

Somogyszentpál Község Önkormányzata Képviselőtestületének
8/2003. (10.01) számú rendelete
Somogyszentpál község Helyi Építési Szabályzatának,
valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról

Somogyszentpál Község Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (3) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 8.§. (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 4.§. (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve a mellékelt dokumentáció alapján az alábbi rendeletet alkotja.

Általános előírások

Az előírások hatálya

1.§.

Jelen építési szabályzat hatálya Somogyszentpál község (továbbiakban település) igazgatási területére terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2.§.

- (1) Az előírásokat a Fazekas és Társa Bt. tervezőirodája által készített R-2 jelű külterületi szabályozási tervvel, és az R-3 jelű belterületi szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.
- (2) Az 1.§-ban meghatározott település területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezések mellett - csak a szabályozási terv és a jelen építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

A szabályozás elemei

3.§.

- (1) Kötelező szabályozási elemek
 - a.) Szabályozási vonal
A szabályozási vonal a közterületet és nem közterületet elválasztó vonal, a szabályozási terv tünteti fel.
 - b.) Területfelhasználás módja és határa
 - c.) Építési övezet, övezet előírásai és határa
 - d.) Építési határvonal

- (2) Irányadó szabályozási elemek
 - a.) Irányadó telekhatár
Az irányadó telekhatár a szabályozási terv által javasolt telekkialakítást rögzíti.
 - b.) Megszüntető jel
A szabályozási terv által megszüntetendő telekhatárokat jelöli.

- (3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a szabályozási terv módosításával hajtható végre.

- (4) Az irányadó szabályozási elemek pontosítását, módosítását az építési hatósági engedélyezheti. Ehhez szükség szerint településrendezési szakvéleményt kérhet.

- (5) A helyi védettségre és törlésre vonatkozó 1. sz. melléklet a szabályozási terv módosítása nélkül önkormányzati rendelettel módosítható, építészeti szakvélemény alapján.

Az építés általános feltételei

4.§.

- (1) Építési telken és területen az egyes területfelhasználási egységek (építési övezetek és övezetek) előírásainak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
 - a.) biztosítható az építési telek közútról, illetve magánútról gépjárművel történő közvetlen megközelíthetősége
 - b.) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, vezetékes ivóvíz (szükség esetén technológiai víz) ellátás és a megközelíthetőség,

- c.) a keletkező szennyvíz ártalommentes elhelyezése, és a csapadékvíz elvezetése, a szennyvízcsatorna megépítése után a szennyvizek csatornában való elvezetése, továbbá
- d.) a használat során keletkező nem veszélyes és veszélyes hulladékok elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg helyi komposztálásának lehetősége egyidejűleg biztosítható, és
- e.) az építmény nem befolyásolja károsan a felszín alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
- f.) a levegő minőségét, valamint
- g.) a vonatkozó zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.

A telekalakítás és az építési engedélyezési eljárás helyi szabályai

5.§.

- (1) Telekalakítás a meglévő telekstruktúrához igazodva az övezeti előírások szerinti minimális teleknagyság betartásával és a tervezett úthálózat kötelező szabályozási vonalainak figyelembevételével engedélyezhető.
- (2) A telkek területén tereprendezési munkák - a talajerózió elkerülése végett - csak hatóságilag engedélyezett tereprendezési terv alapján végezhetők, ha az eredeti terepszint 1 méternél nagyobb mértékben átrendezésre kerül (bevágás, feltöltés, rézsű, támfal stb.).
- (3) Közterületről látható épülethomlokzaton, építményfelületen, kerítésen, és bármely hordozó berendezésen alkalmazott mindenfajta reklám, hirdetés létesítése, festése, felszerelése építési engedély alapján alakítható ki.
- (4) Felvonulási épület építési engedély alapján kizárólag az építkezés időtartamára létesíthető, és a használatba vétel időpontjaiba, de maximum 3 évig tartható fenn.
- (5) A mezőgazdasági üzemek környezetvédelmi hatásvizsgálat alapján - szakhatóságok által - megállapított védőtávolságán belül csak az egészségügyi hatóság hozzájárulásával lehet építési munkára építésügyi hatósági engedélyt adni.
- (6) Amennyiben a földrészletek tényleges és ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ága eltér, úgy az építési engedély kiadását megelőzően az eltérést rendezni kell, hogy az engedélyezés, az államigazgatási eljárás a tényleges művelési ágnak megfelelően történjen.

- (7) A termőtalaj védelme érdekében, építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (8) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- (9) Mélyfekvésű területeken, építmények és terepszint alatti létesítmények építését megelőzően a talajvíz helyzetét is tisztázó talajmechanikai vizsgálatokat kell végezni.
- (10) A Magyar Geológiai Szolgálat bevonása szükséges az elvi építési és az építési engedélyezési eljárásba az alábbi építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatban:
- négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 méternél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előre gyártott vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,
 - 5 méternél nagyobb szabadmagasságú, földet megtámasztó építményeknél,
 - 3 méternél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezés esetén,
 - a felsoroltakon túlmenően azokban az esetekben, amikor a lakosság, a tervező, vagy az Önkormányzat kedvezőtlen, az altalajjal összefüggő jelenséget észlel.
- (11) Az ásványi nyersanyag – a termőföldről szóló magasabb szintű jogszabályban meghatározott talaj kivételével – kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban a Pécsi Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, illetve nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül, és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.
- (12) A kivitelezési tevékenységhez szükséges ásványi nyersanyagok (homok, kavics, agyag, stb.) érvényes hatósági engedéllyel rendelkező kitermelőhelyről (bányából) származhatnak.

Külterület és belterület

6.§.

- (1) A belterületi határ módosításáról a szabályozási tervnek és jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.

- (2) A rendezési tervben kijelölt beépítésre szánt területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha az ez által belterületté nyilvánított terület tervezett felhasználása időszerű.
- (3) A belterületbe vonásra kijelölt területek belterületbe vonásáig nem építhetők be, átmenetileg mezőgazdasági műveléssel hasznosíthatók.

Területfelhasználás

7.§.

- (1) A település területét építési szempontból
 - a.) beépített és beépítésre szánt
 - b.) beépítésre nem szánt területbe kell sorolni.
- (2) A település területe az alábbi területfelhasználási kategóriákba tagozódik:
 - a.) beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
 - lakóterület
 - falusias lakóterület,
 - vegyes terület,
 - településközpont terület,
 - gazdasági terület
 - kereskedelmi, szolgáltató terület
 - ipari (egyéb ipari) terület,
 - különleges terület
 - temető terület,
 - sportterület,
 - bányaterület,
 - b.) beépítésre nem szánt területek
 - közlekedési- és közműterület,
 - zöldterület,
 - erdőterület,
 - mezőgazdasági terület,
 - vízgazdálkodási terület.

Beépített és beépítésre szánt területek

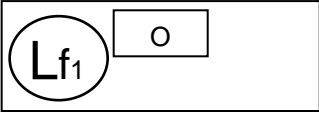
Falusias lakóterület

8.§.

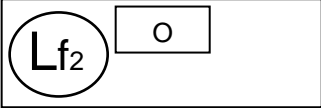
- (1) A lakóterületen lakóépületek, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, szálláshely szolgáltató épületek, kézműipari építmények, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, sportlétesítmények, helyezhetők el.
- (2) Lakóterületen közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia és gáz szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvízvezetést biztosítani kell, továbbá
 - a.) 2005. december 31-ig épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezés létesült;
 - b.) 2005. december 31. után épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak szennyvízcsatorna-hálózat és megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén lehet.
- (3) Az épületeket a szabályozási terven jelölt építési helyen, a kialakult építési vonalra kell elhelyezni. Ahol ez nem állapítható meg, legalább 5 méteres előkertet kell elhagyni, és 10 méteres hátsókerteret kell biztosítani. Oldalkertnek minimum 6 méter el kell hagyni.
- (3) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókerter területének biztosításával) a beépítés mértékéig bővíthető.
- (4) Az építési telkeken a hagyományos, kialakult beépítési mód figyelembe vételével a meghatározott építési helyen több épület is elhelyezhető, melyeket egymáshoz viszonyítva az OTÉK-ban és a tűzvédelmi előírásokban meghatározott módon kell elhelyezni.
- (5) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes fedést kell alkalmazni. Bitumen zsindely alkalmazása nem megengedett.
- (6) A lakóépületek homlokzatát csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel lehet kialakítani.

- (7) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt felület a telek területének maximum 10 %-a lehet.
- (8) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, ha az a lakóterületet a vonatkozó mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben nem terheli.
- (9) Az lakóterület telkeit legfeljebb 2,0 m magas átlátható kerítéssel, vagy maximum 1,80 m magas nem átlátható kerítéssel lehet bekeríteni.
- (10) A lakóépület földszinti padlószintje az épület mellett kialakított terep legmagasabb szintje felett maximum 0,45 m-re, a legalacsonyabb szintje felett maximum 1,40 m-re lehet.
- (11) A lakótelkeket feltáró közművezetéseket a közutakon vagy a magánutakon kell elvezetni, amennyiben erre nincs mód, szolgalmi jog létesíthető.

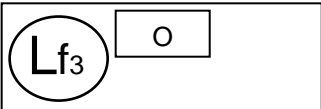
9.§.

- (1) Az  jellel ellátott falusias lakóterület (Lf₁) építési övezetben az épületek oldalhatáron álló beépítési móddal, a kialakult bépítés figyelembevételével alakítható ki.
- (2) Az övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 400 m²-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (3) Az övezetben kialakítható telek területe nem lehet kisebb a 900 m²-nél, szélessége nem lehet kevesebb 16 méternél.
- (4) A területen megengedett építési használat határértékei:
 - a.) Megengedett legnagyobb szinterület-sűrűség: 0,5
 - b.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%.
 - c.) Megengedett legkisebb építménymagasság: 2,0 m
 - d.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m
 - e.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 40 %

10.§.

- (1) Az  jellel ellátott falusias lakóterület (Lf₂) építési övezetben az épületek oldalhatáron álló beépítési móddal, a kialakult beépítés figyelembevételével alakítható ki.
- (2) Az övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 400 m²-t. A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (3) Az övezetben kialakítható telkek területe nem lehet kisebb a 1200 m²-nél, szélessége nem lehet kevesebb 16 méternél.
- (4) A területen megengedett építési használat határértékei:
- Megengedett legnagyobb szinterület-sűrűség: 0,4
 - Megengedett legnagyobb beépíthetőség: 20%
 - Megengedett legkisebb építménymagasság: 2,0 m
 - Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m
 - Megengedett legkisebb zöldfelület: 40 %

11.§.

- (1) Az  jellel ellátott falusias lakóterület (Lf₃) építési övezetben az épületek oldalhatáron álló beépítési móddal, a kialakult beépítés figyelembevételével alakítható ki.
- (2) Az övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 400 m²-t. A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (3) Az övezetben kialakítható telkek területe nem lehet kisebb a 2000 m²-nél, szélessége nem lehet kevesebb 16 méternél.
- (4) A területen megengedett építési használat határértékei:
- Megengedett legnagyobb szinterület-sűrűség: 0,3
 - Megengedett legnagyobb beépíthetőség: 15%.
 - Megengedett legkisebb építménymagasság: 2,0 m
 - Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m
 - Megengedett legkisebb zöldfelület: 60 %

Vegyes terület

Településközpont terület

9.§.

- (1) A településközpont területen lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportépítmények helyezhető el.
- (2) A *Vt* övezeti ellet ellátott településközpont terület építési övezetben új épület szabadon álló beépítési móddal alakítható ki.
- (3) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, az eredeti beépítettség mértékéig új épültre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) a lehetséges beépítés mértékéig bővíthető.
- (4) Az övezet beépíthető, illetve kialakítható telkeinek minimális mérete 500 m².
- (5) Az épületeket a szabályozási terven feltüntetett építési helyen, a kialakult építési vonalra kell elhelyezni. Ahol ez nem állapítható meg, legalább 5 méteres előkertet kell elhagyni. Oldalkertnek minimum 3 métert, míg hátsókertnek minimum 6 métert el kell hagyni.
- (6) A területen megengedett építési használat határértékei:
 - a.) Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,0
 - b.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 50%
 - c.) Megengedett legkisebb építménymagasság: 2,0 m
 - d.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m
 - e.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 20 %.
- (7) Településközpont területen közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia és gáz szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvízvezetést biztosítani kell, továbbá
 - a.) 2005. december 31-ig épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezés létesült;
 - b.) 2005. december 31. után épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak szennyvízcsatorna-hálózat és megfelelő kapacitású tisztómű megléte esetén lehet.

- (8) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes fedést kell alkalmazni. Bitumen zsindely alkalmazása nem megengedett.
- (9) A területeken elhelyezett létesítmények parkolási igényeit saját területen belül kell biztosítani.
- (10) Az övezet telkeit legfeljebb 2,0 m magas átlátható kerítéssel, vagy 1,80 m magas nem átlátható kerítéssel lehet bekeríteni.

Gazdasági terület

10.§.

- (1) A gazdasági terület elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet
 - kereskedelmi, szolgáltató terület
 - ipari terület
 - jelentős mértékű zavaró hatású terület
 - egyéb terület.
- (3) Gazdasági területen 2500 m²-nél nagyobb összes szintterületű, csarnok jellegű épületek nem alakíthatók ki.
- (4) A telkek be nem épített, illetve gazdasági céllal nem hasznosított részét parkosítva kell kialakítani, illetve fenntartani. A telekhatárok mentén az ingatlan tulajdonosának, legkésőbb a használatbavételi engedély kiadásának időpontjáig legalább egy fasort kell telepítenie.
- (5) A területeken elhelyezett létesítmények parkolási igényeit saját területen belül kell biztosítani.

Kereskedelmi, szolgáltató terület

14.§.

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató területen mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási, egyéb irodaépületek, üzemanyagtöltő, sportlétesítmény helyezhető el.

- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen nem helyezhetők el a környezetre jelentős zavaró hatást gyakorló tevékenységek.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen található meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, újjá építhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) a beépítés mértékéig bővíthető.
- (4) A **G_{KSZ}** övezeti jelű kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetben az épületek szabadonálló beépítési móddal alakíthatók ki. Elhelyezésük meglévő vagy kialakítandó telkeken történhet.
- (5) Az övezet beépíthető és kialakítható telkeinek minimális mérete 1500 m². A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (6) Az övezetben az építési hely 5 méteres előkert, 6 méteres oldalkert, illetve 10 méteres hátsókerttel állapítható meg.
- (7) Kereskedelmi, szolgáltató területen közműves ivóvíz szolgáltatást, a közműves szennyvízelvezetést, a közüzemi villamos energia és gázszolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést biztosítani kell.
- (8) A területen megengedett építési használat határértékei:
 - a.) Megengedett legnagyobb szinterület-sűrűség: 0,8
 - b.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
 - c.) Megengedett legkisebb építménymagasság: 2,0 m
 - d.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m, illetve a kialakult, technológiai okokból magasabb is engedélyezhető, ebben az esetben az engedélyezési tervdokumentációhoz beépítési látványtervet kell mellékelni, az engedélyezési eljárásba a Nemzeti Park Igazgatóságát be kell vonni
 - e.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 30 %.
- (9) A szomszédos területeket - az azokra vonatkozó – a mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmények nem helyezhetők el.

Ipari terület

Egyéb ipari terület

16.§.

- (7) A **G_{IPe}** övezeti jelű egyéb ipari terület építési övezetben növénytermesztés és állattartás, és azokat kiszolgáló létesítmények, a mezőgazdasági üzemi

tevékenységgel összeegyeztethető ipari építmény, szociális épület, valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

- (1) A **G_{IPe1}** övezeti jelű egyéb ipari terület építési övezetben épületek szabadonálló beépítési móddal alakíthatók ki.
- (2) Az övezet a beépíthető, illetve a kialakítható telkek minimális mérete 2000 m². A beépíthető telkek minimális szélessége a homlokvonalon 20 m.
- (3) Az övezetben az építési hely 10 méteres előkert, 6 méteres oldalkert, illetve 10 méteres hátsókert elhagyásával állapítható meg.
- (4) Egyéb ipari területen közműves ivóvíz szolgáltatást, közüzemi villamos energia szolgáltatást, közüzemi vagy egyedi gáz szolgáltatást, nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvízvezetést biztosítani kell, továbbá
 - a.) 2005. december 31-ig épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezés létesült;
 - b.) 2005. december 31. után épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak szennyvízcsatorna-hálózat és megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén lehet.
- (5) A területen megengedett építési használat határértékei:
 - a.) Megengedett legnagyobb szinterület-sűrűség: 0,6
 - b.) Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
 - f.) Megengedett legkisebb építménymagasság: 2,0 m
 - c.) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m, illetve a kialakult, technológiai okokból magasabb is engedélyezhető, ebben az esetben az engedélyezési tervdokumentációhoz beépítési látványtervet kell mellékelni, az engedélyezési eljárásba a Nemzeti Park Igazgatóságát be kell vonni
 - d.) Megengedett legkisebb zöldfelület: 40 %.
- (8) A terület lakóterület felőli oldalán, a telekhatár mentén 20 m széles sávban új épület nem alakítható ki, a meglévő beépítés figyelembe vételével többszintes növényállománnyal fedett védősávot kell létrehozni.
- (9) A területeken elhelyezett létesítmények parkolási igényeit saját területen belül kell biztosítani.
- (10) Környezetvédelmi hatásvizsgálat alapján vizsgálni kell a mezőgazdasági üzemi terület védőtávolságát. A szomszédos lakóterületekre a vonatkozó mindenkori környezetvédelmi határértékeket biztosítani kell.

Különleges terület

17.§.

- (1) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területbe kell sorolni:
 - **K_{TE}** övezeti jelű temető területeket,
 - **K_{SP}** övezeti jelű sportterületet,
 - **K_B** övezeti jelű bányaterületet.
- (2) A **K_{TE}** övezeti jelű temető területén csak a temetésekhez tartozó, illetve azt kiszolgáló épületek és létesítmények (kápolna, halottasház, ravatalozó, sírépítmények, kripták, urnahelyek), valamint úthálózat, közművek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások és növényzet helyezhető el.
- (3) A meglévő temető kerítései mentén 10 méter távolságon belül új koporsós temetkezés nem engedhető meg, e sávban csak növényzet (fasor) telepíthető.
- (4) A temetők 50 m-es védőtávolságán belül, az építési engedélyezési eljárásba az egészségügyi szakhatóságot be kell vonni.
- (5) A **K_{SP}** övezeti jelű sportterületén a pihenést, testedzést szolgáló építmény, sportolási célú épületek és építmények, sportpályák, és a terület fenntartásához tartozó épületek helyezhetők el.
- (6) A sportterületen épületek legfeljebb 5 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (7) A **K_B** övezeti jelű bányaterületen új épület nem helyezhető el. A bányaművelés felhagyását követően a területet rekultiválni kell.

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési- és közműterület

14.§.

- (1) A közlekedési és közműterület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, a

légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

- (2) A közlekedési és közműterületet, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságát a szabályozási terv ábrázolja.
- (3) Az utak szabályozási területébe eső, illetve a szabályozási vonal korrigálása következtében a közlekedési területbe került épületrészeken - az utak fejlesztésének várható idejét, az épületnek az út szabályozási területében elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, - csak karbantartás, felújítás jellegű munkálatok hajthatók végre. Ezen épületek bővítése az utak szabályozási területén belül nem lehetséges.
- (4) A közutak elhelyezésére az OTÉK-ban megállapított, illetve alábbi szélességű építési területeket kell biztosítani:
 - a.) országos mellékutak: 30 m,
 - b.) helyi gyűjtőutak: minimum 22 m, illetve a kialakult állapot szerint
 - c.) kiszolgáló utak: minimum 12 m, illetve a kialakult állapot szerint.
 - d.) kerékpár és gyalogos utak minimum 3 m.
 - e.) egyvágányú vasút: 10 m,
 - f.) egy telket feltáró magán és közutak minimum 4 m.
 - g.) külterületi dűlőutak min 4 m.
- (5) A rálátás biztosítása érdekében a szabályozási vonalak csatlakozásánál 5-5 méteres lesarkítás szükséges, a szabályozási terven ábrázolt módon.
- (6) A közlekedési területen műtárgyakat, közvilágítást, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az utak láthatóságát, a sarkok beláthatóságát ne akadályozza.
- (7) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasor telepíthető.
A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan meg kell oldani.
- (8) A meglévő és tervezett országos közutak mentén az építési engedélyezési eljárásba a közlekedési és környezetvédelmi szakhatóságokat a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint be kell vonni.
- (9) Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méter, továbbá a környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti létesítmények esetében 100 méter távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el

- (10) A közösségi létesítmények parkolási igényeit elsősorban saját telken belül kell kielégíteni. Amennyiben ez nem lehetséges, a parkolóhely a létesítménytől számított 500 m-en belül közterületen, vagy magántelken biztosítható.
Négy gépjárműnél nagyobb befogadó képesség esetén a parkolót fásítással kell kialakítani.

15.§.

- (1) Nyomvonal jellegű közműlétesítmény elsősorban a közlekedési területen, közterületen, vagy a közművet üzemeltető szerv területén helyezhető el.
Amennyiben ez nem oldható meg, a közművezetékek magánterületen, a tulajdonosok hozzájárulásával is elhelyezhető az egyéb hatályos jogszabályokban leírtak figyelembevételével.
- (2) A közművezetékek védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban előírt védőtávolságokat be kell tartani.
- (3) Épületet, építményt közműves, vagy házi vízellátó rendszerbe csak akkor lehet bekötni, ha a szennyvíz elvezetése, illetve tárolása, ürítése a jelen jogszabályban előírtaknak megfelelően biztosítható. A szennyvízcsatorna hálózat kiépülései csak zárt és szigetelt szennyvízgyűjtő alkalmazható.
- (4) Tilos a szennyvizet, szemetet felhagyott kutakba, a csapadékvíz-elvezető rendszerbe gyűjti, illetve bevezetni.
- (5) Az ivóvíz minőségű víz beszerzésére, kezelésére, tárolására, továbbítására és szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak a rendeltetésszerű üzemeltetés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (6) A település területén a villamos energia ellátás és közvilágítás hálózati elemeit új hálózat kiépítése, illetve a meglévő hálózat átépítése során csak földkábelrel építhetők tovább.
- (7) A meglévő 20 kV-os elektromos légvezetékek szabad megközelítését, védőtávolságát – a vonatkozó szabvány és magasabb szintű jogszabály szerint - biztosítani kell.
- (8) A település csapadékvíz elvezetését nyílt árokhálózatban, csapadékvíz csatornahálózatban kell elvezetni. A vízelvezőtő árkokat kialakításuknál, illetve karbantartásuknál védő gyeptakaróval kell ellátni.
- (9) A nyílt árkos vízelvezőtő rendszerek kialakításához (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni. A ingatlanok előtt húzódó csapadékvíz-elvezető árkokat az ingatlantulajdonosok kötelesek tisztítani, karbantartani.

- (10) A település területén a villamos energia ellátás és közvilágítás hálózati elemeit új hálózat kiépítése, illetve a meglévő hálózat átépítése során csak földkábelrel építhetők tovább.
- (11) A tervezett közművezetékek építésekor az esetleges közös kivitelezés érdekében a vezetékek nyomvonalát egyeztetni kell a közmű-üzemeltetőkkel.
- (12) A védett területen nyomvonalas létesítmények, közművek építése a Nemzeti Park Igazgatóság szakhatósági hozzájárulásának beszerzésével kiadott engedély birtokában végezhető.

Zöldterületek

16.§.

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
- (2) A zöldterületen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, továbbá víz- és zöldfelületek, közművek helyezhetők el.
- (3) A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (4) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat pótolni kell.
- (5) A szabályozási tervlapok szerinti zöldterületeket más célra felhasználni nem szabad.
- (6) Közpark zöldfelületi kialakítása előtt a területre vonatkozó kertészeti tervet kell készíteni.

Erdőterület

17.§.

- (1) Az erdőterület más területfelhasználási egységbe nem sorolható.
- (2) Az erdő esetleges rendeltetésének megváltoztatását – a talajvédelmi erdők kivételével – az erdészeti hatóság engedélyezi.
- (3) Az erdőterület az erdő elődleges rendeltetése szerint:

- a.) védelmi (E_V)
- b.) turisztikai (E_T)

rendeltetésű lehet.

- (4) A védelmi rendeltetésű erdő területen út, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény, távközlési torony csak a természetvédelmi szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető, a területeken egyéb létesítmények nem helyezhető el.
- (5) Védelmi rendeltetésű erdőket kivágni csak akkor lehet, ha állapota miatt rendeltetése betöltésére nem alkalmas.
- (6) A védelmi erdőterületeken csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.
- (7) Turisztikai rendeltetésű erdőterületen, 10 ha-t meghaladó területnagyságú földrészleten maximum 5 %-os beépíthetőséggel a turisztikai erdő rendeltetésének megfelelően turisztikai célú szállás- és kiszolgáló épületek, sport, szabadidő eltöltését szolgáló épületek és építmények helyezhetőek el.
- (8) Az elhelyezendő létesítmények építési engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell a terület építéshidrologiai és építésföldtani viszonyait, a terület beépíthetőségét tisztázó geotechnikai, mérnökgeológiai szakvéleményt.

Mezőgazdasági terület

18.§.

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetőek el a következő funkciókkal:
 - a.) állattartó létesítmények (ha a talajt nem szennyezik),
 - b.) nem állattartó mezőgazdasági üzemi létesítmények
 - c.) mezőgazdasági termeléssel összefüggő lakó és szállásépületek
 - d.) a falusi turizmust szolgáló építmények.
- (2) Mezőgazdasági területen kerítés nem építhető. A már meglévő kerítések bontását az elsőfokú építési hatóság elrendelheti.
Állattartás céljára szolgáló terület esetében egyedi hatósági elbírálás alapján karámszerű lehatárolás engedélyezhető.

- (3) Állattartás céljára szolgáló épület csak egyedi, hatósági elbírálás alapján, kétlépcsős engedélyezési eljárás – elvi építési engedély, + építési engedély - szerint helyezhető el. Ehhez az alábbi, területileg illetékes szervek bevonása szükséges:
- Környezetvédelmi Felügyelőség
 - Nemzeti Park Igazgatóság
 - Vízügyi Igazgatóság
 - ÁNTSZ
 - Növény- és Talajvédelmi Szolgálat
 - Földművelésügyi Hivatal
 - Állategészségügyi Állomás
 - helyi önkormányzat
- (4) Új állattartó épületet felszíni vizektől 200 méternél közelebb, a meglévő, illetve tervezett lakóépületektől 1000 méternél közelebb elhelyezni nem szabad.
- (5) Mezőgazdasági területeken található meglévő erdők területén épület nem helyezhető el.
- (6) Amennyiben bármely épület, beruházás elhelyezése mezőgazdasági rendeltetésű földterületen történik, úgy az építési engedély kiadását megelőzően a körzeti földhivatal más célú használatára vonatkozó engedélyét minden esetben be kell szerezni.
- (7) Mezőgazdasági művelési területeket beépítésre szánt területbe, illetve belterületbe vonni, illetve azokon beruházásokat folytatni csak akkor lehet, ha a szabályozási terv beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába sorolta a területet és a művelési ág alóli végleges kivonást, az illetékes földhivatal jóváhagyta.
- (8) Az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa.
- (9) Mezőgazdasági rendeltetésű területeken figyelembe kell venni a természetvédelmi, tájvédelmi és környezetvédelmi előírásokat.

Má0 jelű általános mezőgazdasági terület

19.§.

- (1) Az Má0 jelű általános mezőgazdasági területen épület nem helyezhető el.
- (2) Az Má0 jelű általános mezőgazdasági területbe kell sorolni azon mezőgazdasági rendeltetésű területeket, ahol a település és tájkarakter védelme érdekében épület kialakítása nem lehetséges.

- (3) A település rét, nádas, mocsár művelési ágú területeit az Má₀ övezetbe kell sorolni..
- (4) Telekosztással az övezetben 1 ha-nál kisebb földterület nem alakítható ki.

Má_I jelű általános mezőgazdasági övezet

20.§.

- (1) Az **Má_I** jelű általános mezőgazdasági övezetben
 - a) szántóföldi művelés esetén, 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,1%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg;
 - b) gyeperő, rét és legelő művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve a 400 m²-t nem haladhatja meg;
 - c) szőlőműveléssel hasznosított területen 2 ha-nál nagyobb telken, a termelést és a borturizmust szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg;
 - d) művelt gyümölcsültetvény esetén 3 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve a 1000 m²-t nem haladhatja meg;
- (2) Építmény a mezőgazdasági földrészleteket feltáró utak, dűlőutak tengelyétől mért 10 méteren belül nem helyezhető el. Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 100 méter mély területsáv, a minimális 8 méter hátsókert betartása mellett. Oldalkert minimális mérete 8 méter.

M_K jelű kertgazdasági terület

21.§.

- (1) A kertés mezőgazdasági területen a növénytermesztést és feldolgozást, vagy borturizmust szolgáló gazdasági épületek létesíthetők.
- (2) Az **M_K** jelű kertés mezőgazdasági területen, oldalhatáron álló beépítési móddal telkenként egy gazdasági épület helyezhető el, melyhez terepszint alatti pince is csatlakozhat. Az épületekben a gazdasági funkciók kívül elhelyezhető szociális helyiség, illetve pihenést szolgáló helyiség is.
- (3) Gazdasági épület maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhető el úgy, hogy az épület alapterülete nem haladhatja meg a 90 m²-t. Terepszint alatti beépíthetőség (földi pince) maximum 3 %.
- (4) Gazdasági épület legnagyobb építménymagassága 3,5 m, legnagyobb homlokzatmagassága a természetes terepszinttől 5,0 méter lehet. A kialakítható épületek legnagyobb épületszélessége 5,6 m lehet.

- (5) Kertes mezőgazdasági területen építeni csak azon a földrészleten lehet, melynek legalább 80 %-án földhivatali nyilvántartásba vett, szőlő, gyümölcs, illetve más intenzív kertészeti kultúra található.
- (6) A földrészletek műveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelülettel kell kialakítani és fenntartani. A földrészleteken gépjármű várakozóhely csak az előkertben helyezhető el.
- (7) Az övezet beépíthető telkeinek minimális mérete 2700 m².
A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 16 m.
- (8) Az övezetben kialakítható földrészletek területe nem lehet kisebb a 3000 m²-nél, szélessége nem lehet kevesebb
- 3000-3500 m² nagyságú földrészlet esetén 20 méternél
 - 3501 m²-nél nagyobb földrészlet esetén 25 méternél.
- (9) A szomszédos földrészlet területének 3000 m²-re történő kiegészítése esetén a csökkenő területű földrészletnek is legalább 3000 m² területűnek kell maradnia.
- (10) Beépített földrészlet osztása csak úgy engedélyezhető, hogy a visszamaradó beépített földrészlet beépítettsége a 3 %-ot nem haladhatja meg.
- (11) A beépített ingatlanok összevonhatók, az így kialakuló földrészleteken több meglévő épület is állhat.
- (12) Épület a földrészleteket feltáró utak, dűlőutak tengelyétől mért 10 méteren belül nem helyezhető el. Az építési hely a földrészletek legmélyebb oldalán futó utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 50 méter mély területsáv, a minimális 20 méteres hátsókert betartása mellett. Oldalkert minimális mérete 6 méter.
- (13) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható. Amennyiben a földrészlet nagysága kielégíti az övezetre előírt mértéket az épület az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) a beépítési feltételek teljesülése esetén a beépítés mértékéig bővíthető. Meglévő épület bontása csak engedély birtokában végezhető.
- (14) Az épület kizárólag állandó jellegű téglá, kőfalazatú épületként építhető. Nem helyezhető el faház, mobil építmény, lakókocsi, illetve szerkezet épület céljára. Az épületeken erkély, loggia nem létesíthető.
- (15) A területen a szőlőhegytől idegen létesítmények (medence, kerti pavilon, árnyékoló ponyvaszerkezetek, rekláamberendezések, stb.) nem létesíthetők.
- (16) Az épületek – pincék kivételével - csak magastetővel, a kialakult állapotnak megfelelően létesíthetők. A tető hajlásszöge 40°-nál alacsonyabb, 50°-nál meredekebb

nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes fedést kell alkalmazni. Bitumenzsindely alkalmazása nem megengedett.

- (17) Kertes mezőgazdasági területen, amennyiben nincs lehetőség a közcsontra történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.
- (18) A kertes mezőgazdasági területen létesítendő épületek, udvar stb. által elfoglalt területre az illetékes földhivataltól a más célú használatra vonatkozó engedélyt be kell szerezni, a terület után földvédelmi járulékot kell fizetni. Az építési engedély csak a más célú használatra vonatkozó földhivatali engedély birtokában adható ki.

Vízgazdálkodási terület

22. §.

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő terület:
- a.) a folyóvizek medre és parti sávja,
 - b.) az állóvizek medre és parti sávja,
 - c.) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.
- (2) A területen csak vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.
- (3) A vizek és a közcélú vízi létesítmények fenntartására vonatkozó feladatok meghatározásánál a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokat kell figyelembe venni.
- (4) vízfolyások mindkét partján és a víztározó tó partján a 6-6 méter széles fenntartó sávot szabadon biztosítani kell. A fenntartó sávban csak rét, legelő gazdálkodás folytatható, a fás növényzet megtartásával, a természetvédelmi hatósággal egyeztetett módú kezelés biztosításával.
- (5) A területen minden területfelhasználási és építési tevékenység a Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság engedélyével végezhető.

Környezetszabályozás

Környezetvédelem

23.§.

(1) A föld védelme,

- a.) Mindenfajta kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató (gazdasági) tevékenység csak a talajszennyezés kizárásával történhet.
- b.) Az építmények kivitelezése során a kivitelező, üzemeltetés során az üzemeltető köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt.
- c.) A település területén csak korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható
- d.) A község területén új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.
- e.) A település védett természeti területein (Nagyberek Fehérvíz TT) új bányanyitás nem engedélyezhető, egyéb területen bányanyitás csak a rendkívüli értékű, az ország más területén föl nem lelhető ásványi kincs, illetve a helyi, tájba illő építkezés nyersanyagai (kő, homok, kavics) lelőhelyének területén - környezeti hatásvizsgálat alapján - engedélyezhető

(2) A levegő védelme

- a.) A település területén a kiemelt jelentőségű légszennyező anyagokra be kell tartani a hatályos jogszabályokban meghatározott egészségügyi határértékeket.
- b.) A település védett természeti területein (Nagyberek Fehérvíz TT) a hatályos jogszabályokban meghatározott légszennyezettségi ökológiai határértékek betartását kell biztosítani.
- c.) Bejelentés köteles helyhez kötött légszennyező pontforrás létesítése esetén be kell tartani a vonatkozó jogszabályok előírásait.
- d.) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést, vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

- e) A légszennyező források létesítése során megvalósított műszaki megoldásnak meg kell felelni az elérhető legjobb technika alapján meghatározott levegővédelmi követelményeknek és előírásoknak.
- f) Tilos új légszennyező forrást telepíteni, ha a légszennyező forrás közvetlen hatásterületén az alap légszennyezettség értéke már meghaladja, illetve az új légszennyező forrás üzembe helyezésének következtében várhatóan meghaladja a légszennyezettségi határértéket, kivéve, ha a légszennyező saját költségén a hatásterületen olyan kibocsátást csökkentést ér el, amely biztosítja a légszennyezettségi határérték betartását.
- g) Hulladékok nyílt téri illetőleg háztartási tüzelőberendezésben történő égetése tilos.
- h) A háztartásokban, kis mennyiségben keletkező papírhulladék, veszélyesnek nem minősülő fahulladék háztartási tüzelőberendezésben történő égetése külön engedély nélkül végezhető
- i) Veszélyes hulladék égetése kizárólag a környezetvédelmi hatóság engedélyével végezhető.
- j) A települési önkormányzat jegyzője ellenőrzi a háztartási tüzelőberendezések légszennyező forrásaira, valamint a 140 kW névleges bemenő hőteljesítményt meg nem haladó tüzelő- és egyéb, kizárólag füstgázt kibocsátó berendezések forrásaira megállapított levegővédelmi követelmények betartását.
- k) A szolgáltató tevékenység körében légszennyező forrásokat üzemeltetni nem szabad. Felületi szennyezést okozó anyagokat a település területén csak az anyagfajtanak megfelelő zárt járművön szabad szállítani.
- l) A települési szilárd hulladék szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, környezetszennyezést kizáró módon kell végezni

(3) Zaj és rezgés elleni védelem

- a.) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében a vonatkozó jogszabályok szerinti határértékeket meghaladó zajt kibocsátó létesítmény és tevékenység nem alakítható ki, illetve nem folytatható. A településen csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az üdülőterületek területi funkciójú területekre előírt határértékeknél nagyobb zaj-, illetve rezgésterhelést.
- b.) A közlekedési területeken szabadon maradó sávokat zajcsökkentő hatású zöldsávval kell betelepíteni.

(4) A vizek védelme

- a.) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizeket közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet, a szükséges hatósági engedély birtokában.
- b.) Tilos kockázatos anyag, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vízbe.
- c.) A földfelszín alatt elhelyezett közművezetékek esetleges kereszteződésénél (víz, szennyvíz) a vízbázisok, a távlati vízbázisok és az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről szóló jogszabály vonatkozó előírásait figyelembe kell venni.
- d.) Tilos a szennyvizet felhagyott kutakba, árkokba bevezetni, gyűjteni, vagy elhelyezni.
- e.) A vízminőség védelme érdekében a vízfolyások és víznyerő helyek közelében lévő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposzt vagy tőzegtermék használható.
- f.) A község közigazgatási területén a szennyvízcsatorna-hálózat megépülését követően az arra való rákötés kötelező.
- g.) Szennyvízelvezető törzshálózatba, illetve a szennyvízelvezető műbe csak a külön jogszabályban vagy hatóság határozatában meghatározott minőségű szennyvíz, illetve szennyezőanyag vezethető be. Tilos az olyan szennyezőanyag-tartalmú szennyvíz, illetve szennyezőanyag bevezetése (bebocsátása), amely
 - a szennyvízelvezető műben dolgozók egészségét - munkakörük ellátásával összefüggésben - veszélyezteti és ezzel egészségkárosodást okoz vagy okozhat
 - a szennyvízelvezető és -tisztító, valamint az iszapkezelő mű üzemszerű (rendeltetésszerű) működését akadályozza, veszélyezteti, a műtárgyakat, berendezéseket rongálja, illetve rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná teszi,
 - a szennyvízelvezető és -tisztító műből kibocsátva környezetkárosodást, illetve a befogadó káros szennyezését okozhatja,
 - a szennyvíziszap környezetvédelmi követelményeknek megfelelő, biztonságos elhelyezését, lerakását, illetve felhasználását akadályozza
- h.) Tilos hígtrágya, trágyalé, továbbá a trágyatárolók csurgalékvizének bevezetése a vizekbe, ill. a földtani közegbe.
- i.) Állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető felszíni víztől számított legalább 100 m-en belül.

- j.) Új állattartó telepek építése során a hatályos jogszabályoknak megfelelően kell méretezni és kialakítani a trágyakezelés műtárgyait.

(5) Hulladékgazdálkodás

- a.) A települési hulladék gyűjtése és tárolása csak zártan, gyűjtőedényben, illetve más edényzetben vagy ideiglenes tárolásra szolgáló berendezésben (a továbbiakban: gyűjtőedény) történhet, a további kezelésnek megfelelő módon elkülönítve.
- b.) A települési szilárd hulladék szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, környezetszennyezést kizáró módon kell végezni
- c.) Az ingatlanon elhagyott hulladékkezelési kötelezettsége a hulladék tulajdonosát, ha annak személye nem állapítható meg - ellenkező bizonyításig - az ingatlan tulajdonosát terheli
- d.) A települési szilárd hulladékot csak szervezett szemétygyűjtéssel, az erre kijelölt helyre szabad szállítani.
- e.) Az állati tetemek környezet-higiénias szempontból megfelelő elhelyezését biztosítani kell.
- f.) A ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, juh, kecske, sertés, méhcsaládok esetén létszámtól függetlenül, a baromfi és nyúlállományok esetén száz egyed felett az állatok elhullását a települési önkormányzat jegyzőjénél be kell jelenteni.
- g.) Eb, macska, baromfi, továbbá három hetesnél fiatalabb szopós bárány, kecskegida, malac és borjú hulláját az állattartó saját telkén - évente legfeljebb ötven kilogramm tömegig - eláshatja. A felsoroltnál nagyobb testtömegű állatok hulláját engedélyezett állati hulladékgyűjtő helyre, gypmesteri telepre kell szállítania.
- h.) Az illegális hulladéklerakó helyeket fel kell számolni az adott terület helyreállításával egyidejűleg, az esetleges hulladékot össze kell gyűjteni és engedéllyel rendelkező lerakóhelyre kell elszállítani. Az illegális hulladéklerakást folyamatos ellenőrzés mellett önkormányzati szabályozással is korlátozni kell.
- i.) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy birtokába került települési szilárd hulladékot a környezet szennyezését megelőző, károsítását kizáró módon köteles gyűjteni.
- j.) Az ingatlan tulajdonosa, birtokosa, használója az ingatlanán keletkező vagy onnan származó települési folyékony hulladékot a külön jogszabályban meghatározott műszaki és közegészségügyi előírások, ill. az ingatlan tulajdonosára vonatkozó hatósági előírások szerint köteles gyűjteni, továbbá az annak begyűjtésére jogosult hulladékkezelőnek átadni.

- k.) Veszélyes hulladék keletkezése esetén a hatályos, vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően kell eljárni.
 - l.) A veszélyes hulladék birtokosa köteles az ingatlanán, telephelyén, illetve a tevékenység végzése során keletkező veszélyes hulladék biztonságos gyűjtéséről gondoskodni mindaddig, amíg a veszélyes hulladékot a kezelőnek át nem adja.
 - m.) Ha a veszélyes hulladék átadása a kezelő részére nem közvetlenül a munkahelyi gyűjtőhelyről történik, akkor a veszélyes hulladék termelője a keletkezett veszélyes hulladékot telephelyén kialakított üzemi gyűjtőhelyen köteles gyűjteni. Az üzemi gyűjtőhelyet a tervezett kezelést figyelembe véve a környezet szennyezését, ill. károsítását kizáró módon kell kialakítani, ahol a veszélyes hulladék legfeljebb 1 évig tartható.
 - n.) A háztartásokban keletkező veszélyes hulladék gyűjtésére, ill. más forrásból származó, kis mennyiségben keletkező veszélyes hulladék gyűjtésére üzemeltetett hulladékgyűjtő udvaron a veszélyes hulladék az átvétel időpontjától számított 1 éven túl a hulladékgyűjtő udvaron nem tartható.
 - o.) Az üzemi gyűjtőhelyen tovább nem tartható, de igénybe vehető hulladékkezelői kapacitás hiánya miatt átmenetileg nem kezelhető veszélyes hulladékok tárolására létesített tárolótelep üzemeltetője 3 év eltelte előtt gondoskodni köteles a tárolt veszélyes hulladék ártalmatlanításáról.
- (6) A természetvédelem előírásai:
- a.) Az ingatlanok és az épületek kialakítása és fejlesztése során a kialakult tájkarakterhez kell illeszkedni.
 - b.) A területre jellemző építészeti megoldások alkalmazására kell törekedni.
 - c.) A település beépítésre nem szánt területén 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
 - d.) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájlesztítikai vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.
- (7) A környezetvédelem részletes előírásait az önkormányzatnak környezetvédelmi és településtudósági rendeletben kell szabályozni.

Kulturális örökség védelme

24.§.

- (1) A műemlékvédelem alatt álló épületek az 1. sz. mellékletben kerültek felsorolásra.
- (2) A műemlékek fenntartásáról, felújításáról a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok alapján kell gondoskodni és eljárni.
- (3) A település műemlékeit és régészetileg védett területeit a bel- és a kül- területi szabályozási terv tünteti fel.
- (4) A régészetileg védett területeken az építési engedélyezési eljárásba a Kultúrális Örökségvédelmi Hivatalt, mint szakhatóságot be kell vonni.
- (5) Az építési munkálatok során napvilágra kerülő régészeti leletekről a Múzeumi Igazgatóságot értesíteni kell.
 - a.) A szakértői vizsgálat lezártaig a munkálatokat fel kell függeszteni.
 - b.) A közvetlenül nyomvonalba eső feltárás költségei a beruházót terhelik.

Helyi érték védelem

25.§.

- (2) A helyi értékvédelem kiterjed:
 - **H1** az épület, építmény teljes egészére és részeire
 - **H2** a növényzetre
- (3) A védelem alatt álló épületek az 1.sz. mellékletben kerültek felsorolásra.
- (4) A helyi védelem alatt álló építményekkel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárás során az építésügyi hatóság kikérheti a megyei főépítész szakvéleményét.
- (5) A helyi védelem alatt álló épületek építési engedélyezési eljárásához a jogszabályban előírt mellékleteken kívül csatolni kell:
 - a.) állapot-felmérési rajzot
 - b.) fényképet
 - c.) homlokzati színtervet.

A H1 jelű helyi védelem

26.§.

- (1) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrendet, és a nyílások osztásait, megőrizve a homlokzati tagozatokat és díszítéseket.
- (2) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő hasznosítását.
- (3) A védett épületeket úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi megjelenése ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedjen, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.
- (4) A védett épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését követően.

27.§.

- (5) Az építésügyi hatóság az építési engedély megadását megtagadhatja, vagy feltételhez kötheti, ha a tervezett építési munka:
 - a.) egyedi védettség esetén az épület, építmény tömegének, homlokzatának, tetőzetének, homlokzati tagozatának, díszítő elemeinek, burkolatainak, nyílászáró szerkezeteinek, valamint egyéb épülettartozékainak megváltoztatásával, eltávolításával jár,
 - b.) környezetbe nem illő építéstechnológia, homlokzati képzés, felületképzés és színezés alkalmazását tervezi, mely a védett érték megőrzését veszélyeztetné, jellegét hátrányosan megváltoztatná,
- (6) Az építési hatóság az engedélyezési eljárás során:
 - a.) meghatározhatja az épület tetőfedésének anyagát,
 - b.) előírhatja a homlokzat kialakításának módját és színezését,
 - c.) korlátozhatja az építmények falán reklám felfestését, vagy reklámhordozó elhelyezését,

- d.) megtilthatja az épületek közterületről látható megjelenítését kedvezőtlenül befolyásoló gépészeti berendezések, antennák, légvezetékek, árnyékolók alkalmazását.

A H2 jelű helyi védelem

26.§.

- (1) A helyileg védett növényzetek (fák) csak akkor vágathatók ki, ha azt egészségügyi állapotuk megköveteli.
- (2) A védett növények ápolásáról gondoskodni kell.
- (3) A védett növények környezetében épület, illetve újabb jelentős méretű növények csak kertészeti szakvélemény alapján helyezhető el.

Tűzvédelem

28.§.

- (1) A tűzvédelmi előírásokat a mindenkor érvényben lévő, vonatkozó jogszabályok, kötelezően alkalmazandó szabványok, tűzvédelmi előírások figyelembevételével az illetékes tűzvédelmi szakhatóság állapítja meg
- (2) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése csak a magasabb szintű jogszabállyal jóváhagyott Országos Tűzvédelmi Szabályzatban (továbbiakban OTSZ) meghatározott oltóvíz-mennyiség biztosítása esetén lehetséges.
- (3) A területen az OTSZ által meghatározott mennyiségben és módon föld feletti tűzcsapokat kell kialakítani.
- (4) A tűzoltóság vonulása és működése céljára olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- (5) Az építmények közötti legkisebb távolság szabályozása az OTÉK 36.§-a szerint történik.
- (6) Kialakult állapot esetén, amennyiben a jogszabályban előírt épületek közötti legkisebb távolság nem tartható, a tűzvédelmi szakhatóság szakhatósági állásfoglalását kell figyelembe venni az elsőfokú építési engedélyezési eljárásban.

- (7) Az építmények közötti legkisebb távolság tovább nem csökkenthető, amennyiben az a kialakult állapot szerint nem éri el a 6,0 métert.

Sajátos jogintézmények követelményrendszere

Építésjogi következmények

29.§.

- (1) A tervezési terület beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek közt csak akkor szabad ha:
- A terület rendeltetészerű használatát szolgálja,
 - Közérdeket nem sért,
 - Az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadáz veszi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

30.§.

- (1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében szükséges területet az építési hatóság kisajátítási eljárás nélkül – a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az érdekeltek hozzájárulása nélkül az önkormányzat javára lejegyezheti.
- (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 rendeltetésnek 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 összegének meghatározásánál figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

Útépítés és közművesítési hozzájárulás

31.§.

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

Településrendezési kötelezettségek

32.§.

- (1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségnek 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, ennek alapján a véderdőkre a faültetést három éven belül, az utak menti fásítás pedig öt éven belül kell elvégezni. E kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretén belül kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

Záró rendelkezések

33.§.

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) A rendelet kihirdetéséről a körjegyző a helyben szokásos módon gondosodik.
- (3) Jelen szabályrendelet csak a szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt értelmezhető és használható.

Somogyszentpál, 2003. 10. 01.

Károlyné Csobod Hajnalka
jegyző

Dr. Berényi Sándor
polgármester

1. számú melléklet

Sorszám	Véd. kat.	Cím	Megnevezés
1	M	Kossuth tér 3. Hrsz: 210.	Római katolikus templom
2	M	Varjaskéri temető. Hrsz: 045/3.	Templomrom
3	M	Ady Endre u. 108. Hrsz: 309.	Lakóépület
4	H1	Kossuth L. u. 111. Hrsz: 225.	Lakóépület
5	H1	Kossuth L. u. 63. Hrsz: 249.	Lakóépület
6	H1	Kossuth L. u. 113. Hrsz: 224.	Lakóépület
7	H1	Ady Endre u. 110. Hrsz: 308.	Lakóépület
8	H1	Kossuth L. u. 58. Hrsz: 42.	Lakóépület
9	H1	Ady Endre u. 69. Hrsz: 400.	Lakóépület
10	H1	Ady Endre u. 42. Hrsz: 343.	Lakóépület
11	H1	Ady Endre u. 55. Hrsz: 407.	Lakóépület
12	H1	Ady Endre u. 57. Hrsz: 406.	Lakóépület
13	H2	Kossuth tér Hrsz: 75.	Óvoda előtti fasor
	M	Műemléki védelem – épület	
	H1	Helyi védelem – épület	
	H2	Helyi védelem – növényzet	