

## Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelete

### helyi építési szabályzatról

Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, továbbá a településtervvvel, a kézikönyvvel és a településképi rendelettel összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2022. (X.28.) önkormányzati rendeletben felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### *I. Fejezet* **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

##### **1. A rendelet hatálya**

###### **1. §**

(1) A rendelet hatálya Sellye város közigazgatási területére (a továbbiakban: a település területe) terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, építményt, építményrészt, épületet 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 a magasabb rendű jogszabályok, a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.), e rendelet és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.

##### **2. Értelmező rendelkezések**

###### **2. §**

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Kialakult utcaszakasz*: kialakult utcaszakasznak tekintendő az az utcaszakasz, amelyen az építési tevékenységgel érintett telekkel szomszédos legalább 1-1 telek e rendelet hatályba lépésekor már beépült.
- b) *Új utcaszakasz*: a nem kialakult utcaszakasz.
- c) *Illeszkedőnek* tekintendő az építmény, amennyiben környezetéhez beépítési paramétereiben (beépítési mód, beépítettség, homlokzatmagasság, előkert, oldalkert, hátsóker) igazodik.

##### **3. Közterület alakítására és a közterületen elhelyezhető építményekre vonatkozó előírások**

### 3. §

Közterület alakítása: az új beépítésű területrészekben a közterületek helyzetét úgy kell meghatározni, hogy a felszíni vizek gyűjtése és elvezetése ne legyen akadályoztatott.

## 4. A kulturális örökség védelmére vonatkozó előírások

### 4. §

(1) Műemlékek védelmére vonatkozó előírások

- a) a település területén található országos műemléki védelem alatt álló építmények felsorolását a 7. melléklet tartalmazza,
- b) a 7. melléklet szerinti védett építményeket és azok műemléki környezetét a szabályozási terv tünteti fel,
- c) a műemlékek esetében a kulturális örökségről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások:

- a) a település területén található, régészeti védelemmel érintett ingatlanok felsorolását a 8. melléklet tartalmazza, az érintett területeket az 1. melléklet és 2. melléklet szerinti szabályozási terv határolja le.
- b) régészeti érintettség esetén a kulturális örökségről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.

(3) Helyi védelem alatt álló építmények védelmére vonatkozó előírások:

- a) a település területén található, helyi védelemmel érintett építmények felsorolását a 10. melléklet tartalmazza,
- b) a 10. melléklet szerinti védett építményeket az 1. melléklet és 2. melléklet szerinti szabályozási terv tünteti fel,
- c) a helyi védelem alatt álló építmények esetében a TkR. szerint kell eljárni.

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

### 5. §

(1) A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása, továbbá a tájba illesztés érdekében a környezetrendezésnek összhangban kell lennie a településképi rendelet előírásaival.

(2) A település területén található országos jelentőségű védett természeti értékek listáját a 9. melléklet tartalmazza, az érintett területeket a szabályozási terv határolja le.

## 6. Környezetvédelmi előírások

### 6. §

(1) Általános követelmények:

- a) a beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, az illetékes hatósági engedélyek birtokában, és azok előírásai figyelembe vételével,
- b) az építési övezetek közművesítését a 11. § (3) bekezdés szerint kell teljesíteni,

- c) a „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell,
- d) a környezeti levegő nem terhelhető olyan mértékben, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése,
- e) a telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani.

(2) Környezetterhelési határértékek: az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket, határértékeket (levegő, élővíz, közcsatorna, földtani közeg, zajterhelés).

## **7. Katasztrófavédelmi és tűzvédelmi rendelkezések**

### **7. §**

(1) A település területét érintő belvíz valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését, vagy részbeni összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek figyelembe vételével, a belterületi és a külterületi vízrendezés összehangolásával biztosítani kell.

(2) Az épületek közötti tűztávolság, telepítési távolság megfelelőségének szabályozását, a tűzoltóság beavatkozását biztosító követelményeket, és az oltóvíz nyelési lehetőségek biztosításával kapcsolatos követelményeket külön jogszabályok rögzítik.

## **8. Ásványvagyon gazdálkodási követelmények**

### **8. §**

Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) a külön jogszabályban előírtak szerint végezhető.

## **9. Egyes sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások**

### **9. §**

E rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

- a) Elővásárlási jog: Sellye Város Önkormányzata *elővásárlási jogot* jegyeztet be az 6. mellékletben felsorolt ingatlanokra az alábbi településrendezési célok megvalósítása érdekében:
  - aa) 982, 983, 984, 985, 986, 987/6 hrsz.-ú ingatlanokra a kastélyegyüttes turisztikai fejlesztése érdekében,
  - ab) 1114 hrsz.-ú ingatlanra elkerülő út építése érdekében,
  - ac) 1064/1, 1064/11 hrsz.-ú ingatlanokra gyalogos-kerékpáros útkapcsolat megvalósítása érdekében,
  - ad) 1, 2, 3/1, 3/2, 4, 5 hrsz.-ú ingatlanokra gazdasági területi fejlesztések megvalósítása érdekében,
  - ae) 0114/3 és 0114/4 hrsz.-ú ingatlanokra az Ény-i lakóterület bővítésének elősegítése érdekében,
  - af) 0388/1-0388/6 hrsz.-ú ingatlanokra hétvégi házas üdülőterület kialakítása érdekében,
  - ag) 0134/4 hrsz.-ú ingatlanra rekreációs erdő kialakítása érdekében,

- ah)* 809, 810, 811, 812, 813, 814 hrsz.-ú ingatlanokra bevásárló központ építése érdekében.
- b)* Településrendezési kötelezések: A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésben a közérdekű környezetalakítás céljából, új építés, vagy meglévő épület bővítése esetén az 6. mellékletben felsorolt ingatlanok területére *beültetési kötelezettséget* ír elő az alábbiakban meghatározott módon, telekrészen és határidőre:
- ba)* a Gipe-1 és K-Mü-1 jelű építési övezetekben a szabályozási terven jelölt telekrészen és szélességben három lombkorona-szintű növényállomány telepítendő és tartandó fenn,
- bb)* a beültetési kötelezettség legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő,
- bc)* a telepítésre kerülő fa- és cserjefajok kiválasztásakor az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtásáról szóló rendelet előírásait kell alapul venni, a termőhelyi adottságokat figyelembe véve.

## **10. Közművek előírásai**

### **10. §**

(1) Közműlétesítmény építményei (különösen szennyvíz-átemelő, vízmű kút, gázfogadó állomás stb.) az elhelyezésük véleményezésében részt vevő szervek beleegyező véleménye alapján, a vonatkozó ágazati jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhetők, azok számára a technológiai előírásoknak megfelelő, az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb telek kialakítható.

(2) Új közművek nyomvonalainak meghatározásánál azokat úgy kell kijelölni, hogy a meglévő fásítást ne károsítsa, illetve a jövőbeni fásításokat ne korlátozza, akadályozza.

(3) Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot, létesítményt a tulajdonosának el kell bontani, funkció nélküli vezeték nem hagyható meg. A víziközműveket csak vízjogi megszüntetési engedély birtokában lehet elbontani, megszüntetni. Használaton kívüli légvezeték a használat megszűnését követő 8 napon belül, a légvezeték tulajdonosának el kell bontani.

## **11. Építés általános szabályai**

### **11. §**

(1) A terepszint alatti építmények:

- a)* terepszint alatti építmény a következő esetekben nem létesíthető:
- aa)* műszaki megoldásokkal ki nem küszöbölhető építéshidrologiai, mérnökgeológiai, vagy egyéb geotechnikai adottságok esetén,
- ab)* más építmények és nyomvonalas létesítmények veszélyeztetése esetén.
- b)* pince csak épített szerkezettel alakítható ki
- c)* terepszint alatti építmény közmű-becsatlakozási műtárgy és közműpótló műtárgy kivételével csak az építési helyen belül létesíthető.
- d)* terepszint alatti építmény építésekor az esetleges magas talajvíz-szintre a település teljes területén figyelemmel kell lenni.

(2) Terepkialakítás: az építmények megvalósítása során a telek természetes terepfelületét megváltoztatni nem szabad, kivéve, ha az a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében szükséges. A telek természetes terepfelületét az építési helyen kívül tereprendezéssel megváltoztatni a közvetlenül szomszédos építési telkek telekhatárától számított 1 m-en belül tilos.

(3) Közművesítettség mértéke és módja:

- a) a rendelet hatálya alá tartozó építési övezetekben és övezetekben biztosítandó közműellátás mértékét a 3. melléklet tartalmazza.
- b) a csapadékvíz elhelyezése, elvezetése a 3. mellékletben foglaltakon túlmenően közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal rendelkező területen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal nem rendelkező területen egyedileg, ártalommentesen elhelyezve történjen,
- c) a szennyvízelvezetést és –tisztítást szennyvízcsatornával nem rendelkező területen egyedileg, közműpótló műtárgy alkalmazásával kell megoldani,
- d) a közműellátás a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel is teljesíthető az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.

(4) Épület ne épüljön tavak partvonalától számított 20 m-en belülre.

(5) Állattartásra szolgáló építmények legkisebb távolságát a telken belüli fő funkciójú épületektől a 12. melléklet tartalmazza.

(6) Az építési övezeti vagy övezeti előírást új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén kell érvényesíteni. Abban az esetben, ha az építési övezeti vagy övezeti előírásnak nem megfelelő állapot e rendelet hatálybalépését megelőzően keletkezett, a következők szerint kell eljárni:

- a) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő *telekterület* esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás betarthatósága esetén beépíthető,
- b) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő *utcai telekszélesség* esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás és a tűzrendészeti előírások, a telepítési távolság betarthatósága esetén beépíthető,
- c) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő beépítési módtól eltérő *beépítési módú* építmény eredeti állapotában, vagy átalakítás, felújítás, korszerűsítés, helyreállítás, részleges bontás esetén megtartható, de bővítése, a meglévő építmény teljes elbontását követően az eredeti építmény helyén új építmény építése, az adott ingatlan területén új építmény építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti beépítési móddal történhet,
- d) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó *beépítettség* átalakítás, felújítás, korszerűsítés, helyreállítás vagy részleges bontás esetén megtartható, de nem növelhető. A meglévő építmény teljes elbontását követő új építés esetén az adott építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő értéket kell figyelembe venni,
- e) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó *homlokzatmagasságú* építmény homlokzatmagassága átalakítás esetén megtartható, de bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti homlokzatmagassággal történhet,

(7) Bővítés esetén:

- a) amennyiben a bővítmény beépített alapterülete a bővítésre kerülő építmény beépített alapterületének 50%-át meghaladja, a bővített építmény homlokzatmagassága az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti homlokzatmagasságot nem haladhatja meg
- b) amennyiben a bővítmény beépített alapterülete a bővítésre kerülő építmény beépített alapterületének 50%-át nem haladja meg, a bővített építmény homlokzatmagassága az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti homlokzatmagasságot meghaladhatja, de a kialakult homlokzatmagasságot nem érheti el.

(8) Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén:

- a) észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely az északi telekhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként,
- b) kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az utcaszakaszon kialakult állapothoz igazodjon, amennyiben a kialakult méret a legközelebbi épület távolsága miatt nem értelmezhető, a keleti oldalhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

(9) Az építési övezetekben, övezetekben szereplő homlokzatmagasság értelmezése:

- a) Az épület homlokzat-magasságát az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásával (F/L) kell kiszámítani.
- b) Azokban az esetekben, ahol az eredeti terep lejtése a lejtő felőli homlokzati síkra merőleges síkon mérve a 10 %-ot meghaladja, a lejtő felőli homlokzat magassága az alapértéket legfeljebb 1,5 m-rel meghaladhatja.

(10) Magánutak kialakítására vonatkozó előírások:

- a) magánút céljára az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb területű telek kialakítható,
- b) közforgalom elől elzárt magánút telekszélessége legalább 6 m legyen,
- c) közforgalom előtt megnyitott magánút telekszélessége legalább 12 m legyen,
- d) 14 m szélességet elérő magánúton legalább egyoldali fásított sávot kell kialakítani,
- e) amennyiben a magánút csak 1 telek megközelítésére szolgál, a megközelítendő telek kivételével a magánúttal szomszédos telekhatárok mellett a legkisebb előkert 0 m.

(11) Gépjárművek elhelyezése:

- a) az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken a b) pontban foglaltak kivételével az OTÉK-ban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.
- b) lakó rendeltetéshez rendeltetési egységenként legalább 1 parkolóhelyet szükséges saját telken belül biztosítani.

(12) Előkertben és oldalkertben közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály tároló, valamint a 5. melléklet szerint elhelyezhető, épületnek minősülő kirakatszekrény kivételével építmény nem helyezhető el.

(13) Az építési övezeti előírások szerint kialakítható legkisebb telekterület és telekszélesség a határoló út szabályozási terven kijelölt szélesítéséhez szükséges területtel csökkenthető.

## *II. Fejezet*

### **RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

#### **12. A beépítésre szánt építési övezetek előírásai**

##### **12. §**

(1) A település beépítésre szánt területei általános használatuk szerint a következők:

- a) kisvárosias lakóterület – Lk,
- b) kertvárosias lakóterület – Lke,
- c) településközponti vegyes terület – Vt,
- d) intézményi vegyes terület – Vi,
- e) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület – Gksz,
- f) egyéb ipari gazdasági terület – Gipe,

- g) hétvégi házas üdülőterület – Üh,
- h) különleges terület:
  - ha) temetkezési célra – K-T,
  - hb) sportolási célra – K-Sp,
  - hc) mezőgazdasági üzemek elhelyezésére – K-Mü,
  - hd) termálfürdő területe – K-St,
  - he) Felsőmajor területe – K-Fm,
  - hf) Kastélyegyüttes területe – K-Ka,
  - hg) Nagysziget idegenforgalmi célú terület – K-Id,
  - hh) hulladékgazdálkodási célra – K-Hull,
  - hi) kereskedelmi funkciók elhelyezése céljára – K-Ke.
- i) Kisvárosias lakóterület - Lk

(2) Az OTÉK követelményeinél megengedőbb követelményeket a 13. melléklet tartalmazza.

### 13. §

(1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) Az „Lk-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a telek legnagyobb beépítettsége 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nem lehet,
- c) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen,
- f) a telek zöldfelületként megtartandó részén épület nem építhető.

(4) Az „Lk-2” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a telek legnagyobb beépítettsége 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nem lehet,
- c) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen,
- f) a telek zöldfelületként megtartandó részén épület nem építhető.

(5) Az „Lk-3” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a kialakítható legkisebb telekterület saroktelek esetében 400 m<sup>2</sup>,
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség
  - ca) 210-400 m<sup>2</sup> telekterület esetén 60%, de legfeljebb 200 m<sup>2</sup>,
  - cb) 401-799 m<sup>2</sup> telekterület esetén 50%, de legfeljebb 320 m<sup>2</sup>, saroktelek esetében 60%, de legfeljebb 360 m<sup>2</sup>,
  - cc) 800 m<sup>2</sup>-t elérő telekterület esetén 40%, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup>, saroktelek esetében 50%, de legfeljebb 500 m<sup>2</sup>,
- d) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- e) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- f) a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya
  - fa) 210-400 m<sup>2</sup> telekterület esetén 20%,
  - fb) 401-799 m<sup>2</sup> telekterület esetén 30%,

- fc)* 800 m<sup>2</sup>-t elérő telekterület esetén 40%,
- g)* a telek zöldfelületként megtartandó részén épület nem építhető,
- h)* a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,00 m legyen.

(6) Az „Lk-4” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a)* nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b)* a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- c)* a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d)* a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen.

(7) Az „SZT3-Lk-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a)* nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b)* a telek legnagyobb beépítettsége 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nem lehet,
- c)* a legkisebb előkert 12 m legyen,
- d)* a legkisebb hátsókert 10 m legyen,
- e)* a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen.

### 13. Kertvárosias lakóterület - Lke

#### 14. §

(1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) Az „Lke-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően:

- a)* nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b)* 700 m<sup>2</sup>-t el nem érő telekterület esetén a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40%,
- c)* a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d)* a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- e)* a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen,

(4) Az „Lke-2” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a)* nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b)* 700 m<sup>2</sup>-t el nem érő telekterület esetén a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40%,
- c)* a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon, új utcaszakaszon 3 m legyen,
- d)* a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon, új utcaszakaszon 6 m legyen,
- e)* a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen.

(5) Az „Lke-3” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a)* nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b)* 700 m<sup>2</sup>-t el nem érő telekterület esetén a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40%,
- c)* udvari épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 4,50 m legyen,
- d)* a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- e)* a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- f)* a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,50 m legyen.

(6) Az „Lke-4” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a)* nyúlványos telek nem alakítható ki,

- b) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- c) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen.

(7) Az „Lke-5” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) 700 m<sup>2</sup>-t el nem érő telekterület esetén a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40%,
- b) udvari épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 4,00 m legyen,
- c) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,50 m legyen.

(8) Az „Lke-6” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) udvari épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 4,00 m legyen,
- b) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- c) a legkisebb hátsókert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,50 m legyen.

(9) Az „SZT1-Lke-2” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a legkisebb előkert 3 m legyen,
- c) a legkisebb hátsókert 6 m legyen,
- d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron 1,50-1,80 m legyen.

#### 14. Településközponti vegyes terület - Vt

##### 15. §

(1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) A „Vt-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) udvari épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 4,50 m legyen,
- c) az előkert a Batthyány utca felől kötelezően 0 m, a Diófa utca felől 4 m,
- d) a legkisebb hátsókert 0 m,
- e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,00 m legyen.

(4) A „Vt-2” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- c) a legkisebb hátsókert 0 m,
- d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,00 m legyen.

(5) A „Vt-3” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) nyúlványos telek nem alakítható ki,
- b) a kialakítható legkisebb telekterület saroktelek esetében 400 m<sup>2</sup>,
- c) a telek megengedett legnagyobb beépítettsége saroktelek esetében 75 %,
- d) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
- e) a legkisebb hátsókert 0 m,
- f) a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya saroktelek esetében 15%,

- g) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,00 m legyen.
- (6) A „Vt-4” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
- a) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
  - b) a legkisebb hátsókerít 0 m,
  - c) az övezetben kerítés nem építhető.
- (7) A „Vt-5” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
- a) a legkisebb előkert 0 m,
  - b) a legkisebb hátsókerít 0 m.

## 15. Intézményi vegyes terület - Vi

### 16. §

- (1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) A „Vi-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
- a) a Bodonyi utcai iskola esetében a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 10,50 m,
  - b) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
  - c) a legkisebb hátsókerít az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
  - d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,80 m.
- (4) A „Vi-2” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
- a) a legkisebb előkert 20 m,
  - b) a legkisebb hátsókerít 0 m,
  - c) az övezetben kerítés nem építhető.
- (5) A „Vi-3” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
- a) a legkisebb előkert 0 m,
  - b) a legkisebb hátsókerít 0 m,
  - c) az övezetben kerítés nem építhető.
- (6) A „Vi-4” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
- a) a legkisebb előkert 0 m,
  - b) a legkisebb hátsókerít 0 m,
  - c) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,80 m.

## 16. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - Gksz

### 17. §

- (1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.
- (3) A „Gksz-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően
- a) a legkisebb előkert
    - aa) a Dózsa György utca és a Petőfi Sándor utca felől 5 m,
    - ab) az aa) alá nem tartozó esetekben 0 m,

- b) a legkisebb hátsókert 10 m,
- c) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,00 m.

(4) A „Gksz-2” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) a legkisebb előkert 0 m,
- b) a legkisebb hátsókert 0 m.

(5) Telken belüli kötelező fásítás:

- a) kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi építési övezetekben az építési telkek építési határvonallal nem érintett telekhatár-szakaszai mellett, attól legalább 3 m-re, legalább 1 sor fásítás telepítendő és tartandó fenn,
- b) napelem park létesítése esetén az a) pontban foglaltaktól eltérően az építési telkek határai mentén legalább 2 m magasságú cserjesort kell telepíteni. A napelemek alatti területet füvesíteni kell.
- c) a kötelező fásítás legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő,
- d) a)A telepítésre kerülő fafajok kiválasztásakor az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtásáról szóló rendelet előírásait kell alapul venni, a termőhelyi adottságokat figyelembe véve.

## 17. egyéb ipari gazdasági terület - Gipe

### 18. §

(1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) A „Gipe-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a 3. melléklet szerinti, azonban technológiai építmény legmagasabb pontja a 3. melléklet szerinti homlokzatmagasságot az alkalmazott technológia igényének mértékével meghaladhatja,
- b) a legkisebb előkert 10 m,
- c) a legkisebb hátsókert 10 m,
- d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,50 m.

(4) A „Gipe-2” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a 3. melléklet szerinti, azonban technológiai építmény legmagasabb pontja a 3. melléklet szerinti homlokzatmagasságot az alkalmazott technológia igényének mértékével meghaladhatja,
- b) a legkisebb előkert 10 m,
- c) a legkisebb hátsókert 10 m,
- d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,50 m.

(4a)<sup>1</sup> A „Gipe-3” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a 3. melléklet szerinti, azonban technológiai építmény legmagasabb pontja a 3. melléklet szerinti homlokzatmagasságot az alkalmazott technológia igényének mértékével meghaladhatja,
- b) a legkisebb előkert 0 m,

---

<sup>1</sup> A 18. § (4a) bekezdését a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

- c) a legkisebb oldalkert 3 m,
- d) a legkisebb hátsókert 5 m,
- e) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,50 m.

(5) Telken belüli kötelező fásítás:

- a) Ipari gazdasági területi építési övezetekben az építési telkek építési határvonallal nem érintett telekhatár-szakaszai mellett, attól legalább 3 m-re, legalább 1 sor fásítás telepítendő és tartandó fenn.
- b) napelem park létesítése esetén az a) pontban foglaltaktól eltérően az építési telkek határai mentén legalább 2 m magasságú cserjesort kell telepíteni. A napelemek alatti területet füvesíteni kell.
- c) a kötelező fásítás legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő.
- d) a telepítésre kerülő fafajok kiválasztásakor az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtásáról szóló rendelet előírásait kell alapul venni, a termőhelyi adottságokat figyelembe véve.

## 18. Hétfélig házas üdülőterület - Üh

### 19. §

(1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) Az „SZT2-Üh-1” jelű építési övezetben a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) a legkisebb előkert 5 m,
- b) a közterületi határvonaltól számított legfeljebb 30 m építhető be,
- c) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,50 m.

## 19. Különleges beépítésre szánt területek - K

### 20. §

(1) Az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet tartalmazza.

(3) A „K-T” jelű építési övezet temetkezési célra szolgál, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a) az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a 3. melléklet szerinti, azonban sajátos rendeltetésű építmény (különösen harangtorony) homlokzatmagassága az adott építési övezetre vonatkozó legnagyobb homlokzatmagassága legfeljebb 6 m-rel meghaladhatja,
- b) a legkisebb előkert 5 m,
- c) a legkisebb hátsókert 10 m.
- d) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,0 m legyen.

(4) A „K-Sp” jelű építési övezetek sportolási célra és kemping elhelyezésére szolgálnak, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a) a „K-Sp-1” jelű építési övezet sportolási célra szolgál, amelyben
  - aa) a legkisebb előkert 10 m,
  - ab) a legkisebb hátsókert 10 m.

- b) a „**K-Sp-2**” jelű építési övezet kemping elhelyezésére szolgál, amelyben
- ba) a legkisebb előkert 10 m,
  - bb) a legkisebb hátsóker 10 m.
- (5) A „**K-Mü**” jelű építési övezetek mezőgazdasági üzemek elhelyezésére szolgálnak, ahol épület a 3. és 4. mellékletbe foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
- a) a „**K-Mü-1**” jelű építési övezetben
    - aa) az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a 3. melléklet szerinti, azonban technológiai építmény legmagasabb pontja a 3. melléklet szerinti homlokzatmagasságot az alkalmazott technológia igényének mértékével meghaladhatja,
    - ab) a legkisebb előkert 0 m,
    - ac) a legkisebb hátsóker 10 m.
  - b) a „**K-Mü-2**” jelű építési övezetben
    - ba) az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a 3. melléklet szerinti, azonban technológiai építmény legmagasabb pontja a 3. melléklet szerinti homlokzatmagasságot az alkalmazott technológia igényének mértékével meghaladhatja,
    - bb) a legkisebb előkert 10 m,
    - bc) a legkisebb hátsóker 10 m.
  - c) telken belüli kötelező fásítás
    - ca) mezőgazdasági üzemi területi építési övezetekben az építési telkek építési határvonallal nem érintett telekhatár-szakaszai mellett, attól legalább 3 m-re, legalább 1 sor fásítás telepítendő és tartandó fenn.
    - cb) a kötelező fásítás legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő.
    - cc) a telepítésre kerülő fafajok kiválasztásakor az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtásáról szóló rendelet előírásait kell alapul venni, a termőhelyi adottságokat figyelembe véve.
- (6) A „**K-St**” jelű építési övezetbe a termálfürdő területe tartozik, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
- a) a legkisebb előkert 0 m,
  - b) a legkisebb hátsóker 10 m,
- (7) A „**K-St-V**” jelű építési övezetbe a termálfürdőhöz kapcsolódó csónakázótó területe tartozik, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
- a) a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%, de épületenként legfeljebb 150 m<sup>2</sup>
  - b) a legkisebb előkert 10 m,
  - c) a legkisebb hátsóker 10 m,
  - d) a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya a vízfelületen kívüli területre számítandó.
- (8) A „**K-Fm**” jelű építési övezet Felsőmajor területe, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
- a) a legkisebb előkert az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
  - b) a legkisebb hátsóker az utcaszakaszon kialakult mérethez igazodjon,
  - c) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 1,50 m legyen.
- (9) A „**K-Ka**” jelű építési övezet a kastélyegyüttes területe, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
- a) a legkisebb előkert 0 m,
  - b) a legkisebb hátsóker 0 m.

(10) A „K-Id” jelű építési övezet Nagysziget idegenforgalmi célú területe, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a) a legkisebb előkert 10 m,
- b) a legkisebb hátsóker 10 m.

(11) A „K-Hull” jelű építési övezet a szennyvíztelep területe, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a) a legkisebb előkert 10 m,
- b) a legkisebb hátsóker 10 m.

(12) A „K-Ke” jelű építési övezet bevásárló központok elhelyezésére szolgál, ahol épület a 3. és 4. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a) a legkisebb előkert 0 m,
- b) a legkisebb hátsóker 10 m.
- c) Telken belüli kötelező fásítás
  - ca) Az építési telkek építési határvonallal nem érintett telekhatár-szakaszai mellett, attól legalább 3 m-re, legalább 1 sor fásítás telepítendő és tartandó fenn.
  - cb) A kötelező fásítás legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő.
  - cc) A telepítésre kerülő fafajok kiválasztásakor az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtásáról szóló rendelet előírásait kell alapul venni, a termőhelyi adottságokat figyelembe véve.

## 20. A beépítésre nem szánt övezetek előírásai

### 21. §

A település beépítésre nem szánt területei általános használatuk szerint a következők:

- a) közúti közlekedési terület – KÖu,
- b) egyéb közlekedési terület – KÖe,
- c) közműelhelyezési terület – Közm,
- d) hírközlési terület – Hk,
- e) közpark zöldterület – Zkp,
- f) közkert zöldterület – Zkk,
- g) erdőterület
  - ga) egyéb erdőterület - Ee,
  - gb) védelmi célú erdőterület - Ev,
- h) mezőgazdasági terület
  - ha) általános mezőgazdasági terület - Má,
  - hb) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület – Mt,
- i) vízgazdálkodási terület - V,
- j) természetközeli terület – Tk,
- k) különleges beépítésre nem szánt terület
  - ka) arborétum területe – Kb-Arb,
  - kb) megújuló energiaforrások hasznosításának céljára – Kb-Kf,
  - kc) vásártér céljára – Kb-Vt,
  - kd) hulladékgyűjtési célra – Kb-Hull,
  - ke) nyersanyag kitermelés, feldolgozás céljára – Kb-B,
  - kf) Kommunális Kft. telepe, volt kertészet – Kb-Ke,
  - kg) lovasközpont kialakítása céljára – Kb-Lo.

## 21. Közúti közlekedési terület - KÖu

### 22. §

- (1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (2)<sup>2</sup> Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza.
- (3) A közúti közlekedés területi övezetek felsorolását a 11. melléklet tartalmazza.
- (4) A tervezett jellemző keresztmetszelvények kialakítási javaslatát a 14. melléklet tartalmazza.
- (5) Országos közutak melletti telken építmény csak a közúti közlekedésről szóló jogszabályokban előírtak szerint helyezhető el.
- (6) Nem vonalas jellegű közlekedési létesítmény (különösen autóbusz váró) a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhető.
- (7)<sup>3</sup> A „KÖu-6” jelű övezetben épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
  - a) a legkisebb előkert 0 m,
  - b) a legkisebb hátsókeret 0 m,
  - c) egyéb közlekedési terület – KÖe.
- (8)<sup>4</sup> A „KÖu-7” jelű övezet a fürdő idegenforgalmi rendeltetését kiszolgáló közlekedési területként funkcionál. Az övezetben kerékpártároló, árnyékoló és egyéb közösségi célt szolgáló építmények helyezhetőek el. Az övezetben épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:a) a közterületi ingatlan vagy Közúti közlekedési területbe, Zöldterületbe sorolt ingatlan telekhatárától 0 méter, egyéb esetben legalább 3 méter távolságban helyezhető el.

### 23. §

- (1) A település területén egyéb közlekedési területbe a vasúti területek tartoznak:
  - a) 61 sz. Szentlőrinc – Sellye vasútvonal,
  - b) 62 sz. Barcs – Sellye – Villány vasútvonal.
- (2) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.
- (3)<sup>5</sup> Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza.
- (4) Országos vasúti pálya melletti telken építmény csak a vasúti közlekedésről szóló jogszabályokban előírtak szerint helyezhető el.

---

2 A 22. § (2) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

3 A 22. § (7) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

4 A 22. § (8) bekezdését a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdése iktatta be.

5 A 23. § (3) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

(5)<sup>6</sup> A „**KÖe-2**” jelű övezetben épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a) a legkisebb előkert 0 m,
- b) a legkisebb hátsóker 0 m.

## **22. Közműelhelyezési terület - Közm**

### **24. §**

(1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2)<sup>7</sup> Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza.

(3) A „**Közm-1**” jelű övezetbe a település külterületén található melegvíz távvezeték területe tartozik. Az övezetben épület nem építhető.

## **23. Hírközlési terület - Hk**

### **25. §**

(1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2)<sup>8</sup> Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza.

(3)<sup>9</sup> A „**Hk**” jelű övezetben a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően

- a) a legkisebb előkert 5 m,
- b) a legkisebb hátsóker 5 m,
- c) a kerítés magassága a közterületi telekhatáron legfeljebb 2,40 m.

## **24. Zöldterület - Z**

### **26. §**

(1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2)<sup>10</sup> Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza.

(3)<sup>11</sup> A „**Zkp**” jelű övezetbe a település területén található közparkok tartoznak. Az övezetben az adott terület rendeltetésszerű használatához szükséges épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően akkor építhető, ha a telekhatártól mért legkisebb távolság 10 m.

---

6 A 23. § (5) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

7 A 24. § (2) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 4. §-ával megállapított szöveg.

8 A 25. § (2) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg.

9 A 25. § (3) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg.

10 A 26. § (2) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 6. §-ával megállapított szöveg.

11 A 26. § (3) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 6. §-ával megállapított szöveg.

(4)<sup>12</sup> A „Zkk” jelű övezetbe a település területén található közkertek tartoznak. Az övezetben az adott terület rendeltetésszerű használatához szükséges épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető: a) a közterületi ingatlan vagy Közüti közlekedési területbe, Zöldterületbe sorolt ingatlan telekhatárától 0 méter, egyéb esetben legalább 3 méter távolságban helyezhető el.

## 25. Erdőterület - E

### 27. §

(1) A település területén található erdőterületek az erdő általános használata szerint **egyéb** – „Ee” jelű, **védelmi célú** - „Ev” jelű és **rekreációs** – „Er” jelű erdők.

(2) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(3)<sup>13</sup> Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza

(4) Az „Ee” jelű övezetben az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a 3. melléklet szerinti, azonban mező- és erdőgazdasági üzemi épület homlokzatmagassága a 3. melléklet szerinti legnagyobb homlokzatmagasságot legfeljebb 5 m-rel, sajátos rendeltetésű építmény (különösen kilátó, vadles) legmagasabb pontja a 3. melléklet szerinti legnagyobb homlokzatmagasságot legfeljebb 15 m-rel meghaladhatja.

(5) Az „Ev” jelű övezetben csak sajátos rendeltetésű építmény (különösen vadles, erdei kilátó) építhető.

(6)<sup>14</sup> Az „Er” jelű övezetben épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a) az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága a 3. melléklet szerinti, azonban sajátos rendeltetésű építmény (különösen kilátó, vadles) legmagasabb pontja a 3. melléklet szerinti legnagyobb homlokzatmagasságot legfeljebb 15 m-rel meghaladhatja,
- b) a legkisebb előkert 10 m,
- c) a legkisebb hátsókert 10 m
- d) kerítés nem építhető.

## 26. Általános mezőgazdasági terület - Má

### 28. §

(1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2)<sup>15</sup> Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza.

---

12 A 26. § (4) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 6. §-ával megállapított szöveg.

13 A 27. § (3) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 7. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

14 A 27. § (6) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 7. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

15 A 28. § (2) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

(3) Beépítésre nem szánt területtel szomszédos vízfolyások medertengelyétől számított 50-50 m távolságon belül épület nem építhető.

(4)<sup>16</sup> Az „Má” jelű övezetben épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:

- a) az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága
  - aa) mezőgazdasági üzemi, raktár, tárolás, állattartási és állattenyésztési, mezőgazdasági termék feldolgozási rendeltetés esetében 10,50 m, azonban technológiai építmény legmagasabb pontja a 3. melléklet szerinti homlokzatmagasságot az alkalmazott technológia igényének mértékével meghaladhatja,
  - ab) mezőgazdasággal összefüggő lakó- vagy szállásjellegű rendeltetés esetében 5,00 m,
- b) a legkisebb előkert 10 m,
- c) a legkisebb oldalkert 10 m,
- d) a legkisebb hátsóker 10 m,
- e) kerítés a határoló út tengelyétől számított 6 m-en belül nem építhető,
- f) telken belüli kötelező fásítás,
  - fa) „Má” jelű övezetben a művelésből kivont telekrész körül legalább 1 sor fásítás, birtokközpont létesítése esetén annak telekhatáraitól számított legalább 10 m szélességben legalább 2 sor fásítás telepítendő és tartandó fenn.
  - fb) a kötelező fásítás legkésőbb a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő.
  - fc) a telepítésre kerülő fafajok kiválasztásakor az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtásáról szóló rendelet előírásait kell alapul venni, a termőhelyi adottságokat figyelembe véve.

(5) Telekösszevonás, telekhatár-rendezés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék megtartandók.

(6) A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízelvezető rendszerek szakszerű fenntartását biztosítani kell.

(7) Tájképvédelmi terület kivételével birtokközpont kialakítható.

## 27. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület - Mt

### 29. §

(1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2)<sup>17</sup> Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza.

(3) Az „Mt” jelű övezetben épület nem építhető, kerítés nem létesíthető.

(4) Telekösszevonás, telekhatár-rendezés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék megtartandók.

---

16 A 28. § (4) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 8. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

17 A 29. § (2) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 9. §-ával megállapított szöveg.

(5) A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízvezető rendszerek szakszerű fenntartását biztosítani kell.

## 28. Vízgazdálkodási terület - V

### 30. §

(1) A „V-1” jelű övezetbe az állandó vízfolyások, árkok területe tartozik.

- a) az övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési szabályokat a 3. melléklet tartalmazza.
- b) <sup>18</sup>az övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza

(2) A „V- 2” jelű övezetbe a település területén található vízmű területek tartoznak.

- a) az övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési szabályokat a 3. melléklet tartalmazza.
- b) <sup>19</sup>az övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza
- c) <sup>20</sup>az övezetben épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
  - ca) legkisebb előkert 3 m,
  - cb) legkisebb hátsóker 3 m.

(3) A „V- 3” jelű övezetbe a település területén található tavak területe tartozik.

- a) az övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési szabályokat a 3. melléklet tartalmazza.
- b) <sup>21</sup>az övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket a 5. melléklet tartalmazza.
- c) <sup>22</sup>az övezetben épület a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával építhető:
  - ca) telkenként legfeljebb 1 épület építhető,
  - cb) a telek megengedett legnagyobb beépítettsége a 3. melléklet szerinti, de legfeljebb 150 m<sup>2</sup>,
  - cc) legkisebb előkert 3 m,
  - cd) legkisebb hátsóker 3 m,
  - ce) kerítés nem építhető.

## 29. Természetközeli terület – Tk

### 31. §

(1) A természetközeli területek a település mocsár művelési ágú földrészelei.

(2) Az övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési szabályokat a 3. melléklet tartalmazza.

(3)<sup>23</sup> Az övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza.

---

18 A 30. § (1) bekezdés b) pontja a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 10. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

19 A 30. § (2) bekezdés b) pontja a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 10. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

20 A 30. § (2) bekezdés c) pontja a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 10. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

21 A 30. § (3) bekezdés b) pontja a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 10. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

22 A 30. § (3) bekezdés c) pontja a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 10. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

23 A 31. § (3) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 11. §-ával megállapított szöveg.

(4) Az övezetben épület nem építhető, kerítés nem létesíthető.

### 30. Különleges beépítésre nem szánt terület - Kb

#### 32. §

(1) Az egyes övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 3. melléklet tartalmazza.

(2)<sup>24</sup> Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket az 5. melléklet tartalmazza.

(3)<sup>25</sup> A „Kb-Arb” jelű övezetbe a Draskovich-kastélyt övező arborétum területe tartozik. Az övezetben építmény a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:

- a) legkisebb előkert 10 m,
- b) legkisebb oldalkert 10 m,
- c) legkisebb hátsókert 10 m.

(4)<sup>26</sup> A „Kb-Kf” jelű övezetbe a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára (napelem park) szolgáló területek tartoznak, ahol az energiatermelő rendszerek, és az azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el. Az övezetben építmény a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:

- a) legkisebb előkert 5 m,
- b) legkisebb hátsókert 6 m.

(5)<sup>27</sup> A „Kb-Vt” jelű övezetbe a vásártér területe tartozik. Az övezetben építmény a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:

- a) legkisebb előkert 5 m,
- b) legkisebb hátsókert 6 m.

(6)<sup>28</sup> A „Kb-Hull” jelű övezetekbe a hulladékgazdálkodási célú területek tartoznak. Az övezetekben építmény a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:

- a) a „Kb-Hull-1” jelű övezet a hulladékudvar területe
  - aa) legkisebb előkert 5 m,
  - ab) legkisebb hátsókert 6 m.
- b) a „Kb-Hull-2” jelű övezetben épület nem építhető

(7)<sup>29</sup> A „Kb-B” jelű övezetekbe a nyersanyag kitermelés, feldolgozás céljára szolgáló területek tartoznak. Az övezetekben építmény a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:

---

24 A 32. § (2) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 12. §-ával megállapított szöveg.

25 A 32. § (3) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 12. §-ával megállapított szöveg.

26 A 32. § (4) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 12. §-ával megállapított szöveg.

27 A 32. § (5) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 12. §-ával megállapított szöveg.

28 A 32. § (6) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 12. §-ával megállapított szöveg.

29 A 32. § (7) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 12. §-ával megállapított szöveg.

- a) a „Kb-B-1” jelű övezetbe a szénhidrogén gyűjtőállomások, átfejtő telepek területe tartozik, ahol
- a) legkisebb előkert 5 m,
  - ab) legkisebb hátsóker 6 m.
- b) a „Kb-B-2” jelű övezetbe a szénhidrogén kutak területe tartozik,
- ba) az övezetben épület nem építhető,
  - bb) az övezetben a bányászati célú műtárgyakkal nem érintett telekrészen mezőgazdasági tevékenység folytatható.

(8)<sup>30</sup> A „Kb-Ke” jelű övezetbe a volt kertészet területe (Kommunális Kft. telephelye) tartozik. Az övezetben építmény a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:

- a) legkisebb előkert 10 m
- b) legkisebb hátsóker 0 m.

(9)<sup>31</sup> A „Kb-Lo” jelű övezetbe a lovasközpont területe tartozik. Az övezetben építmény a 3. és 5. mellékletben foglaltakon túlmenően a következő előírások betartásával helyezhető el:

- a) legkisebb előkert 10 m,
- b) legkisebb hátsóker 10 m.

### *III. Fejezet* **VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **31. Hatálybalépés**

##### **33. §**

E rendelet előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni. Ügyfél kérelmére e rendelet előírásai folyamatban lévő ügyekben is alkalmazhatók.

#### **32. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

##### **34. §**

E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 8/2005. (III. 30.) önkormányzati rendelete.

##### **35. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Nagy Attila s.k.  
polgármester

dr. Nóránt Tímea s.k.  
jegyző

---

30 A 32. § (8) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 12. §-ával megállapított szöveg.

31 A 32. § (9) bekezdése a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 12. §-ával megállapított szöveg.

A rendelet kihirdetve: 2024. március 7.

dr. Nóránt Tímea s.k.  
jegyző

**Egységes szerkezetbe foglalva:**  
**Sellye, 2026. január 30.**

*Dr. Nóránt Tímea*  
**Dr. Nóránt Tímea**  
jegyző



1. melléklet a 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelethez



2. melléklet a 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelethez<sup>32</sup>

---

32 A 2. melléklet a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 13. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.



3. melléklet a 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelethez<sup>33</sup>

---

33 A 3. melléklet a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 13. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.





4. melléklet a 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelethez<sup>34</sup>

---

34 A 4. melléklet a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 13. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.





5. melléklet a 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelethez<sup>35</sup>

---

35 Az 5. melléklet a Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2026. (I. 30.) önkormányzati rendelete 13. § (4) bekezdésével megállapított szöveg.





**AZ ALKALMAZOTT SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

	A	B	C	D	E
	Sajátos jogintézmény típusa	Elrendelő önkormányzati döntés száma	A sajátos jogintézménnyel érintett telek helyrajzi száma	A sajátos jogintézmény időbeli hatálya	A sajátos jogintézményhez kapcsolódó helyi építési szabályzatban meghatározott követelmények hivatkozása
1.	Elővásárlási jog		809, 810, 811, 812, 813, 814, 982, 983, 984, 985, 986, 987/6, 1114, 1064/1, 1064/11, 1, 2, 3/1, 3/2, 4, 5, 0114/3, 0114/4, 0388/1-0388/6, 0134/4	Határozatlan	HÉSZ 9. § (1)
2.	Beültetési kötelezettség		<i>Gipe-1 jelű építési övezetekben:</i> 885, 886, 888/1, 889/1, 890, 1004/6 <i>K-Mü-1 jelű építési övezetben:</i> 0192/10, 0192/11	Használatbavételi engedélyezési eljárás megindításáig teljesítendő	HÉSZ 9. § (2) a)

## MŰEMLÉKEK ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZETÜK

	törzsszám	azonosító	név	cím	védelem	bírság kategória	védelmi ügyiratok	helyrajzi szám
1	378	1910	v. Draskovich-kastély	Köztársaság tér 7.	műemlék	II.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM, 464/1972. I. Mh. ÉVM-MM, 4024/1972. OMF	975
2	11205	11447	református templom	Kossuth u. 2.	műemlék	II.	32/2005. (XII. 22.) NKÖM	71/1
3	3783	18685	v. Draskovich-kastély exlege műemléki környezete		műemléki környezet			976, 258, 259/2, 260, 261, 971/3, 973, 974/3, 974/4, 974/6, 977, 980, 981, 983, 984, 985, 986, 1053, 1054, 1056, 1057, 1058, 1059, 987/6, 988, 1004/6, 969, 917, 919, 920, 964, 965, 966, 974/12, 974/11, 978, 974/13, 974/5, 974/7, 974/8, 974/9, 974/10, 262/1, 1007/2, 1055/1, 1008, 1052, 1004/1
4	11205	13608	Református templom műemléki környezete	Dombalja utca 2.	műemléki környezet		32/2005. (XII. 22.) NKÖM	69, 70/1, 70/4, 71/2, 71/3, 72, 73, 90/6, 1302/1, 1322, 70/2, 70/5, 90/1, 229, 230/1, 230/2, 230/3, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 243, 242, 90/4, 90/3

	név	azonosító	védelem	HRSZ	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
				021/25, 021/26, 021/27, 021/28, 021/29, 021/30, 021/31, 021/32, 021/15, 021/17, 021/16		
9	Sziget felőli kertek	45298	nyilvántartott	09/47, 09/48, 09/49, 09/50, 011, 09/46, 017/1	556118	59205
10	Pusztai-dűlő	45306	nyilvántartott	0200, 0201/3, 0187/2, 0203	558783	60085
11	Dani-pusztá	45307	nyilvántartott	0233/4, 0238/1, 0239, 0238/2	558726	58078
12	Cseberfai-kút	45308	nyilvántartott	0238/1, 0237, 0236/2	559065	58160
13	Csengei-domb	45309	nyilvántartott	0238/1, 0241, 0240, 0261	558550	57726
14	Cseberfa-dűlő	45311	nyilvántartott	0238/1, 0236/3, 0236/4, 0237, 0240, 0243, 0246	559202	57939
15	Kengyeles	45312	nyilvántartott	0363/2, 0363/4, 0363/5, 0363/6, 0356, 0357	556031	57333
16	Deás-erdő	45313	nyilvántartott	0275	557924	56924
17	Deás-dűlő	45314	nyilvántartott	0268/3, 0268/4, 0274, 0268/6	558407	56732
18	Száraz-erdei út	45315	nyilvántartott	0268/4	558699	56736
19	Bön-tanya	87865	nyilvántartott	0203, 0210/1, 0192/4, 0209, 0210/2	558492	59717
20	Jánosfa-dűlő	95385	nyilvántartott	0233/4, 0261, 0231/6, 0231/7, 0232/1, 0232/2, 0232/3	558324	58358

9. melléklet a 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelethez

## VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

### 1. NATURA 2000 TERÜLETEK

#### 1.1. Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek

##### HUDD20052 „Ormánsági vizes élőhelyek és gyepek”

012, 013, 014, 015, 024, 025, 030, 033/1, 033/2, 033/3, 045/2, 075/3, 075/4, 082/1, 082/3, 082/5, 082/6, 082/7, 082/8, 082/9, 082/10, 082/11a, 082/11b, 082/11c, 083, 084, 085, 086/1, 086/2, 086/3, 086/5, 086/6, 086/7, 087, 088/3, 088/4, 088/5, 088/6, 088/8, 088/9, 091, 0100, 0101/1, 0101/2, 0101/3, 0101/4, 0101/5, 0101/6, 0102, 0103/1, 0103/2, 0103/3, 0103/4, 0103/5, 0103/6, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108/2a, 0108/2b, 0108/3, 0108/4, 0108/5, 0108/6, 0108/8, 0118/3, 0118/4, 0118/5, 0119/1, 0119/2, 0120, 0121/1, 0121/2, 0121/3, 0121/4, 0121/5, 0121/6, 0121/7, 0122, 0268/2, 0270, 0271/2 hrsz.

#### 1.2. Különleges természetmegőrzési területek

##### HUDD20008 „Ormánsági erdők”

026, 027, 028/b, 041, 044, 045/1, 049, 051, 053, 054, 055, 088/2, 0246, 0247, 0248, 0249, 0250/1a, 0250/1b, 0250/2, 0250/3, 0251, 0265, 0266, 0272, 0277, 0278, 0280, 0281/a, 0281/b, 0282, 0283, 0342/a, 0342/b, 0344, 0345, 0346, 0347, 0348, 0349, 0350, 0351, 0352, 0353, 0354, 0355, 0356, 0386, 0387 hrsz.

### 2. ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATHOZ TARTOZÓ TERÜLETEK

2.1. Magterület – lehatárolás a szabályozási terven Baranya Megye Területrendezési Terve alapján, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság DDNP/176-19/2023 számon megküldött javaslata, illetve az Agrárminisztérium ezt jóváhagyó TMF/250-3/2023. iktatószámú levele alapján pontosítva.

2.2. Ökológiai folyosó – lehatárolás a szabályozási terven Baranya Megye Területrendezési Terve alapján, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság DDNP/176-19/2023 számon megküldött javaslata, illetve az Agrárminisztérium ezt jóváhagyó TMF/250-3/2023. iktatószámú levele alapján pontosítva.

### 3. TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLETEK

Lehatárolás a szabályozási terven Baranya Megye Területrendezési Terve alapján, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása figyelembe vételével pontosítva.

### 4. HELYI TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK ÉS EMLÉKEK

#### 4.1. Sellyei Kis-rét

Törzskönyvi szám: 1/89/TT/93. - helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

Kiterjedése: 84,29 hektár.

Érintett hrsz-ek: 101/10, 0101/11, 0101/12, 0101/13, 0101/2, 0101/3, 0101/5, 0101/6, 0101/7, 0101/8, 0101/9, 0102, 0103/1, 0103/2, 0103/3, 0103/4, 0103/5, 0103/6, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108/2a, 0108/2b, 0108/3, 0108/4, 0108/5, 0108/6, 0108/7, 0108/8, 0110/1a, 0110/1b, 0115, 0116, 0118/4, 0118/5, 0118/6, 0118/7a, 0118/7b, 0118/7c, 0118/7d, 0118/8a, 0118/8b, 0119/1, 0119/2, 0120, 0121/1, 0121/2, 0121/3, 0121/4, 0121/5, 0121/6, 0121/7, 0127/3.

#### 4.2. Sellyei park

Törzskönyvi szám: 1/9/TT/66 - helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

Kiterjedése: 7,37 hektár.

Hrsz: 977.

#### 4.3. Platánok - Kispark

Törzskönyvi szám: 1/67/TE/85 - helyi jelentőségű természeti emlék.

Hrsz: 977.

10. melléklet a 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelethez



## HELYI VÉDELEM

A helyi védelemben részesített értékek védelméről a településképi arculati kézikönyv ajánlásait alapul véve Sellye Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 21/2017.(XII. 29.) számú önkormányzati rendelete rendelkezik.

### 1/A. Építészeti örökség – területi védelem

1.	Temető	hrsz.: 842, 843, 844
2.	Izraelita temető	hrsz.: 778

### 1/B. Építészeti örökség – egyedi védelem

*1/B1. H1 (az építmény, vagy együttes egészére vonatkozó) védettség – egyedi védelem*

	<i>cím</i>	<i>hrsz</i>	<i>megnevezés</i>
1.	Domb u. 3.	hrsz.: 69, 71/1	ref. parókia kovácsoltvas kerítése
2.	Domb u. 11.	hrsz.: 55/3	volt református parókia
3.	Dózsa György u. 1.	hrsz.: 70/2	városháza
4.	Dózsa György u. 6.	hrsz.: 1074/2	lakóépület
5.	Dózsa György u. 12.	hrsz.: 1077	lakóépület
6.	Dózsa György u. 14.	hrsz.: 1078	lakóépület
7.	Dózsa György u. 16.	hrsz.: 1079	gazdasági épület
8.	Dózsa György u. 28.	hrsz.: 1086	lakóépület
9.	Dózsa György u. 81.	hrsz.: 8	volt pásztorház
10.	Erdély u. 1.	hrsz.: 903	lakóépület
11.	Édesanyák útja temető	hrsz.: 842	kőkereszt
12.	Fürdő u.	hrsz.: 399	termálfürdő bejárati épület
13.	Kertészudvar	hrsz.: 986	nyugati lakóépület
14.	Kolozsvár u.	hrsz.: 983	uradalmi magtár épület
15.	Kolozsvár u.	hrsz.: 982	uradalmi istálló épület
16.	Köztársaság tér 6.	hrsz.: 1060	Múzeum és könyvtár
17.	Köztársaság tér	hrsz.: 1059	római katolikus templom
18.	Köztársaság tér	hrsz.: 1059	rk. templom melletti kőkereszt
19.	Mátyás király u. 23.	hrsz.: 510	lakóépület
20.	Mátyás király u. 27.	hrsz.: 508	lakóépület
21.	Mátyás király u. 45.	hrsz.: 499	kovácsoltvas kerítés
22.	Mátyás király u. 61.	hrsz.: 385	lakóépület és kapu
23.	Mátyás király u. 70.	hrsz.: 971/2	lakóépület
24.	Mátyás király u. 79.	hrsz.: 377/1, 377/2	lakóépület
25.	Mátyás király u.	hrsz.: 748/5	volt gőzmalom
26.	Petőfi u. 22/a.	hrsz.: 649	lakóépület
27.	Vasút u.	hrsz.: 625/10	vasútállomás
28.	Vasút u.	hrsz.: 625/2	kőkereszt
29.	Zrínyi Miklós u. 5.	hrsz.: 965	kovácsoltvas kerítés

**1/B2. H2 (részértékekre vonatkozó) védettség – egyedi védelem**

	<b>cím</b>	<b>hrsz</b>	<b>megnevezés</b>
1.	Édesanyák útja, temető	hrsz.: 842, 843	kovácsoltvas kerítéskapuk
2.	Kossuth Lajos u. 43.	hrsz.: 225	góré és kémény (füstölő)
3.	Mátyás király u. 30.	hrsz.: 811	kapu
4.	Mátyás király u. 26.	hrsz.: 805	kovácsoltvas kerítéskapu
5.	Mátyás király u. 67.	hrsz.: 382	kapu

**1/C. Természeti örökség – területi védelem**

	<b>megnevezés</b>	<b>törzskönyvi szám</b>	<b>hrsz</b>
1.	Sellyei park (a Draskovich-kastély körüli Arborétum területe)	1/9/TT/66	977
2.	Sellyei Kis-rét	1/89/TT/93	0101/3-4, 0102, 0103/1-6, 0104-0107, 0108/3-6, 0108/8, 0110/1, 0115, 0117, 0118/3-5, 0119/1, 0120, 0121/1-5, 0127/3

**1/D. Természeti örökség – egyedi védelem**

	<b>megnevezés</b>	<b>törzskönyvi szám</b>	<b>hrsz</b>
1.	Református templom kertje		71/1
2.	Platánok - Kispark	1/67/TE/85	977

## A KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT ELEMEI

	<b>A.</b>	<b>B.</b>	<b>C.</b>
	<b>Út neve</b>	<b>Kategória</b>	<b>Övezeti jel</b>
<b>1</b>	Országos mellékutak: 5804 j. Harkány-Darány összekötő út külterületi szakasza 5806 j. Sellye-Királyegyháza összekötő út külterületi szakasza 5821 j. Sellye-Vajszló összekötő út külterületi szakasza 58152 sz. Sellye-Sósvertike bekötő út	külterületi mellékút (K.V.)	KÖu-1
<b>2</b>	5804 j. összekötő út belterületi szakasza (Dózsa György utca, Batthyány utca, Köztársaság tér, Mátyás király utca, Petőfi Sándor utca) 5806 j. összekötő út belterületi szakasza (Kossuth Lajos utca) 5821 j. összekötő út belterületi szakasza (Dráva utca) 58318 sz. állomásra vezető út (Vasút utca)	belterületi mellékút, gyűjtőút (B.V.)	KÖu-1
<b>3</b>	Ifjúság utca - Bodonyi utca buszközlekedéssel érintett szakasza	gyűjtőút (B.V.)	KÖu-2
<b>4</b>	Elkerülő út a városközpont tehermentesítésére külterületi szakasz	külterületi mellékút (K.V.)	KÖu-2
<b>5</b>	Elkerülő út a városközpont tehermentesítésére belterületi szakasz	belterületi gyűjtőút (B.V.)	KÖu-2
<b>6</b>	Kiszolgáló utak	belterületi kiszolgáló út (B.VI.)	KÖu-3
<b>7</b>	Mezőgazdasági utak	külterületi mellékút, egyéb út (K.VI.)	KÖu-4
<b>8</b>	Önálló gyalogút (sétány)	(B.VIII.)	KÖu-5
<b>9</b>	Buszpályaudvar		KÖu-6
<b>10</b>	Köztér a termálfürdő előtt		KÖu-7

**ÁLLATTARTÁSRA SZOLGÁLÓ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE SORÁN BETARTANDÓ  
TELEPÍTÉSI TÁVOLSÁGOK**

	A	B	C	D
	Építmény megnevezése	Telepítési távolság (m)		
		4.1 melléklet 1.1-1.21. szerinti rendeltetés esetén	Ásott és fűrt kúttól	Kerti csaptól
1.	Nagy haszonállat istállója, ólja, kifutója 5 kifejlett állatig	15	15	5
2.	Nagy haszonállat istállója, ólja, kifutója 5 kifejlett állat felett	60	15	5
3.	Közepes haszonállat ólja, kifutója 5 kifejlett állatig	15	15	5
4.	Közepes haszonállat ólja, kifutója 5 kifejlett állat felett	60	15	5
5.	Kis haszonállat ólja, kifutója 50 kifejlett állatig	10	15	5
6.	Kis haszonállat ólja, kifutója 50 kifejlett állat felett	60	15	5
7.	Trágya- és trágyalé tároló	30	30	10
<i>Nagy haszonállat:</i> szarvasmarha, ló, szamár, öszvér, bivaly				
<i>Közepes haszonállat:</i> sertés, juh, kecske, strucc				
<i>Kis haszonállat:</i> baromfifélék, prémes állatok, galamb, méhek				



13. melléklet a 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelethez



## OTÉK ELTÉRÉS

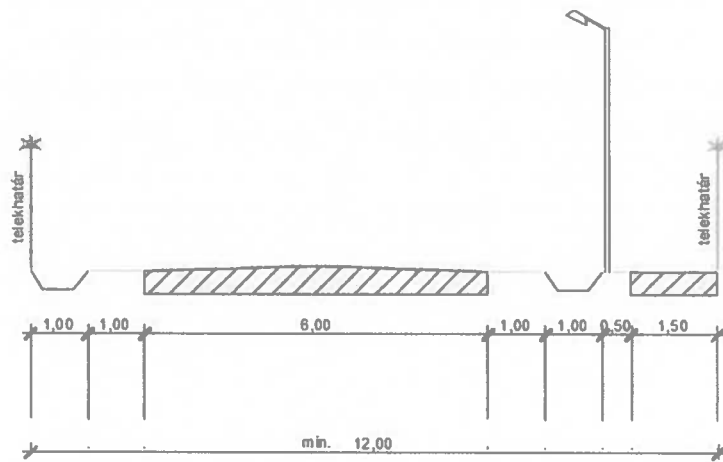
A Baranya Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész BA/40/00239-4/2024. iktatószámú záró szakmai véleményében megadott hozzájárulása alapján a 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) követelményeinél megengedőbb követelmények alkalmazhatók a helyi építési szabályzat alábbi előírásai esetében:

1. A történetileg kialakult állapotra való tekintettel K-Fm jelű építési övezetben (Felsőmajor)
  - a) a telek megengedett legnagyobb beépítettsége az OTÉK szerinti 40% helyett 60%,
  - b) a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya az OTÉK szerinti 40% helyett 20%.
2. A korábbi szabályozásra való tekintettel Lke-1, Lke-2, Lke-3 és Lke-5 jelű építési övezetekben 700 m<sup>2</sup>-t el nem érő telekterület esetén a telek megengedett legnagyobb beépítettsége az OTÉK szerinti 35% helyett 40%.
3. A kialakult állapotra való tekintettel Vt-4 jelű építési övezetben
  - a) a telek megengedett legnagyobb beépítettsége az OTÉK szerinti 80% helyett 90%,
  - b) a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya az OTÉK szerinti 10% helyett 0%.

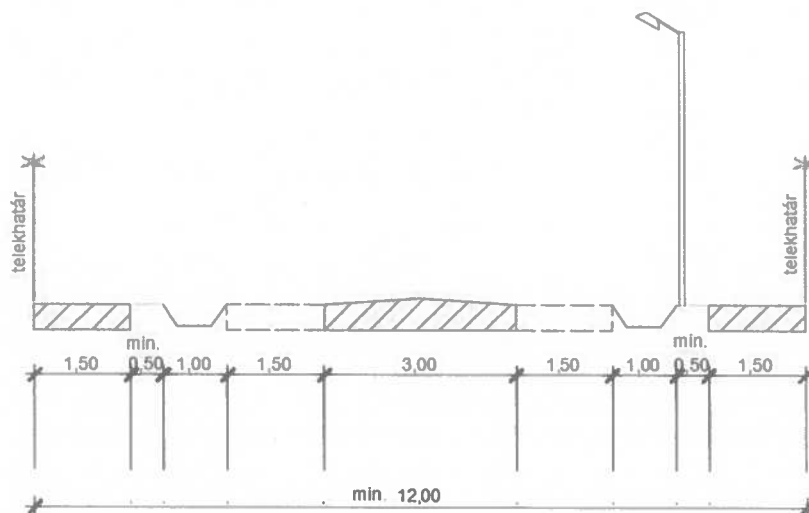
14. melléklet a 6/2024. (III. 7.) önkormányzati rendelethez



## TERVEZETT JELLEMZŐ KERESZTSZELVÉNYEK



gyűjtőutak javasolt legszűkebb keresztmetszete



kiszolgáló utak javasolt minimális szélességű keresztmetszete

