

**Sátorhely Község Önkormányzatának
2/2007. (II. 15.) Ör. sz. rendelete
a helyi építési szabályzatról
egységes szerkezetben a módosításáról szóló 1/2008. (II. 1.) Ör. sz. és az
1/2009. (I. 15.) Ör. sz. rendelettel**

Sátorhely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990.évi LXXV. Törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7. § /3/ bek. c/ pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – a település közigazgatási területének felhasználásával, az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan – az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg:

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet hatálya Sátorhely teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket és területet alakítani, épületet, építményt, építményrészt tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek (V-1 jelű 1:10.000 méretarányú, valamint a V-2 jelű 1:2000 méretarányú tervlapok) együttes alkalmazásával szabad. A rendeletben nem szabályozott esetekben a 36/2002. (III.7.) Kormányrendelettel módosított 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban OTÉK) előírásai szerint kell eljárni.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

A szabályozás elemei

2.§

- (1) A szabályozási terv kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz.
- (2) Kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a) a közigazgatási és belterületi határvonalat,
 - b) az egyes területek felhasználási módját
 - c) a szabályozási vonalat és szabályozási szélességet,
 - d) az övezeti besorolást, lehatárolást és az övezeti előírásokat és szabályozást,
 - e) a védőterületeket, védőtávolságokat,
 - f) az építési helyet, építési vonalat
 - g) a helyi védett épületeket és területeket,
 - h) a sajátos jogintézményeket.
- (3) A kötelező elemektől való elérés csak a rendelet, illetve a szabályozási terv módosításával történhet, az alábbiak kivételével:
 - a) A helyi védettségű területek, épületek törlése vagy újabbak védetté nyilvánítása önálló önkormányzati rendelettel történhet az Önkormányzati Főépítész véleménye, ennek hiányában a Megyei Főépítésztől megkért szakvélemény alapján.
 - b) A sajátos jogintézmények törlése vagy újabbak bevezetése -csak a jelen terv végrehajtása érdekében- önálló önkormányzati rendelettel történhet.

- c) A védőterület határa, ha magasabb jogszabály módosítja az egyes területekre vonatkozó védőterületek kiterjedését.
- d) Ha az övezeti határ telekhatár is egyben, akkor az érintett telekhatár változása esetén az övezeti határ az új telekhatárral esik egybe.
- (4) A szabályozási terven jelölt irányadó szabályozási elemek a következők:
- a) irányadó telekhatár
- (5) Az irányadó szabályozási elemek vagy a szabályozás lehetséges változatára utalnak vagy pontosításuk továbbtervezést igényel. Az ezektől való eltérés a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között a rendelet, illetve a szabályozási terv módosítása nélkül engedélyezhető.
- (6) A jelen rendeletben hivatkozott építésügyi jogszabályok *a szövegben kisebb, dőlt betűvel szedve* olvashatók. Módosulásuk esetén minden esetben a módosított szabályozás szerint kell eljárni.
- (7) A rendelethez kapcsolódó, egyéb vonatkozó jogszabályok gyűjteménye az adott helyen indexben jelölt⁽¹⁾ sorszám alatt, az 1.mellékletben található. Módosulásuk esetén minden esetben a módosított szabályozás szerint kell eljárni

I. Fejezet

Építési engedélyezés általános szabályai

3.§

- (1) A Képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 9.§-ában meghatározott építési munkák körét bővíti és az alábbi építési munkákat is az engedélyköteles építési munkákhoz sorolja:
- a) helyi védettségű területen és építményen végzett bármilyen, az épületeket érintő külső és belső felújítási és korszerűsítési munka akkor is, ha az a teherhordó szerkezetet illetve a homlokzati megjelenést nem befolyásolja.
- b) helyi védettségű építményen bármilyen reklám, hirdetés elhelyezése.
- (2) A település területén távközlési, illetve hírközlési magasépítmény (adótorony) elhelyezése csak a külterületen, ott is csak természeti értéket (erdők, gyepek, rétek, legelők) nem képviselő földrészleten, a vonatkozó szabványok előírásai szerint történhet.
- (3) A gazdasági területen több épület egy telken való elhelyezési igénye esetén az építési engedély csak kétlépcsős engedélyezési eljárás lefolytatása után adható ki. (Első lépcső: a telek beépítésével kapcsolatos és az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyezési terv, második lépcső: építési engedélyezési terv)
- (4) Az új beépítésű (ma még mezőgazdasági művelés alatt álló, illetve terület-előkészítésre és vízrendezésre váró) területeken az építkezések megkezdése előtt a teljes fejlesztési területre kiterjedő geotechnikai és mérnökgeológiai dokumentáció készítendő, különös tekintettel a felszíni vizek gyűjtésére és elvezetésére.

4.§

- (1) Az építési engedélykérelmekhez a 45/1997. (XII.29.) KTM rendelet szerinti tartalmi követelményeken túlmenően a következő munkarészeket kell csatolni:
- a) Helyi védelem alatt álló épülettel szomszédos telken tervezett épület és kerítés utcaképi illeszkedését a két szomszédos épület, illetve kerítés ábrázolásával vagy fotómontázzsal kell igazolni
- b) Hírközlési magas-létesítmény (adótorony) elhelyezésének engedélyezési kérelméhez a tájba-illeszthetőség igazolására a tájképi illeszkedést igazoló munkarész csatolandó
- c) Új beépítésű telken az épület tervei mellett az utcafronti kerítés tervei is elkészítendő
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően helyi védettségű terület és építmény esetében az építési hatóság a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 12. és 17. § előírásain túlmenően elrendelheti az

- építményen még meglévő, az eredeti homlokzati tagozatok, részletek és az eredeti arányú nyílászárók visszaállítását, homlokzatszínezési terv készítését.
- (3) Gazdasági és általános mezőgazdasági területen technológiai jellegű építmények elhelyezési igénye esetén az építésügyi hatóság az övezeti előírásokban megengedett építménymagasságtól eltérő mértéket is megállapíthat technológiai és műszaki indoklás alapján. Az indokoltságot szintén az építési hatóság állapítja meg.
- (4) Védett régészeti lelőhelyen a 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó tevékenység, illetve változtatási szándék esetében, nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden, az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, földmunkához az engedélyezési eljárásba a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szakhatóságként be kell vonni.
- (5) A jelölt védett természeti területeken, valamint hírközlési magas-létesítmény elhelyezését érintő építési hatósági ügyekben a Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség minden esetben bevonandó.
- (6) Termőföldön történő beruházások megvalósításának és üzemeltetésének engedélyezéséhez a talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulását be kell kérni.⁽¹⁾
- (7) A Magyar Geológiai Szolgálat Dél-dunántúli Területi Hivatalát az engedélyezési eljárásba
- 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén,
 - 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
 - 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezetet tartalmazó épületeknél,
 - csúszás- vagy mozgásérzékeny, valamint alapincézett területek beépítésénél
 - azon esetekben, amikor a lakosság, az Önkormányzat vagy a tervező kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel, be kell vonni.
- (8) A vízgazdálkodási területeket érintő bármely tevékenység csak a Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélye alapján történhet.
- (9) Erdőterületen lévő építmények építési hatósági ügyeibe az Állami Erdészeti Szolgálat Pécsi Igazgatóságát véleményező szakhatóságként be kell vonni.
- (10) A termőföld más célú hasznosításához a területileg illetékes Földhivatal engedélye szükséges.⁽²⁾
- (11) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, vízrendezés, egyéb építés) csak érvényes bányászati illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető. E tevékenységek végzéséhez a Bányakapitányság engedélye, más hatóság engedélye esetén a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.
- (12) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei terület-előkészítés, vízrendezés, előközművesítés, vagy közműpótló berendezések hiánya miatt nem biztosítottak, építési engedély csak ezek meglétével és engedélyével együtt adható ki, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.

Az építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

5.§

- (1) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz, továbbá vizsgálja, hogy a tervezett létesítmény megfelel-e az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítása elvárásainak (lásd: 1997. évi LXXVIII tv. 6. § 1/b. bekezdése)
- (2) Az építési övezeti, övezeti előírásoknak nem megfelelő épületek abban az esetben bővíthetők:
- ha nem állnak építési korlátozás vagy tilalom alatt;
 - ha vízszintes irányú bővítésük nem jár a hatályos előírások szerint megengedhető beépítettségénél esetleg már nagyobb beépítettség további növelésével, valamint az építési határvonalak átlépésével;
 - ha függőleges irányú bővítésük nem növeli tovább a hatályos előírások szerint megengedhető építménymagasságnál esetleg már nagyobb építménymagasságot, s az nem korlátozza a szomszédos telkek építési lehetőségeit
 - ha a bővítést a szomszédos épületektől betartandó távolságok nem korlátozzák.

- (3) A szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetében az építés akkor is engedélyezhető, ha:
- a) az a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul
 - b) a terv szerinti területfelhasználás nagyobb távlatban (tíz, vagy több év) válik esedékessé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza és nem teszi költségesebbé. (Amennyiben az építető vállalja a kártalanítás nélküli elbontási kötelezettséget, érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az építmény ideiglenes meglétét, illetve az építető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét, az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.)
- (4) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.
- (5) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál a vonatkozó önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét kell vizsgálni.
- (6) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek használatához az OTÉK 42.§-ában és 4. mellékletében meghatározott számú járműtárolót, parkolót, rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet saját telken belül kell biztosítani.

II. Fejezet

Településszerkezet, terület-felhasználás

6.§

- (1) Jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek a község igazgatási területét beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző terület-felhasználási egységekre osztja fel:
- a) a beépítésre szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe,
 - b) a beépítésre nem szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja,
 - c) az építési övezeteket és az övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.
- (2) Sátorhely közigazgatási területének beépítésre szánt területei a következő területfelhasználási kategóriákba sorolhatók:
- | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|--------|
| a) lakóterület | - kisvárosias lakóterület | (Lk) |
| | - falusias lakóterület | (Lf) |
| b) gazdasági tárterület | - kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| | - ipari terület | (Gip) |
| c) különleges terület | - várudvar | (K-Vu) |
| | - emlékpark | (K-Ek) |
| | - sportterület | (K-Sp) |
| | - temető területe | (K-Te) |
| | - inézményterületek | (K-It) |
- (3) Sátorhely község igazgatási területének beépítésre nem szánt területei a következők:
- a) közlekedési és közműterület (Kö)
 - b) zöldterület (Z)
 - c) erdőterület (E)
 - d) mezőgazdasági terület (M)
 - e) vízgazdálkodási terület (V)
- (4) A terület-felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsaikat a V-1 (külterületi), és V-2 (belterületi) jelű szabályozási tervek mutatják be.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírások

7.§

- (1) Közművesítettség mértéke
 - a) A beépítésre szánt területeken –a temető területének kivételével- az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
 - b) A gazdasági területeken keletkező, nem kommunális szennyvizek tisztítása és elhelyezése csak az illetékes szakhatóságok által elfogadott, korszerű közműpótlóval biztosítható – az adott építmény használatbavételéig.
- (2) Terepszint alatti építmények
 - a) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény a telken belül bárhol építhető, ahol nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket, illetve ahol az esetlegesen fellépő építéshidrológiai, mérnökgeológiai problémák műszaki megoldásokkal kiküszöbölhetők
 - b) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
 - c) Pince csak épített szerkezettel alakítható ki.
 - d) Terepszint alatti építmény föld alatti része nem nyúlhat a szomszédos ingatlanok alá.
- (3) Környezetterhelési határértékek
 - a) Az új létesítmények kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a környezeti levegőtisztasági követelményeket és a levegőtisztaság-védelmi előírásokat, valamint határértékeket. ⁽³⁾
 - b) Élővízbe bocsátott szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket be kell tartani. ⁽⁴⁾
 - c) A közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz, vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó küszöbértékeket be kell tartani. ⁽⁵⁾
 - d) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védett területeken. ⁽⁶⁾
 - e) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területen megfelelő beépítési távolság meghatározásával és az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését. ⁽⁷⁾
 - f) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül, azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket. ⁽⁸⁾

Lakóterületek

Kisvárosias lakóterület

8.§

- (1) A település meghatározó, kisvárosias sűrűségű, tömbszerűen, legfeljebb emeletes épületekkel beépített, már kialakult lakóterülete.
- (2) A kisvárosias lakóterületen az *OTÉK 12.§ (2) bekezdésében* felsorolt épületek, valamint az *OTÉK 1. melléklet 54. pontjában* felsorolt melléképítmények helyezhetők el.
- (3) A kisvárosias lakóterületek mindegyike szabadonálló övezetbe tartozik, az ezekre vonatkozó általános előírások:
 - a) az új lakóépületek építménymagassága sehol nem lehet kisebb 3,5 m-nél,
 - b) az épületek csak magastetősek lehetnek,
 - c) már kialakult lakóterületeken a telekméreteknél a kialakult állapotokat kell figyelembe venni, azok tovább nem oszthatóak.
 - d) az épületek a meghatározott beépítési százalékig bővíthetők

(4) A terület a V-2, tervlapon jelölt építési övezetekre tagolódik. Az egyes építési övezetekre vonatkozó telekalakítási és építési előírások a következők:

a) **Lk-Sz-1** jelű építési övezet - a Kanizsai Dorottya lakótelepen már kialakult emeletes, sorházszerű társasházak területe

Az építési telek	kialakítható legkisebb területe	K
	kialakítható legkisebb utcai szélessége	K
	beépítési módja	Kialakult: Szabadonálló (sorházas)
	legnagyobb megengedett beépítettsége	35%
	legkisebb zöldfelületi mutatója	40%

Az egyes telkeken belül kialakítandó	legnagyobb építménymagasság	K-6,0 m
	előkert	K
	oldalkert	min 4,0 m
	hátsó kert	K

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések

lakásszám	Kialakult
tetőidom és hajlásszög	Kialakult, de a 708/3 hrsz alatti négylakásos épület tetőszerkezete a környezetéhez igazodva átépíthető, módosítható
kerítés	A hátsó kertben maximum 1,5 m magas, legfeljebb 40 cm tömör lábazattal áttört kerítés létesíthető, az elő- és oldalkertben léckerítés vagy élősövény alkalmazható

b) **Lk-SZ-2** jelű építési övezet - a Várudvartól nyugatra már beépült többlakásos tömbök (Hunyadi u.) területe

Az építési telek	kialakítható legkisebb területe	K
	kialakítható legkisebb utcai szélessége	K
	beépítési módja	Kialakult: Szabadonálló
	legnagyobb megengedett beépítettsége	30%
	legkisebb zöldfelületi mutatója	45%

Az egyes telkeken belül kialakítandó	legnagyobb építménymagasság	K-4,5 m
	előkert	K
	oldalkert	min 3,0 m
	hátsó kert	K

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések

lakásszám	Kialakult
tetőidom és hajlásszög	Kialakult
kerítés	Maximum 1,5 m magas, legfeljebb 60 cm tömör lábazattal áttört kerítés létesíthető

Egyéb előírások

A 810-813 hrsz alatti ingatlanok helyi területi védelem alatt állnak, lásd még a ...§ (1) bekezdés előírásait.

- (5) Az elsődleges funkciót kiegészítő (gazdasági épület, garázs) épületek elhelyezése: a már kialakult épületek mellé új épület nem építhető, törekedni kell a meglévő kiegészítő épületek egységes utcakepi megjelenítésére (szín, burkolat, tetőfedés).
- (6) A területen a gáznemű égéstermék homlokzati kivezetése az országos és helyi védettségű épületek kivételével a mindenkor érvényben lévő országos szabványok alapján engedélyezhető.
- (7) A területen parabola-antenna, valamint klímaberendezés kültéri egysége utcai homlokzaton nem, legfeljebb a tetőszerkezeten helyezhető el.

Falusias lakóterület

9.§

- (1) A község szabályos osztású, legfeljebb tetőtérbeépítéses épületekkel beépíthető, viszonylag nagy telkes lakóterülete, amely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen -üzemanyagtöltő kivételével- az OTÉK 14.§-a szerinti építmények, valamint az OTÉK 1. melléklet 54. pontjában felsorolt melléképítmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet lakóterületeire vonatkozó általános előírások:
 - c) az új lakóépületek építménymagassága sehol nem lehet kisebb 3,5 m-nél,
 - d) az épületek csak magastetősek lehetnek,
 - e) tetőhéjazatként elsősorban égetett agyagcserép vagy felületében és színárnyalatában ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag alkalmazható,
 - d) már kialakult lakóterületeken a telekméret megválasztásánál a kialakult állapotokat kell figyelembe venni, de telekalakításnál a kialakítható legkisebb telekméretet és legkisebb telekszélességet az övezeti előírások határozzák meg.
- (4) Oldalhatáron álló beépítés esetében az építési hely
 - b) már kialakult beépítés esetében a környezethez igazodóan az északi illetve a keleti vagy a nyugati telekhatár melletti terület,
 - c) tervezett, új beépítésű területen az északi illetve adott utcaszakaszon egységesen a nyugati telekhatár melletti terület.
- (5) Az oldalkertben álló, meglévő épületek megtarthatók, de az oldalkertben álló épületek csak a tűzvédelmi hatóság előírásai szerint újíthatók fel.
- (6) A terület a V-2, tervlapon jelölt építési övezetekre tagolódik. Az egyes építési övezetekre vonatkozó telekalakítási és építési előírások a következők:
 - a) **Lf-O-1** jelű építési övezet - a település hagyományos, már kialakult illetve beépítésre váró falusias lakóterülete

Az építési telek	kialakítható legkisebb területe	720 m²
	kialakítható legkisebb utcai szélessége	18 m
	beépítési módja	Oldalhatáron álló
	legnagyobb megengedett beépítettsége	30%
	legkisebb zöldfelületi mutatója	45%

Az egyes telkeken belül kialakítandó	legnagyobb építménymagasság	5,0 m
	előkert	kialakult -5,0 m
	oldalkert	5,0 m
	hátsókert	10,0 m

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések

lakásszám	max. 2	
tetőidom és hajlásszög	35-45 fok közötti magastető, utcára merőleges szimmetrikus nyeregtető. Az Arany J. utcában kialakult sátoertető átalakításkor utcával párhuzamos nyeregtetővé alakítandó.	
épület szélessége	legfeljebb 9,0 m, oldalszárny az utcafronti síktól legalább 3 méterrel hátrébb létesíthető.	
kerítés	legfeljebb 150 cm magas áttört kerítés, maximum 60 cm magas tömör lábazattal	
A 809-813 hrsz alatti ingatlanok helyi területi védelem alatt állnak, lásd még a 20§ (5) bekezdés előírásait.		

- b) **Lf-Sz-1** jelű építési övezet – szórványosan kialakult, nagytelkes, szabadon álló beépítésű területek a Park utca két végén

Az építési telek	kialakítható legkisebb területe	1200 m²
	kialakítható legkisebb utcai szélessége	35 m
	beépítési módja	Szabadon álló
	legnagyobb megengedett beépítettsége	30%
	legkisebb zöldfelületi mutatója	45%

Az egyes telkeken belül kialakítandó	legnagyobb építménymagasság	5,0 m
	előkert	5,0 m
	oldalkert	3,0 m
	hátsóker	6,0 m

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések

lakásszám	max. 2
tetőidom és hajlásszög	Nincs megkötés
kerítés	legfeljebb 1,5 m magas áttört kerítés, max. 60 cm magas tömör lábazattal, vagy élősövény

- (7) Az elsődleges funkciót kiegészítő (gazdasági épület, garázs) épületek elhelyezése:
- Oldalhatáron álló lakóépületek esetén a lakóépülettel azonos oldalhatárra,
 - Szabadonálló beépítésnél lehetőleg a lakóépület takarásában építendő. Az utcai telekhatártól 20 méternél hátrébb az épületek az oldalkertbe is elhelyezhetők, ha a szomszédos telek felé tűzfalal épülnek.
- (8) A területen a gáznemű égéstermék homlokzati kivezetése az országos és helyi védettségű épületek kivételével a mindenkor érvényben lévő országos szabványok alapján engedélyezhető.
- (9) A területen parabola-antenna, valamint klímaberendezés kültéri egysége utcai homlokzaton nem helyezhető el.

**Gazdasági területek
Kereskedelmi, szolgáltató terület
10.§**

- A terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, ipari, mezőgazdasági feldolgozó épületek elhelyezésére szolgál.
- A területen az OTÉK 19.§-a szerinti építmények helyezhetők el.
- A szabályozási tervlapokon jelölt építési övezetre vonatkozó telekalakítási és építési előírások:
 - Gksz-1** jelű építési övezet – a településen már meglévő (géppark, Újistálló területe), illetve a nyugati településrészben, a szárító közelében tervezett új gazdasági területek ahol az OTÉK 19.§ (2) bekezdésében foglalt épületek helyezhetők el.

Az építési telek	kialakítható legkisebb területe	3000 m²
	kialakítható legkisebb utcai szélessége	40 m
	beépítési módja	szabadon álló
	legnagyobb megengedett beépítettsége	30%
	legkisebb zöldfelületi mutatója	30%

Az egyes telkeken belül kialakítandó	legnagyobb építménymagasság	7,5 m
	előkert	5,0 m
	oldalkert	4,0 m
	hátsóker	6,0 m

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések

tetőidom és hajlásszög	Nincs megkötés
Egyéb előírások	
Az övezetben, a közterületek felé a 24.§ (2) bekezdés b) pontja szerinti beültetési kötelezettség szerint legalább 5 méter széles, kertészeti terv alapján megvalósított többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn.	

- b) **Gksz-2** jelű építési övezet – a település tervezett szolgáltató területei a déli településrészen, ahol az *OTÉK 19.§ (2) és (3) bekezdésében* foglalt épületek helyezhetők el, az alábbiak figyelembe vételével

Az építési telek	kialakítható legkisebb területe-	600 m²
	kialakítható legkisebb utcai szélessége	30 m
	beépítési módja	szabadon álló
	legnagyobb megengedett beépítettsége	50%
	legkisebb zöldfelületi mutatója	30%

Az egyes telkeken belül kialakítandó	legnagyobb építménymagasság	6,0 m
	előkert	5,0 m
	oldalkert	3,0 m
	hátsókert	10,0 m
Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések		
tetőidom és hajlásszög	20-40 fok közötti nyereg tető, vagy félnyereg tető	

Ipari gazdasági terület

11.§

- (1) A terület olyan, már kialakult gazdasági célú mezőgazdasági feldolgozó és nagyüzemi állattartó építmények elhelyezésére szolgál, amelyek zavaró hatásuk miatt más beépítésre szánt területen egyébként nem helyezhetők el.
- (2) A szabályozási tervlapokon jelölt építési övezetre vonatkozó telekalakítási és építési előírások:
- a) **Gip-1** jelű építési övezet a településtől északnyugatra tervezett új beépítésű egyéb ipari területe, ahol az *OTÉK 20.§ (4) bekezdésében* meghatározott épületek építhetők:

Az építési telek	kialakítható legkisebb területe- meglévő	Kialakult
	kialakítható legkisebb utcai szélessége	Kialakult
	beépítési módja	szabadon álló
	legnagyobb megengedett beépítettsége	40%
	legkisebb zöldfelületi mutatója	20%

Az egyes telkeken belül kialakítandó	legnagyobb építménymagasság	K
	előkert	K
	oldalkert	K
	hátsókert	K

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések		
tetőidom és hajlásszög	Nincs megkötés	
kerítés	legfeljebb 180 cm magas áttört kerítés, maximum 50 cm magas tömör lábazattal építhető	
Egyéb előírások		
Az övezetben a 24.§ (2) bekezdés b) pontja szerinti beültetési kötelezettség szerint legalább 10 méter széles, kertészeti terv alapján megvalósított többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn.		

- b) **Gip-2** jelű építési övezet a település déli részén nagyrészt már kialakult, jelentős mértékű zavaró hatású állattartó telepe:

Az építési telek	kialakítható legkisebb területe- meglévő	2000 m²
	kialakítható legkisebb utcai szélessége	40 m
	beépítési módja	szabadon álló
	legnagyobb megengedett beépítettsége	35%
	legkisebb zöldfelületi mutatója	30%

Az egyes telkeken belül kialakítandó	legnagyobb építménymagasság	7,5 m
	előkert	15,0 m
	oldalkert	4,0 m

	hátsókert	6,0 m
Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések		
tetőidom és hajlásszög	nincs megkötés	
kerítés	legfeljebb 180 cm magas tömör, vagy áttört kerítés, építhető.	
Egyéb előírások		
Az övezetben a 24.§ (2) bekezdés b) pontja szerinti beültetési kötelezettség szerint legalább ill. 15 méter széles, kertészeti terv alapján megvalósított többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn.		

- (3) A területen a gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése a mindenkor érvényben lévő országos szabványok betartásával engedélyezhető.

Különleges területek 12.§

- (1) A különleges területek lehatárolását a V-2 szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A **K-Vu** jelű különleges terület a Várudvar, az egykori majorépület és területe, ahol az alábbi előírások szerint kell eljárni:
- A területen meglévő épületekben lakó-, igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó- valamint egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális funkció kaphat helyet.
 - A telkek tovább nem oszthatók, beépítettségük nem növelhető.
 - A terület zöldfelületi mutatója min. 40% legyen, az udvar parkosítása kertészeti terv alapján történhet.
 - A terület körbekerítendő, kerítése legfeljebb 180 cm magas, áttört, maximum 50 cm magas tömör lábazzal épülhet, vagy élősövény lehet.
- (3)¹ A **K-Ek** jelű különleges terület a belterülettől keletre fekvő Történelmi Emlékpark jelenlegi, és fejlesztésre kijelölt területe. A tervezett területi fejlesztés kapcsán a teljes területre konkrét program alapján külön rendezési terv készítendő. Addig az emlékpark jelenlegi területén az *OTÉK 25.§ (1) bekezdésének* megfelelő, a meglévő funkcióhoz kapcsolódó rendeltetésű épület építhető, amely építészeti megjelenésében illeszkedik a meglévő főépülethez.²
- (4) A **K-Sp** jelű különleges terület a település északi határában lévő sportpálya, ahol a sport- és szabadidős tevékenység céljára szolgáló épületek, építmények helyezhetők el, s amelyen a következő telekalakítási és építési előírásokat kell betartani:

Az építési telek	Területe nem csökkenthető, javasolt bővítése keleti irányba lehetséges	
	kialakítható legkisebb utcai szélessége	K
	beépítési módja	szabadonálló
	legnagyobb megengedett beépítettsége	10%
	legkisebb zöldfelületi mutatója	60%

Az egyes telkeken belül kialakítandó	legkisebb-legnagyobb építménymagasság	3,5-5,0 m
	előkert	5,0 m
	oldalkert	5,0 m
	hátsókert	6,0 m
Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések		
tetőidom és hajlásszög	Nincs megkötés	
épület szélessége	legfeljebb 7,5 m,	
kerítés	legfeljebb 180 cm magas áttört kerítés, maximum 40 cm magas tömör lábazzal, deszkakerítés vagy élősövény is alkalmazható	

- (5) A **K-Te** jelű különleges terület a település katolikus temetője. A területen a vonatkozó jogszabályok⁽⁹⁾ előírásai szerint kell eljárni.
- A területen a fő funkcióhoz kapcsolódó, legfeljebb 120 m² telekterület beépítésével, szabadonállóan, legalább 20 m elő-, oldal- és hátsókert megtartásával elhelyezett, legfeljebb

¹ Módosította az 1/2008. (II. 1.) Ör. sz. rend., hatályos 2008. febr. 1-től

² Módosította az 1/2009. (I. 15.) Ör. sz. rendelet, hatályos 2009. jan. 15-től

5,0 m-es építménymagassággal (kivéve harangtorony, harangláb), hagyományos építőanyagok felhasználásával, magastetővel tervezett épület helyezhető el.

- b) A terület zöldfelületi mutatója min. 40%.
- c) A terület még fel nem használt részein az utak, parcellák előzetes kialakítását, az előfásítást kertépítészeti tervek alapján kell elvégezni.
- d) A terület körbekerítendő, kerítése legfeljebb 180 cm magas, áttört, maximum 50 cm magas tömör lábazattal épülhet vagy élősövény lehet.
- (6) A **K-It** jelű övezetbe az ifjúsági és oktatási intézmények területei tartoznak.
- a) Az övezetben oktatási, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, a 724 és 791/13 hrsz-ú ingatlanon telekosztás után illetve szolgáltatási lakásként lakóépület(ek) is építhetők.
- b) Az iskola jelenlegi épülete helyi védelem alatt áll, az épület tömege megtartandó.
- c) Az egykori címerező tábor helyére (724. hrsz) és a várudvartól délre (791/13) konkrét beruházói program alapján két lépcsőben adható ki építési engedély (Első lépcső: a telek beépítésével kapcsolatos és az építészeti követelményeket tisztázó elvi építési engedélyezési terv, második lépcső: építési engedélyezési terv) - az alábbi előírásokat figyelembe véve

Az építési telek	kialakítható legkisebb területe	4000 m²
	(lakótelek esetében)	(800 m²)
	kialakítható legkisebb utcai szélessége	40 m (20 m)
	beépítési módja	szabadon álló
	legnagyobb megengedett beépítettsége	35%
	legkisebb zöldfelületi mutatója	30%

Az egyes telkeken belül kialakítandó	legnagyobb építménymagasság	6,0 m
	előkert	5,0 m
	oldalkert	3,0 m
	hátsókert	6,0 m

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések

tetőidom és hajlásszög	nincs megkötés
kerítés	legfeljebb 180 cm magas áttört kerítés, építhető, deszkakerítés, élősövény alkalmazható

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közműterület

13.§

- (1) A közlekedési és közműterületek lehatárolását és övezeti tagozódását a V-1, V-2, szabályozási tervek tüntetik fel:

Övezeti jel	Út	Közlekedési terület szélessége
Köu-1	56. sz. II. rendű főút	40 m
	5703. sz. IV. rendű összekötő út	30 m
Köu-2	Meglévő, bővíthető lakóutcák, Tervezett lakóutcák, ipari feltáró utak	meglévő: 16-20 m
		tervezett: 12-16 m
Köu -3	Gyalogutak	Meglévő, tervezett: 4,0-6,0 m
Köu-4	mezőgazdasági feltáró utak	tervezett: 16-20 m

- (2) A területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdés 1. pontja szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) Az újonnan kialakítandó utcákat - kertépítészeti engedélyezési terv alapján - fásítani kell.
- (4) A település területét érintő közművezetékek hatályos jogszabályok, illetve a tulajdoni lapra bejegyzett szolgalmi sáv szerinti védőtávolságait meg kell tartani.

- (5) A település területén szereplő önálló közműterületek, a település ellátását biztosító területigényes létesítmények övezetei, ahol a telkek beépítése, beépítettsége az ágazati szabványnak megfelelő:
- a) **Kö-V** – Vízgazdálkodás és létesítményeinek övezete

Zöldterület

14.§

- (1) A település zöldterületeinek lehatárolását a szabályozási terv V-1, és V-2 tervlapja tünteti fel. A területen az *OTÉK 27. § 1-3 bekezdésében* foglalt előírásokat kell megtartani.
- a) A zöldterületeken az *OTÉK 27. § (4) bekezdésében* felsorolt építmények helyezhetők el a terület legfeljebb 2%-os beépítettségével.
 - b) A zöldterületek az alábbi övezetekre tagolódnak:
 - **Z-1** jelű övezet a településen található illetve tervezett lakóterületi közparkok és játszóterek területe.
 - **Z-2** jelű övezet a közterületi teresedések nagyobb zöldfelületi területe
 - **Z-3** jelű övezet a településközponti, települési szintű közpark területe.
 - c) A meglévő közparkokat kertépítészeti szakterv alapján fel kell újítani.
- (2) A zöldterületek folyamatos karbantartásáról a települési önkormányzat gondoskodik.

Erdőterület

15.§

- (1) A település erdőterületeinek lehatárolását a V-1, V-2 szabályozási tervlapok tüntetik fel.
- (2) A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint védelmi rendeltetésű „**Ev**” és gazdasági rendeltetésű „**Eg**” övezetbe tartoznak.
A védelmi rendeltetésű erdőterület védett erdő **-Ev-1** és védőerdő **-Ev-2** alövezetbe sorolható.
- (3) A V-1 tervlapon jelölt jelenlegi erdőtömbök a jövőben is megartandók.
- (4) A területen a vonatkozó jogszabályok⁽¹⁰⁾ rendelkezéseit kell megtartani.
- (5) Az erdőterületen csak az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- a) A gazdasági és védelmi rendeltetésű erdőben épület nem építhető. Az **Ev-1** alövezetben (védett erdőben) hagyományos anyagokból készített ismertető táblák, pihenés célját szolgáló kerti építmények azonban elhelyezhetők.
 - b) Az **Ev-1** övezetben már meglévő épületek nem építhetők át és nem bővíthetők. Felújításuk is csak e rendelet 5.§ (4) bekezdése szerint, és csak a Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség hozzájárulásával végezhető el.

Mezőgazdasági terület

16.§

- (1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés céljára szolgáló része.
- (2) A területen a termőföld és a természeti értékek megóvása érdekében a vonatkozó törvényi rendelkezéseket⁽¹¹⁾ figyelembe kell venni.
- (3) A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozza. A beruházások megvalósítása során a termőföldről szóló törvényben foglaltaknak megfelelően kell eljárni.
- (4) A területen csak a mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattenyésztés, termékfeldolgozás és –tárolás) építményei –és kivételesen lakóépület- helyezhetők el.
- (5) A mezőgazdasági terület egésze általános mezőgazdasági (**Má**) övezetbe sorolható

Általános mezőgazdasági terület

17.§

- (1) A terület lehatárolását és övezeti tagozódását a szabályozási terv V-1 tervlapja ábrázolja.
- (2) Az **Má-1** jelű övezetbe a szántóföldek területe tartozik. Az övezetben
 - a) csak a művelési ághoz kötődő funkciójú (üzemi-, tároló-, állattartó- stb.) épület helyezhető el, 10.000 m²-t meghaladó, közterületről, vagy magánútról megközelíthető telken.
 - b) a telek legnagyobb beépítettsége 3%, de a beépített terület legfeljebb 3000 m² lehet.
 - c) a keletkező szennyvíz gyűjtésére, tárolására, kezelésére egyedi közműpótló létesítményt (zárt tároló, vagy szennyvíztisztító berendezés) kell kialakítani.
 - d) az épületeket szabadonállóan, legalább 10-10 méteres elő-, oldal-, és hátsókert biztosításával kell elhelyezni.
 - e) Az épületek elhelyezésének és kialakításának feltételei:
 - Az épület legfeljebb 7,5 m építménymagasságú lehet.
 - Az épületek szélességi mérete a 14 m-t nem haladhatja meg, az épületet szimmetrikus nyeregterítővel kell lefedni.
- (3) Birtokközpont, vagy birtokközpontozó kiegészítő központ kialakításának feltételei az **Má-1** övezetben:
 - a) Birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az *OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdése*, valamint e paragrafus (2) bekezdésében foglalt előírások szerint alakítható ki.
 - b) A birtokközpont határai mentén –kertépítész szaktervező által kiválasztott őshonos fajokból álló növényállománnyal- a 24.§ (2) bekezdés b) pontja szerinti beültetési kötelezettség szerint legalább 5 m széles sáv beültetendő.
- (4) Az **Má-2** jelű övezetbe a gyepfelületek (rét, legelő) területe tartozik
 - a) az övezetben kötelező a művelési ágnak megfelelő használat és kezelés,
 - b) az övezetben legfeljebb a legeltető állattartáshoz kapcsolódó építmény helyezhető el, melyek környezetbe illeszkedését a hagyományos építőanyagok használatával (tégla, kő, fa; tetőhéjazatként: cserép, nád, kéve; homlokzatképzésnél: látszó anyaghasználat, festett, meszelt vakolat) kell biztosítani.
- (5) Az **Má-3** jelű övezet a mocsár, nádas művelési ágú területek övezete az övezetben a jelenlegi művelési ág megváltoztatása tilos. Kötelező a művelési ágnak megfelelő használat és kezelés és az övezetben semmiféle építmény nem helyezhető el.
- (6) Az **Má-4** övezet a mezőgazdasági repülőtér területe (hrsz 026), ahol a szántóművelés mellett biztosítani kell a mezőgazdasági célú légi járművek fel- és leszállását. Az ehhez szükséges kiszolgáló épület a telek területének 3%áig bővíthető.
 - a) az épület(ek)et szabadonállóan, legalább 4-4 méteres elő-, oldal- és hátsókert biztosításával kell elhelyezni.
 - b) Az épületek elhelyezésének és kialakításának feltételei:
 - Az épület legfeljebb 7,5 m építménymagasságú lehet.
 - Az épületek szélességi mérete a 14 m-t nem haladhatja meg.
- (7) Az **Má-5** övezet a tervezett történelmi témapark számára, a Történelmi Emlékpark környezetében kijelölt fejlesztési terület. A V-1 jelű szabályozási terven lehatárolt területre konkrét program alapján külön rendezési terv készítendő. Addig a területen szántóművelés történhet, épület nem helyezhető el.³

Vízgazdálkodási területek

18.§

- (1) A terület lehatárolását, övezeti tagozódását a szabályozási terv tartalmazza

³ módosította az 1/2009. (I. 15.) Ör. sz. rend. Hatályos: 2009. jan. 15-től

- (2) A V-1 jelű övezet a csatornák, nagyobb árkok, vízügyi létesítmények területe. Az övezetben a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területekre vonatkozó jogszabályok⁽¹³⁾ előírásait kell betartani.

Közterületek kialakítása és használata

19.§

- (1) A Sátorhely igazgatási területén található közterületek az önkormányzat nyilvántartása szerint közutak, utak és parkok, melyeket rendeltetésüknek megfelelő célra bárki szabadon használhat, de a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
- a) belterületen lévő közterületeken:
- hirdető (reklám) berendezés
 - árusítópavilon
 - közúti közlekedéshez kapcsolódó várakozóhelyek
 - szobor, emlékmű, díszkút, pihenőpad
 - távbeszélő fülke
 - köztisztasággal kapcsolatos tárgyak
 - építési munkához kapcsolódó létesítmények (állványok, paravánok)
 - építőanyag-tárolás
- b) külterületen lévő közterületen:
- közúti közlekedéshez kapcsolódó várakozóhelyek
 - szobor, emlékmű
 - köztisztasággal kapcsolatos tárgyak
- (5) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások következők:
- a) Árusítópavilon legfeljebb 6 m² alapterületű lehet, 3,0 m-es építménymagassággal, magastetős kialakítással.
- b) A közúti közlekedéshez kapcsolódó várakozóhelyek legfeljebb 12 m² alapterülettel és 3,0 m-es építménymagassággal építhetők, a település teljes területén egységes kialakítással.
- (6) Járművek elhelyezése közterületen
- a) Az ideiglenes, illetőleg alkalmi közterületi üzleti területekhez nem szükséges új várakozóhelyeket létesíteni.

III.Fejezet

Örökségvédelem

20.§

- (1) Országos műemléki védelem alatt álló építmények
- a) Sátorhely, Jókai tér hrsz: 716 Tehénistálló (1843)
- b) Sátorhely, Mohácsi út hrsz: 766 Komlószáritó (1898)
- c) Sátorhely, Park u. hrsz: 794 Intézőépület, magtár, kápolna (1800 körül)
- építési hatósági ügyeiben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes eljárni.
- (2) A védett épület műemléki környezetét a V-2 szabályozási tervlap tünteti fel. A műemléki környezetbe a rendelet 3. mellékletben felsorolt ingatlanok tartoznak. A műemléki környezetben az építési engedélyezési eljárásokba az építési hatóság a KÖH-t köteles szakhatóságként bevonni.
- (3) A műemlékek és műemléki környezetük esetében a vonatkozó törvényi előírásokat be kell tartani.⁽²¹⁾

- (4) A település jellegzetes építészeti és településképi karakterének megőrzése érdekében a 2. mellékleten felsorolt építmények helyi területi és egyedi védelemben részesülnek
- (5) Helyi védettségű területekkel, épületekkel és építményekkel kapcsolatos bárminemű építési munka esetén a következő előírásokat be kell tartani:
- A védett területen a történelmileg kialakult telekstruktúra, beépítési mód és építési vonalak megtartandók.
 - Helyi védettségű épületen végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos homlokzati és tömegarányok, párkány és gerincmagasság, a nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.
 - Helyi védettségű épület
 - Hm kategóriában nem bővíthető, meglévő beépítettségén belül átalakítható, felújítható,
 - H1 kategóriában úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon.
 - H2 kategóriában csak a védett részérték megőrzésével, felújításával bővíthető, vagy alakítható át.
 - Védett épület bővítése az épület mögött, a hátsókert irányába történhet. A keresztszárny főépületnél szélesebb nem lehet s csak a főépülettel megegyező hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.
 - A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
 - A Hm kategóriájú épület műemléki védettségre javasolt, a helyi védelem a műemléki védettség megszületéséig tartandó fenn. Az épületet nem lehet lebontani.
 - H1 kategóriájú helyi védettségű épület bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően. A bontási engedélykérelemhez csatolni kell az épület felmérési és fotódokumentációját.
 - H2 kategóriájú helyi védettségű épület bontásakor a védett érték lehetőség szerint az új épületre visszaépítendő. Ha ez nem lehetséges, akkor a védettség megszüntetését követően annak megőrzéséről, műszaki mentéséről az önkormányzat jegyzője gondoskodik. A bontási engedélykérelemhez csatolni kell a védett érték felmérési és fotódokumentációját.
- (6) A település különböző fokú régészeti védettségű területeit a V-1, V-2 szabályozási tervek tüntetik fel. Az **R** jelű területek a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket az **RÉ** jelűek a régészeti érdekeltségű területeket jelölik. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek a 02/3-7, 030, 0150, 0168/13, 0177, 0181, 0189, 0197-0229, 0232, 0236, 0249, 0265, 0266, 0298-0367, 0373, 0375, 0376, 0471-0493, 703, 708/1-6, hrsz-ú; régészeti érdekeltségű területek; a 0386, 0497, hrsz-ú ingatlanok
- A régészeti lelőhelyekre vonatkozó törvények és kapcsolódó rendeletek⁽²¹⁾ előírásai betartandók. A nyilvántartott lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel el kell kerülni. Amennyiben ez nem lehetséges, a beruházás által veszélyeztetett területen megelőző feltárást kell végezni, melynek költségei a beruházót terhelik.
 - A védetté nyilvánított lelőhelyen végzendő, 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó, illetőleg a terület jellegét veszélyeztető, befolyásoló változtatások (kerítésásás, faültetés, szőlőtelepítés, stb.), munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) az eljáró hatóság. Ha a fenti tevékenység más hatóság engedélyéhez kötött (köz műfektetés, építkezés), akkor KÖH szakhatóságként jár el.
 - A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén minden eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, földmunkához a KÖH szakhatósági hozzájárulása szükséges.
 - Régészeti érdekeltségű területet érintő tervezés esetén javasolt kikérni a KÖH véleményét.
 - A régészeti területeken kívül -építkezés, vagy művelés során- előkerülő régészeti lelet, vagy objektum esetén a munkákat fel kell függeszteni, és értesíteni kell a KÖH-t, valamint a Baranya Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

IV. Fejezet
Az élővilág, a táj és a természet védelme
21.§

- 1) A természeti területek és értékek megóvása érdekében a vonatkozó jogszabályok⁽¹⁴⁾ rendelkezéseit kell alkalmazni. A település területén található, az ökológiai hálózat részét képező védett természeti értékeket a V-1 szabályozási terv tünteti fel.
 - a) A Duna-Dráva Nemzeti Park területe a terven lehatárolt terület, ez egyben az országos ökológiai hálózat és a Natura 2000 területének is a határa.
 - b) Az ökológiai hálózat része az egyébként természetvédelmi területté nyilvánított történelmi emlékhely területe (hatsz 266)
 - c) Az ökológiai zöldfolyosó és a természeti területek közé soroltak a fenti területen kívül eső rétek, legelők, nádas és mocsaras területek, nagyobb erdőfelületek, amelyeket a V-1 tervlap tüntet fel.
 - d) Helyi természeti védelem alatt áll az 5702 sz. összekötő út melletti vadgesztenye fasor.

Környezetvédelmi előírások
22.§

(1) Általános követelmények

- a) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változások, valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások⁽¹⁵⁾ és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírásainak megfelelően.
- b) A környezetterhelési határértékeket jelen rendelet 7.§ (3) bekezdése határozza meg.

(2) Talajvédelem

- a) Az önkormányzati tulajdonú, vagy közcélú vízi létesítmények jó karban tartásáról az önkormányzat köteles gondoskodni.
- b) Az a) pontban foglalt vízi létesítményekkel kapcsolatos, arra épülő, illetve annak rendeltetésszerű használatát befolyásoló magánépítmények (átereszek, felhajtók) jó karban tartására, illetve a vízi létesítmény működését akadályozó, vagy gátló műszaki állapot esetén felújítására az építmény tulajdonosa (kezelője) a jegyző által kötelezhető.
- c) Arra jogosult szervezettel 5 évente el kell végezteni a települési csapadékgyűjtő hálózat műszaki felülvizsgálatát, melynek javaslatokat kell adnia az esetlegesen szükséges műszaki beavatkozásokra. A felülvizsgálat eredményeinek függvényében ezeket a szükséges beavatkozásokat el kell végezni.
- d) Termőföldön megvalósuló beruházások tervezése során figyelembe kell venni, hogy a tervezett megvalósulás ne akadályozza a környező területek talajvédő gazdálkodását.
A beruházások megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.

(3) Felszíni és felszín alatti vizek védelme

- a) A község rendelkezik közüzemi szennyvízcsatorna-hálózattal. A meglévő és még üzemelő szennyvíz-szikkasztókat folyamatosan meg kell szüntetni, lehetőség szerint minden lakótelket rá kell kötni a szennyvízcsatorna-hálózatra.
- c) Felszíni befogadóba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni, így az ipari területek burkolt területeire hulló csapadékvizet a szükséges mértékben tisztítani kell, és a csapadékvíz csak ezután vezethető be a csapadékvíz-elvezető árokba, illetve ezt követően az élő vízfolyásba.
- d) Felszíni befogadóba és a települési csapadékvíz-gyűjtő hálózatba szennyvizet, szennyezett vizet közvetlenül bevezetni tilos.

- e) A felszín alatti vizek védelméről⁽¹⁶⁾ és a vizek mezőgazdaság eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről minden esetben gondoskodni kell.
 - g) Állattartó létesítményhez nem létesíthető trágyatároló felszíni vízfolyástól, ivóvízkinyerő helytől mért 100 méteren belül, hígtrágya tároló nem létesíthető vízjárta⁽¹⁷⁾ területen.
 - h) Hígtrágya kijuttatása termőföldre csak talajtani szakvéleményre alapozott talajvédelmi hatósági engedély birtokában lehetséges.
- (4) A levegő tisztaságának védelme
- a) A fűtési és technológiai célú energiaigények kielégítésénél a leginkább környezetbarát energiahordozót, a földgázt előnyben kell részesíteni.
 - b) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést okoz, illetve azt bűzzel terheli.
 - c) A közlekedési területek kijelölése során gondoskodni kell a valószínűsíthető forgalom függvényében szükséges védősávok, zöldsávok kialakításához szükséges területek meglétéről. Új utak csak ilyen védőterületek létesítésével építhetők.
 - d) Kerti hulladékot (nyesedék, falomb és egyéb növényi maradványok) csak kialakított tűzrakó helyen szabad égetni úgy, hogy az emberi egészséget és a környezetet ne károsítsa, tűz- és robbanásveszélyt ne jelentsen. Az égethető kerti hulladék nem tartalmazhat más kommunális vagy ipari eredetű hulladékot.
 - e) Kerti hulladékok égetését csak 10-15 óra között, ellenőrzött körülmények mellett szabad végezni. Különleges időjárási körülmények esetén a jegyző általános égetési tilalmat rendelhet el.
 - f) A tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékei szerint a megadott teljesítménytartományba eső tüzelőberendezések esetén⁽¹⁸⁾ gáz halmazállapotú tüzelőanyag felhasználása során a szilárd anyag, a szén-monoxid, a nitrogén-oxidok és a kén-dioxid vonatkozásában is be kell tartani a megadott kibocsátási határértékeket.
- (5) Zaj- és rezgés elleni védelem
- a) Zajvédelmi szempontból a zajkibocsátó és a zajtól védendő területeket úgy kell egymáshoz viszonyítottan kijelölni, hogy a zajvédelmi követelmények betartása biztosított legyen.
 - b) az iparterületeken engedélyezett⁽¹⁹⁾ és az üzemi tevékenységből származó zajterhelés a lakóterületen:

nappal/éjjel:	50/40 dB.
A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei nappal/éjjel:	60/50 dB.
A gazdasági területeken megengedett zaj terhelési határértékei:	60/50 dB.
A zaj terhelési határértékei lakószobákban nappal/éjjel:	40/30 dB.
- (6) Hulladékkezelés
- a) A településen keletkező szilárd hulladék elszállításáról és elhelyezéséről az önkormányzat gondoskodik szervezett köztisztasági szolgáltatás keretében.
 - b) A települési hulladék-gazdálkodási terv rögzíti szelektív hulladéklerakó helyét.
 - c) A termelésből származó hulladékok elkülönített gyűjtése, ideiglenes tárolása, elszállítása és ártalmatlanítása a beruházó feladata, különös tekintettel a veszélyes hulladékokra.⁽²⁰⁾

Növénytelepítési előírások

23.§

- (1) Beépítésre szánt területen a telekhatárok és a növények között legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat be kell tartani:
 - a) Szőlő, valamint 3m-nél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb bokor (élősövény) esetében 0,5 m
 - b) 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs és egyéb bokor, valamint bármilyen fa esetén 2,0 m
- (2) Beépítésre nem szánt területen a telekhatárok és a növények között legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:
 - a) gyümölcsfa-iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, egres-, ribizke-, josta- és málnabokor, valamint 1 méternél magasabbra nem növény dísz- vagy védelmi szerepű bokor (élősövény) esetében 0,8 m

- b) minden egyéb gyümölcsbokr továbbá birs, naspolya és birsalanyra oltott körtefa, valamint vadalanyra oltott alma- és körtefa esetében 4,0 m
- c) 3 m-nél magasabbra növény dísz-, vagy védelmi szerepű bokor, továbbá dió- és gesztenyefa, valamint 5 m-nél magasabbra növény fa esetén 5,0 m

Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények **24.§**

- (1) Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervben foglaltak megvalósítása érdekében a rendezési terv módosítása nélkül a képviselő-testület az alábbi sajátos jogintézményekkel⁽²²⁾élhet: tilalmak, kisajátítások, elővásárlási jogok, helyi közút céljára történő lejegyzések, útépitési és közművesítési hozzájárulások, településrendezési kötelezések (ez lehet beépítési, helyrehozatali és beültetési kötelezettség).
- (2) A rendelet hatályba lépésével egy időben elrendelt, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények:
 - Elővásárlási jogok -
 - bb) a tervezett gazdasági terület fejlesztése érdekében a 02/4,02/5,03,04/2,791/13,783/3,
 - ab) a lakóterület bővíthetősége érdekében a 04/1hrsz,
 - ac) a tervezett intézményfejlesztés érdekében a 724 hrsz
 - ac) a művi és természeti értékvédelem céljából helyi védelem alatt álló cselédlakások teljes területére 809-813 hrszalatti ingatlanokra az önkormányzat elővásárlási joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő.

V. Fejezet **Záró rendelkezések** **25.§**

Ez a rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek 2007. március 1. napján lépnek hatályba. Rendelkezéseiket a hatályba lépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

Sátorhely, 2009. január 12.

Lőrincz Árpád
polgármester

Zimmermann-né dr. Kovács Anikó
jegyző

Záradék:

Ezen rendelet az önkormányzat hirdetőtábláján kihirdetésre került.

Sátorhely, 2009. január 15.

Zimmermann-né dr. Kovács Anikó
jegyző

TARTALOMJEGYZÉK

1.§	A rendelet hatálya	1. oldal
2.§	Szabályozási elemek	1.
I. FEJEZET		
3-4.§	Építési engedélyezés általános szabályai	2.
5.§	Az építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai	3.
II. FEJEZET		
6.§	Településszerkezet, területfelhasználás	4.
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
7.§	Általános előírások	5.
	L a k ó t e r ü l e t e k	
8.§	Kisvárosi lakóterület	5.
9.§	Falusias lakóterület	7.
	G a z d a s á g i t e r ü l e t e k	
10.§	Kereskedelmi és szolgáltató terület	8.
11.§	Ipari területek	9.
12.§	K ü l ö n l e g e s t e r ü l e t e k	10.
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
13.§	Közlekedési és közműterület	11.
14.§	Zöldterület	12.
15.§	Erdőterületek	12.
16.§	M e z ő g a z d a s á g i t e r ü l e t e k	12.
17.§	Általános mezőgazdasági terület	12.
18.§	Vízgazdálkodási terület	13.
19.§	Közterületek kialakítása és használata	13.
III. FEJEZET		
20.§	Örökségvédelem	14.
IV. FEJEZET		
21.§	Az élővilág a táj és a természet védelme	15.
22.§	Környezetvédelmi előírások	16.
23.§	Növénytelepítési előírások	17.
24.§	Településrendezési feladatok sajátos jogintézményei	17.
V. FEJEZET		
25.§	Záró rendelkezések	18.
Tartalomjegyzék		19.
MELLÉKLETEK		
1.	A Szabályzat jóváhagyásakor hatályos, hivatkozott jogszabályok gyűjteménye.	20.
2.	Helyi építészeti értékvédelemben részesülő területek és épületek	21.
3.	Fogalommagyarázatok	21.

Sátorhelyhelyi építési szabályzatának 1. sz. melléklete

A Szabályzat jóváhagyásakor hatályos, hivatkozott jogszabályok gyűjteménye.

1. a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 62-70.§ alapján
2. termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 46.§ (1) bekezdése alapján
3. a) 21/2001.(II.14.) Kormányrendelet – a levegő védelmével kapcsolatosan
b) 14/2001. (V.19.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet - a légszennyezettségi és a helyhez kötött légszennyező pontforrások határértégeiről
c) 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet - a tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértégeiről
d) 10/2001. (IV.19.) Köm rendelet- az egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról/
4. 220/2004. (VII.21) Kormányrendelet és 9/2002. (III.22.) Köm-KöViM együttes rendelet a használt és szennyvizek kibocsátási határértégeiről és alkalmazási szabályairól
5. 204/2001. (X.26.) Kormányrendelet- a küszöbértékekről és a csatornabírságról
6. 8/2002. (III.22.) Köm-EüM együttes rendelet 1. melléklete - a zajkibocsátási határértékekről
7. 8/2002. (III.22.) Köm-EüM együttes rendelet 3. melléklete- az érvényesítendő zajterhelési határértékekről
8. 8/2002. (III.22.) Köm-EüM együttes rendelet 4. melléklete - az érvényesítendő zajterhelési határértékekről
9. temetőkről és a temetkezésről szóló 1999.évi XLIII. törvény és az ennek végrehajtásáról szóló 145/1999. (X.1.) Korm. rendelet
10. a természet védelméről szóló 1996 évi LIII. törvény, az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996 évi LIV. Törvény
11. termőföldről szóló 1994 évi LV. törvény, valamint a természet védelméről szóló 1996 évi LIII. Törvény
12. 1994 évi LV. törvény 70. §-a
13. a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint s fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 46/1999. (III.18.) Kormányrendelet
14. a) természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény,
b) az erdők védelmében az 1996. évi LIV. törvény továbbá a természetvédelemmel összefüggő, az előző törvényekben nem szabályozott kérdésekben
c) a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995 évi LIII. törvény,
d) az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény, valamint a
e) a 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet vonatkozó előírásait és rendelkezéseit kell alkalmazni.
15. a) a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény
b) a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről szóló 80/1999 (IV.11.) Korm. rendelet
16. a) be kell tartani a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet.
b) 49/2001 (IV. 3.) Kormányrendelet
17. a 46/1999.(III.18) Kormányrendelet szerinti megfogalmazás szerint
18. 23/2001 (XI. 13.) KöM rendelet, s annak 3. sz. melléklete szerint
19. A megengedett határértékeket a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet tartalmazza.
20. Erre vonatkozóan be kell tartani a veszélyes hulladékokról szóló 98/2001. (VI. 15.) Kormányrendelet előírásait.
21. a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásait kell betartani
22. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvény 17-30.§ alapján

A fenti jogszabályok módosulása esetén a szabályzat használatakor minden esetben a módosított szabályozás előírásai szerint kell eljárni.

Sátorhely helyi építési szabályzatának 2. sz. melléklete

Helyi Építészeti értékvédelemben részesülő épületek

Sorsz.	Cím	Hrsz.	Védett érték	Kat.
1.	Jókai u.	809-813	Cselédlakások egységes beépítésű, oldalhatáron álló többlakásos épületegyüttese.	HT
2.	Várudvar 1	722	Az egykori major északi oldalának beépítése, az „L” alakú épület tömege	H1
3.		726/2	Az általános iskola épületének tömege	H2
4.		726/1	A kultúrház épületének tömege, homlokzata	H1

Sátorhely helyi építési szabályzatának 3. sz. melléklete

Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezete.

Jókai tér (hrsz:717/2)-tehénistálló- műemléki környezetébe tartozó ingatlanok:

711/1, 716, 717/1, 717/3, 717/7, 718/1, 726,

Jókai út-Arany J. u. (hrsz:766)-komlószáritó- műemléki környezetébe tartozó ingatlanok:

726/1, 726/2,767, 780, 781, 783/3, 0262,

Várudvar (hrsz:794)-tehénistálló- műemléki környezetébe tartozó ingatlanok:

722, 773, 775, 791/2-11, 791/13, 792/12, 803,804

(A három műemléki környezet érinti egymást, egy közös területté alakulva ezáltal)

Sátorhely helyi építési szabályzatának 4. sz. melléklete

Fogalommagyarázatok

(Az OTÉK 1. sz. mellékletének kiegészítése)

kialakult állapot: az építési övezeti előírásoktól eltérő, a korábbi szabályozásoknak építési hagyományoknak megfelelően kialakult beépítés

meglévő épület: jogerős építési engedéllyel rendelkező, vagy már több, mint 10 éve használatba vett épület

szintterületi mutató: az adott telken, a beépített területen álló épületek összes hasznos alapterületének a telek területével való osztásából eredő érték.

szolgálati lakás: gazdasági területen a tulajdonos, használó és a személyzet számára épített lakás, amelyhez nem tartozhat önálló telek.