

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

az 5/2004./IV.15./, a 14/2004./IX.11./, a 2/2007./II.18./ számú önkormányzati rendelettel egységes szerkezetben.

Szászvár Önkormányzatának Képviselőtestülete a többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdése alapján, a területi sajátosságok és a helyi viszonyok figyelembe vételével az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

A rendelet hatálya

1. §

- 1) A rendelet területi hatálya Szászvár teljes közigazgatási területére terjed ki.
- 2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építési telket vagy területet kialakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek (Dévényi és Társa Kft. D-2000-29 munkaszámú, V-2, V-3 és V-4 jelű tervlapjai, a D-2004-01 munkaszámú A-1 és B-1 jelű tervlapjai, valamint a D-2006-37 munkaszámú V-1 jelű tervlapja) együttes alkalmazásával szabad. E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásai alkalmazandók.
- 3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

Településrendezési eszközök

2. §

- 1) A szabályozási terv és jelen szabályozási előírások kötelező elemei, amelyek módosítása csak e rendelet módosításával lehetséges:
 - belterületi határ és meglévő telekhatárhoz kötődő belterületi határmódosítás,
 - szabályozási vonal,
 - közterületi telekhatárhoz kötött területfelhasználási, övezeti és építési övezeti határvonalak,
 - övezeti, építési övezeti előírások közül a beépítettségre, a teleknagyságra és az építménymagasságra vonatkozóak.
- 2) Jelen rendelet módosítása nélkül Önkormányzati Rendelettel módosítható, pontosítható elemek:
 - a) a helyi védelemre vonatkozó, és a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások,
 - b) telekalakítási, elvi építési engedélyezési, vagy kitűzési terv alapján a
 - meglévő telekhatárhoz nem kötött belterületi határmódosítás,
 - irányadó szabályozási vonal,
 - közterületi telekhatárhoz nem kötött területfelhasználási, övezeti és építési övezeti határvonal,
 - építési hely határa,
 - az 1) pontban nem említett övezeti, építési övezeti előírások
- 3) Az övezeti előírásokban szereplő „**épületszélesség**” fogalom értelmezése:
 - Négyszög alaprajz esetén a rövidebb, tetővel fedett alaprajzi méret,
 - Épületszárnyakkal tagolt (L, T stb.) alaprajz esetén a tetővel fedett épületszárnyak szélességi mérete.

I. FEJEZET

Az építési engedélyezés általános szabályai

3. §

- 1) Engedélyhez kötött építési munkák:
Az Önkormányzat Képviselőtestülete a 46/1997(XII.29.) KTM rendelet 9.§-ában meghatározottakon túl a következő építési tevékenységeket is engedélykötelessé teszi:

3 m-nél magasabb antenna létesítése,
helyi védettséggű építményen végzett, a homlokzati megjelenést befolyásoló bármilyen munkálat végzése,
helyi védettséggű építményen vagy telkén bármilyen reklám, hirdetés elhelyezése,
beépítésre nem szánt területen kerítés létesítése

4. §

Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz, továbbá vizsgálja, hogy a tervezett létesítmény megfelel-e az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása elvárásainak (lásd: 1997. évi LXXVIII tv. 6.§. 1/b. bek.)

5. §

- 1) A Magyar Geológiai Szolgálat bevonása szükséges az építési engedélyezési eljárásba az alábbi esetekben:
 - négy beépített szintnél magasabb, vagy 7,0 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előregyártott és vázas tartószerkezetű épületeknél,
 - meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítése,
 - 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építmények,
 - 3,0 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén (feltöltés, bevágás),
 - abban az esetben, ha a lakosság, a tervező vagy az önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.
- 2) A településeken végzett tervezési, építési munkálatok során keletkező földtani, talajmechanikai és geotechnikai adatok MGSZ-hez történő adatszolgáltatása a 4/1997 (III.5.) IKIM-KTM-KHVM rendelet szerint kötelező.
- 3) Az építési engedélykérelmekhez a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17.§-án túlmenően minden esetben csatolni kell az építési terület pince- és üregviszonyait feltáró és értékelő munkarészt.
- 4) A szabályozási terven jelölt csúszásveszélyes területen (ld. 1. sz. melléklet), valamint a 15 %-nál nagyobb lejtésű területen történő új építéshez kötelező geotechnikai vizsgálatot készíteni.
- 5) A mélyfekvésű, magas talajvizes területeken (ld. 2. sz. melléklet), az új építésekhez talajmechanikai és hidrogeológiai szakvélemény alapján kell megtervezni a talajvíz elleni műszaki védelmet és a felszíni vizek elvezetésének módját.
- 6) A szabályozási terv előírásai szerint egyébként engedélyezhető építmény nem építhető
 - ha létesítése a felszíni vizek természetes elfolyását gátolja;
 - ha 2 m-t meghaladó szintkülönbségű természetes fal peremvonalára esne.
- 7) A településen 1,80 m-nél magasabb támfal csak növényzettel takartan létesíthető.

6. §

- 1) A Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzetben, valamint természeti értéket képviselő területen tervezett építmények engedélyezési eljárásába a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságát szakhatóságként be kell vonni.
- 2) Termőföldön történő beruházások megvalósításának és üzemeltetésének engedélyezéséhez a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 70.§-a értelmében a talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulását meg kell kérni:
 - a) termőföldön történő beruházások megvalósításának és üzemeltetésének engedélyezéséhez,
 - b) a más célra időlegesen hasznosításra kerülő vagy hasznosított termőföld újrahasznosítására készített tervhez.
- 3) Azokon a jelenleg mezőgazdasági hasznosítású földrésztelteken, amelyeket a terv beépítésre szánt területként kezel, a mezőgazdasági művelést mindaddig folytatni kell, amíg a tervezett beruházás tényleges megvalósítása el nem kezdődik.

7. §

- 1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- 2) Az építési övezeti, illetőleg övezeti előírásokat a korábban épület épületek bővítése, átalakítása esetében is alkalmazni kell.

- 3)** A 1). bekezdésben foglaltakról eltérően építés (illetve telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetében akkor engedélyezhető, ha:
- az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt) elengedhetetlen munkát elvégzésére irányul,
 - a terv szerinti területfelhasználás nagyobb távlatban (tíz, vagy több év) válik esedékessé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza és nem teszi költségesebbé (amennyiben az építetető vállalja a kártalanítás nélküli elbontási kötelezettséget, érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az építmény ideiglenes meglétét, illetve az építetető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni).
- 4)** Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.
- 5)** Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.
- 6)** Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 42.§-ában meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet, és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.
- 7)** Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál a vonatkozó önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.
- 8)** Beépített telken lévő, jogszerűen épült épület(ek) bontásával megüresedő telken a korábbi beépítettség akkor is visszaépíthető, ha az új előírások szerinti nagyságot meghaladja.

Közterületek használata

8. §

- 1)** A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- 2)** A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- 3)** Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- 4)** A nagyközség közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
- hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - árusító pavilon (mozgó árusítóhely) létesítése,
 - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhely, töltőállomás) kialakítása
 - köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak) elhelyezése,
 - szobor, díszkút elhelyezése,
 - távbeszélő fülke elhelyezése,
 - építési munkával kapcsolatos létesítmények, állványok elhelyezése, ideiglenes építőanyag tárolás.

Az állattartó épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó szabályok

9. §

- 1)** Állattartó épület ott létesíthető, ahol az állattartásról szóló önkormányzati rendelet ezt lehetővé teszi.
- 2)** A meglévő gazdasági épületek állattartási épületté történő átalakítási, bővítési munkái is építési engedélyhez kötöttek, zárt rendszerű tömeges kisállattartásra szolgáló épületté átalakításkor az engedély megadása előtt ki kell kérni az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat, valamint az Állategészségügyi Állomás véleményét.
- 3)** Zárt rendszerű, intenzív tömeges kisállattartás esetén a lakótelkenként tartható állatszám az állattartó épület alapterületéből állattartásra szolgáló helyiségek nettó összterületére vetítve:
- | | |
|---------------------|----------------------|
| pulyka, liba, kacsa | 5 db/m ² |
| csirke | 18 db/m ² |
| nyúl | 5 db/m ² |
- 4)** Más kisállat tartása esetén a tartható állatszámot a közegészségügyi és állategészségügyi, környezetvédelmi hatóság esetenként határozza meg.
- 5)** A kisállattartó épület (50 db-ig) minimális védőtávolsága:
- | | |
|--|--------|
| - saját telken lévő lakó- és emberi tartózkodásra szolgáló épülettől | 6,0 m |
| - szomszédos lakó- és emberi tartózkodásra szolgáló épülettől | 10,0 m |
| - ásott kúttól | 15,0 m |
| - vízvezetéktől | 2,0 m |
- 6)** Istálló, ól (ló, szarvasmarha, sertés, juh 5 db-ig) minimális védőtávolsága:
- | | |
|--|--------|
| - saját telken lévő lakó- és emberi tartózkodásra szolgáló épülettől | 10,0 m |
| - szomszédos lakó- és emberi tartózkodásra szolgáló épülettől | 15,0 m |

- ásott kúttól 15,0 m
 - vízvezetéktől 2,0 m
- 7)** Istálló, ól (5-50 állatszámnál), baromfitartó épület (50-3000 db), maximum 200 m² állattartásra szolgáló alapterület esetén a minimális védőtávolság:
- saját telken lévő lakó- és emberi tartózkodásra szolgáló épülettől 15,0 m
 - szomszédos lakó- és emberi tartózkodásra szolgáló épülettől 20,0 m
 - ásott kúttól 15,0 m
 - vízvezetéktől 2,0 m
 - gyermeknevelési intézménytől, orvosi rendelőtől 50,0 m
 - élelmiszeripari üzemtől, főzőkonyhától, művelődési intézménytől 50,0 m
- 8)** Az állattartó épületekhez tartozó trágya- és trágyalétároló védőtávolsága az épületével azonos.
- 9)** Trágya- és trágyalétároló nem létesíthető felszíni víztől, ivóvíznyerő helytől legalább 100 m-en belül.
- 10)** Egyéb ipari, mezőgazdasági vállalkozáshoz szükséges épület és a 7) bekezdésben meghatározott mértéket meghaladó épület védőtávolságát eseti szakhatósági vélemény alapján kell meghatározni.

Növényzet telepítési távolságai

10. §

- 1)** Belterületen és a mezőgazdasági terület kertövezetében a legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:
- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,5 méter;
 - 3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs- és egyéb fa esetében 1,0 méter;
 - 3 méternél magasabbra fa és bokor esetében 2,0 méter.

II. FEJEZET

Belterületi határ

11. §

- 1)** A nagyközség belterületébe a következő beépítésre szánt területbe sorolt földrészletek bevonhatók:
- 07
 - 020/1-8
 - 021/1,3
 - 022
 - 023
 - 024
 - 024
 - 026
 - 027/1-10
 - 029/1
 - 0127
 - 0128/1-9
 - 0128/12-18
 - 0148/8,9
 - 2542 szabályozás szerinti része
 - 2543/1-14
 - 2543/16-18
 - 2544/1
 - 2544/3-25
 - 2544/27-44
 - 2545
- 2)** A nagyközség beépítésre nem szánt területei közül az alábbiak vonhatók belterületbe:
- 09/9 szabályozás szerinti része
 - 09/12
 - 020/9-11
 - 048
 - 0107/19
 - 0128/10,11
 - 2543/1
 - 2543/13,15,21
 - 2543/19

- 2544/2,26,45

- 3) A belterületbe vonásra csak a terv szerinti területfelhasználás érdekében, azt közvetlenül megelőzően kerülhet sor.
- 4) A belterületbe vonás költségeit az érdekelteknek kell állniuk.

Településszerkezet, területfelhasználás **12. §**

- 1) A szabályozási terv
 - a nagyközség közigazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző területfelhasználási egységekre osztja fel;
 - a beépítésre szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe sorolja;
 - a beépítésre nem szánt területbe tartozó területfelhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja;
 - az építési övezeteket, illetőleg övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.
- 2) A község beépítésre szánt területei a következő területfelhasználási egységekbe soroltak:
 - lakóterület
 - vegyes terület
 - gazdasági terület
 - üdülőterület
 - különleges terület.
- 3) A község beépítésre nem szánt területei a következő területfelhasználási egységekbe soroltak:
 - közlekedési és közműelhelyezési terület,
 - zöldterület,
 - erdőterület,
 - mezőgazdasági terület,
 - egyéb (vízgazdálkodási) terület.
- 4) A területfelhasználási egységeket, határaikat, és jelkulcsukat a szabályozási terv tartalmazza.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Falusias lakóterület (FL) **13. §**

- 1) A község teljes lakóterülete falusias lakóterületbe tartozik.
- 2) Az egyes övezetek telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- 3) A Domb u., Petőfi u., Bánya u., Jókai u., József A. u., Papp I. u., Bartók B. u. és Vásártér u. lakóterületein létesítendő új építmények engedélyezési tervéhez mérnökgeológiai és geotechnikai vizsgálatot kell készíteni ha
 - az új építmény 2 m-t meghaladó természetes vagy mesterségesen kiképzett fallal közvetlenül érintkezik,
 - az építési tevékenység célja pincetér létesítése
- 4) Az **FL-1** és **FL-2** jelű építési övezetre vonatkozó előírások:
 - a) Az **FL-1** jelű övezet a nagyközség hagyományos, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű, az **FL-2** jelű övezet a jellemzően zárt sorú beépítésű része.
 - b) Az övezet telkein elhelyezhető
 - legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - a lakosság alapfokú ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - szálláshely szolgáltató épület max. 20 főig,
 - kézműipari építmény,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - mezőgazdasági építmény,
 - az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában meghatározott melléképítmények.
 - c) Az övezetben elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületekre, illetve járműtárolókra vonatkozó szabályok:
 - Gazdálkodás és járműtárolás céljára elsősorban a meglévő gazdasági épületeket kell felhasználni.
 - A meglévő gazdasági épület felhasználásakor
 - állattartó épület esetében a lakóépülettel esetleg meglévő közvetlen kapcsolatot meg kell szüntetni,

- gazdasági épület telekhatáron álló – vagy csorgóközzel a telekhatáron álló – épületrészén – falán, tűzfalán – a telekhatárra néző nyílást, természetes, vagy mesterséges szellőző-berendezést meg kell szüntetni.
 - A gazdálkodás, illetve járműtárolás célját szolgáló épület a községben kialakult oldalhatáron álló beépítésnek megfelelően oldalhatáron, illetve csorgóközzel az oldalhatárra helyezhető el, illetve az olyan saroktelkek esetében, ahol a lakóépület az utca felé néző oldalhatáron áll, a másik oldalhatárra építendő, a szomszéd telken létesítendő hasonló funkcióval ikresítve.
 - A telkek beépítésének hagyományai szerint a gazdálkodás, illetve járműtárolás célját szolgáló épület a gazdasági udvar végén keresztbefordítottan is elhelyezhető, ez esetben is biztosítani kell a hátsókertbe való bejárást.
 - Előkertben járműtároló terepszint alatt sem helyezhető el.
- d) Már beépült telek 3) ill. 4) pontban szabályozottnál nagyobb beépítettsége átépítés esetén is megtartható, de nem növelhető.

5) Az FL-1 övezet részletes telekalakítási és beépítési előírásai:

| | | | |
|---|--|--|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület | | 800 | m ² |
| A kialakítható telek legkisebb szélessége | | 14 | m |
| A kialakítható telek legkisebb mélysége | | 50 | m |
| A beépíthető legkisebb telekterület | | 300 | m ² |
| A beépíthető legkisebb telekszélesség | | 12 | m |
| A beépítés módja | | kedvezőtlenebb oldalhatáron álló (*) | |
| A beépítettség legnagyobb mértéke | 600 m ² teleknagyságig | 30, de max. 150 m ² | % |
| | 600 m ² teleknagyság felett | 25 | % |
| A zöldfelület legkisebb mértéke | | 50 | % |
| Előkert mérete | | 0 – 5 (kialakulthoz illeszkedően) | |
| Oldalkert mérete | | OTÉK szerint – (K ^x) | |
| Hátsókert mérete | | min. 6,0 (K ^{xx}) | |
| Az elhelyezhető építmények | legkisebb–legnagyobb építménymagassága | 3,0 – 5,0 | m |
| | legnagyobb épületszélessége | 8,0 | m |
| | tetőidoma | környezethez igazodó nyeregvető (30-50°) | |
| Terepszint alatti építmény | | elő- oldal- és hátsókertbe nem nyúlhat | |
| Kerítések kialakítása | | max. 1,8 m magas, áttört | |

(*) = Szabadon állóan beépíthető a 16 m-nél szélesebb telek, ha a szomszédos telkek oldalhatáron álló épülettel történő beépítését nem akadályozza meg.

(K^x) = A kialakult, 14 m-nél keskenyebb, már beépült, vagy korábbi bontás miatt megüresedett telkeken az eredetit meg nem haladó építménymagassággal épülő bővítmények, illetve új épületek esetében az OTÉK 36.§ (2) szerinti legkisebb távolság csökkenthető, de a csökkentés mértékének pontosítására az építési engedélyezési eljárásba az illetékes tűzvédelmi szakhatóságot be kell vonni.

(K^{xx})=A telektömbben már kialakult állapot esetén a hátsókert mérete 0-ig csökkenthető.

6) Az FL-2 jelű építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírások:

| | | | |
|---|--|--------------------------------|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület | | 800 | m ² |
| A kialakítható telek legkisebb szélessége | | 14 | m |
| A kialakítható telek legkisebb mélysége | | 50 | m |
| A beépítés módja | | zárt sorú, hézagosan zárt sorú | |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | | 30 | % |
| A zöldfelület legkisebb mértéke | | 50 | % |
| Előkert mérete | | 0-3,0 (kialakult szerint) | |
| Oldalkert mérete | | OTÉK szerint (K ^x) | |
| Hátsókert mérete | | min. 6,0 (K ^{xx}) | |
| legkisebb – legnagyobb építménymagassága | | 3,5 – 6,0 | m |

| | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---|
| Az elhelyezhető építmények | legnagyobb épületszélessége | 10,0 | m |
| | tetőidoma | 30-50° közötti hajlásszögű magastető | |
| Önálló terepszint alatti építmény | | oldal- és hátsókertben nem lehet | |

(K^x) = A kialakult, 14 m-nél keskenyebb, már beépült, vagy korábbi bontás miatt megüresedett telkeken az eredeti meg nem haladó építménymagassággal épülő bővítmények, illetve új épületek esetében az OTÉK 36.§ (2) szerinti legkisebb távolság csökkenthető, de a csökkentés mértékének pontosítására az építési engedélyezési eljárásba az illetékes tűzvédelmi szakhatóságot be kell vonni.

(K^{xx})= A telektömbben már kialakult állapot esetén járműtároló a hátsókertben is elhelyezhető, max. 2,5 m-es építménymagassággal.

7) Az FL-3 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezetbe tartoznak a nagyközség teletszerűen egységesen beépült részei. Az **FL-3.1** övezet jellemzően oldalhatáron álló, az **FL-3.2** ikres beépítésű terület.

8) FL-3.1 övezetre vonatkozó előírások

a) Az övezet telkein elhelyezhető

- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- a lakosság alapfokú ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület
- mezőgazdasági építmény,
- az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. pontjában meghatározott melléképítmények.

b) Az övezetben elhelyezhető gazdasági célt szolgáló épületek, illetve járműtárolók a lakóépülettel azonos oldalhatáron, illetve csorgóközzel az oldalhatárra helyezhetők el. Az olyan saroktelkek esetében, ahol a lakóépület az utca felé néző oldalhatáron áll, a másik oldalhatárra építendő, a szomszéd telken létesítendő hasonló funkcióval ikresítve. Előkertben járműtároló terepszint alatt sem helyezhető el.

c) Az **FL- 3.1** övezet részletes telekalakítási és beépítési előírásai:

| | | | |
|---|--|---|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület | | 550 | m ² |
| A kialakítható telek legkisebb szélessége | | 15 | m |
| A kialakítható telek legkisebb mélysége | | 35 | m |
| A beépítés módja | | oldalhatáron álló | |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | | 30 | % |
| A zöldfelület legkisebb mértéke | | 45 | % |
| Előkert mérete | | kialakult, min. 3,0 | m |
| Oldalkert mérete | | OTÉK szerint | m |
| Hátsókert mérete | | min. 6,0 (K ^x) | m |
| Az elhelyezhető építmények | legkisebb – legnagyobb építménymagassága | 3,0 – 5,0 | m |
| | legnagyobb épületszélessége | 12,0 | m |
| | tetőidoma | környezetbe igazodó, 30-45° közötti hajlásszögű magastető | |
| Önálló terepszint alatti építmény | | oldal- és hátsókertben nem lehet | |

(K^x)= A telektömbben már kialakult állapot esetén járműtároló a hátsókertben is elhelyezhető, max. 2,5 m-es építménymagassággal.

9) FL-3.2 övezetre vonatkozó előírások

a) Az övezet telkein elhelyezhető:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- a helyi lakosság alapfokú ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület
- OTÉK 1. sz. melléklete 54. a), b), c), d), e), f), g), h), és i) pontja szerinti melléképítmények

b) Az övezetben telket megosztani nem lehet. Telekegyesítéssel az ikerterkek összevonhatók.

c) A lakóépület bővítése esetén a közös oldalhatáron lévő tűzfal mélysége legfeljebb 3 m-rel lehet nagyobb a szomszédos tűzfalénál.

d) A különálló járműtárolók a közös telekhatáron, a szomszéd telken létesítendő hasonló funkcióval ikresítve, vagy a hátsókertben helyezhetők el. Előkertben járműtároló terepszint alatt sem helyezhető el.

e) Az **FL- 3.2** övezet részletes beépítési előírásai:

| | | |
|---|--|---|
| A beépítés módja | ikresen csatlakozó | |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 35 | % |
| A zöldfelület legkisebb mértéke | 40 | % |
| Előkert mérete | kialakult | m |
| Oldalkert mérete | OTÉK szerint | m |
| Hátsókert mérete | min. 6,0 (*) | m |
| Az elhelyezhető építmények | legkisebb – legnagyobb építménymagassága | 3,0 – 5,0 (**) |
| | legnagyobb épületszélessége | 10,0 |
| | tetőidoma | utcával párhuzamos gerincű, 30-45° közti hajlásszögű, cserépfedésű magastető ikerszomszédhoz igazodva |
| Önálló terepszint alatti építmény | oldalkertben nem lehet | |

(*) = Járműtároló a hátsókertben elhelyezhető, max. 2,5 m-es építménymagassággal.

(**) = Lakóház bővítése esetén az építménymagasság az ikerszomszéd építménymagasságától legfeljebb 1,0 m-t térhet el.

10) Az FL-4 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

- Az **FL-4** jelű övezet a nagyközség sor- és csoportházas beépítésű, kialakult része.
- Az övezetben új telek nem alakítható ki.
- Az övezetben csak lakóépületek és az OTÉK 1. sz. melléklete 54. a), b), c), d), e), f), g), h), és i) pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.
- Meglévő lakóház(rész) bővítése csak akkor engedhető meg, ha az utcaképet nem változtatja meg jelentősen, és az egységet képező házcsoport minden tagja hozzájárul.
- A bővítés a meglévő beépített alapterületet legfeljebb 15 %-al, az építménymagasságot 1,0 m-el, de legfeljebb 6,0 m-ig növelheti.
- Az övezetben a telkek homlokvonalán csak élősvényből kialakított kerítés létesíthető.

11) Az FL-5 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

- Az **FL-5** jelű övezet a nagyközség új kialakítású, laza beépítésű része.
- Az övezetre részletes szabályozási terv készítendő. Ebben a felszínmozgás-veszélyes területre a részletes telekalakítási és beépítési feltételeket mérnökgeológiai és geotechnikai szakági alátámasztó munkarészek alapján kell meghatározni.
- Az övezet telkein elhelyezhető
 - legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - a lakosság alapfokú ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - helyi oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. 54. a), b), c), d), e), f), g), h), és i) pontjában meghatározott melléképítmények.
- Az övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
- A készítenő szabályozási tervben betartandó határértékek:
 - kialakítható legkisebb telekterület: 800 m²
 - beépítés módja: szabadon álló, ikres
 - beépítettség: legfeljebb 25 %
 - legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

Településközpont vegyes terület (TV)

14. §

- A terület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, elsősorban lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, művelődési, egészségügyi és szociális építmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- Az egyes övezetek telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- A területen az OTÉK 16.§-a szerinti építmények helyezhetők el parkolóház és üzemanyagöltő kivételével.
- Az övezetben nyeles telek nem alakítható ki. Összevonni legfeljebb két telket lehet, a kialakuló telek utcai homlokvonalára nem lehet több 40,0 méternél.

- 5) A kialakult beépítési módhoz igazodóan, a kialakítható telekterületet meghaladó nagyságú telkeken két főrendeltetésű épület is elhelyezhető. A második épület a telek homlokvonalától legalább 20 m távolságban keresztbe fordítva állhat, a hátsókertbe jutást ez esetben is biztosítani kell.
- 6) Lakófunkció esetén az elsődleges funkciót kiegészítő (gazdasági-, járműtároló-) épületek elhelyezése
- Oldalhatáron álló beépítés esetén a lakóépülettel azonos oldalhatárra, azzal építészeti egységet alkotva,
 - Zárt sorú beépítésnél hátsókert irányú épületszárny esetén a tűzrendészeti előírások megtartásával.
- 7) Oldalhatáron álló, vagy hézagosan zárt sorú beépítésű telkeken építhető utcai kerítés épített jellegű, zárt, 1,8-2,0 m magas lehet, hagyományos építőanyagok (pl. falazott pillérek közötti falazott betét tömör fa kapuzattal), egyszerű formák felhasználásával.
- 8) Az övezetekben raktárak, járműtárolók részére épületenként csak egy kapubejárat létesíthető.
- 9) Tetőtérbeépítés esetén az utcai homlokfal külső síkja és a tetőhéjalás külső síkjának metszsvonalára állított, a vízszintessel 70°-ot bezáró sík fölé tetőfelépítmény – legfeljebb két oromfal kivételével – nem nyúlhat. Az oromfalak magassága az előbbi metszsvonalától számítva legfeljebb 2,5 m lehet, és szélességük a homlokzati hossz 1/3-át nem haladhatja meg.
- 10) A TV-1 jelű építési övezet részletes telekalakítási és beépítési előírásai:

| | | | |
|---|--|---|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület | | 500 (*) | m ² |
| A kialakítható telek legkisebb szélessége | | 15 (*) | m |
| A beépítés módja | | oldalhatáron álló, zárt sorú, hézagosan zárt. | |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 500 m ² teleknagyságig | 60 | % |
| | 500 m ² teleknagyság felett | 300 m ² vagy 50 | |
| A zöldfelület legkisebb mértéke | | 25 | % |
| Előkert mérete | | 0 (kialakult szerint) | m |
| Oldalkert mérete | | OTÉK és tűzrendészeti előírások szerint (K [*]) | |
| Hátsókert mérete | | min. 6,0 (K ^{xx}) | m |
| Az elhelyezhető építmények | legkisebb – legnagyobb építménymagassága | 3,5 – 5,0 | m |
| | legnagyobb épületszélessége | 8,0 | m |
| | tetőidoma | 35-50° közötti hajlásszögű magastető | |
| Önálló terepszint alatti építmény | | zöldfelületbe számított terület alatt nem lehet | |

(*) = Meglévő telek bővítése esetén kisebb érték is lehet

(K^{*}) = A kialakult, 14 m-nél keskenyebb, már beépült, vagy korábbi bontás miatt megüresedett telkeken az eredeti meg nem haladó építménymagassággal épülő bővítések, illetve új épületek esetében az OTÉK 36.§ (2) szerinti legkisebb távolság csökkenthető, de a csökkentés mértékének pontosítására az építési engedélyezési eljárásba az illetékes tűzvédelmi szakhatóságot be kell vonni.

(K^{xx})= A telektömbben már kialakult állapot esetén járműtároló a hátsókertben is elhelyezhető, max. 2,5 m-es építménymagassággal.

- 11) A szabályozási tervben lehatárolt műemléki környezetbe tartozó telkeken az elsőfokú építési hatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági véleménye szerinti az előírásoktól eltérést engedélyezhet.

- 12) A TV-2 jelű építési övezet részletes telekalakítási és beépítési előírásai:

| | | | |
|---|--|---|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület | | 600 (*) | m ² |
| A kialakítható telek legkisebb szélessége | | 15 (*) | m |
| A beépítés módja | | oldalhatáron álló, zárt sorú, hézagosan zárt. | |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | | 35 (saroktelken 60) | % |
| A zöldfelület legkisebb mértéke | | 45 (saroktelken 25) | % |
| Előkert mérete | | 0 (kialakult szerint) | m |
| Oldalkert mérete | | OTÉK és tűzrendészeti előírások szerint (K [*]) | |
| Hátsókert mérete | | min. 6,0 | m |
| Az elhelyezhető építmények | legkisebb – legnagyobb építménymagassága | 4,0 – 6,0 | m |
| | legnagyobb épületszélessége | 10,0 | m |
| | tetőidoma | 40-50° közötti hajlásszögű magastető | |

| | | |
|-----------------------------------|--------------|---|
| | tetőhéjalása | égetett agyagcserép, vagy ahhoz hasonló színű és anyagú |
| Önálló terepszint alatti építmény | | zöldfelületbe számított terület alatt nem lehet |

(*) = Meglévő telek bővítése esetén kisebb érték is lehet

(K*) = A kialakult, 14 m-nél keskenyebb, már beépült, vagy korábbi bontás miatt megüresedett telkeken az eredeti meg nem haladó építménymagassággal épülő bővítmények, illetve új épületek esetében az OTÉK 36.§ (2) szerinti legkisebb távolság csökkenthető, de a csökkentés mértékének pontosítására az építési engedélyezési eljárásba az illetékes tűzvédelmi szakhatóságot be kell vonni.

Gazdasági terület Kereskedelmi, szolgáltató terület (KG) 15. §

- 1) A terület a lakóterületekre zavaró hatást nem jelentő, elsősorban kereskedelmi tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- 2) A területen az OTÉK 19.§ (2) és (3) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.
- 3) Az egyes övezetek telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- 4) A belterületi bővítéssel járó területeken telekalakítás és építés csak telekalakítási terv alapján történhet. A Völgységi-patak melletti, 0128/7,8,9 hrsz-ú, valamint a 020/1-8 hrsz-ú telkeknél a telekalakítási tervhez közlekedési, valamint mérnökgeológiai és építés-hidrológiai szakági alátámasztó munkarészek készítenődnek, amelyek tisztázzák az épített környezet kialakításának lehetőségeit és egyéb feltételeit. (Megközelítés, terepkialakítás, vízvezetés, talajvíz és árvíz elleni védelem, stb.)
- 5) Az építési telkek telekhatárai mellett, kertészeti terv alapján védőfásítás telepítendő és tartandó fenn.
- 6) Több épület egy építési telken történő elhelyezési igénye esetén az építési engedély kétféle lépéses engedélyezési eljárás lefolytatása után adható ki (1. lépés: a telek beépítésével kapcsolatos követelményeket, illetve az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyezési terv, 2. lépés: építési engedélyezési terv).
- 7) A **KG** jelű területre vonatkozó részletes telekalakítási és beépítési előírások:

| | | |
|---|--|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület | 600 | m ² |
| A kialakítható telek legkisebb szélessége | 20 | m |
| A kialakítható telek legkisebb mélysége | 30 | m |
| A beépítés módja | szabadon álló | |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 40 | % |
| A zöldfelület legkisebb mértéke | 40 | % |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | 7,5 | m |
| Kerítés | utcai homlokvonalon csak élősövény lehet | |

Ipari gazdasági terület (IG) 16. §

- 1) A terület az OTÉK 20. § (4) és (5) bekezdésében felsorolt, valamint mezőgazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- 2) Az egyes övezetek telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- 3) Több épület egy építési telken történő elhelyezési igénye esetén az építési engedély kétféle lépéses engedélyezési eljárás lefolytatása után adható ki (1.lépés: a telek beépítésével kapcsolatos követelményeket, illetve az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyezési terv, 2.lépés: építési engedélyezési terv).
- 4) Az építési telkek telekhatárai mellett, saját területen belül, kertészeti terv alapján védőfásítás telepítendő és tartandó fenn.
- 5) Az **IG-1** jelű övezetbe tartoznak a meglévő belterületi ipari létesítmények telkei, melyekre a következő részletes telekalakítási és beépítési előírások vonatkoznak:

| | | |
|---|----------------------------------|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület | 600 | m ² |
| A kialakítható telek legkisebb szélessége | 20 | m |
| A kialakítható telek legkisebb mélysége | 30 | m |
| A beépítés módja | szabadon álló, oldalhatáron álló | |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 40 | % |

| | | |
|---|---------------------------------------|---|
| A zöldfelület legkisebb mértéke | 40 | % |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | 6,0 ^(x) | m |
| Kerítés | utcavonalon max. 1,60 m magas, áttört | |

(^x) = Technológiai létesítmények meghaladhatják ezt az értéket.

- 6) Az **IG-2** jelű övezetbe tartoznak a meglévő külterületi mezőgazdasági majorok, és a védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló, távlatban felhasználható területek.

- a) A Völgységi-patak melletti 0128/2-6, és 0128/12-19 hrsz-ú telkekre a belterületbe vonás előtt telekalakítási tervet kell készíteni, amelynek részeként mérnökgeológiai és építés-hidrologiai szakági alátámasztó munkarészben kell tisztázni az épített környezet kialakításának lehetőségeit és az építések egyéb feltételeit. (Terepkialakítás, vízvezetés, talajvíz és árvíz elleni védelem, stb.)
- b) A volt homokbánya 437/1 hrsz-ú területének szabályozási terv szerinti felhasználása előtt el kell végezni a volt bányaudvar és az annak háttérét alkotó lejtő mérnökgeológiai és geotechnikai szempontú vizsgálatát, és ennek alapján kell az építésekhez szükséges egyedi feltételeket előírni.
- c) Az építési telkek telekhatárai mellett, kertészeti terv alapján védőfásítás telepítendő és tartandó fenn.
- d) A **IG-2** jelű övezetre vonatkozó részletes telekalakítási és beépítési előírások:

| | | |
|---|-----------------------|----------------|
| A kialakítható legkisebb telekterület | 2000 (^x) | m ² |
| A kialakítható telek legkisebb szélessége | 30 | m |
| A beépítés módja | szabadon álló | |
| A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | 40 | % |
| A zöldfelület legkisebb mértéke | 40 | % |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | 9,0 (^{xx}) | m |

(^x) = Meglévő telek bővítése esetén kisebb érték is lehet

(^{xx}) = Technológiai létesítmények meghaladhatják ezt az értéket.

Üdülőterület (HÜ)

17. §

- 1) A terület a volt zártkertek belterületbe ékelődött része, ahol a belterületbe vonás feltétele a részletes szabályozási terv készítése. A szabályozási tervben mérnökgeológiai és geotechnikai szakági alátámasztó munkarészekkel kell alátámasztani a felszínmozgás veszélyes terület telekalakítási és építési feltételeit, és a be nem építhető területrészeket.
- 2) A szabályozási terv elkészültéig a kertés mezőgazdasági övezet /22. § 6)/ telekalakítási és építési előírásait kell alkalmazni, de az építési engedélyezési tervekhez mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatok készítését kell előírni, és az épületeket az abban foglaltaknak megfelelően kell elhelyezni és kialakítani.
- 3) A készítendő szabályozási tervben betartandó határértékek:
 - kialakítható legkisebb telekterület 600 m²,
 - beépítettség legfeljebb 15 %, de max. 150 m².
 - legnagyobb építménymagasság 4,0 m

Különleges területek

18. §

- 1) A különleges területek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.
- 2) Az **OKT** jelű övezet a nagyközség iskolaközpontjának kialakult területe.
 - a) A telekstruktúra megváltoztatásához telekalakítási tervet kell készíteni.
 - b) Új épület elhelyezésének igénye esetén az építési engedély kétlépcsős engedélyezési eljárás lefolytatása után adható ki (1.lépcső: a telek beépítésével kapcsolatos követelményeket, illetve az építészeti követelményeket tisztázó, a Területi Tervtanáccsal véleményezett elvi építési engedélyezési terv; 2.lépcső: építési engedélyezési terv).
 - c) A telkek beépítettsége max. 40 % lehet.
- 3) Az **SP** jelű övezetek a település sportolási és strandolási célú felhasználásra előírányzott területei, amelyeken a következő telekalakítási és építési előírásokat kell betartani:
 - a) A telekstruktúra megváltoztatásához telekalakítási tervet kell készíteni.
 - b) Az egyes övezetek legnagyobb beépítettsége: 5 %
 - c) A beépítés módja: szabadon álló

- d) A legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
- 4) A **TE** jelű övezetek a település temetői.
- b) A területeken a temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLIII. törvény és az ennek végrehajtásáról szóló 145/1999.(X.1.) Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.
- c) A temető területén csak a használatához és fenntartásához szükséges épületek és építmények helyezhetők el.
- d) Az elhelyezhető építmények legnagyobb építménymagassága 4,5 m,
- e) A temetők telekhatárától mért 50 m-en belül az adott építési övezetben egyébként elhelyezhető építmények csak akkor építhetők, ha azok kegyeleti és egészségügyi szempontból nem zavaróak.
- f) A temető és az iskola határvonalán vizuális elválasztást biztosító fasort kell ültetni.
- 5) A **PP** jelű övezet a belterületi prэшázás pincesorok területe.
- a) A területen új, pince és prэшáz építésére szolgáló telek csak akkor alakítható ki, ha a pincesor foghíj jellegű területeinek beépítésére irányul. A telekalakításokhoz telekalakítási terv készítenőd.
- b) A területen létesítendő új építmények engedélyezési tervéhez mérnökgeológiai és geotechnikai vizsgálatot kell készíteni, ha
- az új építmény 2 m-t meghaladó természetes vagy mesterségesen kiképzett fallal érintkezik,
 - az építési tevékenység célja pincetér létesítése.
- c) A telkeken legfeljebb egy, 30 m² beépített alapterületet meg nem haladó épület építhető, a kialakult beépítési módhoz igazodóan zárt sorúan (utcával párhuzamos tetővel, vagy csurgótávolsággal (utcára merőleges tetővel).
- d) Új prэшáz építése, vagy meglévő átalakítása, bővítése a környezetben lévőkhöz igazodva, a következők szerint történhet:
- épületszélesség - max. 6,0 m
 - építménymagasság - max. 3,5 m
 - tetőforma - utcára merőleges, vagy utcával párhuzamos oromfalas nyeregtető, oromfalon a tető legfeljebb 15 cm-es túlnyúlásával, a szomszédos prэшázakhoz igazodó tetőhajlásszöggel, csak tetősíokban fekvő ablakkal;
 - tetőfedés - hódfarkú égetett cserép, vagy ahhoz hasonló megjelenésű anyag
 - homlokzatkialakítás - az oldalhomlokzatokon (a szomszédos prэшázak felé) csak 30/30cm méretet meg nem haladó szellőzőnyílás lehet ; az oromfalon legfeljebb 0,5 m² bruttó felületű ablaknyílás létesíthető; külső falak csak fehér, okker és tört sárga színűre festhetők
 - kerítés - nem építhető, legfeljebb élő sövényes elválasztás lehet
- e) Tetőtér beépítése csak a tűzvédelmi hatóság szakvéleménye szerint történhet.
- 6) A **VÁ** jelű övezetbe a nagyközség vásár tartására kijelölt területei tartoznak.
- a) A telekstruktúra megváltoztatása csak telekalakítási terv alapján engedélyezhető.
- b) A beépítettség értéke nem haladhatja meg a 20 %-ot.
- c) Csak a vásár funkcióhoz szükséges épületek és építmények helyezhetők el, legfeljebb 4,5 m építménymagassággal.
- d) A terület fásításáról kertészeti terv alapján gondoskodni kell.
- 7) A **B** jelű övezet a volt bányauzem építési célra magtartott övezete, ahol a tájvédelmi körzetre káros hatást nem jelentő funkciók helyezhetők el kétlépcsős engedélyezési eljárás keretében. (1. lépcső: a telek kialakításával és beépítésével kapcsolatos követelményeket, illetve az építészeti követelményeket tisztázó, a Területi Tervtanáccsal véleményezett elvi építési engedélyezési terv; 2. lépcső: építési engedélyezési terv).

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közműelhelyezési terület

19. §

- 1) A közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel.
- 2) Közlekedési területek szabályozása:

| Út | Terület jele | Kategória | jelenleg | | Terület szélesség |
|---|--------------|-----------|---|--|-------------------|
| | | | jelenleg | távlatban | |
| 6534. sz. út új nyomvonala | K-1 | | | külterületi mellékút, összekötő út (K.V.B.) | 22 m |
| 6541. sz. út új nyomvonala | K-1 | | | külterületi mellékút, összekötő út (K.V.B.) | 22 m |
| 6534.sz. út jelenlegi nyomvonala (Bonyhádi út, Kun Béla utca, Arany János utca) | K-1 K-3 | | külterületi mellékút, összekötő út (K.V.C.) belterületi II. rendű főút (B.IV.c.C.) | külterületi mellékút, bekötőút (K.VI.B) belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.) | meglévő (10-14 m) |

| Út | Terület jele | Kategória | | Terület szélesség |
|--|--------------|--|--|-------------------|
| | | jelenleg | távlatban | |
| 6541. sz. út jelenlegi nyomvonala (Kiss Gy. utca, Vásártér utca) | K-1 K-3 | külterületi mellékút, összekötő út (K.V.C) belterületi II. rendű főút (B.IV.c.C.) | külterületi mellékút, bekötőút (K.VI.B) belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.) | meglévő (12-16 m) |
| Külterületi egyéb utak | K-2 | külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.C) | külterületi mellékút, egyéb út (K.VIII.C) | meglévő (8-12 m) |
| Új gyűjtőút (Völgységi patak mellett és Fürst Sándor utca vonalán) | K-3 | | belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.c.C.) | 16-20 m |
| Új lakó és kiszolgáló utak | K-4 | | (B.VI.d.D.) | 12-16 m |
| Meglévő kiszolgáló utak | | (B.VI.d.D.) | (B.VI.d.D.) | 8-20 m |
| Közterületi parkoló | K-5 | | | |
| Gyalogos utcák | K-6 | | | 2-4 m |

- 3) A közlekedési területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdés 1. pontja szerinti építmények helyezhetők el.
- 4) Országos közút beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén annak tengelyétől számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- 5) Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- 6) Az új beépítésű területek megközelítésére szolgáló utak mellett burkolt árkok létesítésével kell gondoskodni a felszíni vizek eróziómentes gyűjtéséről és elvezetéséről.
- 7) A település területén a telkek megközelítésére kialakítandó magánutakat legalább 4,0 m szélességgel, kell kialakítani. Ha a magánút területén közművek elhelyezésére kerül sor, a szélességet az érintett szakhatóságokkal egyeztetve kell növelni.
- 8) A „KÖ” jelű övezet az igazgatási területen található fűrt kutak és tározók területe.
- 9) A lehatárolt műemléki környezetben az elektromos és a távközlési hálózat új vezetékeit föld alatti építéssel kell megoldani, a meglévő légvezetéseket korszerűsítés esetén – ha a műszakilag megoldható – szintén földbe kell helyezni.
- 10) Új távközlési, illetve hírközlési magasépítmény (adótorony) helyének kijelölése egyedi elbírálás alapján, a Területi Tervtanács és a Duna-Dráva Nemzeti Park szakvéleményének megfelelően történhet, és csak az Önkormányzat hozzájárulása esetén építhető meg.

Zöldterület 20. §

- 1) A település zöldterületeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.
- 2) A KP-1 jelű közparkokban csak szobor, díszkút, és térbútor helyezhető el.
- 3) A KP-2 jelű övezetben az OTÉK 27.§-ban foglalt épületek és építmények helyezhetők el legfeljebb 2 %-os beépítettséggel és 3,5 m-es építménymagassággal.
- 4) A 048 hrsz-ú út mellett, és az AGROSZÁSZ telephelye telkeinek homlokvonalaán az út mellett (026/6 hrsz) faszor telepítendő.
- 5) A zöldterületek folyamatos karbantartásáról a települési önkormányzat gondoskodik.

Erdőterület 21. §

- 1) A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint gazdasági rendeltetésű erdők.
- 2) A Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzet területén lévő erdőkre a Duna-Dráva Nemzeti Park Kezelési Tervében foglaltakat be kell tartani.
- 3) A táj biológiai diverzitásának megtartása érdekében a meglévő, 3000 m²-nél nagyobb erdőtömbök a jövőben is megtartandók.
- 4) A gazdasági célú erdőterületeken az erdő szakszerű művelését biztosítani kell.
- 5) Fentiekén túlmenően a területen a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény vonatkozó rendelkezéseit, valamint az OTÉK 28.§-ban előírtakat kell megtartani.
- 6) A területen kilátótorony és az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági, szolgálati és vadgazdálkodási építmény helyezhető el az erdészeti hatóság előzetes engedélyével, kivonással ill. erdőterület igénybevételeivel.

Mezőgazdasági terület 22. §

- 1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés céljára szolgáló része.
- 2) A területen a termőföld és a természeti értékek megóvása érdekében a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény, valamint a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezéseit figyelembe kell venni.
- 3) A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételét ne akadályozza. Minden beruházáshoz (építmény építése, ültetvény telepítése, stb.) illetve a művelési ág megváltoztatásához a talajvédelmi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.
- 4) A terület lehatárolását, övezeti tagozódását a szabályozási terven ábrázolt övezetei:
 - a) általános mezőgazdasági terület **M**
 - b) kertes mezőgazdasági övezet **M_k**
 - c) természetvédelem alatt álló mezőgazdasági terület **M_T**
- 5) Az **M** jelű övezetre vonatkozó előírások:
 - a) Az övezetben 5.000 m²-nél kisebb új földrészlet nem alakítható ki.
 - b) Az övezetben bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, közterületről, vagy magánútról megközelíthető, gazdasági épület esetében 3000 m²-t meghaladó, lakóépület esetében 10.000 m²-t meghaladó területű telken helyezhető el.
 - c) Gazdasági épület elhelyezésének és kialakításának feltételei:
 - Az épületet szabadonállóan, legalább 6-6 m-es elő-, oldal-, és hátsókerettel kell elhelyezni.
 - A telek legnagyobb beépítettsége 3%, de legfeljebb 1500 m² lehet.
 - Az épület – a technológiai létesítményeket kivéve – földszintes, legfeljebb 6,0 m építménymagasságú lehet.
 - Az építés során hagyományos építőanyagokat (kő, tégl, vályog, fa, cserép, nád) kell alkalmazni.
 - Az épületek a táj építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 30-50 fok hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedett kialakításúak lehetnek. A tetőgerinc a hosszoldallal párhuzamos legyen.
 - d) Lakóépület elhelyezésének és kialakításának feltételei:
 - A lakóépület a telek beépíthető területének legfeljebb a felét foglalhatja el.
 - A vízellátás közművezetékéről, vagy a közegészségügyi szakhatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátással történjen, legyen villamosenergia ellátás, az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról biztosított legyen.
 - A keletkező szennyvizet zárt tárolóban kell gyűjteni és a mázai szennyvíztelepre kell szállítani.
 - Az épületet szabadonállóan, legalább 10 - 10 m-es elő-, oldal-, és hátsókeret szabadon hagyásával kell elhelyezni.
 - Az épület legfeljebb 6,0 m építménymagasságú lehet.
 - Az építés során hagyományos építőanyagokat (kő, tégl, vályog, fa, cserép, nád) kell alkalmazni.
 - Az épület a táj építési hagyományainak megfelelően egyszerű tömegű, 30-50 fok hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedett kialakítású legyen. A fő tetőgerinc a hosszoldallal párhuzamos legyen. Keresztszárny építhető.
 - Az épület szélesség a 10 m-t nem haladhatja meg.
 - e) A meglévő tanyák jelenlegi beépítettsége megtartható, az épületek alapterületükön belül felújíthatók és korszerűsíthetők, de bővítésük csak akkor engedélyezhető, ha a c) ill. d) pont feltételei teljesülnek.
 - f) Az OTÉK 36/2002(III.7) Korm. r. szerinti módosításnak 29.§ (5) bekezdés szerinti birtokközpont és a (7) bekezdés szerinti kiegészítő központ a területen létesíthető. Kialakítására az előbbi rendelet 29.§ (6) és (8) bekezdéseit kell alkalmazni.
- 6) Az **M_k** jelű övezetre vonatkozó előírások:
 - a) Az övezetbe a volt zártkertek telkein túl azok a területek tartoznak, ahol kertes művelés, nagy távlatban pedig üdülőterületi jellegű területfelhasználás javasolt.
 - b) Az övezetben kialakítható legkisebb telekméret: 1000 m², legkisebb telekszélesség: 20 m.
 - c) Épület csak köz-, vagy magánúton megközelíthető, 12 m szélességet elérő telken építhető.
 - d) Az övezetben épületeket, építményeket az OTÉK 29.§ (3) és (4) előírásai szerint lehet elhelyezni.
 - e) Állattartás céljára szolgáló különálló létesítmény, építmény, – a lótartás céljára szolgáló kivételével – valamint különálló garázs az övezetben nem helyezhető el.
 - f) A terepadottságokból, művelésből vagy építésből adódó felszíni magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel) kell kialakítani, amelyeket növényzettel kell védeni. Támfal legfeljebb 1,80 m magassággal, csak épülethez csatlakozóan létesíthető.
 - g) Az építményekre vonatkozó szabályok:
 - szabadon álló elhelyezés min. 5,0 m előkerttel,
 - építménymagasság: max. 3,50 m, de a lejtő felőli homlokzat magassága nem haladhatja meg az 5,0 m-t,
 - tetőzet: 35-50° hajlásszögű magastető,

- terepszint alatti különálló építmény csak földdel takarva, növényzettel fedve építhető, a telekhatártól min. 1,0 m távolságtartással,
 - csak áttört, lábazat nélküli kerítés létesíthető, élősövény telepítése javasolt
- 7) Az **M_T** jelű övezetre vonatkozó előírások:
- a) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyek a Kelet-Mecsek tájvédelmi Körzetben helyezkednek el.
 - b) Az övezetben gazdálkodni csak a Duna-Dráva Nemzeti Park Kezelési Tervében meghatározottak szerint lehet, a jelenlegi gyepterületek művelési ágak nem változtathatók meg.
 - c) Az övezetben épület, építmény csak a Duna-Dráva Nemzeti Park engedélyével helyezhető el, az általuk engedélyezett nagyságban és módon.

Egyéb terület 23. §

- 1) A „**VT**” jelű vízgazdálkodási övezet az álló- és folyóvizek, vízfolyások, nagyobb árkok medrének és partjának területe, ahol csak a vízügyi jogszabályokban megengedett létesítmények helyezhetők el. Az övezetben a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999.(III.18.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

III. FEJEZET

Védelmi rendelkezések

A környezet védelme Általános követelmények 24. §

- 1) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik. [Jóváhagyáskor: a követelményeket a környezetvédelem általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény tartalmazza.]
- 2) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint. [Jóváhagyáskor: a „telepengedély” alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.]
- 3) Az új területek beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítése, illetve a meglévő területeken a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező.
- 4) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyeztelen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
- 5) A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében be kell tartani a „jó mezőgazdasági gyakorlat” szabályait. [Jóváhagyáskor: a 49/2001. (IV.3.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint.]
- 6) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén az engedélyezési eljárás során védelmi övezetet kell meghatározni. [Jóváhagyáskor: a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint.]
- 7) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes technológiákat.

Környezetterhelési határértékek 25. §

- 1) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket. [Jóváhagyáskor: A levegő védelmével kapcsolatosan a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A légszennyezettségi határértékeket, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza, melyből a tervezési területen a 2. sz. melléklet ökológiai határértékeit kell alkalmazni. Az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 10/2001. (IV.19.) KöM, a 140 kW_{th} és az ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.]

- 2) Élővízbe illetve közcatorna-hálózatba bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani. [Jóváhagyáskor: a határértékeket a 3/1984. (II.7.) OVH, illetve a 4/1984. (II.7.) OVH rendelkezés határozza meg, melyeket a jogszabályban előírtak szerint fokozatosan vált fel a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 203/2001. (X.26.) Korm. rendelet, illetve a csatornabírságról szóló 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet.]
- 3) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket. [Jóváhagyáskor: a zajkibocsátásra vonatkozó zajterhelési határértéket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.]
- 4) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolással, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését. [Jóváhagyáskor: az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet tartalmazza.]
- 5) Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembe vételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni. [Jóváhagyáskor: az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet tartalmazza.]

Speciális eljárási szabályok

26. §

- 1) Az egyes tevékenységek környezetet terhelő kibocsátásainak megelőzése érdekében a környezeti elemeket terhelő kibocsátások, valamint a környezetre ható tényezők csökkentésére, illetőleg megszüntetésére irányuló, az elérhető legjobb technológián alapuló intézkedéseket az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során állapítja meg a környezetvédelmi hatóság. [Jóváhagyáskor: az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások részletes szabályait a 193/2001. (X.19.) Korm. rendelet tartalmazza.]
- 2) A „környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek”-re környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a vonatkozó jogszabályok szerint, és környezetvédelmi engedélyezési eljárást kell lefolytatni. [Jóváhagyáskor: A „környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek” körét a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet határozza meg. A környezeti hatásvizsgálat készítésének és a környezetvédelmi engedélyezési eljárás lefolytatásának szabályait az 1995. évi LIII. törvény, illetve a 20/2001. (II.14.) Kormányrendelet tartalmazza.]
- 3) Szászvár a felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló besorolás szerint „A” fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőségi területen helyezkedik el. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezésére, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése engedély alapján történhet. [Jóváhagyáskor: a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetésének engedélyezése a 33/2000. (III.17.) Kormányrendelet szerint történhet.]
- 4) A parti sávok, vízjárta területek, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint a szabályozási terlvonalon szerepeltetett védősáv fennmaradását biztosítani kell. [Jóváhagyáskor: a vízügyi követelményeket a 46/1999. (III.18.) Kormányrendelet tartalmazza.]
- 5) Beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni [Jóváhagyáskor: az 1994. évi LV. törvény 70.§-ának előírásai szerint].
- 6) A telephely-engedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése a környezeti kölcsönhatások ellenőrzése alapján történhet a szakhatóságok előírásai szerint. [Jóváhagyáskor: a „telepengedély” alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységeket a 80/1999. (VI.11.) Korm. rendelet határozza meg.]
- 7) A hulladékok elhelyezéséről - különös tekintettel a termelési és veszélyes hulladékokra - gondoskodni kell. Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenységek engedélyezése során a kérelmezőnek nyilatkoznia kell a hulladékok megfelelő elhelyezéséről, ártalmatlanításáról. [Jóváhagyáskor: a hulladékok elhelyezésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységek végzése során a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény és a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásait kell figyelembe venni és betartani, illetve a hulladékgazdálkodási törvény végrehajtására hatályba kerülő jogszabályokat.]

Az élővilág, a táj- és a természet védelme

27. §

- 1) A természeti területek és értékek megóvása érdekében a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az erdők védelmében az 1996. évi LIV. törvény rendelkezéseit, továbbá a természetvédelemmel összefüggő, előző törvényekben nem szabályozott kérdésekben a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 2) A település területén található védett természeti területeket és értékeket a szabályozási terv tünteti fel.
- 3) A Kelet-Mecsek Tájvédelmi Körzet területén a Duna-Dráva Nemzeti Park engedélye szükséges az 1996. évi LIII. tv. 38.§ (1) pontjában, szakhatósági hozzájárulása a 39.§ (1) pontjában felsorolt esetekben.
- 4) A gyepterület művelési ágú területek közül a 0157/2, 0157/4 hrsz-ú földrészlet művelési ágának megváltoztatása nem lehetséges, de a többi gyepterület megtartása is kívánatos.
- 5) A Völgységi-patakot kísérő ligeterdők megőrzendők.
- 6) A helyi természeti értékek védelmére a jelen rendelettel egyidejűleg elfogadott, az épített és természeti környezet helyi védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásait kell alkalmazni.

Művi értékvédelem 28. §

- 1) Országos műemléki védelem alatt állnak a következő épületek:

| | |
|--|-------------|
| - szászvári vár (várfalak és volt plébániaház) | - 278 hrsz. |
| - r.k. plébániatemplom | - 274 hrsz. |
| - Bánya u. 10. – szárazmalom | - 845 hrsz. |
| - Bánya u. 13. – szárazmalom | - 873 hrsz. |

- A szabályozási terven jelölt terület a szászvári vár feltételezett legnagyobb kiterjedése, melynek teljes egészét műemléki és egyben régészeti védelem alá kell helyezni.

Építési hatósági ügyekben, valamint a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvénybe foglalt egyéb esetekben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes eljárni.
- 2) A védett értékek műemléki környezetébe tartozó ingatlanok, melyek építési hatósági ügyeibe az Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szakhatóságként be kell vonni:

| | | |
|------------------|-----|-----------------|
| Arany János utca | 1. | Hrsz.: 261, 262 |
| Arany János utca | 3. | Hrsz.: 260 |
| Arany János utca | 5. | Hrsz.: 259, 258 |
| Arany János utca | 7. | Hrsz.: 254 |
| Arany János utca | 9. | Hrsz.: 253 |
| Arany János utca | 11. | Hrsz.: 249 |
| Arany János utca | 13. | Hrsz.: 248 |
| Arany János utca | 15. | Hrsz.: 247 |
| Arany János utca | 17. | Hrsz.: 246/2 |
| Bajcsy Zs. utca | 1. | Hrsz.: 246/1 |
| Bajcsy Zs. utca | -- | Hrsz.: 245 |
| Bajcsy Zs. utca | 2. | Hrsz.: 244 |
| Bajcsy Zs. utca | 3. | Hrsz.: 242 |
| Bajcsy Zs. utca | 4. | Hrsz.: 241, 240 |
| Bánya utca | 2. | Hrsz.: 848 |
| Bánya utca | 4. | Hrsz.: 847 |
| Bánya utca | 8. | Hrsz.: 846 |
| Bánya utca | 11. | Hrsz.: 872 |
| Bánya utca | 12. | Hrsz.: 839 |
| Bánya utca | 15. | Hrsz.: 874 |
| Bánya utca | 17. | Hrsz.: 875 |
| Bánya utca | 19. | Hrsz.: 876 |
| Bánya utca | 21. | Hrsz.: 877 |
| Deák Ferenc utca | 1. | Hrsz.: 281 |
| Deák Ferenc utca | 2. | Hrsz.: 236 |
| Deák Ferenc utca | 3. | Hrsz.: 282 |
| Deák Ferenc utca | 4. | Hrsz.: 235 |
| Deák Ferenc utca | 5. | Hrsz.: 283 |
| Deák Ferenc utca | 6. | Hrsz.: 234 |
| Kun Béla utca | 1. | Hrsz.: 852 |
| Kun Béla utca | 2. | Hrsz.: 269 |
| Kun Béla utca | 3. | Hrsz.: 858 |
| Kun Béla utca | 4. | Hrsz.: 271 |
| Kun Béla utca | 5. | Hrsz.: 859 |
| Kun Béla utca | 6. | Hrsz.: 272 |
| Május 1 tér | 4. | Hrsz.: 264 |

| | | |
|-------------|-----|-----------------|
| Május 1 tér | 5. | Hrsz.: 267 |
| Május 1 tér | 6. | Hrsz.: 268 |
| Május 1 tér | 7. | Hrsz.: 853 |
| Május 1 tér | 9. | Hrsz.: 855 |
| Május 1 tér | 10. | Hrsz.: 850 |
| Május 1 tér | 11. | Hrsz.: 849 |
| Patak utca | 1. | Hrsz.: 856 |
| Patak utca | 3. | Hrsz.: 844 |
| Patak utca | 5. | Hrsz.: 843 |
| Patak utca | 7. | Hrsz.: 842 |
| Patak utca | -- | Hrsz.: 840 |
| Patak utca | -- | Hrsz.: 841 |
| Vár utca | 1. | Hrsz.: 256, 257 |
| Vár utca | 2. | Hrsz.: 255 |
| Vár utca | 3. | Hrsz.: 252 |
| Vár utca | 4. | Hrsz.: 251 |
| Vár utca | 5. | Hrsz.: 250 |
| Vár utca | 6. | Hrsz.: 243 |
| Vár utca | 7. | Hrsz.: 239 |
| Vár utca | 8. | Hrsz.: 237 |
| Vár utca | 9. | Hrsz.: 238 |
| Vár utca | 10. | Hrsz.: 280 |
| Vár utca | 11. | Hrsz.: 286 |
| Vár utca | 12. | Hrsz.: 287 |
| Vár utca | 14. | Hrsz.: 288/3 |
| Vár utca | 15. | Hrsz.: 291/1 |
| Vár utca | 16. | Hrsz.: 292 |
| Vár utca | 17. | Hrsz.: 293 |
| Vár utca | 18. | Hrsz.: 294 |
| Vár utca | 19. | Hrsz.: 295 |
| Vár utca | --- | Hrsz.: 296 |
| Vár utca | 20. | Hrsz.: 299 |
| Vár utca | 21. | Hrsz.: 300 |
| Vár utca | 22. | Hrsz.: 301 |

- 3) A település teljes területén a lakóépületek csak magastetővel építhetők. A tetőfedés anyaga nem lehet hullámpala, törekedni kell a cserép vagy ahhoz hasonló, és ezen belül az égetett cserép színéhez hasonló színű anyagok használatára.
- 4) Az épületek színezésénél a fehér és a természetes színek használata ajánlott, nem szabad alkalmazni a kék, a lila, a hideg zöld és a citromsárga színeket a falfestéseknél.
- 5) A szabályozási terven jelölt régészeti érdekeltységű területeken a talaj 30 cm-nél mélyebb bolygatásával járó tevékenységhez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyét be kell szerezni.

Tűzvédelem

29. §

- 1) A 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet 36.§. (2) bekezdése a./ pontjában megfogalmazottak alapján, ha a kialakult állapot indokolja, az építmények közötti (tűz)távolságot a meglévő állapotnak megfelelően csökkenteni lehet, de ehhez ki kell kérni az illetékes elsőfokú tűzvédelmi hatóság szakhatósági állásfoglalását.
- 2) A III-V. tűzállósági fokozatú (fa, vagy más éghető anyagú külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, héjazatú) anyagból létesítendő építmények esetében be kell szerezni az illetékes elsőfokú tűzvédelmi hatóság szakhatóságának állásfoglalását.
- 3) Az „A”-„C” tűzveszélyességi osztályba tartozó és az „A”-„B” tűzveszélyességi osztályú helyiségeket tartalmazó épületek, az 500 m² alapterület (szintenkénti összesített alapterület) feletti „D”-„E” tűzveszélyességi osztályba tartozó ipari, mezőgazdasági és tároló épületek, valamint minden – a külön jogszabály szerinti – közösségi épület, illetve a kétszintesnél nagyobb szintszámú lakó-és üdülőépület esetében (a pinceszintek figyelembevételével) és az ezekkel szomszédos más rendeltetésű és tűzveszélyességi osztályú épületek között saját és szomszédos telken tűztávolságot kell tartani. A tűztávolság mértékét a tűzvédelmi szakhatóság határozza meg.
- 4) A településen a mértékadó tűzszakasz területe nem lehet nagyobb, mint amelyhez az OTSZ 46.§-a szerint előírt, a területen létesítendő tűzoltó vízforrásokból az oltóvíz-intenzitás biztosítható.

- 5) A település tűzvíz (oltóvíz) ellátását, valamint a tűzoltás előfeltételeit (tűzoltási út, terület, stb.) a 35/1996. (XII.29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat, illetve a 2/2002. (I. 23.) BM rendelet vonatkozó előírásai szerint kell kialakítani, illetve biztosítani.

IV. FEJEZET

Egyes sajátos jogintézmények követelményrendszere

30. §

- 1) A rendezési tervben foglalt feladatok megvalósítása érdekében – azok aktualitása esetén – az Étv. 17. §-ában foglalt sajátos jogintézmények működtethetők jelen szabályozási terv keretén belül, külön önkormányzati rendelet szerint.
- 2) Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:
 - a) Építésjogi követelmények:
 - A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).
 - A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését, vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha:
 - a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - közérdeket nem sért,
 - az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe, és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.
 - b) Építési tilalom:

A szászvári vár volt területére esik, ezért a műemlékvédelem érdekében építési tilalom alá esik a

 - 277 hrsz-ú Vár u. 16. sz. alatti ingatlan
 - c) Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés:

A tervezett lakóutak létesítésére kijelölt területsávok.
Az érintett területeken az 1999. évi CXV. törvény 16.§-a szerint kell eljárni.
 - c) Elővásárlási jog:

A települési önkormányzat közérdekű cél - új lakóterület megvalósítása érdekében - elővásárlási jogot állapít meg a

 - 2545 hrsz-ú ingatlanra

Az érintett területen az 1999. évi CXV. törvény 16.§-a szerint kell eljárni.
 - d) Településrendezési kötelezések:
 - Beépítési kötelezettség
Az új lakóterületen kialakított telkeken a megvásárlásától számított 3 éven belül kell a lakóház építését megkezdeni.

V. FEJEZET

Záró rendelkezés

31. §

E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv 2002. augusztus 10. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

Szászvár, 2007. február 18.

Bék János
polgármester

Havasiné Szokoly Zsuzsanna
jegyző

Kihirdetési záradék:

Jelen rendelet Szászvár Nagyközség hirdetőtábláin történő kifüggesztéssel kihirdetve.
Szászvár, 2007. február 18.

Havasiné Szokoly Zsuzsanna
jegyző

1. SZ. MELLÉKLET

CSÚSZÁSVESZÉLYES TERÜLETEN LÉVŐ INGATLANOK

Bánya utcai pincesor teljes területe

Papp István utca fölötti telkek - 945, 954, 957, 958, 959, 961, 962, 967/2, 982, 983, 985, 988, 989,
990, 991, 992/2, 993 hrsz.

Bartók B. u. vége - 1101, 1102 hrsz.

Április 4. u. vége - 1126/2 hrsz.

2. SZ. MELLÉKLET

MAGAS TALAJVÍZŰ TERÜLETEN LÉVŐ UTCÁK

Boglárka u.

Április 4. u. páratlan oldala

Kiss Gy. u. páratlan oldala

Arany J. u. 1-23 és 2-30 között

Bajcsy Zs. u.

Vár u.

Kun B. u. páros oldala

Fürst S. u.

Bonyhádi u. páros oldala

Völgység-patak melletti új utcáról nyíló gazdasági területek

Vásártér – 1171 hrsz.

3. SZ. MELLÉKLET

NEM FL-1 ÖVEZETBE TARTOZÓ LAKÓTERÜLETEK FELSOROLÁSA UTCÁK SZERINT

FL- 2 ÖVEZETBE TARTOZÓ UTCÁK:

- Arany J. u. páros oldalon 32- 60 sz. között
- Bányász tér 1-3
- Kun B. u. páratlan oldalon 7-19 és 37- 67 sz. között; páros oldalon 12-38 sz. között

FL- 3.1 ÖVEZETBE TARTOZÓ UTCÁK

- Aradi u. 7.
- Kállai u.
- Karikás u.
- Kilián u.
- Korvin u.
- München u.
- Nógrádi u.
- Sallai u. 7.
- Ságvári u.
- Simon u. 1-4 és 11-15 sz. között
- Zalka u.

FL- 3.2 ÖVEZETBE TARTOZÓ UTCÁK

- Aradi u. (kivéve 7 sz.)
- Dózsa u.
- Mező I. u.
- Rákóczi u.
- Rózsa F. u.
- Sallai u. (kivéve 7. sz.)
- Váci M. u. 1-10 sz. között

FL- 4 ÖVEZETBE TARTOZÓ UTCÁK

- Rózsadomb u.
- Hársfa u.
- Simon I. u. 11-19 sz. között
- Váci M. u. 11-19 sz. között