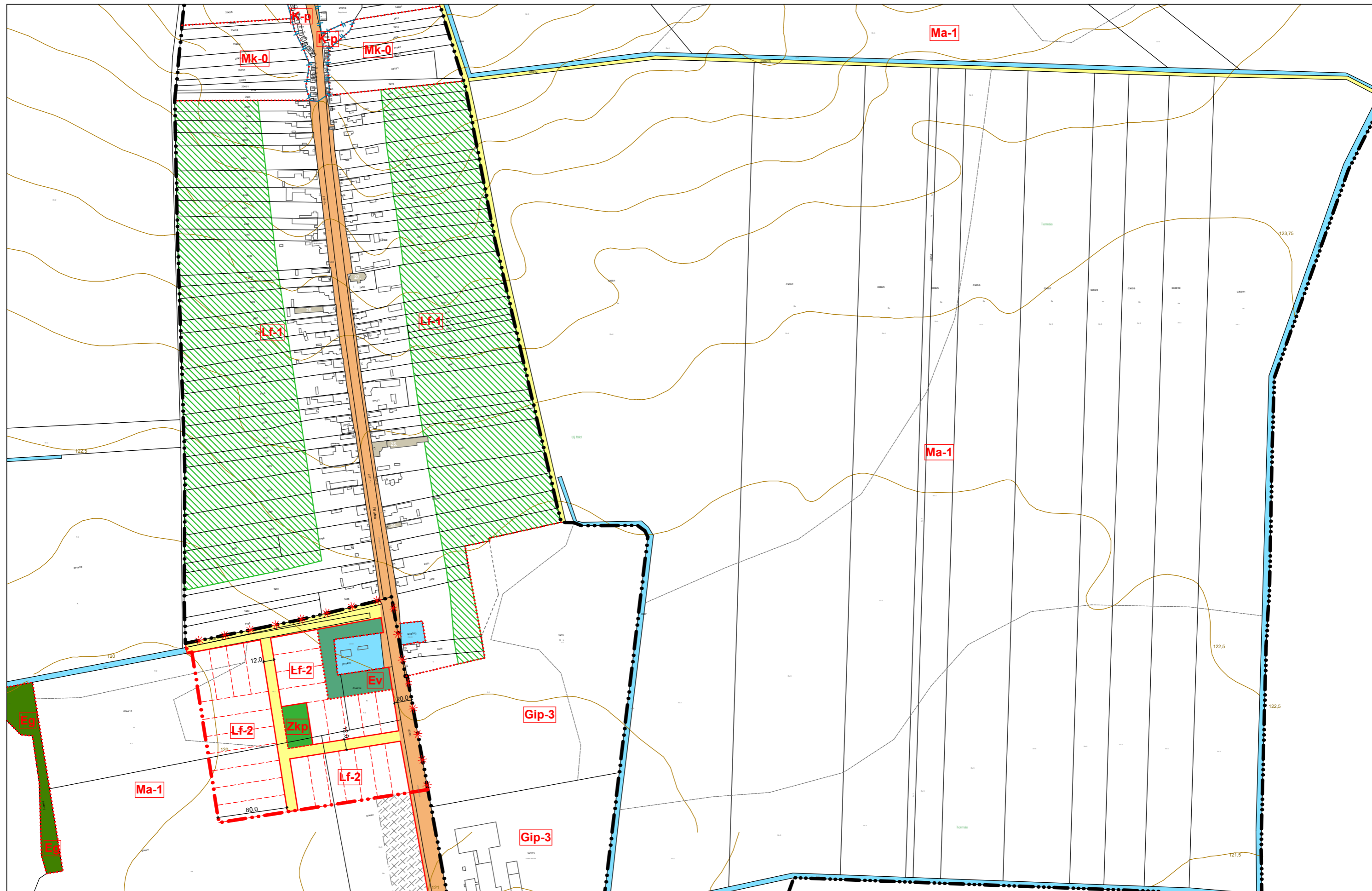


1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

11	12	13
17	<b>18</b>	19
23	24	25





1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

13	14	15
19	<b>20</b>	21
25	26	

Ma-1

14	15	
20	<b>21</b>	
26		



1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

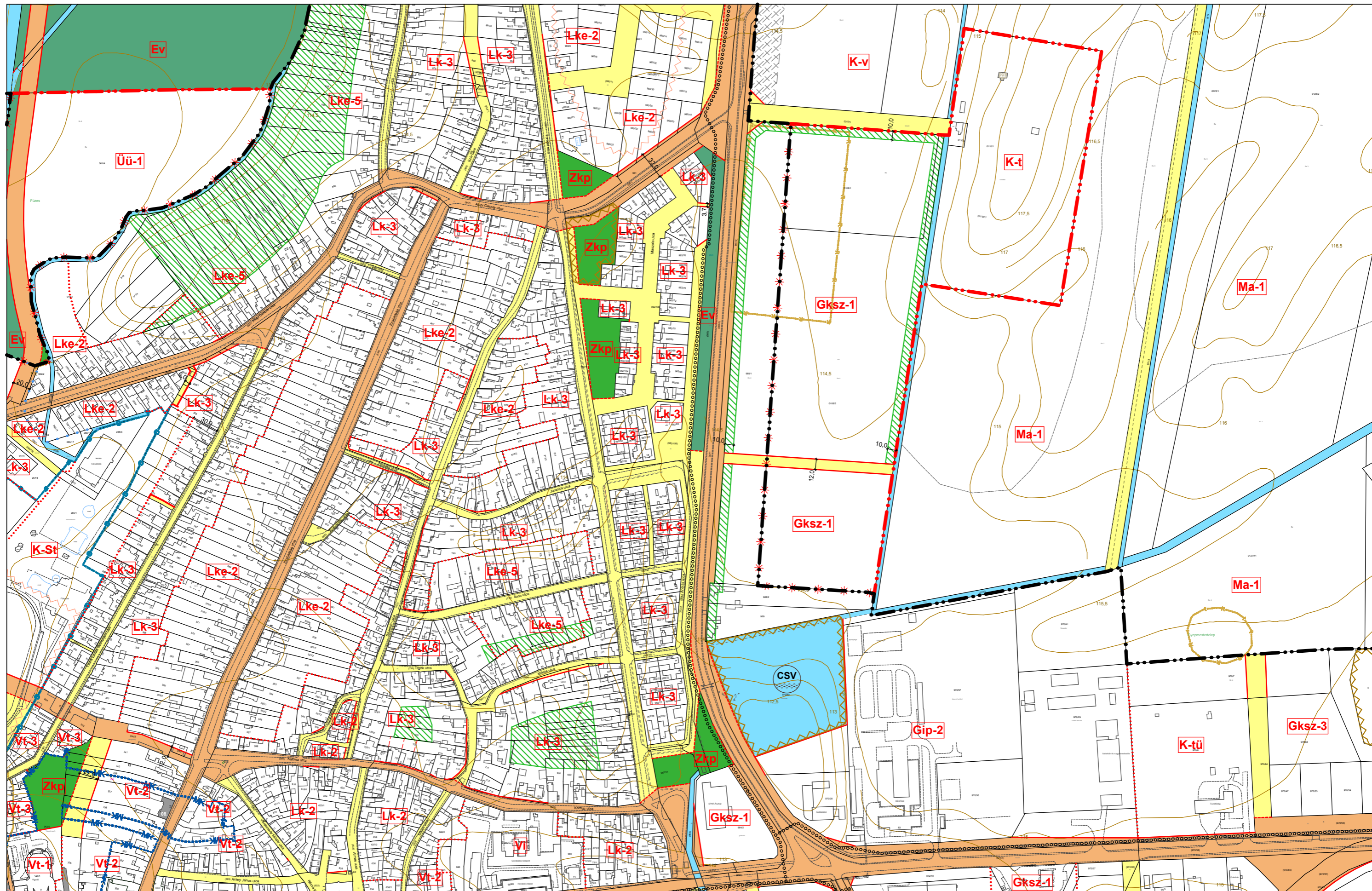
16	17
<b>22</b>	23
27	28



1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

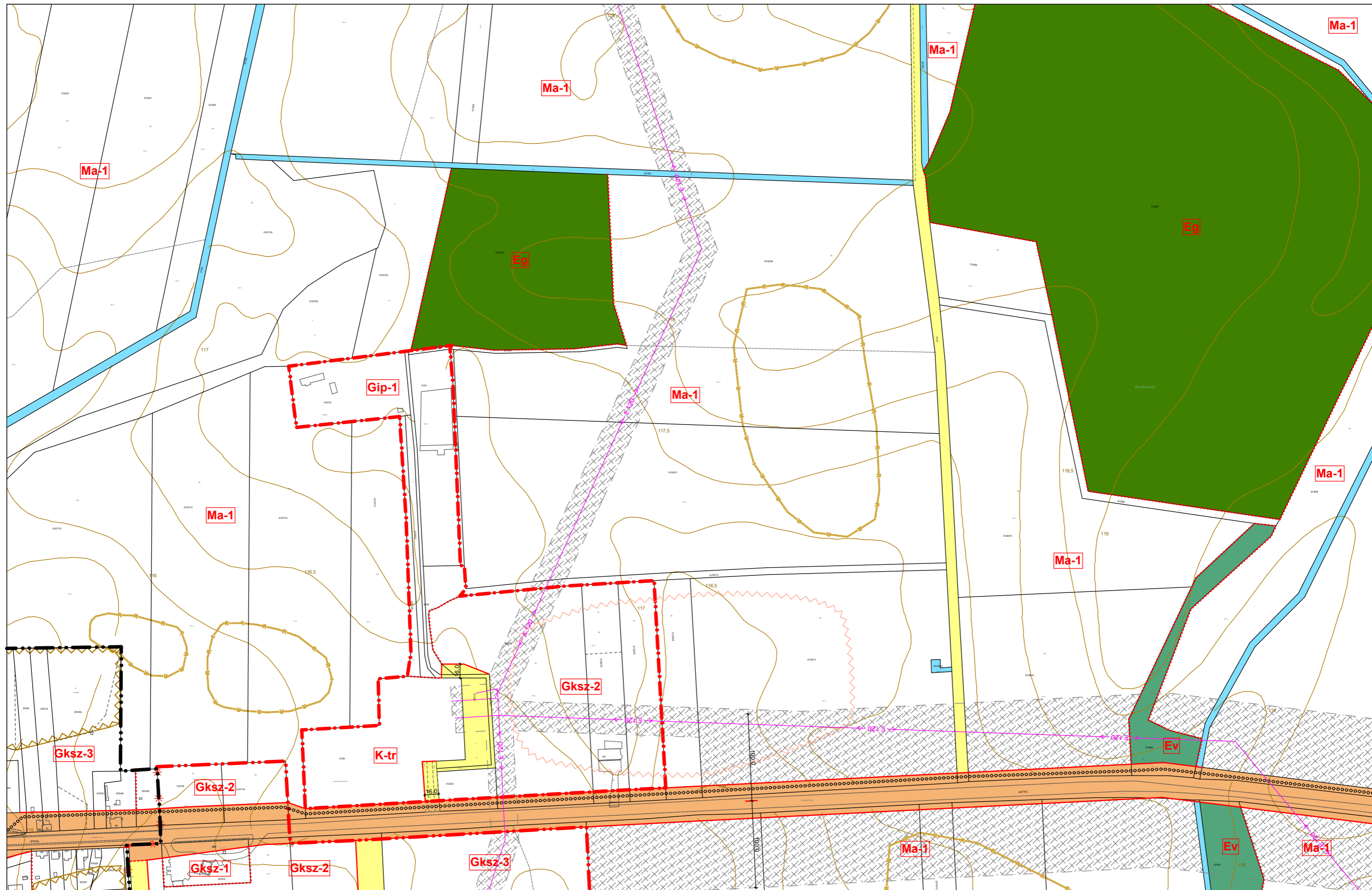
16	17	18
22	<b>23</b>	24
27	28	29



1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

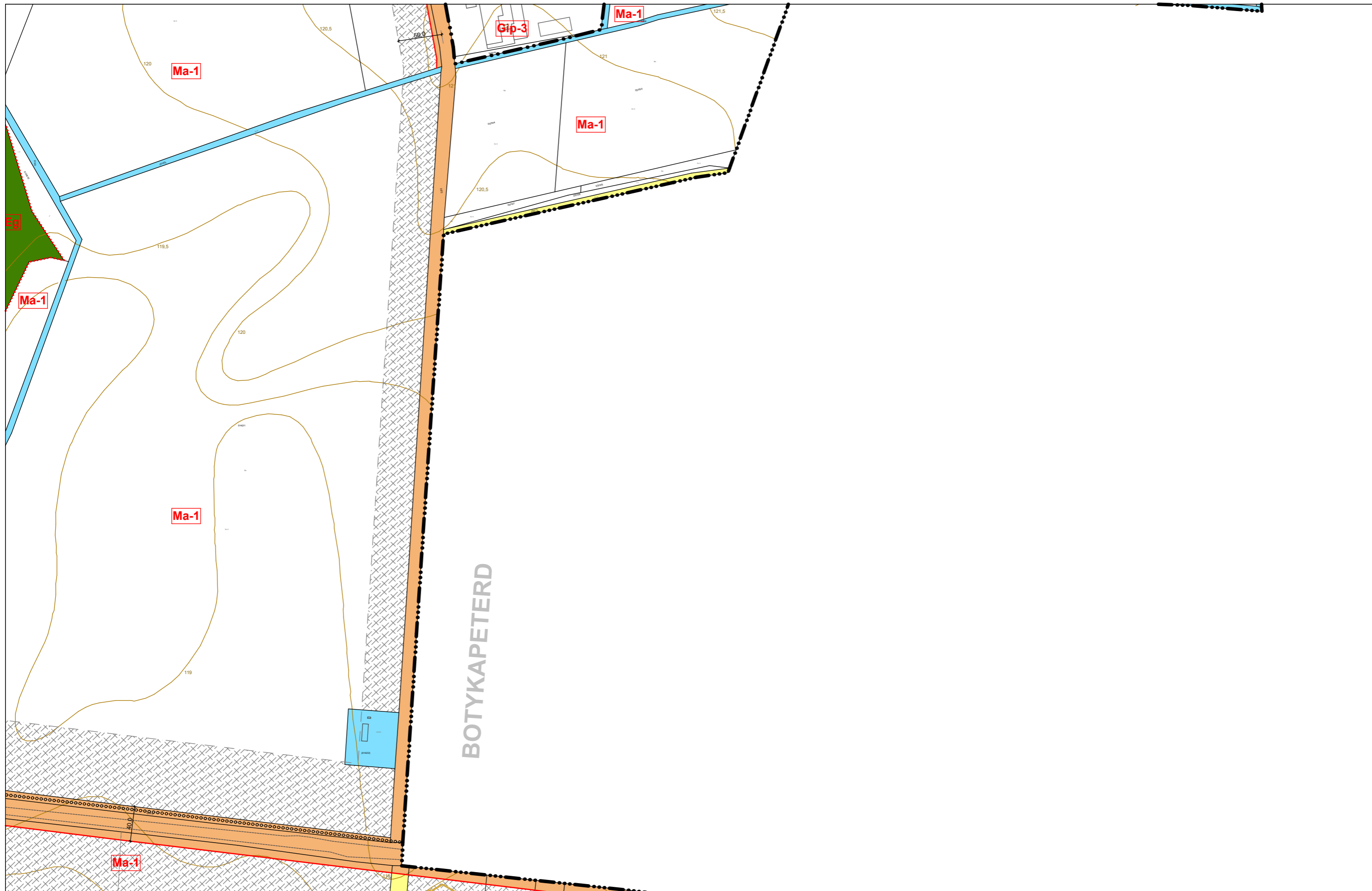
17	18	19
23	<b>24</b>	25
28	29	30

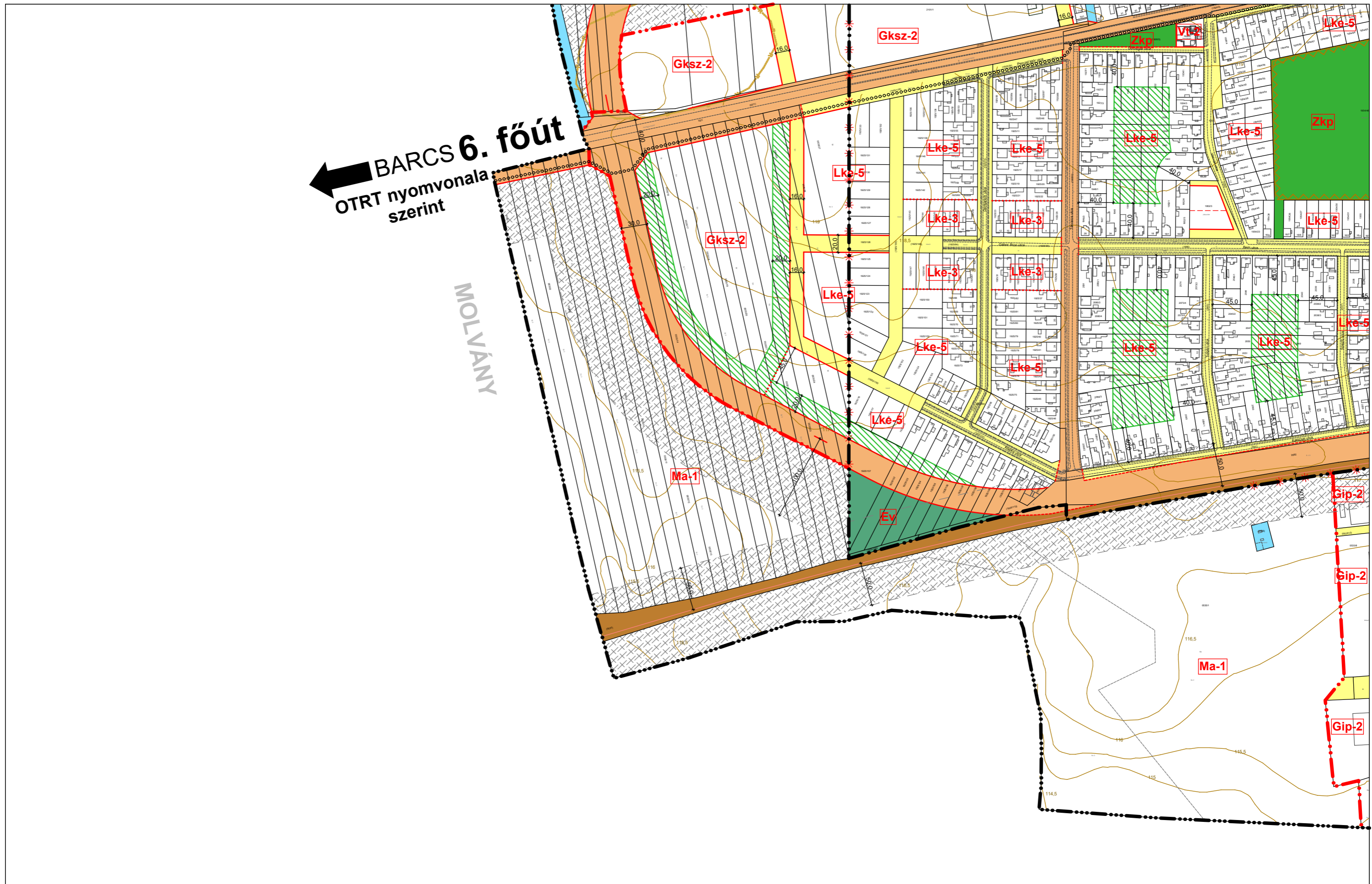


1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

18	19	20
24	<b>25</b>	26
29	30	31

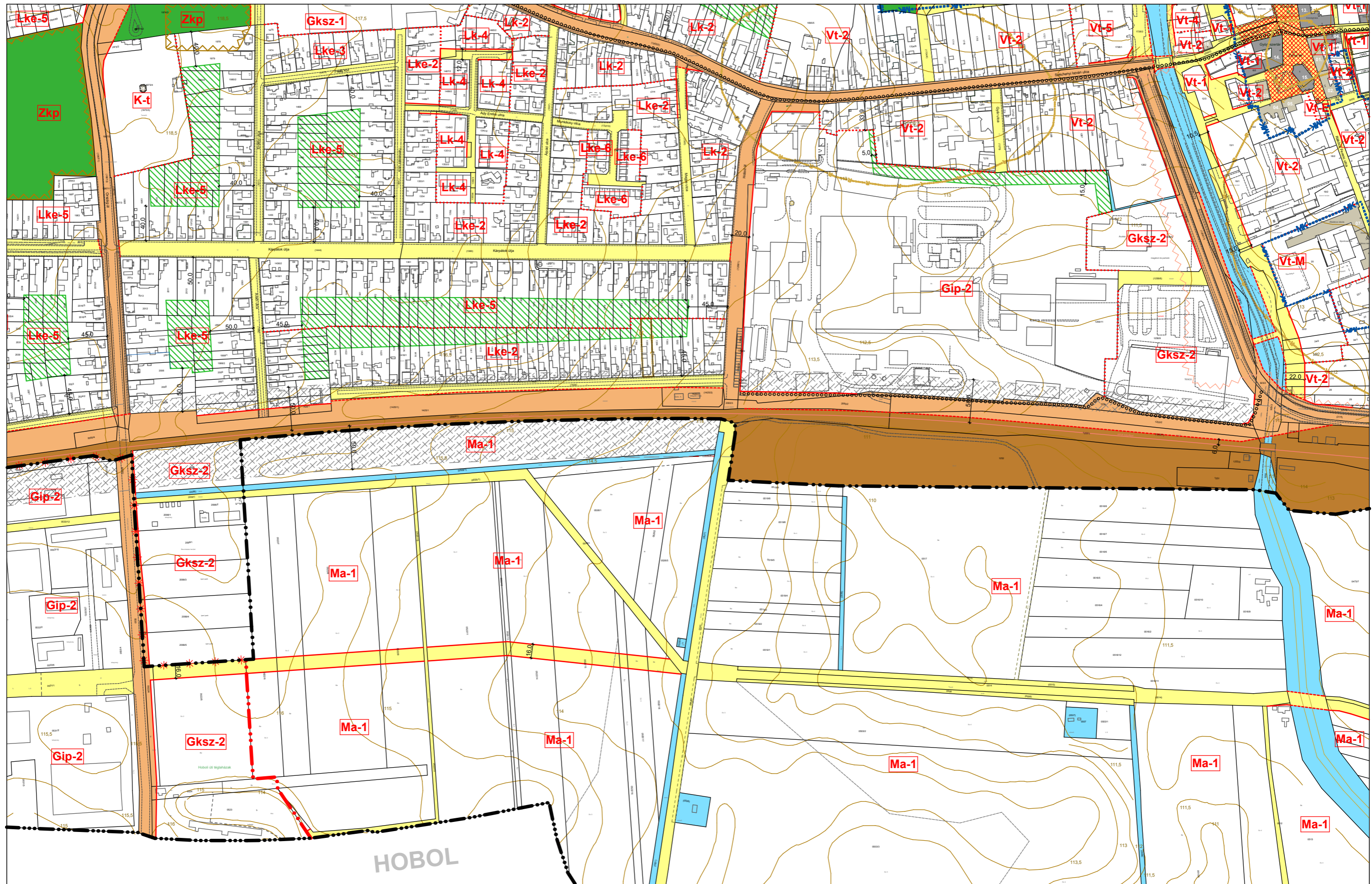




← **BARCS 6. főút**  
OTRT nyomvonala  
szerint

MOLVÁNY

22	23
27	28
	32

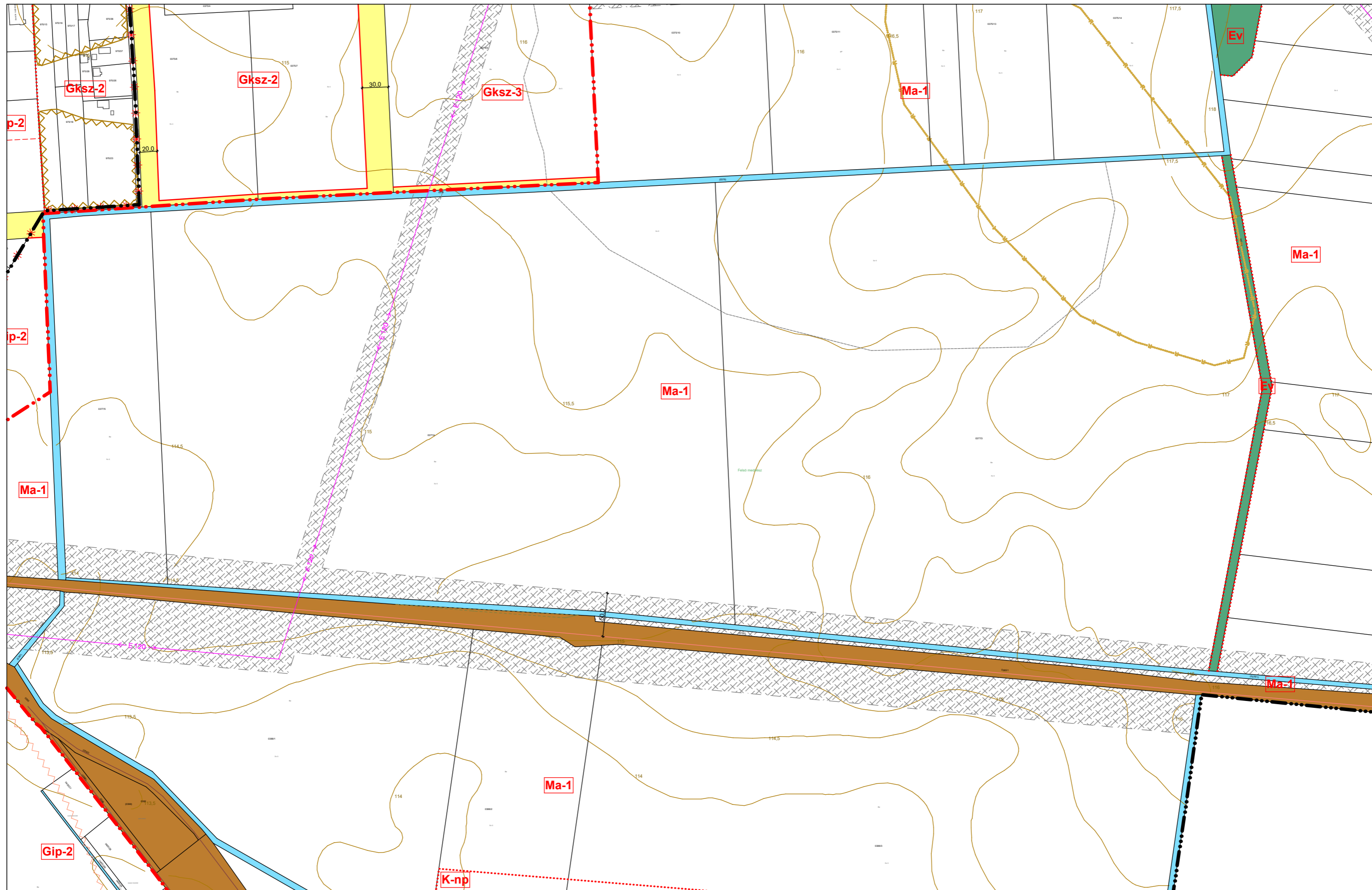


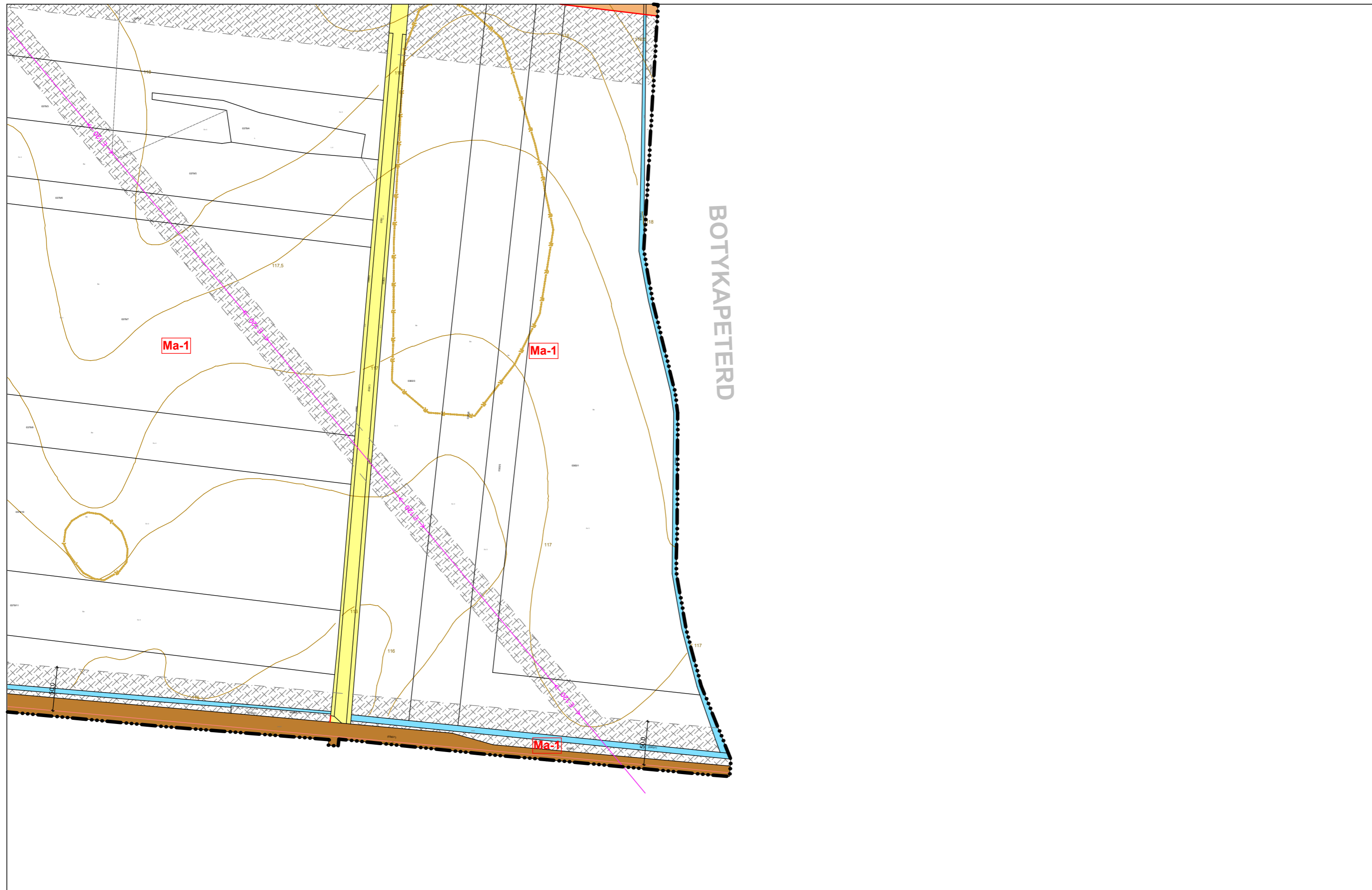
1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

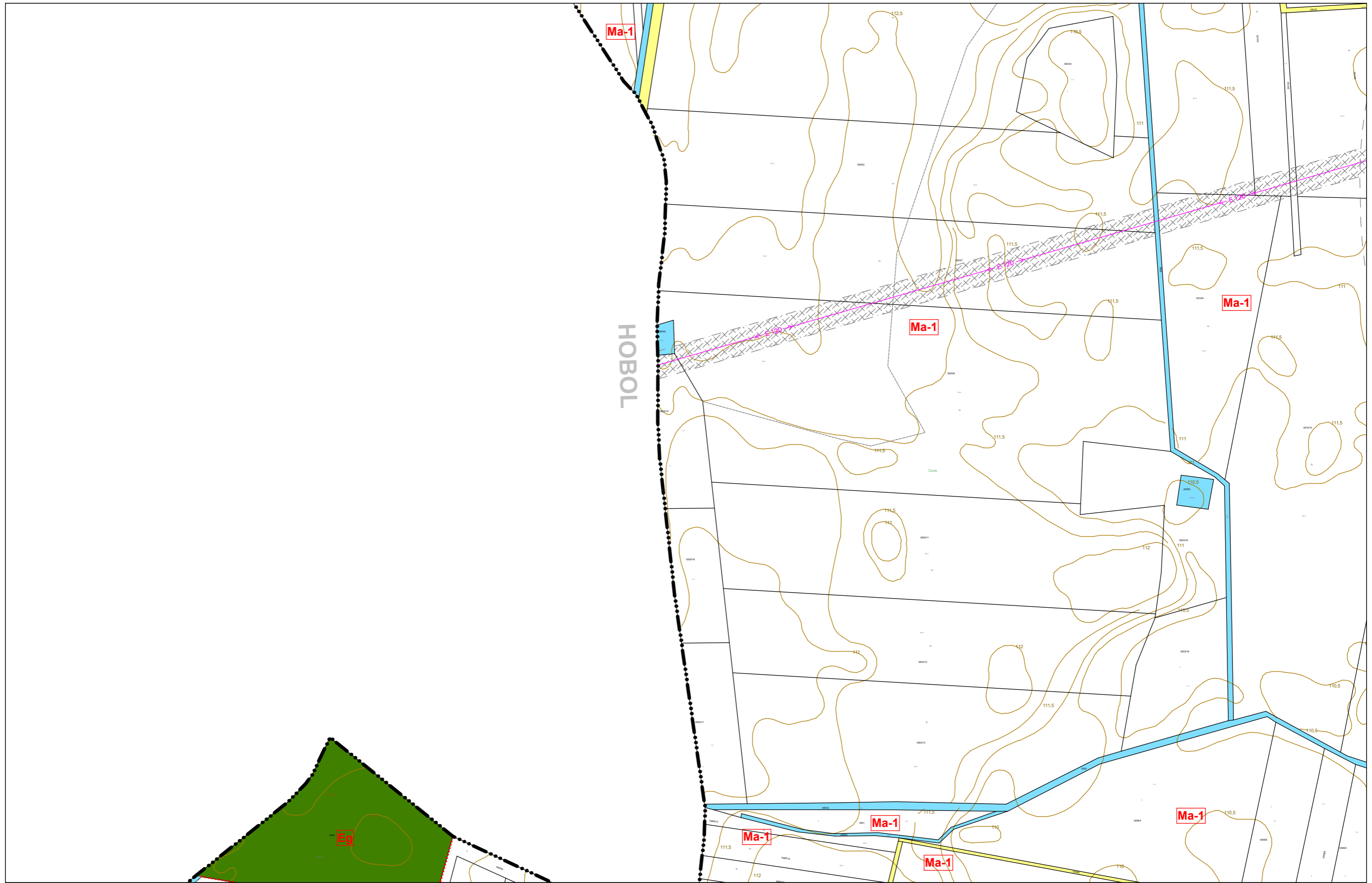
M=1:4000

22	23	24
27	<b>28</b>	29
	32	33





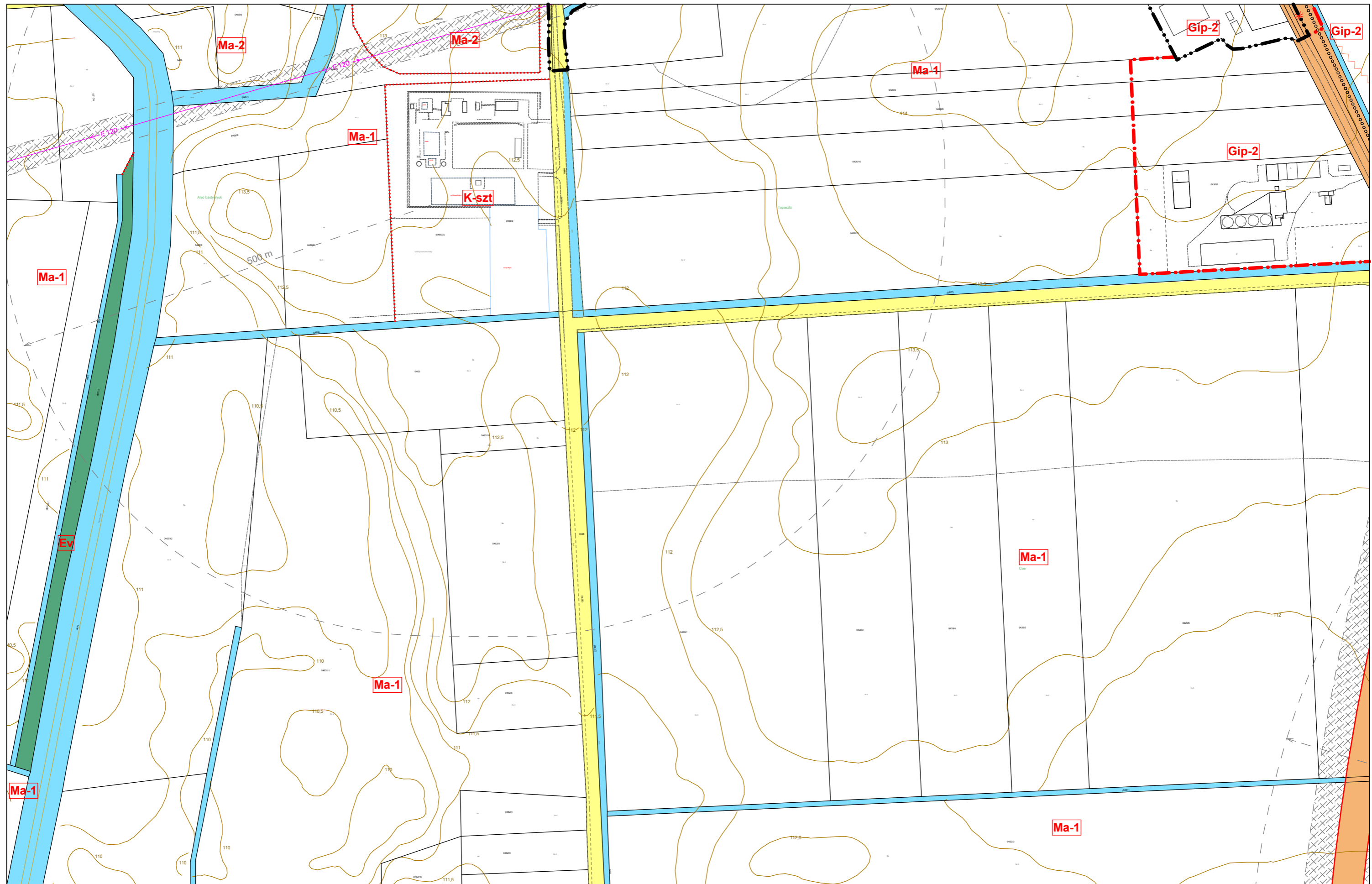


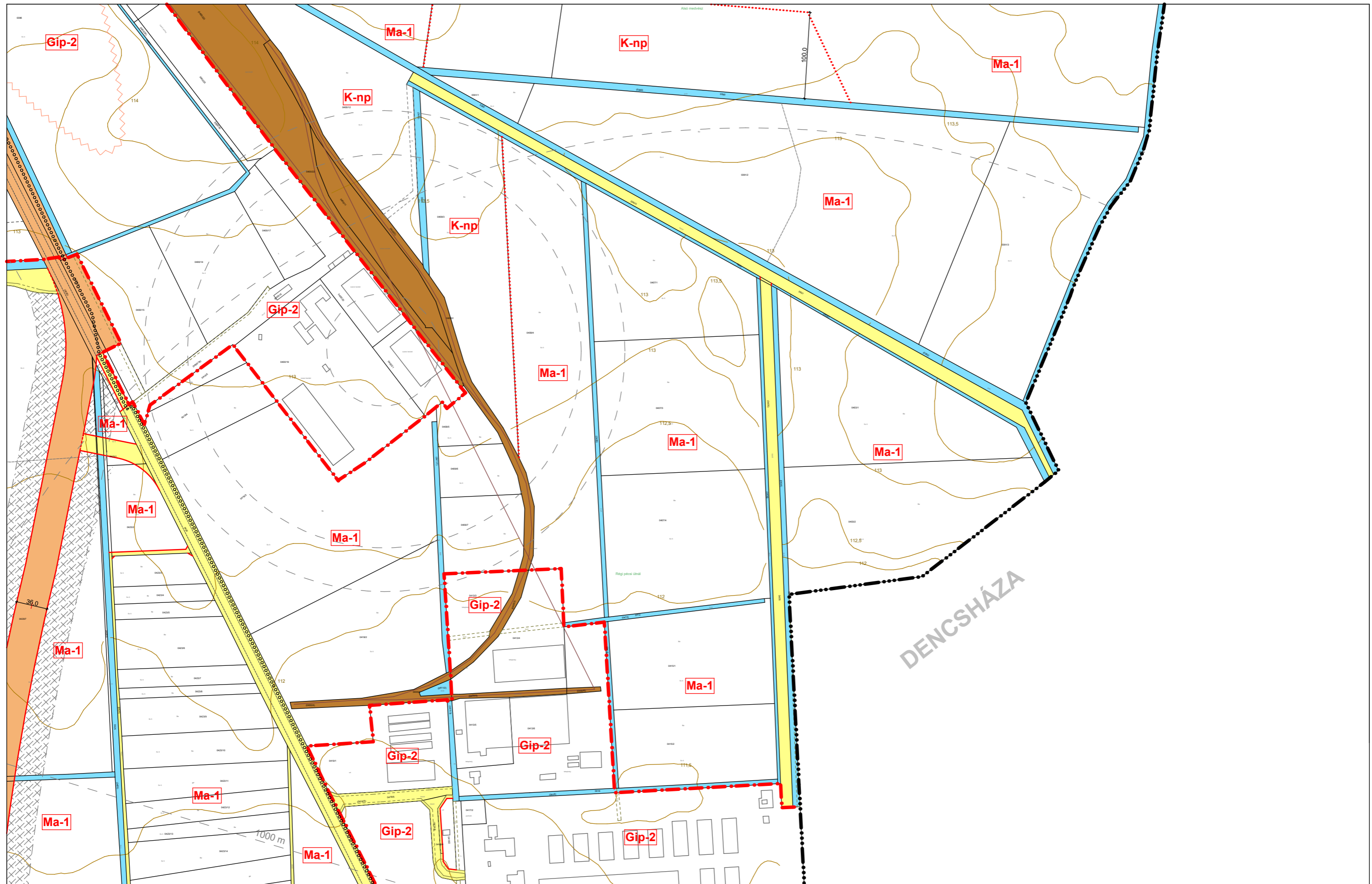


1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

27	28	29
	<b>32</b>	33
	35	36





1. melléklet Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

M=1:4000

29	30	31
33	<b>34</b>	
36	37	



