

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
28/2012. (XII.15.) önkormányzati
rendelete

A VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK JÓVÁHAGYÁSÁRÓL ÉS HELYI
ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL

a módosító 28/2013. (IX.27.), 18/2015 (IX.11.), 26/2015. (XII.12.), 16/2016. (VII.15.),
25/2016. (XII. 15.), 12/2017 (IV. 29.), 1/2018 (I.12.) és a 18/2018. (VIII.29.) önkormányzati
rendeletekkel egységes szerkezetben

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) E rendelet hatálya a város igazgatási területére terjed ki.
- (2) ¹
- (3) ²E rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:

1. számú melléklet: Beépítésre szánt területek övezeti paraméterei
2. számú melléklet³: PÉCSÉPTERV Kft 519-2013 jelzőszámú tervdokumentációjának SZ-1 jelű, M 1:10000 léptékű külterületi és 1-15 jelű, M 1:4000 léptékű belterületi szabályozási tervlapjai
3. számú melléklet: Helyi védelem alá vont épített értékek katasztere
4. számú melléklet: Helyi védelem alá vont természeti értékek katasztere.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazása során az alább felsorolt kivételekkel az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ban, illetve az OTÉK-ben meghatározott fogalomértelmezéseket kell használni.

- a) ⁴
- b) *Háromszintes növényállomány*: a gyepszintű, a cserjeszintű és fás növényzet együttes alkalmazása terület-lehatárolás, vagy környezetvédelem céljára.
- c) ⁵„K” *kialakult állapot*. Kialakult állapot azt jelenti, hogy a terület kialakult, új építés, vagy bővítés esetén kialakult szabályokat kell betartani, építési engedélyt az illeszkedés elvének figyelembevételével lehet kiadni. Kialakult állapotra vonatkozó előírást kell használni az épületnek az övezeti előírásokban „K” betűvel meghatározott jellemzőivel kapcsolatban.

¹ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

² Módosította a 26/2015. (XII.12.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2015.12.27. napjától.

³ Módosította a 12/2017 (IV. 29.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2017. 04. 30. napjától.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

⁵ Módosította a 25/2016. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2017. január 15. napjától.

- d) *Korlátozott használatú út*: az, az út, amelyen a gépjármű közlekedés időben, vagy célban korlátozva van.
- e) ⁶
- f) ⁷
- g) ⁸
- h) ⁹
- i) ¹⁰
- j) *Telepszerű a beépítési mód*, ha a telken kettőnél több önálló, a terület alaprendeltesítésével azonos funkciójú épület van. Beépítési mód tekintetében ugyanide sorolandó a tömbtelken lévő beépítés is. Jele: T
- k) *Tömbtelek*: úszótelke(ke)t körbezáró telek.
- l) *Úszótelek*: más telek (tömbtelek) által körbezárt, köz- vagy magánútról meg nem közelíthető telek.
- m) ¹¹*Építménymagasság az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték. Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani. Az építménymagasság megállapítása során:*
- ma) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,*
- mb) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az ma) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45 fok alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,*
- mc) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzat felületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,*
- md) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.*

3. Belterület lehatárolása

3. §

- (1) A belterületbe vonásra kijelölt területeket az SZ-1 jelű külterületi szabályozási tervlap és a belterületi szabályozási terv 1-15 jelű szelvényei határozzák meg.
- (2) A rendezési tervi célok megvalósítása érdekében a beépítésre szánt területek a település fejlődése által megkívánt ütemben vonhatók belterületbe.

4. A szabályozás elemei

4. §

⁶ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

⁷ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

⁸ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

⁹ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

¹¹ Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

- (1) ¹²
(2) ¹³
(3) ¹⁴
(4) ¹⁵
(5) ¹⁶

(6) ¹⁷Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási Terv módosítása esetén lehetséges:

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezet, övezet, építési övezet határa, övezet határa,
- c) területfelhasználási egység besorolása,
- d) belterületi határ, tervezett belterületi határ,
- e) építési hely
- f) telek be nem építhető része,
- g) közhasználat számára megnyitott magánterület.

(7) ¹⁸A nem önkormányzati döntéskörbe tartozó jogszabálytól függő szabályozási elemek – e rendelet szempontjából informatív elemek – változása, változtatása nem igényel rendezési termódosítást.

(8) ¹⁹Az (1), (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendő figyelembe.

5. A terület-használat rendszere

5. §

(1) ²⁰Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen - az OTÉK szerint – az alábbi megnevezésű, és jelű terület-felhasználási egységek találhatók.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET:

LAKÓTERÜLETEK

nagyvárosias lakóterület	Ln
kisvárosias lakóterület	Lk
kertvárosias lakóterület	Lke
falusias lakóterület	Lf

ÜDÜLŐTERÜLETEK

üdülőházas üdülőterület	Üü
hétvégi házas üdülőterület	Üh

VEGYES TERÜLETEK

településközponti vegyes terület	Vt
----------------------------------	-----------

¹² Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

¹³ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

¹⁷ Beiktatta a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

¹⁸ Beiktatta a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

¹⁹ Beiktatta a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

²⁰ Módosította a 26/2015. (XII.12.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.12.27. napjától.

központi vegyes terület	Vk
GAZDASÁGI TERÜLETEK	
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz
egyéb ipari gazdasági terület	Gi
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	
különleges sportterület	Ks
különleges hulladékkezelési terület	Kh
különleges egészségügyi terület	Kk
különleges strandfürdő terület	Kf
különleges állatmenhely terület	Ka
különleges büntetés-végrehajtási terület	Kbü
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:	
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK	
közúti közlekedési terület	KöU
kötőpályás közlekedési terület	KöV
ZÖLDTERÜLET	Z
ERDŐTERÜLETEK	
védelmi erdőterület	Ev
gazdasági erdőterület	Eg
egészségügyi-turisztikai célú erdőterület	Ee
MEZŐGAZDASGI TERÜLETEK	
kertes mezőgazdasági terület	Mk
általános mezőgazdasági terület	Má
rét-legelőterület	Mg
korlátozott mezőgazdasági terület	Mák
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	V
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	
különleges terület (sportterület)	Ks1
különleges terület (napelem park)	Kn
különleges terület (temető)	Kt
különleges terület (bánya)	Kb

- (2) A terület-felhasználási egység területe – amennyiben annak több felhasználási módú, vagy építési feltételű része van – övezetekre, illetve építési övezetekre tagolódik.
- (3) Az övezetek, építési övezetek területe telkekre, építési telkekre és ezek megközelítését biztosító kiszolgáló köz-, illetve magánutakra bontható.

II. Fejezet

Beépítésre szánt területek

6. Általános szabályok

6. §

- (1) A szabályozás módszere szerint elkülönül a beállt, már *kialakult* terület - jele: **K** - a változásra váró, *rekonstrukciós* terület – jele: **R** - és a még beépítetlen, beépítésre *tervezett* terület – jele: **T**.
- (2) A kialakult területen a meglévő környezethez való illeszkedés a fő szabály, illeszkedés a beépítés paramétereinek vonatkozásában. Az 1. számú mellékletben megadott övezeti paraméterek az illeszkedés jogán sem átléphető korlátot jelentik.
- (3) ²¹A rekonstrukciós terület fogalma azt jelenti, hogy egy korábban már beépített terület rendeltetését, vagy beépítési paramétereit a szabályozási terv megváltoztatja. Ez esetben a területen hosszabb időszakon át a régi és az új elemeket vegyesen tartalmazó beépítés lesz a jellemző. Ezért az 1. számú mellékletben leírt övezeti korlátok és a szabályozási terv képezik a fő szabályt.

²¹ Módosította a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

Azon területek esetében, amelyek változatlan területfelhasználás mellett kerülnek rekonstrukció alá, az övezetre vonatkozó, e rendelet 1. számú mellékletében rögzített paraméterek, határértékek az övezetekben megvalósuló új beépítésre vonatkoznak.

Azon rekonstrukciós területekre, melyeket a szabályozási terv funkcióváltásra ítél, a korábbi területfelhasználási módba illeszkedő jelenlegi tevékenységek a meglévő épülettömegeken, illetve az új paraméterek által megszabott határértékeken belül tovább folytatható.

Ahol egy ilyen területen a tervezett új beépítés közelében már van új megvalósult építkezés, ott az illeszkedés szempontjából minden esetben az új beépítés a mérvadó.

(4)²²

(5) A terület-felhasználási egységeken belül - az értékvédelmi területek kivételével 50 m-t meg nem haladó hosszúságú kiszolgáló út alakítható ki.

(6) A területen az adott építési övezetben megengedett funkciót nem zavaró közmű létesítmények – transzformátorház, gáznyomás-szabályozó - számára önálló telek is kialakítható.

(7)²³

(8)²⁴

(9)²⁵

(10) A lakóterületeken telkek szabályozási tervben jelölt be nem építhető része, illetve a lakótelkek homlokvonalatól 50 méternél távolabb eső része a beépítettség és a zöldfelületi arány számítása során nem vehető figyelembe.

(11)²⁶ A telkek beépítése során az előkert méretét környezetében meglévőhöz alkalmazkodóan, újonnan kialakított telekcsoportnál pedig a telekalakítási tervben meghatározottak szerint, illetve az OTÉK alapján kell biztosítani.

(12) A szint alatti beépítés nem haladhatja meg az adott építési övezetre megengedett beépítés kétszeresét, kivéve, ha annak tetőfelülete legalább 50cm vtg. földtakarással és növényzettel telepített.

(13)²⁷ Beépítésre szánt területen az építési helyet általános szabályként az OTÉK határozza meg.

(14)²⁸

(15)²⁹ A hátsókert azokban az építési övezetekben zérusértékű, amelyekben a megengedett beépítés 50 %, vagy annál több és oldalhatáron álló, vagy zárt sorú beépítés van előírva.

(16) Bármely építési övezet telkén lakásonként legalább 20 m² zöldfelületet kell biztosítani.

(17) Meglévő üszótelkes beépítési területen az adott övezetre előírt övezeti paraméterek teljesülését a teljes tömbtelekre kell vizsgálni.

(18)³⁰ A város teljes egybefüggő belterületén a használatbavétel feltétele a teljes közművesítettség. Kivételt képez ez alól olyan létesítmény, mely rendeltetése alapján közműcsatlakozást nem igényel. Részleges közművesítés esetén beépíthető a telek a szennyvízhálózat kiépüléséig - Kisbattyán és Zobák puszta belterületén, továbbá az Attila u., Bocskai u., Bajcsy-Zsilinszky u., Sóstói u., Dugovics u., Hunyadi u., Esze Tamás u., Hízlalda utca, Ipari út azon részein, melyek szennyvízelvezetése nem megoldható illetve gazdaságtalan - valamint külterületi építés esetén.

(19) A város területén legfeljebb 1,8 méter magas, áttört jellegű, természetes anyagok felhasználásával épített utcai kerítés létesíthető

²² Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

²³ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

²⁴ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

²⁶ Módosította a 25/2016. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2017. január 15. napjától.

²⁷ Módosította a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

²⁸ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

²⁹ Módosította a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

³⁰ Módosította a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

7. Lakóterületek (L)

7. §

- (1) A területek elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, de elhelyezhető más az OTÉK vonatkozó paragrafusában megengedett funkciójú épület is az ott meghatározott feltételekkel. Falusias és kertvárosias lakóterületen telkenként legfeljebb 2 lakás létesíthető. Kivételt képez ez alól a szabály alól az az eset, amikor ezen lakóterületeken a meglévő oktatási, egyházi vagy más közcélú épület átalakításával kívánnak létrehozni lakóépületet. Ebben az esetben lakásonként legalább 20m² zöldfelületet kell biztosítani.
- (2) ³¹
- (3) Falusias, kertvárosias lakóterületen üzemanyag-töltő állomás nem létesíthető.
- (4) A területek építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, a előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot³² az 1. számú melléklet tartalmazza.
- (5) Lakóterületen – a főépületen - a tetőfedés anyagaként hullámpala, és fém-, ill. üvegszál-erősítésű műanyag hullámlemezfedés – a cserepes rajzolatú lemezfedés kivételével - nem létesíthető.
- (6) A nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások:
 - a területre vonatkozó építési paramétereket e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza
 - új önálló garázsépítmény csak az Lngk övezetben létesíthető
 - légkondicionáló berendezés loggiával rendelkező lakás esetében csak a loggia takarásában helyezhető el
- (7) ³³A kertvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások:
 - a területre vonatkozó építési paramétereket e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza
 - meglévő, már beépített területeken csak magastető létesíthető, 35-45⁰ tetőhajlással-
- (8) ³⁴A falusias lakóterületre vonatkozó előírások:
 - a) a területre vonatkozó építési paramétereket az 1. számú melléklet tartalmazza,
 - b) meglévő, már beépített területeken csak magastető létesíthető, 25-45⁰ tetőhajlással,
 - c) gazdasági célú épületek esetében a megengedett átlagos építménymagasság 4,5 méter lehet. Abban az esetben, ha a telek azon részén ahová az épület kerül, a tereplejtés 10 % vagy annál nagyobb, a megengedett legnagyobb építménymagassága 5,0 m lehet.

8. Vegyes területek (Vk, Vt)

8. §

- (1) ³⁵A területeken az OTÉK-ban meghatározott funkciójú épületek helyezhetők el, de nem létesíthető, nem bővíthető raktározási, nagykereskedelmi és termelési célú, valamint a Vt-R4 jelű építési övezetben lakóépület, és gépjárműtároló – a személygépjármű tároló kivételével.
- (2) A területek építési övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. számú melléklet tartalmazza. A táblázat értékeitől eltérően a Vk jelű övezetben, állami közreműködéssel megvalósuló, középfokú oktatási intézmény fejlesztése esetén, a táblázatban foglalttól eltérő méretű telek is kialakítható, a telken 100%-os beépíthetőség megengedett, továbbá a parkolási igény kielégítése a kapcsolódó intézmény egyéb területein is teljesíthető.³⁶
- (3) ³⁷

³¹ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

³² Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

³³ Módosította a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

³⁴ Módosította a 25/2016. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2017. január 15. napjától.

³⁵ Módosította a 25/2016. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2017. január 15. napjától.

³⁶ Módosította az 1/2018. (I.12.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2018. január 13. napjától.

³⁷ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

- (4) ³⁸A Vt-R1 jelű övezetben a telkek beépítése során az előkert méretét környezetében meglévőhöz alkalmazkodóan kell biztosítani, melyet Komló Város főépítészével véleményeztetni kell.

³⁹ Az építési övezet területén a Kézilabda Munkacsarnok épületének ingatlanán az elő-, oldal- és a hátsó kert megengedett legkisebb mérete:

- előkert (Függetlenség utca felől): 0 méter
- oldalkert: 3 méter
- hátsó kert: 0 méter

Középületek esetén az építési telek homlokvonalán elhelyezendő építmény – előtető - bármely része a járda szintjétől mért 3,0 m magasság felett a közterület fölé legfeljebb 1,5 m-re nyúlhat be, ha a benyúlás a közlekedést nem veszélyezteti, illetve nem zavarja.

A már kialakult telekosztású (Vt) Településközponti telektömbben, amennyiben a telekalakítás (telekegyesítés, telekfelosztás, telekhatárrendezés) a kialakult intézményi funkciójú telek méretének megváltozását (csökkenését) eredményezi, a telekalakítási eljárás a meglévő oktatási intézményt érintő telekre meghatározott követelmények, (tervezési előírások) és az építési övezetre meghatározott paraméterek együttes teljesítésülete esetén indítható.

9. Üdülőterületek (Ü)

9. §

- (1) Az üdülőterületen a következő területek találhatóak:
- | | |
|-----------------------|----|
| üdülőházas terület | Üü |
| hétvégi házas terület | Üh |
- (2) Az ÜhK1 építési övezetben a telekegyesítés kivételével telekalakítás nem végezhető.
- (3) Az Üüe övezet üdülőhelyi ellátási létesítmények, építmények elhelyezésére szolgál. A területen - az Üüe-T1 övezet kivételével – üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (4) ⁴⁰
- (5) ⁴¹
- (6) Az üdülőterületeken személygépkocsi-tároló önálló épületként nem, csak a főtömeeggel egybeépítetten létesíthető.
- (7) Az Üh1 és Üh2 építési övezetben – amennyiben erre legalább 600m² területű telek áll rendelkezésre, vagy az előzetesen kialakításra került – lakóépület is építhető.
- (8) Az üdülőterületekre vonatkozó további előírásokat jelen rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza.
- (9) ⁴²Az Üh jelű terület azon övezeteiben, ahol az 1. számú mellékletben 6 m az építménymagasság⁴³, az épület utcafronti homlokzatának magassága nem lehet több 6,0 méternél. Ez a homlokzati magasság csak abban az esetben engedhető meg, ha a telek azon részén, ahová az épület kerül a tereplejtés nagyobb 15 %-nál. Ahol a lejtés a 15 % -ot nem éri el az épület utcafronti homlokzatának magasság csak 5,0 m lehet.

10. Gazdasági terület (G)

10. §

- (1) ⁴⁴A gazdasági területen az alábbi területek találhatóak:

³⁸ Beiktatta a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

³⁹ Módosította a 18/2018. (VIII.29.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályos: 2018. augusztus 30. napjától.

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

⁴¹ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

⁴² Beiktatta a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

⁴³ Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

⁴⁴ Módosította a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 12. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület **Gksz**
egyéb ipari gazdasági terület **Gi**

- (2) A területek övezetein az építési telkek kialakítása során alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, a legnagyobb beépítettségét és legkisebb zöldfelületi arányát, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot⁴⁵ az 1. számú melléklet tartalmazza.
- (3) ⁴⁶
- (4) A Gksz-R4 jelű övezetben az építménymagasság⁴⁷ 12,5 méter lehet, amelyet a funkcióhoz tartozó technológiai építmények legfeljebb 20 méter magasságig meghaladhatják.
- (5) ⁴⁸A Gi-T jelű övezetekben, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el.

11. Különleges beépítésre szánt területek (K)⁴⁹

11. §

- (1) ⁵⁰A különleges területeken az alábbi területek különböztethetők meg:
- | | |
|---|------------|
| a) különleges sportterület | Ks |
| b) különleges hulladékkezelési terület | Kh |
| c) különleges egészségügyi terület | Kk |
| d) különleges strandfürdő terület | Kf |
| e) különleges állatmenhely terület | Ka |
| f) különleges büntetés-végrehajtási terület | Kbü |
| g) Különleges rekreációs terület | Kr |

12. §⁵¹

- (1)
(2)
(3)
(4)

13. Ks jelű sportterület

13. §

- (1) A területen a sportolást és a használók ellátását szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (2) A területen az alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot⁵² az 1. sz. melléklet tartalmazza.

14. Kh jelű hulladék elhelyezési terület

14. §

- (1) A területhez a városi szennyvíztelep, a szemételep és a hulladékudvar tartozik.

⁴⁵ Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

⁴⁷ Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

⁴⁸ Beiktatta a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

⁴⁹ Módosította a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályos 2015.10.11. napjától.

⁵⁰ Módosította a 25/2016. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2017. január 15. napjától.

⁵¹ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁵² Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

- (2) A területen csak a hulladékok elhelyezésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló telephely, épület, vagy műtárgy létesíthető.
- (3) A területen az alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot⁵³ az 1. sz. melléklet tartalmazza.

15. Kk jelű egészségügyi terület

15.§

- (1) A területbe a városi kórház és a szanatórium területe tartozik.
- (2) A területen a telek területét csökkentő telekalakítás nem engedélyezhető.
- (3) A területen az alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot⁵⁴ az 1. sz. melléklet tartalmazza.

16. Kf jelű strandfürdő terület

16. §

- (1) A területbe a sikondai strand, élményfürdő és szálloda területe tartozik.
- (2) A területen telek nem alakítható.
- (3) A területen az alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot⁵⁵ az 1. sz. melléklet tartalmazza.

17. §⁵⁶

- (1)
- (2)

18. Ka jelű állatmenhely terület

18. §

A terület a tervezett állatmenhely létesítményeinek elhelyezésére szolgál. A létesítményre vonatkozó részletes szabályokat e rendelet 1. sz. melléklete illetve a város állattartási rendelete állapítja meg.

18/A. Kbű büntetés-végrehajtási terület⁵⁷

18/A. §

- (1) A **Kbű** jelű büntetés-végrehajtási területen a büntetés-végrehajtással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
- (2) A területen az alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot⁵⁸ az 1. sz. melléklet tartalmazza.

⁵³ Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

⁵⁴ Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

⁵⁵ Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

⁵⁶ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁵⁷ A 18/A. alcímet és 18/A. §-t beiktatta a 26/2015. (XII.12.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2015. 12.27. napjától

⁵⁹18/B. Kr jelű rekreációs terület

18/B §

- (1) A Kr-T jelű különleges rekreációs területen az alapfunkció mellett a környezet-, tájvédelem, ökológiai érdekek is jelentősek.
- (2) A terület a település természetközeli, szabadidő eltöltésre, rekreációra alkalmas területhasználatú része, ahol a terület rendeltetését szolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, lovas turizmushoz, vadasparkhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (3) A területen az alkalmazható legkisebb telekméreteket, azok előírt beépítési módját, legnagyobb beépítettségét és a legkisebb zöldfelületi arányt, továbbá a megengedhető legnagyobb építménymagasságot az 1. sz. melléklet tartalmazza

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

19. Közlekedési és közműterület (K)

19. §

- (1) ⁶⁰A közlekedési és közmű terület a következő övezetekre oszlik:

- országos mellékutak és városi főközlekedési utak övezete	KöU1
- városi gyűjtő utak övezete	KöU2
- egyéb kiszolgáló utak övezete	KöU3
- nagyobb gépkocsi-várakozó területek övezete	KöU4
- sétálóutcák (csillapított forgalmú utak) övezete	KöU5
- kötöttpályás közlekedés övezete	KöV
- (2) A KöU5 sétálóutcák övezetében az áruszállítást időtartam korlátozással, a személygépkocsi-várakozóhelyek megközelítését csak célforgalmat megengedve kell szabályozni.
- (3) ⁶¹
- (4) Transzformátorállomás, gáznyomás-szabályozó építménye a területen elhelyezhető az illetékes műszaki biztonsági hatóság szakhatósági hozzájárulásával.
- (5) ⁶²
- (6) ⁶³

- (7) A kötöttpályás közlekedési övezet területén csak a vasúti üzemmel összefüggő épületek helyezhetők el.

⁵⁸ Módosította a 25/2016. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése. Hatályos 2017. január 15. napjától

⁵⁹ Beiktatta a 25/2016. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 2017. január 15. napjától.

⁶⁰ Módosította a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 15. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁶¹ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁶² Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁶³ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

20. Zöldterület (Z)

20. §

(1) A zöldterület fásított és részben növényvel betelepített, járműforgalom elől elzárt közterület. A szabályozás alá vont területen lévő zöldterületek az alábbi övezetekbe sorolhatók:

- | | |
|------------------------------|-----------|
| - általános célú zöldterület | Z1 |
| - speciális célú zöldterület | Z2 |

(2) ⁶⁴A zöldterületen belül a zöldfelületnek 75%-ot kell elérnie.

(3) A Z1 jelű általános célú zöldterületen épület, építmény legfeljebb 2 %-os beépítettséggel, 4,5 méteres építménymagassággal⁶⁵ helyezhető el.

(4) A Z2 jelű speciális célú zöldterület a mecsekfalui szabadidőpark és a sikondai tó szigetének területét foglalja magában. E területen épület legfeljebb 5 %-os beépítettséggel, 4,5 méteres építménymagassággal⁶⁶ helyezhető el.

21. Erdőterület (E)

21. §

(1) A területen lévő erdők rendeltetésük szerint

- | | |
|---|-----------|
| gazdasági célú erdőterület | Eg |
| védelmi célú erdőterület | Ev |
| egészségügyi-turisztikai célú erdőterület lehetnek. | Ee |

(2) A védelmi, gazdasági és egészségügyi-turisztikai rendeltetésű erdőben a körzeti erdőtervben jóváhagyott fahasználati és erdőfelújítási módok engedélyezhetők. Ettől eltérő használati, felújítási módok az erdészeti hatóság engedélyével, településvédelmi rendeltetésű erdők esetén az önkormányzat jegyzőjének szakhatósági közreműködésével engedélyezhetők.

(3) A 100000 m²-t meghaladó nagyságú földrészleten az Ee jelű területen az erdei oktatást, pihenést szolgáló épületek helyezhetők el 3%-os beépítettséggel, épületenként 500 m²-nél nem nagyobb beépített területtel és 7,5 m-nél kisebb építménymagassággal⁶⁷.

(4) A (3) bekezdésben a beépíthetőség feltételeként megfogalmazott földrészlet területszámításánál figyelembe vehetők az egymástól csak út által elválasztott, azonos tulajdonban álló, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett területek is. Az így kialakult telekcsoport figyelembevételével kiszámolható mértékű beépítés létrehozható a csoportot alkotó földrészletek egyikén is, ha ott ez által a beépítés nem haladja meg az 5 %-ot, és ha a telekcsoport többi tagjára a szükséges mértékben építési korlátozás kerül bejegyzésre.

22. Mezőgazdasági terület (M)

22. §

(1) A mezőgazdasági területen belül az alábbi terület-felhasználási egységek találhatók:

- | | |
|--|------------|
| általános mezőgazdasági terület | Má |
| korlátozott használatú mezőgazdasági terület | Mák |
| rét-legelőterület | Mg |
| kertes mezőgazdasági terület | Mk |

(2) ⁶⁸

⁶⁴ Módosította a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 16. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁶⁵ Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

⁶⁶ Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

⁶⁷ Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

⁶⁸ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

- (3) A területen lakóépület csak birtokközpont részeként helyezhető el.
- (4) Az OTÉK által értelmezett mezőgazdasági birtokközpont csak az Má jelű területen helyezhető el. A birtokközpont beépített területe nem haladhatja meg a birtoktest területének 3,0 %-át, illetve a birtokközpont elhelyezésére szánt földrészleten a 45 %-ot. A birtokközpont telkén az ahhoz tartozó földrészletek művelésével kapcsolatos tároló- feldolgozó- és állattartó épületek, valamint egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el, legfeljebb 7,5 méteres építménymagassággal⁶⁹. A megengedett homlokzatmagasságot az építési hatóság technológiai berendezés, építmény esetében a fent jelzethnél nagyobb értékben is meghatározhatja.
- (5) Az **Má** és **Mák** jelű övezetekben 10,0 m-nél keskenyebb elő-, oldal- és hátsókert nem alakítható ki.

23. Általános mezőgazdasági terület (Má)

23. §

A területhez azok a mezőgazdasági területek tartoznak, amelyeknél az alapfunkciót nem korlátozza a környezet- és tájvédelmi, ökológiai érdek.

24. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mák)

24. §

- (1) Az Mák jelű területek korlátozott használatú mezőgazdasági területek, ahol az alapfunkció mellett a környezet-, tájvédelem, ökológiai érdekek is jelentősek.
- (2) Az terület földrészletein a legeltetéses állattartás és a terület fenntartásához szükséges létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az övezeten belül a művelési ág nem módosítható szántóra, szőlőre, gyümölcsösre.

25. Rét-legelő terület (Mg)

25. §

A területen a legeltetéses állattartással kapcsolatos, tájba illő tömegű és anyaghasználatú, szabadon álló építmények helyezhetők el, az OTÉK 29. §-ban előírt szabályok betartásával, legfeljebb 4,5 méteres homlokzatmagassággal és 3 %-os beépítettséggel. A megengedett építménymagasság⁷⁰ technológiai berendezés, építmény esetében legfeljebb 10 m lehet.

26. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

26. §

- (1) ⁷¹A területen a szőlő- és gyümölcsstermesztéssel, ezek feldolgozásával és tárolásával, kapcsolatos, tájba illő tömegű és anyaghasználatú, szabadon álló építmények helyezhetők el, vonatkozó jogszabályok betartásával, legfeljebb 4,5 méteres építménymagassággal⁷² és 3 %-os beépítettséggel.

27. Vízgazdálkodási terület (V)

27. §

- (1) A V jelű vízgazdálkodási terület a vízművek, az állandó vízfolyások és állóvizek, területét és partját, valamint a hullámtereket és vízjárta területeket foglalja magában.
- (2) A vízfolyások mentén a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására mindkét parton a partéltől számított 6 méteres kezelési területet kell biztosítani.

⁶⁹ Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

⁷⁰ Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

⁷¹ Módosította a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 17. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁷² Módosította a 25/2016. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályos 2017. január 15. napjától.

27/1. Különleges beépítésre nem szánt területek (K)

27/1. §⁷³

A különleges területeken az alábbi területek különböztethetők meg:

Különleges sportterület	Ks1
Különleges temetői terület	Kt
Különleges bánya terület	Kb
Különleges napelem park terület	Kn

28. Különleges sportterület (Ks1)

28. §

- (1) A Ks-1 jelű sport- és szabadidő területen állandó építmény – a terület fenntartására, az élővilág gondozására szolgáló építmények kivételével – nem helyezhető el. Ezen övezet területének 80%-án ligetes, fásodott, bokorfás területként kell kialakítani illetve megtartani. Az övezetben szilárd burkolatú út nem létesíthető. A lélegző burkolatú illetve útfelületű utak aránya legfeljebb az igénybe vett terület 20%-át teheti ki.
- (2) A terület legfeljebb 1,5%-os mértékig építhető be. Az átlagos építménymagasság⁷⁴ legfeljebb 4,5m lehet. Az anyaghasználatot és a tömegformálást a táji adottságoknak megfelelően kell megválasztani és ezt a hatályos jogszabályoknak megfelelő tájbaillesztési munkarészben kell igazolni.
- (3) ⁷⁵

28/1. Különleges napelem park terület (Kn)⁷⁶

28/1. §

- (1) A Kn jelű terület a napelem park üzemeltetéséhez szükséges műtárgyak, berendezések és építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen épület 2 %-os beépítettséggel és 6,0 m-t nem meghaladó építménymagassággal⁷⁷ létesíthető.
- (3) ⁷⁸Az övezetben, a napelem parktól eltérő területhasználati határt is jelentő telekhatárok mentén, a napelemek telepítésével egyidőben cserjesort kell telepíteni.

28/2. Kt jelű temetői és kegyeleti parki terület

28/2. §⁷⁹

- (1) A területen épület csak a temetést szolgáló funkcióval létesíthető, legfeljebb 2 % beépítettséggel és 4,5 m építménymagassággal. Az építménymagassági⁸⁰ korlát túlléphető harangláb, illetve ravatalozóhoz tartozó torony esetében 10 m-es magasságig.
- (2) A területen épületet elhelyezni szabadon álló beépítési mód szerint lehet.
- (3) A temető 50 m-es környezetében kegyeletet sértő épület nem helyezhető el.

28/3. Kb jelű bányaterület

28/3. §⁸¹

⁷³ Beiktatta a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 18. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁷⁴ Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

⁷⁵ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁷⁶ Módosította a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 19ö. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁷⁷ Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

⁷⁸ Beiktatta az 1/2018. (I.12.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos: 2018. január 13 napjától.

⁷⁹ Beiktatta a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 20. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁸⁰ Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

⁸¹ Beiktatta a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 21. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

(1) A területen épület legfeljebb 2 % beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal és 12,5 m építménymagassággal⁸² létesíthető.

IV. Fejezet Értékvédelem

29. Táj és természetvédelem

29. §⁸³

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)
- (6)
- (7)
- (8)

30. A régészeti lelőhelyek védelme

30. §⁸⁴

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5) ⁸⁵A szabályozási tervben jelölt régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanok esetében a HÉSZ előírásait a mindenkorai örökségvédelmi jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.

31. Az építészeti örökség védelme

31. §

- (1) ⁸⁶
- (2) ⁸⁷
- (3) ⁸⁸

⁸² Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

⁸³ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁸⁴ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁸⁵ Beiktatta a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 22. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁸⁶ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁸⁷ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

- (4) Az építészeti örökség helyi védelmének tárgyát azok az értékek képezik, amelyeket jelen szabályzat 1.sz. függeléke, illetve az Önkormányzat rendelete településtörténeti, helyi építészeti, néprajzi, vagy termeléstörténeti értéke miatt védendőnek minősít, továbbá amely országos védelemre nyert felterjesztést – a védelemről szóló határozat meghozataláig.
- (5) A helyi védelemnek két fajtája van: területi és egyedi. Az egyedi védelem kiterjedhet az építmény teljes külső megjelenésére (H₁), vagy az építmény valamely részértékére (H₂)
- (6) Az egyedi védelem alá vont építmények jegyzékét és a védendő elemek leírását, illetve azok javasolt módosítását a rendelet függeléke tartalmazza. A szabályozási tervben jelölt helyi értékvédelmi területen az általános érvényű szabályokon kívül még az alábbiakat kell betartani:
- (7) Az új épületek, vagy épületbővítések helyét, tömegét és annak arányait az épület környezetében lévő, hagyományosan kialakult beépítési formához kell igazítani, amit az engedélyezési tervben a második szomszédokat is bemutató utcaképpel, vagy fotómontázzsal kell igazolni.
- (8) A homlokzat színezését – előzetes önkormányzati főépítész egyeztetést követően - a területen lévő védett épületekkel összhangban az elsőfokú építési hatóság döntése szerint kell elvégezni.
- (9) Nem létesíthető fém kémény.
- (10)⁸⁹Helyi védelem alá vont építmény bontására a védettség megszüntetését követően kerülhet sor. A megszüntetés építész szakvélemény alapján történhet, a települési főépítész szakvéleményének birtokában.
- (11)⁹⁰
- (12)⁹¹A szabályozási tervben jelölt régészeti lelőhelyek által érintett ingatlanok esetében a HÉSZ előírásait a mindenkorai örökségvédelmi jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.

V. Fejezet

32. §⁹²

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)
- (6)
- (7)

33. §⁹³

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)

34. §⁹⁴

⁸⁸ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁸⁹ Módosította a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 24. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁹⁰ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁹¹ Beiktatta a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 23. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁹² Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁹³ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)
- (5)
- (6)

35. Zöldfelületek

35. §

- (1) A telek területének burkolatlan és be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani
- (2) ⁹⁵
- (3) ⁹⁶
- (4) ⁹⁷
- (5) ⁹⁸
- (6) ⁹⁹
- (7) A telekre előírt zöldfelületnek legalább az 1/3-át egybefüggően kell kialakítani.
- (8) A telek zöldfelületébe parkoló, út, járda, terasz, nem számítható be, de beleszámít a nem szilárd (vízáteresztő) burkolatú kerti út
- (9) A pince, vagy pinceszint, vagy tető felett legalább 50 cm földtakarással kialakított zöldfelületet a telek zöldfelületi arányának számítása során figyelembe kell venni
- (10) Az egyes beépítettségekhez tartozó legkisebb zöldterületi arányt az 1. számú melléklet tartalmazza.

36. §¹⁰⁰

36/1. Építmények elhelyezése közterületen, a közterületek kialakítása

36/1. §¹⁰¹

- (1) A városképi jelentőségű utak területén, a helyi értékvédelmi területekhez csatlakozó közterületeken, valamint a közparkok területén az építmények, alapozás nélküli pavilonok, utcabútorok és köztárgyak, reklámok, burkolatok létesítéséhez, valamint növények kiültetéséhez és kihelyezéséhez minden esetben ki kell kérni a települési főépítész véleményét településképi véleményezési eljárás keretében.

37. Gépjárművek elhelyezése

37. §

⁹⁴ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁹⁵ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁹⁶ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁹⁷ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁹⁸ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

⁹⁹ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

¹⁰⁰ Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

¹⁰¹ Beiktatta a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 25. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

- (1) Az építmények által keltett gépkocsi elhelyezési igényt az OTÉK szerint kell kiszámolni és a (2) bekezdésben meghatározott esetek kivételével kielégítésüket az építmény telkén kell biztosítani.
- (2) A parkolási igény kielégítésére - a lakás és szállásfőhely által keltett igény kivételével – az utak területe is figyelembe vehető, a tulajdonos illetve kezelő hozzájárulásával.
- (3) Tömbtelkes területeken a többlet parkolóhelyek biztosíthatóságát az egész tömbre készített parkolómérleggel kell igazolni.
- (4) Egy adott területen nem biztosítható gépjármű-várakozóhelyekkel kapcsolatosan az önkormányzat parkolási rendeletet alkothat, melyben a hiányzó várakozóhelyek megváltásáról is rendelkezhet.

38. Közművesítés, hírközlés

38. §

- (1) ¹⁰²
- (2) Önálló távközlési antennatorony, szélerőmű nem helyezhető el, nem fejleszhető és nem korszerűsíthető belterületen, a szabályozási tervben jelölt helyi védelem alatt álló, természeti, régészeti érdekű területen és műemléki környezetben, valamint e területek 50 m-es környezetében.
- (3) Nagy- és középvezetékű elektromos vezeték (légvezeték), valamint 10 m-nél magasabb önálló adó-ill. antennatorony beépítésre szánt területen, kertterületen, országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területen nem helyezhető el.

39. Telekalakítás

39. §

- (1) Telekalakítás csak akkor engedélyezhető, ha az általa érintett minden telek és a rajta már meglévő létesítmény a telekalakítás után is megfelel a rá vonatkozó övezeti előírásoknak.
- (2) ¹⁰³
- (3) ¹⁰⁴Az övezeti paraméterek között szereplő teleknél kisebb méretű telkek telekalakítása csak a telek terület növekedését eredményezheti.
- (4) ¹⁰⁵Meglévő úszótelkes beépítések esetén új telkek akkor alakíthatók ki, ha a táblázatokban megadott beépítési és zöldfelületi paraméterek a tömbre továbbra is betarthatóak.

39/1. Tájképvédelem

39/1. §¹⁰⁶

- (1) A szabályozási tervben jelölt tájképvédelmi területen az engedélyezési terv részeként látványtervet kell készíteni a tájképbe illesztés megítélhetősége érdekében, és ahol a tetőre való rálátás lehetősége fennáll, a tetőfelülnézetet ötödik homlokzatként kell kialakítani¹⁰⁷.

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

40. Hatályba léptető rendelkezések

40. §

¹⁰² Hatályon kívül helyezte a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

¹⁰³ Hatályon kívül helyezte a 25/2016. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 12. §-a. Hatályos 2017. január 15. napjától.

¹⁰⁴ Beiktatta a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 27. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

¹⁰⁵ Beiktatta a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 27. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

¹⁰⁶ Beiktatta a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2015. 10.11. napjától.

¹⁰⁷ Módosította a 26/2015. (XII.12.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2015.12.27. napjától

Ez a rendelet az elfogadását követő 30. napon lép hatályba.

41. Átmeneti rendelkezések

41. §

E rendelet rendelkezéseit – amennyiben ez a kérelmező szempontjából kedvezőbb – a korábban keletkezett, de még el nem bírált ügyekben is alkalmazni lehet.

42. Hatályon kívül helyező rendelkezések

42. §

Hatályát veszti az építés helyi szabályairól szóló korábbi, 30/2010.(XII.16.) önkormányzati rendelet.

Komló, 2012. december 12.

dr. Vaskó Ernő
címzetes főjegyző

Polics József
polgármester

1.sz. melléklet:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI PARAMÉTEREI

Terület felhasználás	Övezet			Beépítési mód	Legkisebb telekagyság (m ²)	Beépítettség %	Építmény-magasság ¹⁰⁸ (m)
	övezet	betűjele	sorszám				
Lf		K, T		K, O	900	30	4,5
Lke		K		K, SZ	700	30	6,0
		R	1	O, K, SZ	700	30	6,0
			2	O	900	30	6,0
		T	1	SZ	900	30	6,0
			2	T	5000	20	7,5
Lk		K	1	K, SZ	700	40	9,5
			2	Z, O	400	60	6,0
			3	K, Z	400	60	4,5
		T		SZ	1000	40	7,5
Ln		K, R	1	SZ	1500	40	12,5
		K	2	K	100	80	4,5
		T		SZ	2000	30	10,5
	g	K		K	500	60	7,5
	gk	K		Z (K)	-	80	6,0
		T		SZ, Z	-	80 ¹⁰⁹	6,0
Vt		K		K	1500	50	12,5
		R	1	SZ	1500	50* ¹¹⁰	12,5
			2	SZ	2000	30	9,5
			3	Z	250	80	7,5
			4 ¹¹¹	O	350	25	4,5
Vk		K		SZ	5000	35	12,5
Gksz		R	1	SZ	2000	35	9,0
			2	SZ	600	35	9,0
			3	SZ	2000	50	9,0
			4	SZ	2000	50	12,5
		T	1	SZ	1000	50	9,0
			2	SZ	10000	50	9,0
Gi		K		K	600	35	9,0
		R	1	SZ	1000	50	12,5
			2	SZ	5000 ¹¹²	50	12,5
		T ¹¹³	1	SZ	4000	50	9,0
			2	SZ	10 000	50	9,0
Üü		K, T	1	K	5000	15	6,5
		K	2	K	5000	15	6,5
Üh		K	1	K	K	20	6,0
			2	K	600	20	6,0
		T		SZ	500	20	6,0
	e	T		SZ (K)	900	20	6,0
Ks				K	5000	20	10,5
Kh		K	1	SZ	5000	40	12,5
		K	2	SZ	1000	20	6,5
Kk		K		SZ (K)	5000	40	12,5
Kf		K		SZ	5000	40	12,5
Ka		T		SZ	2000	20	4,5
Kbü		T		SZ	10000	40	9,0
¹¹⁴ Kr		T	1	SZ	20 000	10	7,5

* A Sportszarnok és munkaszarnok¹¹⁵ esetében a beépítettség 80%.

Övezet betűjele: K = kialakult, R = rekonstrukciós, T = tervezett

Az egyes telekagysághoz megengedett legkisebb szélesség ¹¹⁶				
Telek terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)			
	Z	O	SZ	IKR
100	8	-	-	-
400	12	14	14	-
600	16	16	16	16
700	18	18	18	18
800	18	18	18	18
900	18	18	18	18
1000	20	20	20	20
1500	-	20	20	-
2000	-	-	30	-
4000	-	-	30	-
5000	-	-	50	-
10000	-	-	100	-

Az egyes beépítettségekhez tartozó legkisebb zöldterületi arány			
Beépítettség %	Zöldfelületi arány (%) ^{117 118}		
	lakó- és üdülő területen	gazdasági- és vegyes területen	különleges területen
10	-	-	10
15	70	-	-
20	70	-	50 ¹¹⁹
30	55	-	-
35	-	30	-
40	45	25	50
50	-	25	-
60	20	-	-
80	0	-	-
100	0	-	-

¹⁰⁸ Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

¹⁰⁹ A megengedett legnagyobb beépítettség értéke a tömbtelek egészére értendő és igazolandó

¹¹⁰ Módosította a 25/2016. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos: 2017. január 15. napjától.

¹¹¹ Beiktatta a 25/2016. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos: 2017. január 15. napjától.

¹¹² Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

¹¹³ Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

¹¹⁴ Beiktatta a 25/2016. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos: 2017. január 15. napjától.

¹¹⁵ Módosította a 18/2018. (VIII.29.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos: 2018. augusztus 30. napjától.

¹¹⁶ Módosította a 16/2016. (VII.15.) önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos: 2016. július 31. napjától.

¹¹⁷ de legalább 20 m²/lakás zöldfelület, amibe parkoló, út, járda, terasz, nem számítható be, de beleszámít a nem szilárd (vízáteresztő) burkolatú kerti út

¹¹⁸ A pince, vagy pincszint felett legalább 50 cm földtakarással kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét a telek zöldfelületi arányának számítása során figyelembe kell venni

¹¹⁹ Hulladékkezelési különleges területen 30 %

3. sz. melléklet

Helyi védelem alá vont épített értékek katasztere

TERÜLETI ÉRTÉKVÉDELEM:

1	Komló, Városház tér egybefüggő szocialista-realista épületegyüttese (volt pártszékház, posta, polgármesteri hivatal, Béke szálló)
2	Komló, Templom tér, rk. templom, Május 1. Művelődési Ház és az azokat összekötő árkádsor
4	Mecsekjánosi – a templom, plébánia és a kálvária környéke
3	Kisbattyán – a teljes település
4	Mecsekfalu – a templom környéke

EGYEDI ÉRTÉKVÉDELEM

KOMLÓ – KISBATTYÁN

	utca/tér/házzám	hrsz	védendő érték	védelem
1	Fő u. 3	5641	gazdasági épület	H-2
2	Fő u. 4.	5642/1	lakóház, gazdasági épület	H-2
3	Fő u. 16.	5654	lakóház	H-2
4	Fő u. 33.	5620	lakóház, gazdasági épület, utcai kerítés	H-2
5	Fő u.	5615	Templom	H-1
6	Fő u.	5615	Feszület	H-1
7	Fő u.	5602	Feszület	H-1

KOMLÓ - MECSEKJÁNOSI

	utca/tér/házzám	hrsz	védendő érték	védelem
1	Fő u. 54.	2770	lakóház, gazdasági épület	H-2
2	Fő u. 60.	2767/1,2	lakóház	H-2
3	Fő u. 66.	2764	lakóház	H-2
4	Iskola u.29.	2542	lakóház	H-2
5	Iskola u.37.	2548	gazdasági épület	H-2
6	Iskola u.51.	2557	kovácsoltvas kapu	H-2
7	Iskola u.46.	2579	volt postaépület	H-2
8	Iskola u.35.	2545	rk. templom	
9	Iskola u.61.	2639/1	feszület	H-1
10		2802	feszület	H-1
11		2546	kálvária	H-1

KOMLÓ - ZOBÁKPUSZTA

	utca/tér/házzám	hrsz	védendő érték	védelem
1	Zobákpusztá	5827/1	lakóház	H-2

KOMLÓ - MECSEKFALU

	utca/tér/hátszám	hrsz	védendő érték	védelem
1	Mecsekfalu 16.	1615	gazdasági épületek	H-2
2	Mecsekfalu 20.	1613	kovácsoltvas kerítés	H-2
3	Mecsekfalu 22.	1612	lakóház	H-2
4	Mecsekfalu 23d.	1610	gazdasági épület	H-2
5	Mecsekfalu 28.	1609	lakóház	H-2
6	Mecsekfalu 31.	1567	lakóház, gazdasági épület	H-2
7	Mecsekfalu 33.	1568/1	lakóház	H-2
8	Mecsekfalu 38.	1604	kovácsoltvas kerítés	H-2
9	Mecsekfalu 40.	1603	kovácsoltvas kerítés	H-2
10	Mecsekfalu 41.	1571	kovácsoltvas kerítés	H-2
11	Mecsekfalu 45.	1574	lakóház, gazdasági épület	H-2
12	Mecsekfalu 49.	1576	lakóház	H-2
13	Mecsekfalu 53.	1579	lakóház	H-2
14	Mecsekfalu 54.	1592	gazdasági épület, kútház	H-2
15	Mecsekfalu 55.	1580	gazdasági épület	H-2
16	Mecsekfalu 59.	1582	lakóház	H-2
17	Mecsekfalu 61.	1584	gazdasági épület	H-2
18	volt szőlőhegy	1648, 1649, 1652, 1653,	présházak	H-2
19		8001/3	feszület	H-1
20		1667	feszület	H-1

KOMLÓ - MECSEKJÁNOSI

	utca/tér/hátszám	hrsz	védendő érték	védelem
1	Fő u. 54.	2770	lakóház, gazdasági épület	H-2
2	Fő u. 60.	2767/1,2	lakóház	H-2
3	Fő u. 66.	2764	lakóház	H-2
4	Iskola u.29.	2542	lakóház	H-2
5	Iskola u.37.	2548	gazdasági épület	H-2
6	Iskola u.51.	2557	kovácsoltvas kapu	H-2
7	Iskola u.46.	2579	volt postaépület	H-2
8	Iskola u.35.	2545	rk. templom	
9	Iskola u.61.	2639/1	feszület	H-1
10		2802	feszület	H-1
11		2546	kálvária	H-1

4.számú melléklet

Helyi védelem alá vont természeti értékek katasztere

- 0128/18 hrsz. alatt felvett, a Komló Város Önkormányzat tulajdonában lévő 3,785 ha területen feltárt kettő miocénkori kőzetfal, „Mecsekjánosi Természeti Emlék” néven helyi jelentőségű természeti területként védett.
- Sikondai Pihenőpark Helyi Természetvédelmi Terület (továbbiakban védett természeti terület) elnevezéssel, helyi jelentőségű védett természeti területként védett a Komló Város közigazgatási területén lévő, Komló 010 helyrajzi számú, összesen 4,2547 ha kiterjedésű földrészlet.
- Sikondai-tavak Helyi Természetvédelmi Terület (továbbiakban védett természeti terület) elnevezéssel, helyi jelentőségű védett természeti területként védett a Komló Város közigazgatási területén lévő, összesen 8,5804 ha kiterjedésű terület.
- Komló, Csermaalja Helyi Természetvédelmi Terület elnevezéssel, helyi jelentőségű védett természeti területként védett.
- Erzsébet királyné fája természeti emlék 1667. hrsz. alatt felvett, a Római Katolikus Egyházközség tulajdonában álló mecsekfalui temetőben található „hársfa” (*Tilia cordata* Miller) természeti emlék került védelemre 2003 évben.

1. sz. függelék

ÖRÖKSÉGVÉGELMI KATASZTER

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek katasztere

	Helynév	Régészeti örökség	Hrsz	Védettség
01	Komló-Mánfa, Kőlyuk	Paleolit barlanglakás	-	Természetvédelmi?
02	Komló, új köztemető É-Ny-i része 24804	Késő bronzkori halomsíros kultúra telepe	8303 (EOV X96161 Y588841)	-
03	Komló-Mecsekjánosi, Közüzemi völgy 20396	Római villa	0199/49-65, 2815/6, 2818/1, 2819 Védőövezet: 0129, 0199/66, 2806/4- 6, 2809, 2810/4, 2811, 2818/2-3 (EOV X96506 Y588499)	Minisztériumi rendelettel védett régészeti lelőhely
04	Komló-Mecsekfalu, Szopoki rét 24806	Római villa	1520, 1521/29-30 (EOV X94108 Y587162)	-
05	Komló-Dávidföld, Zengő u. 14. 24808	Késő római téglasír	1521/30	-
06	Komló-Mecsekjánosi puszta	Jánosi alsó és felsőfalu feltételezett helye	0172/11	-
07	Komló-Mánfa	Középkori Mánfa (Málfalva faluhelye)	-	-
08	Komló-Monaj	Elpusztult középkori falu (Monachy) feltételezett helye	-	-
09	Komló	Középkori Komló (Cumplow) falu helye	-	-
10	Komló-Kisbattyán	Római villa	681/1, 682/12, 687, 1162/29	-
11	Komló-Mecsekfalu (Szopok)	Középkori Szopok falu helye	020/10, 023/4,8,9, 023/11,29, 1595/1-2, 1596/1-2, 1597-1603, 1631-1640, 1641/1-2, 1643-1645	-
12	Komló-Kökönyös	Középkori Kökönyös (Kwkenyes) falu feltételezett helye	2338-39, 2352-55, 2419-20	-
13	Komló, Hasmányhegy 73039	XV. századi templomrom és valószínűsíthető temető	943/1, 959, 960/2 (EOV X93916 X590092)	Műemléki

14	Komló	Keményfálva (Kemefalua) falu feltételezett helye	0128-21-22	-
15	Komló-Mecsekjánosi	A középkori Csépán falu helye	0105/1-7, 0106/1-7	-
16	Komló-Zobápuszta	A középkori Zobák (Zabaguy) falu helye	0276, 5823, 5824/1-2, 5825, 5826/1-2, 5827/1 5827/4-8	-
17	Komló-Sikonda	A középkori Sikonda (Sicund) falu helye	-	-
18	Komló-Mánfa templom	Árpádkori templom	-	Műemléki
19	Komló-Mánfa	Középkori Peterde faluhelye	-	-
20	Komló-Budafa	Rácok falujának helye	-	-
21	Komló-Újfalu	Középkori Nova Villa település feltételezett helye	-	-
22	Komló-Pécs-Budafa	Középkori Budafa falu helye	-	-
23	Komló (Mánfa vagy Kishajmás mellett)	Elpusztult középkori Szent Imre falu feltételezett helye	-	-
24	Komló-Gadánypuszta	Középkori Gadány (Gadan) falu feltételezett helye	-	-
25	Komló, Szögehegy 52352		0248, 0249 (EOV X95681 Y591541)	
26	Mézes-rét		0268/6 (EOV X95170 Y592427)	
27	Mézes-rét II		0268/6 (EOV X95342 Y592289)	

Megjegyzés: A Komló jelenlegi közigazgatási határán kívüli régészeti emlékek kurzív, a nyilvántartott régészeti lelőhelyek vastag szedéssel jellettek

EGYEDI ÉRTÉKVÉDELEM
ORSZÁGOSAN VÉDETT MŰEMLEK K

	utca/tér/házszám	hrsz	védendő érték	védelem
1	Régi temető: Majális tér 6.	959 Műemléki környezet: 916, 918/1, 919, 943/1, 956/1,3,8,9,11, 960/1,2, 964, 965	Templomrom, gótikus, 13-15. század	M III 198 1311/ 1964
2	Mecsekjánosi, Iskola u. 35.	2545 Műemléki környezet: 2544/2, 2546, 2548, 2582, 2583, 2584	R.k. templom, klasszicizáló későbarokk, 1810	M III 197 22509/ 1958
3	Komló, Mecsekjánosi- puszta	0172/11 védelmi környezet: 0172/10, 0174/2, 0172/14, 0158, 0173	Jánosi Engel Adolf kastélya	M II Törzsszám: 11502 53/2011. (VII.25.) NEFMI rendelet