Somlóvásárhely Község Önkormányzata Képviselő-testületének

10/2022. (XI.21.) önkormányzati rendelete

SOMLÓVÁSÁRHELY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Somlóvásárhely Község Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása, a település területfelhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme érdekében, az épített környezethez fűződő helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan- az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletre figyelemmel, a településrendezési tervek helyi véleményezésében érdekelt államigazgatási szervek egyetértésével,- a következőket rendeli el.

I. Fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya és értelmezése

1. §

(1) E rendelet csak az SZT-1M jelű, M=1:4.000 méretarányú belterületi, az SZT-2M jelű, M=10.000 méretarányú külterületi valamint az SZT-3M jelű, M=1:4.000 Somló-hegyre vonatkozó szabályozási tervlapokkal együtt értelmezendő és alkalmazandó.

(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:
a) 1. melléklet: SZT-1M tervlap
b) 2. melléklet: SZT-2M tervlap
c) 3. melléklet: SZT-3M tervlap
d) 4. melléklet: Belterületbe vonható területek
e) 5. melléklet: Sajátos jogintézmények
f) 6. melléklet: Építési övezetek, övezetek beépítési és telekalakítási paraméterei

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:
1. Alternatív szennyvíz-tisztítási technológia: olyan szennyvízkezelési technológia, amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére-tisztítására és elhelyezésére szolgál, a közműves szennyvízelvezetéssel-és tisztítással egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosít. A szennyvizek tisztítása biológiai módszerekkel történik.
2. Borturizmust szolgáló épület: A bor helyben való fogyasztását, értékesítését szolgáló gazdasági épület, amely rendelkezik a gazdasági épület funkciója mellett a vendégek fogadására alkalmas borkóstoló helyiséggel, a szükséges szociális helyiségekkel és szállásférőhelyekkel.

3. Családi pincészet: Legalább 2 ha nagyságú szőlőterületet művelő családi vállalkozás által létesíthető épület, épületegyüttes, amely a gazdasági és borturizmust szolgáló épületfunkció mellett biztosítja a bor palackozását, a gazdaság működéséhez szükséges eszközök, berendezések tárolását. A családi pincészet épületben, épületegyüttesben lakófunkció is elhelyezhető.
4. Erdei termékek: Fa erdei termékek: faanyag, szaporítóanyag, karácsonyfa, bot, vessző, díszítőgally. „Nem fa" erdei termékek: gomba, vadgyümölcs, gyógynövény, vadhús
5. Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek
6. Hegyi közkert: 1 hektárnál kisebb területű közcélú zöldterület a Somló-hegyen
7. Jelentős zavaró hatás: különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőző-veszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó tevékenységből eredő hatás
8. Kegyeleti park: Olyan Korábban temetőként használt önálló terület, mely ma már nem szolgál temetkezési helyként, illetve a temető azon része, ahol a sírok fenntartása, gondozása megtörténik, de temetést már nem végeznek, azonban síremlékei fennmaradtak és távlatban is fenntartandók.
9. Kialakult beépítettség: A település már beépült részén történelmileg kialakult beépítettség, mely a sajátos funkció, illetve telekstruktúra miatt beállt képet mutat. Új épület építése csak a meglévő épület bontása esetén, azzal megegyező nagyságban, az építési helyen belül történhet.
10. Kialakult beépítési mód: A település már beépült részén történelmileg kialakult beépítési mód, mely nem határozható meg egyértelműen, oldalhatáron álló, vagy szabadon állóként. A kialakult beépítési módhoz való alkalmazkodás új épület építése esetén is megengedett.
11. Kialakult építménymagasság: A település már beépült részén történelmileg kialakult építménymagasság. Új épület esetén a meglévő építménymagassághoz kell igazodni úgy, hogy az építménymagasság ne haladja meg a tömbben vagy az övezetben található építménymagasságok átlagát.
12. Nem jelentős zavaró hatás: minden olyan tevékenységből fakadó hatás, mely a környezetét kevésbé zavarja zajjal, bűzzel, környezetszennyező kibocsátással.
13. Óriásplakát: elemeiben vagy összességében a DIN AO méretet meghaladó méretű plakát.
14. Rekultivációs terv: hulladéklerakók, tájsebek környezetvédelmi előírásoknak megfelelő felszámolására, tájba illesztésére és további hasznosítására vonatkozó dokumentáció, amelyet a területileg illetékes hatóságok számára kell benyújtani.
15. Rendezett telek: rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási tervekben előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás,)
16. Szakrális építmény: templom, kápolna, kálvária, stáció, kereszt, kőkép, oltár.
17. Szőlőhegyi gazdasági épület: A szőlőültetvény művelését, a szőlő feldolgozását, a bor és a műveléshez szükséges eszközök tárolását, valamint a gazdálkodó időszakos ott tartózkodását, pihenését szolgáló épület.
18. Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő létesítményeknek vagy befolyásolt létesítményegyütteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely az összhang megteremtését célozza. Természetvédelmi területeken az épületek, építmények tájba illesztéséről a MSZ 20376-1 rendelkezik.
19. Támfalgarázs: Támfalban létesített személygépjármű-tároló (a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített - a bevágást megtámasztó - támfalban kialakított létesítmény). A létesítmény csak akkor minősül támfallétesítménynek, ha teljes egészében az eredeti terepfelszín alatt helyezkedik el, függetlenül attól, hogy végleges állapotában földdel fedett-e vagy sem.
20. Telek be nem építhető része: a telek azon része ahol épület nem helyezhető el. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.

21. Történelmileg kialakult építménymagasság: Az országosan védett építmény rekonstrukciója, újjáépítése során az építménymagasság hiteles források alapján, szakszerű kutatás, illetve rekonstrukciós javaslat alapján határozható meg.

22. Zárt kerítés: A település területén történetileg kialakult kerítések kapubálványokkal, pillérekkel tagolt, tömör falazott kerítés (kő, tégla) deszka vagy kovácsoltvas kapukkal.

3. A szabályozás elemei

3. §

(1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:

a) szabályozási vonal;
b) belterület határa;
c) építési övezet, övezet határa és paraméterei;
d) telek be nem építhető része;
e) közlekedési terület zöldfelületként fenntartandó része;
f) helyi védelem alatt álló területek és értékek;
g) elővásárlási jog;
h) meglévő, megtartandó és tervezett fasor;
i) a kötelező erejű megszüntető jel;
j) tömbönként kialakítható maximális telekszám.
k) védőtávolságok;
l) műemléki környezet;
m) tájképvédelmi terület.

(2) Az (1) bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési engedélyezési eljárás során irányadóként veendők figyelembe.

4. Belterülethatár módosítás

4. §

(1) A belterületbe vonható területeket a 4. melléklet és a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Területet csak a meglévő belterülethez csatlakozóan lehet belterületbe vonni úgy, hogy ne keletkezzenek belterülettel körbezárt külterületi földrészletek.

5. Telekalakítás engedélyezési eljárás

5. §

(1) Telekalakításra engedély kiadható, ha:

a) a telekalakítás / telekosztás a Szabályozási terven jelölésre került és a kialakítandó telekszám Szabályozási terven jelölteknek megfelel,
b) a Szabályozási terven nem került kijelölésre, de az övezet paraméterei alapján a telekalakítás végrehajtható.

(2) Építési telek alakításra és kertes mezőgazdasági területen telekalakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként nem jön létre:

a) nyúlványos (nyeles) telek,

b) olyan telek, amely közterületnek gépjármű közlekedésre alkalmas részéről, vagy önálló hrszon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel nem közelíthető meg,

s a létrejövő telek egyszerű kontúrú, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

(3) A beépítésre szánt területeken az építési telkek legkisebb területei esetében a kialakult telkek tovább nem oszthatók.

(4) A település területén közműterület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület szélesítése céljából kerül sor, a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a telek mérete alapján a telekalakítást megelőzően beépíthető lett volna, azonban a telekalakítást követően a telek méretei már nem érik el az övezetben előírtakat, de alapterülete meghaladja az 360 m^2-t, s a telek beépítése az szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(6) Újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

6. Építési és használatbavételi engedélyezési eljárás

6. §

(1) A település beépítésre szánt részén,
a) oldalhatáron álló beépítés esetén: 12 m
b) szabadon álló beépítés esetén: 16 m
szélességű telek is beépíthető.

(2) Belterületen, amennyiben egy meglévő építési telek nagysága nem elégíti ki az építési övezet teleknagyság méretére vonatkozó előírásokat, de nagyobb mint 360 m^2, és a (1) bekezdésében foglalt minimális szélességi méreteket eléri, úgy beépíthető.

(3) Ha egy építési telek területe vagy szélességi mérete a (1) és (2) bekezdésben foglalt minimális méreteket nem elégíti ki, úgy:
a) a meglévő épület felújítható, tetőtere beépíthető, alapterülete az építési helyen belül bővíthető;
b) új épület nem építhető.

(4) A település területén ha egy épület önálló helyrajzi számon nyilvántartott telken önálló helyrajzi számmal rendelkezik, ezért nem elégíti ki a (1) és (2) bekezdésben foglalt minimális telekméreteket, s közterületi kapcsolata sincs, úgy:
a) a meglévő épület a szomszédos épülettől való távolságtól függetlenül, felújítható, tetőtere beépíthető;
b) új épület nem építhető.

(5) Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, a meglévő épület – ha az övezet egyéb előírásait kielégíti - felújítható, tetőtere beépíthető, az építési helyen belül bővíthető, de új épület csak az övezet előírásai szerinti építési helyre építhető.

(6) Amennyiben egy épület:
a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület;
b) ipari gazdasági terület;
c) különleges terület;

ca) mezőgazdasági üzemi terület,
cb) turisztikai terület,
cc) borgazdasági terület,
d) Általános mezőgazdasági terület;
da) szántó,
db) gyep,
dc) árutermelő szőlő,
dd) egyéb terület
e) Kertes mezőgazdasági terület;
építési övezetbe, illetve övezetbe kerül, elvi építési engedélyt kell kérni az övezet előírásaiban foglaltaknak megfelelően.

7. §

(1) A teljes közművesítettség feltételeként előírt csatornahálózat kiépítéséig zárt engedélyezett szennyvíztároló vagy alternatív szennyvíztisztítási technológia alkalmazása esetén is építhető épület.

(2) A közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége azokat a telkeket nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, az illetékes hatóság által elfogadott módon megoldott.

(3) A közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás kötelezettsége azokat a telkeket nem érinti, ahol olyan alternatív szennyvíztisztítási technológiát alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

(4) A település beépítésre szánt területén a kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a telek be nem építhető része, a kerti medence, vízfelület, gyephézagos térburkolat, valamint a terepszint alatti létesítmény feletti beültetett kertrész 50 %-a.

7. Építmények elhelyezése

8. §

(1) A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop
a) belterületen, illetve a belterület 200 méteres környezetében, valamint védett természeti területen kivételes esetben sem helyezhető el,
b) egyéb területeken csak látványterv alapján helyezhető el,
10 méternél magasabb antenna nem építhető.

(2) 5,0 m-es vagy annál nagyobb előkertben és 6,0 m-es vagy annál nagyobb oldalkertben:
a) kerti építmény;
b) a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, lefedés nélküli terasz;
c) közműbecsatlakozás építménye;
d) terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló;
e) zárt szennyvíztároló;
f) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló
helyezhető el.

(3) Az 5 m-nél kisebb előkertben csak:
a) közműbecsatlakozás építménye;
b) kerítéssel egybeépített,

c) kerítéssel összekapcsolt hulladéktartály tároló
helyezhető el.

8. Beépítési mód, építési hely

9. §

(1) A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:
a) O oldalhatáron álló,
b) SZ szabadon álló,
c) K kialakult beépítési mód,

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:
a) az északi telekhatár;
b) észak-nyugati telekhatár, vagy az észak-keleti telekhatár;
c) a már túlnyomó részben beépített telektömbben a kialakult telekhatár.

(3) Saroktelek esetében, a telek beépítési módjának figyelembevételével, az építési helyet az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához igazodjon.

(4) Az előkert, mely egyben építési vonal is:
a) legalább 70 %-ban beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodó kell legyen,
b) új beépítés esetén:
ba) lakóterület esetében: 5 m;
bb) ipari gazdasági terület esetében: legalább 10 m;
bc) egyéb esetben: legalább 5 m.

(5) Amennyiben egy foghíjtelket utcavonalas beépítésű épületek vesznek körül, az új épület előkertje 0 és 2,0 m között szabadon megválasztható.

(6) Fekvő telek esetében az építési hely meghatározásánál a hátsókert 0 méterrel vehető figyelembe.

9. Közmű területek, közműellátás általános előírások

10. §

(1)) A közműlétesítmények térszín alatti elhelyezésére vonatkozóan az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet, valamint a vonatkozó szabványok előírásait kell figyelembe venni.

(2) A település belterületén bármilyen építményt a 7. § (1)–(4) bekezdésekben, valamint az építési övezeti előírásokban foglaltakat figyelembe véve csak teljes közművesítéssel szabad elhelyezni. A szennyvízelvezető rendszer kiépültéig, átmeneti jelleggel a zárt rendszerben való gyűjtés-elszállítás engedélyezhető. A szennyvízcsatorna megépülte után az ingatlanok közüzemű vezetékhez történő csatlakoztatását haladéktalanul meg kell oldani.

(3) A település külterületén építményt elhelyezni az övezeti, építési övezeti előírásokban foglalt közművesítettségnek megfelelően lehet.

(4) Az elkészült közcsatornába csapadékvizet, állati eredetű hígtrágyát vezetni tilos.

11. §

(1) A területen szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani. A tűzcsapok távolsága a védendő létesítménytől 100 m-nél nagyobb és 5 m-nél kisebb nem lehet.

(2) A település területén kút csak az egyéb jogszabályokban rögzített feltételek megléte esetén létesíthető.

(3) A felszíni vizek minősége védelmében a vonatkozó jogszabályban, valamint a szennyvizek kibocsátási határértékeiről, az alkalmazási szabályairól szóló rendeletben előírtakat kell figyelembe venni.

(4) Az élővízfolyások és mellékágaik mindkét oldalán a a 6-6 méteres üzemeltetési és fenntartási sáv biztosítandó. Időszakos vízfolyások, árkok esetében ez az érték 3-3 méter.

12. §

(1) A villamosművek biztonsági övezetében végezhető tevékenységeket, azok mikéntjét, a tilalmakat és korlátozásokat a vonatkozó rendelet szerint szabad végezni.

(2) A közterületek megvilágítását kategóriába sorolásuknak megfelelő módon kell biztosítani.

13. §

(1) A távközlési létesítmények elhelyezési a vonatkozó rendelet és a 8. § (1) bekezdés szerint szabad végezni.

(2) Hírközlési létesítmények közül önálló antennatartó szerkezet (torony), 4 m^2-nél nagyobb alapterületű távközlési létesítmények, szekrények csak a vonatkozó rendeletek betartásával helyezhetők el.

14. §

(1) A meglévő nem közterületén vezetett közüzemű ellátó vezetékek, vízelvezető árkok helyigényét - ha azok építési korlátozást nem jelentenek - szolgalmi jogos bejegyzéssel kell fenntartani. Építési korlátozás esetén azokat közterületre kell áthelyezni. A szolgalmi átvezetés tényét az illetékes földhivatalokban, a földrészletek tulajdoni lapjára be kell jegyezni.

(2) Bármilyen okból feleslegesé vált közműhálózatot el kell bontani. Funkcióját vesztett vezeték a földben nem maradhat.

II. Fejezet
KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE

10. Országos művi érték védelem

15. §

(1) Az országos művi értékvédelem alá eső épületeket és az egyes műemléki környezeteket a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelésére, megőrzésére vonatkozóan a hatályos országos rendelkezések irányadók.

(3) A szabályozási terven Tkt. jellel jelölt terület (Somló-hegy) javasolt történeti tájként országos védelemre. Az országos védelem kimondásáig a terület helyi védett történeti tájként kezelendő, s e rendelet Helyi védelem – történeti tájra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

11. Régészeti területek

16. §

(1) A település régészeti területeit a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A régészeti érintettségű területen, a Szabályozási terven jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

12. Helyi védelem - történeti táj

17. §

(1) A Tkt jellel jelölt terület az országos védelem kimondásáig történeti tájként helyileg védett.

(2) A területen a kialakult tájszerkezet védendő:
a) új utak a szabályozási terven jelölt, kiszabályozott utak kivételével nem létesíthetők;
b) meglévő utak a kialakult szabályozási szélességben kiépíthetők, felújíthatók;
c) meglévő támfalak, vízelvezetők megtartandók, védendők.

(3) A területen a történeti hangulat és tájjelleg megőrzése céljából
a) támfalak kizárólag bazaltkőből, a vízelvezetők, utak bazaltkőből illetve betonba ágyazott úsztatott kőből építhető;
b) közműveket kizárólag a földfelszín alatt lehet elhelyezni.

(4) A területen út felújítása, építése csak a csapdékvíz-elvezetés egyidejű megoldásával lehetséges.

(5) A területen a szőlőkataszterből kivett területek és utak kivételével a területre jellemző tájhasználat, szőlőművelés fenntartandó.

(6) A területen csak egységes tájékoztató, illetve ismeretterjesztést szolgáló táblarendszer helyezhető el, egyéb célzatú hirdetések, reklámtáblák közterületen való elhelyezése tilos.

18. §

(1) A területen új épületek építése, a meglévő épületek felújítása és bővítése során az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet is kell tartalmaznia.

(2) A területen új épület elhelyezése – amennyiben az építési övezeti előírások másképp nem rendelkeznek - e rendelet Egyedi építészeti előírások a történeti tájként védendő szőlőhegyi területre vonatkozóan meghatározott rendelkezései szerint lehet.

(3) A történeti táj övezetre és védőövezetére az értékek megőrzését és a fenntartható használatot biztosító, a történeti tájjá minősítést megalapozó tanulmány készítendő.

(4) A területen bármilyen beavatkozás csak a természetvédelmi érdekekkel összhangban lehet.

19. §

A történeti táj védő-pufferövezetében jelentős látképi illetve tájhasználati változást jelentő létesítmény (adótorony, szélkerék, 2 hektárnál nagyobb ipari gazdasági terület, autópálya, gyorsforgalmi út) nem helyezhető el.

13. Egyedi építészeti előírások a történeti tájként védendő szőlőhegyi területre vonatkozóan

20. §

(1) A területen épület építése illetve felújítása az alább felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető:

a) Szerkezet: hagyományos falazó anyagokból (kő, tégla, vályog);
b) Tetőhéjalás: égetett cserép, nád, sötétszürke, vagy fekete színű természetes pala;
c) Nyílászárók: fa, natúr, szürke, zöld, fehér, barna színben;
d) Homlokzat: jellemzően simított vakolat, vagy tapasztott, vagy bazalt terméskő, vagy kézi felhordású höbörcsös felület;
e) Homlokzat színe fehér szürke, sárga, vagy feltárással igazolt eredeti szín;
f) Lábazat: terméskő vagy vakolt;
g) Kerítés: élősövény, vagy élősövénnyel takart drótkerítés; tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető

(2) A területen gazdasági épületként kizárólag magastetős épület helyezhető el, mely épület fő tömege 37-43°–os tetőhajlásszögű bír, jellemzően szintvonalra illetve az útra merőleges tetőidommal. A főtömegű épület bővítése, földi pincék létesítése esetén zöldtetők létesíthetők. Az előtetőkön illetve a melléképületeken a 37-43 fokos hajlásszögtől eltérő tetőidom is alkalmazható.

(3) A területen maximum F+ T (földszint + tetőtér) beépítésű épület helyezhető el, az épületek alápincézhetők.

(4) A területen tetőtéri beépítés esetén ablak síkban fekvő, vagy harcsaszáj formájú lehet, erkély, francia erkély tetőtéri terasz nem engedélyezhető.

(5) Homlokzaton az ablak csak álló ablak lehet. Méretének megválasztásakor a két oldalhossz arányának (a:b) 1:1,4 és 1:1,8 közé kell esnie.

(6) A nyílászárók kialakításakor csak egyenes vagy íves záródás alkalmazható.

21. §

(1) A területen tornác építhető, a mellvéd fa, vagy falazott kialakítású lehet.

(2) A területen új épületek, illetve az átépítésre kerülő épületek tervezésekor a területen szokásos forma és díszítésvilág eszközeit kell alkalmazni.

(3) Kerítés csak vadvédelmi célból, élősövénnyel takarva létesíthető, az utcai fronton legfeljebb 1,2 m, erdővel szomszédos telekhatáron, legfeljebb 1,8 m magasságban.

(4) A területen beton látható felületként nem jelenhet meg, beton alkalmazása kizárólag az épület jó állapotát biztosító szerkezeti megoldásoknál engedélyezhető.

22. §

(1) A területen épülő új épület tömegében, megjelenésében, méretében a környező épületekhez kell, hogy alkalmazkodjon.

(2) A területen új épület létesítése – az életveszély elhárítás kivételével – csak oly módon engedélyezhető hogy az építést követően a meglévő terep és az új terep közötti eltérés az 1,0 m-t nem haladhatja meg.

14. Helyi védett terület, építmény

23. §

(1) A helyi védett épületek bővítése felújítása, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások engedélyezhetők. Az épületeken, építményeken végzett bármilyen építési munka esetén az örökségvédelmi hatástanulmány iránymutatásai szerint kell eljárni.

(2) A helyi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél

a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz;

b) az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, érintetlenül kell hagyni, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
   ba) a homlokzat felületképzését,
   bb) a homlokzat díszítő elemeit,
   bc) a nyílászárók keretezését, azok jellegzetes szerkezete, az ablakok osztását,
   bd) a tornácok kialakítását,
   be) a lábazatot, a lábazati párkányt.

c) az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei -, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.

(3) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

(4) Helyi védett épület bontására csak a teljes műszaki avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

24. §

(1) Helyi értékvédelmi területen a területrész szerkezetét, úthálózatát, a közterület kialakítását, a telekosztás jellegét, a telek alakját, megváltoztatását célzó vagy eredményező tevékenység (a telek maximum 10%-át befolyásoló) telekhatár korrekció és telek egyesítés kivételével nem lehet.

(2) Helyi értékvédelmi területen az utcavonalas beépítés, az épületek ritmusa, tetőidom, tetőforma védendő, meglévő épület felújítása, új épület építése során a történetileg kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.

(3) Helyi értékvédelmi területen az álló téglalap formájú egyedüli vagy páros ablakok nem alakíthatók át, a tornácbejárók nem szüntethetők meg, felújítás során ezek visszaállítását meg kell valósítani.

(4) Helyi értékvédelmi területen a meglévő terep 1 métert meghaladó mértékben való rendezése nem végezhető.

(5) Helyi értékvédelmi területen kizárólag magastetős épület építhető 37-45° közötti tetőhajlásszöggel. A főtömegű épület bővítése esetén zöldtetők létesíthetők. Az előtetőkön illetve a melléképületeken a 37-45 fokos hajlásszögtől eltérő tetőidom is alkalmazható.

(6) Helyi értékvédelmi területen parabolaantenna közterületről látható homlokzaton nem helyezhető el.

25. §

(1) Helyi értékvédelmi területen légvezeték, légkábel újonnan nem létesíthető, új építés, korszerűsítés, csere során csak földkábel építhető.

(2) A település területén kialakult zárt kerítések védendők, felújítandó a lakóépület felújításával egy időben, a homlokzat színével megegyezően.

(3) Helyi védelem alatt álló műtárgyak, keresztek, kőképek, emlékek felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.

(4) A Kk-kgy jellel jelölt kegyeleti park helyi védelem alatt áll. A védelem kiterjed a kegyeleti park területén minden emlékre, amelyekre a helyi védett műtárgyakra vonatkozó védelmi előírások alkalmazandók.

(5) A Kk-t jellel jelölt temetőkben minden 100 évnél idősebb kereszt, emlék helyi védelem alatt áll, amelyekre a helyi védett műtárgyakra vonatkozó védelmi előírások alkalmazandók.

(6) A település 689 hrsz-ú ingatlan feltehetően a középkori eredetű vásárhelyi apácák kolostorának helyén létesült, vagy annak maradványait magába foglalja, ezért az ingatlanon található épület átépítése, felújítása esetén művészettörténész illetve régész megfigyelés szükséges.

15. Általános építészeti előírások

26. §

(1) A település területén nem alkalmazhatók az alábbi építési anyagok:
a) műanyag hullámlemez;
b) alumínium trapézlemez (gazdasági területeken kívül);
c) mesterséges pala;
d) bitumenes zsindely a (2) bekezdés figyelembevételével.

(2) Épületek felújítása esetén a meglévő pala bitumenes zsindelyre cserélhető.

(3) A település közigazgatási területén két vagy több szintes tetőterű épület nem létesíthető.

(4) Az épületek egyik homlokzati felületre számított építmény magassága sem haladhatja meg az övezetben előírt építménymagasság + 1,50 m-t.

(5) Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.

(6) A homlokzatfelújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.

(7) A termőföld védelmét szolgáló támfal az út területén kívül is kialakítható.

16. A településrendezési feladatok megvalósítását szolgáló sajátos jogintézmény

27. §

(1) A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmény alkalmazható: elővásárlási jog.

(2) A település területén elővásárlási jog illeti meg a Szabályozási terven jelölt és az 3. számú melléklet szerinti területeket.

(3) Az elővásárlási jogot az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

17. Reklám, hirdetőtábla

28. §

(1) A település területén óriásplakát nem helyezhető el.

(2) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.

(3) A település területén az épületek tetőzetén hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.

18. Táj- és természetvédelem

29. §

(1) A település területén található természetközeli élőhelyek, tájképi értékek – különös tekintettel az Országos Ökológiai Hálózat övezeteire, az országosan védett természeti területekre – megóvását, az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartásával, illetve a tájképi értékeket bemutató látványtengelyek megőrzésével biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;

b) a védett természeti területeken, az országos ökológiai hálózat területein, a tájképvédelmi terület övezetén – új külszíni bánya nem nyitható;

c) az élővilág igénybevétele csak oly módon történhet, amely az életközösségek természetes viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, funkcióit nem veszélyezteti;

d) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fasorokat, erdősávokat, azaz fás növényzetet kell telepíteni, illetve a vízfolyások mentén lévő galérianövényzetet meg kell őrizni;

e) a fasorokba, erdősávokba csak tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fa fajok telepítendők;

f) külterületi utak mentén legalább egyoldali, átlagosan 10 méter tőtávolságot meg nem haladó őshonos fajokból álló fasor telepítendő;

g) belterületen új közutak, utcák kialakításánál a tervezett fasort a műszaki átadásig el kell telepíteni. A fasorok telepítéséhez – az utca műszaki kialakítását figyelembe véve – honos fás növényzet alkalmazható. A fasor létesítéséhez fánként legalább 4,0 m^2-nyi burkolatlan felület vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani és fenntartani;

h) a gyorsan öregedő, könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fafajok telepítése a település területén tilos;

i) a település területén szélerőmű-park, szélerőmű-torony nem létesíthető;

j) a település külterületén növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor csak fás növényzettel takartan helyezhető el;

k) az M8-as gyorsforgalmi utat a Somló-hegy védett területétől minél távolabb, a település belterületétől délre kell megépíteni;

l) a jelenlegi 8.számú főút 2x2 sávra történő bővítése során meg kell valósítani a balesetmentes átkelést szolgáló biztonságtechnikai fejlesztéseket (lehajtósáv, gyalogos és kerékpáros aluljáró létesítés, csomópont korszerűsítés).

m) a településtől délre vezetendő autópályát úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a vadon élő állatfajok vonuló útvonalait figyelembe véve az élővilág igényeinek megfelelő sűrűségben és távolságban az állatok átjutása az autópályán biztosított legyen.

19. Védelem alatt álló természeti területek és értékek

30. §

(1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, az országos jelentőségű védett természeti területek, a tájképvédelmi területek (továbbiakban védett területek) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Védett területeken

a) természetes vagy természetközeli erdők, gyepek (rét, legelő) - a szőlőkataszter I. osztályú területek kivételével - nádasok, vizes élőhelyek nem szüntethetők meg;

b) csak extenzív jellegű, integrált vagy bio, természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók;

c) csak tájba illő épület helyezhető el;

d) lévő kedvezőtlen látványt nyújtó építmények takarásáról oly módon kell gondoskodni, hogy azok a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek láthatóak;

e) a növény- és állatvilágot fokozottan zavaró sport és szabadidő tevékenység – mint siklóernyőzés, hang- és fényjáték, motor- és quad-használat stb. – nem folytatható.

20. Környezetvédelem

31. §

(1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy engedélyezhető, illetve úgy folytatható, ha a használat:

a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,

b) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,

c) kizárja a környezetkárosodást,

d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telek határán teljesülniük kell.

(3) A roncsolt és szennyezett felszínű területeket, a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően tájrendezési terv alapján kell helyreállítani.

(4) A település területén be kell tartani a „helyes mezőgazdasági gyakorlatra" vonatkozó előírásokat.

(5) Nagy és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakófunkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.

(6) Állattartó építmény élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

21. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

32. §

(1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.

(2) A hatályos, felszín alatti vízminőség-védelmi előírásokat tartalmazó jogszabály szerint – a felszín alatti vízminőség-védelem szempontjából a település kiemelten érzékeny besorolású terület. A felszíni vízminőség-védelem szempontjából a település teljes területe érzékeny besorolású. A területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyeket a vonatkozó rendelet lehetővé tesz és a besorolásnak megfelelő előírások alkalmazandók.

(3) A beépítésre szánt területeken új létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a keletkező szennyvizek törvényben előírt módon történő kezelése megoldott és biztosított.

(4) A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, a felszín alatti vizek, valamint a talaj állapotát veszélyeztetik.

(5) A kisvízfolyások, árkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról a tulajdonosoknak folyamatosan gondoskodni kell.

(6) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét biztosítani kell.

33. §

(1) Állattartó telep működtetése esetén a telepet és a trágyatárolót a vonatkozó rendeletben előírtak szerint kell kialakítani.

(2) Külterületen új állattartó épület, mezőgazdasági telephely felszíni vizek partélétől számított 100 méteren belül nem létesíthető.

(3) A felszíni, felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében, veszélyes hulladékot, növényvédőszert, műtrágyát, útsózási anyagot kizárólag engedélyezett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű , zárt tárolóedényben, fedett helyen, építményben lehet elhelyezni.

22. A levegő védelme

34. §

(1) A település levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny területként kezelendő, ezért tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

(2) A település területén a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló rendelet szerint telken kívüli védelmi övezetet igénylő tevékenység csak a szabályozási terven jelölt területek esetén engedélyezhető.

(3) A levegő védelme érdekében a vonatkozó rendeletben előírt légszennyezettségi ökológiai határértéket kell figyelembe venni.

23. A termőföld védelme

35. §

(1) A település területén csak olyan tevékenység végezhető, amely nem okoz talajszennyezést.

(2) A település területén csak olyan tevékenység végezhető, melynek hatására az erózióveszély nem növekszik.

36. §

(1) Talajmozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.

(2) A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.

(3) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

(4) Tilos a tisztítatlan szennyvizeket közvetlenül a talajba juttatni.

(5) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

24. Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés

37. §

(1) A település közigazgatási területére hulladék más településről – az újrahasznosítást kivéve – nem szállítható.

(2) A település területén hulladéklerakó, veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely létesítése tilos.

(3) Veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró módon történő elszállításáról, ártalmatlanításáról.

(4) Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, hígtrágyás technológiájú állattartó telep a település az igazgatási területén nem létesíthető.

38. §

(1) Az illegális hulladéklerakók, illetve vadlerakók felszámolandók.

(2) A felhagyott hulladéklerakó területének rekultivációs terv alapján végrehajtott rehabilitációjáig a terület elzárását, veszélyességének megjelenítését biztosítani kell.

(3) Szelektív hulladékgyűjtő szigetek a település közterületén helyezhető el.

25. A zaj elleni védelem

39. §

(1) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.

(2) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan épületben szabad elhelyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg.

(3) A tervezett M8 autópálya megépítésekor olyan mechanikus és biológiai zajvédelmet kell megvalósítani, amely a településen és a Somló-hegyen nem okoz a megengedett határértékek feletti zajterhelést.

26. Geológiai előírások

40. §

(1) A település területén új beépítés feltétele, hogy a beépítésre tervezett telken és a közterületeken a felszíni vizek akadálytalan, erózómentes elvezetése biztosított legyen.

(2) Terepszint alatti építmények közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik.

(3) A 2 méternél magasabb nyitott kőzetfallal érintett területeken az épület-elhelyezést, valamint az építmények kialakításának feltételeit mérnökgeológiai vizsgálatokra kell alapozni.

27. Vízerózionak kitett terület előírásai

41. §

(1) A vízerózionak kitett területeken a talajfelszín növényzet általi fedettségét – növényborítottság- minél tejesebben és minél hosszabb ideig biztosítani kell.

(2) A talajművelés során a megfelelő agrotechnika –művelési módok, talajjavítás stb. – révén törekedni kell a talaj vízbefogadó képességének, a vízvisszatartás mértékének növelésére.

(3) A 12 %-nál meredekebb területeken minden műveletet a lejtőre merőleges irányban, a szintvonalakkal párhuzamosan kell végezni.

(4) Szükség esetén tereprendezéssel kell megakadályozni a kritikus sebesség kialakulását.

(5) Sáncok, teraszok, vízelvezetők, csapadékvíz-gödrök (liqorvermek) létesítésével, vagy a sorközök növényzettel fedett kialakításával, az árkok füvesítésével, a terület szélén füves mezsgyék létesítésével, az utak burkolásával kell a lehullott csapadékot a parcella területén belül megtartani.

(6) A meglévő teraszokat, a természetes talajvédelmet szolgáló zöldsávokat meg kell őrizni.

28. Védőterületek, védőtávolságok

42. §

(1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező létesítményeket jelöl:
a) közlekedési területek,
b) közművek, közműlétesítmények,
c) ipari gazdasági területek,
d) mezőgazdasági üzemi területek.

(2) A káros hatású tevékenység hatása nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.

(3) A különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület védőterületen (védőövezet, védősáv területén) belül épület, építmény épület nem helyezhető el

III. Fejezet
TERÜLETFELHASZNÁLÁS

29. Beépítésre szánt terület

43. §

A település területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:
a) Lakóterület - falusias lakóterület (Lf)
b) Gazdasági terület
  ba) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
  bb) egyéb ipari gazdasági terület (Gip-i)
c) Különleges terület
  ca) sportterület (K-sp)
  cb) mezőgazdasági üzemi terület (K.mü)
  cc) turisztikai terület (K-tur)
  cd) borgazdasági terület (K-bg)

30. Falusias lakóterület

44. §

(1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel szabályozott építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők.

(2) Falusias lakóterületen önálló épületként elhelyezhető:
a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
c) szálláshely szolgáltató épület;
d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
e) kézműipari építmény.

(3) Falusias lakóterületen önálló főépületként kivételesen elhelyezhető:
a) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
b) sportépítmény.

(4) Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás.

(5) A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 6. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(6) Az építési övezetek építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 7. § (1)–(4) bekezdések figyelembevételével.

45. §

(1) Az építési övezetek építési telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:
a) járműtároló;
b) háztartással kapcsolatos tárolóépület;
c) barkács műhely;
d) műterem;
e) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;
f) a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;
g) kereskedelmi-, szolgáltató épület
h) helyezhető el.

(3) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése
a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített főépület esetén történhet.

(4) Falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el siló, ömlesztett anyag és folyadéktároló.

(5) Lf7 övezetben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
a) állatkifutó;
b) trágyatároló, komposztáló.

(6) Állattartást szolgáló épületek a meglévő 400m^2 –nél kisebb telkeken nem létesíthetők.

46. §

(1) A Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen fóliás technológiájú kertészeti építményeken kívül más építmény nem helyezhető el.

(2) A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. Kizárólag a telkek – a szabályozási terven jelölt - utcafronttól számított 60 m mély telekrésze építhető be. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.

(3) Az építési övezetekben megengedett legnagyobb építménymagasságot túllépő, meglévő földszintes gazdasági épületek felújítása, újjáépítése esetén az építménymagasság a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.

(4) Az építési övezetekben elhelyezhető kereskedelmi célú épület bruttó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg az 500 m^2-t.

(5) A településen jellemző, soros elrendezésű, több önálló helyrajzi számon található, de azonos udvarra nyíló földrészletek meglévő önálló lakásai felújíthatók, tetőterük az építési övezetben előírt építménymagasság betartásával beépíthető, de új lakás – már kialakított telken sem – építhető.

47. §

(1) Lf6 övezetben a védelem alatt álló épületek mellé új épület nem helyezhető el.

(2) Falusias lakóterületen - az Lf7 építési övezet kivételével - állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.

(3) Az Lf7 jelű építési övezet területén állattartó épület nem helyezhető el.

31. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

48. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Szabályozási terven Gksz jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló épületként elhelyezhető:
a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;
b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb kétlakásos lakóépület;
c) igazgatási, egyéb irodaépület.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen elhelyezhető:
a) egyéb közösségi, szórakoztató épület;
b) sportépítmény.

(4) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el parkolóház.

(5) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 6. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(6) Az építési övezetek építési telkei belterületen, illetve belterülethez kapcsolódó Gksz területen teljes közművesítettség esetén, külterületen legalább részleges közművesítettséggel építhetők be a 7. § (1)–(4) bekezdések figyelembevételével.

49. §

(1) Az építési övezetek területén több fő funkciójú épület is építhető.

(2) Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen épület a telekhatártól Gksz1 jelű övezetben legalább 10 m-re, Gksz2 jelű övezetben legalább 5 m-re helyezhető el.

(3) A Gksz1 jelű övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 5-10 m-es sávban többszintű növényzet (gyep-,fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.

32. Egyéb ipari terület

50. §

(1) Az ipari gazdasági terület ipari terület a Szabályozási terven Gip-i jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Ipari gazdasági terület ipari területen önálló épületként elhelyezhető:
a) ipari tevékenységi célú épületek;
b) az ipari tevékenységhez kapcsolódó igazgatási és szociális épület.

(3) Ipari gazdasági terület ipari területen önálló főépületként kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakóépület.

(4) Az ipari gazdasági terület ipari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 6. melléklet 3. pontja tartalmazza.

(5) Az építési övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be, a 7. § (3)–(4) bekezdések figyelembevételével.

51. §

(1) Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.

(2) Ipari gazdasági terület ipari területen épület csak a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a teljes telekméret minden 200 m^2-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel.

(4) Az építési övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és csejeszint) telepítése kötelező.

33. Különleges területek

52. §

(1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:

a) sportterület (K-sp)
b) mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)
c) turisztikai terület (K-tur)
d) borgazdasági terület (K-bg)

(2) A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem megengedett.

34. Különleges terület - Sportterület

53. §

(1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-sp jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület sportterületen kizárólag:

a) sportépítmények;
b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei;
c) szálláshely szolgáltató épületek a beépíthető szintterület legfeljebb 20%-án;
d) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények a beépíthető szintterület legfeljebb 20%-án

helyezhetők el.

(3) Különleges terület - sportterületen lakóépület kivételesen sem helyezhető el.

(4) A különleges terület – sportterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 6. melléklet 4. pontja tartalmazza.

(5) Az építési övezetek építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 7. § (1)–(4) bekezdések figyelembevételével.

54. §

(1) Az építési övezetek építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

(2) Sportcsarnok építése esetén a az építési övezetekben megengedett építménymagasság 10,5 m.

(3) Különleges terület - sportterületen legfeljebb 2 építményszintű épület építhető.

35. Különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület

55. §

(1) A különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-mü jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi területen önálló épületként elhelyezhető:
a) állattartó épület és kiszolgáló épületei;
b) egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;
c) egyéb ipari épület;
d) üzemanyagtöltő állomás.

(3) A különleges terület – mezőgazdaság üzemi terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 6. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(4) Az építési övezet építési telkei külterületen legalább részleges közművesítettséggel építhetők be a 7. § (3)–(4) bekezdések figyelembevételével.

56. §

(1) Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.

(2) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság, ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb építménymagasság szükséges, az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság + 3 méter

(3) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi területen épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

(4) Az építési övezet területén jelenleg is meglévő lakóépületek, saját telken felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők, s új lakóépület nem építhető.

(5) A K-mü1 jelű övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 15 m-es sávban – ahol nincs épület - többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítendő.

36. Különleges terület - Turisztikai terület

57. §

(1) Különleges terület - turisztikai terület a Szabályozási terven K-tur jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a turisztikai, kulturális, kereskedelmi vendéglátó és szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A különleges terület - turisztikai területen kizárólag:
a) turizmust szolgáló épületek;
b) szálláshely szolgáltató épületek;
c) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kulturális és oktatási létesítmények;
d) szabadtéri sportépítmények;
e) valamint a terület tulajdonosa, üzemeltetője és dolgozói számára kialakított lakóépületek legfeljebb 2 egységig
helyezhetők el.

(3) A különleges terület - turisztikai terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 6. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(4) Az építési övezetek építési telkei belterületen teljes közművesítettség esetén, külterületen legalább részleges közművesítettséggel építhetők be e rendelet Építési és használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével.

58. §

(1) Az építési övezetek építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

(2) Különleges terület - turisztikai területen legfeljebb 2 építményszintű épület építhető.

(3) K-tur5 építési övezet területén épület építése illetve felújítása során az alábbi anyagok illetve színek alkalmazhatók:
a) Homlokzati kőfelület bazalt, vagy bazalttufa lehet
b) Homlokzati falfelület színezése esetén fehér, szürkével tört fehér és árnyalatai alkalmazhatók;
c) Kerítés élősövény, vagy élősövénnyel takart drótkerítés lehet; tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető
d) A nyílászárók fából készülhetnek

(4) K-tur5 építési övezet területén épület építése illetve felújítása során tetőhéjalásnál nem alkalmazhatók az alábbi építési anyagok:
a) hullámlemez,
b) fém trapézlemez,
c) bitumenes zsindely,
d) betoncserép,
e) mázas agyagcserép.

(5) K-tur5 építési övezet területén lapos- és magastetős épület egyaránt építhető. Magastetős épület építése esetén a tető hajlásszöge 37-43°-os lehet. Lapostetős épület építése esetén a lapostető zöldtetőként alakítandó ki.

(6) K-tur5 építési övezet területén új épület építése esetén, 40 méteres épülethossz, illetve 10 méteres homlokzati szélesség felett magas tető nem építhető.

(7) K-tur5 építési övezet területén tetőtéri terasz, tetőtéri ablak nem építhető.

(8) K-tur5 építési övezet területén épület feltöltésben nem helyezhető el.

(9) K-tur5 építési övezet területén új épület építése esetén magastetős épület kizárólag a szintvonalra merőleges tetőgerinccel építhető.

(10) K-tur5 építési övezet területén 20 méteres homlokzatszélesség fölött a homlokzatot minimum 10 méterenként tagolni kell.

(11) K-tur5 építési övezet területén az épületek, vagy különálló épületrészek egymástól minimum 10 méterre helyezhetők el.

(12) K-tur5 építési övezet területén új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.

(13) K-tur5 építési övezet területén az épületek egyik homlokzatmagassága sem haladhatja meg a 7,0 m-t.

(14) K-tur5 építési övezet területén meglévő épület felújítása esetén az építménymagasság 6,0 méter, új épület építése esetén 5,0 méter.

37. Különleges terület – Borgazdasági terület

59. §

(1) Különleges terület - borgazdasági terület a Szabályozási terven K-bg jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a szőlőfeldolgozással, borászattal kapcsolatos gazdasági, valamint szociális funkciók mellett ellátási, vendéglátási funkciójú épületek, szolgáltató épületek, valamint idegenforgalmi, bemutató, oktatási épületek helyezhetők el.

(2) A különleges terület - borgazdasági területen:
a) szőlőfeldolgozás, és palackozás épületei;
b) borturizmushoz kapcsolódó funkciójú, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató épületek;
c) oktatási, bemutató épületek
d) szálláshely szolgáltató épületek a beépíthető szintterület legfeljebb 20%-án;
e) valamint a terület tulajdonosa, üzemeltetője és dolgozói számára kialakított lakóépületek legfeljebb 2 egységig
helyezhetők el.

(3) A különleges terület - borgazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 6. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(4) Az építési övezet építési telkei külterületen legalább részleges közművesítettséggel építhetők be e rendelet Építési és használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezések figyelembevételével.

60. §

(1) Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

(2) K-bg2 építési övezetben jelölt beültetési kötelezettség a terület megközelítését, feltárását szolgáló területrészen, illetve a közmű infrastruktúra védőövezetében megszakítható. A beültetési kötelezettséget legkésőbb a használatbavételi engedélyének megkéréséig teljesíteni kell. A 3 szintű növényállomány részeként legalább 1 sor, előnevelt, többször iskolázott, honos faegyedek telepítését kell elvégezni legalább 5,0 m-es közönként.

38. Beépítésre nem szánt területek

61. §

A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:
a) Zöldterület (közpark, közkert, hegyi közkert) (Zkp, Zkk, Zhk)
b) Erdőterületek:
ba) Védelmi (védett és védőerdő) (Ev)

bb) Gazdasági (Eg)

c) Mezőgazdasági területek:
- *ca)* Általános mezőgazdasági terület – szántó (Má1, Má2)
- *cb)* Általános mezőgazdasági terület – gyep (Má3, Má4)
- *cc)* Általános mezőgazdasági terület – szőlő (Má5 Má6)
- *cd)* Általános mezőgazdasági terület – egyéb terület (Má7)
- *ce)* Kertes mezőgazdasági terület (Mk1, Mk2)

d) Természetközeli terület - nádas (Tk1)

e) Vízgazdálkodási terület:
- *ea)* Vízfelszín (Vf)
- *eb)* Vízkivételi hely (Vb)

f) Különleges beépítésre nem szánt terület

g) Temető, kegyeleti park (Kk-t, Kk-kgy)
- *ga)* Rendezvénytér (Kk-re)
- *gb)* Kötöttpályás (KÖk)

h) Közlekedési terület:
- *ha)* Közúti (KÖu)
- *hb)* Kötöttpályás (KÖk)

i) Közműterület - Gázközművek (Kmü-g)

39. Zöldterület

62. §

(1) Zöldterület: közpark, közkert, hegyi közkert a Szabályozási terven Zkp, Zkk, Zhk jellel szabályozott övezetek, mely növényzettel fedett, elsősorban pihenést, kikapcsolódást szolgáló közterület.

(2) Zöldterületen elhelyezhető

a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény;

b) vendéglátó épület;

c) a területfenntartásához szükséges épület, építmény és közművek.

(3) A zöldterületen legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át többszintű (gyep, cserje, fa) növényzetnek kell takarnia.

(4) Zöldterületen az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal helyezhetők el, legalább részleges közművesítettséggel e rendelet Építési és használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével.

(5) A Zhk1 jelű zöldterületen az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal helyezhetők el, azzal a kikötéssel, hogy amennyiben a telek ivóvíz ellátása megoldott, ezzel egyidejűleg gondoskodni kell a szennyvízelvezetésről, illetve a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig a keletkező szennyvizek telken belüli tisztítása egyedi szennyvíztisztító berendezéssel megengedett.

63. §

(1) Zkk2 jelű övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények és köztárgyak.

(2) Zkk2 és Zhk2 jelű zöldterületen épület nem helyezhető el.

(3) Zhk jelű övezetben nyilvános illemhely, esőbeálló, hulladékgyűjtő, ismeretterjesztést, tájékozódást szolgáló műtárgy elhelyezhető.

(4) Zhk területen építmények elhelyezésénél a meglévő, védett épületekhez való illeszkedést és a tájban való kedvező megjelenést látványtervvel kell bizonyítani.

(5) Zhk jelű övezet területe országosan védett természeti terület, és történeti táj területén található, ezért e rendelet Helyi védelem – történeti tájra, valamint a Táj- és természetvédelemre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(6) Zhk jelű övezetben a telek terület max. 20%-án parkolóterület kialakítható.

64. §

(1) Zöldterületen található művi értékvédelem alatt álló épületek, műtárgyak védendők, felújíthatók.

(2) Az övezetek területén közlekedési, föld feletti közmű és hírközlési hálózatok, létesítmények, berendezések – a gyalogos és kerékpárutak, parkolók, közvilágítás kivételével –, valamint reklámtáblák – a környezet értékeit, turistaútjait bemutató, ismeretterjesztő célú építmények kivételével – nem helyezhetők el.

(3) A település területén található zöldterületek területe nem csökkenthető, fel nem osztható.

(4) A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó – nem mérgező, allergiát és betegséget nem okozó – növények telepíthetők.

(5) A Szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületek területén is a közkertekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy területükön épület nem helyezhető el, s legalább 70 %-ban zöldterületként fenntartandó.

40. Erdőterület

65. §

(1) Erdőterület a Szabályozási tervén az „E" jellel szabályozott erdő művelési ágú, valamint a Szabályozási terv szerint erdősítésre kijelölt területe.

(2) Az erdőterületek elsődleges rendeltetésük szerint
a) védelmi (Ev);
b) gazdasági (Eg)
erdők lehetnek.

(3) Az erdősítésre javasolt területeken az erdő művelési ág létrejöttéig, illetve a terület legalább 75%-ban történő erdősítéséig a területeken kizárólag az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható és épület nem építhető.

(4) Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, illetve természetvédelmi céllal létesíthető.

(5) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb más tevékenység folytatható, amely az erdő rendeltetését nem zavarja.

66. §

(1) Lakókocsi, lakókonténer, mobil jellegű építmény az erdőterületen még átmenetileg sem helyezhető el.

(2) Az erdőövezetekbe tartozó földrészletek legfeljebb 5-ha-os részekre oszthatók.

(3) Erdőterületen meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, legfeljebb 25 m^2-rel növelhető.

41. Erdőterület – védelmi erdők területe, mezővédő erdők

67. §

(1) A védelmi rendeltetésű erdőterületek a Szabályozási terven „Ev" jellel jelölt övezetek, melyek elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, a természetközeli ökoszisztémák, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.

(2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

(3) A védelmi erdők területén az erdőgazdasági műveléshez, vagy közérdekből szükséges infrastruktúra elemei, illetve az OTÉK-ban felsorolt építmények – távközlési és energetikai magas építmény, adótorony, antenna kivételével – akkor helyezhetők el, ha azok az erdő természeti és védelmi rendeltetését nem akadályozzák.

(4) Az övezetbe tartozó erdőterületeken legkevesebb 85%-ban zárt faállományú erdők telepítendők. A fennmaradó rész gyepes, cserjés felületként alakítható ki. Az övezetben, amennyiben a talajadottságok lehetővé teszik, az új telepítésnél kizárólag honos fajok használhatók.

42. Erdőterület – gazdasági erdők területe

68. §

(1) A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a Szabályozási terven „Eg" jellel jelölt övezetek, amelyeken a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása, hasznosítása.

(2) Az „Eg" övezeti jelű gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú épület, építmény, valamint gazdasági épület megléte esetén legfeljebb 2 egységes lakóépület helyezhető el az erdészeti hatóság előzetes engedélye alapján. Az építés feltételei:

a) a beépíthető telek területe legalább 100 000 m^2 (10 ha);
b) a beépítés módja: szabadonálló;
c) a beépítés mértéke legfeljebb 0,5%;
d) az építménymagasság legfeljebb 4,5 m;

(3) Erdőterületen csak tájba illeszkedő épületek építhetők.

43. Mezőgazdasági terület

69. §

(1) A mezőgazdasági területet a szabályozási terv – a termőtalaj és a termőföld megőrzése, a tájkarakter, a termelési kultúra megőrzése és fejlesztése érdekében az alábbi övezetekre osztja:
a) általános mezőgazdasági terület (Má);
b) kertes mezőgazdasági terület (Mk).

(2) A mezőgazdasági területen:
a) a 4,5 m építménymagasságot meghaladó építmények építési engedélyéhez látványtervet kell csatolni;
b) csak a tájba illeszkedő épületek építhetők;
c) új külszíni művelésű bánya nem létesíthető;
d) lakókocsi, lakókonténer, faház, egyéb mobil szerkezet jellegű építmény az övezetben még átmenetileg sem helyezhetők el.

44. Általános mezőgazdasági terület

70. §

(1) Az általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Má jellel szabályozott terület. Az általános mezőgazdasági területbe az árutermelő mezőgazdasági termelésre alkalmas szántó, gyep és szőlő területek tartoznak.

(2) Az általános mezőgazdasági területek az építmény-elhelyezés szempontjából
a) általános mezőgazdasági terület – szántó (Má1, Má2);
b) általános mezőgazdasági terület – gyep (Má3, Má4);
c) általános mezőgazdasági terület – árutermelő szőlő (Má5, Má6);
d) általános mezőgazdasági terület – egyéb terület (Má7)
rendeltetésűek.

(3) Általános mezőgazdasági területen lakóépület önállóan nem építhető.

(4) A lakófunkciót is tartalmazó épületek építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.

(5) Gazdasági épület legfeljebb 6,0 m építménymagassággal építhető.

(6) Általános mezőgazdasági területen meglévő épület az övezeti előírástól függetlenül felújítható, korszerűsíthető, maximum egyszeri alakalommal legfeljebb 25 m^2-rel bővíthető.

71. §

(1) Az általános mezőgazdasági terület övezetben az I. osztályú szőlőkataszteri terület kivételével erdő, vízfelület, sportolási célú gyep létesíthető.

(2) Az erózióvédelem és a helyi klíma javításának érdekében az utak, árkok, birtokhatárok mentén mezővédő erdősávok, fasorok telepítendők.

(3) Az övezet területén új épület a telekhatártól legkevesebb 10 méter távolságra létesíthető.

(4) Az övezet területén gáztartály csak föld alatt, közterületről takartan helyezhető el.

(5) Az övezetben a földrészletnek csak a kivett művelési ágú illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, drótfonatos kerítés vagy élősövény használatával. Egyéb földrészlet körül kerítés nem építhető.

(6) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetében 10 m- nél kisebb elő- oldal-, és hátsókert nem alakítható ki.

45. Általános mezőgazdasági terület – szántó

72. §

(1) A Szabályozási terven Má1 és Má2 jellel jelölt övezet az elsődlegesen szántóföldi árutermelő gazdálkodásra kijelölt övezet.

(2) Az övezetben a növénytermesztés, a környezetet nem szennyező állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.

(3) Az Má1 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
a) a kialakítható legkisebb telek területe 5 000 m^2;
b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m;
c) a beépíthető telek legkisebb területe 50 000 m^2 (5 ha);
d) a beépítés módja szabadonálló;
e) legnagyobb beépíthetőség 1%, melyből lakóépület a beépíthető szintterület legfeljebb 50%-án lehet;
f) legnagyobb építménymagasság 4,5 m;
g) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 2%;
h) beépíthető alapterület maximum 1 000 m^2;
i) Közművesítettség mértéke részleges.

(4) Az Má1 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest egalább 400 000 m2 (40 ha) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10 000 m^2 (1 ha) nagyságú, a beépítettsége legfeljebb 10% lehet.

(5) Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.

(6) A birtokközpont épületegyüttese körül 10 m széles takaró erdősáv létesítendő a kistájra jellemző honos fajokkal.

73. §

(1)) Az Má1 jelű övezetben a 200 m^2-nél nagyobb alapterületű épületek köré honos növényzet telepítendő.

(2) Az Má2 jelű övezetben épület nem helyezhető el, de a meglévő épületek felújíthatók.

(3) Az Má2 jelű övezetben nem folytatható olyan tevékenység, illetve nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, természetközeli ökoszisztémát és egyéb természeti képződményt veszélyezteti, a tájképi jelleget megváltoztatja.

46. Általános mezőgazdasági terület – gyep

74. §

(1) A Szabályozási terven Má3 és Má4 jellel jelölt övezet a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodás, valamint a hagyományos legeltetéses állattartás és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzésére és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Má3 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
a) a kialakítható legkisebb telekméret 50 000 m^2 (5 ha);
b) a beépíthető legkisebb telekméret 30 000 m^2 (3 ha);
c) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m;
d) a beépítés módja szabadonálló;
e) a beépítettség mértéke legfeljebb 1%, melyből lakóépület a beépíthető szintterület legfeljebb 50%-án lehet;
f) legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m;
g) beépíthető alapterület maximum 1 000 m^2;
h) közművesítettség mértéke részleges.

(3) Az övezetekben mezőgazdasági birtokközpont nem alakítható ki.

75. §

(1) Az Má3 jelű övezetben a 200 m^2-nél nagyobb alapterületű épületek köré honos növényzet telepítendő.

(2) Az Má4 jelű övezetben épület nem helyezhető el, de a meglévő épületek felújíthatók.

(3) Az Má4 jelű övezetben nem folytatható olyan tevékenység, illetve nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, természetközeli ökoszisztémát és egyéb természeti képződményt veszélyezteti, a tájképi jelleget megváltoztatja.

47. Általános mezőgazdasági terület – árutermelő szőlő

76. §

(1) A Szabályozási terven Má5 és Má6 jellel jelölt övezet elsősorban nagyüzemi jellegű árutermelő szőlőtermesztésre kijelölt terület.

(2) Az övezetekben az alábbi funkciójú épületek helyezhetők el:
a) Má5 jelű övezetben:
  aa) szőlőtermelés, feldolgozás épületei;
  ab) szociális, irodai funkciójú épületrészek;
  ac) vendéglátás és szálláshely szolgáltató funkció a beépíthetőség max 40%-án;
b) Má6 jelű övezetben:
  ba) szőlőtermelés, feldolgozás épületei;
  bb) a területen dolgozók ill. a tulajdonos lakrészei legfeljebb 2 lakóegységig;
  bc) szociális, igazgatási funkciójú épületrészek;
  bd) kereskedelmi funkciójú épületrészek;
  be) vendéglátó és szálláshely szolgáltató funkció a beépíthetőség max. 50 %-án;

(3) Az övezetekben építmény-elhelyezés kizárólag 80%-ban szőlőművelésű területen lehetséges.

(4) Az Má5 övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
a) a kialakítható legkisebb telekméret 10 000 m^2 (1 ha);
b) a beépíthető legkisebb telekméret 10 000 m^2 (1 ha);
c) a beépítés módja szabadonálló;
d) a beépítettség mértéke legfeljebb 1%;
e) legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m;
f) terepszint alatti beépíthetőség max. alapterülete 5,0%;
g) beépíthető alapterület maximum 300 m^2.

(5) Az Má6 övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
a) a kialakítható legkisebb telekméret 20 000 m^2 (2 ha);
b) a beépíthető legkisebb telekméret 100 000 m^2 (10 ha);
c) a beépítés módja szabadonálló;
d) a beépítettség mértéke legfeljebb 0,5%;
e) legnagyobb megengedett építménymagasság 5,5 m;
f) terepszint alatti beépíthetőség max. alapterülete 5,0%;
g) beépíthető alapterület maximum 800 m^2.

(6) Az Má6 jelű övezetben birtokközpont alakítható ki, amennyiben - a Nagy Somlói Borvidék Somló-hegy termesztési körzetében – a mezőgazdasági birtoktest legalább 200 000 m^2 (20 ha) összterületű, s legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10 000 m^2 (1 ha) nagyságú lehet. Birtokközpont beépítését az alábbiak szerint kell meghatározni:
a) a beépítés módja szabadon álló;
b) a legnagyobb beépíthetőség 5%;
c) a legnagyobb építménymagasság 5,5 m;
d) terepszint alatti beépíthetőség max. alapterülete 10%;
e) az építhető alapterület legfeljebb 800 m^2;
f) az építés feltétele a birtok beszámított területére az építési tilalom bejegyzése, valamint a szennyvízcsatorna hálózat kiépültéig a keletkező szennyvizek telken belüli tisztítása egyedi szennyvíztisztító berendezéssel.

77. §

(1) Az övezetek területén a mezőgazdasági művelés során kialakult terepszintek megőrzendők.

(2) Az Má5 jelű övezetben támfal csak a helyi tájkarakternek megfelelő bazalt anyagú lehet.

(3) Az Má5 jelű övezet országosan védett természeti terület, és történeti táj területén található, ezért területén épületek a helyi épített örökségnek és tájkarakternek megfelelő népi építészeti hagyományokat továbbörökítő módon építhetők. Az épületek kialakítására, megjelenésére vonatkozóan e rendelet Egyedi építészeti előírások a történeti tájként védendő szőlőhegyi területre vonatkozóan meghatározott rendelkezéseket kell alkalmazni. Az övezet országosan védett természeti terület, ezért e rendelet Táj- és természetvédelemre vonatkozó rendelkezéseit kell figyelembe venni.

48. Általános mezőgazdasági terület – egyéb terület

78. §

(1) A Szabályozási terven Má7 jellel jelölt övezet vegyes területfelhasználású övezet, melyen gyep, gyümölcs és kertes művelés lehetséges.

(2) Má7 jelű övezetben az alábbi funkciójú épületek helyezhetők el:
a) szociális, igazgatási funkciójú épületrészek;
b) termékfeldolgozó épületei.

(3) Az Má7 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
a) a kialakítható legkisebb telekméret 20 000 m^2 (2 ha);
b) a beépíthető legkisebb telekméret 20 000 m^2 (2 ha);
c) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m;
d) a beépítés módja szabadonálló;
e) a beépítettség mértéke legfeljebb 3%;
f) terepszint alatti beépíthetőség legfeljebb 5%;
g) legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m;
h) beépíthető alapterület maximum 700 m^2;
i) közművesítettség mértéke részleges.

(4) Az övezetekben mezőgazdasági birtokközpont nem alakítható ki.

(5) Az Má7 jelű övezetben a 200 m^2-nél nagyobb alapterületű épületek köré honos növényzet telepítendő.

49. Kertes mezőgazdasági terület

79. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven „Mk" jellel jelölt, kisüzemi jellegű, legfeljebb családi gazdaság méretű szőlő- és bortermelés, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység övezete.

(2) A kertes mezőgazdasági területen szőlőtermesztést, szőlőfeldolgozást , bortárolást, borértékesítést és a tulajdonos ott tartozkodását szolgáló gazdasági épület, szakrális célú építmény (pl.: kápolna), a borturizmust szolgáló vendéglátó építmények, valamint az adott övezeti előírások szerint szabályozott lakó és szállás funkciójú építmények helyezhetők el.

(3) A kertes mezőgazdasági területen szakrális építményeket kivéve épület csak szőlőművelési ágban nyilvántartott és a hegyközség által kiadott hiteles igazolással bizonyítottan hasznosított telken helyezhető el.

(4) A kertes mezőgazdasági területen lakókocsi, lakókonténer, medence, nyílt tűzivíztároló nem helyezhető el.

(5) Kertes mezőgazdasági területen gáztartály csak épületben, vagy földbe süllyesztve helyezhető el.

80. §

(1) Az övezetek területén telekalakításra, építésre csak akkor adható ki engedély ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

(2) Az övezetek területén épületek a helyi épített örökségnek és tájkarakternek megfelelő népi építészeti hagyományokat továbbörökítő módon építhetők. Az épületek kialakítására, megjelenésére vonatkozóan e rendelet Egyedi építészeti előírások a történeti tájként védendő szőlőhegyi területre vonatkozóan meghatározott rendelkezéseket kell alkalmazni.

(3) Ivóvízhálózatra történő rákötés csak a szennyvízkezelés egyidejű – a környezetet nem terhelő – megoldása esetén létesíthető.

(4) A terület földrészletein különálló űrgödrös árnyékszék, vagy WC csak akkor építhető, ha más épület nem épül. WC építése esetén a keletkező szennyvíz elhelyezésére zárt szivárgásmentes szennyvíztárolót kell építeni, és az összegyűjtött szennyvíz elszállításáról gondoskodni kell, vagy a szennyvízkezelést házi szennyvíztisztító kisberendezéssel kell megoldani.

(5) A szennyvízcsatorna hálózat kiépültéig a keletkező szennyvizek telken belüli tisztítása egyedi szennyvíztisztító berendezéssel megengedett.

81. §

(1)) A kertes mezőgazdasági terület építési övezeteiben az építményelhelyezés feltételeit a 6. melléklet 8. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetekben a 6 m-es homlokzatmagasságot a létesítendő épületek egyetlen homlokzata sem haladhatja meg.

(3) Az Mk2 jelű övezetben, amennyiben a telekméret eléri az 1500 m^2-t, és a telekszélesség eléri a 12 m-t, a meglévő épületek az (1) bekezdésben meghatározott mértékig, de maximum 25 m^2-rel bővíthetők.

82. §

(1) A terület földrészletein csak élősövény, vagy élősövénnyel takart drótfonatos kerítés építhető, tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető. Támfal csak a helyi tájkarakternek megfelelő bazalt anyagú lehet.

(2) Az övezetek területe országosan védett természeti terület, és történeti táj területén található, ezért e rendelet Helyi védelem – történeti tájra, valamint a Táj- és természetvédelemre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3) Az övezetek területén a mezőgazdasági művelés során kialakult terepszintek megőrzendők.

50. Természetközeli terület

83. §

(1) Természetközeli terület a Szabályozási terven Tk1 jellel szabályozott nádas övezete.

(2) A természetközeli területeken épületek, építmények elhelyezése tilos.

(3) Az Tk1 jelű övezetben nem folytatható olyan tevékenység, illetve nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, természetközeli ökoszisztémát és egyéb természeti képződményt veszélyezteti, a tájképi jelleget megváltoztatja.

(4) A Tk1 övezet területe országosan védett természeti terület, ezért a 30. § előírásait figyelembe kell venni.

51. Vízgazdálkodási terület

84. §

(1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven Vb, illetve Vf jellel jelölt övezetek.

(2) A „Vf" jelű övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.

(3) A „Vb" jelű övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműkutak, víztározók és egyéb vízművek területe tartozik.

(4) Vízgazdálkodási területen kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.

85. §

(1) A vízfolyások mellett 6,0-6,0 m szélességű parti sáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény nem lehet, de a galérianövényzet megőrzendő.

(2) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül épület nem helyezhető el.

(3) A védőművek (töltések) oldalában tilos minden olyan tevékenység, amely a védőmű állékonyságát veszélyezteti, a meglévő élővilágot megzavarja.

(4) Vízgazdálkodási területen horgászállások csak horgász- illetve halastavak mentén létesíthetők.

52. Különleges beépítésre nem szánt területek

86. §

Különleges beépítésre nem szánt területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:

a) temető, kegyeleti park (Kk-t, Kk-kgy)
b) rendezvénytér (KK-re)

53. Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető, kegyeleti park területe

87. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető, illetve kegyeleti park terület a Szabályozási terven Kk-t, illetve Kk-kgy jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A különleges beépítésre nem szánt terület – temető, kegyeleti park terület övezeteiben az építményelhelyezés feltételeit a 6. melléklet 9. pontja tartalmazza.

(3) Az övezetek építési telkei belterületen, illetve belterülethez kapcsolódó K-t területen teljes közművesítettség esetén, külterületen legalább részleges közművesítettséggel építhetők be a 7. § (3)–(4) bekezdések figyelembevételével.

(4) Az övezetek építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

(5) Az övezetek területen legfeljebb F+T építményszintű épület helyezhető el.

(6) Az övezetekben a megengedett legnagyobb építménymagasság harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetekben megengedett legnagyobb építménymagasság + 3 m.

88. §

(1) Új különleges beépítésre nem szánt terület - temető létesítése esetén a tervezett funkciónak megfelelően a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.

(2) A temető telekhatára mentén, telkén belül min. 5 m széles háromszintű növénytakarás biztosítandó, amely védőterületén csak urnafalas, illetve urnasíros temetkezés végezhető.

(3) A kegyeleti park területe nem szolgál temetkezési helyként, azonban az ott lévő síremlékek a távlatban is megőrzendők.

(4) A meglévő temetők telke tovább nem osztható.

(5) Az újonnan kialakításra kerülő temető telken belüli 30 méteres védőtávolságán belül kizárólag fásított védőterület alakítható ki.

54. Különleges beépítésre nem szánt terület - Rendezvénytér

89. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt terület - rendezvénytér terület a Szabályozási terven Kk-re jellel szabályozott övezet, mely elsődlegesen a Somló-hegyhez kötődő rendezvények lebonyolítására szolgáló terület. A területen elhelyezhetők a terület használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó létesítmények mellett kulturális, sportolási célú épületek.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - rendezvénytér területen kizárólag:
a) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények;
b) kulturális célú építmények;
c) parkolók, közlekedési felület;
d) szabadtéri sportlétesítmények.
helyezhetők el.

(3) A Kk-re jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
a) a kialakítható legkisebb telekméret 5 000 m^2;
b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 m;
c) a beépítés módja szabadonálló;
d) a beépítettség mértéke: 2%;
e) legnagyobb megengedett építménymagasság: 4,5 m;
f) minimális zöldfelület aránya: 70%;
g) Megengedett szintterületi mutató: 0,05.

(4) Az övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén is beépíthetők a 7. § (3)–(4) bekezdések figyelembevételével.

90. §

(1) A terület a történeti táj védőövezete, a Somló-hegy déli legértékesebb látképet befolyásoló terület, ezért a területhasználatot a növény és épület elhelyezését tájesztétikai szempontból kiemelt figyelemmel kell megtervezni.

(2) A telekhatár mentén a zajvédelmi és esztétikai szempontból zöldsáv kialakítása kötelező, figyelembe véve a terület Somló-heggyel való vizuális kapcsolatát.

55. Közlekedési területek általános előírásai

91. §

(1) Közlekedési terület a szabályozási terven a „Köu" vagy „Kök" jellel jelölt területfelhasználási egység, melyhez közlekedést szolgáló területek, közlekedési területek tartoznak.

(2) A település területén 6,0 m szélesség alatt magánút nem alakítható ki.

(3) A közforgalom elöl el nem zárt magánút létesítése engedélyköteles tevékenység, így az csak abban az esetben engedélyezhető, ha azt a község Szabályozási terve tartalmazza.

(4) Magánút kialakítása esetén az út- és közműépítési terveket engedélyeztetni kell az eljáró hatósággal.

(5) Az építési (szabályozási) szélességen belül a – a közlekedésbiztonságot figyelembe véve - közmű létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

92. §

(1) A település közlekedési területeinek lehatárolását és övezeti tagolódását a Szabályozási Terv tartalmazza a 6. melléklet 10. pontja szerint.

(2) Az országos utak külterületi szakaszai mentén a védőtávolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési hatóság és a közútkezelő hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.

(3) A mező- és erdőgazdasági üzemi utak, külterületi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény, műtárgy nem helyezhető el.

(4) Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is lehetséges.

(5) A koncentrált parkolási igények kielégítése érdekében a település közterületein 20 parkolóállás létesíthető.

93. §

(1) A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, ill. területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére, megfordulására.

(2) Az utak burkolatának kialakításakor és a tűzcsapok elhelyezésekor figyelemmel kell lenni, hogy a tűzcsapról a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

(3) A Somló-hegyet körbehatároló utak mentén lévő Mk1, Mk2, Má5, Má6, Má7, K-tur és K-bg övezetekben a meglévő és tervezett országos mellékutak tengelyétől mért 15 méteren belül a településközi és egyéb utak tengelyétől mért 10 méteren belül épület nem helyezhető el.

IV. Fejezet
Záró rendelkezések

94. §

Ez a rendelet 2022. december 21-én lép hatályba.

95. §

Hatályát veszti a Somlóvásárhely Község Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 4/2010. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet.

96. §

Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Marton Zsolt
polgármester

Önkormányzati Képviselő Testület * Somlóvásárhely *

Bendes István
jegyző

Záradék:

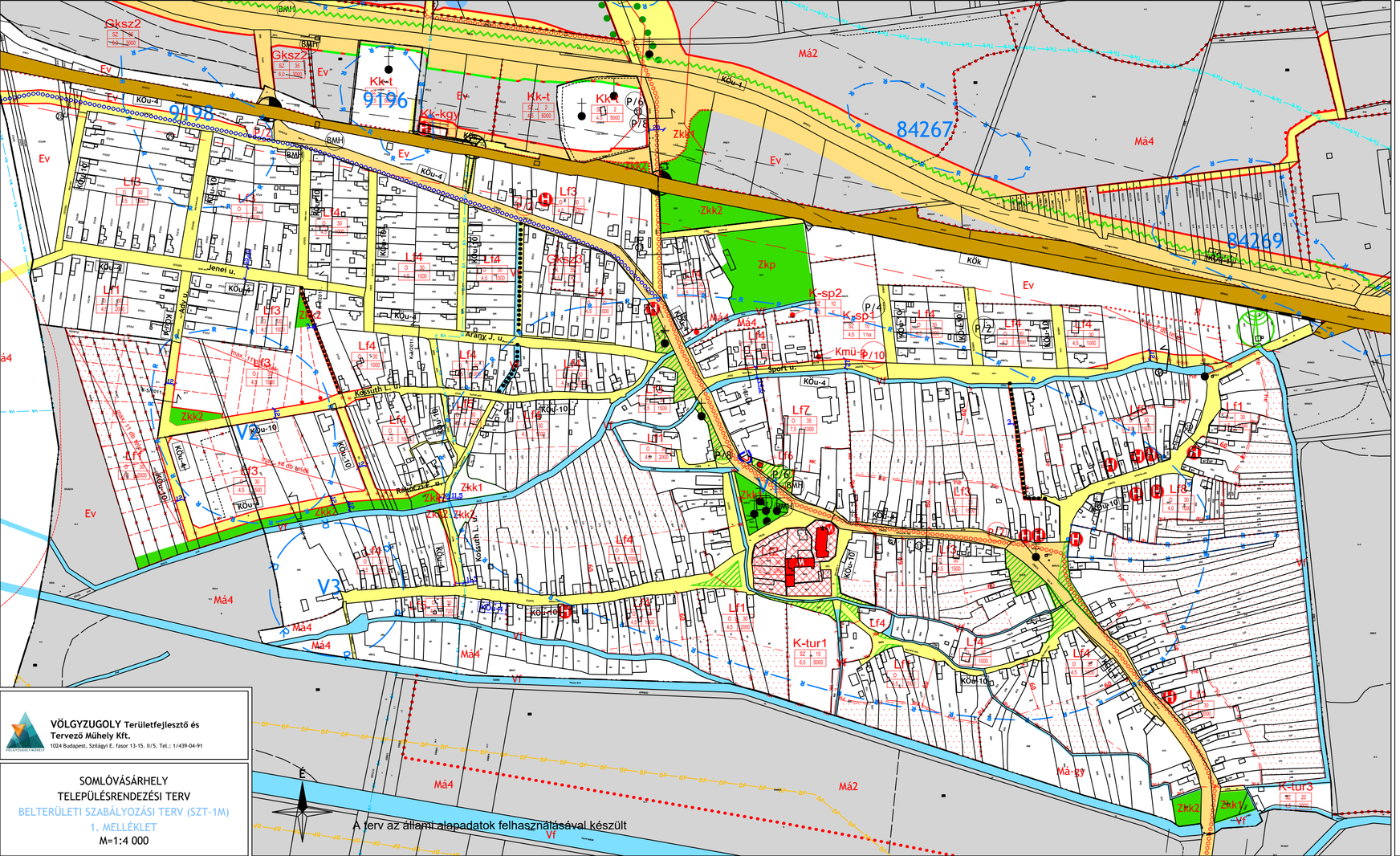
A rendeletet a mai napon kihirdetem.

Somlóvásárhely, 2022. november 21.

Bendes István
jegyző

JEGYZŐ * Somlóvásárhelyi Közös Önkormányzati Hivatal *

Svhely_TRE mod4_SZT-1M_221115.pdf



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Mühely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5. Tel.: 1/439-04-91

SOMLÓVÁSÁRHELY
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-1M)
1. MELLÉKLET
M=1:4 000

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült

JELMAGYARÁZAT

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közigazgatási terület határa
- Belterület határ
- Új belterület határ
- Szabályozási vonal
- Építési övezet/övezet határa
- Elővásárlási jog
- T30 Védőtávolság (objektum)
- Védőtávolság
- Javasolt telekhatár

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közlekedési célú közterület- országos út területe
- Közlekedési célú közterület - helyi út területe
- Közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Zkp Zöldterület - közpark
- Zkk Zöldterület - közkert
- Vf Vízgazdálkodási terület - vízfelület

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Telek be nem építhető része
- Szabályozási szélesség
- Tájképi szempontból jelentős fasor
- Tervezett fasor, kötelező fásítás
- Megszüntető jel - kötelező
- Megszüntető jel - javasolt
- Hiteles földhivatali alaptérképen szereplő, már elbontott épület
- Hiteles földhivatali alaptérképen nem szereplő meglévő épület

KÖZLEKEDÉS

Meglévő	Tervezett	
		Térségi kerékpárút
		Országos kerékpárút
		Gyalogút
		Vasútvonal
		Szintbeni vasúti kereszteződés
		Gyalogos szintbeni vasúti kereszteződés
		Felüljáró, híd
BMH		Buszmegállóhely
P/3	P/5	Parkoló

1 Mintakeresztszelvények felvételi helye

KÖZMŰ

Meglévő	Tervezett	
		Átjátszóállomás
VA		Hidrogeológiai védőidom "A" zóna
VB		Hidrogeológiai védőidom "B" zóna

TÁJI, TERMÉSZETI, ÉPÍTETT ÉS RÉGÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Ry Régészeti érdekeltségű terület
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Műemléki környezet határa
- H Helyi védett épület, építmény
- Helyi védett kereszt, emlék
- M Műemlék épület
- Műemlék épület telke
- Ex-lege védett - forrás

KÖRNYEZETVÉDELEM

- Tervezett zajárnyékoló fal

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

Területfelhasználás jele	beépítési mód	beépítési %
	építmény mag. (m)	beépíthető legkisebb telek (m2)

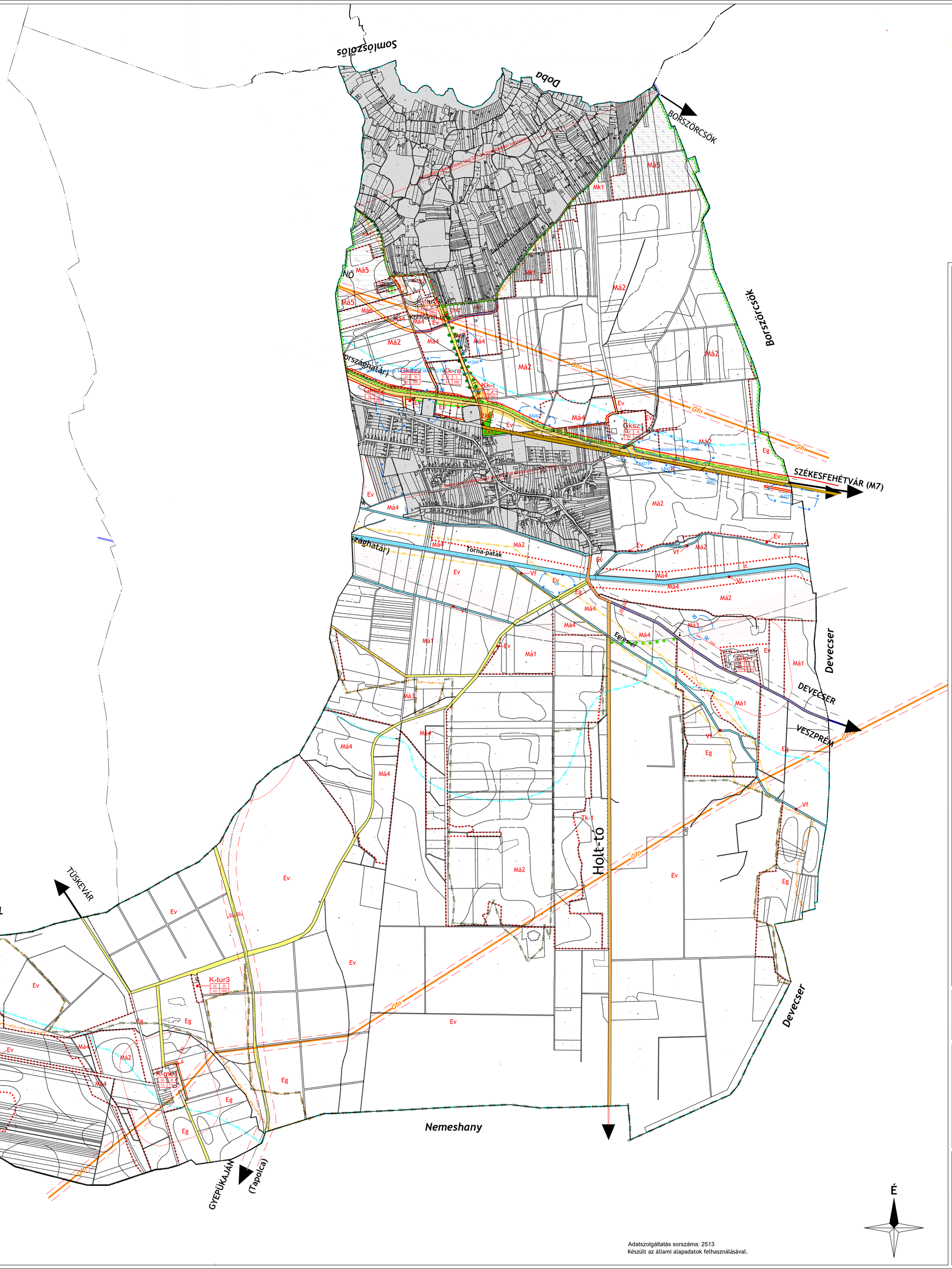
Beépítésre szánt területek

- Lf Falusias lakóterület
- Gksz Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- K-sp Különleges terület - sportpálya
- K-tur Különleges terület - turisztikai terület

Beépítésre nem szánt területek

- Ev Erdőterület - védelmi
- Má2 Általános mezőgazdasági terület - szántó
- Má4 Általános mezőgazdasági terület - gyep
- Kk-t Különleges beépítésre nem szánt terület - temető
- Kk-kgy Különleges beépítésre nem szánt terület - kegyeleti park
- Kk-szt Különleges beépítésre nem szánt terület - szennyvíztisztító
- Kmü-g Közműterület - gázfogadó

Svhely_TRE mod4_SZT-2M_221115.pdf



JELMAGYARÁZAT

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közigazgatási terület határa
- Belterület határ
- Új belterület határ
- Szabályozási vonal
- Építési övezet határa
- Beültetési kötelezettség
- 150 — Védőtávolság (objektum)
- Védőtávolság

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közlekedési célú közterület- országos út területe
- Közlekedési célú közterület - helyi út területe
- Zkk — Zöldterület - közkert
- Zhh — Zöldterület - hegyi közkert
- Vf — Vízgazdálkodási terület - vízfelület

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Telek be nem építhető része
- Szabályozási szélesség
- Tájképi szempontból jelentős fasor
- Tervezett fasor, kötelező fásítás
- Megszüntető jel - kötelező

KÖZLEKEDÉS

Meglévő	Tervezett	
		Szerkezeti jelentőségű tervezett út nyomvonala
150 m	150 m	Országos mellékút védőtávolsága
		Térségi kerékpárút
		Országos kerékpárút
		Vasútvonal
		Szintbeni vasúti kereszteződés
		Szintbeni vasúti kereszteződés
		Buszmegállóhely
		Parkoló
		M8 autóút nyomvonala a településrendezési eszközökben

① Mintakeresztszelvények felvételi helye

KÖZMŰ

Meglévő	Tervezett	
		Nagynyomású gázvezeték védősávval
		Átjátszóállomás
		Hidrogeológiai védőidom "A" zóna
		Hidrogeológiai védőidom "B" zóna

TÁJI, TERMÉSZETI, ÉPÍTETT ÉS RÉGÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Somlói tájvédelmi körzet határa / Történeti táj védelemre javasolt terület / Csúszásveszélyes terület határa / Vízerózíónak kitett terület határa
- Történeti táj védelemre javasolt terület pufferövezete
- Új országos ökológiai hálózat - magterület
- Új országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Új országos ökológiai hálózat - pufferterület
- Szőlőkataszter I. osztályú területek
- Szőlőkataszter II. osztályú területek
- Helyi védett kereszt, emlék
- Ex-lege védett - forrás

KÖRNYEZETVÉDELEM

- Tervezett zajárnyékoló fal

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

Területfel-használás jele	beépítési mód	beépítési %
	építmény mag. (m)	beépíthető legkisebb telek (m2)

Beépítésre szánt területek

- Gksz — Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Gip-i — Ipari gazdasági terület - egyéb ipari terület
- K-mü — Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület
- K-tur — Különleges terület - turisztikai terület
- K-bg — Különleges terület - borgazdasági terület

Beépítésre nem szánt területek

- Ev — Erdőterület - védelmi
- Eg — Erdőterület - gazdasági
- Má1/Má2 — Általános mezőgazdasági terület - szántó
- Má3/Má4 — Általános mezőgazdasági terület - gyep
- Má5/Má6 — Általános mezőgazdasági terület - árutermelő szőlő
- Má7 — Általános mezőgazdasági terület - egyéb terület
- Mk — Kertes mezőgazdasági terület
- Tk-1 — Természetközeli terület - nádas
- Kk-t — Különleges beépítésre nem szánt terület - temető
- Kk-re — Különleges beépítésre nem szánt terület - rendezvénytér
- Kmü-g — Közműterület - gázfogadó

VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5. Tel.: 1/439-04-91

Településtervezés	**Ferik Tünde**, vezető településrendező tervező (TT/1 13-1259) **Kéthelyi Márton**, okl. tájépítészmérnök, tájvédelmi szakértő (TK 01-5282)
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	**Kéthelyi Márton**, okl. tájépítészmérnök, tájvédelmi szakértő (TK 01-5282)

SOMLÓVÁSÁRHELY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-2M)

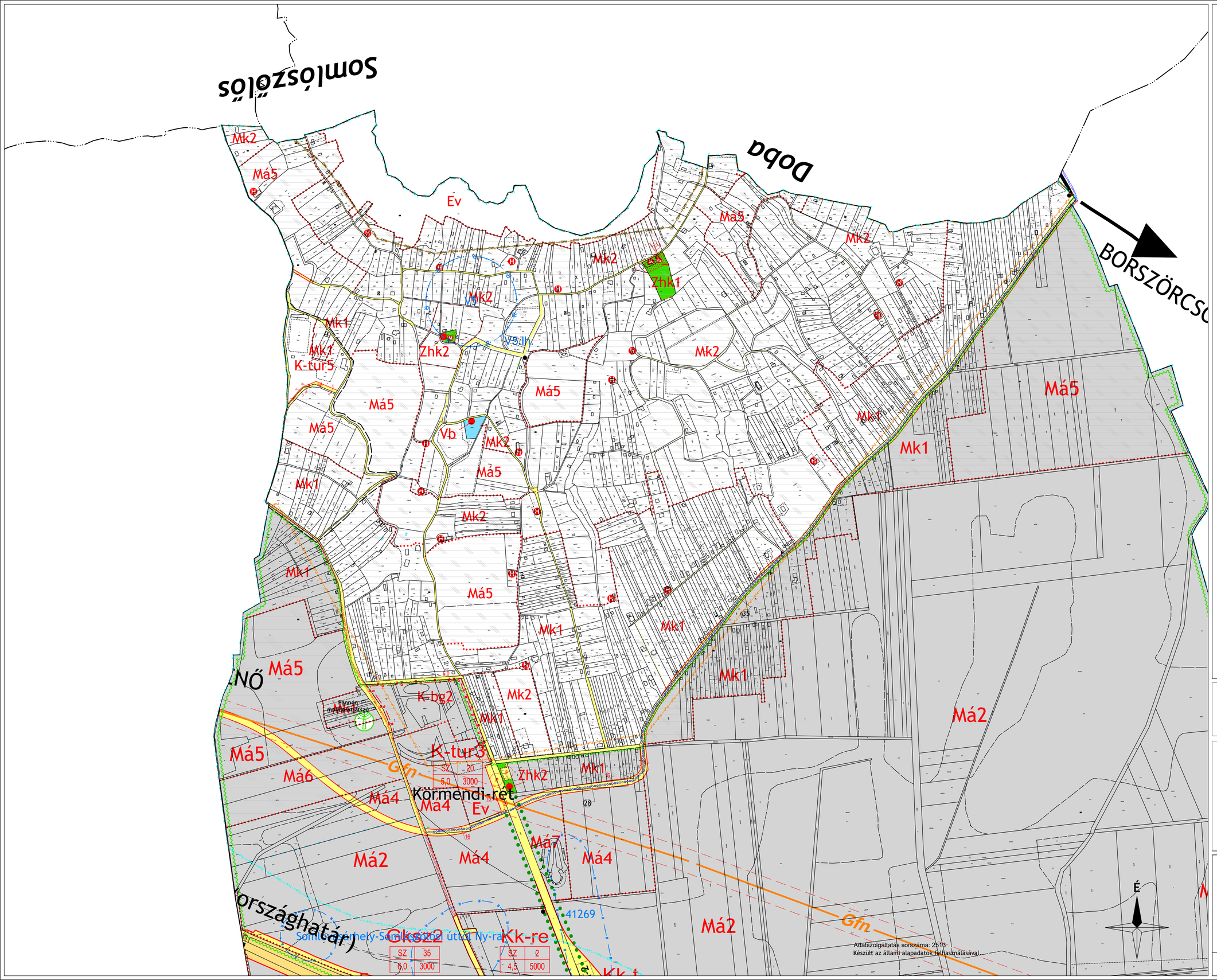
2. MELLÉKLET

M=1:10 000

Adatszolgáltatás sorszáma: 2513
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

2022. október	svheky_szab_mod_egybe_221019	VZM 1730/22

Svhely_TRE mod4_SZT-3M_221115.pdf


Somlószőlős
Dobra
Mk2
Má5
Ev
Mk1
K-tur5
Zhk2
Vb
Zhk1
BORSZÖRCSÖ
Mk1
Má2
Mk1
Mk2
Má5
Mk2
Mk1
Mk1
Mk1

4. melléklet a 10/2022. (XI. 21.) önkormányzati rendelethez

Belterületbe vonható területek

1. Somlóvásárhely délnyugati részén, a Kossuth Lajos utca folytatásában: 0318/1 hrsz, 0318/2 hrsz, 0318/3 hrsz, 0318/4 hrsz, 0318/5 hrsz, 0318/6 hrsz, 0318/7 hrsz, 0318/8 hrsz és 0318/9 hrsz.

5. melléklet a 10/2022. (XI. 21.) önkormányzati rendelethez

Sajátos jogintézmények

1. **Elővásárlási jog:**

1.1. Somlóvásárhely*, Szabadság tér 16., 425 hrsz*

1.2. Somlóvásárhely**,** *Rákóczi utca, 38, 808 hrsz*

2. **Beültetési kötelezettség:**

Somlóvásárhely*, 902, 912, 913, 022/2, 022/8*

6. melléklet.pdf

Építési övezetek, övezetek beépítési és telekalakítási paraméterei

1. Falusias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**építési övezeti jele**	**beépítés módja**	**kialakítható legkisebb területe (m²)**	**kialakítható legkisebb telekszélessége (m)**	**legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)**	**építményének legnagyobb építménymagassága (m)**	**minimális zöldfelületi aránya (%)**	**megengedett legnagyobb szintterületi mutatója**
2	Lf1	O	2000	18	30	4,5*	60	0,5
3	Lf2	O	1500	18	30	6,0*	60	0,5
4	Lf3	O	1500	18	30	4,5*	60	0,5
5	Lf4	O	1000	18	30	4,5*	60	0,5
6	Lf5	O	720	18	30	4,5*	60	0,5
7	Lf6	K	K	K	K	K*	K	0,5
8	Lf7	O	1000	18	35	7,5	40	0,5
9	Lf8	O	1000	18	30	4,0*	60	0,5

K kialakult állapot
O oldalhatáron álló beépítés
* lásd 46.§ (3) bekezdés

2. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**építési övezeti jele**	**beépítés módja**	**kialakítható legkisebb területe (m²)**	**kialakítható legkisebb telekszélessége (m)**	**legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)**	**építmények legnagyobb építménymagassága (m)**	**minimális zöldfelületi aránya (%)**	**megengedett legnagyobb szintterületi mutatója**
2	Gksz1	SZ	10 000	80	35	9,0	40	0,6
3	Gksz2	SZ	3 000	25	35	6,0	40	0,6
4	Gksz3	K	K	K	35	4,5	40	0,7

K kialakult állapot
SZ szabadonálló beépítés

3. Ipari gazdasági terület ipari terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**építési övezeti jele**	**beépítés módja**	**kialakítható legkisebb területe (m²)**	**kialakítható legkisebb telekszélessége (m)**	**legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)**	**építmények legnagyobb építménymagassága (m)**	**minimális zöldfelületi aránya (%)**	**megengedett legnagyobb szintterületi mutatója**
2	Gip-i	SZ	15 000	100	30	10,5	40	0,6

SZ szabadon álló

4. Különleges terület- sportterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Építési övezeti jele**	**Beépítés módja**	**Kialakítható legkisebb területe (m²)**	**Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)**	**Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)**	**Építmények legnagyobb építménymagassága (m)**	**Minimális zöldfelületi aránya (%)**	**Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója**
2	K-sp1	SZ	10 000	60	10	4,5*	70	0,1
3	K-sp2	SZ	K	K	10	4,5*	70	0,1

K kialakult állapot
SZ szabadonálló beépítés
* lásd 54.§ (3) bekezdés

5. Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**építési övezeti jele**	**beépítés módja**	**kialakítható legkisebb területe (m²)**	**kialakítható legkisebb telekszélessége (m)**	**legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)**	**építmények legnagyobb építménymagassága (m)**	**minimális zöldfelületi aránya (%)**	**megengedett legnagyobb szintterületi mutató**ja
2	K-mü1	SZ	10.000	80	30	7,5*	40	0,6

SZ szabadon álló
* lásd 56.§ (2) bekezdés

6. Különleges terület – turisztikai terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**építési övezeti jele**	**beépítés módja**	**kialakítható legkisebb területe (m²)**	**kialakítható legkisebb telekszélessége (m)**	**legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)**	**építmények legnagyobb építménymagassága (m)**	**minimális zöldfelületi aránya (%)**	**megengedett legnagyobb szintterületi mutató**ja
2	K-tur1	SZ	5000	50	15	6,0	60	0,3
3	K-tur3	SZ	3000	40	20	5,0	60	0,6
4	K-tur5	SZ	5000	40	15	5,0*	60	0,6

SZ szabadonálló beépítés
* l. 58. § (15)

7. Különleges terület – borgazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Építési övezeti jele**	**Beépítés módja**	**Kialakítható legkisebb területe (m²)**	**Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)**	**Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)**	**Építmények legnagyobb építménymagassága (m)**	**Minimális zöldfelületi aránya (%)**	**Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója**
2	K-bg2	Sz	2800	60	35	5,0	30	1,0

SZ szabadonálló beépítés

8. A kertes mezőgazdasági terület építési övezeteiben az építményelhelyezés feltételei

	A	B	C
1	Az övezet telkei	Mk1	Mk2
2	Telek szőlőműveléssel hasznosított minimális területe (%)	75	80
3	Kialakítható legkisebb telekméret (m^2)	3 000	3 000
4	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	16	20
5	Gazdasági épület esetén beépíthető legkisebb telekméret (m^2)	1 500	3 000
6	Borturizmust szolgáló épület esetén beépíthető legkisebb telekméret (m^2)	6 000	6 000
7	Családi pincészet esetén beépíthető legkisebb telekméret (m^2)	10 000	-
8	Gazdasági épület esetén beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	12	20
9	Borturizmust szolgáló épület esetén beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	30	30
10	Családi pincészet esetén beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	30	-
11	Beépítési mód	O	SZ
12	Gazdasági épület esetén legnagyobb beépíthetőség (%)	3	3
13	Borturizmust szolgáló épület esetén legnagyobb beépíthetőség (%)	2	2
14	Családi pincészet esetén legnagyobb beépíthetőség (%)	2	-
15	Gazdasági épület esetén beépíthető legnagyobb alapterület (m2)	90	100
16	Borturizmust szolgáló épület esetén beépíthető legnagyobb alapterület (m2)	150	150
17	Családi pincészet esetén beépíthető legnagyobb alapterület (m2)	250	-
18	Gazdasági épület esetén legnagyobb építménymagasság (m)	3,5	3,5
19	Borturizmust szolgáló épület esetén legnagyobb építménymagasság (m)	4,5	4,5
20	Családi pincészet esetén legnagyobb építménymagasság (m)	4,5	-
21	Terepszint alatti beépíthetőség max. alapterülete (%)	10	10

O oldalhatáron álló
SZ szabadonálló beépítés

9. A különleges beépítésre nem szánt terület - temető, kegyeleti park terület övezeteiben az építményelhelyezés feltételei

	A	B	C
1	Az övezeti telek	Kk-t	Kk-kgy
2	Kialakítható legkisebb telekméret (m^2)	5 000	K
3	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	60	K
4	Beépítési mód	SZ	SZ
5	Legnagyobb beépíthetőség (%)	2	2
6	Legnagyobb építménymagasság (m)	4,5*	4,5
7	Minimális zöldfelületi aránya (%)	70	70
8	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója	0,02	0,02

K kialakult állapot
SZ szabadonálló beépítés
* l. 87. § (6)

10. A település közlekedési területeinek lehatárolása és övezeti tagolódása

	A	B	C	D	E	F
1	Út	Közlekedési terület jele	Kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság belterület	Védőtávolság külterület
2	8 sz. főút	Köu-1	I. rendű főút K.III.A	Meglévő (14-20 m)	-	100m-100m
3	7322 j. összekötő út	Köu-2	összekötőút K.V.A.	Meglévő (12-24 m)	-	50m-50m
4	Somló hegyet dél-nyugatról megkerülő településközi út	Köu-2	összekötőút K.V.A.	Meglévő (12-16m)	-	-
5	Somlójenő – Somlóvásárehely közötti településközi út	Köu-2	összekötőút K.V.A.	Meglévő (10-24 m)	-	-
6	Vasút utca	Köu 4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (12-24 m)		
7	Somlai utca	Köu 4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (12-24 m)		
8	Táncsics Mihály út	Köu 4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (12-24 m)		
9	Árpád utca	Köu 4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (12-24 m)		
10	Kisfaludy utca	Köu 4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (12-14 m)		
11	Sport utca	Köu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (12-18 m)		
12	Arany János utca	Köu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (11-14 m)		
13	Jenei utca	Köu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (15-17 m)		
14	Rákóczi Ferenc utca	Köu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (16-20 m)		
15	Kossuth Lajos utca déli szakasz	Köu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (12-14 m)		
16	Ady Endre utca déli szakasz	Köu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (12-14 m)		
17	Tervezett új gyűjtőút (Rákóczi út – Jenei út között Ady Endre utca – Kossuth Lajos utca összekötésével)	Köu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Tervezett (12 m)		

	A	B	C	D	E	F
1	Út	Közlekedési terület jele	Kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság belterület	Védőtávolság külterület
18	Lakó és kiszolgáló utak	Köu-10	lakóút B.VI. d-A,B,C.	Meglévő (10-18 m)	-	-
19	Vasút	Kök		Meglévő (16-24 m)	-	50m-50m

Részletes indokolás

A 95. §-hoz, az 1–96. §-hoz és az 1–6. melléklethez

Az önkormányzati rendelet módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (4) bekezdése alapján történik.