

**Somogyjád Község Önkormányzat Képviselő-testületének
3/2015. (II. 20.) önkormányzati rendelete**

a

**„Somogyjád helyi építési szabályzatá”-ról
szóló**

– egységes szerkezetbe foglalt –

13/2003. (VI. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Somogyjád Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikke (1) bekezdése a.) pontja valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv) 6/A.§. (3) bekezdésében és a 62.§ (6) 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Tv. 13.§ (1) bekezdés 1.) pontjában és az Étv 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

(1) Az 13/2003. (VI. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R) 1.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A 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.”

(2) A R 1.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A 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 lakóterületek végénél, valamint a mezőgazdasági üzemi területeken és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken*

(3) A R 1.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A kötelező erejű szabályozási elemek csak a rendezési terv módosításával, a jogszabályokban előírt egyeztetések lefolytatásával változtathatók, képviselőtestületi jóváhagyással. Az egyéb elemek változtatása – a szükséges szakhatósági egyeztetések lefolytatásával – hatósági eljárás keretében történhet.”

(4) A R 1.§ (9) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) 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.”

(5) A R 1.§ (10) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) 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.”

(6) A R 1.§ (12) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) 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.”

(7) A R 1.§ (13) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(13) 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.”

(8) A R 1.§ (16) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(16) Állattartó épületet és trágyatárolót falusias lakó, üdülő és intézményi funkciójú épülettől 10 m-nél távolabb 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.”

(9) A R 1.§-a a következő (17) bekezdéssel egészül ki:

„(17) 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.”

(1) A R 2.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) 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)

-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)

- kötőtpályás-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)

- gyepek, legelők, rétek (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) A R 2.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(1) A R 3.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A lakóterület építési telkein a lakó és/vagy üdülő-pihenő funkciót kielégítő lakóépületek építhetők.”

(2) A R 3.§ (4) bekezdés f., pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„f., az elő- oldal- és hátsókeret előírásait a kialakult állapot figyelembevételével az alábbi keretek között kell meghatározni:

- az előkeretet – 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 előírtlegkisebb méretén belül” érvényesek, hanem az elő- és oldalkert egészére vonatkoznak. Kialakult állapot esetén a jogszabályban előírt értéknél kisebb oldalkerti méretek megtarthatók.

- a hátsókeretet az építési határvonal figyelembevételével kell biztosítani.”

(3) A R 3.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A 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

*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)

(4) A R 3.§ (11) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) 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.”

(5) A R 3.§-a a következő (12) bekezdéssel egészül ki:

„(12) 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.”

(6) A R 4.§ (3) bekezdés f., pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„f., 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 előírtlegkisebb méretén belül” érvényesek, hanem az elő- és oldalkert egészére vonatkoznak. Kialakult állapot esetén a jogszabályban előírt értéknél kisebb oldalkerti méretek megtarthatók.

-a hátsókert az építési határvonal figyelembevételével kell biztosítani”

(7) A R 4.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) 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

(8) A R 5.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) 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 létesíthető, ha azt az alkalmazott üzemtechnológia indokolttá teszi.

(9) A R 5.§ (8) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) 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.”

(10) A R 6.§ címe és (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Ipari terület
6.§.

(1) 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.”

(11) A R 6.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) 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)

(12) A R 6.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az ipari területekre vonatkozó övezeti előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület – a szabályozási tervek is tartalmazzák az alábbiak szerint:

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

A maximális építménymagasságnál nagyobb magasság is létesíthető, ha azt az alkalmazott üzemtechnológia indokolttá teszi.

(13) A R 6.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(14) A R 6.§ (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az ipari területen:

a./ a teljes közműellátás és

b./ a burkolt út

biztosítandó.”

(15) A R 6.§ (11) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(16) A R 6.§ (12) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(17) A R 6.§-a a következő (13) bekezdéssel egészül ki:

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

(18) A R 7.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) 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.”

(19) A R 7.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A lovaspálya és az idegenforgalmi fogadóhely övezeti előírásait a belterületi szabályozási terv is tartalmazza, az alábbiak szerint:

Jel	Építési 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

4.§

(1) A R 10.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az erdőterületekre vonatkozóan az OTÉK 28.§. előírásai közül a turisztikai és védelmi rendeltetésű erdőkre vonatkozókat kell alkalmazni.”

(2) A R 11.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az M-K jelű övezetben gazdasági épület abban az esetben létesíthető, amennyiben az ingatlan területének min. 60 %-a szőlő-, illetve gyümölcssterületként művelt.”

(3) A R 12.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK 30.§., valamint a vonatkozó külön jogszabályok^{1,2} előírásait kell alkalmazni.”

(4) A R 12.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben végezhetőek, amennyiben a terület természetközeli állapotának visszaállítását elősegítik.”

5.§

(1) A R 14.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A 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 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) A R 14.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(3) A R 14.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A 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) A R 14.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A 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.”

(5) A R 15.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A 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.”

(6) A R 15.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az esetleges állati tetemeket feldolgozóhelyre kell szállítani.”

6.§

(1) A R 16.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A településre védelmi értékek vonatkoznak. A területen csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek ezen előírásokat kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok^{4,5} szerint kell figyelembe venni.”

(2) A R 16.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A területen talajszennyezést okozó objektum nem helyezhető el, és tevékenység nem végezhető.”

(3) A R 16.§ (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) 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.”

(4) A R 16.§ (8) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A településen üzemanyagtöltő állomás csak külterületi közlekedési területen helyezhető el, amennyiben az üzemanyagtöltő 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.”

7.§

(1) A R 17.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) 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 R 18.§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az 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) A R 19.§-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

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

8.§

(1) A R mellékletét képező külterület szabályozási terv módosul e rendelet 1. sz. melléklete szerint.

(2) A R 1. sz. melléklete helyébe ezen rendelettel módosított külterületi szabályozási terv lép.

(3) A R 2. sz. melléklete helyébe ezen rendelet 2. sz. melléklete lép

(4) A R kiegészül a 3. sz. melléklettel.

(5) A R kiegészül e rendelet 1. sz. függelékével.

(6) A R kiegészül e rendelet 2. sz. függelékével.

(7) A R kiegészül e rendelet 3. sz. függelékével.

9.§

(1) Ez a rendelet az elfogadásától számított 30. napon lép hatályba.

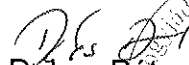
(2) Hatályát veszti a R 1.§ (5), (6), (7), (11), (14), (15) bekezdése, 3.§ (10) bekezdése, 4.§ (9) bekezdése, 5.§ (3) bekezdése, 6.§ (4) bekezdése, 7.§ (5), (9) bekezdése, 9.§ (5) bekezdése, 10.§ (2) bekezdése, 11.§ (4) bekezdése, 18.§ (1), (3), (4) bekezdése, 19.§ (1), (2), (3) bekezdése és 20.§ (2) bekezdése.


Dákos Péter
aljegyző




Lőrinczné Kiss Ilona
polgármester

Kihirdetés napja: 2015.02. 20.


Dákos Péter
aljegyző

