SOMOGYVÁMOS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

SZABÁLYOZÁSI TERVE
ÉS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

STADLER ÉPÍTÉSZ IRODA

K A P O S V Á R

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

Tartalomjegyzék JSZ : 21/2003

Somogyvámos Község Szabályozási Tervéhez.

Jóváhagyásra kerülő munkarészek :

1./ Helyi Építési Szabályzat
2./ Belterületi szabályozási terv m = 1 : 2000 1- 4
3./ Külterületi szabályozási terv m = 1 : 10.000 SZK-1

Alátámasztó munkarészek :

1./ Leírás.
2./ Tervezői nyilatkozat

3./ Egyeztetések :

31./ Dél-dunántúli Területi Tervtanács 01-144/2005 számú állásfoglalása.
32./ Államigazgatási és lakossági egyeztetés jegyzőkönyve.
33./ DD. Területi Főépítészi Iroda jóváhagyást engedélyező 521-5/2005 számú szakvéleménye.

Kaposvár, 2006. ápr. 18.

Dr Stadler József
vezető településrendező tervező
TT1 14-0018/2001

STADLER ÉPÍTÉSZ IRODA
7400 Kaposvár, Hunyadi J. u. 70.
Tel./Fax: 82/512-316
Adószám: 7360[illegible]

Somogyvámos Község Önkormányzata Képviselő-testületének
7 /2006.(III.29.) számú rendelete.

SOMOGYVÁMOS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL.

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

I. FEJEZET
Általános előírások
1. §.

(1) A rendelet területi hatálya a község közigazgatási területére terjed ki és a Stadler Építész Iroda 21/2003 jelzőszámú szabályozási tervével együtt alkalmazható.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen telket, területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzátartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

(4)A szabályozási terven kötelező és irányadó szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, képviselő testületi jóváhagyással, az irányadó elemek a rendezési terv előírásainak keretei között az engedélyezési eljárás során változtathatók, a szakhatósági egyeztetések lefolytatásával . A helyi védelemre és a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások önkormányzati rendelettel a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók.

(5)A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni :
- a település igazgatási határát
- a meglévő és tervezett belterületi határt
- a szabályozási és védelmi vonalakat, területeket,
- az egyes terület-felhasználási egységek építési övezetek és övezetek határait, és előírásait.
- a környezetvédelmi, táj-és természetvédelmi, műemléki, helyi értékvédelmi szabályokat és kikötéseket.
- az építési vonalat, építési határvonalat.

Irányadó : a telekhatár

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

(7) A telekalakítási engedélyezési eljárás során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről.

(8) A kialakult (K) beépítéseknél a meglévő telekméretet , beépítettséget és épitmény magasságot adottságnak kell tekinteni, bővítés vagy új épület létesítése esetén azonban a beépítési előírásokat be kell tartani. A kialakult területeken az újonnan kialakításra kerülő telek szélesség minimuma szabadon - álló beépítésnél 16,0 m, oldalhatáros beépítésnél 14,0 m.

(9) A község közigazgatási területén megvalósuló épületek parkoló szükségletét az OTÉK 42. §-ának előírásai alapján kell meghatározni, és az építési telken belül elhelyezni.

(10)Az alábbi esetekben a Magyar Geológiai Szolgálatot az engedélyezési eljárásba be kell vonni :

- négy beépített szintnél magasabb, vagy 7,0 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezetet tartalmazó előre gyártott, vagy vázas tartószerkezetű épület esetén,
- 5,0 m-nél nagyobb szabad magasságú, földet megtámasztó építménynél
- 3,0 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezés (feltöltés, bevágás) esetén,
- és minden olyan esetben amikor a lakosság, az ingatlan tulajdonosa, a tervező, vagy az Önkormányzat az altalajjal összefüggő kedvezőtlen jelenséget észlel.

(11) Az Lke2 és Lke5, valamint a Vk2. Vk3, és Vk4 építési övezetek telekalakítási terveinek készítése során területismertető talajmechanikai szakvélemény készítése szükséges a beépítés feltételeinek részletes meghatározására.

(12) Az új területek beépítésénél – a felszínmozgásos jelenségek kialakulása miatt – a felszíni vizek elvezetéséről fokozott mértékben kell gondoskodni.

(13) A 2 méternél magasabb nyitott közetfallal érintett területeken a beépítés feltételeit mérnökgeológiai vizsgálattal kell meghatározni.

(14)A terepszint alatti építmények (pincék) közterületet, idegen telket, meglévő építményeket hatásterületükkel nem veszélyeztethetik, a meglévő pince területeket a beépítéseknél figyelembe kell venni.

(15) Az építmények engedélyezésénél a tűzvédelmi szabályrendeleteket be kell tartani. A tűzivíz ellátást az előírásoknak megfelelően kell biztosítani. A lakóépületeknél az alkalmazott tetőhéjazati anyag legalább „mérsékelt tűzterjedésű" kategóriába sorolt lehet. Könnyen éghető anyagú tetőhéjazati anyagok (pl. nád) csak az I. fokú tűzvédelmi hatóság külön, egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazható.

(16) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenység valamint a szénhidrogén kitermelő mező területén az engedélyezési eljárásban a vonatkozó törvény előírása alapján a Bányakapitányságot szakhatóságként be kell vonni.

(17) A növényzet telepítésére vonatkozó előírásokat a 2. számú melléklet tartalmazza.

(18) Az állattartással kapcsolatos szabályozást a község állattartó rendelete tartalmazza.

(19) A rendezési terv által a külterületi mezőgazdasági ingatlanoknak beépítésre szánt területté válása vagy belterületbe vonási javaslata esetén annak végrehajtásáig az a jelenlegi területhasználat tartandó fenn.

(20)A község országos és helyi védett területein, a belterületen, tervezett természetvédelmi területeken valamint az ökológiai hálózattal érintett területeken adótorony nem létesíthető.

(21) A szabadon-álló beépítéseknél az oldalkert nem lehet kisebb sem a telekre előírt építménymagasság felénél, sem pedig 3,0 m-nél.

(22) Az építményekre előírt maximális építménymagasság – a gazdasági és mezőgazdasági területeken - nem vonatkozik a technológiai építményekre, műtárgyakra és sajátos építményfajtákra. Ezek előírásait a vonatkozó jogszabályok alapján az engedélyezési eljárás során az engedélyező hatóság határozza meg.

(23) E rendeletben és a szabályozási tervben nem szabályozott kérdésekben a 1997 évi LXXVIII törvény és az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.

II. FEJEZET
Településszerkezet, terület-felhasználás.
2.§.

A település igazgatási területe tagozódik :

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

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

(3) A község területén, a beépítésre szánt területek szintterület mutató – amelyet a területi egységeknél a telkek térszíni beépítésére kell figyelembe venni – a következő :

Lakóterületek :	
1./ Kertvárosias lakóterület :	0,4
2./ Falusias lakóterület :	0,5
Vegyes területek :	
1./ Településközpont vegyes terület :	1,4
2./ Központi vegyes terület :	1,0
Gazdasági területek :	
1./ Kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter.	1,5
Különleges területek :	1,5

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
Általános előírások
3.§.

(1) A beépítésre szánt területeket burkolt úttal és teljes közművesítettséggel kell ellátni, amelynél a vezetékes gázellátás vagy távhő nem követelmény.

(2) A szennyvízhálózat kiépítéséig a szennyvizet zárt tározóba kell gyűjteni.
A szennyvízhálózat kiépítése esetén a rákötés kötelező.

Lakóterületek
4.§.

(1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésre szolgál.

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

- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (Lf)

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

(4) A kialakult, keskeny oldalhatárosan beépített telkeknél a tűztávolság az oldalkert felé 4,0 m-ig csökkenthető a tűzvédelmi szakhatóság engedélyével.

(5) A 20 m, vagy annál szélesebb telkek oldal határosan álló beépítési mód előírása esetén az épületek szabadon-állóan is elhelyezhetők azzal, hogy a szomszédos oldalhatáros beépítés felé minimum a területre előírt építmény magassággal megegyező oldalkertet kell kialakítani.

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

Kertvárosias lakóterület
5. §.

(1) A szabályozási terven a lakóterület jele : "Lke". A területen Lke1-Lke5 övezetek kialakítására került sor. A beépítési módot, a legnagyobb építmény magasságot, a beépítettséget és a legkisebb telekméret előírást a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Lke1	OK	5,0	30	600	K	K
Lke2	O	5,0	30	800	16	50
Lke3	O	5,0	30	650	16	40
Lke4	OK	5,0	30	700	K	K
Lke5	SZ	6,0	30	700	18	35

(2)A területen legfeljebb négylakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló közbiztonsági, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari és egyéb gazdasági épület, kivételesen elhelyezhető sportépítmény, kereskedelmi szálláshely épület, közbiztonsági építmény az OTÉK 31 § (2) bekezdés előírásának a figyelembe vételével
A területen nem helyezhető el üzemanyagtöltő, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, és a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek garázsa és önálló parkoló területe.

(3)Melléképítmények az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában felsoroltak építhetők, az i.) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, j.) állatkifutó, k.) trágyatároló, komposztáló és l.) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló kivételével.

(4) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 50 %-a

Falusias lakóterület
6. §.

(1) A szabályozási terven a lakóterület jele : „Lf". A szabályozási terven Lf1-Lf5 jelű építési övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb építmény magasságot, a beépítettséget és legkisebb telekméret előírást a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Lf1	O	5,0	30	800	16	55
Lf2	OK	5,0	30	900	K	K
Lf3	OK	5,0	30	600	K	K
Lf4	OK	5,0	30	1100	K	K
Lf5	SZ	6,0	30	1500	25	55

(2) A beépítettség számításánál a telek utca vonalától a hátsókert felé eső építési határvonalig terjedő részét lehet számításba venni.

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

(4) A területen elhelyezhető legfeljebb kétegységes lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a lakosságot nem zavaró hatású gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület, sportépítmény.

(5) Melléképítmények az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában felsoroltak és lakóépület mellett kisüzemi, környezetbarát ipari és szolgáltató létesítmények építhetők.

Vegyes terület
7.§.

(1) A vegyes terület lakó- kereskedelmi- igazgatási és szolgáltató gazdasági épületek, vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

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

- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Központi vegyes (Vk)

Településközpont vegyes terület.
8.§.

(1) A településközpont vegyes terület az igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató és lakó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A szabályozási terven a terület jele : "Vt". A szabályozási terven Vt1-Vt2 jelű építési övezetek jelöltek, A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Vt1	OK	6,0	30	1200	K	K
Vt2	OK	5,0	30	800	K	K

(3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 30 %-a

(4) A településközpont vegyes területen (Vt) az OTÉK 16.§ (2) és (3) bek. felsorolt építmények helyezhetők el a parkolóház, az üzemanyagtöltő és termelő kertészeti építmény kivételével.
A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára.

Központi vegyes terület.
9.§.

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

(2) A szabályozási terven a terület jele : "Vk". A szabályozási terven Vk1-Vk5 jelű övezetek jelöltek. A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Vk1	SZK	K	30	Nem osztható	-	-
Vk2	SZ	7,5	35	3.000	30	100
Vk3	SZ	7,5	25	3.000	30	100
Vk4	SZ	20,0	25	6.000	40	150

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Vk5	SZK	9,0	25	Nem osztható	-	-

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

(4) A központi vegyes területen (Vk) igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi oktatási, egészségügyi. szociális épület, sportépítmény, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára lakások építhetők, A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára., üzemanyagtöltő állomás.

Gazdasági terület.
10.§.

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

(2) A község igazgatási területén :

- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)

kialakítására került sor.

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

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület.
11. §.

(1) A kereskedelmi gazdasági tervezett területet a szabályozási terv jelöli (Gksz). A területre vonatkozó előírások a következők :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Gksz	SZ	10.5	30	2500	30	80

(2)A területen az OTÉK 19.§-ban felsorolt építmények helyezhetők el.

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

(4) Az utak mentén, minimum 5.0 m-es előkertet kell kialakítani

Különleges területek
12.§.

(1) A különleges területek közé a község területén a temetők (Kt), a kegyeleti parkok (Ktk) a sportterület, (Ks) a turisztikai területek (Ktu) és a növénykert (Kn) soroltak, a beépítési előírásokat a szabályozási is terv tartalmazza

(2) A temető (Kt) területén csak a temető üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, és egyházi építmények helyezhetők el. A védőtávolságot a temetőn belül kell kialakítani. A beépítési előírások a következők :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Kt	SZ	5,0	15	Nem osztható	-	-

Kápolna, harangtorony és harangláb építése esetén a maximális építmény magasságtól el lehet térni.

(3) A kegyeleti park (Ktk) területén kizárólag rátemetés engedélyezhető.

(4) sportterületen (Ks) a sportolással kapcsolatos építmények, kereskedelmi és vendéglátó, szolgáltató építmények, szolgálati lakás helyezhetők el.

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Ks	SZ	8,0	15	Nem osztható	-	-

(5) A turisztikai területen (Ktu) sportpályák és sportlétesítmények, kereskedelmi, vendéglátó szolgáltató építmények, kereskedelmi szállásférőhelyek, szolgálati lakás illetve a tulajdonos részére lakás építhető az alábbi övezeti előírások alapján :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Ktu	SZ	12,5	30	4.000	40	100

(6) A közhasználat részére megnyitott növénykertben (Kn) kereskedelmi, vendéglátó, sport és szabadidő létesítmények helyezhetők el az alábbi beépítési előírások alapján :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Kn	SZ	5,0	2	Nem osztható	-	-

A zöldfelület minimum a terület 70 %-a

(7)A különleges területek szabad területeit fásítani kell.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
Közlekedési és közmű területek
13.§.

(1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozás terv tünteti fel. (Köu-közutak, Köu1-P. parkolók, és KÖ-közmű)

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

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

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

(5)A közlekedési, és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken helyezhetők el.

(6) A „Köu1-P" övezetben kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató jellegű építmények is elhelyezhetők 4.5 m-es maximális ép. magassággal, szabadon-állóan a telekterület 2 %-áig.

(7) Az újonnan nyitott utcákban közvilágítás kiépítése és legalább egyoldalú utcai fásítás telepítése kötelező.

Zöldterületek.
14.§.

(1) A község igazgatási területén a zöldterületek közé a közparkok (Z) soroltak

(2)A közparkok (Z) a község állandóan növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlen megközelíthetőnek kell lennie.

(3)A közparkokban az OTÉK 27.§. (4) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el legfeljebb 2 % beépítettségig.

(4) A közpark területeken (Z) a zölddel való fedettség minimum 70 % kell legyen, melyet többszintesen kell kialakítani, úgy hogy a fával való fedettség minimum 60 % legyen.

Erdőterületek
15 .§

(1) A község igazgatási területén meglévő gazdasági erdők (Eg) és véderdők (Ev) és turisztikai erdők (Ee) kerültek kijelölésre.

(2) A gazdasági erdők területei (Eg), legfeljebb 0,5 %-ig építhető be 10 HA nagyságrendű területnagyságot meghaladóan az erdő rendeltetésének megfelelő épületekkel, szolgálati lakással és vadászházzal. Véderdő területen (Ev) építmény nem helyezhető el.

(3) A turisztikai erdő területén (Ee) turisztikai, sport, szabadidő eltöltés létesítményei, kereskedelmi, vendéglátó építménynek, állat bemutató és építményei helyezhetők el, minimum 10 HA nagyságú területen maximum 5 %-os beépítettséggel, maximum 7,5 m- es építmény magassággal..

(4) Az erdők területén a telekalakítási és az építési engedélyezési eljárási ügyekben az Állami Erdészeti Szolgálat , és az illetékes Nemzeti Park Igazgatóságát szakhatóságként be kell vonni.

(5) Az erdőterületeken kerítést létesíteni –a turisztikai erdő (Ee) kivételével csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdasági célból szabad.

Mezőgazdasági területek
16.§.

(1) A mezőgazdasági területek a növénytermelés , állattenyésztés, a kert és szőlőgazdálkodás területei és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak, a terven a területek jelöltek.

(2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági területek kialakítására került sor :

- Mezőgazdasági általános területek (Má)
- Kertes szőlő és gyümölcsös területek (Mk)
- Be nem építhető mezőgazdasági általános területek (Má0)
- Be nem építhető kertterületek (Mk0)

(3)A kialakítható terület legkisebb mértéke az általános mezőgazdasági területeken (Má) 3.000 m2, a kertterületeken (Mk) 1500 m2.

(4) A területen építményeket elhelyezni az OTÉK 29. § előírása alapján lehet.

(5) A területen beépítésre szánt terület kijelölése, vagy a szabályozási terven jelölttől eltérő terület-felhasználás programozása, megváltoztatása a rendezési terv módosításával lehetséges.

(6)Az építési engedélytervnek értékelnie kell a terület csúszásveszélyességét és tisztázni kell az építmény hosszú távú fennmaradásának egyedi követelményeit.

(7)A mezőgazdasági területeken történő beruházásokhoz a vonatkozó törvény alapján be kell szerezni a talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulását. (Lásd : Függelék.)

(8) A mezőgazdasági területek beépítésénél a 36/2002.(III.7.) Korm. rendelettel módosított OTÉK 8.§-nak (5), (6), (7), és (8) bekezdései szerinti birtokközpont kialakítására vonatkozó előírásait is figyelembe kell venni.

(9) Lakókonténer, lakókocsi a területeken nem helyezhető el.

Általános mezőgazdasági területek
17.§.

(1) Az általános mezőgazdasági területek a szabályozási terven jelöltek (Má)

(2) A területeken kialakítható földrészlet minimális nagysága 3.000 m2, amelynek megközelítését közhasználatú, vagy magán úttal kell biztosítani.

(3) A minimális nagyságú, vagy azt meghaladó földrészleteken a terület 2 %-os beépítettségéig, maximum 120 m2 nagyságú gazdasági épület és terepszint alatti pince építhető.

(4) A mezőgazdasági műveléshez, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló lakóépület és egyéb gazdasági és állattartó építmények (tanya) minimum 1,0 HA nagyságú területen. szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 5000 m2 nagyságú területen épülhet melléképületeivel együtt 3 %-os beépítettség mellett 5,0 m-es maximális építmény magassággal.

Kert, szőlő és gyümölcsös területek.
18.§.

(1) A kert, szőlő és gyümölcsös területek a szabályozási terven jelöltek (Mk)

(2) A területeken kialakítható beépíthető legkisebb földterület 1.500 m2, legkisebb szélesség 12 m.

(3) A már korábban kialakított :
- 720 m2 - nél kisebb és 12 m-nél keskenyebb földrészleten építmény nem helyezhető el.
- 720 - 1500 m2 közötti területen 3%-os, beépítettséggel – a nádas, gyep, szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – 4,0 m-es maximális építmény magassággal gazdasági épület és azzal egybeépített terepszint alatti pince helyezhető el.
- A szőlőhegyen a kialakult épület elhelyezési módhoz igazodva kell a szimetrikus 40-45 fokos hajlásszögű égetett cseréppel fedett nyeregtetős présházak, legfeljebb 6 m széles hosszanti tömegét elhelyezni, hagyományos anyaghasználattal és nyílászárókkal, simított meszelt felületekkel.
- A tetőtér használata esetén loggiás megnyitás nem létesíthető, csak arányos méretű ablak építhető be az oromfalba.

(4) Az 1500 m2-es, vagy azt meghaladó területeken gazdasági építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el 4,0 m-es maximális építmény magassággal.

Be nem építhető mezőgazdasági övezetek.
19.§.

(1) A be nem építhető mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédelem érdekeit szolgálják. A területek a szabályozási terven jelöltek az általános mezőgazdasági területeken (Má0), és a kertterületeken (Mk0)

(2) A művelési ág elsősorban erdősítés és gyepesítés céljára megváltoztatható.

(3) A területen kialakítható legkisebb földrészlet Má0 esetén3.000 m2, Mk0 esetén 1500 m2

(4) A területen csak köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (az adótorony, távközlési magas-építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték kivételével), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadász lesek és a természetvédelem kutató, bemutató építményei helyezhetők el. A területen terepszint alatti építmény (pince) sem építhető.

Vízgazdálkodási területek.
20.§.

(1) A vízgazdálkodási területeket (V) a szabályozási terv jelöli.

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

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

(4)A vízfolyások, vízelvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell a jelenleg hatályos vonatkozó korm. rendelet alapján.(Lásd : Függelék)

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

(6) Vízfelületek mentén 20 m-es sávon belül építmény nem helyezhető el a vízfelülethez, kapcsolódó építmények kivételével.

III. FEJEZET.
Környezet-, táj-, természet-, kulturális örökség védelem.
21.§.

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

Környezetvédelem
22.§.

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

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

(3) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

a./ a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
b./ megelőzze a környezetszennyezést
c./ kizárja a környezetkárosítást

(4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőszennyezőanyag-kibocsátása a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl. A területre a vonatkozó korm. rend. alapján az általános és ökológialiag sérülékeny területre vonatkozó hatásértékek az érvényesek. (Lásd : Függelék)

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

(6)Védőfásításokkal gondoskodni kell – a szabályozási tervben beültetési kötelezettséget előíró helyeken - a szántóföldi porszennyezés valamint az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.

(7) Külterületen mezőgazdasági és egyéb üzemi létesítmény, telepítéséhez, vagy a már meglévő létesítmény használatának, technológiájának megváltoztatása esetén a környezetvédelmi-, egészségügyi- és az állategészségügyi szakhatóságok véleményét ki kell kérni.

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

(9) A település felszín alatti víz szennyeződés érzékenységi besorolása a vonatkozó miniszteri. rend. alapján „érzékeny" területnek minősül. (Lásd : Függelék)

(10)A településen a zajvédelem az országos előírásoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.

(11) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról az üzemeltető köteles gondoskodni.

(12) A közcsatornával még ellátatlan belterületen, illetve külterületen keletkező szennyvizek csak zárt gyűjtőben helyezhetők el. A külön pontban meghatározott feltételek szerint. A zárt gyűjtőt a csatornahálózat kiépítésével a rákötések után fel kell számolni.

(13) Országos közutak beépítésre nem szánt területen levő szakasza mentén a tengelytől számított 50 méter távolságon belül lakóépület nem létesíthető.

(14) Vízfolyások medrétől 50 méter távolságon belül mezőgazdasági területen állattartó építmény nem létesíthető.

(15) Természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonaltól számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül a meglévő épületek, építmények, létesítmények átépítéséhez, átalakításához, vízi létesítmények, kikötők,

illetve a halászati célú hasznosítást szolgáló létesítmények létesítéséhez, kivitelezéshez a természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.

(16) Az erózióra veszélyes területeken építmény elhelyezésére csak fokozott védelem esetén kerülhet sor.

(17) A településen üzemanyagtöltő állomás közlekedési, gazdasági és vegyes területen helyezhető el, amennyiben a vonatkozó korm. rendelet értelmében az üzemanyagtöltő állomás 50m sugarú védelmi övezetében nem helyezkedik el állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (így különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény), illetve levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra. (Lásd : Függelék)

(18) A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása – a kommunális hulladéklerakó telepre - megoldott. Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.

(19) A gazdasági területeken csak a környezetének terület-felhasználását nem zavaró létesítmények helyezhetők el.

(20) A község területe nitrát érzékenynek minősül, ezért a vonatkozó rendelkezés (Lásd : Függelék) alapján a jó mezőgazdasági gyakorlat alkalmazása kötelező.

Természetvédelem
23.§.

(1) Az országosan védett természeti értékek védelmével kapcsolatos részletes szabályokat az illetékes Nemzeti Park kezelési terve határozza meg.

(2) Védett természeti terület állapotát és jellegét természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni tilos.

(3) Védett természeti területen, új adótorony, távközlési magas építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető.

(4) Védett természeti területen a gazdálkodás környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet.

(5) Védett természeti területen az erdő elsődleges funkciója védelmi, szálaló vágás és természetes felújítás megengedett. Új erdő telepítése csak őshonos fafajokból történhet.

(6)Védett természeti területen új külszíni művelésű bánya nyitására az illetékes természetvédelmi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

(7)Természeti területen a területet szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.

(8)A védettségre tényét az ingatlan nyilvántartásban fel kell tüntetni.

(9) Az előző pontokban tett előírásokat a terv által védelemre javasolt területeken is alkalmazni kell.

Tájvédelem
24.§.

(1) Táj- és településkép-védelmi okokból útsorfásítást kell végezni az utak mentén.

(2) Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlési vezeték a meglévő fasorok nyomvonalában.

(3) A belterületi új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.

(4) Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.

(5) A termőföldről szóló vonatkozó törvény alapján az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett, mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken levő természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) meg kell őrizni. (Lásd : Függelék)

Kulturális örökség védelme
24.§.

(1) A település helyi védelett építményeit, területeit valamint régészeti területeit a szabályozási terv tünteti fel.

(2) A műemléki és helyi védett építményeket, a műemléki környezetet és a régészeti területek listáját az 1. számú melléklet tartalmazza. A felsorolt építmények helyi védettek.

(3) Az országos védett (műemlék) épületen és telken az építés hatósági jogkört a KÖH gyakorolja, a műemléki környezetben az építési engedélyezési eljárásokba az építési hatóság a KÖH-t köteles szakhatóságként bevonni.

(4) A műemlékekre és a műemléki környezetben elhelyezkedő épületekre vonatkozóan a hatályos Kulturális Örökség Védelméről szóló törvény előírásait kell betartani.

(5) A régészeti területeken az építéshatósági ügyekben előzetesen a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Iroda (KÖH) szakhatósági véleményét be kell szerezni. Régészeti tárgyak előkerülése esetén az építési munkálatokat fel kell függeszteni, és a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatóságát valamint a KÖH-t a leletről azonnal értesíteni kell.

(6) A helyi védelmen belül két fokozatot kell megkülönböztetni :
H1 – a védelem a teljes épületre, építményre, valamint a hozzá tartozó földrészletre terjed ki.
H2 – az épület vagy építmény valamely melléklethez csatolt vizsgálati lapokon feltüntetett részletére (pl. tömegére) vonatkozik.

(7) A helyi építészeti értékekkel rendelkező építmények felújítására, korszerűsítésére, átalakítására bővítésére az általános szabályokon túl az alábbiak vonatkoznak :
a./ A „H1" jelzésű épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve a homlokzati tagozatokat..
- A védett épületek belső korszerűsítését, átalakítását, esetleges 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 elvárható tiszteletbe tartásával kell megoldani
- A védett épületeket úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve gondosan mérlegelt kompromisszum árán a legkisebb kárt szenvedje. A tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

b./ A H2 jelzésű épületeknél a védelem az épület valamely részértékére terjed ki. Ezen épületek felújítása, bővítése esetén ezeket az értékeket kell őrizni, esetleges bontásuk után az értékes részeket új épület létesítése esetén az épületbe lehetőleg vissza kell építeni. Az egyes épületek részértékeit a nyilvántartási lap tartalmazza. Amennyiben az értéket csak az épület tömege képezi, úgy a bontás után csak a meglévővel azonos, vagy ahhoz erősen hasonló párkány- és gerincmagasságú és tetőhajlásszögű épület létesíthető.

(8) Helyileg védett épület rontott homlokzata esetén az utcakép javítása érdekében az engedélyezési eljárás során az engedélyezendő építési tevékenység jellege, nagyságrendje függvényében szorgalmazni kell a vizsgálati lapok korrekciós javaslataiban foglaltakat, különös tekintettel :
- A megfelelő felületképzést és színezést
- A tagozatok részben vagy egészben történő visszaállítását
- Az eredeti arányú nyílászárók részben vagy egészben való visszaállítását
- A homlokzatok, tetők rosszul megépített részeinek a visszaállítását
- A főtömeghez szervetlenül kapcsolódó toldalékok elbontását vagy építészeti egységet eredményező átépítését
- A kerítések, kapuk visszaállítását, illetve az utcaképhez illeszkedő átépítését.
- Az épület és hozzá tartozó építmények mai elveknek megfelelő és környezethez illeszkedő építészeti egységeinek megteremtését.

(9) A helyi védelem bármely fokozata alá vont épületen, építményen külső vagy belső felújítási, helyreállítási, bővítési vagy bontási, továbbá a védett épület jellegét, megjelenését bármely módon érintő munkát – függetlenül attól, hogy az általános esetben az építési engedély alapján vagy a nélkül végezhető – megkezdeni, végezni, a védelem alatt álló épület rendeltetését megváltoztatni csak az elsőfokú építésügyi hatóság által, e helyi építési előírások, és a vizsgálati lapok korrekciós javaslatainak a figyelembe vételével meghatározott módon és előzetes hozzájárulásával szabad. Az eljárás során ki kell kérni a települési-, ennek hiányában a megyei főépítész szakvéleményét.

(10) Helyi védelem alatt álló épület bontására csak a védelem megszüntetése után adható engedély a felmérési és foto dokumentáció elkészítését követően.

IV.FEJEZET
Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere. Építésjogi követelmények

25.§.

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

(2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek között csak akkor szabad ha :

- a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
- közérdeket nem sért,
- az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés
26.§.

(1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az ép. hatóság kisajátítási eljárás nélkül - a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett - az érdekeltek hozzájárulás nélkül az önkormányzat javára lejegyeztetheti.

(2) Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.

(3) Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.

(4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás
27.§

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

(2) A helyi közutat illetőleg közművet, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Településrendezési kötelezések
28.§.

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

(2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.

(3) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő.

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

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

V. FEJEZET
Záró rendelkezések.
29.§.

(1)Aki e rendeletben foglaltakat megszegi - amennyiben más jogszabálysértést nem valósít meg - szabálysértést követ el, és ismételhető 30.000 forint összegű pénzbírsággal sújtható.

(2) E rendelet a jóváhagyást követő 30-ik napon lép hatályba. A hatálybalépéssel egyidejűleg a somogyvámosi 0183 hrsz-ú területre vonatkozó 14/2005 (V.24.) számú rendeletben foglaltakat fenntartásával a „Somogyvámos Község Rendezési tervéről" szóló 9/1993.(XI.24.) számú rendelet hatályát veszti.

(3) A rendelet előírásait a hatálybalépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

(4) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik

Somogyvámos, 2006. már. 28.

Radóné Lelkes Erika sk.
jegyző

Böröcz János sk.
polgármester

1. számú melléklet

Somogyvámos község műemléki, helyi védett épületei és régészeti területei.

Műemlékek :

Megnevezés :	Cím :	HRSZ :	Műemléki törzsszám :
1./ Templomrom	Külterület	0150	4440

Műemléki környezet : HRSZ : 0149/6, 0149/7

Helyi védett építmények :

H1 = teljes körű védelem, H2 = épület, építmény részlet, épület tömege.

Megnevezés :	Cím :	HRSZ :	Védettség :
1./ Lakóház	Fő u. 25	5	H1
2./ Lakóház	Fő u. 27	6	H1
3./ Evang. templom	Főtér	404	H1
4./ Róm.kat. templom	Főtér	389	H1
5./ Iskola	Csepregi u.	415/1	H1
6./ Kereszt	Kossuth L. u.	122	H1
7./ Szőlőhegyi kereszt	Kertterület	1086	H1
8./ Szőlőhegyi út melletti kereszt	Külterület	020	H1

Helyi természetvédelem védelem alatti terület, facsoport, fasor :

Megnevezés :	HRSZ :
1./ Közpark, Csepregi – Rózsa	478
2./ Csepregi úti fasor	507
3./ Rózsa utcai facsoport	467

Régészeti területek :

Szám:	Megnevezés :	HRSZ :
1.	Templomrom környéke :	0149/1, /6, /7
2.	Remete :	089-096
3-8	Gyümölcsény	0117
9.	Béla erdőtől keletre :	0119
10.	Melenka I. :	014, 015, 020
11.	Melenka II :	020
12.	Öreg Vámos :	049
13.	Tepenye I.	044
14.	Tepenye II :	044, 050/2
15-19	Damjanich dűlő kelet	0181

Szám:	Megnevezés :	HRSZ :
20.	Sáska	011, 09, 74/1, /2, 75-80
21.	Melenka III. :	014
22.	Régi major :	039/6, 602, 605
23.	Evangélikus temető	258, 285
24.	Damjanich dülő dél I.	0180, 0181, 0177
25-29	Damjanich dülő dél II	0177
30.	Ihászi dülő I. :	0149/3, /4, /7
31-32	Ihászi dülő II.	0149/7
33.	Halastó kelt I.	0149/4
34.	Halastó kelt II.	0149/3, /4.
35 és 37	Ihászi dülő III.	0138/2
36.	Ihászi dülő IV. :	0138/2, 0149/7, 0151
38.	Tompa M. út mögött :	439, 441/1, 442, 443
39.	Iskola környék :	415/1, /2, 398, 400-407. 408/1
40.	Fő utca :	367, 368, 369/1, /2, 371
41.	Kenderföld I. :	025/1, /2, 125, 128, 129, 132, 133, 136.
42.	Kenderföld II. :	025/2, /7,
43.	Szucsai	056/1
44.	Temetői út mögött :	131, 134, 135, 138, 142, 143
45.	Kenderfölr III. :	025/2

2.számú melléklet.

A növényzet telepítésére vonatkozó előírások.

1./ A legkisebb ültetési (telepítés) távolság az ingatlan határától :

a.) belterületen és külterületeknek a kertterületre (MK) és beépítésre szánt területnek minősített területek belső részén :

- szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növő gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m,
- 3 m-nél magasabbra nem növő gyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m,
- 3 méternél magasabbra növő gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 2,0 m,

b) külterületen a kertterületen, és beépítésre szánt területen kívül eső részén :

- gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetén 0,80 m,
- minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró) stb.) esetében 2,0 m,
- birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetén 2,5 m,
- törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetén 3,5 m,
- vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszi fa esetén 4,0 m,
- cseresznyefa esetén 5,0 m
- dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m,

c) külterületnek kertterületen és beépítésre szánt területen kívüli részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kertterület, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni :

- 1 m-nél magasabbra nem növő bokor (élő sövény) esetén 0,80 m
- 2 m-nél magasabbra nem növő bokor (élő sövény) esetében 1,2 m

- 2 m-nél magasabbra növő bokor (élő sövény) esetében 2,0 m
- fa esetében 8,0 m

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

Függelék :

A Helyi Építési Szabályzatban hivatkozott jogszabályok jegyzéke.

16. §. (7)	1994. évi LV törvény 70 §
20. §. (3)	46/1999 (III.18.) sz. korm. r.
20. §. (4)	120/1999 (VIII.6.) sz. korm. r.
22. §. (4)	21/2001. (II.14.) sz. korm.r.
22. §. (9)	27/2004. (XII.25.) sz. KvVM min. rend.
22. §. (17)	21/2001. (II.14.) sz. korm. r.
22. §. (20)	49/2001 (IV.3.) Korm. r.
24. §. (5)	1994. évi. LV. törvény 37. §.

Somogyvámos község szabályozási tervéhez.

Előzmények :

Somogyvámos község településszerkezeti terve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban : Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet (továbbiakban : OTÉK.) előírásai alapján készült.

E rendelkezések szerint az önkormányzat elkészítette és a nagyközség képviselő testülete 31/2004(VI.24.) számú határozataival jóváhagyta a *településfejlesztési koncepciót*, amely foglakozik a település jellegével, szerepével, a fejlesztést befolyásoló gazdasági háttérrel, a népesség alakulásával, foglalkoztatási, munkaellátási körülményekkel. Feltárta a település szerkezetét és környezetét, maghatározta a fejlesztéssel kapcsolatos főbb feladatokat, a lakásépítés, szabadidő eltöltés, idegenforgalom, intézményellátás körét és a zöldövezeti fejlesztéseket. Számba vette az infrastrukturális fejlesztési igényeket és foglalkozott a táji és épített környezet védelmével, feltárta a regionális összefüggéseket, és a külterületi fejlesztési szempontokat.

Településrendezési tervi előzmények :

A község összevont rendezési terve 1993-ban készült a Somogy megyei Önkormányzatok Területrendezési Társulása tervezésében, amelyet a község 9/1993 (XI.24.) számú önkormányzati rendeletével hagyott jóvá. A tervet 4/1995.(II.27.) számú rendelettel módosították.

A község területére a Stadler Építész Iroda 18/1994 jelzőszám alatt készített szabályozási tervet az „Indiai falú" területére, amelyet 4/1996. (II.26.) számú rendeletével hagyott jóvá az önkormányzat.

A volt TSZ major területére a „Virányi Építész Stúdió Kft" által 11/2004 jelzőszám alatt „Somogyvámos termál villapark" címen készült szabályozási terv, amelyet az önkormányzat külön rendeletével hagyott jóvá. E terület felhasználása a szerkezeti tervbe beépült, a szabályozás azonban erre a területre jelen terv keretei között nem terjed ki.

A rendezési tervek a község fejlesztését jól határozták meg.

Regionális összefüggések :

A regionális összefüggések körében Somogy Megye Területrendezési Terve (továbbiakban SMTT) az irányadó. Ennek alapján Somogyvámos község a KSH Statisztikai Kistérségek körében a Lengyeltóti kistérséghez sorolt., amelyet a 244/2003. (XII.18.) Korm. rendelet – amely a kistérségek megállapításáról, lehatárolásáról és megváltoztatásának rendjéről szól - is e szerint minősít. A megye településrendszer hierarchiájában hosszútávon falúnak jelölt

A népességi prognosztizációban 2020-ra stagnálás, kritikus esetben maximum 20-os népességfogyás található.

A község a szennyezettség szempontjából érzékeny területnek minősül.
A talajviszonyoknál a szántó (17-22 AK) és legelő (5-8. AK) területek közepes, a gyümölcsös (0-12 AK) és a szőlő (0 AK) gyenge. minőségűnek mondhatók.

Jelentős erdőterületei nincsenek s községnek és erdősítés nem is tervezett. A szántóterületek belterjes művelésűek. A község belterületétől délre és keletre I. osztályú szőlőkataszteri területeket jelöl a terv

A község belterületének nyugati részén tájsebeket tüntet fel a terv.

A kulturális örökség körében a gótikus templom országos jelentőségű műemlék.

A község egész területe a felszíni vizek szennyezésére érzékeny terület. Erózióra veszélyes területek foltszerűen a község külterületén találhatók., az egész igazgatási terület felszínmozgásra potenciálisan veszélyeztetett terület.

A településhálózati hierarchiában „falu" nak minősített.

Közlekedési kapcsolatai körében a jelenlegi „zsák" település megszüntetése érdekében Edde irányába összekötő út építése tervezett. A település északi igazgatási határát érinti a Marcali - Somogyvár – Gamás tervezett országos főút. A területrendezési terv Somogyvár – Gamás és Somogyvár – Osztopán irányába jelöl regionális kerékpár utakat. A község a Somogyvár- Gamási kerékpárútról lecsatlakoztatható.

Közmű, energiaellátás és hírközlés körében a területrendezési terv csak a községen áthaladó nagyközépnyomású földgázvezetéket jelölt.

Településszerkezet, szabályozás :

A település a Balatontól délre. Fonyód és Kaposvár között, Somogyvártól keletre fekszik. Vasútállomás nincs, ám a Fonyód- Kaposvár vasútvonalon a somogyvári állomásról buszcsatlakozása van a vonatokhoz.

A vidék sűrű erdőkkel, dús rétekkel tagolt, a természeti adottságok kedvező feltételeket biztosítanak a gazdálkodáshoz.. A jó termőföld és a megfelelő mennyiségű csapadék kedvez a mezőgazdasági növénytermesztésnek. Nem véletlen, hogy itt jött létre az ország legnagyobb biogazdálkodásra berendezett farmja. A biófarmon jelentős szarvasmarha tenyésztés folyik.

A település észak-déli irányban nyúló utcák mentén alakult ki amelyhez a „Krisna völgy" kelet nyugati tengellyel fűződik fel, amely a község fejlődését és idegenforgalmát is befolyásolja. Az enyhén domborzatos táj kiemelkedő pontján a környékről is jól láthatóan emelkedik ki a gótikus középkori romtemplom.

A településszerkezeti terv a község kialakult adottságaira alapozódik és határozza meg a fejlesztési irányokat amelyeket a szabályozás is figyelembe vett :

- A helyi lakosság, és az idegenforgalom kapcsán várható igények alapján a lakásépítés feltételeinek megteremtése
- Az idegenforgalomból adódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó, turisztikai ellátás létesítményeinek a terület biztosítása.
- A mezőgazdasági területek gazdaságos műveléséhez szükséges infrastruktúra és létesítményi háttér megvalósításának elősegítése.
- A „Krisna völgy" tervezett fejlesztési programjának meghatározása, és a területfejlesztés biztosítása.
- A közlekedési rendszerben a meglévő utak felújítása, fenntartása .
- A regionális kerékpárút kialakítása a meglévő hálózathoz történő csatlakozással.
- Az infrastrukturális háttér megteremtése .
- A természeti és építészeti értékek feltárása és megőrzése.

A népességi és foglalkoztatási adatokat a *településfejlesztési koncepció* részletesen feldolgozta. Ennek alapján a következők állapíthatók meg :

A számadatokat vizsgálva megállapítható, hogy a természetes szaporulat már 1970-79 között negatív irányú volt, amelyet jelentős elvándorlás is követett. Az 1980-89 között a természetes szaporodás számai tovább romlottak, de az elvándorlás számadatai csökkentek. Az 1990-2001 között a természetes szaporulat negatív száma jelentősen csökken, amely a születések számának növekedést jelenti és az elvándorlás helyett a bevándorlás a jellemző. Valószínű, hogy a kedvező tendencia a „Krisna-völgy" betelepülésével együtt jár.

A foglalkoztatás körében a munkanélküliség számai növekednek, amely kedvezőtlen jelenség.

A fejlesztés hatásai a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazódtak, ennek területi összefüggéseit az egyes fejezetek tartalmazzák.

Az egyes területi egységek szabályozása :

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

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

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

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK :

A beépítésre szánt területek a meglévő kialakult beépített területeken túl a Krisna völgyi fejlesztési területekre koncentrálódik.

Lakóterületek (L)

A község lakóterületei nagyrészt kialakultak. A lakótelkek hosszan elnyúlnak és a telekterületek nagy részén kertgazdálkodás folyik.

A volt TSZ major helyén lakópark tervezés van folyamatban, a terültre külön szabályozási terv készült, amelynek önkormányzati jóváhagyása megtörtén, A szerkezeti tervbe a jóváhagyás szerint történt a terület minősítése.

Új lakóterületi fejlesztésre a község délnyugati részén a lakókertek területén ad javaslatot a terv, valamint a Krisna völgy keleti részén. A Fő utca északi részén is beépítettlen lakótelkek találhatók.

A lakóterületek falusias lakóterületi és kertváros lakóterületi egységekben tervezettek.

A község területén a településrendezési terv az alábbi lakásszám felépítésére nyújt lehetőséget :

1./ Fő utca északi részén :	24 db
2./ Krisna völgy területén .	130 db
3./ Tompa Mihály út mögött :	40 db
4./ Dózsa Gy. utca mögött	20 db
összesen :	214 db

A fentieken túl a termál lakópark területén további mintegy 90-100 db lakás építésével lehet számolni.

A tervezett lakóterületek meghaladják a várható igényeket, ezért az egyes területeket ütemezetten célszerű beépítésre kezdeményezni.

Vegyes területek (Vk.)

A község területén a községközpontban lévő templomok és a Krisna völgy temploma és egyházi építményei központi vegyes területbe sorolt. A Krisna völgyben további intézményterületek jelöltek az oktatási egészségügyi és szociális, valamint további egyházi

épületek részére. A területek tisztán közintézmények részére jelöltek és önálló lakótelek kialakítására a lehatárolt területeken továbbra sem kerül sor.

A község központjában a polgármesteri hivatal és iskola valamint ezek közvetlen környéke településközpont vegyes besorolást kapott, miután e területeken közintézmények és lakótelkek vegyesen találhatók.

Gazdasági területek (GKSZ)

A Krisna völgy területén kerül kialakításra kereskedelmi, szolgáltató jellegű gazdasági területe a jelentősen nem zavaró gazdasági épületek elhelyezésére.

Különleges területek (Kt, Ktk, Ks, Ktu)

A különleges területek körében sorolt *temetők (Kt) és kegyeleti parkok (Ktk)* soroltak, amelyek meglévőek, és területi bővítésükre nincs igény. A kegyeleti parkokban csak rátemetés lehetséges.

A *sportterület (Ks)* a község északnyugati belterületéhez csatlakozik, területi fejlesztése nem tervezett.

A *turisztikai terület (Ktu)* a Krisna völgy területén a főcsatlakozó út mentén jelölt, az idegenforgalmi létesítmények elhelyezésére.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK :

Közlekedési és közmű területek (KÖu, KÖ)

A közlekedési és közmű területeket a szerkezeti terv jelöli, szabályozásukra a helyi építési szabályrendeletben kerül sor. A szerkezeti tervi megoldásokat a közlekedés és közmű fejezetek tartalmazzák.

Az igazgatási határ északi részét érinti a Marcali – Somogyvár - Gamás között tervezett főforgalmi út, és kerékpárút. A terv jelöli az Edde irányába tervezett összekötő utat is.

A közmű területek körében a Krisna völgy szennyvíz elvezetésével kapcsolatosan tervezés alatt álló közmű területeket jelöli a terv.

Zöldterületek : (Z)

Közparkként a község központjában lévő terület egyben helyi természetvédelmi minősítést is kapott. Ezen túl a Tompa M. út és Fő út déli csatlakozásánál alakult ki közpark.

A Krisna völgy belterületi bevonásra tervezett területén is jelölt tervezett parkterület, amely azonban egyházi tulajdonba marad, de közcélúan hasznosított.

Erdőterületek : (Eg, Ev, Ee)

Az erdőterületek körében a meglévő *gazdasági erdők (Eg) védőerdők (Ev) és turisztikai erdők (Ee)* soroltak. A gazdasági erdők a település igazgatási területének déli részén helyezkednek el. A kisebb erdőfoltok véderdő minősítést kaptak.

Turisztikai erdőként a Krisna völgy központjában lévő erdőterület és a délnyugati halastavak mellett lévő terület sorolt, amelyek idegenforgalmi célt is szolgálnak.

Mezőgazdasági területek (Má, Má0, Mk, Mk0)

A mezőgazdasági területek a község külterületén *általános árutermelő (Má), kert művelésű (Mk)* és *be nem építhető mezőgazdasági általános (Má0),* valamint *be nem építhető kertterület (Mk0)* területi minősítést kaptak. Az általános mezőgazdasági területek uralják a külterület nagy részét.

A belterülettől keletre lévő patakvölgy mélyfekvésű gyep területei és a délnyugati halastavak környéke be nem építhető mezőgazdasági területként jelölt.

A kertterületek a Krisna völgytől északra, valamint a belterület délnyugati részéhez csatlakozva helyezkednek el. A be nem építhető kertterület az iskola tömbbel szemben lévő mélyfekvésű terület.

Vízgazdálkodási területek (V)

A vízgazdálkodási területek körében a patakok és tavak soroltak. A halastavak közül az igazgatási terület keleti határán lévő tavak ökológiai hálózat területei is.

Kulturális örökségvédelem :

A kulturális örökség védelem külön tervben került kidolgozásra a településszerkezeti tervvel együtt. A munkarész alapján a régészeti területek , műemlékek és a helyi védett épületek jelölése a szabályozási terven is megtörtént.

A régészeti, műemléki és a helyi védett épületek listáját a műemléki környezetet mellékletként a szabályrendelet külön is tartalmazza.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK :

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

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

Egyéb :

A szabályozási terv a DD. Területi Főépítészi Iroda által működtetett Területi Tervtanácsra bemutatásra került és azt a Tervtanács 01-144/2005 számú állásfoglalása alapján véleményezte. Az államigazgatási és lakossági észrevételek a terven és HÉSZ-en átvezetésre kerültek.

Kaposvár, 2005 dec. 5.

Dr. Stadler József
településrendező vezetőtervező
TT1 – 14-0018/2001

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