

Somberek Község Önkormányzata Képviselő-testületének

8/2012.(V.12.) Önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról

Somberek község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 3. számú mellékletében felsorolt, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikérve a következőket rendeli el:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1.§(1)A rendelet hatálya Somberek község közigazgatási területére terjed ki.

¹ **(2)**A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, építményt, építményrészt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag a külön jogszabályok, e rendelet és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.

2. Fogalommeghatározások

2.§E rendelet alkalmazásában:

(1)Épületszélesség:

- a)Négyszög alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret.
- b)Épületszárnyakkal tagolt (L, T stb.) alaprajz esetén az épületszárnyak szélességi mérete.

(2)Utcai épület: az építési telek előkerttel meghatározott utcafrontján álló, vagy oda tervezett, az adott területfelhasználási egységben az építési övezeti előírások szerinti fő funkciójú épület.

(3)Udvari épület: az utcai épület mögött, esetenként mellett álló, vagy oda tervezett, az adott területhasználat fő funkcióját kiegészítő, kiszolgáló funkciójú (gazdasági épület, garázs) épület.

(4)Együtt tervezendő terület: a szabályozási terven lehatárolt terület, ahol a frekvenciát helynek megfelelő, magas színvonalú téralakítás és –rendezés érdekében a területet érintő építészeti és kertépítészeti terveket a teljes terület történeti, műemléki és látványi adottságainak dokumentált figyelembevételével, a történeti értékeket erősítve kell elkészíteni.

² (5) Az „építménymagasság” fogalom értelmezése

Építménymagasság az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Az építménymagasság megállapítása során:

a) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszészvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszészvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,

b) az egyes homlokzati felületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszészvonala vagy érintővonala az építmény irányában emelkedő 45 fok alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

c) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzati felületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

d) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.

Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.”

3. Értelmező rendelkezések

3.§(1) E rendelet előírásai és a szabályozási terv (a továbbiakban: SZT) szabályozási elemei kötelező érvényűek. Az ezektől való eltérés csak e rendelet módosításával történhet.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott előírás nem vonatkozik a SZT következő elemeire:

- a) irányadó telekhatár
- b) megszüntető jel
- c) helyi művi értékek

4.§(1) A tervezett szabályozási vonal új telekalakítás, új épület építése esetén érvényesítendő. Ahol a SZT szerinti tervezett szabályozási vonal meglévő telket keresztez, a telket érintő telekalakítás, illetve építés a szabályozási vonallal jelölt telekalakítás végrehajtását követően történhet.

(2) Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén

a) Észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely a telek északi oldalhatárára tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

b) Kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely a történetileg kialakult állapothoz igazodjon, ennek hiányában a keleti telekhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.

5.§ Az építési övezeti vagy övezeti előírást új építés esetén kell érvényesíteni. Abban az esetben, ha az építési övezeti vagy övezeti előírásnak nem megfelelő állapot e rendelet hatálybalépését megelőzően keletkezett, a következők szerint kell eljárni:

(1) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő telekterület esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás betarthatósága esetén beépíthető

(2) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő utcai telekszélesség esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás és a tűzrendészeti előírások betarthatósága esetén beépíthető

(3) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő beépítési módtól eltérő beépítési módú építmény megtartható, de bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti beépítési móddal történhet.

(4) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó beépítettség átalakítás esetén megtartható, de nem bővíthető. Bontásból eredő új építés esetén az adott építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő értéket kell figyelembe venni.

(5) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő, vagy legnagyobb értéket meghaladó építménymagasságú építmény átalakítás esetén megtartható, de bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti építménymagassággal történhet.

4. Építési engedélyezés általános szabályai

6.§(1) Az építési engedélykérelmekhez a külön jogszabályban rögzített tartalmi követelményeken túlmenően

¹⁸ a)

b) A tájképet jelentősen megváltoztató (külterületen 500 m² beépített alapterületet, vagy 7,50 m építménymagasságot meghaladó, belterületen 200 m² beépített alapterületet meghaladó) építmények építészeti-műszaki terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

c) Településkép-védelmi területen nagy kiterjedésű (200 m² beépített alapterületet meghaladó) építmények építészeti-műszaki terveihez az utcafépí és tájképi illeszkedés igazolására külön jogszabályban rögzített tartalmú látványtervet kell csatolni.

(2) Állattartó építmény a vonatkozó külön jogszabályok, valamint a jelen rendelet 6.sz. mellékletében meghatározott előírások együttes teljesülése esetén építhető.

¹⁸ (3)

5. Egyes berendezések, szerelvények létesítésére vonatkozó előírások

7.§(1) Reklám- és hirdetőtáblák, berendezések, építmények

a) Épületre, építményre szerelt reklám-, cég-, címtábla vagy fényreklám, hirdetési vagy reklámcélú építmény, kirakatszekrény tartó-, illetve hordozó felületeit úgy kell kialakítani, hogy azok méretei, arányai, alkalmazott anyagai és színezése illeszkedjen az adott épület, építmény építészeti karakteréhez.

b) Tetőfelületen reklám- és hirdetőtábla, berendezés, építmény nem helyezhető el.

c) Országos védettségű építmény és annak műemléki környezetében lévő építmény falán, valamint utcai kerítésén reklám- és hirdetőtábla, berendezés, építmény nem helyezhető el.

d) 2m²-t meghaladó felület nagyságú plakát, reklám- és hirdetőtábla, berendezés, építmény elhelyezése a település belterületén, valamint tájképvédelmi területen tilos.

(2) Klímaberendezés kültéri egysége, valamint parabola-antenna lakóterületen lévő utcai homlokzaton, valamint szomszédos, beépíthető ingatlanra néző tetőfelületen nem helyezhető el.

(3) Gáznemű égéstermékek homlokzati kivezetése a műemléki környezetben lévő, helyi egyedi védelem alatt nem álló épületek utcai homlokzatán, valamint helyi egyedi védelem alatt álló épületek összes homlokzatán tilos.

(4) Házi szélkerék lakóterületen nem helyezhető el.

(5) Szerelt kémény (a tetősíkból kiálló kivételével) utcai homlokzaton nem építhető.

(6) Hírközlési magaslétesítmény (antenna, adótorony) elhelyezésére vonatkozó előírások:

a) Beépítésre szánt területen távközlési, illetve hírközlési építményt, adótoronyt, antennát, antenntartó szerkezetet, valamint ahhoz tartozó műtárgyat önálló építményként, vagy meglévő épületre, építményre elhelyezni tilos.

b) Beépítésre nem szánt területen távközlési, illetve hírközlési építmény, adótorony, antenna, antenntartó szerkezet, valamint ahhoz tartozó műtárgy a külön jogszabályban előírtak figyelembevételével helyezhető el.

6. Közterületen elhelyezhető építmények

8.§(1) Árusítópavilon legfeljebb 15,0 m² alapterülettel, legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal létesíthető. A pavilont a faluképbe illően, a közlekedésbiztonsági előírások figyelembevételével, valamint a közterület kezelhetőségének, tisztántarthatóságának biztosításával kell elhelyezni.

(2) A közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek a település teljes területén egységes kialakításúak legyenek, az építmények legfeljebb 15 m² alapterülettel létesíthetők. Egyedi tervezésű építmény legfeljebb 3,5 m-es építménymagassággal, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthető.

II. FEJEZET RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

7. A beépítésre szánt és nem szánt területek

9.§(1) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei a következők:

a) falusias lakóterület

b) gazdasági terület

ba) kereskedelmi, szolgáltató terület

bb) ipari terület

c) különleges terület

ca) intézményi célra,

cb) temetkezési célra,

cc) idegenforgalmi célra,

cd) mezőgazdasági üzemi terület céljára,

ce) hulladékgyűjtési célra.

(2)A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei a következők:

- a)közlekedési és közműterület,
- b)zöldterület,
- c)erdőterület,
- d)mezőgazdasági terület,
- e)vízgazdálkodási terület,
- f)természetközeli terület.
- g)különleges beépítésre nem szánt terület
 - ga)sportolási célra,
 - gb)bányászati célra,
 - gc)megújuló energiaforrás hasznosítása céljára,
 - gd)szérűskert céljára,
 - ge)hulladékgazdálkodási célra
 - gf)kálvária területe
 - gg)felhagyott temetők területe

8. Építési övezetekre és övezetekre vonatkozó előírások

10.§(1)A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok előírásai szerint kell meghatározni.

(2)A terepszint alatti építmények

- a)Terepszint alatti építmény a következő esetekben nem létesíthető:
 - aa)műszaki megoldásokkal ki nem küszöbölhető építéshidrológiai, mérnökgeológiai, vagy egyéb geotechnikai adottságok
 - ab)más építmények és nyomvonalas létesítmények veszélyeztetése
- b)Pince csak épített szerkezettel alakítható ki.
- c)Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.
- d)Terepszint alatti építmény földalatti részei sem nyúlhatnak túl az építési helyen.

9. Falusias lakóterület - Lf

11.§(1)A falusias lakóterületen az OTÉK szerinti építmények és melléképítmények helyezhetők el.

³(2)Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

Lakóterületen épület csak olyan építési telken helyezhető el, amelyen legalább az alábbi közművek egyidejű elhelyezése biztosított:

- a)közüzemi villamos energiaszolgáltatás
- b)közüzemi ivóvíz szolgáltatás
- c)közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás azokon a területeken, ahol a közüzemi szennyvízcsatorna hálózat nem épült ki, a kiépítésig szakszerű közműpótló alkalmazandó
- d)közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés

(3)Általános előírások**a)Tetőidom és hajlásszög**

aa)Lf-K1 jelű építési övezetben településkép-védelmi területen utcai épület esetében 35-45 fok hajlásszögű magastető, településkép-védelmi területen kívüli területen utcai épület esetében 30-45 fok hajlásszögű magastető építendő, udvari épület esetében nincs megkötvé

ab)Lf-K2, Lf-K3 és Lf-K4 jelű építési övezetben utcai épület esetében az utcason kialakult állapothoz igazodjon, udvari épület esetében nincs megkötvé

ac)Lf-1 és Lf-1cs jelű építési övezetben nincs megkötvé

b)Tetőhéjalás

ba)Lf-K1 jelű építési övezetben településkép-védelmi területen utcai épület esetén hagyományos színezésű cserépfedés, udvari épület esetén az utcason kialakult állapothoz igazodjon, településkép-védelmi területen kívüli területen utcai épület esetén az utcason kialakult állapothoz igazodjon, udvari épület esetén nincs megkötvé

bb)Lf-K2, Lf-K3 és Lf-K4 jelű építési övezetben utcai épület esetén az utcason kialakult állapothoz igazodjon, udvari épület esetén nincs megkötvé

bc)Lf-1 és Lf-1cs jelű építési övezetben nincs megkötvé

c)Közterület felőli kerítés

ca)Lf-K1 és Lf-K2 jelű építési övezetben épített jellegű, 1,5-2,0 m magas legyen

cb)Lf-K3 és Lf-K4 jelű építési övezetben 1,5-2,0 m magas élősövény telepítendő

cc)Lf-1 és Lf-1cs jelű építési övezetben nincs megkötvé

d)Homlokzatszínezés

da)településkép-védelmi területen a homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni (elsősorban fehér festés-meszelés, egyéb színekből a meleg színek világos árnyalatai pl.: homoksárga, okkersárga, drapp, világosbarna. A hideg és erős színek használatát kerülni kell, mint pl. kék, lila, citromsárga.).

db)településkép-védelmi területen kívüli területen nincs megkötvé

e)Épületszélesség

ea)utcaképi védelem alatt álló utcaszakaszon 8,0 m

eb)településkép-védelmi területen, de utcaképi védelem alatt nem álló utcaszakaszon 9,0 m

ec)egyéb területen nincs megkötvé

(4)Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó előírások az „Lf-K1” jelű építési övezetben

a)építési telkenként legfeljebb 2 lakás építhető

b)nyeles telek nem alakítható ki

c)legkisebb telekterület 800 m²

d)legkisebb / legnagyobb utcai telekszélesség

da)településkép-védelmi területen 14 m / 22 m

db)településkép-védelmi területen kívüli területen 16 m / nincs megkötvé

e)beépítési mód

ea)településkép-védelmi területen oldalhatáron álló, a 4.§ (2) bekezdés szerinti építési helyen belül az építési vonal az oldalhatártól legfeljebb 1 m-re legyen

- eb)**településkép-védelmi területen kívüli területen az utcasoron kialakult beépítési módhoz illeszkedjen
- f)**legnagyobb beépítettség 30%, de legfeljebb 480 m²
- g)**legnagyobb építménymagasság
 - ga)**településkép-védelmi területen 4,50 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a kialakult utcaképhez igazodjon)
 - gb)**településkép-védelmi területen kívüli területen 5,50 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a kialakult utcaképhez igazodjon)
- h)**legkisebb előkert 0 m, az utcai építési vonal
 - ha)**településkép-védelmi területen az utcasoron kialakult állapothoz igazodjon
 - hb)**településkép-védelmi területen kívüli területen a Szabadság utca keleti oldalának kivételével a szomszédos épületekétől legfeljebb 2 m-rel térhet el, de az utcai telekhatártól legfeljebb 5 m-re lehet
 - hc)**a Szabadság utca keleti oldalán 5 m
- i)**legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- j)**legkisebb hátsóker
 - ja)**a SZT-n építési hely határvonallal jelölt esetekben a SZT szerint
 - jb)**a SZT-n építési hely határvonallal nem jelölt esetekben a kialakult állapothoz igazodjon
- k)**zöldfelületi mutató min. 40%

(5)Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó előírások az „Lf-K2” jelű építési övezetben

- a)**építési telkenként legfeljebb 2 lakás építhető
- b)**nyeles telek nem alakítható ki
- c)**legkisebb telekterület 800 m²
- d)**legkisebb utcai telekszélesség 18 m
- e)**beépítési mód oldalhatáron álló
- f)**legnagyobb beépítettség 30%
- g)**legnagyobb építménymagasság 4,50 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a kialakult utcaképhez igazodjon)
- h)**legkisebb előkert 0 m, az utcai építési vonal a kialakult utcaképhez igazodjon
- i)**legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- j)**legkisebb hátsóker a kialakult állapothoz igazodjon
- k)**zöldfelületi mutató min. 40%

(6)Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó előírások az „Lf-K3” jelű építési övezetben

- a)**építési telkenként legfeljebb 4 lakás építhető
- b)**nyeles telek nem alakítható ki
- c)**legkisebb telekterület 700 m²
- d)**legkisebb utcai telekszélesség 16 m
- e)**beépítési mód az utcasoron kialakult beépítési módhoz illeszkedjen
- f)**legnagyobb beépítettség 30%
- g)**legnagyobb építménymagasság 4,50 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a kialakult utcaképhez igazodjon)
- h)**legkisebb előkert 0 m, az utcai építési vonal a kialakult utcaképhez igazodjon
- i)**legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- j)**legkisebb hátsóker a kialakult állapothoz igazodjon
- k)**zöldfelületi mutató min. 40%

(7)Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó előírások az „Lf-K4” jelű építési övezetben

- a)építési telkenként legfeljebb 4 lakás építhető
- b)nyeles telek nem alakítható ki
- c)legkisebb telekterület kialakult
- d)legkisebb utcai telekszélesség kialakult
- e)beépítési mód szabadonálló
- f)legnagyobb beépítettség 30%
- g)legnagyobb építménymagasság utcai épület esetében 6,00 m (ezen belül az utcai homlokzat magassága a kialakult utcaképhez igazodjon), udvari épület esetében 4,00 m
- h)legkisebb előkert 5 m, az utcai építési vonal a kialakult utcaképhez igazodjon
- i)legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- j)legkisebb hátsókert a kialakult állapothoz igazodjon
- k)zöldfelületi mutató min. 40%

(8)Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó előírások az „Lf-1” jelű építési övezetben

- a)építési telkenként legfeljebb 2 lakás építhető
- b)nyeles telek nem alakítható ki
- c)legkisebb telekterület 800 m²
- d)legkisebb utcai telekszélesség 14 m
- e)beépítési mód oldalhatáron álló
- f)legnagyobb beépítettség 30%
- g)legnagyobb építménymagasság 4,50 m
- h)legkisebb előkert 5 m, ezen belül az utcai építési vonal az utcai telekhatártól számított 5-8 m-re legyen
- i)legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- j)legkisebb hátsókert 6 m
- k)zöldfelületi mutató min. 40%

(9)Az építési telek kialakítására és beépítésére vonatkozó előírások az „Lf-1cs” jelű építési övezetben

- a)építési telkenként legfeljebb 2 lakás építhető
- b)nyeles telek nem alakítható ki
- c)legkisebb telekterület 800 m²
- d)legkisebb utcai telekszélesség 14 m
- e)beépítési mód oldalhatáron álló
- f)legnagyobb beépítettség 30%
- g)legnagyobb építménymagasság 4,50 m
- h)legkisebb előkert 5 m, ezen belül az utcai építési vonal az utcai telekhatártól számított 5-8 m-re legyen
- i)legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- j)legkisebb hátsókert 6 m
- k)zöldfelületi mutató min. 40%
- l)a tetőfelületeken és a burkolt felületeken összegyűlő csapadékvizet a közterületi utakba kell eljuttatni

10. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - Gksz

12.§(1)A területen az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el.

⁴(2)Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen épület csak olyan építési telken helyezhető el, amelyen legalább az alábbi közművek egyidejű elhelyezése biztosított:

- a)közüzemi villamos energiaszolgáltatás
- b)közüzemi ivóvíz szolgáltatás
- c)közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás
azokon a területeken, ahol a közüzemi szennyvízcsatorna hálózat nem épült ki, a kiépítésig szakszerű közműpótló alkalmazandó
- d)közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés

(3)Az építési övezetben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

- a)legkisebb telekterület 1500 m²
- b)legkisebb utcai telekszélesség 25 m
- c)beépítési mód szabadonálló
- d)legnagyobb beépítettség 60%
- e)legnagyobb építménymagasság 7,50 m
- f)legkisebb előkert 0 m, az építmények portaépület, mérlegház és kerékpár-tároló kivételével a közterületi telekhatároktól legalább 5 m-re telepítendő.
- g)legkisebb oldalkert 6 m
- h)legkisebb hátsókert 10 m
- i)zöldfelületi mutató min. 20%
- j)közterület felőli kerítés épített jellegű, 1,8 – 2,5 m magas legyen

(4)Építési telken belüli zöldfelületek kialakítása

- a)Az építési telkek növényesítése szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- b)A belső zöldfelületek legalább 50%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell. Az őshonos és honos fajok felsorolását a 3. számú függelék tartalmazza.
- c)Az építési telkek telekhatárai mellett legalább 1 sor védőfásítás telepítendő és tartandó fenn.
- d)A fapótlás szabályait a 3. számú függelék tartalmazza.
- e)A növényesítést a külön jogszabály szerinti határidőre kell elvégezni.

11. Ipari gazdasági terület - Gip

13.§(1)A területen az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el.

⁵(2)Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

Ipari gazdasági területen épület csak olyan építési telken helyezhető el, amelyen legalább az alábbi közművek egyidejű elhelyezése biztosított:

- a)közüzemi villamos energiaszolgáltatás
- b)közüzemi ivóvíz szolgáltatás

c)közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás azokon a területeken, ahol a közüzemi szennyvízcsatorna hálózat nem épült ki, a kiépítésig szakszerű közműpótló alkalmazandó

d)közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés

(3)A település „Gip-E” jelű ipari gazdasági területei egyéb ipari területek. A építési övezetben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a)legkisebb telekterület 2000 m²

b)legkisebb utcai telekszélesség 30 m

c)beépítési mód szabadonálló

d)legnagyobb beépítettség 50%

e)legnagyobb építménymagasság 10,50 m, a megengedett legnagyobb értéket technológiai jellegű építmény magassága legfeljebb 20 m-rel meghaladhatja

f)legkisebb előkert 0 m, az építmények portaépület, mérlegház és kerékpártároló kivételével a közterületi telekhatároktól legalább 5 m-re építendő

g)legkisebb oldalkert 8 m

h)legkisebb hátsókert 10 m

i)zöldfelületi mutató min. 25%

j)közterület felőli kerítés épített jellegű, 1,8 – 2,5 m magas legyen

(4)A település „Gip-Z” jelű ipari gazdasági területei jelentős mértékű zavaró hatású ipari területek. A építési övezetben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a)legkisebb telekterület 3000 m²

b)legkisebb utcai telekszélesség 35 m

c)beépítési mód szabadonálló

d)legnagyobb beépítettség 30%

e)legnagyobb építménymagasság 10,50 m, a megengedett legnagyobb értéket technológiai jellegű építmény magassága legfeljebb 20 m-rel meghaladhatja

f)legkisebb előkert 0 m, az építmények portaépület, mérlegház és kerékpártároló kivételével a közterületi telekhatároktól legalább 5 m-re építendő

g)legkisebb oldalkert 8 m, a megengedett legnagyobb építménymagasságot meghaladó építménymagasságú technológiai jellegű építmény esetén OTÉK szerint, de legalább 8 m

h)legkisebb hátsókert 10 m

i)zöldfelületi mutató min. 40%

(5)Építési telken belüli zöldfelületek kialakítása

a)Az építési telkek növényesítése szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.

b)A belső zöldfelületek legalább 50%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell. Az őshonos és honos fajok felsorolását a 3. számú függelék tartalmazza.

c)Az építési telkek telekhatárai mellett

ca)a SZT-n jelölt esetben a jelöléstől függően az ott jelölt szélességű, háromszintű növényállomány, vagy fasor,

cb)a SZT-n nem jelölt esetben az oldalsó és hátsó telekhatárok mentén Gip-E építési övezetben legalább 1 sor védőfásítás, Gip-Z építési övezetben legalább 8 m széles, háromszintű növényállomány, amennyiben ezt a meglévő épületállomány nem teszi lehetővé, legalább 1 sor védőfásítás

telepítendő és tartandó fenn.

- d)A fapótlás szabályait a 3. számú függelék tartalmazza.
e)A növényesítést a külön jogszabály szerinti határidőre el kell végezni.

12. Különleges területek - K

14.§(1)A területen az építési övezetek céljának és használatának megfelelő rendeltetésű építmények helyezhetők el.

⁶**(2)**Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

Különleges területen épület csak olyan építési telken helyezhető el, amelyen legalább az alábbi közművek egyidejű elhelyezése biztosított:

- a)közüzemi villamos energiaszolgáltatás
- b)közüzemi ivóvíz szolgáltatás
- c)közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás azokon a területeken, ahol a közüzemi szennyvízcsatorna hálózat nem épült ki, a kiépítésig szakszerű közműpótló alkalmazandó
- d)közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés

(3)Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

a)A „Kint-1” jelű építési övezet elsősorban közcélú intézmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben fő funkcióként lakóépület is építhető.

- aa)**legkisebb telekterület 600 m²
- ab)**beépítési mód oldalhatáron álló
- ac)**legnagyobb beépítettség 40%
- ad)**legnagyobb építménymagasság utcai épület esetében 4,50 m, udvari épület esetében 5,50 m
- ae)**legkisebb előkert 0 m, az utcai építési vonal a szomszédos épületekétől legfeljebb 1,5 m-rel térhet el, de az utcai telekhatártól legfeljebb 5 m-re lehet
- af)**legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- ag)**legkisebb hátsókert SZT szerint, az ott nem jelölt esetekben 0 m
- ah)**zöldfelületi mutató min. 40%
- ai)**közterület felőli kerítés épített jellegű, legfeljebb 2,5 m magas legyen a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával
- aj)**tetőidom és hajlásszög utcai épület esetében magastető 35-45 fok hajlásszöggel, udvari épület esetén nincs megkötvé
- ak)**tetőhéjalás utcai épület esetében hagyományos színezésű cserép, udvari épület esetében nincs megkötvé
- al)**a homlokzatokon a településen hagyományos színezést kell alkalmazni (elsősorban fehér festés-meszelés, egyéb színekből a meleg színek világos árnyalatai pl.: homoksárga, okkersárga, drapp, világosbarna. A hideg és erős színek használatát kerülni kell, mint pl. kék, lila, citromsárga.).

b)A „Kint-2” jelű építési övezet elsősorban közcélú intézmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben kiegészítő funkcióként lakás is kialakítható.

- ba)**legkisebb telekterület 800 m²
- bb)**beépítési mód oldalhatáron álló
- bc)**legnagyobb beépítettség 40%
- bd)**legnagyobb építménymagasság 5,50 m
- be)**legkisebb előkert 0 m
- bf)**legkisebb oldalkert OTÉK szerint

- bg)** legkisebb hátsóker 0 m
- bh)** zöldfelületi mutató min. 40%
- bi)** közterület felőli kerítés épített jellegű, legfeljebb 2,5 m magas legyen a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

c)A „Kint-3” jelű építési övezet elsősorban közcélú intézmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezetben kiegészítő funkcióként lakás is kialakítható.

- ca)** legkisebb telekterület 2000 m²
- cb)** beépítési mód szabadonálló
- cc)** legnagyobb beépítettség 40%
- cd)** legnagyobb építménymagasság 7,50 m
- ce)** legkisebb előker 0 m
- cf)** legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- cg)** legkisebb hátsóker 6 m
- ch)** zöldfelületi mutató min. 40%
- ci)** közterület felőli kerítés épített jellegű, legfeljebb 2,5 m magas legyen a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával

d)A „Kte” jelű különleges terület temetkezési célra

- da)** legkisebb telekterület kialakult
- db)** beépítési mód szabadon álló
- dc)** legnagyobb beépítettség 10%
- dd)** legnagyobb építménymagasság 4,50 m, ezt sajátos funkciójú építmény – pl. harangtorony – magassága legfeljebb 6 m-rel meghaladhatja
- de)** legkisebb előker 0 m
- df)** legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- dg)** legkisebb hátsóker 3 m
- dh)** zöldfelületi mutató min. 40%, a terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertépítészeti tervek alapján el kell végezni
- di)** közterület felőli kerítés épített jellegű, tömör, hagyományos anyagú és díszítésű, legfeljebb 2,5 m magas legyen, vagy legfeljebb 2,5 m magas élősövény telepíthető

e)A „Kid” jelű különleges terület idegenforgalmi célra

- ea)** legkisebb telekterület 1000 m²
- eb)** beépítési mód szabadon álló
- ec)** legnagyobb beépítettség 15%, ezen belül épületenként legfeljebb 300 m² beépített alapterület
- ed)** legnagyobb építménymagasság 4,50 m
- ee)** legkisebb előker szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben 5 m
- ef)** legkisebb oldalkert szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben OTÉK szerint
- eg)** legkisebb hátsóker szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben 6 m
- eh)** zöldfelületi mutató min. 70%
- ei)** az épület(ek) tömege, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse
- ej)** épületszélesség legfeljebb 9,0 m

⁷ f)A „Kmu” jelű különleges terület mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezése céljára

- fa) legkisebb telekterület 2500 m²
- fb) legkisebb utcai telekszélesség 35 m
- fc) beépítési mód szabadon álló
- fd) legnagyobb beépítettség 40%
- fe) legnagyobb építménymagasság 10,50 m, a megengedett legnagyobb értéket technológiai jellegű építmény magassága legfeljebb 20 m-rel meghaladhatja
- ff) legkisebb előkert a kialakult állapothoz igazodjon, új beépítésű területen szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben 0 m, az építmények portaépület, mérlegház és kerékpártároló kivételével a közterületi telekhatároktól legalább 10 m-re építendő
- fg) legkisebb oldalkert szabályozási terv szerint, az ott nem jelölt esetekben 10 m
- fh) legkisebb hátsókeret a kialakult állapothoz igazodjon, új beépítésű területen 10 m
- fi) zöldfelületi mutató min. 40%
- fj) közterület felőli kerítés épített jellegű, 1,8-2,5 m magas legyen
- fk) Az építési telkek növényesítése szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- fl) A belső zöldfelületek legalább 50%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell. Az őshonos és honos fajok felsorolását a 3. számú függelék tartalmazza.
- fm) Az építési telkek szabályozási terven jelölt telekhatárai mellett az ott jelölt szélességű, háromszintes növényállomány, a szabályozási terven nem jelölt telekhatárok mellett legalább 1 sor védőfásítás telepítendő és tartandó fenn. Mind a háromszintes növényállomány, mind pedig a védőfásítás kialakításakor őshonos vagy honos fajokat kell alkalmazni.
- fn) A fapótlás szabályait a 3. számú függelék tartalmazza.
- fo) A növényesítést a külön jogszabály szerinti határidőre el kell végezni.”

g)A „Khu” jelű különleges terület hulladékgazdálkodási célra

- ga) legkisebb telekterület 2500 m²
- gb) beépítési mód szabadon álló
- gc) legnagyobb beépítettség 40%
- gd) legnagyobb építménymagasság 4,50 m
- ge) legkisebb előkert 0 m
- gf) legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- gg) legkisebb hátsókeret 0 m
- gh) zöldfelületi mutató min. 40%
- gi) közterület felőli kerítés épített jellegű, 1,8-2,5 m magas legyen
- gj) Az építési telkek növényesítése szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- gk) A belső zöldfelületek legalább 50%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell. Az őshonos és honos fajok felsorolását a 3. számú függelék tartalmazza.
- gl) Az építési telkek telekhatárai mellett legalább 10 m szélességű, háromszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn.
- gm) A fapótlás szabályait a 3. számú függelék tartalmazza.
- gn) A növényesítést a külön jogszabály szerinti határidőre el kell végezni.

⁸ h)A „Kmű-1” jelű különleges terület mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezése céljára

- ha) legkisebb telekterület 1500 m²
- hb) legkisebb utcai telekszélesség 25 m
- hc) beépítési mód szabadon álló
- hd) legnagyobb beépítettség 40%
- he) legnagyobb építménymagasság 7,50 m, a megengedett legnagyobb értéket technológiai jellegű építmény magassága legfeljebb 15 m-rel meghaladhatja
- hf) legkisebb előkert 5 m
- hg) legkisebb oldalkert OTÉK szerint, de legalább 6 m
- hh) legkisebb hátsókert 10 m
- hi) az épületek elhelyezésénél a területet keresztező villamos szabadvezeték biztonsági övezetét figyelembe kell venni
- hj) zöldfelületi mutató min. 40%
- hk) közterület felőli kerítés épített jellegű, 1,8-2,5 m magas legyen
- hl) Az építési telkek növényesítése szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- hm) A belső zöldfelületek legalább 50%-át őshonos, vagy honos fajokkal fásítani kell. Az őshonos és honos fajok felsorolását és a fapótlás szabályait a 3. függelék tartalmazza.
- hn) A területen állattartó építmény nem építhető.”

13. Közlekedési és közműterület

15.§(1)A közúti közlekedési területek („Köu-„)

- a) A közúti hálózat elemeinek felsorolását a 4. melléklet tartalmazza.
- b) Közlekedési terület fásítása
 - ba) A 16 m közterületi szélességet elérő közlekedési területeken legalább egyoldali (K-Ny irányú úttengely esetén a déli, É-D irányú úttengely esetén a nyugati oldalon) fásított sávot kell létesíteni. Az előírás kül- és belterületre egyaránt vonatkozik.
 - bb) Fásítás, fasor kialakítása, a pótlásra előírt faj kiválasztása során helyben honos fajokat (ld. 3. számú függelék) kell alkalmazni.
 - bc) Utcai fasor a 3. számú függelék figyelembevételével telepíthető.
 - ¹⁸ bd)

(2) Közmű létesítmények elhelyezésére vonatkozó előírások

- ¹⁸ a)
- b) A meglévő és a tervezett vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, hő- és gázellátás), valamint a távközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetének helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- c) Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot, létesítményt el kell bontani, funkció nélküli vezeték nem hagyható meg. Használaton kívüli légvezeték (villamos, távközlési) a használat megszűnését követő 8 napon belül elbontandó.
- ¹⁸ d)
- e) A járulékos közműlétesítmények (transzformátor, gáznyomáscsökkentő, hőközpont, stb.) elhelyezésénél a faluképi megjelenítésre, a környezetvédelmi és esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.

(3) Nem vonalas jellegű közmű- (pl. szennyvíz-átemelő, vízmű kút, gázfogadó állomás, transzformátorállomás stb.), vagy közlekedési létesítmény (pl. autóbusz megálló) a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhető, azok számára a technológiai előírásoknak megfelelő, az adott építési övezeti, és övezeti előírásokban rögzített legkisebb telekterületnél kisebb telek is kialakítható.

14. Zöldterület - Z

16.§(1)A település zöldterületei az állandóan növényzettel fedett közterületek (közparkok).

(2)A közparkok területére vonatkozó általános előírások:

- a) Területrendezés, növényfelújítás előnevelt faanyaggal történhet.
- b) Burkolatépítés, felújítás során a kiselemes térburkolatokat kell előnyben részesíteni, helyszíni öntött betonburkolat nem építhető.
- c) Az öntözés lehetőségét biztosítani kell.
- d) A köztéri berendezések, bútorok egységes karakterűek legyenek.

(3)Építési szabályok

- a) A „Z-1” jelű övezetben az OTÉK 27.§ (4) a) pontja szerinti építmények helyezhetők el. Az övezetben épület nem építhető.
- b) A „Z-2” jelű övezetbe a temetőket övező, azok nyugalmát biztosító zöldfelületek tartoznak. A növényzet elsődlegesen fásítás legyen, igény szerinti sűrűséggel. Az övezetben épület nem építhető.
- c) A „Z-3” jelű övezetbe az útmenti, árokparti zöldfelületek tartoznak. A növényzet elsődlegesen gyeppel legyen, igény szerinti ligetes fásítással, virágosítással. Az övezetben épület nem építhető.

(4)A meglévő közparkok felújítása, valamint a tervezett közparkok kialakítása, a növényállomány kiválasztása tervezői jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész által készített tervek alapján végezhető.

(5)A telepítendő növényállomány kiválasztásakor az allergén fajok alkalmazását kerülni kell.

15. Erdőterület - E

17.§(1)A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint **gazdasági rendeltetésű – „Eg” és védelmi rendeltetésű - „Ev-1” (védett), „Ev-2” (védő)** jelű erdők.

⁹ (2)Építési lehetőségek **gazdasági rendeltetésű** erdőterületen

A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, az OTÉK 28.§ szerinti területen és beépítettséggel, valamint az OTÉK 33.§ figyelembevételével helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

¹⁸ a)

¹⁸ b)

- c) A beépítési mód szabadonálló, az épületeket legalább 5 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal- és 10 m-es hátsókertről szabadon hagyásával kell elhelyezni.
- d) Az épületek tömegarányai, anyaghasználata és színezése a táj építési hagyományait kövesse
- e) Gazdasági épület kialakításának feltételei:
 - ea) az épület földszintes legyen
 - eb) legnagyobb építménymagasság 7,0 m

f) A fő funkcióhoz kötődő lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület kialakításának feltételei:

- fa) legnagyobb építménymagasság 5,0 m
- fb) épületszélesség legfeljebb 9,0 m

Tájképvédelmi területen található erdőben csak az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló épületek helyezhetők el a természeti értékek sérelme nélkül.

(3) Építési lehetőségek **védelmi rendeltetésű (Ev)** erdőterületen

- a) Védő erdőben épület nem helyezhető el.
- b) Védett erdőben épületet elhelyezni nem szabad. Épületnek nem minősülő építmény csak a fő funkcióhoz köthető funkcióval, természetvédelmi, vagy vadgazdálkodási céllal helyezhető el a külön jogszabályban rögzítettek szerint.

(4) A táj biológiai diverzitása és a látványi tájpotenciál megtartása érdekében a meglévő erdőtömbök lehetőség szerint a jövőben is megtartandók.

(5) Vízparti sávban (állandó vízfolyás medertengelyétől számított 50-50 m-en belül) elhelyezkedő gazdasági rendeltetésű erdőben a körzeti erdőterv előírásainak betartása mellett a külön jogszabályban rögzített parti sávot szabadon hagyva törekedni kell a folyamatos erdőborítás biztosítására.

16. Mezőgazdasági terület

18.§(1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés céljára szolgáló része, ahol az OTÉK szerinti építmények helyezhetők el

(2) Telekösszevonás, telekhatár-rendezés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék (mint természetközeli állapotú biotop sávok) megtartandók.

(3) A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízelvezető rendszerek szakszerű fenntartására ügyelni kell.

17. Kertes mezőgazdasági terület - Mk

19.§ (1) Telekalakítási előírások

- a) Az övezetben beépíthető földrészletek területe legalább 720 m², szélessége legalább 12 m.
- b) Újonnan kialakítható telek legalább 1000 m², és legalább 18 m széles legyen.

(2) Az építés feltételei

a) az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról biztosított legyen

¹⁰ b) Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

Lakóépület csak olyan telken helyezhető el, amelyen legalább az alábbi közművek egyidejű elhelyezése biztosított:

- ba) közüzemi villamos energiaszolgáltatás
- bb) közüzemi ivóvíz szolgáltatás, vagy a közegészségügyi hatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátás
- bc) egyedi közműpótló létesítmény (zárt tározó, vagy szennyvíztisztító berendezés)

(3)Építési előírások

- a) legnagyobb beépítettség OTÉK szerint
- b) beépítési mód szabadonálló
- c) legkisebb előkert kialakult beépítésnél az utcaképhez illeszkedjen, ennek híján a megközelítő út tengelyétől számított 10 m
- d) legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- e) legkisebb hátsóker 6 m
- f) az épületek tömegarányai, anyaghasználata és színezése a táj építési hagyományait kövesse
- g) Gazdasági épületre vonatkozó előírások:
 - ga) Az épület földszintes, legfeljebb 3,5 m építménymagasságú, ezen belül a lejtő felőli homlokzat magassága legfeljebb 4,0 m lehet.
 - gb) A fő tetőgerinc a lejtővel párhuzamos legyen.
 - gc) Az épület szélességi mérete a 8,0 m-t nem haladhatja meg.
- h) Lakóépületre vonatkozó előírások:
 - ha) Az épület legfeljebb 5,0 m lejtő felőli homlokzatmagasságú lehet.
 - hb) A fő tetőgerinc a lejtővel párhuzamos legyen.
 - hc) Az épület szélességi mérete a 8,0 m-t nem haladhatja meg.

(4)Kertes mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki.

18. Általános mezőgazdasági terület - Má

20.§(1)Telekalakítási előírások

- a) legkisebb telekterület
 - aa) a középkori templomrommal (066/1 hrsz.) határos területen 500 m²
 - ab) az aa) alponban felsoroltakon kívüli területen 1500 m²
- b) legkisebb telekszélesség
 - ba) a középkori templomrommal (066/1 hrsz.) határos területen 10 m
 - bb) a ba) alponban felsoroltakon kívüli területen 18 m

(2)Az építés feltételei

a) az ingatlan gépjárművel történő megközelítése köz-, vagy magánútról biztosított legyen

¹¹ b) Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

Lakóépület csak olyan telken helyezhető el, amelyen legalább az alábbi közművek egyidejű elhelyezése biztosított:

- ba) közüzemi villamos energiaszolgáltatás
- bb) közüzemi ivóvíz szolgáltatás, vagy a közegészségügyi hatóság által igazolt vízminőséget biztosító helyi ellátás
- bc) egyedi közműpótló létesítmény (zárt tározó, vagy szennyvíztisztító berendezés)

(3)Az „Má” jelű övezetben az ingatlan művelési ágához köthető funkciójú építmények építhetők a következő előírások szerint:

- a) legnagyobb beépítettség OTÉK szerint
- b) beépítési mód szabadonálló
- c) legkisebb előkert 10 m
- d) legkisebb oldalkert 10 m
- e) legkisebb hátsóker 10 m
- f) az épületek tömegarányai, anyaghasználata és színezése a táj építési hagyományait kövesse

g) Gazdasági épületre vonatkozó előírások:

ga) az épület földszintes legyen

gb) a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,50 m, ezt az értéket technológiai jellegű építmény magassága legfeljebb 20 m-rel meghaladhatja.

h) Lakóépületre vonatkozó előírások:

ha) megengedett legnagyobb építménymagasság 5,00 m

hb) épületszélesség legfeljebb 8,0 m

(4) Birtokközpont, vagy a birtokközponthoz tartozó kiegészítő központ kialakításának feltételei:

a) Birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK, valamint a (2) és (3) bekezdés előírásai szerint alakítható ki.

b) A birtokközpont határai mentén kertépítész szaktervező által kiválasztott, őshonos, vagy honos fajokból (ld. 3. számú függelék) álló, legalább 10 m széles többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn. A telkek belső növényesítése szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet. A belső zöldfelületek legalább 50%-át őshonos, vagy honos fafajokkal fásítani kell.

19. Vízgazdálkodási terület - V

21.§(1)A „V” jelű terület a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgál (vízfolyások, árkok, vízmű területek).

(2)A „V-1” jelű övezetbe az állandó vízfolyások, jelentősebb árkok területe tartozik. Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkárelhárítási létesítmények helyezhetők el.

(3)A „V-2” jelű övezetbe a település területén található vízmű területek tartoznak. A területen az elsődleges funkciót kiszolgáló létesítmények építményei (pl. szivattyúház, stb.) helyezhetők el a következő előírások betartásával:

a) oldalhatáron álló beépítési mód

b) legfeljebb 5% beépítettség

c) legfeljebb 4,0 m építménymagasság

d) tájbailló tömegformálás és színezés

e) legalább 0 m-es elő-, és hátsókeret, OTÉK szerinti oldalkert

(4)A „V-3” jelű övezetbe a település területén található tavak területe tartozik.

A területen a vonatkozó külön jogszabályok figyelembevételével vízkárelhárítási, valamint az elsődleges funkciót kiszolgáló létesítmények építményei helyezhetők el a következő előírások betartásával:

a) szabadonálló beépítési mód

b) tavanként legfeljebb 2 épület építhető

c) a megengedett legnagyobb beépítettség 3%, de épületenként legfeljebb 100 m²

d) földszintes épület építhető legfeljebb 4,0 m építménymagassággal

e) 37-45 fok hajlásszögű magastető

f) tájbailló színezés

g) 10 m-es elő-, oldal- és hátsókeret

h) legfeljebb 8,5 m épületszélesség

i) terepszint alatti építmény nem építhető

20. Természetközeli terület - Tk

22.§(1)Az OTÉK szerinti természetközeli területek a település mocsár művelési ágú földrészelei.

(2)Ezekon a területeken épület nem építhető.

21. Különleges beépítésre nem szánt terület - Kk

23.§(1)A „Kk-Sp” jelű övezet sportolási célra, ahol a fő funkcióhoz köthető funkciójú építmények helyezhetők el a következő előírások betartásával:

- a)beépítési mód szabadonálló
- b)legnagyobb beépítettség OTÉK szerinti
- c)legnagyobb építménymagasság 5,50 m
- d)legkisebb előkert 10 m
- e)legkisebb oldalkert 10 m
- f)legkisebb hátsóker 10 m

(2)A „Kk-B” jelű övezet bányászati célokat szolgál, ahol a bánya fő funkciójához köthető funkciójú építmények helyezhetők el a következő előírások betartásával:

- a)beépítési mód szabadonálló
- b)legnagyobb beépítettség OTÉK szerinti
- c)legnagyobb építménymagasság 8,50 m

(3)A „Kk-Te” jelű övezet – a felhagyott temetők területe (szerb és zsidó temető)

- a)Az övezetben új temetkezés nem történhet.
- b)A régi temetők területét kertépítészeti terv alapján rendezni kell.
- c)A régi temetőket legalább 1,8 m magas, tömör, falazott szerkezetű kerítéssel, vagy legalább hasonló magasságú élősövényel kell körülvenni.

(4)A „Kk-Me” jelű övezet megújuló energiaforrás hasznosítására – szélerőművek területe

- a)Az övezetben csak a fő funkcióhoz kapcsolható funkciójú építmények helyezhetők el.
- b)A máscélú hasznosítással nem érintett területrészek mezőgazdasági művelését továbbra is fenn kell tartani.
- c)Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

(5)A „Kk-Ká” jelű övezet – kálvária

- a)A kialakult telek megtartandó.
- b)A kialakult beépítettség megtartandó.
- c)A folyamatos karbantartásról a mindenkori tulajdonosnak gondoskodnia kell.

(6)A „Kk-Hu” jelű különleges terület hulladékgazdálkodási célra – kétlépcsős rekultiváció alatt álló szeméttelap

A rekultivációt a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság jogerős engedélye alapján kell elvégezni.

(7)A „Kk-Sz” jelű övezet – szérűskert

Az övezetben csak a fő funkcióhoz kapcsolható funkciójú építmények helyezhetők el a következő előírások betartásával:

- a) legnagyobb beépítettség OTÉK szerint
- b) beépítési mód szabadonálló
- c) legkisebb előkert 10 m
- d) legkisebb oldalkert 10 m
- e) legkisebb hátsóker 10 m
- f) az épületek tömegarányai, anyaghasználata és színezése a táj építési hagyományait kövesse
- g) a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,50 m, ezt az értéket technológiai jellegű építmény magassága legfeljebb 5 m-rel meghaladhatja.

III. FEJEZET EGYÉB RENDELKEZÉSEK 22. Kulturális örökségvédelem

¹² 24.§(1) Műemlékek védelmére vonatkozó előírások

- a) A település országos műemléki védelem alatt álló értékeinek és az azok műemléki környezetébe tartozó ingatlanok listáját az 1. melléklet tartalmazza.
- b) A melléklet szerinti védett épületeket és azok műemléki környezetét a SZT tünteti fel.
- c) A műemlékek és műemléki környezetük esetében a kulturális örökség védelméről szóló jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások

- a) A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeinek és régészeti érdekű területeinek listáját a 2. melléklet tartalmazza, az érintett területeket a SZT határolja le.
- b) Régészeti érintettség esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény, és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek szerint kell eljárni.

(3) Helyi építészeti értékek védelmére vonatkozó előírások

- a) A település helyi védelem alatt álló értékeit az 1. függelék tartalmazza és a SZT tünteti fel.
- b) A helyi védelemmel kapcsolatos feladatok körét és eljárási rendjét a helyi védelemről szóló önkormányzati rendelet és a HÉSZ együttesen szabályozzák.
- c) Helyi egyedi védelem alatt álló épületekkel és építményekkel kapcsolatos bármilyen építési munka esetén a következő előírásokat kell betartani:
 - ca) Helyi védettségű épületen végzett bármilyen építési munka esetén a hagyományos homlokzati és tömegarányok, párkány- és gerincmagasságok, nyílásrendek, a nyílások osztása, a homlokzati tagozatok megőrzendők.
 - cb) Helyi védettségű épület úgy bővíthető, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcai szerepe ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje. Az épület bővítése az épület mögött, fésűs beépítés esetén az oldalhatár mentén hosszirányban, illetve ha a telekszélesség lehetővé teszi, udvari keresztzárnyal is lehetséges az utcai homlokzattól legalább 5 m-rel hátrahúzva. A keresztzárny szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.

- cc)**A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- cd)**Védett részérték az új épületbe visszaépítendő, védett kerítés megtartandó.
- ce)**Helyi védettségű épület bontására csak a műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség megszüntetését, valamint az épület felmérési és fotódokumentációjának elkészítését követően.
- d)**Helyi védettségű utcaszakasz részét képező utcai épületen végzett bármilyen építési munka esetén a következő előírásokat kell megtartani:
- da)**A védett utcaszakaszhoz tartozó építési telkek történetileg kialakult telekstruktúrája, beépítési módja és az utcai építési vonalak megőrzendők.
- db)**Az egyes épületek tömegaránya, tetőformája, anyaghasználata az utcaszakaszhoz tartozó épületekhez illeszkedjen, homlokzatszélességük, párkány- és gerincmagasságuk a történetileg kialakult mértéket ne haladja meg.
- dc)**Védett utcaszakaszhoz tartozó épület bővítése a c) pont cb) alpontja szerint történhet.
- e)**Helyi értékvédelmi területen meglévő építmények eredeti formájukban és helyükön megőrzendők. A terület kertépítészeti tervek alapján rendezendő.

(4) Településképvédelmi területen betartandó előírások

- a)**A településképvédelmi területet a SZT határolja le.
- b)**Településképvédelmi területen törekedni kell a hagyományos területhasználatok, telekstruktúra, beépítési módok és tömegarányok megőrzésére.
- c)**Új épület építése esetén az utcafépí és tájfépí illeszkedésre fokozott figyelmet kell fordítani.
- d)**Ld. még a 6.§ (1) bekezdése, a 11.§ (3) és (4) bekezdése, a 14. § (3) a)-d) pontjai, valamint a 17.§ (2) bekezdés és a 20.§ (3) bekezdés előírásait is.

23. Az élővilág, a táj és a természet védelme

25.§(1)A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:

- a)**Mindennemű területhasználatot, területhasználat változtatást, beavatkozást (telekalakítás, agrár művelés, művelési ág váltás, művelésbe vonás, terület helyreállítás, más célú hasznosítás, termelésből kivonás, telek beépítés) a táj természeti adottságainak, természeti és művi érték elemeinek, esztétikai jellemzőinek, karakterének (összegezve: tájpotenciál szintjének) megőrzésével,

lehetséges növelésével kell végezni.

- b)**Gondoskodni kell a használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések új funkciójának megállapításáról, illetve ennek hiányában megszüntetésükről, elbontásukról, az érintett területnek a táj, a településképvédelmi terület jellegéhez illő rendezéséről.

(2)A település országos ökológiai hálózathoz tartozó területeit a 3. melléklet sorolja fel és a SZT határolja le. Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területen (itt ökológiai folyosó) az Országos Területrendezési Tervben, valamint a természetvédelmi törvényben előírtak szerint kell eljárni.

(3)Tájfépívédelmi területen törekedni kell a kialakult tájhasználat, telekstruktúra, a hagyományos beépítési módok megőrzésére. Új épület építése esetén a tájba illesztésre fokozottan figyelni kell.

(4)Az Orgona utca egyedi, kimagaslóan értékes és sajátos vizuális adottságai miatt kilátóhelynek minősül. A kilátás védelme érdekében az Orgona utca keleti oldala nem építhető be (ld. SZT-t is).

(5)Fa és cserje a település területén a 3. függelékben rögzített előírások betartásával telepíthető.

(6)Építés miatt kivágásra kerülő fát pótolni kell. A fapótlás módját a 3. függelék figyelembevételével kell meghatározni.

24. A környezet védelme

(a vonatkozó jogszabályok felsorolását a 4. függelék tartalmazza)

¹³ **26.§(1) Általános követelmények**

a)A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.

b)Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére, illetve a meglévő övezetek területein a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (pl. zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kialakítása a követelmények teljesíthetősége esetén az ÉME engedéllyel és a CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező szennyvízkezelő berendezés létesítésének és használatbavételének kivételével vízjogi engedély alapján történhet.

c)A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró környezetvédelmi és vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

d)A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.

e)Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

f)A telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani.

¹³ **(2) Környezetterhelési határértékek**

a)Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket, határértékeket (levegő, élővíz, közcsatorna, földtani közeg, zajterhelés).

¹³ **(3) Speciális eljárási szabályok**

a)A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.

b) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

c) Beruházások megvalósítása során a termőföldről és a termőföld védelméről szóló jogszabályokban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

d) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni."

25. Tűzvédelmi rendelkezések

¹⁴ **27.§(1)** Az épületek közötti tűztávolság megfelelésének szabályozását, a tűzoltóság beavatkozását biztosító követelményeket, és az oltóvíz nyerési lehetőségek biztosításával kapcsolatos követelményeket külön jogszabályok rögzítik.

¹⁴ **(2)** Az építmények építészeti-műszaki tervezése során a tűzvédelmi műszaki kialakítást jogszabályban meghatározott esetben és tartalommal, megfelelő jogosultsággal rendelkező természetes személy által készített tűzvédelmi műszaki leírásba, tűzvédelmi dokumentációba kell foglalni.

26. Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

28.§ Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) a külön jogszabályban előírtak szerint végezhető.

27. Egyes sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások

29.§ E rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:

(1) Elővásárlási jog

Az önkormányzat közérdekből elővásárlási jogot jegyeztet be az 5. mellékletben felsorolt, és a szabályozási terven lehatárolt ingatlanok területére, ezen ingatlanokat érintő településrendezési feladatok megvalósítása érdekében.

(2) Településrendezési kötelezések

a) Beépítési kötelezettség

Az önkormányzat külön képviselő-testületi határozatban a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében a 2. függelékben felsorolt ingatlanok területére, az ott leírt időtartamon belüli beépítési kötelezettséget állapít meg.

b) Beültetési kötelezettség

Az önkormányzat külön képviselő-testületi határozatban a közérdekű környezetalakítás céljából a 2. függelékben felsorolt ingatlanok területére az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a külön jogszabályban rögzített határidőre elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő.

IV. Fejezet

Záró rendelkezések

30.§(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba, egyidejűleg a többször módosított 9/1999.(XI.1.)KT. sz. rendelet hatályát veszti.

(2)E rendelet előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben – ügyfél kérelmére a folyamatban lévő ügyekben - kell alkalmazni.

Somberek, 2012. május 12.

Csoboth Tamás s.k.
polgármester



Dr. Majorné dr. Szabó Zsuzsanna s.k.
körjegyző

Jelen rendelet Somberek községben a helyi kábeltelevízió keresztül 2012. május 12. napján kihirdetésre került.

Somberek, 2012. május 12.



Dr. Majorné dr. Szabó Zsuzsanna
körjegyző s.k.

Jelen rendelet egységes szerkezetbe foglalását a képviselő-testület felhatalmazása alapján Sombereki Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője készítette.



Somberek, 2016. február 26.

Dr. Majorné dr. Szabó Zsuzsanna
jegyző

- ¹ 2/2016.(II.26.)ör. alapján módosítva. Hatályos: 2016. március 23.
- ² 2/2016.(II.26.)ör.2.§-a iktatta be. Hatályos: 2016. március 23.
- ³ 2/2016.(II.26.)ör. alapján módosítva. Hatályos: 2016. március 23.I
- ⁴ 2/2016.(II.26.)ör. alapján módosítva. Hatályos: 2016. március 23.
- ⁵ 2/2016.(II.26.)ör. alapján módosítva. Hatályos: 2016. március 23.
- ⁶ 2/2016.(II.26.)ör. alapján módosítva. Hatályos: 2016. március 23.
- ⁷ 2/2016.(II.26.)ör. alapján módosítva. Hatályos: 2016. március 23.
- ⁸ 2/2016.(II.26.)ör. 7.§. iktatta be. Hatályos: 2016. 03.23.
- ⁹ 2/2016.(II.26.)ör. alapján módosítva. Hatályos: 2016. március 23.
- ¹⁰ 2/2016.(II.26.)ör. alapján módosítva. Hatályos: 2016. március 23.I
- ¹¹ 2/2016.(II.26.)ör. alapján módosítva. Hatályos: 2016. március 23.I
- ¹² 2/2016.(II.26.)ör. alapján módosítva. Hatályos: 2016. március 23.
- ¹³ 2/2016.(II.26.)ör. alapján módosítva. Hatályos: 2016. március 23.
- ¹⁴ 2/2016.(II.26.)ör. alapján módosítva. Hatályos: 2016. március 23.
- ¹⁵ 2/2016.(II.26.)ör. alapján módosítva. Hatályos: 2016. március 23.
- ¹⁶ 2/2016.(II.26.)ör. alapján módosítva. Hatályos: 2016. március 23.
- ¹⁷ 2/2016.(II.26.)ör. alapján módosítva. Hatályos: 2016. március 23.
- ¹⁸ 2/2016.(II.26.)ör. hatályon kívül helyezte.

**1. melléklet a 8/2012.(V.12.)Önkormányzati rendelethez
ORSZÁGOS MŰEMLÉKI VÉDETTSÉGŰ ÉPÍTMÉNYEK
ÉS MŰEMLÉKI KÖRNYEZETŰK**

1. ORSZÁGOS VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNYEK

1.1 Szerb templom	M – II - 9651	215 hrsz.
1.2 Római katolikus templom	M – III - 237	1/1 hrsz.
1.3 R.k. temetőkápolna	M – III - 239	607 hrsz.
1.4 Magtár	M – III - 10017	419 hrsz.
1.5 R.k. középkori templomrom	M – III - 238	066/1 hrsz.

¹⁵2. MŰEMLÉKI KÖRNYEZETBE TARTOZÓ INGATLANOK

2.1 Szerb templom ex lege műemléki környezete

1/1, 127, 128, 214/2,4, 244, 246, 3, 4, 403-405, 5/1, 5/2, 537, 6, 74, 9 hrsz.

2.2 Római katolikus templom ex lege műemléki környezete

246-249, 3, 403, 405, 537, 538, 539/1, 629-632 hrsz.

2.3 R.k. temetőkápolna ex lege műemléki környezete

098/3, 604, 605, 606/1-2, 632, 633, 634/1-2, 636-639, 781, 782, 784/6, 785 hrsz.

2.4 Magtár ex lege műemléki környezete

398, 399, 400/1, 401, 412-417, 418/1, 420, 421, 457/1, 457/58 hrsz.

2.5 R.k. középkori templomrom ex lege műemléki környezete

066/34 hrsz.”

2. melléklet a 8/2012.(V.12.) Önkormányzati rendelethez RÉGÉSZETI VÉDELEM

¹⁶ 1. NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

1.1 Név: Somberek, Öreg templom-dűlő
Lelőhely-azonosító: 25101
Hrsz.: 066/1, 066/33-34

1.2 Név: Somberek, Szekcsői-hegy
Lelőhely-azonosító: 25102
Hrsz.: 0159/5, 0166, 0168/2,6-10,12,13, 0169

2. RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET

(talaj bolygatásával járó tevékenység során régészeti szempontból kiemelten vizsgálandó terület)

2.1 **Szerdely:** A terület neve állítólag elpusztult településre utal (Baranya megye földrajzi nevei II. 184/102). Érintett helyrajzi számok: 0182/5-6. Jelenleg általános mezőgazdasági művelési terület szántó művelési ággal.

2.2 **Monyoka:** Elpusztult falu helye (Baranya megye földrajzi nevei II. 184/104). Érintett helyrajzi számok: 0204/9. Jelenleg általános mezőgazdasági művelési terület szántó művelési ággal.

2.3 **Doboka:** Az egykori Doboka falu helye. (Baranya megye földrajzi nevei II. 184/252). Érintett helyrajzi számok: 027/1-2, 029/1-4. Jelenleg általános mezőgazdasági művelési terület szántó művelési ággal.

2.4 **Csele:** Az egykori Csele falu helye. (Baranya megye földrajzi nevei II. 184/275 és 265). Érintett helyrajzi számok: 014/3,6,47-51. Jelenleg általános mezőgazdasági művelési terület szántó művelési ággal.

2.5 **Bári völgy:** A területen római kori sírok kerültek elő (JPM Rég. Ad. 1532/83.), melyek helye pontosan nem állapítható meg. KÖH azonosító: 25103. Érintett helyrajzi számok: 0260, 0262/8-15, 0267. Jelenleg általános mezőgazdasági művelési terület szántó művelési ággal, illetve védelmi rendeltetésű erdőterület.

2.6 **Régi szekcsői út:** Az egykori Dunaszekcső-Pécsvárad út mellől állítólag régészeti leletek kerültek elő (Baranya megye földrajzi nevei II. 184/179). Érintett helyrajzi számok: 0214/3-6,25, 0216/1-9, 0218/7-9. Jelenleg általános mezőgazdasági művelési terület szántó művelési ággal.

**3. melléklet a 8/2012.(V.12.) Önkormányzati rendelethez
ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATHOZ TARTOZÓ TERÜLETEK**

Ökológiai folyosó

Lehatárolás a szabályozási terven a DDNPI adatszolgáltatása alapján

**4. melléklet a 8/2012.(V.12.) Önkormányzati rendelethez
A TELEPÜLÉS KÖZÚTHÁLÓZATÁNAK ELEMEI**

	A. Út	B. Közlekedési terület jele	C. Közlekedési terület szélessége
1.	5606. j. Somberek – Pécsvárad összekötő út 56124. j. Görcsönydobokai bekötő út	KÖu-1	meglévő (14-18 m) meglévő (12-20 m)
2.	Mezőgazdasági és zártkerti utak Szélesítés esetén	KÖu-2	meglévő (4-12 m) min. 10,0 m
3.	5606. j. út átkelési szakasza (Kossuth L. utca) 56124. j. út bevezető szakasza	KÖu-3	meglévő (15-26 m) meglévő (16 m)
4.	Új lakó és kiszolgáló utak Meglévő kiszolgáló utak	KÖu-4	14-16 m meglévő (4-20 m)
5.	Őnálló gyalogút	KÖu-5	meglévő (4 m) 4 m

**5. melléklet a 8/2012.(V.12.) Önkormányzati rendelethez
ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELT INGATLANOK**

Az önkormányzat elővásárlási jogot jegyeztet be a területet érintő településrendezési feladatok megvalósítása érdekében a következő ingatlanokra:

098/3, 627, 402, 415, 416, 417, 0118, 091, 0194/2, 0155/17, 0155/21, 0151/7 hrsz.

**6. melléklet a 8/2012.(V.12.) Önkormányzati rendelethez
SAJÁT CÉLRA SZOLGÁLÓ HASZONÁLLATOK TARTÁSÁRA VONATKOZÓ
SZABÁLYOK**

1. Haszonállatnak minősül minden olyan állat, amelyet fogyasztásra, vagy haszonszerzés céljára tartanak, illetve tenyésztnek.

2. Haszonállatok csoportosítása:

a) nagy haszonállat: ló, szarvasmarha, szamár, póniló, öszvér, bivaly

b) haszonállat: juh, kecske, sertés

c) kis haszonállat: nyúl, baromfi (liba, kacsa, tyúkféle, pulyka, galamb stb.), prémis állat (nutria, pézsma, stb.)

3. Saját célra szolgáló haszonállatok száma:

a) nagy haszonállat: legfeljebb 5 db

b) haszonállat: legfeljebb 20 db

c) kis haszonállat: legfeljebb 200 db

4. Az állattartásra szolgáló építmény elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások

a) Az építményeket úgy kell elhelyezni és használni, hogy az ingatlanon, és a szomszédos ingatlanon álló építmények rendeltetésszerű használatát ne akadályozzák, azok állagát ne veszélyeztessék, a környezetre káros hatást ne fejtsenek ki.

b) Állattartó építménynek a telekhatáron, vagy attól számított 3 m-en belül álló homlokzatán nyílás nem létesíthető.

c) A trágyatároló az állattartó épülettel egységben épülhet zárt, fedett, szivárgásmentes, szigetelt kivételben.

d) védőtávolságok

	A.	B.		C.	D.
		Melléképület, -építmény védőtávolsága			Trágya- és trágyalétároló védőtávolsága
		nagy haszonállat tartására szolgáló építmény esetén	kis haszonállat		
1.	Lakó- és utcai épülettől	10 m		6 m	15 m
2.	Ásott kúttól	15 m		10 m	15 m
3.	Fúrt kúttól	5 m		5 m	10 m
4.	Csatlakozó vízvezetéktől	2 m		1 m	5 m
5.	Vízvezetéktől, kerti csaptól	3 m		-	10 m
6.	Közterületi telekhatártól közterületre merőleges tengelyű telek esetén	20 m		20 m	20 m
7.	Közterületi telekhatártól közterülettel párhuzamos tengelyű telek esetén	15 m		15 m	15 m

**7. melléklet a 8/2012.(V.12.) Önkormányzati rendelethez
V-1 SZABÁLYOZÁSI TERV**

**8. melléklet a 8/2012.(V.12.) Önkormányzati rendelethez
V-2 SZABÁLYOZÁSI TERV**

**1. függelék a 8/2012.(V.12.) Önkormányzati rendelethez
HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK**

HELYI EGYEDI VÉDELEM (H)

H1 (az építmény, vagy együttes egészére vonatkozó) védettség

1. Kossuth Lajos u. 68.	hrsz.: 658	lakó- és gazdasági épület, utcai kerítés
2. Kossuth Lajos u. 69.	hrsz.: 31	nyári konyha, gazdasági épület
3. Kossuth Lajos u. 74.	hrsz.: 655	lakó- és gazdasági épület, kútház
4. Kossuth Lajos u. 76.	hrsz.: 654	lakó- és gazdasági épület
5. Kossuth Lajos u. 84.	hrsz.: 650	lakó- és gazdasági épület, utcai kerítés
6. Kossuth Lajos u. 107.	hrsz.: 9	lakó- és gazdasági épületek, utcai kerítés
7. Rákóczi u. 1.	hrsz.: 404	Hagyományok Háza régli szerb iskola, melléképületek, kerítések
8.		
9. Rákóczi u. 18.	hrsz.: 395	lakó- és gazdasági épület
10. Rákóczi u. 46.	hrsz.: 381	lakó- és gazdasági épület
11. Petőfi u. 31.	hrsz.: 198	lakóépület
12. Petőfi Sándor u.	hrsz.: 0241/4	kőkereszt
13. Dózsa Gy. u. 10., 10/1	hrsz.: 244	lakó- és gazdasági épület, volt intézőház
14. Dózsa György u. 19.	hrsz.: 127	szoc. otthon főépülete (volt Sauska-kastély)
15. Dózsa György u.	hrsz.: 214/2	kápolna
16. Dózsa György u. 21.	hrsz.: 129	lakó- és gazdasági épület
17. Dózsa György u. 36.	hrsz.: 229	lakóépület
18. szőlők	hrsz.: 936	présház
19. szőlők	hrsz.: 0281/3	présház
20. szőlők	hrsz.: 0281/10	présház
21. szőlők	hrsz.: 0281/12	présház
22. szőlők	hrsz.: 0281/13	présház
23. szőlők	hrsz.: 0281/18	présház
24. szőlők	hrsz.: 0281/25	présház
25. szőlők	hrsz.: 946	képoszlop
26. szőlők	hrsz.: 0281/41	képoszlop
27.	hrsz.: 1253/9	képoszlop

HU (utcaképi védelem)

1. Kossuth Lajos u. 80-88.	hrsz.: 648-652	utcaszakasz
2. Kossuth Lajos u. 107-101.	hrsz.: 9-12	utcaszakasz
3. Dózsa György u. 42-36.	hrsz.: 227-230	utcaszakasz
4. Petőfi Sándor u. 36-46.	hrsz.: 295-300	utcaszakasz

HELYI TERÜLETI VÉDELEM (HT)

1. A volt szerb temető területe	352 hrsz.
2. A volt zsidó temető területe	058/2 hrsz.
3. Kálvária	124 hrsz.

**2. függelék a 8/2012.(V.12.) Önkormányzati rendelethez
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSSEL ÉRINTETT INGATLANOK**

1. BEÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT INGATLANOK

Az önkormányzat a telekvásárlástól számított 3 éven belüli beépítési kötelezettséget állapít meg az önkormányzat által értékesített építési telkekre a következő időbeni megosztással:

- 1.1 Az építkezést a telekvásárlástól számított 1 éven belül kell megkezdeni
- 1.2 A használatbavételi engedélyt a telekvásárlástól számított 3 éven belül kell beszerezni

2. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT INGATLANOK

Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az alábbi ingatlanokon az övezeti előírásokban meghatározott módon és telekrészen a használatbavételi engedély megadásának időpontjáig elvégzendő beültetési kötelezettséget ír elő:

- 2.1 Minden új építéssel érintett, gazdasági területen fekvő ingatlanokon
- 2.2 Mezőgazdasági üzemi területen fekvő ingatlanokon
- 2.3 Birtokközpont, valamint a hozzá tartozó kiegészítő központ területén

3. függelék a 8/2012.(V.12.) Önkormányzati rendelethez ÜLTETÉSI ÉS FAPÓTLÁSI SZABÁLYOK, ŐSHONOS ÉS HONOS FAJAJOK

1. Beépítésre szánt területen a telekhatárok és a növények között:

- 1.1 Szőlő, valamint 3,0 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb cserje (élősövény) esetében 1,0 m
- 1.2 3,0 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb cserje, valamint bármilyen fa esetében 2,0 m

2. Beépítésre nem szánt területen a telekhatárok és a növények között:

- 2.1 gyümölcsfa-iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte (egres), ribiszke-, josta- és málnabokor, valamint 1,0 m-nél magasabbra nem növény dísz- vagy védelmi szerepű cserje (élősövény) esetében 0,8 m
- 2.2 minden egyéb gyümölcsbokor (pl. mogyoró), továbbá birs, naspolya és birsalanyra oltott körtefa, valamint 3,0 m-nél magasabbra nem növény dísz- vagy védelmi szerepű cserje (élősövény) és – a c) pontban nem szereplő – fa esetében 2,0 m
- 2.3 kajszi- és cseresznyefa, valamint vadalanyra oltott alma- és körtefa esetében 4,0 m
- 2.4 3,0 m-nél magasabbra növény dísz- vagy védelmi szerepű cserje (élősövény), továbbá dió- és gesztenyefa, valamint 5,0 m-nél magasabbra növény fa esetében 5,0 m

3. Közút területén az építési területük határai és a növények között, a fentiekől eltérően:

- 3.1 cserjék és 3,0 m-nél magasabbra nem növény fák esetében 1,5 m
- 3.2 3,0 m-nél magasabbra növény fák esetében 2,5 m

4. Fapótlás szabályai

- 4.1 A település területén mellmagasságban 15 cm törzsátmérőt elérő, vagy meghaladó fa kivágása – a gyümölcsfa kivételével – csak engedéllyel történhet.
- 4.2 A kivágott fát pótolni kell.
- 4.3 Fapótlásként annyi előnevelt fát kell ültetni, hogy azok törzsátmérőjének összege a kivágott fák törzsátmérőjének összegét legalább 20%-al meghaladja.
- 4.4 A törzsátmérőt a terepszinttől számított 1 m magasságban kell mérni és számítani.
- 4.5 A fapótlási kötelezettséget legalább 3cm törzsátmérőjű fákkal kell teljesíteni.

5. Őshonos és honos fajok

5.1 Őshonos fajok: csertölgy (*Quercus cerris*), kocsányos tölgy, (*Quercus robur*), kocsánytalan tölgy (*Quercus petraea*), tatárjuhar (*Acer tatarica*), kőris (*Fraxinus sp.*), szil (*Ulmus sp.*), stb.

5.2 Honos fajok: kislevelű hárs (*Tilia cordata*), berkenye (*Sorbus sp.*), gyertyán (*Ostrya carpinifolia*), dió (*Juglans nigra*). Vízpartra, vízközelbe, inkább ligetes telepítésre: fehér nyár (*Populus alba*), éger (*Alnus sp.*), fűz, stb.

¹⁷ 4. függelék a 8/2012.(V.12.) Önkormányzati rendelethez
A HÉSZ KÖRNYEZETVÉDELMI FEJEZETÉHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGSZABÁLYOK

¹⁷ (1) Általános követelmények

- a) A környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet, vagy a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 57/2013. (II. 27.) Korm. rendelet határozza meg.
- b) A felszín alatti vizek védelméről szóló, a többször módosított 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint. Egyedi szennyvíztisztító létesítése esetén a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni. A 72/1996.(V.22.) Kormányrendelet 3.§ (12) alapján az ÉME engedéllyel és a CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező szennyvízkezelő berendezés létesítése és használatbavétele kibocsátási engedély köteles.
- c) A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.
- d) A vízügyi követelményeket a nagyvízi medrek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló 83/2014.(III.14.) Kormányrendelet tartalmazza.
- e) Az előírásokat jelenleg a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet 4. §-a szerint.
- f) A víziközmű ellátást a víziközmű szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. Törvény alapján kell végezni.

¹⁷ (2) Környezetterhelési határértékekre vonatkozó jogszabályok

- a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Kormányrendelet és a végrehajtására kiadásra kerülő jogszabályok szabályait kell alkalmazni. A levegőterheltségi szint határértékeit és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeit a 4/2011. (I.14.) VM rendelet tartalmazza. A levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásainak vizsgálatáról, ellenőrzéséről és értékelésének szabályairól a 6/2011. (I. 14.) VM rendelet rendelkezik. Az egyes tevékenységek illékony szerves vegyület kibocsátásának korlátozásáról a 26/2014. (III.25.) VM, a 140 kW_{th} és az ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő hőteljesítményű tüzelőberendezések légszennyező anyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet rendelkezik.
- b) Az élővízbe és a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag-tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló, módosított 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet határozza meg.

- c) A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet követelményei.
- d) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védendő területeken a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza, mely a kibocsátási határérték megállapításának az alapja.
- e) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- f) Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új telekalakítású és tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, valamint új út létesítése, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítás, korszerűsítés esetén az érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- g) Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belől vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységnél érvényesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.

¹⁷ (3) Speciális eljárási szabályok

- a) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet határozza meg.
- b) Erdőterületeket érintő beruházásokra az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény és a végrehajtására kiadott 153/2009.(XI.13.) FVM rendelet előírásai vonatkoznak.
- c) Az előírásokat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CCXII. törvény és a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg. Figyelembe veendő továbbá a talajvédelmi terv készítésének részletes szabályairól szóló 90/2008.(VII.18.) FVM rendelet.
- d) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények esetében az engedélyezéseket a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet szerint kell lefolytatni.
- e) Somberek településen az állattartásra vonatkozóan a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése érdekében irányadó jelleggel érvényesíteni kell a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008.(IV.29.) FVM rendelet előírásait.