

## **A község helyi építési szabályzatáról**

Magyarsarlós Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló – többször módosított - 1990. évi LXV. Törvény (Ötv.) 8. § (1) bekezdésében, illetve a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat – és jogkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) 6. §. (1) bekezdésében, a (3) bekezdés a) pontjában, a 7. § (3) bekezdése c) pontjában és a 13. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XI.20) Kormány rendelet (OTÉK) 4. §-ban foglaltak alapján, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja:

### **A rendelet hatálya**

#### **1. §**

- (1) A rendelet területi hatálya Magyarsarlós község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá eső területen területet alakítani, építményt, építmény részt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az országos érvényű rendelkezések megtartása mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek együttes alkalmazhatóságával szabad. (1. és 2. számú mellékletek)<sup>1</sup>
- (3) A község belterülete az 1. és 2. számú mellékletben rögzített módon változhat.

### **A szabályozás elemei**

#### **2. §<sup>2</sup>**

- (1) A szabályozás elemei a település alakításában játszott szerepnek megfelelően I. vagy II. rendűek.
- (2) Az elsőrendű szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabbak, ezért ezeket csak a szabályozási terv módosítására előírt eljárással lehet megváltoztatni.
- (3) Elsőrendűnek tekintendő a szabályozási vonal, a terület-felhasználási egység határa és az övezeti/építési övezet határa, valamint az egyes lehatárolt területegységek, illetve övezetek/építési övezetek és az azokra vonatkozó előírások.
- (4) A másodrendű szabályozási elemek vagy a szabályozás egy lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk további részlettervezést igényel, ezért azok értelemszerűen módosíthatók az építésügyi hatóság jogkörében. A helyi építési hatóság ilyen esetben az illeszkedést igazoló látványtervvel egészíttesse ki az építési engedélykérelmet.
- (5) A másodrendű szabályozási elemek :

---

1 Módosította a 14/2012.(XII.17.) ÖR

2 Módosította a 14/2012.(XII.17.) ÖR

II. rendű szabályozási vonal, javasolt telekhatár, megszüntető jel, javasolt funkciók, magánutak helye;

(6) A magánútként is kialakítható kiszolgáló utak helye a tulajdonviszonyok alakulása illetve a tulajdonosi szándékok szerint változtatható. Amennyiben a telekalakítás következtében szükségtelenné válnak, el is hagyhatók, de legalább a terv szerinti építési területtel biztosítandók.

(7) Amennyiben valamely övezetben magánút létesítésül, a magánút telkének kialakítására az övezeti előírásban rögzített, kialakítható telekméretre vonatkozó paraméterek nem vonatkoznak.

(8) A kialakult, változó beépítésű területeken a szabályozási terv beépítési módra tett javaslata a kialakult telekhatárokhoz, illetve a javasolt telekhatárokhoz igazodó lehetőség. Eltérés esetén a tervezett új beépítés a szomszédos telkek átépítését illetve beépítését nem akadályozhatja.

(9) Külön önkormányzati rendelettel meghatározható és módosítható a helyi védelem alatt álló terület, épület és egyedi tájértékű objektum, valamint az 1997. évi LXXVIII. Törvény 17. §-ban rögzített sajátos jogintézmények.

(10)<sup>3</sup> A település ellátását biztosító közműhálózatok kialakításához, üzemeltetéséhez szükséges műtárgyak, berendezések bármely övezetben elhelyezhetők. Az elhelyezéshez szükséges telek kialakításakor nem kell az övezetre előírt minimális telekméretet tartani, minden egyéb beépítési, telepítési előírást azonban biztosítani kell.

(11)<sup>4</sup> A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetével érintett ingatlanok esetében a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

## A terület-felhasználás rendszere

### 3. §

(1) A község közigazgatási területén az alábbi megnevezésű és jelű terület-felhasználási egységek találhatóak:

beépítésre szánt területek:

lakóterületek **L**

üdülőterületek **Ü**

különleges területek **K** kereskedelmi, szolgáltató területek **Gksz**

ipari gazdasági területek **Gip**

beépítésre nem szánt területek:

közlekedési területek **Köu**

zöldterületek **Z**

erdőterületek **E-g, ,E-v,**

általános mezőgazdasági területek **Má**, kertes mezőgazdasági területek **Mk**

vízgazdálkodási területek **V**

különleges beépítésre nem szánt területek **Kk**.

### 4. §

3 Kiegészítette a 14/2012.(XII.17.) ÖR

4 Kiegészítette a 14/2012.(XII.17.) ÖR

(1) Amennyiben olyan területek beépítésére kerül sor, melyeken a csapadékvíz elvezetése még nem megoldott, a területek beépítése előtt azok vízvezetésére a hatályos jogszabályok (jelenleg 18/1996.(VI.13.) KHVM rendelet) előírásai szerinti vízjogi engedélyt kell beszerezni.

(2) A természetes tereplejtési viszonyokat csak olyan mértékben szabad megváltoztatni, amely tevékenység „az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról” szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 1. melléklete szerint engedély és bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységek körébe tartozik, továbbá a telekhatártól mért legalább 0,5 m széles sávban az eredeti tereplejtést megváltoztatni nem szabad, kivéve oldalhatáron álló beépítésnél, az oldalhatáron álló épület(ek) mentén.

(3) Az újonnan létesülő területhasználatok 3. §-ban részletezett beépítésre szánt területeinek övezeteit teljes közművesítéssel kell ellátni (ld.: OTÉK. 8. § (2) bek. a.) pontja), a vezetékes csatornahálózat kiépítéséig zárt szennyvíztározó is elfogadható.

(4)<sup>5</sup> Kialakult oldalhatáron álló beépítésnél, felújítási, bővítési szándék esetén, ahol az oldalkert kisebb, mint 4,5 m , vagy kisebb, mint a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. § (1),(2) és (3) bekezdésében meghatározott legkisebb telepítési távolság, akkor az építési engedélyezési eljárás során minden esetben a 5. bekezdés szerint kell eljárni.

(5)<sup>6</sup> Azon kialakult esetekben, ahol az építmények, épületek közti legkisebb telepítési távolság kisebb, mint az OTÉK 36. §. (1), (2), (3), (4) bekezdései szerint meghatározott nagyság, ott a tervezőnek a tűzvédelmi műszaki leírásban igazolnia kell a tűzvédelem biztosíthatóságát, a jogszabályi követelmények teljesítésének tervezett módját.

(6) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet OTÉK 42. §- ban meghatározott mértékű járműtárolót, gépkocsi várakozó helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

(7) Állattartó épületet engedélyezni csak e rendelet övezeti előírásainak és a szabályozási tervnek megfelelően, valamint Magyarsarlós „az állattartás szabályiról” szóló külön önkormányzati rendeletének együttes figyelembe vételével lehet.

(8)<sup>7</sup>

(9)<sup>8</sup>

(10)<sup>9</sup>

(11)<sup>10</sup> A létesíthető áttört kerítés magassága legfeljebb 1,5 m magas lehet;

(12)<sup>11</sup> *Ahol az ingatlanon meglévő építmény áll, ott a telek szabályozási vonallal érintett részén a tervezett telekalakítás akkor is végrehajtható, ha annak következtében az övezetre vonatkozó*

---

5 Módosította a 14/2012.(XII.17) ÖR

6 Módosította a 14/2012.(XII.17) ÖR

7 Hatályát vesztes a 6/2018.(V.29.) ÖR

8 Hatályát vesztes a 6/2018.(V.29.) ÖR.

9 Hatályát vesztes a 6/2018.(V.29.) ÖR.

10 Módosította a 6/2018.(V.29.) ÖR.

11 A 4. § (12) bekezdését a Magyarsarlós Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2022. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

*előkert* és *minimális telekméretre vonatkozó szabályok nem teljesülnek a fennmaradó telek esetében.*

## Lakóterületek

### Falusias lakóterületek Lf jelű övezetei

#### 5. §

(1) A lakóterület övezetei elsősorban lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények elhelyezésére szolgál. A lakóépületekben, illetve lakóterületen olyan funkciók is elhelyezhetők, amelyek környezetterhelése nem haladja meg az adott lakóterületre megengedett határértékeket.

(2) Az övezetek telkein, lakóépületeken kívül önállóan is elhelyezhető a helyi lakosság gépkocsitárolója, az alapellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató-, kézműipari-, helyi igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épület, valamint az 1. bekezdésben megfogalmazott követelményeknek megfelelő gazdasági tevékenységet szolgáló épület.

(3) A meglévő falusias lakóterületeken az oldalkertben álló, az OTÉK előírásainak nem megfelelő elhelyezésű építmények és keresztcsűrök – így az oldalhatáron álló lakóépülettel szemben álló utcafronti gazdasági épületek is - megtarthatók és felújíthatók, bontásuk esetén újraépíthetők jelen rendelet 4. § 4. bekezdése alapján.

(4) A falusias lakóterületek eltérő karakterű beépítettségük szerint, az alábbi al-övezetekre osztottak: falusias lakóterület **Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-4**

(5)<sup>12</sup>

(6) A területen elhelyezhető gazdasági célt szolgáltató épületekre vonatkozó további szabályok:

- a) Az övezetben elhelyezhető építmények esetében az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtakat figyelembe kell venni, továbbá
- b) Gazdálkodási célú épület – ha a telken lakóépület is van – nem lehet nagyobb az építési telek területének 15 %-ánál. A lakótelek beépítettsége a gazdálkodás építményeivel együtt sem haladhatja meg az adott övezetre vonatkozó határértéke
- c) Gazdálkodás céljára elsősorban a meglévő gazdasági épületeket kell felhasználni.

(7) A kialakult építési övezetekben az adott környezetben jellemző szélességű és mélységű telkek alakíthatók ki.

(8) A helyi építési hatóság a tervezett ingatlan közvetlen szomszédját bemutató látványtervvel kiegészíttetheti az építési engedélykérelmet, minden olyan esetben, amikor a tervezett épület(ek) tetőhajlásszöge, tetőformája, anyaghasználata, homlokzati színei jelentős eltérést mutat(nak) a környezettől, továbbá a csúszásveszélyes, terven jelölt területek esetén mérnökgeológiai és geotechnikai szakvéleményt készíttethet.

(9) Az övezetekben a hátsókert meghatározása telekhossz függvényében az alábbiak szerint történjen:

- ha a t.h. (telekhossz): ≤ 50,0 m, akkor a h.k. (hátsókert): 6,0 m;
- ha a t.h.: 50,0-100,0 m, akkor a h.k.: 12,0 m;

---

<sup>12</sup> Hatályát veszítette a 14/2012.(XII.17) önkormányzati rendelettel

-ha a t.h.  $\geq 100,0$  m, akkor h.k.: 18,0 m;

$\geq 100,0$  m-es t.h. esetén, az utcai építési hely (u.é.h.) legfeljebb 50,0 m, amit legalább 16,0 m belső udvar (b.u.), legfeljebb 16,0 m pajta hely (p.h.) követ, a legalább 18,0 m-es hátsókertig.

(10) Magyarsarlós **Lf-1 jelű** kialakult lakóövezetei (az ősi településközpontra is kiterjed) összefüggő nagykeres lakóövezetek, amelyek legfeljebb kétlakásos, a 4,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, továbbá:

- a) A kialakult telek beépíthető, akkor is, ha az övezetre előírt legkisebb telekméretet nem éri el, de az övezetre előírt paramétereket be kell tartani a beépítés során;
- b) Újonnan kialakult telek legkisebb területe 1500 m<sup>2</sup> legyen.
- c) Az építési telek beépítési módja jellemzően oldalhatáron álló legyen, a kialakult állapot szerint;
- d) Az építési telek legnagyobb beépítettsége 30 %, legkisebb zöldfelülete 40 % legyen.
- e) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- f) Az övezetben a kialakult állapot szerint az előkert 0,0 m is lehet.

(11) Az **Lf-2 jelű** övezet laza beépítésű, összefüggő nagykeres, szabálytalan telekformával kialakult lakóövezet, amely legfeljebb kétlakásos, a 4,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(12) Az övezet beépítése az alábbi előírások figyelembe vételével lehetséges:

- a) A kialakult telek beépíthető, akkor is, ha az övezetre előírt legkisebb telekméretet nem éri el, de az övezetre előírt paramétereket be kell tartani a beépítés során;
- b) Újonnan kialakult telek legkisebb területe 700 m<sup>2</sup> legyen.
- c) Az építési telek beépítési módja jellemzően szabadon álló legyen, a kialakult állapot szerint;
- d) Az építési telek legnagyobb beépítettsége 30 %, legkisebb zöldfelülete 40 % legyen.
- e) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- f) Az övezetben az előkert 5,0 m is legyen, kialakult állapot szerint 0,0 m is tartható.

(13) Az **Lf-3 jelű** övezet laza beépítésű, részben kialakult és folyamatosan beépülő, összefüggő nagykeres, legfeljebb kétlakásos, a 4,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(14) Az övezet beépítése az alábbi előírások figyelembe vételével lehetséges:

- a) A kialakult telek beépíthető, akkor is, ha az övezetre előírt legkisebb telekméretet nem éri el, de az övezetre előírt paramétereket be kell tartani a beépítés során;
- b) Újonnan kialakult telek legkisebb területe 900 m<sup>2</sup> legyen.
- c) Telekfelosztás esetén a visszamaradó telek mérete sem lehet kisebb 900 m<sup>2</sup>-nél.
- d) Az építési telek beépítési módja jellemzően oldalhatáron álló legyen, a kialakult állapot szerint;
- e) Az építési telek legnagyobb beépítettsége 30 %, legkisebb zöldfelülete 40 % legyen.
- f) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- g) Az övezetben az előkert 5,0 m is legyen, kialakult állapot szerint 0,0 m is tartható.

(15) Az **Lf-4 jelű** övezet laza beépítésű, újonnan kialakítható, összefüggő nagykeres, legfeljebb kétlakásos, a 4,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(16) Az övezet beépítése az alábbi előírások figyelembe vételével lehetséges:

- a) Újonnan kialakult telek legkisebb területe 1000 m<sup>2</sup> legyen.
- b) Az építési telek beépítési módja jellemzően szabadon álló legyen, a kialakult állapot szerint;
- c) Az építési telek legnagyobb beépítettsége 30 %, legkisebb zöldfelülete 40 % legyen.

- d) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.  
 e) Az övezetben az előkert 5,0 m is legyen.

(17)<sup>13</sup>

(18) A terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és építési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

| az építési telek |                 |                    |                      |                          |                       | az épület                    |
|------------------|-----------------|--------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------------|
| övezeti jele     | beépítési módja | legkisebb területe | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettsége | legkisebb zöldfelület | legnagyobb építménymagassága |
|                  |                 | m <sup>2</sup>     | m                    | %                        | %                     | m                            |
| <b>Lf-1</b>      | K/ O            | 1500               | K                    | 30                       | 40                    | 4,5                          |
| <b>Lf-2</b>      | K/SZ            | 700                | K                    | 30                       | 40                    | 4,5                          |
| <b>Lf-3</b>      | K/ O            | 900                | 18                   | 30                       | 40                    | 4,5                          |
| <b>Lf-4</b>      | SZ              | 1000               | 20                   | 30                       | 40                    | 5,0                          |

### Gazdasági terület

#### Kereskedelmi, szolgáltató terület

#### 6. §

(1) A Gksz jelű övezet elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet telkein elhelyezhető továbbá:

- A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára lakások.

- Igazgatási, egyéb irodaépület.

- Sportépítmény.

Kivételesen, az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételével elhelyezhető:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(3) Az övezet beépítése az alábbi előírások figyelembe vételével lehetséges:

a) Újonnan kialakult telek legkisebb területe 2000 m<sup>2</sup> legyen.

b) Az építési telek beépítési módja jellemzően szabadon álló legyen,

c) Az építési telek legnagyobb beépítettsége 40 %, legkisebb zöldfelülete 30 % legyen.

d) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.

e) Az övezetben az előkert 5,0 m legyen.

f) Az övezet telekhatárai mentén legalább egy sor takaró fásítás telepítendő, kivéve, ha az övezet környezetének terhelése miatt ez nem elegendő, akkor egyedileg meghatározott véderdő telepítése telken belül kötelező.

(4) Az építési övezetre betartandó telekalakítási és építési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

| az építési telek |           |           |           |            |           | az épület  |
|------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|
| övezeti          | beépítési | legkisebb | legkisebb | legnagyobb | legkisebb | legnagyobb |

13 Hatályát vesztesztette a 6/2018.(V.29.) ÖR.

| jele        | módja | területe       | szélessége | beépített-<br>sége | zöldfelület | építmény-<br>magassága |
|-------------|-------|----------------|------------|--------------------|-------------|------------------------|
|             |       | m <sup>2</sup> | m          | %                  | %           | m                      |
| <b>Gksz</b> | SZ    | 2000           | 30         | 40                 | 30          | 6,5                    |

### Ipari terület

#### 7. §

- (1) A község területén fekvő jelentős mértékben zavaró hatású gazdasági területen az OTÉK 20. §. (3) szerinti építmények helyezhetők el.

(2) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

| az építési telek |                    |                       |                         |                                  |                          | az épület                            |
|------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| övezeti<br>jele  | beépítési<br>módja | legkisebb<br>területe | legkisebb<br>szélessége | legnagyobb<br>beépített-<br>sége | legkisebb<br>zöldfelület | legnagyobb<br>építmény-<br>magassága |
|                  |                    | m <sup>2</sup>        | m                       | %                                | %                        | m                                    |
|                  |                    |                       |                         |                                  |                          |                                      |
| <b>Gip</b>       | K, SZ              | 2000                  | 50                      | 30                               | 40                       | 7,5-12,5                             |

- (3) A területen épületek, építmények 10 méteres előkert elhagyásával helyezhetők el. Az ezen kritériumnak nem megfelelő építmények az adott helyen felújíthatók, de nem bővíthetők. A 10 méteres előkert területén újonnan csak legfeljebb 15 m<sup>2</sup> alapterületű portaépület létesíthető, a kerítéssel építészeti összhangban.

### Üdülőterületek

#### Üdülőházas és hétvégi házas üdülőterületek

#### 8. §

- (1) Az Üü jelű övezet elsősorban laza beépítésű üdülőházas üdülőterület, a 6,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú, legfeljebb 12 üdülőegységes üdülőépület elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet telkein elhelyezhető továbbá: OTÉK 22. § szerinti építmények.

(3) Az övezet beépítése az alábbi előírások figyelembe vételével lehetséges:

- Újonnan kialakult telek legkisebb területe 2000 m<sup>2</sup> legyen.
- Az építési telek beépítési módja jellemzően szabadon álló legyen,
- Az építési telek legnagyobb beépítettsége 30 %, legkisebb zöldfelülete 50 % legyen.
- Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- Az övezetben az előkert 5,0 m legyen.
- Az övezet telekhatárai mentén legalább egy sor takaró fásítás telepítendő.

Az övezet parkolási igénye telken belül elhelyezendő

(4) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

| az építési telek |                 |                    |                      |                           |                       | az épület                     |
|------------------|-----------------|--------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| övezeti jele     | beépítési módja | legkisebb területe | legkisebb szélessége | legnagyobb beépített-sége | legkisebb zöldfelület | legnagyobb építmény-magassága |
|                  |                 | m <sup>2</sup>     | m                    | %                         | %                     | m                             |
| Üü               | SZ              | 2000               | 25                   | 30                        | 50                    | 7,5                           |

(5)<sup>14</sup>

(6)

(7)

(8)

### Különleges terület

#### 9. §

(1)<sup>15</sup> A község szabályozási tervében szereplő különleges területek az alábbiak:

- sportterület **K-sp**
- szennyvíztelep területe **K-szt**
- mezőgazdasági létesítmények övezete **K-mg**
- rekreációhoz, szabadidő eltöltéséhez, sportoláshoz, vendéglátáshoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésének övezete **K-rek**

(2) A K-sp jelű övezet elsősorban települési szerepkörű sportolással kapcsolatos tevékenységek folytatására szánt terület, mely szabadtéri és kisebb fedett sportpályák-, valamint szabadidős létesítmények-, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények, elhelyezésére szolgál.

(3) Az övezet telkein elhelyezhető továbbá: a helyi ellátást szolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egészségügyi ellátó, fitness-wellness, illetve kereskedelmi célú létesítmények épületei.

(4) Az övezet beépítése az alábbi előírások figyelembe vételével lehetséges:

- a) Újonnan kialakult telek legkisebb területe 5000 m<sup>2</sup> legyen.
- b) Az építési telek beépítési módja jellemzően szabadon álló legyen,
- c) Az építési telek legnagyobb beépítettsége 10 %, legkisebb zöldfelülete 75 % legyen.
- d) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- e) Az övezet parkolási igénye telken belül elhelyezendő.
- f) Az övezet elő-, oldal- és hátsókertjeiben többszintes, gyepr, cserje és lombkoronaszinten is zárt növényállomány telepítendő, őshonos fajokkal (ld. OTÉK 25. § (2) bekezdés, valamint 5. számú melléklete).
- g) Fásított parkolók felületét gyephezagos burkolattal kell kialakítani.
- h) Gyalogos közlekedésre alkalmas utak kavicsburkolatot kaphatnak, kétoldali kőszegéllyel kialakítva.

(5) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

<sup>14</sup> Hatályát veszítette az(5)-(8) bekezdése a 14/2012.(XII.17) önk.rendlettel

<sup>15</sup> Módosította a 14/2012.(XII.17.) ÖR

| az építési telek |                 |                    |                      |                           |                       | az épület                     |
|------------------|-----------------|--------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| övezeti jele     | beépítési módja | legkisebb területe | legkisebb szélessége | legnagyobb beépített-sége | legkisebb zöldfelület | legnagyobb építmény-magassága |
|                  |                 | m <sup>2</sup>     | m                    | %                         | %                     | m                             |
| <b>K-sp</b>      | SZ              | 3000               | -                    | 10                        | 75                    | 6,5                           |

(6) (7) (8)<sup>16</sup>

(9) A K-szt jelű övezet Magyarsarlós tervezett szennyvíztisztítója számára kijelölt terület.

(10) Az övezetben jelölt kötelező védőfásítást legalább háromszintes növényállománnyal kell betelepíteni.

| az építési telek |                 |                    |                      |                           |                       | az épület                     |
|------------------|-----------------|--------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| övezeti jele     | beépítési módja | legkisebb területe | legkisebb szélessége | legnagyobb beépített-sége | legkisebb zöldfelület | legnagyobb építmény-magassága |
|                  |                 | m <sup>2</sup>     | m                    | %                         | %                     | m                             |
| <b>K-szt</b>     | SZ              | 1000               | 40                   | 40                        | 40                    | 6,5                           |

(11)<sup>17</sup> A **K-mg** jelű övezet elsősorban a mezőgazdasági termeléshez, gazdálkodáshoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésének övezete, melyben termény-, és géptárolók, előkészítők, feldolgozók, oktatási létesítmények helyezhetők el, illetve a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgál legfeljebb 1 lakás, illetve mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.

(12)<sup>18</sup> Az övezetben lakóépület önállóan nem helyezhető el, és a lakófunkció nagysága nem haladhatja meg az egyéb létesítmény alapterületének 20%-át.

(13)<sup>19</sup> A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

| az építési telek |                 |                    |                      |                           |                       | az épület                     |
|------------------|-----------------|--------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| övezeti jele     | beépítési módja | legkisebb területe | legkisebb szélessége | legnagyobb beépített-sége | legkisebb zöldfelület | legnagyobb építmény-magassága |
|                  |                 | m <sup>2</sup>     | m                    | %                         | %                     | m                             |
| <b>K-mg</b>      | SZ              | 5000               | -                    | 25                        | 60                    | 7,0                           |

(14)<sup>20</sup> Az övezet telkeinek beépítése az alábbi előírások figyelembe vételével lehetséges:

a) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.

16 Hatályát vesztes a (6)(7)(8) bekezdések a 14/2012.(XII.17.) ÖR-rel

17 Kiegészítette a 14/2012.(XII.17.) ÖR

18 Kiegészítette a 14/2012.(XII.17.) ÖR

19 Kiegészítette a 14/2012.(XII.17.) ÖR

20 Kiegészítette a 14/2012.(XII.17.) ÖR

- b) Az övezet parkolási igénye telken belül biztosítandó.
- c) Az előkert minimális mérete 6,0m, az oldal és hátsókert mérete:12,0 m.
- d) Az övezet elő-, oldal- és hátsókertjeiben a szabályozási terven ábrázolt mértékben többszintes, gyep, cserje és lombkoronaszinten is zárt növényállomány telepítendő, őshonos fajokkal (ld. OTÉK 25. § (2) bekezdés, valamint 5. számú melléklete.
- e) Fásított parkolók felületét gyephézagos burkolattal kell kialakítani.
- f) Gyalogos közlekedésre alkalmas utak burkolata csak vízáteresztő lehet.

(15)<sup>21</sup> A **K-rek** jelű övezet elsősorban a rekreációhoz, szabadidő eltöltéséhez, sportoláshoz, vendéglátáshoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésének övezete, melyben sportolással kapcsolatos létesítmények, szolgáltató, egészségügyi, vendéglátó épületek, szabadtéri rendezvények kiszolgáló épületei, a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

(16)<sup>22</sup> A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

| az építési telek |                 |                    |                      |                           |                       | az épület                     |
|------------------|-----------------|--------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| övezeti jele     | beépítési módja | legkisebb területe | legkisebb szélessége | legnagyobb beépített-sége | legkisebb zöldfelület | legnagyobb építmény-magassága |
|                  |                 | m <sup>2</sup>     | m                    | %                         | %                     | m                             |
| <b>K-rek</b>     | SZ              | 3000               | -                    | 20                        | 60                    | 6,5                           |

(17)<sup>23</sup> Az övezet telkeinek beépítése az alábbi előírások figyelembe vételével lehetséges:

- a) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- b) Az övezet parkolási igénye telken belül biztosítandó.
- c) Az elő-, oldal.-és hátsókert minimális mérete 6,0m.
- d) Gyalogos közlekedésre alkalmas utak burkolata csak vízáteresztő lehet.

### Beépítésre nem szánt területek

#### Közlekedési és közműterület (Köu)

##### 10. §

(1) Az igazgatási területen az alábbi közlekedési terület található:

- közúti közlekedési terület **Köu**

(2) E terület-felhasználási egység (terület) az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.

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

21 Kiegészítette a 14/2012.(XII.17.) ÖR

22 Kiegészítette a 14/2012.(XII.17.) ÖR

23 Kiegészítette a 14/2012.(XII.17.) ÖR

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

(5)<sup>24</sup>

(6)<sup>25</sup>

(7) Az új utak mentén épülő járda szélessége, legalább 1,5 m legyen, csomópontokban gyalogos átkelő helyeken az akadálymentes közlekedést döntött szegéllyel meg kell oldani.

(8) Az elsősorban gyalogos, kerékpáros, vegyes forgalmú, továbbá magánutak felülete, vízelnyelő, vízáteresztő, kiselemes burkolattal készülhet.

(9) A vegyes használatú utak burkolatában sebességcsökkentő (30 km/h) műszaki akadályokat kell beépíteni (kiemelt vagy süllyesztett keresztborda, kiselemes burkolati megszakítás, színváltás, stb.).

(10)<sup>26</sup>

(11) A 14 m vagy annál nagyobb szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 14 és 10 m közötti szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni, ill. a meglévők védelméről gondoskodni kell, figyelembe véve az egyéb közlekedési előírásokat. A fasornak tekintendő a 100 m-en legalább 16 db fa telepítése.

(12)<sup>27,28</sup>

## **Zöldterületek (Z)**

### **11. §**

(1) E terület-felhasználási egységbe az OTÉK 27. § (1) bekezdésében meghatározott területek tartoznak.

(2) A területen – 2 %-ot meg nem haladó beépítettséggel – az OTÉK 27. § (4) bekezdésében felsorolt épületek és létesítmények helyezhetők el. Az épületek építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(3) A meglévő fák, fasorok védelme érdekében a mellmagasságban mért 15 cm törzsátmérőt elérő vagy meghaladó fa – gyümölcsfa kivételével – kivágása csak jegyzői engedéllyel történhet.

(4) Fakivágás esetén annyi előnevelt (mellmagasságban 10 cm törzsátmérőt elérő vagy meghaladó) fát kell ültetni, hogy a pótoltt mennyiség össz törzsátmérője 50 %-al meghaladja a kivágott törzsátmérők összegét.

(5) Közművek létesítése nem károsíthatja a meglévő és tervezett zöldfelületeket. Ha még is ez elkerülhetetlen, a helyreállításról, pótlásról gondoskodni kell a (3). és (4) bekezdés szerint.

## **Erdőterület (E)**

---

24 Hatályát vesztes a 14/2012.(XII.17) sz. ÖR-el

25 Hatályát vesztes a 6/2018.(V.29.) ÖR

26 Hatályát vesztes a 6/2018.(V.29.) ÖR

27 Kiegészítette a 14/2012.(XII.17.) ÖR

28 Hatályát vesztes a 6/2018.(V.29.) ÖR

## 12. §

(1) E terület-felhasználási egységbe az erdők, illetőleg az ilyen célra kijelölt területek tartoznak.

A területen – az KSZ szabályozási tervlapon jelölt lehatárolással – az alábbi területeket különböztetjük meg:

- gazdasági célú erdőterület **E-g**
- védett ill. védelmi célú erdőterület **E-v**

(2) A gazdasági és védelmi erdőterületeken – kilátótornyok kivételével – építmények nem helyezhetők el, kivéve a gazdasági rendeltetésű erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő gazdasági, szolgálati és vadgazdálkodási építmények, amelyek kivonással elhelyezhetők.

(3) Beruházás céljára csak akkor vehető erdő igénybe, ha erre alkalmas más művelési ágú terület nincs. A termelésből való kivonáshoz az erdészeti szakhatóság engedélye szükséges.

## Mezőgazdasági terület (M)

## 13. §

(1) E terület-felhasználási egység (terület) az OTÉK 29. §-a szerinti célt szolgálja.

(2)<sup>29</sup> A mezőgazdasági területen a következő területekre tagolódik:

- általános mezőgazdasági terület, szántó **Má-1**
- általános mezőgazdasági terület,gyep,rét,legelő **Má-2**
- kertes mezőgazdasági terület **Mk**

(3) Az általános mezőgazdasági terület arra alkalmas földrészletén az OTÉK 29. §. (5) bekezdésében rögzített szabályok betartásával birtokközpont alakítható ki. A birtokközpont beépített területe nem haladhatja meg a birtoktest területének 1,5 %-át.

(4) A rét- és legelőterületeken (Má-2) csak az ottani gazdálkodáshoz szükséges, tájba illő építési anyagok és formák felhasználásával kialakított állattartó és tároló építmény létesíthető, a beépítettség legfeljebb 3% lehet.

(5) A kertes mezőgazdasági terület a szabályozási terven Mk jellel megjelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület.

a) A területen állattartásra szolgáló építmény nem építhető.

b) Telekalakítás, beépítés szabályai:

- A területen csak 900 m<sup>2</sup>-es, vagy azt meghaladó, csak közterületről, vagy magánútról megközelíthető új földrészletek alakíthatók ki, melyek minimális szélessége: 15 m.

- A földrészleteken egy, a 3 % beépítettséget meg nem haladó alapterületű, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület helyezhető el, oldalhatáron álló építési helyen a környező épületekhez való alkalmazkodás érdekében oldalhatáron és szabadon állóan egyaránt.

- Különálló építményként csak pince és közműpótló berendezés építhető, árnyékszék csak a főépülettel együtt helyezhető el.

- A szomszédos telektől olyan távolságokat kell megtartani, hogy az elhelyezni kívánt épület mellékfunkciói (pl. pince földdombja, épület körüli víztelenítés, stb.) a szomszédos telkek használatát ne zavarják.

---

29 Kiegészítette a 14/2012.(XII.17.) ÖR

- Az előkert mélysége minimálisan 8 m.
  - A telken garázs nem létesíthető.
- c) A gazdasági épület előírásai:
- A földrészleten felvonulási épületet csak a gazdasági épületre kért érvényes építési engedély birtokában lehet létesíteni, és az csak az épület elkészültéig maradhat fent.
  - A gazdasági épület földszintes, legfeljebb 3,5 m-es építménymagasságú és 6,5 m gerincmagasságú lehet. Az épület tetőtere beépíthető.
- <sup>30</sup> \_
- <sup>31</sup> \_
- d) Pince, kerítés, támfal:
- Pince az épülettel szerves egységben, abból nyílóan, az épület mögött, a domb felőli oldalon, vagy attól különállóan helyezhető el. A pincének egész terjedelmével a rendezett terepszint alatt kell lennie.
  - A pince közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhat, illetve azt max. 1 m-re közelítheti meg.
  - A meglévő, vagy a művelésből, beépítésből adódó magasságkülönbségeket természetes földművekkel (rézsűkkel) kell kialakítani.
- e) Termőföldet érintő változásnál ki kell kérni a vonatkozó jogszabályokban megjelölt államigazgatási szerv állásfoglalását.

## **Vízgazdálkodási terület (V)**

### **14. §**

(1) E terület-felhasználási egységben az OTÉK 30. § (2) bekezdése és a parti sávok, vízjárta területek, valamint fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításával kapcsolatos jogszabályok szerinti építmények helyezhetők el.

(2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(3)<sup>32</sup> Az álló- és folyóvizek partjától (telekhatárától) számított 3 m, illetve 6 m szélességben karbantartás céljára kezelési terület biztosítandó.

(4)<sup>33</sup>

(5) A közcélú vízi létesítmények fenntartását, az ezzel kapcsolatos feladatokat a vonatkozó jogszabályok (jelenleg a 120/1999.(VIII.6.) Kormányrendelet) figyelembe vételével kell ellátni.

(6) Vízi munka elvégzéséhez illetve vízi létesítmény megépítéséhez, átalakításához és megszüntetéséhez (létesítési engedély), továbbá annak használatba vételéhez, üzemeltetéséhez, valamint minden vízhasználathoz (üzemelési engedély) vízjogi engedély szükséges a vonatkozó jogszabályok (jelenleg az 1995. évi LVII. Tv. 28. § (1)) alapján.

## **Különleges beépítésre nem szánt terület**

### **15. §**

(1) Az igazgatási területen az alábbi különleges beépítésre nem szánt területek találhatóak:

<sup>30</sup> Hatályát veszítette a 6/2018.(V.29.) ÖR

<sup>31</sup> Hatályát veszítette a 6/2018.(V.29.) ÖR

<sup>32</sup> Kiegészítette a 14/2012.(XII.17.) ÖR

<sup>33</sup> Hatályát veszítette a 14/2012.(XII.17.) ÖR

-Kk-sz jelű nagykiterjedésű, szabadidő eltöltésére szolgáló, sportolási célú területek.  
-kk-temető.

(2) A Kk-sz jelű övezetben elhelyezhető továbbá: szabadtéri és kisebb fedett sportpályák-, valamint szabadidős létesítmények-, illetve azok kiszolgálására létesítendő építmények, a terület rendeltetésével összhangban. A turizmus fejlesztését szolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató, fitness-wellness célú létesítmények, valamint vendéglátó rendeltetésű illetve kereskedelmi célú létesítmények épületei, továbbá a terület rendeltetészerű használatához szükséges közlekedési létesítmények (mélygarázs, parkolók), karbantartó létesítmények, a személyzet számára szolgáló lakások (gondnoki lakások), illetve horgásztó, látványtó, medence is létesíthető.  
(tó létesítése vízjogi engedély köteles).

(3) Az övezet beépítése az alábbi előírások figyelembe vételével lehetséges:

- a) Újonnan kialakult telek legkisebb területe 8000 m<sup>2</sup> legyen.
- b) Az építési telek beépítési módja jellemzően szabadon álló legyen,
- c) Az építési telek legnagyobb beépítettsége 2 %, legkisebb zöldfelülete 80 % legyen.
- d) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- e) Az övezet parkolási igénye telken belül elhelyezendő.
- f) Az övezet elő-, oldal- és hátsókertjeiben többszintes, gyeppel, cserje és lombkoronaszinten is zárt növényállomány telepítendő, őshonos fajokkal (ld. OTÉK 25. § (2) bekezdés, valamint 5. számú melléklete).
- g) Fásított parkolók felületét gyephezagos burkolattal kell kialakítani.
- h) Gyalogos közlekedésre alkalmas utak kavicsburkolatot kaphatnak, kétoldali kőszegéllyel kialakítva.

(4) A területen betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

| az építési telek |                 |                    |                      |                         |                       | az épület                    |
|------------------|-----------------|--------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------|
| övezeti jele     | beépítési módja | legkisebb területe | legkisebb szélessége | legnagyobb beépítettség | legkisebb zöldfelület | legnagyobb építménymagassága |
|                  |                 | m <sup>2</sup>     | m                    | %                       | %                     | m                            |
| <b>Kk-sz</b>     | SZ              | 8000               | -                    | 2                       | 80                    | 6,5                          |

(5) A Kk-temető jelű övezet Magyarsarlós temetője.

(6) A temető folyamatos karbantartásáról önkormányzat gondoskodik

(7) A szabályozási terv szerinti fásításról, illetve többszintes növényzet telepítéséről önkormányzat gondoskodik.

(8) A temető 50 m-es környezetében kegyeletet sértő épület nem helyezhető el, kegyeletet sértő tevékenység nem folytatható.

## Építészeti értékek védelme

### 16. §

(1) A településen található, műemléki védelem alatt álló római katolikus templom (műemléki törzsszám: 268, Petőfi u. 70. hrsz 79.), valamint helyi védelemben részesült épületek és

épületegyüttesek listáját e rendelet 1. sz. függeléke tartalmazza. A helyi védelem alatt álló építmények építési ügyeiben ki kell kérni a megyei főépítész véleményét.

(2) Műemléki ingatlanon (az épületen és telkén) bármilyen építési engedélyezési eljárás a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatáskörébe tartozik.

(3) Műemléki környezetben elhelyezkedő ingatlanok építési ügyeibe az illetékes építésügyi hatóság szakhatóságként köteles bevonni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt és a vonatkozó jogszabályok (jelenleg a 2001. évi LXIV. Tv.) előírásai szerint kell eljárni.

(4)<sup>34</sup>

(5)<sup>35</sup>

## **Régészeti emlékek**

### **17. §**

(1)<sup>36</sup> A régészeti érdekű területeket és nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a szabályozási tervek ábrázolják, felsorolását jelen rendelet 2.sz. függeléke tartalmazza. A régészeti lelőhelyekkel kapcsolatosan a vonatkozó jogszabályok (jelenleg a 2001. évi LXIV. Tv.) előírásai betartandók. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden az eddigi használatától eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, földmunkához a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósági hozzájárulása szükséges.

(2) Régészeti érdekű területet érintő tervezés esetén ki kell kérni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal véleményét.

(3) Amennyiben a település közigazgatási területén bárhol – a régészeti érdekű területeken kívül – építkezés vagy művelés kapcsán régészeti leletek vagy régészeti objektumok kerülnek elő, a munkálatokat fel kell függeszteni, és értesíteni kell a Baranya Megyei Múzeumok Igazgatóságát és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

## **Környezetvédelem**

### **18. §**

(1) Általános követelmények

- a) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek jelenlegi és tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- b) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változás(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.
- c) Az új területek beépítésének előfeltétele a teljes közművesítés.
- d) A csapadékvíz elvezetéséről minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásokba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

---

34 Hatályát vesztes a 6/2018.(V.29.) ÖR

35 Hatályát vesztes a 6/2018.(V.29.) ÖR

36 Módosította a 14/2012.(XII.17.) ÖR

- e) A környezeti állapotot jelentősen terhelő tevékenységek üzemeltetői számára – különös tekintettel a vízminőségi kárelhárításra kötelezett üzemekre üzemelés-technológiai terv készítése kötelező. Az üzemelés-technológiai terv készítési kötelezettség alá tartozó tevékenységeket, illetve üzemeltetőket a jogszabályok jelölik meg, illetve az önálló települési környezetvédelmi program keretében kell kijelölni.
- f) A telkek területeinek – az övezeti előírásokban – meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani. Az övezeti előírásokban szereplő értékek egyszintes növényállományra vonatkoznak. Többszintes növényállomány telepítése esetén a zöldfelület ennél kisebb is lehet, de kertészeti szakvéleménnyel kell igazolni, hogy ezáltal a környezeti értéke nem lesz kisebb.

## (2) Környezetterhelési határértékek

- a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a hatályos jogszabályok szerinti környezeti levegőtisztasági követelményeket, a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket.
- b) Élővízbe, illetve közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani.
- c) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértékeket.

(3) A felszíni és felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében, a területen talajszennyező tevékenység nem folytatható.

## **Természetvédelem**

### **19. §**

(1)<sup>37</sup> A község közigazgatási területén található védett természeti területeket, földvárakat, a biodiverzitás fenntartása érdekében kijelölt területeket (Natura 2000), valamint az ökológiai folyosók területét a szabályozási tervlapok tüntetik fel, mely területek művelési ág változtatási tilalom alatt állnak.

## **A személygépkocsik elhelyezése**

### **20. §**

(1) A személygépkocsik parkolását alapvetően telken belül kell megoldani. Az OTÉK 4.sz. mellékletében előírt várakozóhely-mennyiséget a község adottságaira való tekintettel az OTÉK 42. §. (10) bekezdése alapján – helyi parkolási rendelet alapján - 50%-kal csökkenteni lehet.

(2) Az új – közterületi - jármű-várakozóhelyeket az OTÉK 42. § (7) bekezdése szerint beültetési kötelezettség terheli.

## **Tűzvédelem**

### **21. §**

(1) Az „A”-„C” tűzveszélyességi osztályba tartozó és az „A”-„B” tűzveszélyességi osztályba tartozó helyiségeket tartalmazó épületek, az 500m<sup>2</sup> alapterület (szintenkénti összesített alapterület) feletti, „D”-„E” tűzveszélyességi osztályba tartozó ipari, mezőgazdasági és tároló épületek,

---

<sup>37</sup> Módosította a 14/2012.(XII.17.) ÖR

valamint minden – külön jogszabály szerinti – közösségi épület, illetve a kétszintesnél nagyobb szintszámú lakó- és üdülőépület esetében (a pinceszintek figyelembe vétele nélkül), és az ezekkel szomszédos más rendeltetésű és tűzveszélyességi osztályú épületek között saját és szomszédos telken tűztávolságot kell tartani. A tűztávolság mértékét a tűzvédelmi hatóság határozza meg.

(2) A mértékadó tűzszakasz területét a vonatkozó jogszabályok alapján kell meghatározni, majd ezt figyelembe véve a vonatkozó jogszabályok alapján kell biztosítani a szükséges oltóvíz-intenzitást.

(3) A település tűzvíz-ellátását, valamint a tűzoltás feltételeit (tűzoltási út, terület) a hatályos jogszabályok szerint kell kialakítani, illetve biztosítani.

(4) A tűzoltóság vonulása és működése céljára – ha arról más jogszabály, illetve nemzeti szabvány másként nem rendelkezik – az építményhez olyan utat, illetve területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

### **Ásványvagyon-gazdálkodási követelmények**

#### **22. §**

(1) Az ásványi nyersanyag – a termőföldről szóló jogszabályban (jelenleg az 1994. évi LV.Tv. 38. § e. bekezdés) meghatározott talaj kivételével – kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban a Pécsi Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelt nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, ill. nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.

(2) A településrendezési terv szerinti építkezések kivitelezéséhez szükséges ásványi nyersanyagok (homok, kavics, agyag stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről (bányából) származhatnak.

(3) A község területén üzemeltetett és a beépítés folytatásaként üzemeltetni kívánt gázelosztó vezetékek és tartozékaik biztonsági övezetére vonatkozó előírásokat meg kell tartani.

### **Záró rendelkezések**

#### **23. §**

(1) Jelen rendelet kihirdetésétől számított 60. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépése után indult ügyekben kell alkalmazni. Amennyiben a folyamatban lévő építési ügyben az új építési szabályzat az ügyfélnek kedvezőbb, azt ezen ügyekben is alkalmazni kell.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2006. (XII.21.) számú rendelet hatályát veszti. Amennyiben a folyamatban lévő építési ügyek szempontjából az új szabályrendelet, illetve szabályozási terv kedvezőbb, azt ezen ügyekre is alkalmazni kell.

(3) Jelen rendeletet Magyarsarlós Község Önkormányzata képviselő-testülete 2010. augusztus 10.-én tartott ülésén fogadta el.

(A melléklet szövegét a(z) Magyarsarlós\_KUL\_szab\_20220621.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

38

---

<sup>38</sup> Az 1. melléklet a Magyarsarlós Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2022. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

(A melléklet szövegét a(z) Magyarsarlós\_BEL\_szab\_20220621.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

39

---

<sup>39</sup> A 2. melléklet a Magyarsarlós Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2022. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

1) <sup>40</sup>

2.)a.-d. <sup>41</sup>

**Országos védelem alatt álló épületek, építmények<sup>42</sup>**

|                               |  |                      |
|-------------------------------|--|----------------------|
| Petőfi S. u. 70., 79 hrsz     | rk. templom, copf, 1792.   | Műeml. törzssz.: 268 |
| A templom műemléki környezete | 69, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 83, 84/1-2, 134/12, 156, 157. hrsz.” |                      |

---

40 Hatályát vesztes a 6/2018. (V.29.) ÖR

41 Hatályát vesztes a 6/2018.(V.29.) ÖR

42 Kiegészítette a 14/2012.(XII.17.) ÖR

## Régészeti érdekű területek

|    | Helynév  | hrsz                             | Lelőhely   |
|----|--|----------------------------------|--|
| 1  | Niszele János földje                             | 801-939                          | Erődített(?) várszerű telep a késő rézkorból. Péceli kultúra (ie. 3500-2700)   |
| 2  | Temető alatti domboldal (Babits János földje)    | 095, 84/1, 85/1, 86-89, 90/2, 91 | Korai bronzkor (Zóki kultúra ie. 2700-2000) telepe. Késő bronzkori, kora vaskori telep (ie. VIII-IV. század). Római kori település (ie. 430-ig). Középkori cserepek (XI-XVI.). |
| 3  | Ótemető (Staro Groblje)                          | 1301-1306                        | Római téglasír<br>Újkori(?) temető helye   |
| 4  | Ótemető (Staro Groblje) Jakobovics András földje | 1301-1306                        | Római téglasír<br>Újkori(?) felhagyott temető helye  |
| 5  | A volt kocsmá felett a partoldalon               | 067/1                            | Római téglasírok (IV. sz.?)  |
| 6  | Ismeretlen                                       | 69, 79-80                        | Sarlós, Serlous (1109), Sarlous (1068), Sáros (1551). Középkori falu helye   |
| 7  | Templom Felső sor                                | -                                | A régi templom és temető helye lehetett.   |
| 8  | Semenye, Ráczsarlós                              | -                                | Az elpusztult középkori Semenye falu helye. A hódoltság után Ráczsarlós nevet vette fel.   |
| 9  | Ótemető (Staro Groblje)                          | 30-42                            | Törökkori(?) temető  |
| 10 | Várkus, Várkos, Zagróblje                        | 098/1, 0104/1-6                  | Földvár: őskori, római kori és középkori cserepek. A földvár megbontott oldalában sírfoltok és emberi csontok. Újkori(?) temető helye (XIX. századi horvát és német sírok).    |