

SOMOGYSZOB KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

8/2003.(IV.8.) számú

r e n d e l e t e

a helyi építési szabályzatról

(a módosításokkal egységes szerkezetben)

Somogyszob Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Étv.) kapott felhatalmazás alapján, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, (a település önkormányzatának és az országos szabályozásnak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel – a település területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendeletre és az azt módosító 36/2002.(III.7.) számú Kormányrendeletre (a továbbiakban: OTÉK) is figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg:

I. fejezet

Általános előírások

1. §.

- (1) ¹A rendelet területi hatálya a község igazgatási területére terjed ki és a Stadler Építész Iroda 1/2002 és 2/2007 jelű számú SZK-1/M2, valamint a Benedek Kft. TRT 1040/05 jelű számú SZT-6 szabályozási tervével együtt alkalmazható.

Jelen építési szabályzat mellékletei:

3. sz. melléklet: Fogalom-meghatározások

4. sz. melléklet: SZT1-SZT5 jelű szabályozási tervek (Stadler Építész Iroda)

5. sz. melléklet: SZT6 jelű szabályozási terv (Benedek Kft.)

6. sz. melléklet: SZK-1/M2 módosított külterületi szabályozási terv (Stadler Építész Iroda)

¹ Módosította: 5/2006.(III.17.), 2/2008. (I. 29.) önkormányzati rendelet

- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzátartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
- (4) A szabályozási terven kötelező szabályozási és irányadó elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, közgyűlési jóváhagyással. Az irányadó elemek a rendezési tervi előírások keretei között az engedélyezési eljárás során változtathatók. A helyi védelemre és a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások önkormányzati rendelettel a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók.
- (5) ¹A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni:
- a település igazgatási határát,
 - a meglévő és javasolt belterületi határt,
 - a szabályozási és védelmi vonalakat, területeket,
 - az egyes terület-felhasználási egységek és övezetek határait, és előírásait,
 - a környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, műemléki és helyi védelmi szabályokat és kikötéseket,
 - az építési vonalat,
 - építési határvonalat,
 - építési helyet,
 - a kötelező erejű megszűnt jelet.
- Irányadó szabályozási elem: a tervezett telekhatár.
- (6) A telekalakítási engedélyezési eljárás során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről.
- (7) A község közigazgatási területén megvalósuló épületek parkoló szükségletét az OTÉK 42. §-ának előírásai alapján kell meghatározni, és az építési telken belül elhelyezni.
- (8) A mérnökgeológiai tárgyú problémák jelentkezésekor és azok kezelésekor, valamint az alábbi esetekben a Magyar Geológiai Szolgálatot az engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni:
- négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó előregyártott, vagy vázas tartó szerkezetű épület létesítésénél,
 - a meredek csúszás, vagy omlásveszélyes területek beépítésénél,
 - ha 5 m-nél nagyobb szabad magasságú rézsút megtámasztó építményt alakítanak ki,

¹ Módosította: 5/2006. (III. 17.) önkormányzati rendelet

- ha 3 m-nél nagyobb rétegvastagságot érintő tereprendezéssel valósítható meg az építkezés (feltöltés, bevágás),
 - a felsorolt eseteken túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, az ingatlan tulajdonosa, a tervező, vagy az önkormányzat az általajjal összefüggő kedvezőtlen jelenségeket észlel.
- (9) Az építési engedélyezés során mérnökgeológiai és geotechnikai vizsgálat készítése szükséges, ha az új építmény 2 m-nél nagyobb szintkülönbségű rézsű, partfal koronaszintjén, vagy lábvonalán létesül, és ha az új építmény 2 m-t meghaladó természetes, vagy mesterségesen kiképzett fallal közvetlenül érintkezik.
- (10) Az építmények engedélyezésénél a tűzrendészeti szabályrendeleteket be kell tartani. A tűzi vízellátást az előírásoknak megfelelően kell biztosítani. Az I-IV tűzállósági fokozatú épületek könnyen éghető, fokozott tűzterjedésű fokozatba sorolt tetőhéjazata esetén az engedélyezési eljárásba a tűzrendészeti szakhatóságot be kell vonni.
- (11) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenység engedélyezési eljárásaiban a vonatkozó törvény ^(1994. évi LV.tv.) előírása alapján a Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges.
- (12) A kivitelezéshez szükséges ásványi nyersanyagokat (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről (bányából) kell beszerezni.
- (13) A növényzet telepítésére vonatkozó előírásokat a 2. számú melléklet tartalmazza.
- (14) A szabályrendeletben és a szabályozási tervben előírt építmény magasságok nem vonatkoznak a technológiai jellegű építményekre és műtárgyakra és a sajátos építmény fajtákra. Ezeket a rendeletetésük alapján a vonatkozó előírások figyelembe vételével az építési hatóság állapítja meg.
- (15) A község belterületén új hírközlési adótorony nem létesíthető.
- (16) A község területén a csapadékvíz elvezetéséről, valamint az avar és kerti hulladék égetéséről a vonatkozó törvény ^{(1995. évi LIII. Tv. 47. §. (1) és 48. §. (3))} alapján kell gondoskodni.
- (17) Ahol a terv kötelező építési vonalat, vagy építési határvonalat nem tartalmaz, ott a kialakult állapothoz igazodva kell a tervezett épületet elhelyezni.
- (18) Az állattartással kapcsolatos előírásokat külön rendelet szabályozza ^{(1993. évi XLVIII. tv. 1. §. (5), b) és 44/A. §.)}
- (19) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.
- (20) ¹Az ipari- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken építési engedély csak akkor adható, ha az engedély kérelemhez mellékelte – a tervezett létesítményre készített, a föld, a felszíni és a felszín alatti vizek, valamint levegő védelmére vonatkozó – környezeti hatáselemzés alapján a tervezett funkcióhoz az illetékes környezetvédelmi szakhatósági szakvéleményünkben hozzájárult.

¹ Beiktatta: 5/2006.(III.17.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2006. március 17-től

II. fejezet

Településszerkezet, terület-felhasználás

2. §.

A település igazgatási területe tagozódik:

- Beépítésre szánt területre, amelyen belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10%.
- Beépítésre nem szánt területre, amelyen belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5% lehet.

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

3. §.

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A község területén az alábbi lakóterületek szabályozására kerül sor:
 - Falusias lakóterület (Lf)
 - Kertvárosi lakóterület (Lke)
- (3) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot és méreteket a szabályozási terv tartalmazza.
- (4) A kialakult (K) beépítési módnál, vagy telekszélességnél a meglévő telekszélességet és beépítési módot adottságnak kell tekinteni, az előírások bővítés esetén sem léphetők túl.
- (5) A kialakult, keskeny oldalhatárosan beépített telkeknél az oldalkert mérete 4,0 m-ig csökkenthető a tűzrendészeti szakhatóság hozzájárulásával.
- (6) A területeket teljes közművesítéssel kell ellátni, ahol ennek műszaki feltételei nem biztosíthatók, ott a részleges közművesítés is megengedhető, de a szennyvíz gyűjtése ez esetben is csak zárt szennyvíztározókba történhet.
- (7) A lakótelkekhez közvetlenül kapcsolódó, azzal azonos helyrajzi szám alatt lévő belterületi kertek a kertgazdálkodás körébe tartoznak és azokon csak növényházak és az OTÉK 1. számú melléklet „Fogalom meghatározások” 54. pontjában felsoroltak létesíthetők a d), j), k) és l) pontokban rögzítettek kivételével.

Falusias lakóterület

4. §.

- (1) A falusias lakóterületen (Lf) legfeljebb négylakásos lakóépület és az OTÉK 14. §. (2) bekezdésében felsoroltak helyezhetők el a 8. pontban foglalt kivétellel.
- (2) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,5, a legkisebb zöldfelület 40%.

Kertvárosias lakóterület

5. §.

- (1) A kertvárosias lakóterületen (Lke) az OTÉK 13. §. (2) és (3) bekezdésében felsoroltak helyezhetők el a (3) bek., 1. és 4. pontban foglaltak kivétellel.
- (2) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,6, a legkisebb zöldfelület 50%.

Vegyes terület

6. §.

- (1) A vegyes terület lakó- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.
- (2) A község területén az alábbi vegyes területek szabályozására kerül sor:
 - Településközpont vegyes terület (Vt)
 - Központi vegyes (Vk)
- (3) A területeket teljes közművesítéssel kell ellátni, ahol ennek műszaki feltételei nem biztosíthatók, ott a részleges közművesítést is megengedhető, de a szennyvíz gyűjtése ez esetben is csak zárt szennyvíztározókba történhet.

Településközpont vegyes terület

7. §.

- (1) A településközpont vegyes terület (Vt) igazgatási, oktatási, kereskedelmi és szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A településközpont vegyes területen (Vt) az OTÉK 16. §. (2) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el a 7. pontban foglaltak kivételével.
- (3) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv tartalmazza. A meglévő állapotot adottságnak kell tekinteni.
- (4) A meglévő, de az előírásoknak nem megfelelő beépítettségű telkeken építési, felújítási és korszerűsítési munkák végezhetők, de a meglévő építmények nem bővíthetők. A túlépített ingatlanokon lévő épület lebontása után új épület az eredeti beépítettség szerint visszaépíthető a terület-felhasználási egységre érvényes többi paraméter betartása mellett.
- (5) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 0,8, a legkisebb zöldfelület 30%.

Központi vegyes terület

8. §.

- (1) A központi vegyes terület (Vk) több önálló rendeletelési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, oktatási, kereskedelmi és szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A központi vegyes területen (Vk) az OTÉK 17. §. (2) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el a 6. pontban foglaltak kivételével.
- (3) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv tartalmazza. A meglévő állapotot adottságnak kell tekinteni.
- (4) A meglévő, de az előírásoknak nem megfelelő beépítettségű telkeken építési, felújítási és korszerűsítési munkák végezhetők, de az építmények nem bővíthetők. A túlépített ingatlanokon lévő épület lebontása után új épület az eredeti beépítettség szerint visszaépíthető a terület-felhasználási egységre érvényes többi paraméter betartása mellett.
- (5) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,5, a legkisebb zöldfelület a be nem épített terület 50%-a.

Gazdasági terület

9. §.

- (1) A gazdasági terület elsődlegesen gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) ¹A község területén:
 - Kereskedelmi gazdasági terület (Gksz)
 - Ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep (Gipm)
 - Ipari gazdasági terület – energiaszolgáltatási terület (Gip-E) kialakítására került sor.
- (3) A területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni, a szennyvízhálózat kiépítéséig zárt szennyvíztározók alkalmazandók.

Kereskedelmi gazdasági terület

10. §.

- (1) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület, (Gksz jelű területek) a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A területen kialakításra kerülő telkek minimális szélessége 25 m, mélysége 50 m.
- (3) A területen megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,5.
- (4) A telken belüli legkisebb zöldfelület 20%.
- (5) A területen történő beépítéseknél az OTÉK 19. §. (2) és (3) bekezdésében felsorolt létesítmények helyezhetők el a (2) bek. 4. pontjában jelöltek kivételével.
- (6) Az utak mentén, a telken belül minimum 5,0 m-es előkertet kell kialakítani.
- (7) A létesítmények parkoló szükségleteit az OTÉK 42. §-a alapján teljes egészében a telken belül kell kielégíteni.
- (8) A lakóterületekkel szomszédos területeken csak olyan tevékenység folytatható, amely megfelel a lakóterületi környezetterhelés követelményeinek.

¹ Módosította: 5/2006.(III.17.) önkormányzati rendelet

**¹Általános előírások az ipari és mezőgazdasági üzemi terület
és állattartó telep területekre**

11. §.

- (1) ² A szabályozási terven
 - a) ipari gazdasági terület – energiaszolgáltatási terület (Gip-E)
 - b) ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep (Gip-M2, Gip-M3) területek kerültek kijelölésre.
- (2) A területen további mezőgazdasági üzemi terület, vagy állattartó telep csak környezeti hatástanulmány és a rendezési terv módosításával jelölhető ki.
- (3) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,0 a legkisebb zöldfelület 40%.
- (4) A területen tervezett építmények engedélyezési eljárásába az egészségügyi, a környezetvédelmi és az állategészségügyi szakhatóságokat szakvéleményezésre be kell vonni.

**Egyedi előírások: ipari és mezőgazdasági üzemi terület
és állattartó telep övezetre, (Gip-M2)**

11/A. §³

- (1) Az ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep, a Szabályozási terven Gip-M2 jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén az OTÉK 20. § alapján önálló épületként elhelyezhető:
 - a) nagyüzemi állattartó épület és kiszolgáló épületei;
 - b) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló szociális épület;
 - c) egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;
 - d) igazgatási és egyéb irodaépület;
 - e) jelentős zavaró hatású ipari tevékenységi célú épületeke közül a nagy zajt keltő épületek.
- (3) Ipari gazdasági terület mezőgazdasági területen kivételesen elhelyezhető:
 - a) parkolóház és üzemanyagtöltő állomás;

¹ Módosította: 5/2006.(III.17.) önkormányzati rendelet

² Módosította: 5/2006.(III.17.), 2/2008. (I. 29.) önkormányzati rendelet

³ Beiktatta: 5/2006.(III.17.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2006. március 17-től; számozását megváltoztatta: 2/2008. (I. 29.) önkormányzati rendelet

- (4) Nagyüzemi állattartó épületek 800 méteres környezetén belül – egyedi elbírálás kivételével – új lakóépület nem építhető.
- (5) A 0234/7 hrsz-ú területen található állattartó telep gépjárművel való feltárása nem valósulhat meg a 0264 hrsz-ú útról. A terület feltárását a 0273 hrsz-ú útról kell biztosítani.
- (6) Az építési övezet területén csak olyan technológiájú üzem hozható létre, amely a vonatkozó hatályos környezetvédelmi jogszabályoknak megfelel.
- (7) Az építési övezetek területén több fő funkciójú épület is építhető.
- (8) Az építési övezetek területén legfeljebb 2 építményszintű épület helyezhető el.
- (9) Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg, az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
- (10) Ipari gazdasági területen épület csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (11) Az építési övezetek területén a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén a szabályozási terven jelölt 5-20 méteres sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.
- (12) Az építési övezetek területén a kialakítható legkisebb telekméret 1,5 hektár.
- (13) ¹Az építési övezetben lévő telkek maximális beépítettsége 30 %.

**²Egyedi előírások: ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep
-Gip-M3 építési övezetre**

11/B §

- (1) Az ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep a szabályozási terven Gip-M3 jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén az OTÉK 20. §-a alapján önálló épületként helyezhetők el:
 - a) nagyüzemi állattartó épületek és kiszolgáló épületei
 - b) a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgáló szociális épület és kivételesen lakás,
 - c) egyéb mezőgazdasági üzemi építmények,
 - d) igazgatási és egyéb irodaépület,
 - e) jelentős zavaró hatású ipari tevékenységi célú épületek.

¹ Beiktatta: 2/2008. (I. 29.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2008. január 29-től

² Beiktatta: 2/2008. (I. 29.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2008. január 29-től

- (3) Az ipari gazdasági terület mezőgazdasági területén kivételesen elhelyezhető parkolóház és üzemanyagtöltő állomás.
- (4) A nagyüzemi állattartó épületek 800 m-es környezetén belül – az egyedi elbírálás kivételével – új lakóépület nem helyezhető el.
- (5) Az építési övezet területén csak olyan technológiájú üzem hozható létre, amely a vonatkozó hatályos környezetvédelmi és talajvédelmi jogszabályoknak megfelel.
- (6) Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is elhelyezhető.
- (7) Az építmény magassággal kapcsolatos előírások nem vonatkoznak a területen létesülő technológiai építményekre és a sajátos építményekre.
- (8) Az építési övezet beépítésére vonatkozó előírások a következők:
 - a) Építési övezet: Gip-M3 gazdasági övezet
 - b) Beépítési mód: szabadon-álló
 - c) Telek terület minimuma: 5.000 m²
 - d) Beépítettség maximuma: 30 %
 - e) Építmény magasság maximuma: 8,0 m
 - f) Zöldterület minimum 40 %
- (9) A terület beültetési kötelezettségét 10 és 20 m-es szélességben a szabályozási terv tartalmazza.
- (10) A területen áthaladó 20 kV-os villamos vezeték 5-5 m-es védőtávolságát a beépítés során biztosítani kell.

¹Egyedi előírások: Ipari gazdasági terület-energiaszolgáltatási terület övezetre (Gip-E)

11/C. §.

- (1) Az ipari gazdasági terület energiaszolgáltatási terület, a Szabályozási terven Gip-E jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban az energiaszolgáltatás építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Ipari gazdasági terület energiaszolgáltatási területen az OTÉK 20. § alapján önálló épületként elhelyezhető:
 - a) biogáz üzem üzemeltetéséhez szükséges építmények;
 - b) jelentős zavaró hatású ipari tevékenységi célú épületek közül a nagy zajt keltő épületek.
- (3) Ipari gazdasági terület energiaszolgáltatási területen kivételesen sem helyezhető el:

¹ Beiktatta: 5/2006. (III. 17.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2006. március 17-től

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási épület,
 - b) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (4) Az övezet 500 méteres környezetén belül új lakóépület és igazgatási épület nem építhető.
 - (5) Az építési övezetek területén több fő funkciójú épület is építhető.
 - (6) Az építési övezetek területén legfeljebb 2 építményszintű épület helyezhető el.
 - (7) Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg, az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.
 - (8) Ipari gazdasági területen épület csak az építési helyen belül helyezhető el.
 - (9) Az építési övezetek területén a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén a szabályozási terven jelölt 5-20 méteres sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.
 - (10) Az építési övezetek területén a kialakítható legkisebb telekméret 1,5 hektár.
 - (11) ¹Az építési övezetben lévő telkek maximális beépítettsége 30 %.

Különleges területek

12. §.

- (1) A különleges területek közé a község területén a temető (Kt), a sportterület (Ks) és a megszűnt hulladék-lerakóhely (Kh) soroltak.
- (2) A sportterületen a sportolással kapcsolatos építmények, a temető területén belül csak a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények és egyházi építmények helyezhetők el.
- (3) A parkolóhelyek az OTÉK 42. §-a alapján a telek területén belül, illetve a környezetükben lévő közterületen alakíthatók ki.
- (4) A sportterület és a temető szabad területeit fásítani kell.
- (5) A megszűnt hulladék-lerakón hulladék nem helyezhető el. Szakszerű rekultivációjáról gondoskodni kell.

¹ Beiktatta: 2/2008. (I. 29.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2008. január 29-től

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési és közmű területek

13. §.

- (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozási terv tünteti fel. (KÖu – közutak, KÖk – vasút, KÖ – közmű)
- (2) A közutak elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26. §-ban előírtak alapján kell biztosítani.
- (3) A közutak, a vasút és a közművek védőtávolságait a vonatkozó szabvány előírások alapján kell figyelembe venni.
- (4) Az utak és a vasút védőtávolságain belüli építési hatósági eljárásokba a közlekedési szakhatóság és az üzemeltetők szakvéleményét ki kell kérni.
- (5) A közlekedési, a vasúti és a közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26. §. (3) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.
- (6) Az újonnan nyitott utcákban a közvilágítás kiépítése és az utcai fásítás telepítése kötelező. A közmű vezetékek, a műtárgyak, a közvilágítási berendezések létesítése nem károsíthatja a tervezett és meglévő fákat.

¹**Egyedi közmű és közlekedési előírások az SZT6 tervlapon
szabályozott beépítésre szánt területekre
(a 0029/1 hrsz-ú terület és környékére)**

13/B. §

- (1) A meglévő és a tervezett, építendő közcélú vízellátás, vízvezetés, energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgálmi jogi bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgálmi jog bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. A már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.

¹ Beiktatta: 5/2006. (III. 17.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2006. március 17-től

- (2) A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásai, a megfelelő ágazati szabványok és előírások mellett a jelen HÉSZ-ben rögzített szabályokat is figyelembe kell venni. Az ágazati előírásokban rögzített védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
- (4) A közművesítésre kerülő területen levő telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (6) A közművezetékek átépítések és új vezeték fektetések a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani.
- (7) Az országos közutakkal párhuzamos közműfejlesztések – a közút tengelyétől számított – 15,0 m-es távolságon túl valósíthatók meg.
- (8) A területen tereprendezési és feltárási munkát csak szakhatóságok és az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.
- (9) Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építését engedélyezni nem szabad, a biztonságos tűzvíz ellátás érdekében. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.
- (10) A mértékadó külső tűzvíz szükségletet a 26/2005.(V.28.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint biztosítani kell. Ha a közhálózatról a tűzvíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése szükséges. Építési engedély kiadása csak a szükséges tűzvíz ellátás biztosításával adható.
- (11) A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.
- (12) Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- (13) A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m – közúton mért – megközelítési távolságra kell elhelyezni.
- (14) A tűzcsapokat egymástól 5,0 m-nél közelebb nem szabad telepíteni.
- (15) A közterületi vízvezeték hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében – lehetőség szerint – körvezetékként kell kiépíteni.
- (16) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!

- (17) A csapadékvíz elvezetésére:
- a) az új beépítésre szánt területeken célszerű a komfortosabb környezetet eredményező zárt csapadékvíz elvezető rendszert kiépíteni;
 - b) a beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét, annak folyamatos karbantartással kell biztosítani.
- (18) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (19) A patak part élétől 6-6 m-es, vízfolyások egyéb árkok part éleitől 3-3 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.
- (20) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót végezni, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság engedélyével szabad.
- (21) A biogázüzemben keletkező hő- és villamosenergia felhasználásáról az üzemeltető köteles gondoskodni.

Zöldterületek

14. §.

- (1) A község igazgatási területén a zöldterületek közé a közparkok (Z) soroltak.
- (2) A közparkok (Z) a község állandóan növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlen megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A közparkokban az OTÉK 27. §. (4) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el, annak legfeljebb 2%-os beépítettségéig.
- (4) Meglévő zöldterületek nem csökkenthetők.
- (5) Az utcai fásításnál ültetett fák a lakóépületek síkjától minimum 6,0 m-re kerülhetnek.

Erdőterületek

15. §.

- (1) A község igazgatási területén gazdasági erők (Eg), véderők (Ev) és honvédségi véderők (Ev_h) területei kerültek kijelölésre.

- (2) A gazdasági erők (Eg) területén az OTÉK 28. §. (4) bekezdésére is figyelemmel közlekedési és közmű létesítmények, az erdő üzemeltetéséhez, fenntartásához kapcsolódó építmények, vadászházak és vadász lesek a táji környezettel összhangban az Állami Erdészeti Szolgálat egyetértésével építhetők.
- (3) A véderdő területeken (Ev) épület nem helyezhető el, egyéb műszaki beavatkozás csak a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságával egyeztetve végezhető.
- (4) A honvédelmi érdekeket szolgáló véderdő területeken (Ev_h) az Etv és a hozzá kapcsolódó külön jogszabályok szerint kell eljárni.

Mezőgazdasági területek

16. §.

- (1) A mezőgazdasági területeken a növénytermesztés, állattenyésztés, halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, a kert és szőlőgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági területek kialakítására került sor:
 - Mezőgazdasági árutermelő területek (Má)
 - Kert, szőlő és gyümölcsös területek (Mk, Mk0)
 - Be nem építhető mezőgazdasági területek (M0)
- (3) A területen építményeket elhelyezni az e rendeletben kikötötteken túl csak az OTÉK 29. §. (4), (5), (6), (7) és (8) bekezdések figyelembe vételével lehet azzal, hogy a technológiai jellegű építményeknél és a sajátos építményfajtáknál, műtárgyaknál az építmény magasság nem korlátozott, az a technológiai igények és építési előírások függvényében, az első fokú építési hatóság állapítja meg.
- (4) A területen vízi közművel ellátott építmény szennyvíz elvezetése korszerű közműpótló alkalmazásával történhet (szakszerű zárt tároló, kisberendezés, stb.).
- (5) A területen beépítésre szánt terület kijelölése, vagy a szabályozási terven jelölttől eltérő terület-felhasználás programozása, megváltoztatása a rendezési terv módosításával lehetséges.

Mezőgazdasági árutermelő területek

17. §.

- (1) A mezőgazdasági árutermelő területek a szabályozási terven jelöltek (Má).

- (2) A területeken kialakítható földrészlet minimális nagysága 3.000 m², amelynek megközelítését közhasználatú, vagy magán úttal kell biztosítani.
- (3) ¹A minimális nagyságú, vagy azt meghaladó földrészleteken a terület 3%-os beépítettségéig gazdasági épület és terepszint alatti pince építhető, a birtokközpontként minősített földrészlet kivételével.

Kert, szőlő és gyümölcsös területek

18. §.

- (1) A kert, szőlő és gyümölcsös területek a szabályozási terven jelöltek (Mk).
- (2) A területeken kialakítható beépíthető legkisebb földterület 1.500 m², legkisebb szélesség 12 m.
- (3) A már korábban kialakított:
 - 720 m²-nél kisebb és 12 m-nél keskenyebb földrészleten építmény nem helyezhető el.
 - 720 – 1500 m² közötti területen a nádas, gyeper és szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás céljait szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
- (4) Az 1500 m²-es, vagy azt meghaladó területeken maximum 3%-os beépítettséggel egytömegű építmény helyezhető el.
- (5) A szőlő, gyümölcs és kert művelési ágú területeken lakóépület 3000 m²-t meghaladó minimum 16,0 m széles földrészleten helyezhető el, maximum 3%-os beépítettséggel 4,5 m-es építménymagasság mellett.
- (6) A be nem építhető kertterületeken (Mk0) növényházak, és az OTÉK 1. számú melléklet „Fogalom meghatározások” 54. pontjában felsoroltak létesíthetők a d.), j.), k.) és l.) pontokban rögzítettek kivételével.

Be nem építhető mezőgazdasági övezetek

19. §.

- (1) A be nem építhető mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédalom érdekeit szolgálják. A területek a szabályozási terven jelöltek (M0).

¹ Módosította: 11/2003.(VII.29.) önkormányzati rendelet

- (2) A művelési ág elsősorban erdősítés céljára megváltoztatható.
- (3) A területen kialakítható legkisebb földrészlet 3.000 m².
- (4) A területen csak köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadász lesek és a természetvédelem jutató, bemutató építményei helyezhetők el.
- (5) A természetvédelmi területként is kijelölt M0 besorolású területeken létesítmény elhelyezése és mindennemű egyéb műszaki beavatkozás csak a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság előzetes egyetértése mellett végezhető.
- (6) A területen már meglévő építmény a 3%-os beépítettség mellett, legfeljebb egy alkalommal, 25 m²-rel bővíthető.

Vízgazdálkodási területek

20. §.

- (1) A vízgazdálkodási területeket a szabályozási terv jelöli (V).
- (2) A „V” területeken a közforgalmi vízi közlekedési építmények, a vízkár elhárítási, a vízi sport és a sporthorgászat közösségi építményei a halastavak mentén a halászattal annak értékesítésével, feldolgozásával, tárolásával kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (3) A vízfolyások partszélei mentén mindkét oldalon a karbantartás részére 6-6 m-es sávot szabadon kell hagyni.
- (4) A vízfolyások, vízelvezető árkok rendszeres tisztításáról, karbantartásáról gondoskodni kell.

III. fejezet

Környezet-, táj-, természet-, műemléki és helyi védelem

21. §.

A környezet-, táj-, természet-, műemlék és helyi védelemmel kapcsolatos szabályozást, lehatárolást a védőtávolságokat a szabályozási terv tartalmazza.

Környezetvédelem**22. §.**

- (1) A környezetvédelmi előírások a település igazgatási területére érvényesek.
- (2) A környezetvédelem külön szabályozási rendeltében e rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.
- (3) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőszennyezőanyag-kibocsátása a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl, valamint kielégítik a 21/2001.(II.14.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletében meghatározott védőtávolságokat és nem okoznak lakosságot zavaró bűzhatást.
- (4) Állati hullát más település területén kijelölt helyre, illetve a rendezési terven jelölt hatósági engedéllyel kiépítésre kerülő dögműbe kell elszállítani.
- (5) A kommunális szemét a Nagyatád városban kijelölt központi és kiépített hulladékátroló telepre kerül a szervezett hulladékgyűjtés keretei között a Saubermacher-Pannonia Kft-vel kötött szerződés alapján.
- (6) Mezőgazdasági és egyéb üzemi létesítmény, telepítéséhez, vagy a már meglévő létesítmény használatának, technológiájának megváltoztatása esetén a környezetvédelmi-, egészségügyi- és az állategészségügyi szakhatóságok véleményét ki kell kérni.
- (7) A község területén veszélyes hulladék az üzemek és szolgáltató létesítmények területén átmeneti jelleggel a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások szerint gyűjthető.
- (8) Külterületen bármely szennyvizet és trágyát termelő meglévő létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha szivárgásmentes zárt tárolóban történik a szennyvíz, illetve trágya, trágyalé átmeneti gyűjtése.
- (9) A szippantott szennyvizek csak a hatóság kijelölt szennyvízürítő helyre szállíthatók.
- (10) A település szennyeződés érzékenységi besorolása „B” fokozatú; érzékeny területnek minősül. A településen belüli M0-ás minősítésű és tájvédelmi körzetre javasolt területeket „A” fokozatú; fokozottan érzékeny területekként kell kezelni.
- (11) A zaj és rezgésvédelmi előírásokat a szabályozási terv területi és övezeti kijelölésének alapján kell alkalmazni. A környezeti zajt keltő és attól védendő létesítményeket úgy kell elhelyezni, hogy a hatályos jogszabályokban előírt zajterhelési határértékek teljesüljenek.
- (12) A mezőgazdasági művelésből kivonásra kerülő földrészleteken, az épületek megvalósítása előtt a felső 30 cm vastag humuszos talajréteget el kell távolítani. A humuszos földet az építkezés idején deponálni kell, és a munkálatok befejezését követően azt a környezet tereprendezésére lehet felhasználni.

**¹Egyedi környezetvédelmi előírások az SZT6 tervlapon
szabályozott beépítésre szánt területekre
(a 0029/1 hrsz-ú terület és környékére)**

22/B. §

- (1) A területen új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
- (2) A gazdasági-, különleges-, közlekedési- és közműterület övezeteinek területén
 - a) új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telek határán teljesülniük kell;
- (3) Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó funkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni. Az állattartással és az állattartó épületekkel kapcsolatos egyéb szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.
- (4) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, illetve a felszín alatti vizek, illetve a talaj állapotát szennyezik.
- (5) A felszíni és felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében, veszélyes hulladékot, növényvédőszer, műtrágyát, útszóróanyagot kizárólag engedélyezett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóedényben lehet elhelyezni.
- (6) Kisvízfolyások, árkok rendszeres karbantartásáról, medrük tisztításáról a tulajdonosnak folyamatosan gondoskodni kell. Rendszeres karbantartás elmulasztása esetén az önkormányzat köteles a tisztítást elvégezni, melynek költsége a terület tulajdonosát terheli.
- (7) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét vízgazdálkodási övezet keretein belül kell biztosítani.
- (8) A településre az általánosan érvényes levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak, ezért a területen csak olyan létesítmények, technológia helyezhetők el, amelyek ezen előírásokat kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.
- (9) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek a területen csak az állattartási rendeletben előírt és rögzített módon folytathatók.

¹ Beiktatta: 5/2006. (III. 17.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2006. március 17-től

- (10) A termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivétele esetben lehet felhasználni. A 20AK-nál jobb minőségű termőföld csak különösen indokolt esetben – helyhez kötött beruházás céljára – vehető igénybe. Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell kijelölni.
- (11) Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és újrahasonosításáról gondoskodni kell, melynek ellenőrzése az építési és talajvédelmi hatóság feladata.
- (12) Kezeletlen kommunális szennyvíz, szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése tilos.
- (13) Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése a közigazgatási területen nem engedélyezhető.
- (14) A területen csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést. Vízfolyásokba állattartásból származó hígtrágya, szerves és műtrágya, valamint növényvédőszer csurgalékvíze nem kerülhet.
- (15) A hulladék termelője, birtokosa a tevékenysége gyakorlása során keletkező, illetve más módon a birtokába kerülő hulladékot köteles gyűjteni, továbbá hasznosításáról vagy ártalmatlanításáról gondoskodni.
- (16) Az állattartásból keletkezett hulladékokat kivételes gondossággal kell kezelni, hogy a környezetre semminemű káros hatással ne legyen. Az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok elszállításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.
- (17) Állati tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.
- (18) A csatornahálózat kiépüléséig csak zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető.
- (19) A (potenciális) felszínmozgás veszélyes területrészekén mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra kell alapozni az építési tevékenységet.
- (20) Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett és közterületeken a felszíni vizek akadálytalan eróziómentes elvezetése biztosított legyen.
- (21) A biogázüzem területére beszállításra kerülő nyersanyagok felhasználásáig való zárt, szivárgásmentes tárolókban való tárolását meg kell oldani.
- (22) A biogázüzemben melléktermékként keletkező biotrágya tárolására zárt, szivárgásmentes trágyatárolók kialakítása szükséges.
- (23) A mezőgazdasági rendeltetésű földek felhasználása a mindenkori reális igényeknek megfelelően, ütemezetten történhet.

Kulturális örökség védelme

23. §.

- (1) A település régészeti területén (R), műemléki védelem alatt álló (M) és helyi védelemre javasolt (H) építményeit a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A műemléki és a helyi védelemre javasolt építmények listáját az 1. számú melléklet tartalmazza az alátámasztó munkarész kivonataként.
- (3) A műemlék épületekkel kapcsolatos építési engedélyezési eljárás a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Regionális Iroda hatáskörébe tartozik.
- (4) ¹A szabályozási terven régészeti területként (R) és műemléki környezetként (MK) jelölt és körülhatárolt területeken az építési engedélyezési eljárási ügyekbe a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Irodáját szakhatóságként be kell vonni. A területen nagyobb beruházás esetén a KÖH régészeti hatástanulmány készítését írhatja elő.
- (5) A helyi védett építményeknél és egyéb létesítményeknél a védett épület, épület részlet, objektum megóvására kell törekedni. A helyi védelem tényét az önkormányzatnak a 66/1999.(VIII.13.) FVM rendelet 7. §. (3) bekezdés értelmében az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (6) A helyi védelemmel kapcsolatos részletes szabályozásra az önkormányzat külön rendeletet alkotott, amelyet az örökségvédelmi hatástanulmány alapján e rendelet jóváhagyásával együtt módosít.
- (7) A helyi védett épületek bontását csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával szabad engedélyezni, felmérési terv és fotó dokumentáció mellékletével.
- (8) A helyi védett épületeken, építményeken bármilyen építési tevékenység építési engedély alapján végezhető.

IV. fejezet

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere

Építésjogi követelmények

24. §.

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések.

¹ Módosította: 5/2006.(III.17.) önkormányzati rendelet

- (2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését, vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek között csak akkor szabad, ha:
- a terület rendeltetészerű használatát szolgálja,
 - közérdeket nem sért,
 - az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

25. §.

- (1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése, vagy szabályozása érdekében, az építési hatóság kisajátítási eljárás nélkül – a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az érdekeltek hozzájárulás nélkül az önkormányzat javára lejegyeztetheti a szükséges területet.
- (2) Ha a telek alakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- (3) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- (4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részéért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlan érték-növekedésének összegét.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

26. §.

- (1) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell valósítani.
- (2) Amennyiben a helyi közutat, illetőleg közművet, a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben, vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Településrendezési kötelezések

27. §.

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.
- (2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.
- (3) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon, növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő.
- (4) Az előző bekezdésben írt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

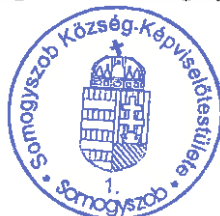
V. fejezet

Záró rendelkezések

28. §.

- (1) ¹
- (2) Építési bírsággal sújtható az az építtető – külön jogszabályi előírás alapján – aki az építési-, vagy bontási engedélyhez kötött munkát engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően valósítja meg.
- (3) E rendelet kihirdetése napján lép hatályba, kihirdetéséről a helyben szokásos módon, hirdetőtáblán való közzététellel a körjegyző gondoskodik.
- (4) A rendelet egy-egy példányát a községi könyvtárban, valamint a körjegyzőség hivatalában hozzáférhető helyen kell elhelyezni.
- (5) ²E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja

Eller János sk.
polgármester



Pintér Rezső sk.
körjegyző

¹ Hatályon kívül helyezte: 7/2012. (IV. 26.) önkormányzati rendelet, hatálytalan: 2012. április 27-től

² Beiktatta: 16/2009. (IX. 9.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2009. szeptember 9-től

Építészeti értékvédelem

Műemlékek (M)

	törzsszám	Cím:	HRSZ:
1) lakóház	M 9409	Luther utca 24.	116
2) lakóház	M 10587	Szent Imre utca 29.	428

Helyi építészeti értékek (H)

1) lakóház	Petőfi utca 32.	804
2) Vasutas házak	Keleti köz	786
3) Vendéglő és lakás	Kolozsvári u. 15.	697
4) lakóház	Eötvös utca 35.	646
5) templom	Petőfi utca 42.	782
6) lakóház	Luther utca 20.	114
7) lakóház	Luther utca 17.	126
8) lakóház	Kálvin utca 43.	189
9) lakóház	Kálvin utca 30.	156
10) lakóház	Kálvin utca 37.	192
11) templom	Kálvin utca 8.	144
12) iroda és kereszt	Szent Imre utca 55.	415
13) szobor	Kossuth utca 2.	214
14) lakóház	Szabadság utca 7.	402
15) lakóház	Szent Imre utca 17.	434
16) templom és plébánia	Szent Imre utca 6.	447-448
17) kereszt	segesdi út mellett	082
18) volt kúria	Nagybaráti puszta	0234/8

Műemléki környezet (MK)

- 1) Luther utca 24. környezetében: 114/1/2/3,115,118,119,126,127,128 hrsz. ingatlanok.
- 2) Szent Imre utca 29. környezetében: 427,429,451,452,453,454 hrsz. ingatlanok.

A növényzet telepítésére vonatkozó előírások.

- 1./ A legkisebb ültetési (telepítés) távolság az ingatlan határától:
- a) belterületen és külterületeknek a kertterületre (MK) és beépítésre szánt területnek minősített területek belső részén:
 - szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növényző gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m,
 - 3 m-nél magasabbra nem növényző gyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m,
 - 3 méternél magasabbra növényző gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 2,0 m,
 - b) külterületen a kertterületen, és beépítésre szánt területen kívül eső részén:
 - gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetén 0,80 m,
 - minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró, stb.) esetén 2,0 m,
 - birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetén 2,5 m,
 - törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetén 3,5 m,
 - vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszi fa esetén 4,0 m,
 - cseresznyefa esetén 5,0 m,
 - dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m,
 - c) külterületnek kertterületen és beépítésre szánt területen kívüli részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kertterület, szőlő és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
 - 1 m-nél magasabbra nem növényző bokor (élő sövény) esetén 0,80 m,
 - 2 m-nél magasabbra nem növényző bokor (élő sövény) esetében 1,2 m,
 - 2 m-nél magasabbra növényző bokor (élő sövény) esetében 2,0 m,
 - fa esetében 8,0 m.
- 2./ Közút és vasút területén – szőlőtől, gyümölcsöstől, kertterülettől és beépítésre szánt területtől – minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 m, 3 m-nél magasabbra növényző gyümölcsfát legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).

Fogalom-meghatározások

E rendelet alkalmazásában:

1. **Beépítettség:** a bruttó földszinti alapterület és a telekterület hányadosa.
2. **Főépület:** fő rendeltetés szerinti funkciójú épület.
3. **Melléképület:** fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület.
4. **Építési hely (telek beépíthető része):** az építési teleknek az első-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen – a védőtávolságok megtartásával – az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).
5. **Jelentős zavaró hatás:** különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőző- veszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó tevékenységből eredő hatás.

¹⁶ 5/2006.(III.17.) rendelettel kiegészítve

Somogyszob község szabályozási tervéhez

Előzmények:

Somogyszob község szabályozási terve és helyi építési szabályrendelete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) és az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásai alapján készült.

E rendelkezések szerint az önkormányzat elkészítette és 34/2002.(IV.17.) számú képviselő-testületi határozatával hagyta jóvá a településfejlesztési koncepciót. A koncepció foglalkozik a település jellegével, szerepével, fejlesztését befolyásoló gazdasági adottságaival, a népesség alakulásával, a foglalkoztatás helyzetével. Feltárta a település szerkezeti és környezeti adottságait, meghatározta a fejlesztéssel kapcsolatos főbb feladatokat; a lakásépítés, a szabadidő eltöltés, az idegenforgalom és az intézményi ellátottság terén. Számba vette az infrastrukturális fejlesztési igényeket, foglalkozott a táji- és épített környezet védelmével. Értékelte a regionális összefüggéseket, a külterületi fejlesztés lehetőségeit.

A településfejlesztési koncepció alapján készült el a településszerkezeti terv.

E tervre, a fejlesztési koncepcióra a szakhatósági és lakossági észrevételekre építve került kidolgozásra a kül- és belterületre vonatkozó szabályozási tervről és a helyi építési szabályrendeletéről a Képviselő-testület 8/2003.(IV.8.) számú rendeletével döntött.

Tervi előzmények:

A település jelenleg hatályos rendezési tervét a VÁTI 1967-ben készített összevont rendezési terve alapján, korszerűségi felülvizsgálat keretében a SOMOGYTERV 1977-78-ban készítette. Ezt követően sem a település egészére, sem annak egyes részeire rendezési terv nem készült. Az eltelt közel 25 év alatt igen jelentős változások történtek a település életében, gazdasági helyzetében, alapvetően megváltoztak a településrendezést és az építésügyi igazgatást meghatározó jogszabályok. A napjainkra már korszerűtlenné vált rendezési terv a település fejlesztésének akadályozójává vált.

Regionális összefüggések:

A regionális összefüggések értékelésére a jóváhagyás előtt álló Somogy Megyei Területrendezési Terv (SMTT), a Dél-Dunántúli Területfejlesztési koncepció és program (DDTF) ad alapot.

Ezek szerint Somogyszob közepes nagyságú település, mely a nagyatádi központú statisztikai régióba tartozik, mint annak egyik meghatározó települése; mikroközpontja. Középfokú ellátás szempontjából elsősorban Nagyatádkhoz, részben pedig Csurgóhoz vonzódik. Felsőfokú ellátását döntően a megyeszékhely, Kaposvár biztosítja. Közlekedési kapcsolatai – különösen

a vasúti közlekedés vonatkozásában – jók, de közúti kapcsolatai sem rosszak. Ennek kedvezőbbé válása az M-9 számú gyorsforgalmi út kiépítését követően várható (az utat Böhönyénél érhetik el a legközelebb).

Településszerkezet, terület-felhasználás:

A település szerkezetét a földrajzi adottságok, a közlekedési hálózat határozzák meg. A községet északról, észak-nyugatról és észak keletről jelentős kiterjedésű, összefüggő erdőterületek övezik, de erdők találhatók a település déli, dél-keleti részén is. A belterület nyugati és keleti oldalán egy-egy kisebb kiterjedésű kertterület található. Az igazgatási terület dél-nyugati részére és kisebb mértékben észak-keleti részére összefüggő szántó területek jellemzőek. Somogyszob belterületétől dél-nyugati irányban található a település egyetlen külterületi lakott helye, Nagybaráti puszta.

A település déli részét kelet-nyugat irányba keresztezi a megye egyik legfontosabb vasúti fővonala a Budapest – Gyékényes - Zágrábi (E71) vasúti pálya. Ebből ágazik le északi irányba a Somogyszob - Balatonszentgyörgyi-, és déli irányban a Somogyszob - Nagyatádi vasúti szárnyvonal, mindkettő a település keleti határvonalán húzódik.

Az 1970. évek közepén épült ki a 68-as főközlekedési út új szakasza, mely Nagyatád – Somogyszob – Segesd nyomvonalon korrekcióra került. Az új nyomvonal Somogyszobot elkerülte. A 6814 számjegyű út megközelítően észak-déli irányba szeli keresztül a települést, ebből ágazik ki nyugati irányban a Kaszó felé vezető út.

A község meghatározó településképi eleme, a belterület északi részén, a dombtetőre épült katolikus templom, a déli részen pedig a vasútállomás és környéke. A község természeti környezetének markáns meghatározója a belterületet övező hatalmas összefüggő erdőterület, melynek jelentős része Állami tulajdonban és a HM kezelésében van. Az erdőterület jelentős része védelmi célú erdőnek minősített.

A fentieket figyelembe véve a szabályozási terv a következőket tartalmazza:

- Szabályozza a meglévő és tervezett lakóterületeket.
- Javaslatot ad a vegyes területekre, a község igazgatási-, kereskedelmi-, oktatási- és egyházi központjaiban.
- A település déli-, vasút melletti részén, - a Kaszói út mellett, a gazdasági területek (kereskedelmi, szolgáltató célú) bővítésére, a Szent Imre utca északi részén pedig új gazdasági területek (kereskedelmi, szolgáltató célú) kialakítására tesz javaslatot.
- A MÁV Pécsi Igazgatóságának egyetértésével a MÁV területek egy részét gazdasági területként (kereskedelmi, szolgáltató funkcióval) szabályozza.
- Nagybaráti puszta beépítésre szánt területnek minősül, a kialakult terület felhasználásnak megfelelően, döntő részben gazdasági területként (ipari, mezőgazdasági) került szabályozásra.
- A korábbi rendezési terv fenntartásra érdemes javaslatait megtartja.
- A külterületeket a kialakult művelési ágaknak megfelelően minősíti.
- A HM kezelésében lévő erdő területek védelmi célú hasznosítására tesz javaslatot.
- A SMTT javaslata alapján rögzíti a tájvédelmi körzet határait.

A szabályozási terv és a helyi építési szabályrendelet a telkek méreteire, a beépítési módra, a beépítettségére, az építmények magasságára, a szintterület sűrűségére, a telken belüli, kötelező zöldfelület kialakítására, és a parkolásra terjed ki.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lakóterületek:

A meglévő és tervezett lakóterületek falusias (Lf) és kertvárosias (Lke) területi kategóriába soroltak. A kertvárosi lakóterületek a Zrínyi utcától északra, Dózsa György Utca északi részén és a vasútállomás mellett már beépült területeken, továbbá a település északi részén és a Sport utca nyugati oldalán javasolt új beépítéseknél kerültek kijelölésre.

A falusias beépítés elsősorban a Kossuth utcát és az ettől délre eső területeket, a Szent Imre, a Szabadság és Eötvös utcák melletti, illetve ezektől délre eső területeket jellemzi. A falusias beépítésű területek általában régebbi telekalakítások során alakultak ki és nagy kertbelsőségekkel rendelkeznek, ezek beépítését a szabályozási terv építési határvonal megadásával korlátozza.

Vegyes területek:

A község területén településközpont vegyes (Vt) és központi vegyes (Vk) területek minősítésére került sor. A településközpont vegyes területek a Nagyatád felé vezető főút mellett és a Kossuth utca sarkán, valamint a Petőfi és Eötvös utcák csomópontjánál, valamint Nagybaráti puszta központjában található. A központi vegyes területek a térségi ellátást nyújtó közintézmények területei. Így az általános iskola és a katolikus templom közvetlen környezete.

Gazdasági területek:

A település gazdasági szerkezetében az elmúlt tíz évben jelentős változások következtek be. Ezek kihatással voltak a gazdasági területek tulajdonviszonyaira, ezek hasznosítására. A kis vállalkozások igényének megfelelően gazdasági - ipari terület minősítést kaptak – mezőgazdasági megkülönböztető jelzéssel (Gipm) a Nagybaráti puszta területén lévő mezőgazdasági üzemek és állattartó telepek, valamint Kisbaráti puszta.

Somogyszob belterületén kereskedelmi, szolgáltató funkciójú gazdasági területek kijelölésére került sor. Így a meglévő, gazdasági területek a Szabadság utcában, a Vasúttól délre eső területek, valamint ezek bővítése mellett új területek kijelölésére került sor a Nagyatád felé vezető főút mellett és az Eötvös utca keleti végén, valamint a jelenlegi MÁV területen. A szabályozás figyelembe vette a környezetvédelmi elvárásokat, ezért a gazdasági területek településen belüli koncentrált elhelyezésére törekedett, a lakóterületekkel határos részeken beültetési kötelezettséget írt elő.

Különleges területek:

Különleges területek körébe a temető (Kt), a felhagyott hulladék-lerakóhely, a dögkút (Kh) és a sportpálya (Ks) tervezett. A szükséges védőtávolság biztosított. A használaton kívüli hulladéklerakó rekultivációjára mielőbb sor kell, hogy kerüljön.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:**Közlekedési és közmű területek:**

A közlekedési területek körébe utak (KÖu) és a vasútvonal (KÖk) tartozik. A település megközelítően észak-déli tengelyén halad keresztül a Somogyszobot Nagyatáddal és Segesddel összekötő 6814 számú országos közút, melynek szabályozása a beépített területen a kialakult állapot szerinti, a be nem épített területeken pedig az OTÉK-ban meghatározott 30 m. Ennek nyomvonal korrekciója javasolt; a Nagyatádi út és a Sport utca folytatásának kiépítésével.

A település déli részét keresztezi a Budapest – Gyékényes – Zágráb-i vasúti fővonal, melynek védőtávolságát; a szélső vágányoktól számított 50-50 m-ben a szabályozási terv tartalmazza.

A közműterületek (KÖ) között önállóan minősítetten a vízmű kutak és a víztornyok, valamint a szennyvíztisztító telep területét kell megemlíteni, melyet a szabályozási tervek jelölnek.

Erdőterületek:

Összefüggő erdőterületek a település északi, észak-keleti és észak-nyugati részét övezik, de jelentős erdőterületek találhatók a településtől dél-nyugatra is. A külterületről délre eső részen elsősorban gazdasági erdők (Eg) találhatók, míg a belterületről északra többségében védelmi célú erdőterületek (Ev) vannak. E területek természetvédelmi oltalom alá helyezése tervezett az SMTT-ben.

A települést jelentős erdőterületek veszik körül, melyek közül meghatározó jelentőséggel a HM Kaszói Erdészet kezelésében lévő védelmi célú (Ev_h) erdőterület bír. Az üzemeltető ennek – a korábban a nagyközönség elől elzárt erdőterületnek – a megnyitásával, idegenforgalmi, turisztikai hasznosításával is számol. Az üzemeltető szándéka összhangban van a Somogy Megyei Területrendezési Terv tájvédelmi körzetté történő fejlesztésére vonatkozó javaslatával.

A HM kezelésében lévő erdőterület (Ev_h) szintén védelmi célú, szabályozása ennek megfelelően történt.

E természetközeli erdőtársulások védelme érdekében indokolt a tájvédelmi körzet kialakítása. Erre konkrét elképzelés született, s a tervezett védett terület több községhatárt érintene (köztük Somogyszobot). Mindezekből következik, hogy Somogyszobtól nyugatra, illetve a Somogyszob – Kaszó műúttól északra és délre eső erdőkben a turisztikai fejlesztési elképzeléseket csak a még fellelhető értékes természeti környezetre való tekintettel, a természetvédelmi elvárásokkal összhangban szabad tervezni.

Mezőgazdasági területek:

E területek között a legnagyobb kiterjedéssel a mezőgazdasági általános árutermelő területek (Má) fordultak elő. Ezek szántó, rét művelési ágba tartoznak. Megosztásuk, beépíthetőségük feltételeit a helyi építési szabályrendelet tartalmazza.

A patak völgyek és egyéb mély fekvésű, mocsaras területek nem beépíthető mezőgazdasági területnek (M0) minősülnek táj-, természet- és vízvédelmi okokból.

A kertterületek (Mk) a belterület határában található szőlő és gyümölcsös területek, beépítésük feltételeit a szabályrendelet tartalmazza.

A belterület déli részén, a Dózsa György utcában, a vasút mellett és a Domb utca északi részén lévő lakótelkek mögött beépítésre nem javasolt kertterületek (Mk0) találhatóak.

Egyéb területek:

Az egyéb területek körébe a vízgazdálkodási területek (V) tartoznak. A patak völgyek több helyen érintik a bel- és külterületet. A meghatározó vízfolyások észak-déli irányban keresztezik a települést. A patak völgyek nem beépíthetők, a vízfolyások mentén jókarbahelyezésükhöz szükséges 6-6 m-es parti sávot biztosítani kell.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

Az alátámasztó munkarészeket a település szerkezeti terv az alábbiak szerint tartalmazza:

- 1) Tájrendezés
- 2) Környezetvédelem, tájvédelem
- 3) Közlekedés
- 4) Közmű és energia ellátás, hírközlés

Az ott leírtakat az alábbiakkal egészítjük ki:

- A tájrendezési fejezetben felsorolt természeti és építészeti értékek feldolgozása a szabályozási tervben és szabályrendeletben megtörtént.
- A kulturális értékvédelemnek külön alátámasztó munkarésze készült, a szabályozási tervhez az országos és helyi védett épületek fotóinak dokumentálásával.
- A termőföld védelemmel kapcsolatos előírásokat a szabályrendelet tartalmazza.
- A környezetvédelemmel kapcsolatos előírások a helyi építési szabályrendeletben megfogalmazódtak, a védőtávolságok a szabályozási terven jelöltek.
- A közmű és energia ellátás fejezetben rögzítettek a szabályozás szempontjából is helytállóak.

Kaposvár, november 15-én

Dr. Stadler József
településtervező vezetőtervező
TT-1 14-0018/2001

Somogyszob Község Településszerkezeti és Szabályozási tervének 2. számú módosításáról.

Előzmények :

Somogyszob Község Településszerkezeti tervét a Képviselő testület 36/2003 (IV.7.) számon hagyta jóvá, és a „Benedek Kft” által készített tervek alapján 53/2006. (III.16.) számú határozatával módosította. Ezzel egyidejűleg a 8/2003 (IV.8.) Kt. számon jóváhagyott és 11/2003.(VII.29.) Kt számú rendelettel módosított Helyi Építési Szabályrendelet is ismételten 5/2006.(III.17. sz.) Kt rendelettel módosult. A módosítások Nagybaráti pusztá gazdasági területének bővítést szolgálták.

Településszerkezet :

Az újabb módosítás a településrendezési tervben a Nagybaráti pusztától délre lévő „Gipm” jelű gazdasági övezet bővítését jelenti. A gazdasági területen állattartó telep bővítését tervezi a tulajdonos amelyre külön eljárás keretében környezetvédelmi hatástanulmány is készül. A bővítési igény meglévő és tervezett beépítésre szánt területektől távol van, így a terület bővítésének nincs akadálya. Ezt az a tény is lehetővé teszi, hogy az eredeti terv jóváhagyását követően a korábban kijelölt terület délkeleti határvonalán lévő erdő, szántó területtől került átminősítésre. A terület bővítésére a meglévő és kijelölt területtől északi, keleti és déli irányban kerül sor.

A „Benedek Kft” TRT 1040/05 számú „környezeti értékelése” mint alátámasztó munkarésznek a megállapításai, a módosítással érintett terület helyszínére és az állattartó telep megvalósításra is vonatkoznak.

Szabályozás :

A beruházó terve szerint a területen sértéstelep építésére kerül sor feltételezhetően több ütemben. A beépítési előírásokat a szabályrendelet tartalmazza, amely a várható fejlesztési igényekkel és a vonatkozó rendelkezésekkel is összhangban van. Az új építési övezet miatt szükséges módosítások is megtörténtek a HÉSZ-ben. A telep környezeti hatásainak csökkentése érdekében az út mentén 10 m, a további területi határok mentén pedig 20-20 m széles sávban beültetési kötelezettséget ír elő a terv. A közmű és energia ellátás a meglévő hálózatokról biztosítható.

Az előzetes vélemények során a Magyar Közút ÁKF Kht SM Területi Igazgatósága kérte a terület előtt vezető állami út burkolatának korszerűsítését, illetve megerősítését.. A településrendezési terv a jelenlegi útterületi szélességet adottságként kezeli, a burkolat építésével kapcsolatos előírásokat az ép. eng. eljárás keretei között kell tisztázni.

Kaposvár, 2007. márc. 17.



Dr. Stadler József
településrendező vezető tervező
TT-1 14-0018/2006

STADLER ÉPÍTÉSZ IRODA
7400 Kaposvár, Hunyadi J. u. 70.
Tel./Fax: 82/512-816
Adószám: 73604923-2-34

