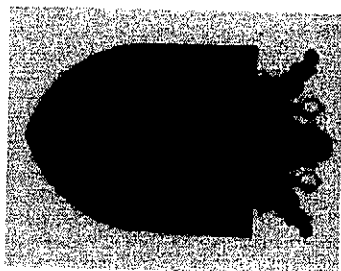


10/2006

**HEDREHELY KÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**



**SZABÁLYOZÁSI TERV**  
**ÉS**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**STADLER ÉPÍTÉSZ IRODA**

**K A P O S V Á R**

**HUNYADI J.U.70. TEL/FAX 82/512-816**

## Hedrehely Község Szabályozási Tervéhez.

Jóváhagyásra kerülő munkarészek :

(Jóváhagyás : 10/2006. (X.10.) KT számú rendelettel.

*Hataláskörrel*

- 1./ Helyi Építési Szabályzat
- 2./ Belterületi szabályozási terv m = 1 : 2000 1, 2
- 3./ Külföldi szabályozási terv m = 1 : 10.000 SZK

Alátámasztó munkarészek :

- 1./ Leírás.
- 2./ Tervezői nyilatkozat
- 3./ Somogy Megye Területrendezési Terve (SMTT) kivonata.

3./ Egyeztetések :

- 31./ DD. Területi Tervtanács 01-165/2005 számú állásfoglalása.
- 32./ Államigazgatási és lakossági egyeztetés jegyzőkönyve.
- 33./ DD. Területi Főépítési Iroda jóváhagyást engedélyező 78/2006 számú szakvéleménye.

Kaposvár, 2006. okt. 12.

*Dr. Stadler József*

Dr Stadler József

vezető településrendező tervező

TTI 14-0018/2001

**STADLER ÉPÍTÉSZ IRODA**

7400 Kaposvár, Hunyadi J. u. 70.

Tel./Fax: 82/512-816

Adószám: 73604923-2-34

**Hedrehely Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
10/2006 (X.10.) számú rendelete.**

**HEDREHELY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL.**

Hedrehely Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban Étv.) kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.)sz. Kormányrendeletre ( a továbbiakban OTÉK) is figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja.

**I. FEJEZET  
Általános előírások  
1. §.**

- (1) A rendelet területi hatálya a nagyközség közigazgatási területére terjed ki és a Stadler Építész Iroda 9/2004 jelzőszámú szabályozási tervével együtt alkalmazható.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen telket, 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 hozzá tartozó 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 és irányadó szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, képviselő testületi jóváhagyással, az irányadó elemek a rendezési terv előírásainak keretei között az engedélyezési eljárás során változtathatók, a szakhatósági egyeztetések lefolytatásával .  
A helyi védelemre és a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások önkormányzati rendelettel a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók. A vonatkozó jogszabályi előírások esetén a terven jelzett védelmi vonalak és területek szakhatósági előírás keretében módosíthatók, pontosíthatók.
- (5) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni ::
  - a település igazgatási határát
  - a meglévő és tervezett belterületi határt
  - a szabályozási és védelmi vonalakat, területeket,
  - az egyes terület-felhasználási egységek és övezetek határait, és előírásait.
  - a környezetvédelmi, táj-és természetvédelmi, műemléki szabályokat és kikötéseket.
  - építési határvonalat.Irányadó : telekhatár

- (6) Az országos természetvédelem védelem alatt lévő és arra javasolt területeken és a helyi természetvédelmi területeken az építési hatósági eljárási ügyekben az illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, és az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság szakvéleményét be kell szerezni.

- (7) A telekalakítási engedélyezési eljárás során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről. Az előírás a kiszolgáló utakra is vonatkozik
- (8) A kialakult (K) beépítéseknél a meglévő telekméretet, beépítettséget és építmény magasságot adottságnak kell tekinteni, bővítés vagy új épület létesítése esetén azonban a beépítési előírásokat be kell tartani. Új telekalakítás esetén szabadon-álló beépítésnél 16 m, oldalhatáron álló beépítésnél pedig 14 m a minimális telekszélesség.
- (9) A község közigazgatási területén megvalósuló épületek parkoló szükségletét az OTÉK 42. §-ának előírásai alapján kell meghatározni, és az építési telken belül elhelyezni.
- (10) Az alábbi esetekben a Magyar Geológiai Szolgálatot az engedélyezési eljárásba be kell vonni:
- négy beépített szintnél magasabb, vagy 7,0 m-nél nagyobb feszítávú tartószerkezetet tartalmazó előre gyártott, vagy vázas tartószerkezetű épület esetén,
  - 5,0 m-nél nagyobb szabad magasságú, földet megálmasztó építménynél
  - 3,0 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezés (feltöltés, bevágás) esetén,
  - és minden olyan esetben amikor a lakosság, az ingatlan tulajdonosa, a tervező, vagy az Önkormányzat az altalajjal összefüggő kedvezőtlen jelenséget észlel.
- (11) A vízfolyások és tavak, valamint a meredek lejtésű völgyekben az építési helyek kijelölését megelőzően mérnökeológiai szempontok alapján kell vizsgálni a terület felszínmozgásra való hajlamát (Eg, Ee, Ksp). Amennyiben a terület felszínmozgásra hajlamos, veszélyes, úgy az építési helyek kijelölését, az építmények létrehozásának egyedi feltételeit mérnökeológiai, geotechnikai vizsgálatokra kell alapozni.
- (12) A 15 foknál meredekebb dőlésű vagy 2 m-nél magasabb nyitott kőzettel (nyitott kőzettel-partfallal, bevágással, mélyutakkal, terep lépcsőkkel) érintett területeken az építési hely kijelölését, valamint az építmények kialakításának egyedi feltételeit geotechnikai, mérnökeológiai vizsgálatokra kell alapozni.
- (13) A mely fekvésű, magas talajvízállású tavi, vízfolyás-menti területeken építmények létrehozása előtt talajmechanikai vizsgálatokkal kell tisztázni az igénybevett kőzettér állapotát, az építés feltételeit.
- (14) A felszínmozgásra fokozottan veszélyes területeken az építési engedélyezési eljárásba a Magyar Geológiai Szolgálatot szakhatóságként az eljárásba be kell vonni.
- (15) Feltöltött területek beépítésének feltételeit talajmechanikai vizsgálatok eredményei alapján kell meghatározni.
- (16) A terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik, a meglévő pince területeket a beépítéseknél figyelembe kell venni.

- (17) Az építmények engedélyezésénél a tűzrendszeti szabályrendeleteket be kell tartani. A tűzvíz ellátást az előírásoknak megfelelően kell biztosítani. A lakóépületeknél az alkalmazott tetőhéjazati anyag legalább „mértékelt tűzterjedésű” kategóriába sorolt lehet. Könnyen éghető anyagú tetőhéjazati anyagok (pl. nád) csak az I. fokú tűzvédelmi hatóság külön, egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazható.
- (18) Ásványi nyersanyag kiemelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenység valamint a szénhidrogén kiemelő mező területén az engedélyezési eljárásban a vonatkozó törvény előírása alapján a Bányakapitányságot szakhatósággként be kell vonni.
- (19) A növényzet telepítésére vonatkozó előírásokat a 2. számú melléklet tartalmazza.
- (20) Az állattartással kapcsolatos szabályozást a ~~nagy~~ **ország állattartó** rendelete tartalmazza.
- (21) A rendezési terv által meghatározott terület-felhasználás megvalósulásáig a jelenlegi terület-felhasználásnak megfelelő előírásokat kell alkalmazni.
- (22) A község országos és helyi védett területein, a belterületen, valamint az ökológiai hálózattal érintett területeken adótorony nem létesíthető.
- (23) Az – ET - jellel ellátott területeken az elvi telekalakítási engedélyt a tömbre kiterjedően kell elkészíteni. Az EÉTK – val jelölt, elvi építési engedély tervkészítése előírással érintett tömböknél pedig az elvi engedélyt a telekre vonatkozóan kell elkészíteni. Az elvi építési engedély a vonatkozó jogszabály alapján a településrendezési előírások ( pl. a telek rendeltetése, beépíthetősége, az építmény elhelyezhetősége ) és a közművesítési megoldásokra terjedjen ki.
- (24) A szabadon-álló beépítéseknel az oldalkert nem lehet kisebb sem a telekre előírt építménymagasság felénél, sem pedig 3,0 m-nél.
- (25) Az építményekre előírt maximális építménymagasság nem vonatkozik a gazdasági és mezőgazdasági területeken létesülő technológiai építményekre, műtárgyakra és sajátos építményfajtákra. Ezek előírásait a vonatkozó jogszabályok alapján az engedélyezési eljárás során az engedélyező hatóság határozza meg.
- (26) E rendeletben és a szabályozási tervben nem szabályozott kérdésekben a 1997 évi LXXVIII törvény és az OTÉK előírásait kell figyelembe venni, illetve az illeszkedési szabályokat kell alkalmazni.

## **II. FEJEZET**

### **Településszerkezet, terület-felhasználás.**

#### **2.§.**

A település igazgatási területe tagozódik :

- (1) Beépítésre szánt területekre, amelyekben belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 %

(2) Beépítésre nem szánt területekre, amelyeken belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

(3) A község területén, a beépítésre szánt területek szinterület mutató – amelyet a területi egységeknél telekre kiterjedően kell figyelembe venni – a következő :

|                                                      |     |
|------------------------------------------------------|-----|
| <b>Lakóterületek :</b>                               |     |
| 1./ Falusias lakóterület :                           | 0,5 |
| <b>Vegyes területek :</b>                            |     |
| 1./ Településközpont vegyes terület :                | 1,4 |
| 2./ Központi vegyes terület :                        | 1,0 |
| <b>Gazdasági területek :</b>                         |     |
| 1./ Ipari és mezőgazdasági ipari gazdasági terület : | 1,0 |
| Különleges területek :                               | 1,5 |

### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK Lakóterületek 3.8.**

(1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésre szolgál.

(2) A község területén az alábbi lakóterületek szabályozására kerül sor:

- **Falusias lakóterület (Lf)**

(3) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságát, a beépítettség mértékét, és a minimális telekmagyságot és méreteket a szabályozási terv és a lakóterületek részletes szabályozása tartalmazza.

(4) A kialakult, 14,0 m-nél keskenyebb oldalhatárossan beépített területeken az oldalkert felé a tűztávolság 4,0 m-ig csökkenthető a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával.

(5) Az oldalhatáros 20 m, vagy annál szélesebb telkek esetén szabadon-álló beépítési mód is engedélyezhető azzal, hogy az oldalhatáros beépítés felé minimum a területre előírt építménymagassággal megegyező oldalkertet kell kialakítani.

(6) A kialakult lakóterületeken a telek minimum 12,0 m-es szélesség esetén építhető be.

### **Falusias lakóterület 4. §.**

(1) A szabályozási terven a lakóterület jele : „Lf”. A szabályozási terven Lf1-Lf3 jelű övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb épületmagasságot, a beépítettséget és legkisebb telekméret előírást a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

| Övezet<br>jele | Beépítési<br>Mód | Építmény<br>magasság<br>max. m | Beépítettség<br>max<br>% | Legkisebb<br>telekméret<br>m <sup>2</sup> | Telekszélesség<br>min.<br>m | Telekmélység<br>min.<br>m |
|----------------|------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Lf1            | OK               | 5,0                            | 30                       | 900                                       | K                           | K                         |
| Lf2            | OK               | 5,0                            | 30                       | 800                                       | K                           | K                         |
| Lf3            | OK               | 5,0                            | 30                       | 1500                                      | K                           | K                         |

- (2) A beépítettség számításánál a telek építési határvonaláig terjedő területet kell figyelembe venni.
- (3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telek 40 %-a.
- (4) A területen elhelyezhető lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a lakosságot nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület, sportépítmény.
- (5) Melléképítmények az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában felsoroltak és lakóépület mellett kisüzemi, környezetbarát ipari és szolgáltató létesítmények építhetők.
- (6) A területet burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni.

#### Vegyes terület 5.8.

- (1) A vegyes terület lakó- kereskedelmi- igazgatási és 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 burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni.

#### Településközpont vegyes terület. 6.8.

- (1) A településközpont vegyes terület az igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató és lakó épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A szabályozási terven a terület jele : "Vt". A szabályozási terven Vt1-Vt3 jelű övezetek jelöltek, A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

| Övezet jele | Beeépítési mód | Építmény magasság max. m | Beeépítettség max % | Legkisebb telekméret m <sup>2</sup> | Telekszélesség min. m | Telekmélység min. m |
|-------------|----------------|--------------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Vt1         | SZK            | 7,5                      | 35                  | 1500                                | K                     | K                   |
| Vt2         | OK             | 9,0                      | 35                  | 2500                                | K                     | K                   |
| Vt3         | OK             | 6,0                      | 35                  | 1200                                | K                     | K                   |

(3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 20 %-a

(4) A településközpont vegyes területen (Vt) lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, termelő kertészei építmény azon területeken, ahol a gazdasági célú használat elsődleges, a z OTÉK 31 § (2) bekezdés előírására is figyelemmel.

A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára a területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs

### **Központi vegyes terület. 7.§.**

(1) A központi vegyes terület több önálló rendelkezési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, oktatási, kereskedelmi és szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A szabályozási terven a terület jele : "VK". A szabályozási terven VK1-Vk5 jelű övezetek jelölték, A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságát, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

| Övezet jele | Beeépítési Mód | Építmény magasság max. m | Beeépítettség max % | Legkisebb telekméret m <sup>2</sup> | Telekszélesség min. m | Telekmélység min. m |
|-------------|----------------|--------------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Vk1         | SZK            | 7,5                      | 40                  | 900                                 | K                     | K                   |
| Vk2         | SZK            | K                        | 90                  | Nem osztható                        | -                     | -                   |
| Vk3         | SZK            | 5,0                      | 20                  | Nem osztható                        | -                     | -                   |
| Vk4         | SZ             | 10,5                     | 30                  | Nem osztható                        | -                     | -                   |
| Vk5         | SZ             | 9,0                      | 25                  | 3.500                               | 40                    | 70                  |

(3) A legkisebb zöldfelület mértéke a be nem épített terület 50 %-a

(4)A központi vegyes területen (Vk) igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgálati lakások építhetők az OTÉK 31 § (2) bekezdés előírására is figyelemmel.

A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára, üzemanyagtöltő és önálló lakóépület.

### **Gazdasági terület. 8.§.**

(1) A gazdasági terület elsődlegesen gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A község igazgatási területén :

- Mezőgazdasági ipari gazdasági területek (Gipm)  
kialakítására került sor.

(3) A területeken a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, min. 16/18 cm törzs körméretű lombos fa ültetendő. A fikat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni; használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki.

### **Mezőgazdasági ipari gazdasági terület. 9.§.**

(1) Az ipari gazdasági terület a község külterületén lévő, beépítésre szánt területként jelölt mezőgazdasági üzemi területek (Gipm1-Gipm4) A területre vonatkozó előírások a következők :

| Övezet<br>jele | Beépítési<br>Mód | Építmény<br>magasság<br>max. m | Beépítettség<br>max<br>% | Legkisebb<br>telekméret<br>m <sup>2</sup> | Telekszélesség<br>min.<br>m | Telekmélység<br>min.<br>m |
|----------------|------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Gipm1          | SZ               | 10,5                           | 30                       | 3.000                                     | 30                          | 100                       |
| Gipm2          | SZ               | 10,5                           | 30                       | 5.000                                     | 40                          | 120                       |
| Gipm3          | SZ               | 10,5                           | 30                       | 4.000                                     | 40                          | 100                       |
| Gipm4          | SZ               | 7,5                            | 35                       | Nem<br>osztható                           | -                           | -                         |

(2) A területen ipari és mezőgazdasági üzemi építmények építhetők. Kivételesen elhelyezhető egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek, a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgálati lakások az OTÉK 31 § (2) bekezdés előírására is figyelemmel.

(3) A legkisebb zöldfelület a telek 40 %-a

(4) Állattartó épületek létesítése esetén az engedélyezési eljáráshoz a környezetvédelmi, egészségügyi és az állategészségügyi szakhatóságok hozzájárulását be kell szerezni.

(5) Az utak mentén, minimum 5,0 m-es előkertet kell kialakítani.

(6) A területeket burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni

## Különleges területek 10.§.

- (1) A különleges területek közé a község területén a temetők (Kt), kegyeleti parkok (Ktk) a sportterület, (Ks) turisztikai területek ( Ktu ) soroltak, a beépítési előírásokat a szabványozási terv tartalmazza.

- (2) A temető (Kt) és kegyeleti parkok (Ktk) területein csak a temető üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, és egyházi építmények helyezhetők el. A védőtávolságot a temetőn belül kell kialakítani. A kegyeleti parkok (Ktk) területén csak rátemetés engedélyezhető.

| Övezet jele | Beépítési mód | Építmény magasság max. m | Beépítettség max % | Legkisebb telekméret m <sup>2</sup> | Telekszélesség min. m | Telekmélység min. m |
|-------------|---------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Kt          | SZ            | 5,0                      | 15                 | Nem osztható                        | -                     | -                   |

Az építménymagasság kápolna, torony és harangláb építésére nem vonatkozik.

- (3) A turisztikai és sportterületen (Ks) a turisztikával, idegenforgalommal és a sportolással kapcsolatos építmények, sportpályák, kereskedelmi és vendéglátó, szolgáltató építmények, kereskedelmi szállásférőhelyek, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások és üdülő épületek helyezhetők el. A zöldfelület legkisebb mértéke a Ks2 terület sportterület övezetében 80 %

| Övezet jele | Beépítési mód | Építmény magasság max. m | Beépítettség max % | Legkisebb telekméret m <sup>2</sup> | Telekszélesség min. m | Telekmélység min. m |
|-------------|---------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Ks1         | SZ            | 8,0                      | 15                 | 3.000                               | 30                    | 100                 |
| Ks2         | SZ            | 10,5                     | 10                 | 5.000                               | -                     | -                   |

Az építmény magasságtól sportépítmény esetén el lehet térni (csarnok, tribün, tornyok stb.)

A Ks2 építési övezeten belül a sportpályákhoz közvetlenül kapcsolódó, annak üzemeltetéséhez szükséges építmények telepítésének kivételével, a sportterületen elhelyezhető más építmények telepítésére vonatkozó sajátos előírások a következők:

- a.) Az építési övezet nagy kiterjedésű telkei miatt beépítést tisztázó elvi építési engedély keretében kell megállapítani az építmény(ek) telken belüli elhelyezhetőségét.
- b.) Az építési övezeten belül építési telkek elvi telekalakítási engedélyezési eljárás keretében kialakíthatók. Az így kialakított telkek beépíthetőségét beépítést tisztázó elvi építési engedélyben kell meghatározni.
- c.) A Ks2 építési övezet tömbjein belül kijelölt építési telkek a teljes terület 35 %-át nem haladhatják meg, egy-egy építési telek 3.000 m<sup>2</sup>-nél nem lehet kisebb.
- d.) A kialakított telkek maximális beépítettsége 25 %, minimális zöldfelület 40 %, de az építési övezetre megállapított határértékek a tömb egészre vetítve nem léphetők túl. Ennek igazolására az építési engedélyezési tervekhez területi mérték készítenendő. Az

építménymagasság maximuma 7,5 m, amelyről sportépítmény esetén (sportcsarnok, uszoda, tribün, torony stb.) az építési hatóság megengedőbb értéket is megállapíthat.

e.) A telkeket részleges közművel kell ellátni.

f.) A szabályozási tervben egyes területekre előírt elvi telekalakítási engedély (- ET -) a lehatárolt területre, az elvi építési engedélyt (ÉETK) a tervezett beruházással érintett építési telkekre illetve telkekre kiterjedően kell elkészíteni az 1. § (22) bekezdésében írt minimális tartalommal.

g.) Az elvi telekalakítási tervet (- ET -) és az elvi építési engedélytervet (ÉETK) az önkormányzati főépítésszel, annak hiányában a megyei főépítésszel véleményeztetni kell.

(4)A turisztikai területeken (Ktu) a turisztikával, idegenforgalommal, sporttal, strandolással, vízi-sportokkal, horgászattal, halászáttal kapcsolatos építmények, kereskedelmi, vendéglátó építmények, kereskedelmi szállásférőhelyek, lakások, állat és növénybemutatók helyezhetők el.

| Övezet<br>jele | Beépítési<br>mód | Építmény<br>magasság<br>max. m | Beépítettség<br>max<br>% | Legkisebb<br>telekméret<br>m <sup>2</sup> | Telekszélesség<br>min.<br>m | Telekmélység<br>min.<br>m |
|----------------|------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Ktu            | SZ               | 10,5                           | 25                       | 2.000                                     | 40                          | 60                        |

Az építmény magasságtól sportépítmény esetén el lehet térni (csarnok, tribün, tornyok stb.)

(5) A legkisebb zöldfelület a telekterület 40 %-a

(6) A területet burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni.

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK** **Közeledési és közmű területek** **11.§.**

(1) A közzeledési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozás terv tünteti fel. (KÖu-közzutak, KÖ-közmű)

(2) A közzutak (KÖu) elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTEK 26.§-ban előírtak alapján kell biztosítani.

(3) A közzutak, és a közművek védőtávolságait a vonatkozó szabvány előírások és a szabályozási terven jelöltek alapján kell figyelembe venni.

(4) Az utak védőtávolságain belüli építési hatósági ügyekben a közzeledési szakhatóság és az üzemeltetők szakvéleményét ki kell kérni.

(5)A közzeledési, és közmű területeken a közzeledési és közmű létesítményeken kívül közzeledési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási épületek, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakás, helyezhetők el.

(6) Az újonnan nyitott utcákban közvilágítás kiépítése és utcai fásítás telepítése kötelező.

- (7) A 20 személygépkocsi befogadóképességűnél nagyobb gépkocsi parkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizeket csak olajfogon átvézetve lehet a csapadékvíz csatornába bekötni és a parkolóba összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.

### **Zöldterületek. 12.§.**

- (1) A község igazgatási területén a zöldterületek közé a közparkok (Z) soroltak
- (2) A közparkok (Z) a község állandóan növényzettel fedett közterületei, amelyeknek kőzútól, köztérrel közvetlen megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A közparkokban az OTÉK 27. §. (4) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el legfeljebb 2 % beépítettségig.
- (4) A területek kialakítása, átépítése csak szaktervező (táj- és kertépítész) által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- (5) A közpark területeken (Z) a zölddel való fedettség minimum 70 % kell legyen, melyet többszintesen kell kialakítani, úgy hogy a lombbal való fedettség minimum 60 % legyen.

### **Erdőterületek 13.§**

- (1) A község igazgatási területén meglévő és tervezett védőerdők (Ev) gazdasági erdők (Eg) és turisztikai erdők (Ee) kerületek kijelölésre.
- (2) A gazdasági erdők területei (Eg), legfeljebb 0,5 %-ig építhető be 10 HA nagyságrendű területmagságot meghaladóan az erdő rendeltetésének megfelelő épületekkel, szolgálati lakással és vadászházzal.
- (3) A védőerdők területén (Ev) épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) A turisztikai erdőterületeken (Ee) minimum 10 HA nagyságú telek maximum 5 %-ig építhető be az erdő rendeltetésének megfelelő építményekkel.
- (5) Az erdők területén a telekalakítási és az építési engedélyezési eljárási ügyekben az Állami Erdészeti Szolgálatot és az illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget szakhatóságként be kell vonni.
- (6) Védett erdőterületen kőzút, kőzmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételek szerint engedélyezhető.
- (7) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdasági célból szabad.

## **Mezőgazdasági területek**

### **14.§.**

- (1) A mezőgazdasági területek a növénytermelés, állattenyésztés, a kert és szőlőgazdálkodás területei és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak, a terven a területek jelöltek.
- (2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági területek kialakítására került sor :
  - Mezőgazdasági általános területek (Má)
  - Kertes szőlő és gyümölcsös területek (Mk)
  - Be nem építhető mezőgazdasági általános területek (Má0) és kertesületek (Mk0)
- (3) A kialakítható terület legkisebb mértéke az általános mezőgazdasági területeken (Má) 3.000 m<sup>2</sup>, a kertesületeken (Mk) 1500 m<sup>2</sup>.
- (4) A területen építményeket elhelyezni az OTÉK 29. § előírása alapján lehet.
- (5) Lakókonténer, lakókocsi a területeken nem helyezhető el.

### **Be nem építhető mezőgazdasági övezetek**

#### **15.§.**

- (1) A be nem építhető mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédelem érdekeit szolgálják. A területek a szabályozási terven jelöltek az általános mezőgazdasági területeken (Má0) és kertesületeken (Mk0)
- (2) A művelési ág elsősorban erdősítés és gyepesítés céljára megváltoztatható.
- (3) A területen kialakítható legkisebb földrészlet 3.000 m<sup>2</sup>
- (4) A területen csak közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések ( a szennyvíztisztító és komposztáló telepek, adótorony, távközlési magas-építmény, magasszfűltségű villamos távvezeték kivételével), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadász lesek és a természetvédelem kutató, bemutató építményei helyezhetők el. A területen terepszint alatti építmény (pince) sem építhető.

### **Vízgazdálkodási területek**

#### **16.§.**

- (1) A vízgazdálkodási területeket (V) a szabályozási terv jelöli.
- (2) A vízgazdálkodási területeken (V) és a szomszédos földterületeken a közforgalmi vízi közlekedési építmények, a vízkár elhárítási, a vízi sport a sporthorgászat a strandolás és természeti megfigyelés közösségi építményei, a halastavak mentén a halászzattal annak értékesítésével, feldolgozásával, tárolásával kapcsolatos építmények helyezhetők el, a külön jogszabályokban foglaltak alapján.

(3) A vízfolyások partszélei mentén mindkét oldalon a karbantartás részére 6-6 m-es sávot a tavaknál 3 m-es sávot szabadon kell hagyni, és figyelembe kell venni a jelenleg hatályos korm. rendelet előírásait is. (Lásd : 3 számú melléklet)

(4) A vízfolyások, vízvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell a jelenleg hatályos korm. rendelet alapján. (Lásd : 3 számú melléklet)

(5) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természet-közeli állapotának visszaállítását elősegítik.

### III. FEJEZET.

#### Környezet-, táj-, természet-, kulturális örökség védelem.

##### 17.§.

(1) A környezet-, táj-, természet-, műemlék és helyi védelemmel kapcsolatos szabályozást, lehatárolását a védőtávolságokat a szabályozási terv tünteti fel.

#### Környezetvédelem

##### 18.§.

(1) A környezetvédelmi előírások a település igazgatási területére érvényesek.

(2) A környezetvédelem külön szabályozási rendeletében e rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.

(3) 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

(4) 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. A területre a vonatkozó korm. rend. alapján (lásd : 3. számú melléklet) az általános és ökológiaiilag sérülékeny területre vonatkozó határértékek az érvényesek.

(5) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.

(6) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés valamint az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.

(7) Küllőterületen 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.

(8) A szippantott szennyvizek csak a hatóságilag engedélyezett szennyvíztisztító telepre szállíthatók.

- (9) A település szennyeződés érzékenységi besorolása a vonatkozó korm. rend.  
(lásd : 3. számú melléklet) alapján „B” érzékeny területnek minősül.
- (10) A településen a zajvédelem az országos előírásoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartására kerüljenek.
- (11) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok, földutak rendszeres karbantartásáról, tisztításáról az üzemeltető köteles gondoskodni.
- (12) A közcseratornával még ellátatlan belterületen, illetve külterületen keletkező szennyvizek csak zárt gyűjtőben helyezhetők el. A külön pontban meghatározott feltételek szerint. A zárt gyűjtőt a csatornahálózat kiépítésével a rákötések után fel kell számolni.
- (13) Országos közutak beépítésre nem szánt területen levő szakasza mentén a tengelyről számított 50 méter távolságon belül lakóépület nem létesíthető.
- (14) Vízfolyások medréből 50 méter távolságon belül mezőgazdasági területen állattartó építmény nem létesíthető.
- (15) Természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül a meglévő épületek, építmények, létesítmények átépítéséhez, átalakításához, vízi létesítmények, kikötők, illetve a halászati célú hasznosítást szolgáló létesítmények létesítéséhez, kivételéhez a természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (16) A területen a 20 fű-et elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fű-et elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.
- (17) A településen üzemanyagotlító állomás közlekedési, gazdasági és egyes területen helyezhető el, amennyiben a vonatkozó korm rendelet értelmében (Lásd : 3. számú melléklet) az üzemanyagotlító állomás 50m 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.
- (18) A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása – a kommunális hulladéklérakó telepre - megoldott. Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.
- (19) A gazdasági területeken csak a környezetének terület-felhasználását nem zavaró létesítmények helyezhetők el.

## **Természetvédelem**

### **19.§.**

- (1) Az országosan védett természeti értékek védelmével kapcsolatos részletes szabályokat az illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, és az illetékes NP kezelési terve határozza meg.
- (2) Védett természeti terület állapotát és jellegét természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni tilos.
- (3) Védett természeti területen, új adótorony, távközlési magas építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető.
- (4) Védett természeti területen a gazdálkodás környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet.
- (5) Védett természeti területen az erdő elsődleges funkciója védelmi, szálaló vágás és természetes felújítás megengedett. Új erdő telepítése csak honos fajtájakból történhet.
- (6) Védett természeti területen új külszíni művelésű bánya nyitásához az illetékes természetvédelmi hatóság véleményét be kell szerezni.
- (7) Természeti területen a területet szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.
- (8) A védettségre tényét az ingatlan nyilvántartásban fel kell tüntetni.

### **Tájvédelem**

#### **20.§.**

- (1) Táj- és településkép-védelmi okokból útsortfásítást kell végezni az utak mentén.
- (2) Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlési vezeték a meglévő fasorok nyomvonalában.
- (3) Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani allergiát nem okozó fafajtákkal.
- (4) Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.
- (5) A termőföldről szóló vonatkozó törvény alapján (Lásd : 3 számú melléklet) az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett, mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken levő természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) meg kell őrizni.

## **Kulturális örökség védelme**

### **21.§.**

- (1) A település műemlék és helyi védelem alatt álló építményeit, területeit valamint régészeti területeit a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A műemlék és helyi védelem alatt álló építmények, területek listáját az 1. számú melléklet tartalmazza.
- (3) A műemlék épületekkel (M) kapcsolatos építési engedélyezési eljárás a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Iroda hatáskörébe tartozik.
- (4) A szabályozási terven műemléki környezetként (MK) és régészeti területként (R) jelölt és körülhatárolt területeken az építési engedélyezési eljárási ügyekbe a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Irodáját (KÖH) szakhatóságként be kell vonni.
- (5) Régészeti tárgyak előkerülése esetén az építési munkálatokat fel kell függeszteni, és a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatóságát és a KÖH-t a leletről azonnal értesíteni kell. A szántó művelésű földterületeket érintő területek esetében a 30 cm-nél mélyebb talajművelés tilos. A 3. számú régészeti területen az építés megkezdése előtt (út, építmény) megelőző régészeti feltárást kell végezni.
- (6) A helyi védelem alatt álló építményeknél a védett épület, épület részlet megóvására kell törekedni, tetőtér beépítés, ráépítés csak a hagyományos értékek védelme esetén engedélyezhető
- (7) A helyi védett épületek bontását csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával szabad engedélyezni a felmérési terv és foto dokumentáció mellékletével.

## **IV.FEJEZET**

### **Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere.**

#### **Építészeti követelmények**

#### **22.§.**

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a közterületen, közlekedési valamint zöldterületen történő építések.
- (2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőit átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek között csak akkor szabad ha :
  - a terület rendeltetésszerű 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**

#### **23.§.**

- (1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az ép. hatóság kisértési eljárás nélkül - a kártalanítás szabályai szerinti

kártalanítás mellett - az érdekeltek hozzájárulás nélkül az önkormányzat javára lejegyezhető.

(2) Ha a telekalakítási 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 részért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

### **Útépítési és közművesítési hozzájárulás**

#### **24.§**

(1) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell valósítani a telkeket kialakítónak.

(2) A helyi közutakat illetőleg közművet, amennyiben 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**

#### **25.§.**

(1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlan 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 kötelezettséget írhatja elő.

(4) A beültetési kötelezettséget a szabályozási tervben jelöltek alapján elő kell írni.

(5) Az előző bekezdésben írt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

### **V. FEJEZET**

#### **Záró rendelkezések.**

#### **26.§.**

(1) E rendelet 2006. október 10. napján lép hatályba, kihirdetéséről a jegyző gondoskodik

(2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Hedrehely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/1995(XII.29.) számú Hedrehely Község Összevont Rendezési Tervének szabályozási előírásairól szóló rendelete

Takács János sk.  
címmzetes főjegyző

Somogyvári Irma sk.  
alpolgármester

A rendelet kihirdetve :  
Hedrehely, 2006. október 10.

Takács János sk.  
címmzetes főjegyző

1.számú melléklet.

### Műemlékek és helyi védett épületek és régészeti területek listája. Hedrehely

#### Műemlékek :

| Megnevezés :                                | Cím :           | HRSZ : | Műemléki törzsszám : |
|---------------------------------------------|-----------------|--------|----------------------|
| 1./Ferences kolostortorom<br>(feltáratlan). | Szabadság u. 3. | 54     | M III 4467           |

#### Műemlék környezet :

1./ Ferences kolostortorom : HRSZ : 53/2, 55,

#### Helyi védett építmények : H1 = teljes körű védelem, H2 = épület, építmény részlet

| Megnevezés :                     | Cím :            | HRSZ : | Védettség : |
|----------------------------------|------------------|--------|-------------|
| 1./ Ref. templom                 | Főtér            | 143    | H1          |
| 2./ Lakóház és iroda             | Kossuth u. 66.   | 145    | H1          |
| 3./ Lakóház                      | Kossuth u. 2     | 51     | H1          |
| 4./ Lakóház                      | Kossuth u. 7.    | 46     | H1          |
| 5./ Lakóház                      | Kossuth. u 12    | 41     | H1          |
| 6./ Lakóház                      | Kossuth u. 15    | 38     | H1          |
| 7./ Lakóház                      | Kossuth u 19     | 34     | H1          |
| 8./ Iskola épülete               | Szabadság u. 3.  | 54     | H1          |
| 9./ Iroda, lakóház               | Szabadság u. 9   | 60     | H1          |
| 10./ Lakóház                     | Szabadság u. 10  | 61     | H1          |
| 11./ Lakóház                     | Szabadság u. 13  | 64     | H1          |
| 12./ Lakóház                     | Szabadság u. 14  | 65     | H1          |
| 13./ Lakóház                     | Szabadság u. 24. | 76     | H1          |
| 14./ Lakóház                     | Szabadság u. 25  | 77     | H1          |
| 15./ Lakóház                     | Szabadság u. 56  | 107    | H1          |
| 16./ Lakóház                     | Szabadság u. 63  | 114    | H1          |
| 17./ Lakóház                     | Petőfi S. u. 4   | 310    | H1          |
| 18./ I. világháborús<br>emlékmű  | Kossuth u,       | 144    | H1          |
| 19./ Csokonai szobor             | Szabadság u. 73  | 124    | H1          |
| 20./ Kereszt                     | Petőfi S. u.     | 328    | H1          |
| 21./ II. világháborús<br>emlékmű | Főtér            | 137/2  | H1          |

### **Helyi természetvédelmi fák, fasorok :**

- 1./ Hársfasor, Kossuth L. u. 66 számú ház előtt.
- 2./ Hencse felé vezető összekötő út melletti fasor

### **Régészeti területek :**

- 1./ Temető környék : HRSZ : 028/1
- 2./ Kolostor : HRSZ : 028/1, /3, **54**, 55-58, 93/2, 159.
- 3./ Templom környék : HRSZ : 52, 53/1, /2, 137/1, /2, 138, 140, 142/1, /2, 143, 144, 159.
- 4./ Petőfi utca : HRSZ : 206-208, 307, 346-349
- 5./ Böczör mező : HRSZ : 093/13, 094/3
- 6./ Rákóczi út vége : HRSZ : 0204/2

2. számú melléklet.

### **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 növénygyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m,
- 3 m-nél magasabbra nem növénygyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m,
- 3 méternél magasabbra növénygyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 2,0 m,
- külterületen a kertterületen, és beépítésre szánt területen kívül eső részén :

##### **b) gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, kőszmété, ribizke és málnabokor esetén 0,80 m,**

- minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró) stb.) esetében 2,0 m,
- birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetén 2,5 m,
- tőpéalanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetén 3,5 m,
- vadálanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetén 4,0 m,
- cseresznye 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, szőlőt 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 növénybokor (élő sövény) esetén 0,80 m
- 2 m-nél magasabbra nem növénybokor (élő sövény) esetében 1,2 m
- 2 m-nél magasabbra növénybokor (élő sövény) esetében 2,0 m
- fa esetében 8,0 m

##### **2./ Közút és vasút területén – szőlőtől, gyümölcsöstől, kertterületől és beépítésre szánt területtől – minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 m, 3 m-nél magasabbra növénygyümölcsfát legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).**

3. számú melléklet.

**A szabályzat szövegében hivatkozott, a jóváhagyáskor hatályos törvények és rendeletek jegyzéke.**

- |               |                                                                      |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1./ 16 § (3)  | 46/1999 (III.18.) Korm. rendelet                                     |
| 2./ 16 § (4)  | 120/1999 (VIII.6.) Korm. rendelet                                    |
| 3./ 18 § (4)  | 219/2004 (VII.21.) sz. korm. r. és a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet |
| 4./ 18 § (9)  | 21/2001 (II.14) Korm. rendelet                                       |
| 5./ 18.§ (17) | 21/2001 (II.14) Korm. rendelet                                       |
| 6./ 20 § (5)  | 1994 évi LV törvény 37 §-a                                           |

## Hedrehely község szabályozási tervéhez.

### Előzmények:

Hedrehely község szabályozási terve 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 a község képviselő testülete 115/2005(IX.14.) számú határozataival jóváhagyta a *településfejlesztési koncepciót*, amely foglalkozik a település jellegével, szerepével, a fejlesztést befolyásoló gazdasági háttérrel, a népesség alakulásával, foglalkoztatási, munkaellátási körülményekkel. Feltárta a település szerkezetét és környezetét, meghatározta a fejlesztéssel kapcsolatos főbb feladatokat, a lakásépítés, szabadidő eltöltés, idegenforgalom, intézményellátás körét és a zöldövezeti fejlesztéseket. Számba vette az infrastrukturális fejlesztési igényeket és foglalkozott a táji és épített környezet védelmével, feltárta a regionális összefüggéseket, és a külterületi fejlesztési szempontokat. A község településszerkezeti terve a koncepció adataira épült, jóváhagyására a szabályozási tervvel együtt került sor.

### Településrendezési tervi előzmények:

A település korábbi településrendezési tervét a Somogy megyei Önkormányzatok Területrendezési Társulása készítette 1995. 02.-án, amelyet a község 12/1995(XII.29.) számon hagyott jóvá.

### Regionális összefüggések:

A regionális összefüggések körében Somogy Megye Területrendezési Terve (továbbiakban SMTT) az irányadó. Ennek alapján Hedrehely község a KSH Statisztikai Kistérségek körében a Kaposvár kistérséghez tartozik. A megye településrendszer hierarchiájában hosszútávon „Falu”-nak jelölt.

A 2004. évi CVII tv és a 244/2003(XII.18.) Korm. r. alapján Hedrehely község Somogy megyén belül Kaposvári kistérségi társulásba sorolt

Az SMTT községre vonatkozó alábbi megállapításait a település rendezési tervének készítése során kell figyelembe venni, amelyek kivonatolt térképei a koncepció mellékletében található.

Az *erdőterületek* az igazgatási terület keleti és nyugati részén találhatók, amelyek közötti mezőgazdasági területek egy részét további erdősítésre javasolja a terv.

A *földhasználati zónarendszernél* a külterjes (extenzív) szántóterületek a jellemzőek. A belterjes (intenzív) szántóterületek a település délkeleti részére koncentrálnak.

A *lakosság* 1.1-4,5 HA, amely a legrikább népességszámot jelenti a megye községei között.

*Ökológiai hálózati* értéktérületeket nem tart nyilván a terv, de helyi jelentőségű természetvédelmi területtel számol, és e mellett az egész igazgatási terület érzékeny természeti területbe sorolt.

A község belterületének környékén foltszerűen helyezkednek el az erózióra érzékeny területek. Szélereziónak pedig a nyugati területi sáv kitett.

A község déli és északi részén *regionális hulladék* lerakó kijelölésére vizsgálandó területeket határol le a terv.

A *felσιμοζογásra* *έρτεκην* területek a község több mint kétharmadát teszik ki, és ebből csak a délnyugati rész marad ki.

A *településhálózat*i hierarchiában falunak minősített a település és a társadalmi, gazdasági és infrastrukturális elmaradott térség, e mellett az országos átlagot 1,5-szeresen meghaladja a munkanélküliek száma az országos átlagot.

A *közüekedési hálózatok* körében Kadarkúthoz közvetlenül kapcsolódó új út kiépítést javasolja a terv, országos, vagy regionális jelentőségű kerékpárutat a terv nem tartalmaz.

A *vízellátás* kadarkúttal közös hálózatról történik a terv szerint, amelyhez Hencse és Visnye is csatlakozik. A szemennyízelvezetés is Kadarkút irányába várható.

*Elektromos* fővezetékét és *hírközléssel* kapcsolatos adótoronyot vagy fővezetékét az SMTT nem tartalmaz.

2  
10a

### Településszerkezet, szabályozás :

A településszerkezet megoldásait, annak leírása bemutatva. E szerint a szabályozás a meglévő települési adottságokon túl az alábbi fejlesztésekre és terület-felhasználási javaslatokra terjed ki :

- A helyi lakosság, és az idegenforgalom kapcsán várhatóan megnövekedő lakosok részére a lakásépítés feltételeinek megteremtése
- A gazdasági fejlesztésnél a meglévő iparterületek rehabilitációja
- Az idegenforgalomból adódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó, turisztikai ellátás létesítményeinek a terület biztosítása.
- A golfpályák további fejlesztésének a megteremtése, az ehhez kapcsolódó területek kijelölése
- A mezőgazdasági területek gazdaságos műveléséhez szükséges infrastruktúra és létesítményi háttér megvalósításának elősegítése.
- A közlekedési rendszerben a meglévő utak felújítása, fenntartása, és kadarkút felé az összekötő út kiépítése
- Az infrastrukturális háttér megteremtése oly módon, hogy az a környező községek területén tervezett idegenforgalmi fejlesztéseket is kiszolgálja (közlekedés, vízi közművek, energia ellátás, hírközlés stb.)
- A természeti és építészeti értékek feltárása és megőrzése.

### Az egyes területi egységek szabályozása :

A belterületi szabályozási terv tartalmazza a beépítési előírások közül a beépítési módot, az építmény magasságot, beépítettségét és a kialakítható legkisebb telekterületet, az újonnan beépítésre kerülő területeken a telkek minimális szélességi és mélységi méreteit.

A külterületen lévő beépítésre szánt területek és a belterületi terveken nem szereplő beépítési előírásokat a helyi építési szabályrendelet tartalmazza.

Az egyes területi egységek övezeti tagolását a szabályozási terv és a szabályozási előírások rendelete tartalmazza.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK :

A beépítésre szánt területek jelentős része a község belterületére terjed ki, amelyen belül azonban elsősorban a vízelvezető patakok és árkok környékén lévő önálló helyrajzi számmal rendelkező területek be nem építhető kertesületeként szabályozottak.

A beépíthető területek között a meglévő iparterületek mellett az idegenforgalmi tervezett fejlesztősek jelentősek, amelyek kialakítása és mezőgazdasági termelésből történő kivonására ütemezetten, a tényleges igények alapján kerülhet sor. E fejlesztésre kijelölt területek a megvalósulásáig be nem építhető általános mezőgazdasági területeként szabályozottak.

A beépítésre szánt fejlesztendő területeket a településszerkezeti terv tartalmazza részletesen.

### Lakóterületek (L):

A község lakóterületei a jelenlegi belterületen kialakultak. E területeken belüli foghíjjelleggel megépíthető a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott maximális 25-30 db lakás. A lakóterületek falusias lakóterületi területi egységekben (L.f) szabályozottak.

### Vegyes területek (Vt. Vh):

A vegyes területek a községközpontban szabályozottak ahol a tisztán közintézmény területekre központi vegyes (Vh), a lakótelkekkel vegyes intézményterületek pedig (Vt) minősítést kaptak.

### Gazdasági területek (Gipm.)

A gazdasági területek a korábbi TSZ telepek területei, amelyek a község külterületén találhatók, és fennmaradásukkal, és főleg területen belüli bővítésükkel kell számolni. A gazdasági területen a lakó és tervezett turisztikai fejlesztésektől távol helyezkednek el, így azokra zavaró hatásuk nincs és nem is várható.

### Különlleges területek (Kl. Kik. Ks. Knu):

A különleges területek között a meglévő temetők(Kt) területi kialakultak, a lakott területektől távolabb helyezkednek el be nem építhető – mezőgazdasági és erdő - területekkel körülfutva, így védőterület kialakítására nincs szükség. A kegyeleti parkok területén (Ktk) csak rátemetés engedélyezhető.

A sport és turisztikai területek (Ks) elsősorban a golfpályák továbbfejlesztését célozza. Ezek között a hencsei pálya bővítése az elsődleges program amely a meglévő pálya továbbfejlesztése. A Kaposvár – Szigetvári út környéki területet távlati beépítést céloznak. A területek beépítésére az írországi tulajdonosok beépítési javaslatokat készítettek, ezen programok azonban nem véglegesek, ezért a területekre elvi telekalakítási és építési engedély készítési kötelezettség előírását tartalmazza a terv. A szabályzat ezen területekre egyedi szabályozási előírásokat fogalmazott meg amely a területre készült korábbi tanulmánytervekre alapozódott. A programok megindulásáig a területekre az Má0-ás be nem építhető mezőgazdasági területek előírása az érvényes.

A község belterületén lévő sportterület a lovassport fejlesztésére programozódik.

A turisztikai terület (Ktu) a tütősi halastók környéki területen programozott, ahol a tó körüli fejlesztések már megkezdődtek, és a Kadarkút területén tervezett üdülő és

strandterülethez kapcsolódnak. A területen szállásférőhelyek, horgászatnál, halászatnál kapcsolatos fejlesztések, sportpályák és sport létesítmények, vendéglátó helyek, állat és növénybemutatók tervezésére kerülhet sor.

A szabályozási előírások meghatározásánál a turisztikai és idegenforgalmi fejlesztések igényeiből indult ki a terv.

#### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK :

A beépítésre szánt területek körében a közmű fejlesztések a sport és turisztikai területek esetében jelentős mértékben érintik a meglévő közmű és energia ellátást. Ezekre a szakági munkarészekben hívja fel a figyelmet a szerkezeti terv, Konkrétabb tervezésükre a fejlesztések részletesebb ismerete esetén kerülhet sor.

#### Közlékedési és közmű területek (KÖu, KÖ)

A közlekedési és közmű területeket a szerkezeti terv jelöli, szabályozásukra a helyi építési szabályrendeletben került sor. A szerkezeti tervi megoldásokat a közlekedés és közmű fejezetek tartalmazzák, amelyek a szabályozás körében is változatlanok

#### Zöldterületek : (Z)

A zöldterületek körében a meglévő közparkok jelöltek, amelyek a községek központban és az utak csomópontjában találhatók. A közparkok beépítési feltételeit a szabályzat tartalmazza.

#### Erdőterületek : (Eg, Ev, Ee)

Az erdőterületek a település igazgatási területének északkeleti és délnyugati részét összefüggő erdőterületek borítják. Az erdők nagyrészt gazdasági erdő (Eg) minősítést kaptak, kivéve az igazgatási terület északi részén lévő erdők, amelyek a golf és turisztikai területekhez csatlakoznak, és ezért turisztikai erdő minősítést kaptak (Ee). A területen lévő kisebb erdősávok és erdőfoltok véderdőnek (Ev) minősülnek. A véderdőkben épületet elhelyezni nem lehet.

#### Mezőgazdasági területek (Má, Mf, Má0, Mf0)

A mezőgazdasági területek nagyrészt az általános árutermelő mezőgazdasági területek körébe (Má) tartoznak főleg szántó művelési ágú besorolással. A kertetületek a beltérülethez északi irányban csatlakoznak

A be nem építhető mezőgazdasági területek körében (Má0) az árutermelő mezőgazdasági területek a patak völgyek területei. Ezek a vízvédelem és természetvédelem érdekében nem építhetők be.

A beltérületen a lakóterületekhez kapcsolódó önálló helyrajzi számmal rendelkező, és kert művelés alatt álló területek kertetületi minősítése a be nem építhető feltétellel párosul (Mf0). Ezek mély fekvésük miatt nem beépíthetők.

### Vízgazdálkodási területek (V)

A vízgazdálkodási területek körében a patakok és tavak sorolnak. Ezek között az ülttösi tavak turisztikai, idegenforgalmi célt is szolgálnak és e miatt a tavak mellett lévő erdők turisztikai erdőként minősítettek.

A területet patakok hálózatk be, amelyek közül az önálló helyrajzi számmal jelzett patakok és árok minősítése történt vízgazdálkodási területként.

### Kulturális örökségvédelem :

A kulturális örökség védelem külön alátámasztó munkarészben került kidolgozásra a szerkezeti tervvel együtt. A munkarész alapján a régészeti területek , és a műemlékek jelölése a szerkezeti és szabályozási terven is megörténik.

Országosan védett műemléki épület csak egy van a község területén amely a következő :

|                                         |                 |        |                      |
|-----------------------------------------|-----------------|--------|----------------------|
| Megnevezés :                            | Cím :           | HRSZ : | Műemléki törzsszám : |
| 1./Ferencs kolostorrom<br>(feláratlan). | Szabadság u. 3. | 54     | M III 4467           |

A helyi építészeti értékek dokumentálására a kulturális örökségvédelmi tanulmányban kerül sor és ezen túl a szabályozási tervben és helyi építési szabályrendeletben is nyilvántartásra került.

### **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK :**

Az alátámasztó alábbi munkarészek terveit és leírását a településszerkezeti terv tartalmazza, egyeztetésük a tervvel együtt történik. Ezek a szabályozási tervben változatlanul beépültek és a szabályozás alapját is képezik

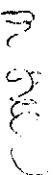
- 1./ Tájévezés és környezetvédelem.
- 2./ Közlekedés.
- 3./ Közmű és energia ellátás, hírközlés.

### Egyéb :

A szabályozási terv a BM DD. Területi Főépítési Iroda által működtetett Területi Tervtanácsra bemutatásra került és azt a Tervtanács 01-165/2005 számú szakvéleményével további egyeztetésre elfogadta.

Az államigazgatási szervek, a lakosság és a szomszédos önkormányzatokkal a terv egyeztetése megtörtént, az egyeztetésről készült jegyzőkönyv a terv mellékletei között szerepel, az észrevételek a terven és a HÉSZ-ben áttevetésre kerültek.

Kaposvár, 2005.10. 28.



Dr. Stadler József

településrendező vezetőtervező

TTI – 14-0018/2001

### **STADLER ÉPÍTÉSZIRODA**

7400 Kaposvár, Hunyadi J. u. 70.

Tel./Fax: 82/512-816

Adószám: 73604923-2-34

## TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott dr. Stadler József tervező a Stadler Építész Iroda (7400 Kaposvár, Hunyadi J. u. 70.) részéről nyilatkozom, hogy **Hedrehely Község Szabályozási Terve** készítésénél a vonatkozó jogszabályokat és előírásokat betartottam.

Kaposvár, 2006. okt. 12



Dr. Stadler József

településrendező vezetőtervező

TTI 14-0018/2001

### **STADLER ÉPÍTÉSZIRODA**

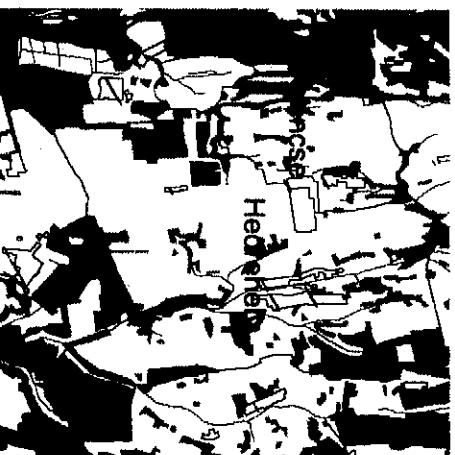
7400 Kaposvár, Hunyadi J. u. 70.

Tel./fax: 82/512-816

Adószám: 73604923-2-34

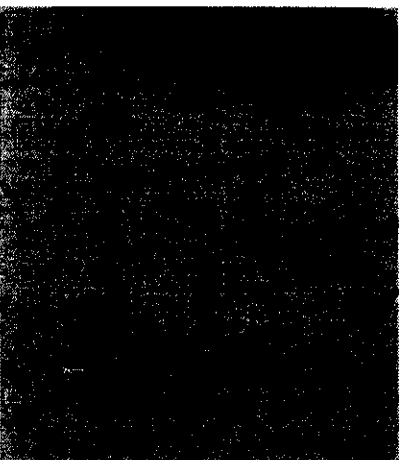
# **SOMOGY MEGYE TERÜLETFEJESZTÉSI TERVE** **HEDREHELY KÖZSÉG TERÜLETÉRE VONATKOZÓ** **ÖVEZETEK KIVONATA.**

Erdőterületek :



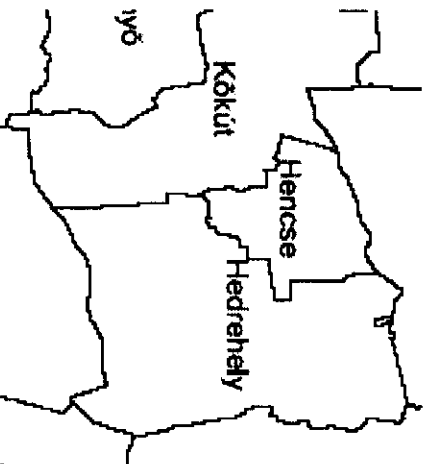
- Vízfelület
- Vízfolyások
- Meglévő erdőterületek
- Erdőtelepítésre ajánlott területek

Földhasználati zónarendszer :



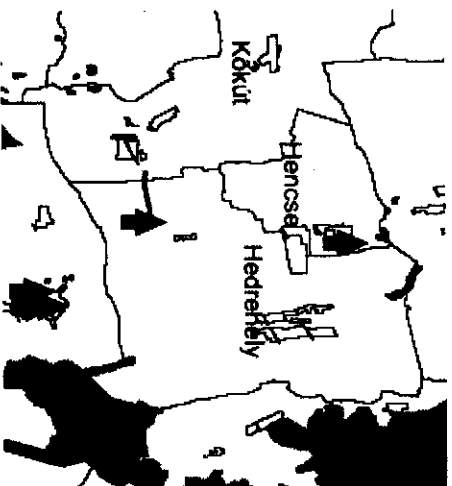
- Vízfelület
- Víznyós terület
- Háromkategóriás földhasználati zónarendszer
- Védelmi terület
- Kultúrjes (extenzív) szántóterület
- Belterjes (intenzív) szántóterületek

Belterületi laksűrűség :



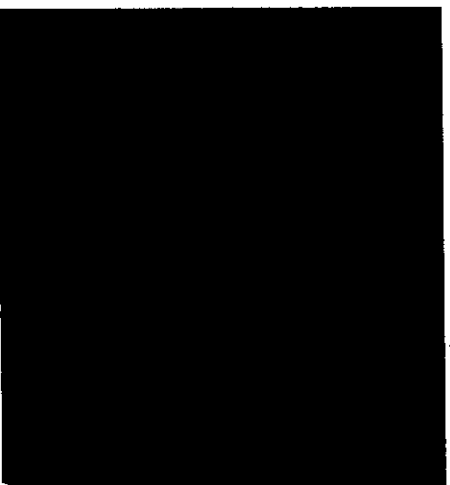
- Belterületi laksűrűség (fő/ha)**
- 1.1 - 4.5
  - 4.5 - 7.5
  - 7.5 - 11.5
  - 11.5 - 15
  - 15.0 - 22.5

## Ökológiai hálózat övezetei :



- Természeti területek
- ▨ Ökológiai folyosó
- ♦ Helyi jelentőségű védett természeti terület
- ∨ Helyi jelentőségű védett fásor

## Érzékeny természeti területek övezete :



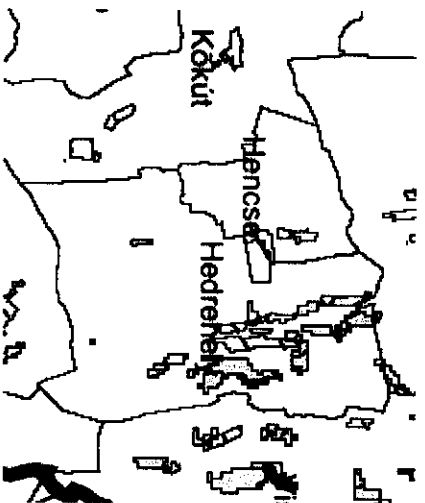
- ▨ Érzékeny természeti terület övezete által érintett települések (DDNP)
- ▨ Érzékeny természeti terület övezete

## Tájképvédelmi területek :



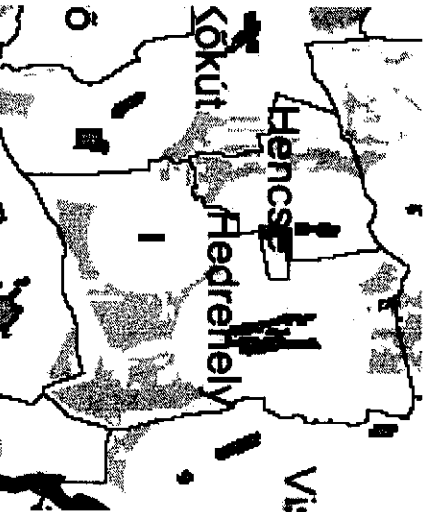
- Szőlőterületek (kataszter szerint)
- ▨ I. osztályú
- ▨ II. osztályú
- ▨ III. osztályú
- ▨ Természetvédelmi terület
- ▨ Tájképvédelmi körzet
- ▨ Erdőrezervátum
- ▨ Nemzeti park határa
- ▨ Meglévő erdő
- ▨ Ökológiai hálózat területei

## Eroziónnak kitett területek :



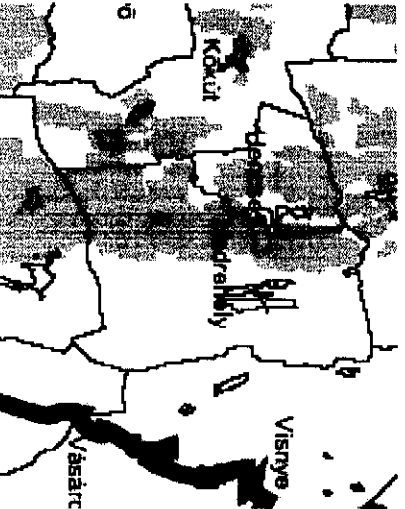
**Erozíóveszélyes terület**  
 5-15 % lejtő erózióra közepesen érzékeny terület  
 15 % < lejtő erózióra fokozottan érzékeny terület  
 Potenciálisan erózióveszélyes terület (erdővel borított területek)  
 5-15 % lejtő erózióra közepesen érzékeny terület  
 15 % < lejtő erózióra fokozottan érzékeny terület

## Regionális hulladék lerakóhoz vizsgálható területek :



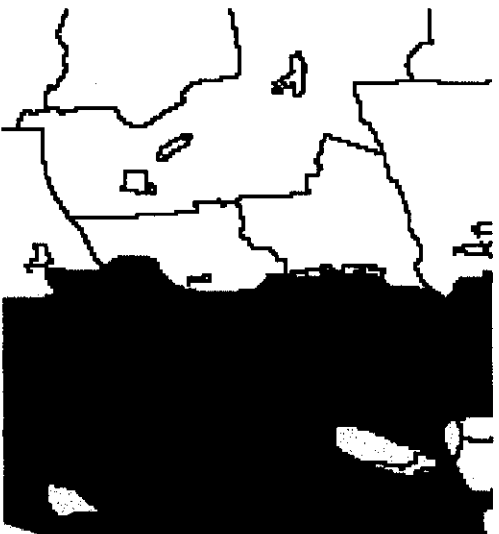
■ Veszélyes hulladék-lerakóhely igazolásához vizsgálat alá vontak terület  
 ■ Regionális hulladék-lerakóhely igazolásához vizsgálat alá vontak terület

## Szélereziónnak kitett területek :



■ Szélereziónnak kitett terület  
 ■ Potenciálisan szélereziónnak kitett terület

## FelSZimmozgásra érzékeny területek :

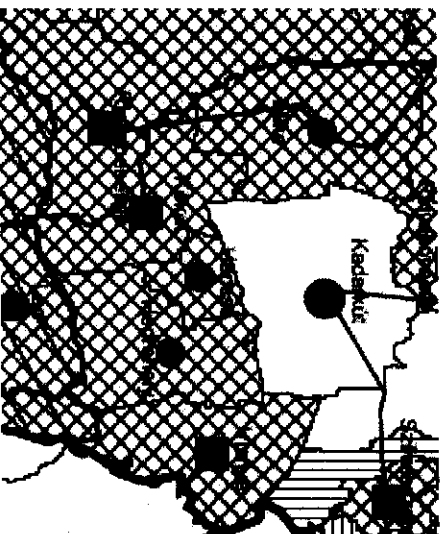


FelSZimmozgás veszélyes területek

FelSZimmozgásra fokozottan veszélyes terület

FelSZimmozgásra potenciálisan veszélyeztetett terület

## Településrendszer :



● Teljes körű kistérségi központ

■ Nemzetközi üdülési központ

✱ Országos üdülési központ

● Részleges kistérségi központ

● Hosszútávra lehetséges részleges kistérségi központ

● Mikroközpont

● Falu

△ Potenciálisan életképes veszélyeztetett település

■ Veszélyeztetett település

▨ Vállalkozási övezet a 54/1998. (III.27.)

Korm.rendelet alapján /javítva Vízvárrel/

▨ Társadalmi-gazdasági és

infrastrukturális szempontból elmaradott

a 180/1999. (III.17.) Korm.rendelet alapján

Az országos átlagot 1,5-szeresen meghaladó

munkanélküliségű település

az 180/1999. (III.17.) Korm. rendelet alapján

▨

Mindkét előbbi szempontból elmaradottnak minősülő település

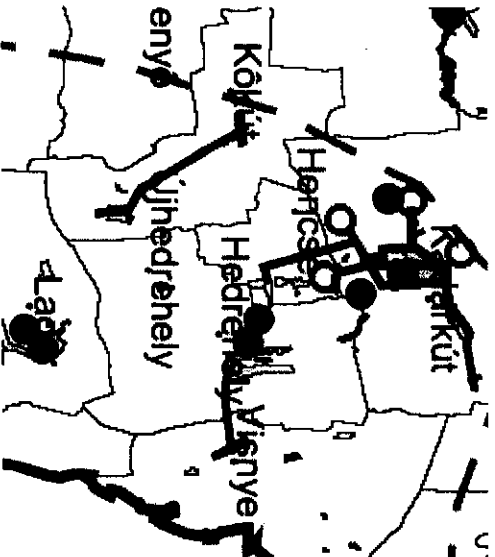
az 180/1999. (III.17.) Korm. rendelet alapján

## Közeledési hálózatok:



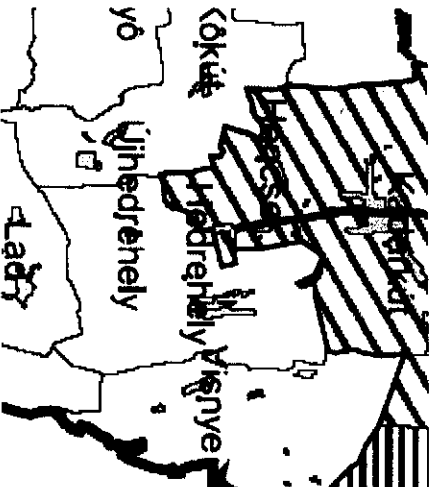
| Jelmagyarázat |                                 |
|---------------|---------------------------------|
|               | tervezett                       |
|               | meglévő                         |
|               | gyorsforgalmi út                |
|               | gyorsforgalmi útát fejeződéskor |
|               | közforgalmi csomópont           |
|               | telep                           |
|               | tervezett fejlesztés            |
|               | tervezett gyorsforgalmi         |
|               | tervezett                       |

## Közművek – vízellátás :



|  |                            |
|--|----------------------------|
|  | regionális vízvezeték      |
|  | tervezett vízvezeték       |
|  | tervezett vízvezetési pont |
|  | tervezett hely             |
|  | tervezett                  |
|  | vízellátási terület határa |
|  | hidrogeológiai védelem     |
|  | tervezett vízvezeték       |
|  | sérülékeny vízvezeték      |

## Közművek – szennyvízelvezetés :



|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | regionális szennyvízvezeték        |
|  | tervezett szennyvízvezeték         |
|  | tervezett szennyvízvezetési pont   |
|  | tervezett hely                     |
|  | tervezett                          |
|  | szennyvízelvezetési terület határa |
|  | hidrogeológiai védelem             |
|  | tervezett szennyvízvezeték         |
|  | sérülékeny szennyvízvezeték        |



## DÉL-DUNÁNTÚLI TERÜLETI TERVTANÁCS

Szám: 01 - 165/2005.

Tárgy: Helyrehely településrendezési terve

Tervező: Dr. Stadler József, Kaposvár

A Tervtanács a bemutatott tervdokumentációkról az alábbi szakvéleményt alakította ki:

A Tervtanács a terveket elfogadja, egyeztetésre alkalmas, alapos, jó munkának tartja.

A Tervtanács javasolja a golfpálya területének szabályozását ismételtén átgondolni és pontosítani a sajátos beruházás egyes üteminek engedélyezhetősége érdekében.

A Tervtanács felhívja az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a környezetvédelemre, hulladékgazdálkodásra, állattartásra vonatkozó önkormányzati rendeletei hozza szinkronba a településrendezési tervvel.

Az új „zöldhatóság” a Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség mindhárom szakhatósági témakörben ad ki véleményt. Ezért a 21 napos törvényi határidő tarthatósága érdekében az egyeztetési dokumentáció egy példányán túl CD – lemezen is kéri a tervdokumentáció megküldését.

Pécs, 2005-10-25.



*Stadler József*  
Dr. Tóth Zoltán  
területi főépítész

Kapják:

- a Tervtanács résztvevői
- tájékoztatásul:

- OLÉH Főépítési Titkárság, Budapest
- Molnár Árpád elnök, Somogy Megyei Építész Kamara, Kaposvár
- Marton Ákos megyei főépítész, Kaposvár

**Készült Hedrehely Község Településszerkezeti Terve, Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata államigazgatási és lakossági egyeztetéséről 2006. márc. 7. -én.**

Előzetesen nyilatkoztak, hogy az egyeztetési eljárásban nem kívánnak részt venni:

|                                                                          |                        |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1./ FVM-SM Földművelésügyi Hivatal                                       | 2/103/2005 számon      |
| 2./ HM Katonai Légügyi Hivatal                                           | 19/1338/2005 számon    |
| 3./ Somogy Megyei Munkaügyi Központ                                      | 314-6/2005 számon      |
| 4./ HM Honvéd Vezérkar                                                   |                        |
| Hadművelési és Kiképzési Csoportfőnökség                                 | 1017/2/2005 számon     |
| 5./ Somogy Megyei Növénny és Talajvédelmi Szolgálat                      | T 85-136-1/2005 számon |
| 6./ Rendőrkapitányság Kaposvár Közrendvédelmi Osztály Rendőrőrs Kadarkút | 796-33/2005 számon.    |

Érdemi észrevétel nélkül a terv jóváhagyást javasolták:

|                                                                                 |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1./ SM Közlekedési Felügyelet                                                   | NS/1297/0/2005              |
| 2./ Magyar Geológiai Szolgálat DD Területi Hivatal                              | 270/4/2005 számon           |
| 3./ SM Kasztrófavédelmi Igazgatóság                                             | F-108/2005 számon           |
| 4./ MK. Állami Közütkézelő Kht. Somogy Megyei Területi Igazgatósága             | 14-1/2005 számon            |
| 5./ Nemzeti Hírközlési Igazgatóság Hivatala Pécsi Igazgatóság                   | HP-1263-3/2005. számon      |
| 6./ T-Com Pécsi Műszaki Szolgálat                                               | 590600-00019-82/2005 számon |
| 7./ ÁNTSZ Barcsi, Csurgói, Nagyatádi Városi Intézete. (illetékeségből áttette.) | 983-5/2005 számon           |
| 8./ Állami Erdészeti Szolgálat Kaposvári Igazgatósága                           | 5475/1/2005 számon          |
| 9./ Légügyi Igazgatóság                                                         | 2005.11.24. kelt levél      |
| 10./ Pécsi Bányakapitányság                                                     | 9196/2005/1 számon          |
| 11./ Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága                                       | 1022-2/05 számon            |

Észrevételt tettek:

1./ DD Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség : 3940-10/2005 számon

- A település külterületén a 2/2002.(1.23.) KÖM-FVM eu r. 2 sz. melléklete alapján a természetvédelmi területek ellenőrzését kéri.
  - A HÉSZ 13.§-(5) bek.javítását kéri a vonatkozó jogszabály alapján
  - A HÉSZ 19.§ (5) bek-ben az őshonos fafaj megnevezés „honos” fafajra javítandó
- Tervezői válasz: Az észrevételek alapján a tervező a tervet és HÉSZ-t javítja.

2./ Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Iroda : 440/1016/004/2005 számon

- A műemléki környezet csökkentését javasolják, az csak az 53/2 és 55 hrsz-u ingatlanokra terjedjen ki.
  - A 3. számú régészeti területnél a lehatárolt területen belül kezdeményezett bármilyen építés előtt megelőző régészeti feltárást kell végezni.
  - Az 1. számú terület hrsz-a pontatlan, azt a szabályzatban és az örökségvédelmi tanulmányban is egyértelművé kell tenni.
- Tervezői válasz: Tervező az észrevétel alapján a HÉSZ-t kiegészíti és módosítja, a műemléki környezetet a terven is javítja.

3./ E-on DD. Áramszolgáltató RT TO-263/2005

- Nem tartják kielégítőnek a villamos energia hálózattal kapcsolatos munkarészt, és nem értenek egyet a település belterületére vonatkozóan a kábelhálózat építésére vonatkozó tervezői javaslattal.
- Tervezői válasz: A terv és HÉSZ tartalmazza azokat a követelményeket az elektromos energia hálózattal kapcsolatosan amely az alaplérképek, előzetesen jelzett fejlesztési igények (ilyen nem történt) és helyszínelés kapcsán rögzíthetők. A belterületi kábel hálózat fejlesztésre vonatkozó javaslat nem kötelező érvényű, de pl.: a központ régészeti és műemléki környezetében fejlesztés esetén kívánatos célkitűzés lehet.

4./ Somogy Megyei Földhivatal : 481/2005 számon

- A különleges területek kijelölésénél – sportterületek- rendkívül nagymértékű terület programozott, ezekkel kapcsolatosan a következőket kell figyelembe venni :
- A területek felhasználást illetve kivonását csak ütemezetten a beruházás megkezdése előtt lehet kezdeményezni
  - A hasznosítás engedély köteles és ezért földvédelmi járulékot kell fizetni
  - A területeken csak jogerős engedélyek birtokában lehet kivitelezést kezdeni
  - A területeket érintő telekalakításokat – mint szakhatósággal – a földhivallal is engedélyeztetni kell.
  - A környeti földhivatal a tényleges felhasználást folyamatosan ellenőrzi.
- Tervezői válasz: A tervező az észrevételeke tudomásul veszi, azokkal egyetért és erre külön is felhívja a község és beruházó figyelmét.

5./ ÁNTSZ Kaposvári Városi Intézete. 1227-4/2005 számon

- A fásorok telepítésénél törekedni kell az allergiát nem okozó fajták ültetésére
- Tervezői válasz: Tervező az észrevételt tudomásul veszi és erre felhívja a község figyelmét.
- Az előírás a HÉSZ 20. §. (3) bekezdésben szerepel.
- 6./ DD. Területi Főépítési Iroda 78/2006 számon :
- A szakvélemény a jegyzőkönyvhöz eredeti másolatban csatolt.
- Tervezői válasz: Az észrevételt tervező tudomásul veszi az alábbi megjegyzésekkel :
- Az SMTT előírásaival a terv és HÉSZ kiegészül, és az SMTT tervkivonatai a szabályozási terv leírás mellékleteként becsatolásra kerülnek. Ezek egyébként a településfejlesztési koncepcióba (TFK) is mellékletként szerepelnek és értékelésre kerültek.

- A kialakult területeken a minimális telekszélességre vonatkozó előírás az 1.§.(8) és a 3.§.(6) bekezdésben is szerepel.
- Nem tartom indokoltnak a 4.§.(2) bekezdésében a nagymélységű telkeknél a beépíttség korlátozása mellett a kötelező zöldterületet minimális nagyságát a szűkített területre korlátozni, mert a beépítés korlátozásával a telek jelentős része zöldfelületként fog funkcionálni.
- A KS2 területre vonatkozó részletes szabályozás véglegesítésre a konzultáció alapján kerül sor.

*A jegyzőkönyvben fel nem sorolt államigazgatási szervek illetve szomszédos önkormányzatok a törvényben előírt határidőn belül észrevételt nem tettek így azt az önkormányzat egyetértésének tekinti.*

*A lakosság részéről érdemi észrevétel a tervvel kapcsolatban nem érkezett.  
Kmfi*

A jegyzőkönyvet összeállította :

*Dr. Stadler József*  
tervező

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



## DÉL-DUNÁNTÚLI TERÜLETI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: 78/2006

Tárgy: Hedrehely településrendezési terve

Dr. Stadler József

Kaposvár, Hunyadi J. u. 70.

7400

A készülő településrendezési terv véglegesítésekor az alábbi észrevételeim figyelembevételét kérem:

1. Az SMTT települést érintő övezetait a tervlapokon kérem feltüntetni, és a tervben kérem kimunkálni a veszélyeztetett területekre vonatkozó speciális területhasználati és építési előírásokat.
2. A külterület szabályozási tervlapján kérem méretezni a Kadarkút felé vezető tervezett összekötő út szélességét. Szabályozás szempontjából értelmezhetetlen a tervezett út piros vonallal jelzett nyomvonala (tengelyvonala?).
3. A külterületen tervezett új temető közötti kapcsolatot kérem megtervezni, és a HÉSZ-ben e temető telekhatára mentén beültetési kötelezettség mellett védő zóldsáv kialakítását előírni. Előzetesen jelzem, hogy az OTÉK 38. § (8) bekezdésében előírt 30 m széles védő zóldsávtól keskenyebb szélességű sávot is elfogadhatónak tartok kijelölni tekintettel a temető fekvésére.
4. - A helyi építési szabályzat 1. § (4) bekezdését javaslom kiegészíteni azzal, hogy a vonatkozó jogszabályi előírások változása esetén, a terven jelzett vedelmi vonalak és területek szakhatósági eljárás keretében módosíthatók, pontosíthatók.
  - A (11) bekezdésben használt „kiemelt dombosági területek” fogalmat az OTÉK nem ismeri, a tervlapok nem jelölik, ezért a fogalom értelmezését kérem, hogy a bekezdés előírása használható legyen. Amennyiben e területek a település területén lehatárolhatók, akkor kérem azokat a tervlapon is jelezni.
  - A (20) bekezdés túl általános. Javaslom, hogy az előírás a külterületi tervezett különleges területekre vonatkozzon, továbbá pontosítandó, hogy mely területekre vonatkozik az MfO, és melyekre az MfO előírás.
  - A maximális építménymagasságtól megengedőbb érték megállapíthatóságának szabálya csak a gazdasági és a mezőgazdasági területen elhelyezhető azon építményekre vonatkozzon, melyek technológiai szükségsszerűségéből máshogyan nem lennének megépíthetők. Ennek megfelelően kérem módosítani a (24) bekezdést.
5. A 2. § (3) bekezdésében szintterület-sűrűség helyett szintterület mutató szerepeljen, mely a telektömb helyett csak az adott építési telekre vonatkozzon.
6. - A 3. § (4) bekezdését kérem módosítani azzal, hogy a kialakult, 14 m-nél keskenyebb oldalhatárossan beépített telekre vonatkozzon az előírás.

- Az (5) bekezdés átfogalmazását kérem. A rendelkezés azt rögzítse, hogy lakóterületen belül a kialakult fésűs beépítés fenntartandó. A 20 m. vagy annál szélesebb telkek esetében az oldalhatáros beépítési mód mellett az épületek szabadon állóan is elhelyezhetők az egyvezetési agyagban megfogalmazott feltételek mellett.
- 7. - A 4. § (1) bekezdésében a telekszélességre és mélységre vonatkozóan a „K” kialakult érték mellett egy minimális érték megadását is kérem, hogy a telekalakítások szabályozottan legyenek végrehajthatók.
  - A (2) bekezdés előírása a beépítettségen túl a zöldfelület megállapítására is vonatkozzon.
- 8. A következő joghelyek pontosítását kérem az alábbiak szerint: 6. § (2) bekezdésében Vt1-Vt3, a 7. § (2) bekezdésében Vk1-Vk5, a 9. § (1) bekezdésében Gípm1-Gípm4 építési övezeti számok, legyenek a tervezetben szereplők helyett.
- 9. A 9. § (6) és a 14. § (5) bekezdések elhagyását javaslom, mert az 1. § (4) bekezdése egyértelműen kimondja, hogy területfelhasználási egységek megváltoztatása csak a rendezési terv módosítása keretében történhet.
- 10. A 10. § (3), (4) bekezdéseiből kérem elhagyni lakások építésének lehetőségét megengedő előírást. Legfeljebb a tulajdonos, a használó és a személyzet számára tartom elfogadhatónak lakófunkció befogadását a különleges területen, és a további szállásigények számára üdülőházak elhelyezhetőségét javaslom előírni.
- 11. A Ksz jelű építési övezetet pontosabban kérem szabályozni. Az építési terület fogalom nem értelmezhető, helyette az építési telkek területe kifejezést javaslom. Továbbá az építési övezetre általános jelleggel kérem megállapítani az építési használat határértékeit, így a beépítés nagyságát, minimális telekméretet, maximális építménymagasságot, stb. A terület nagysága, és azon belül elszórtan megjelenő, a területfelhasználáshoz közvetlenül nem kapcsolódó kereskedelmi, szállás, szolgáltatói funkciójú építési szándékok kezelése szempontjából megfelelő megoldásnak tartom, ha e speciális beruházások számára későbbiekben, a tényleges igényekre épülve lehet építési telkeket alakítani, melyeken az övezet beépítésénél nagyobb beépítés is telepíthető, de pontosan meg kell határozni mely funkciójú épületek telepítése esetében alkalmazható e speciális eljárás. Továbbá a telekalakítások során folyamatosan figyelemmel kell kísérni a terület beépítésének alakulását. Amennyiben a szabályozási tervben lehatárolt tömbön belül a beépítés eléri az építési övezetre előírt nagyságot, továbbiakban a speciális eljárást már nem lehet alkalmazni a területen.
- 12. A 10. § (3) h.) pontban a rendelet a területi főépítész helyett, a megyei főépítészhez delegálja az elvi telekalakítási és építési engedélyek véleményeztetésének jogát.
- 13. A turisztikai erdőterületen elhelyezhető építmények szabályozásakor a 13. § (4) bekezdésben elegendő az „erdő rendeletésének megfelelő építmények” szövegrészt alkalmazni.

Pécs, 2006. január 23.



*[Handwritten signature]*  
Dr. Tóth Zoltán  
területi főépítész

2006. JAN 26.



|                                                      |              |
|------------------------------------------------------|--------------|
| Kedarkút Város Polgármesteri Hivatala<br>Kedarkút 60 | 2006. JAN 26 |
| Készült: 2006. JAN 26                                |              |
| Előadó: K. A.                                        |              |

## DÉL-DUNÁNTÚLI TERÜLETI FŐÉPÍTÉSI TERV PRODA

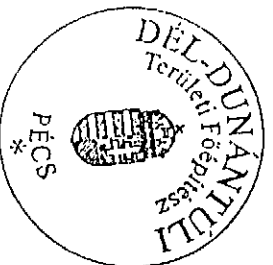
Iktatószám: 78/2006  
Tárgy: Hedrehely településrendezési terve

POLGÁRMESTERI HIVATAL  
Hedrehely, Szabadság u. 76.  
7533

Az egyeztetésre megküldött tervdokumentációról az 1997. évi LXXVIII. Törvény 9. § (3) bekezdésében foglalt jogkör alapján véleményemet alábbiakban adom meg.

A készülő településrendezési terv alapkoncepciójával egyetértek. A terv véglegesítésekor figyelembe veendő technikai jellegű észrevételeimet a tervszóval egyeztettem.

Pécs, 2006. január 23.



*Dr. Tóth Zoltán*  
Dr. Tóth Zoltán  
területi főépítész

Kapják: Címzett  
Dr. Stadler József tervező

7624 Pécs, Szent István tér 19.

telefon: 72/ 232 054 tel./fax.: 72/ 310 066 E-mail: tf.pccs@axelero.hu

2006. márc. 24.



2006. MÁRC. 24.

## DÉL-DUNÁNTÚLI TERÜLETI FŐÉPÍTÉSI IRODA 2006.05.19. 2006

Iktatás száma: 78/2006  
Tárgy: Hódrehely településrendezési terveElőadó: .....  
Kérelmező: K. O. ....

## POLGÁRMESTERI HIVATAL

Hódrehely, Szabadság u. 76.  
7533

Az egyeztetés után elkészített végleges dokumentációról az 1997. évi LXXVIII. Törvény (Étv.) 9. § (6) bekezdésében foglalt jogkör alapján szakmai véleményemet alábbiakban adom meg.

A helyi építési szabályzatban foglaltakkal és a településrendezési tervek tervi megoldásaival az alábbi észrevételeim átvételét követően értek egyet:

A helyi építési szabályzat 1. § (21) bekezdésének normaszövege egészüljön ki az alábbiak szerint: „...terület-felhasználás megvalósulásáig **beépítésre szánt területek** esetében a jelenlegi terület-felhasználásnak...”

A fenti észrevétellel módosított dokumentációt ajánlom elfogadásra a Képviselőtestületnek.

A helyi építési szabályzat (HÉSZ) alábbi, a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletben (OTÉK) rögzített határértékektől és előírásoktól a megengedőbbben szabályozó rendelkezéseinek alkalmazásához hozzájárulok:

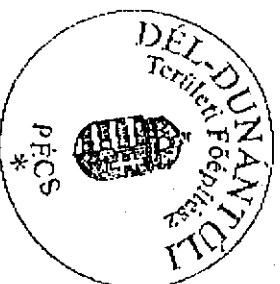
- Kialakult oldelhárítós beépítésű területeken az oldalkerü méret 4,0 m-ig történő csökkentését megengedő HÉSZ 3. § (4) bekezdéshez, mely az OTÉK 35. § (3) és 36. § (2) bekezdéseiben előírt épületek közötti minimális távolságnál megengedőbb.
- Központi vegyes terület VK2 jelű építési övezetében a HÉSZ 7. § (2) bekezdésében megállapított 90 % maximális beépítéshez, mely az OTÉK 25. §-ban megállapított maximális beépíthetőségi határértéktől megengedőbb.

Hozzájárulásomat az OTÉK 111. § (2) bekezdése a.) pontja alapján adom meg.

Felhívom a figyelmüket, hogy az Étv. 9. § (8) bekezdése értelmében a jóváhagyott dokumentáció, és a jóváhagyó rendelet egy példányát irrodánk számára is el kell juttatni. Amennyiben a jóváhagyás során a településrendezési tervekapon változtatás nem történik, csak a jóváhagyó rendeletet és a jóváhagyott helyi építési szabályzatot kérem irrodánkunk megküldeni.

Pécs, 2006. március 24.

*Dr. Tóth Zoltán*  
Dr. Tóth Zoltán  
területi főépítész



Kapják: Címzett: Márton Ákos megyei főépítész  
S. m. Közigazgatási Hivatal  
Dr. Standler József tervező