

Somogyjád község Képviselőtestületének
13/2003. (VI.19.) számú
önkormányzati rendelete

„Somogyjád helyi építési szabályzatá”-ról

Somogyjád község Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16.§-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv) 6.§-ában kapott felhatalmazás alapján - az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletre (a továbbiakban OTÉK) figyelemmel- az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET
Általános előírások

1.§.

- (1) A rendelet hatálya Somogyjád község közigazgatási területére terjed ki.
- (2)¹A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, építési és bontási tevékenységet folytatni, épület, építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni – az általános érvényű jogszabályok mellett – e rendelet előírásainak és az annak mellékletét képező szabályozási terveknek megfelelően szabad.
- (3)²A szabályozási tervek kötelezően figyelembe veendő elemei:
- a külterületi és a belterületi határvonal
 - a szabályozási vonalak
 - az övezeti határok és övezeti jelek
 - az építési övezeti előírások
 - az építési határvonalak
 - az e rendelettel védetté nyilvánított természeti értékek
 - a sajátos jogintézmények
 - az infrastruktúra hálózatok és létesítmények területigényes elemei
 - a védőfásítás a lakókertek végénél, valamint a mezőgazdasági üzemi területeken és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken
- (4)³A kötelező erejű szabályozási elemek csak a rendezési terv módosításával, a jogszabályokban előírt egyeztetések lefolytatásával változtathatók,

¹ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

² Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

³ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

képviselőtestületi jóváhagyással. Az egyéb elemek változtatása – a szükséges szakhatósági egyeztetések lefolytatásával – hatósági eljárás keretében történhet.

(5)⁴

(6)⁵

(7)⁶

(8) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti-érték védelmi követelményeknek.

(9)⁷ A telekalakítások és építések engedélyezése során meg kell őrizni a meglévő településstruktúrát; a kialakult telekméreteket, beépítési módot, a jellegzetes épülettömegeket és tetőformát. Nyeles telek nem alakítható ki.

(10)⁸ A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő elhelyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt. Földmunkák végzésekor a talaj termőréteg-védelmének érdekében a felső humuszos termőréteg megóvásáról gondoskodni kell.

(11)⁹

(12)¹⁰ A családi ház nagyságrendjét meghaladó mértékű területfejlesztési szándék esetében a tervezés során olyan talajmechanikai szakvélemény készítenendő, mely tisztázza a geotechnikai, mérnökgeológiai és vízföldtani jellemzőket, értékelően feltárja az építésföldtani adottságokat, valamint a tervezett terület-felhasználás várható hatásait is.

(13)¹¹ Terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetnek. Az érintett területeken a tervezésnél figyelembe kell venni az építési terület pince- és üregviszonyait.

⁴ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁵ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁶ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁷ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁸ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁹ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

¹⁰ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

¹¹ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

(14)¹²

(15)¹³

(16)¹⁴ Állattartó épületet és trágyatárolót falusias lakó, üdülő és intézményi funkciójú épülettől 10 m-nél tovább kell elhelyezni. Az állattartó épület nettó alapterülete nem haladhatja meg

- az Lf1 építési övezeti jelű területen a 20 m²-t,
- az Lf2 és LF5 építési övezeti jelű területen a 40 m²-t,
- az Lf3 építési övezeti jelű területen a 60 m²-t,
- az Lf4 építési övezeti jelű területen a 80 m²-t.

A kertvárosias lakóterületen haszonállat-tartás céljára szolgáló épület és építmény nem létesíthető.

(17)¹⁵ A település beépítésre nem szánt területein a HÉSZ övezeti előírásaiban meghatározottnál kisebb telket – a közlekedési, közmű-elhelyezési és hírközlési terület, valamint közhasználatú zöldterület, védőerdő, illetve a közlekedési, közmű-elhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület kivételével – kialakítani nem szabad.

II. FEJEZET

Településszerkezet, területfelhasználás

2.§.

(1)¹⁶ A település igazgatási területének

a./ beépítésre szánt területei - építési övezetei:

aa/ falusias lakóterület (Lf),

ab/ kertvárosias lakóterület (Lke),

ac/ kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz),

ad/ ipari terület, ezen belül

-egyéb terület

-a közműellátást biztosító területigényes létesítmény (szennyvízátemelő) (Gip-kv) és az energiaellátást biztosító területigényes létesítmény (gázfogadó) (Gip-kg) területe

-a lemezmegmunkáló műhely területe (Gip-L)

-jelentős mértékű zavaró hatású terület

-mezőgazdasági üzemi terület (állattartó telep) (Gip-M),

ae/ különleges terület, ezen belül

-sportterület, (lovaspálya) (KÜ-S)

¹² Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

¹³ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

¹⁴ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

¹⁵ Beiktatta Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

¹⁶ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

- temető, kegyeleti park (KÜ-T)
- idegenforgalmi fogadóhely (KÜ-I),
- sport-és szabadidő központ (KÜ-SK)

b./ beépítésre nem szánt területei-övezetei:

ba./ közlekedési és közműterület, ezen belül:

- közút (KÖu)
- parkoló (KÖp)
- kötöttpályás-vasút (KÖk)

bb./ zöldterület, ezen belül

- közkert (Zk)

bc./ erdőterület, ezen belül

- védelmi (E-V)
- turisztikai (E-T)

bd./ mezőgazdasági terület, ezen belül

- szántó (M-SZ)
- gyeplő, legelő, rét (M-GY)
- kert, szőlő, gyümölcsös (M-K)
- belterületi kert (M-BK)

be./ vízgazdálkodási terület

- folyó és állóvizek medre és parti sávja (V)
- a közműellátást biztosító területigényes létesítmények (vízműkút, víztározó) (V-kv)

(2)¹⁷A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek, valamint az építési övezetek és az övezetek határvonalait a szabályozási tervek tartalmazzák.

Falusias lakóterület

3.§.

- (1) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a belterület szabályozási terv, valamint a helyi építési szabályzat 3§ (5) tartalmazza
- (2) A lakóterületre vonatkozóan az OTÉK 14.§. előírásait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
- a.,az OTÉK 14§. (1) bekezdés szerinti épületmagasság 7,5 méter helyett a szabályozási terv szerinti lehet
 - b.,nem helyezhetők el az OTÉK 14§. (2) bekezdés 8 pontjában felsorolt létesítmények.
- (3)¹⁸A lakóterület építési telkein a lakó és/vagy üdülő-pihenő funkciót kielégítő lakóépületek építhetők.

¹⁷ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

¹⁸ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

- (4) A lakóterületen az új épületeket, építményeket a meglévő állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani, úgy hogy azok a történeti fejlődés során kialakult jelenlegi telekstruktúrát és helyi építészeti karaktert megőrizték, illetve a szomszédos telkek beépítését ne akadályozzák, és rendeltetésszerű használatukat ne zavarják. Mindezek biztosítása érdekében:
- a., a kialakítható legkisebb telekterület a szabályozási terv szerinti lehet, úgy hogy új telekalakításnál az átlagos telekszélesség 20,0 méternél kevesebb nem lehet.
 - Az övezeti előírásban meghatározott minimális telekterületnél kisebb, meglévő építési telek is beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
 - b., a beépítési mód a szabályozási terv szerinti lehet
 - c., az épületek tömeg- és homlokzatalakítása, anyaghasználata a hagyományos építészeti karakterhez igazodó legyen
 - d.,¹⁹
 - e., az építési telken az OTÉK fogalom meghatározásai között definiált melléképítmények helyezhetők el, a kirakatszekrény és a föld feletti gáztartály kivételével.
 - f.,²⁰ az elő- oldal- és hátsókert előírásait a kialakult állapot figyelembevételével az alábbi keretek között kell meghatározni:
 - az előkertet – az építési határvonal figyelembe vételével – a kialakult helyzethez igazodóan kell meghatározni
 - az oldalkertet a beépítési mód függvényében – a kialakult helyzet és az OTÉK 35. §. előírásai alapján – kell meghatározni azzal az eltéréssel, hogy a (6) bekezdésben előírtak nem csak az „elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül” érvényesek, hanem az elő- és oldalkert egészére vonatkoznak. Kialakult állapot esetén a jogszabályban előírt értéknél kisebb oldalkerti méretek megtarthatók.
 - a hátsókertet az építési határvonal figyelembevételével kell biztosítani.
 - g., az övezeti előírástól eltérően a szemközti oldalhatáron is beépített telkeken az előírástól eltérően meglévő épületek a meglévő alapterületükkel és tömegükkel megtarthatók, felújíthatók, de nem bővíthetők

(5) ²¹A lakóterület az alábbi övezetekre tagolódik:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. maximum	Telekterület minimum*
Lf1	O	30	5,5	600
Lf2	O	30	5,5	1000
Lf3	O	30	5,5	1500
Lf4	O	25	5,5	2000
Lf5	SZ	25	7,5	10000

¹⁹ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2017. (II. 14.) önkormányzati rendelete

²⁰ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

²¹ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

*A beépíthető terület nagyságának meghatározásánál az 1500 m² feletti telekrész 50 %-ban számítható be (pl: 2800 m²-es telken 1500 m²+1300 m²/2=2150 m², azaz 2800 m² nagyságú telek esetén 2150 m² a számításnál figyelembe veendő telekterület)

- (6) A lakóterületen
 a./ a teljes közműellátás, és
 b./ a burkolt út
 biztosítandó.
- (7) A saját gépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani.
- (8) A lakóterület építési telkein a zölddel való fedettség minimum 50 % kell legyen.
- (9) A lakóterületek lehatárolását a belterület szabályozási terv tartalmazza.
- (10) ^{22, 23}
- (11) ^{24, 25} A falusias lakóterületen létesíthető „mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmények a 108. hrsz., a 109. hrsz., a 110. hrsz., a 111. hrsz., és a 112. hrsz-ú ingatlanokon az utcai telekhatártól számított 45 m és 100 m között helyezhetők el.
- (12) ²⁶ A 120-125 és 132 hrsz-ú ingatlanokon lakó funkciójú épület csak a meglévő beépítés vonalában – az utcavonaltól mért 15 m-es sávban – helyezhető el.

Kertvárosias lakóterület

4.§.

- (1) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a belterület szabályozási terv, valamint a helyi építési szabályzat 4§ (4) tartalmazza
- (2) A lakóterületre vonatkozóan az OTÉK 13.§. előírásait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
 a.,az OTÉK 13§. (1) bekezdés szerinti épületmagasság 7,5 méter helyett a szabályozási terv szerinti lehet
 b.,nem helyezhetők el az OTÉK 13§. (2) bekezdés3 és 4 pontjában valamint a (3) bekezdés 2, 3, 4 és 5 pontjában felsorolt létesítmények.
- (3) A lakóterületen az új épületeket, építményeket a meglévő állapothoz igazodóan

²² Beiktatta Somogyjád Községi Önkormányzat 15/2007. (IX. 12.) önkormányzati rendelete, hatályos 2007. szeptember 12. naptól

²³ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

²⁴ Beiktatta Somogyjád Községi Önkormányzat 15/2007. (IX. 12.) önkormányzati rendelete, hatályos 2007. szeptember 12. naptól

²⁵ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

²⁶ Beiktatta Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

kell elhelyezni és kialakítani, úgy hogy azok a szomszédos telkek beépítését ne akadályozzák, és rendeltetésszerű használatukat ne zavarják. Mindezek biztosítása érdekében:

- a., a kialakítható legkisebb telekterület a szabályozási terv szerinti lehet, úgy hogy új telekalakításnál az átlagos telekszélesség 20,0 méternél kevesebb nem lehet.
- Az övezeti előírásban meghatározott minimális telekterületnél kisebb, meglévő építési telek is beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
- b., a beépítési mód a szabályozási terv szerinti lehet
- c., az épületek tömeg- és homlokzatalakítása, anyaghasználata a hagyományos építészeti karakterhez igazodó legyen
- d., Az épületek tetőfedése cserép, betoncserép és bitumenes zsindeley; a tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet.
- e., az építési telken az OTÉK fogalom meghatározásai között definiált melléképítmények helyezhetők el, a kirakatszekrény és a föld feletti gáztartály kivételével.
- f.²⁷., az elő- oldal-és hátsókert előírásait a kialakult állapot figyelembevételével az alábbi keretek között kell meghatározni:
 - az előkertet – az építési határvonal figyelembe vételével – a kialakult helyzethez igazodóan kell meghatározni
 - az oldalkertet a beépítési mód függvényében – a kialakult helyzet és az OTÉK 35. §. előírásai alapján – kell meghatározni azzal az eltéréssel, hogy a (6) bekezdésben előírtak nem csak az „elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül” érvényesek, hanem az elő- és oldalkert egészére vonatkoznak. Kialakult állapot esetén a jogszabályban előírt értéknél kisebb oldalkerti méretek megtarthatók.
 - a hátsókertet az építési határvonal figyelembevételével kell biztosítani
- g., az övezeti előírástól eltérően a szemközti oldalhatáron is beépített telkeken az előírástól eltérően meglévő épületek a meglévő alapterületükkel és tömegükkel megtarthatók, felújíthatók, de nem bővíthetők

(4)²⁸ A lakóterület az alábbi övezetekre tagolódik

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. maximum	Telekterület minimum
Lke1	Cs	30	5,5	500
Lke2	O	30	5,5	700
Lke3	Sz	30	5,5	2000

(5) A lakóterületen

- a./ a teljes közműellátás, és
- b./ a burkolt út biztosítandó.

(6) A saját gépkocsi elhelyezését telken belül kell biztosítani.

²⁷ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

²⁸ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

- (7) A lakóterület építési telkein a zölddel való fedettség minimum 50 % kell legyen.
- (8) A lakóterületek lehatárolását a belterület szabályozási terv tartalmazza.
- (9)^{29, 30}

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 5.§.

- (1)³¹ A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási tervek is tartalmazzák az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. maximum	Telekterület minimum
Gksz	SZ	30	7,5	3500

A maximális építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokoltá teszi.

- (2) A területre vonatkozóan az OTÉK 19.§. előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a területen nem helyezhetők el az OTÉK 19.§. (2) bekezdés 4 pontja, valamint a (3) bekezdés szerinti létesítmények.
- (3)³²
- (4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen az épületek tetőfedése – a nagy-fesztávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép és bitumenes zsindeley; a tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A nagy-fesztávú csarnokszerkezetek – raktárak, műhelyek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel (pl. LINDAB cserepes-lemez) vagy fémlemez fedéssel is építhetők.
- (5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen:
a./ a teljes közműellátás és
b./ a burkolt út
biztosítandó.

²⁹ Beiktatta Somogyjád Községi Önkormányzat 23/2005. (XI. 03.) önkormányzati rendelete, hatályos 2005. november 03. naptól

³⁰ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

³¹ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

³² Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

- (6) A parkoló szükségletet a telken belül kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.
- (7) A területen a zölddel való fedettség minimum 40 % kell legyen.
- (8)³³ A területen a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, min. 16/18 méretű fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni.
- (9) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület lehatárolását a külterület szabályozási terv tartalmazza.

Ipari terület³⁴

6.§.

- (1)³⁵ Az ipari területekre vonatkozóan az OTÉK 20.§. előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a területen nem helyezhetők el az (5) bekezdés 2. pontja szerinti létesítmények.
- (2)³⁶ Az ipari terület az alábbi övezetekre tagozódik:
- egyéb terület
 - a közműellátást biztosító területigényes létesítmény (szennyvízáttemelő) (Gip-kv) és az energiaellátást biztosító területigényes létesítmény (gázfogadó) (Gip-kg) területe
 - a lemezmegmunkáló műhely területe (Gip-L)
 - jelentős mértékű zavaró hatású terület
 - mezőgazdasági üzemi terület (major, állattartó telep) (Gip-M)
- (3)³⁷ Az ipari területekre vonatkozó övezeti előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási tervek is tartalmazzák az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. maximum	Telekterület minimum
Gip-M	SZ	30	7,5	5000
Gip-L	SZ	35	7,5	5000

³³ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

³⁴ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

³⁵ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

³⁶ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

³⁷ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

A maximális építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokolttá teszi.

(4)³⁸

(5)³⁹ Az ipari területen az épületek tetőfedése – a nagyfesztávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép és bitumenes zsindeley; a tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A nagyfesztávú csarnokszerkezetek – tárolók, állattartó épületek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel (pl. LINDAB cserepeslemez) vagy fémlemez fedéssel is építhetők.

(6)⁴⁰ Az ipari területen:
a./ a teljes közműellátás és
b./ a burkolt út
biztosítandó.

(7) A mezőgazdasági üzemi területen - a Magyaróvölgyi pusztán lévő 092/5, 6, 7 és 092/11, 12, 15 hrsz-ú ingatlanokon - meglévő lakó – és melléképületek adottságként kezelendők; felújíthatók, korszerűsíthetők, a lakóépületek egy alkalommal nettó 25 m²-rel bővíthetők. Új épület építéskor a beépített össz alapterület a jelenlegi beépítettség +25 m² nettó alapterület nagyságot nem haladhatja meg.

(8) A 054/9 hrsz-ú mezőgazdasági üzemi területen állattartó épületek nem létesíthetők.

(9) A parkolászükségletet a telken belül kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.

(10) A területen a zölddel való fedettség minimum 40 % kell legyen.

(11)⁴¹ A területen a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, minimum 16/18 méretű fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni.

(12)⁴² Az ipari területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

(13)⁴³ Az ipari területen a burkolt felületeken összegyűlő csapadékvizek olaj- és iszapfogó műtárgyon keresztül vezethetők be a csapadékvíz hálózatba.

³⁸ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

³⁹ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁴⁰ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁴¹ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁴² Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁴³ Beiktatta Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

Különleges terület**7.§.**

- (1) ⁴⁴ A település területén különleges területek a temetők (KÜ-T), a lovaspálya (KÜ-S), és a tervezett idegenforgalmi fogadóhely (KÜ-I) és a sport- és szabadidő központ (KÜ-SK) területe.
- (2) A temető területén csak sírhelyek, a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények, egyházi építmények és parkolóhelyek létesíthetők.
- (3) Urnás temetés elsődlegesen urnasírba javasolt, urnafal csak zárt kerítésként alakítható ki.
- (4) ⁴⁵A lovaspálya és az idegenforgalmi fogadóhely övezeti előírásait a belterületi szabályozási terv is tartalmazza, az alábbiak szerint:

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymag. maximum	Telekterület minimum	Zölddel való fedettség (%)
KÜ-T	SZ	10	5,5	10000	50
KÜ-S	SZ	10	7,5	10000	50
KÜ-I	SZ	15	5,5	10000	55
KÜ-SK	SZ	20	7,5	15000	60

- (5) ⁴⁶
- (6) A különleges területen az épületek tetőfedése – a nagyfesztávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép és bitumenes zsindely; a tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A nagyfesztávú csarnokszerkezetek – lovarda, uszoda, teniszcsarnok, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel (pl. LINDAB cserepeslemez) vagy fémlemezfedéssel is építhetők.
- (7) A különleges területen:
a./ a teljes közműellátás és
b./ a burkolt út
biztosítandó.

⁴⁴ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁴⁵ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

- (8) A parkoló szükségletet telken belül és közterületen együttesen kell kielégíteni. A területen csak fásított parkoló alakítható ki.
- (9)⁴⁷
- (10) A különleges területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

Közlekedési és közműterület

8.§.

- (1) A közlekedési és közműterületekre vonatkozóan az OTÉK 26.§. előírásait kell alkalmazni, a (3) bekezdés 2,3,4 pontja kivételével.
- (2) A közlekedési területek rendeltetésszerű, korlátozás nélküli szabad használatát biztosítani kell.
- (3) A közlekedési- és közmű területen - a védőtávolságokra is figyelemmel - a közmű- és hírközlési vezetékeket úgy kell kiépíteni, hogy hosszú távon valamennyi közmű- és hírközlési hálózat elhelyezhető legyen.
- (4) A vasútállomás mellett – a 016/9-/13 hrsz-ú ingatlanokon – meglévő lakó- és kiszolgáló épületek adottságként kezelendők; felújíthatók, korszerűsíthetők, a lakóépületek egy alkalommal nettó 25 m²-rel bővíthetők.
- (5) Az utak mentén fasorok ültetendők, a meglévő fasorok, fás bozótok csak engedéllyel vágathatók ki abban az esetben, amennyiben azt a fás növényállomány egészségi állapota indokoltá teszi.
- (6) A területen nem létesíthető – a mezőgazdaságból élők ingatlanainak kivételével - 3,5 m-nél szélesebb gépkocsi behajtó.
- (7) A közlekedési és közműterületeket a szabályozási tervek tartalmazzák.

Zöldterület

9.§.

- (1) A területre vonatkozóan az OTÉK 27.§. előírásait kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy a területen nem helyezhető el az OTÉK 27. §. (4) bekezdés c pontja szerinti létesítmény.
- (2) A kertépítészeti terv készítési kötelezettséggel érintett területek kialakítása csak szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.

⁴⁷ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

- (3) A területen a zölddel való fedettség minimum 70 % kell legyen, melyet többszintesen(gyepek, cserje, fa) kell kialakítani, úgy hogy a fával való fedettség minimum 60 % legyen.
- (4) A zöldterületek lehatárolását a belterület szabályozási terv tartalmazza.
- (5) ^{48, 49}

Erdőterület

10. §.

- (1) ⁵⁰Az erdőterületekre vonatkozóan az OTÉK 28.§. előírásai közül a turisztikai és védelmi rendeltetésű erdőkre vonatkozókat kell alkalmazni.
- (2) ⁵¹
- (3) Az erdőterületek övezetek szerinti tagolását a külterület szabályozási terv tartalmazza.

Mezőgazdasági terület

11 §.

- (1) A mezőgazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 29.§. előírásait kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:
- a./ az OTÉK 29.§. (4) bekezdés szerint létesíthető lakóépületek építménymagassága 7,5 helyett 5,5 m lehet
- b./ az OTÉK 29.§. (4) bekezdés szerint létesíthető lakóépület
-az M-BK, az M-GY és az M-K övezeti jelű területen nem helyezhető el
-az M-SZ övezeti jelű területen min. 20000 m² telekterületen helyezhető el.
- c./ ⁵² az M-BK besorolású 556/10. hrsz-ú ingatlan beépíthetőségére, az Lf19 övezeti besorolást kell alkalmazni és az előkert nagysága 3,00 m-ben, a hátsó kert nagysága 6,00 m-ben kerül meghatározásra.
- (2) A belterületi kertterületen építési telket kialakítani nem lehet; azon csak a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik helyezhetők el, külön jogszabályok

⁴⁸ Beiktatta Somogyjád Községi Önkormányzat 23/2005. (XI. 03.) önkormányzati rendelete, hatályos 2005. november 03. naptól

⁴⁹ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁵⁰ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁵¹ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁵² Beiktatta Somogyjád Községi Önkormányzat 15/2006. (IX. 11.) önkormányzati rendelete, hatályos 2006. szeptember 11. naptól

előírásai alapján. A belterületi kertté minősülő volt „zártkerti” ingatlanokon meglévő gazdasági épületek(présházak) felújíthatók, de nem bővíthetők, illetve új épületek nem építhetők.

- (3) A mezőgazdasági területen az új épületeket, építményeket szabadon állóan kell elhelyezni és kialakítani. Az épületek tetőfedése – a nagy fesztávú csarnokszerkezetek kivételével - cserép, betoncserép és bitumenes zindely; a tető hajlásszöge 30-45° közötti lehet. A nagy fesztávú csarnokszerkezetek – tárolók, állattartó épületek, stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel (pl. LINDAB cserepes lemez, stb.) vagy fémlemez fedéssel is építhetők.
- (4)⁵³
- (5)⁵⁴ Az M-K jelű övezetben gazdasági épület abban az esetben létesíthető, amennyiben az ingatlan területének min. 60 %-a szőlő-, illetve gyümölcssterületként művelt.
- (6) A mezőgazdasági területen lévő 065/2 hrsz-ú ingatlanon a meglévő lakó – és melléképületek adottságként kezelendők; felújíthatók, korszerűsíthetők, a lakóépület egy alkalommal nettó 25 m²-rel bővíthető.
- (7) A mezőgazdasági területen birtokközpontot az OTÉK 29. §.(5) és (6) bekezdés előírásai alapján lehet kialakítani.
- (8) A mezőgazdasági területek övezetek szerinti tagolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

Vízgazdálkodási terület

12.§.

- (1)⁵⁵ Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK 30.§., valamint a vonatkozó külön jogszabályok^{1,2} előírásait kell alkalmazni.
- (2) A vízfolyások és a tervezett víztározó jókarban tartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6-6 m, a tó körül 3 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény és növényzet nem lehet.
- (3)⁵⁶ A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben végezhetők, amennyiben a terület természetközeli állapotának visszaállítását elősegítik.

⁵³ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁵⁴ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁵⁵ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

- (4) A vízgazdálkodási területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

III. FEJEZET

Közhasználatra szolgáló területek

13.§.

- (1) Az igazgatási területen az állami és önkormányzati tulajdonú közlekedési és közműterületek (közterületek), a zöldterületek és turisztikai rendeltetésű erdők a közhasználatra szolgáló területek.
- (2) A közhasználatra szolgáló területeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja; a rendeltetéstől eltérő használathoz a közterület tulajdonosának (kezelőjének) hozzájárulása, valamint az illetékes hatóság engedélye szükséges.

IV. FEJEZET

Közműellátás, közmű- és hírközlési létesítmények

14.§.

- (1) ⁵⁷A belterületen, valamint a külterületi beépítésre szánt – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági, mezőgazdasági üzemi és különleges – területeken a teljes közműellátást kell biztosítani úgy, hogy ennek keretében:
- a./ a közüzemi energia-szolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz)
 - b./ a közüzemi ivóvíz-szolgáltatás (ennek részeként a külön jogszabályban meghatározott oltóvízintenzitás és oltóvíz mennyiség föld feletti tűzcsapokkal)
 - c./ a közüzemi szennyvízelvezetés, illetve annak megvalósulásáig a kommunális szennyvíz saját telken – zárt, vízzáróan szigetelt tárolóban – történő átmeneti tárolása, úgy, hogy környezetszennyezést nem idézhet elő
 - d./ a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés megoldott legyen.

Fenti közműellátás megléte feltétele az építési telekké nyilvánításnak, illetve a beépíthetőségnek.

- (2) ⁵⁸A szennyvízcsatorna rendszer kiépítéséig a zárt tárolóban összegyűjtött és szippantással eltávolításra kerülő szennyvizet engedélyezett ürítőhelyre kell szállítani.

⁵⁶ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁵⁷ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁵⁸ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

- (3) ⁵⁹A településen a csapadékvíz-elvezetést kiemelt gondossággal kell kezelni. Az igazgatási terület csapadékvizeinek elvezetése vízjogi engedélyköteles tevékenység, melyhez az engedélyt az illetékes vízügyi hatóságtól kell megkérni a vonatkozó külön jogszabályok³ szerint.
- (4) ⁶⁰A belterületen és a régészeti területeken, valamint a védelemre javasolt helyi jelentőségű természetvédelmi területeken – település- és tájképvédelmi okok miatt – táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó és átjátszó tornyok) nem létesíthetők. Az ilyen célú berendezések külterületen elsősorban a Felsőhegytől északra lévő, magassági pontot jelző toronyépítményen helyezhetők el.

Kommunális ellátás, kommunális létesítmények

15.§.

- (1) ⁶¹A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása – az hetesi kommunális hulladéklerakó telepre – megoldott. Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.
- (2) ⁶²Az esetleges állati tetemeket feldolgozóhelyre kell szállítani.

V.FEJEZET

Környezetvédelem

16.§.

- (1) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
- a./ a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b./ megelőzze a környezetszennyezést
 - c./ kizárja a környezetkárosítást
- (2) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (3) ⁶³A településre védelmi értékek vonatkoznak. A területen csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek ezen előírásokat kielégítik. A területre érvényes

⁵⁹ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁶⁰ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁶¹ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁶² Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁶³ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok^{4,5} szerint kell figyelembe venni.

- (4)⁶⁴ A területen talajszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és tevékenység nem végezhető.
- (5) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés és az élővizek szennyezésének megakadályozásáról, valamint a mezőgazdasági üzemi területek környezeti károkozásának csökkentéséről.
- (6)⁶⁵ A településen a zajvédelem az országos előírások^{6,7} szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. Zajvédelmi szempontból a – közlekedésből származó – megengedett A-hangnyomásszint a 6701. sz. és a 6513. sz. összekötő utak menti lakóterületen 65/55 dB, az egyéb lakóterületeken 55/45 dB.
- (7) A területen a 20 fh-et elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fh-et elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (8)⁶⁶ A településen üzemanyag-töltő állomás csak külterületi közlekedési területen helyezhető el, amennyiben az üzemanyag-töltő állomás 50 m sugarú védelmi övezetében nem helyezkedik el állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (így különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény), illetve levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra.

Természet- és tájvédelem

17.§.

- (1)⁶⁷ A településen az e rendelettel védetté nyilvánított egyedi természeti értékeket a szabályozási tervek, tételes felsorolásukat az 3. sz. melléklet tartalmazza. Az országos jelentőségű védett természeti értéket – az Apánkai erdőben elhelyezkedő halomsír-kunhalom területét – valamint a védelemre javasolt helyi jelentőségű természetvédelmi területeket – tájékoztató jelleggel – a külterület szabályozási terv, tételes felsorolásukat az 1. sz. függelék tartalmazza.
- (2) A helyi természeti értékek védelmével kapcsolatos szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

⁶⁴ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁶⁵ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁶⁶ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁶⁷ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

- (3) Táj- és településkép-védelmi okokból
 -a belterületi szabályozási terven jelölt helyeken védősávot kell kialakítani tájba illő őshonos fafajokkal és a hagyományos faluképhez illeszkedő cserjékkel, valamint
 -útsorfásítást kell végezni az utak mentén. Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlési vezeték a meglévő és a javasolt fasorok nyomvonalában.

Művi értékek védelme

18.§.

- (1) ⁶⁸
- (2) ⁶⁹Az országos védelem alatt álló művi értékeket és régészeti területeket, valamint a külön önkormányzati rendelettel⁸ védetté nyilvánított helyi művi értékeket – tájékoztató jelleggel – a szabályozási tervek, tételes felsorolásukat a 2. sz. függelék tartalmazza.
- (3) ⁷⁰
- (4) ⁷¹

VI. FEJEZET

Sajátos jogintézmények

19.§.

- (1) ⁷²
- (2) ⁷³
- (3) ⁷⁴
- (4) Beültetési kötelezettség – telken belüli kötelező védőfásítás – terheli környezetvédelmi valamint táj- és településképvédelmi okokból

⁶⁸ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁶⁹ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁷⁰ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁷¹ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁷² Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁷³ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁷⁴ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

- külterületen a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és a mezőgazdasági üzemi területeket a külterület szabályozási terv szerinti helyeken
- 3 éven belül megvalósítandóan a belterületi ingatlanok egy részét a belterület szabályozási terv szerinti helyeken.

- (5) ⁷⁵A település igazgatási területén növényzetet telepíteni, fasort ültetni csak az 4. számú mellékletben meghatározott távolságok figyelembe vételével szabad.

Záró rendelkezések

20.§.


- (1) Jelen rendelet csak a szabályozási tervekkel együtt érvényes, azokkal együtt értelmezendő és használandó.
- (2) ⁷⁶
- (3) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.
- (4) E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg hatályát veszti a Somogyjád község összevont rendezési tervéről szóló 16/1997. (XII. 17.) sz. Kt rendelet. Ezzel egyidejűleg a helyi építészeti értékek védelméről szóló 4/1999. (III. 23.) sz. rendelet 1. sz. melléklete helyébe jelen rendelet 2. sz. melléklete lép.



 Pirkhofferné Szarka Ilona
 körjegyző




 Lőrinczné Kiss Ilona
 polgármester

Kihirdetve: 2003.június 20.


 Pirkhofferné Szarka Ilona
 körjegyző



⁷⁵ Módosította Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete

⁷⁶ Hatályon kívül helyezte Somogyjád Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete