

**Sormás Község Önkormányzata Képviselő-testületének
9/2012 (VII.12.) önkormányzati rendelete
Sormás Község belterületi szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról.**

Sormás Község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 6. §. (1) bek. a) pontjában, és 7. §-ában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 4.§ (3) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A szabályzat hatálya

1. §.

A rendelet hatálya a község igazgatási területére terjed ki.

A szabályzat alkalmazása

2. §.

1. A Szabályzat csak e rendelettel megállapított – a rendelet mellékletét képező - szabályozási tervvel (továbbiakban: Terv) együtt érvényes, azzal együtt kell értelmezni és alkalmazni.
2. Az 1. §-ban meghatározott igazgatási területen területet felhasználni, építési telket, építési területet, zöldterületet kialakítani, építményt elhelyezni, építményt, építményrészt, épületegyüttest átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni az országos érvényű rendelkezések megtartásán túl csak jelen Szabályzat és Terv szerint szabad.

3. Jelen Szabályzat mellékletei:

1. sz. melléklet: Művi értékvédelem – műemlékek
2. sz. melléklet: Szabályozási terv Sz-1, Sz-2, Sz-3 tervszámú szelvényei
3. sz. melléklet: Régészeti területek

Szabályozási elemek

3. §.

1. I. rendű kötelező szabályozási elemek

- az I. rendű szabályozási vonalak és az azokhoz tartozó szabályozási szélességek (főforgalmi, forgalmi utak, fontosabb gyűjtőutak szabályozási területének határai),
- a település igazgatási határa,
- a belterületi határvonal,
- a területfelhasználási egységek és a beépítésre szánt, ill. beépítésre nem szánt területek határai,
- az övezethatárok és a hozzájuk rendelt övezeti előírások,
- a védőterületek és védőtávolságok.

Az I. rendű szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.

2. II. rendű kötelező szabályozási elemek

- a (3) bekezdésben nem említett szabályozási elemek, a II. rendű szabályozási vonalak és egyéb szabályozási elemek, mint:
- a tervezett kötelező telekhatárok,
- a szabályozási vonal,
- az építési vonal,
- az építési hely,
- beültetési kötelezettségű terület határa.

A II. rendű szabályozási elemek módosítása beépítésre szánt területen legalább a tömb egészére kiterjedő részletesebb szabályozási terv készítésével történhet meg.

3. [\[1\]](#)

A telekalakítás és az építés általános szabályai

4.§

1. Az egyes létesítmények elhelyezésére a szabályozási tervnek és az övezeti előírásoknak megfelelő építési telket vagy építési területet (közpark véderdő stb. esetén területet) kell kialakítani.
2. Az építési telek kialakíthatóságának előfeltétele az ahhoz kapcsolódó közterületek kialakítottsága, illetve egyidejű kialakítása.^[2]
3. Építési telkek csak rendezett és kialakított közterületek mentén létesíthetők és az övezetre vonatkozó közművesítettségnek megfelelő közmű üzemeltetői, illetve szakhatósági hozzájárulás esetén építhető be.
4. Az 1.§-ban rögzített területen az egyes építési telkeken a jelen szabályozás övezeti előírásainak és a Terv szerinti elő-, oldal- és hátsókertek betartásával lehet épületet elhelyezni. Beépült területen a minimális telekméretet, és építmények közötti távolságot el nem érő telkeken az építmények egymást átfedő homlokzatait tűzfalasan kell kialakítani.
5. Az 1.§-ban rögzített területen az egyes építési telkeken az országos érvényű szerint szükséges gépkocsi-várakozó és tárolóhely szükségletet saját telken belül kell kialakítani.
6. A távlati lakóterületi, üdülőterületi, vegyes területi, gazdasági területi, zöldterületi, közlekedési és közműterületi fejlesztésre jelölt területek a település e térségeinek fenti célra hosszútávon, vagy nagytávlatra történő biztosítása. A jelölt területfelhasználási kategória igénybevételéig a jelenlegi területfelhasználás tartandó fenn.

A területen belül a tervezett területfelhasználástól eltérően telekalakítás, illetve – építés csak a Terv módosításával lehetséges.

7. [\[3\]](#)

8. A reklám-, hirdető-berendezés (tábla, táblaegyüttes, hirdetőoszlop, plakát, egyéb reklámhordozó) és cégfeliratok elhelyezésére is építési engedélyt kell kérni akár a homlokzatra kerülnek, akár egyéb módon kerül elhelyezésre. Az egyes létesítmények engedélyezési tervéhez a zöldfelületekre vonatkozó kertészeti terveket, s a burkolt felületek – parkolók, belső kiszolgáló úthálózat, behajtók – beépítési szintű terveit is mellékelni kell.
9. Beépítési területen nem helyezhető el büntetést végrehajtó (börtön, javító-nevelő) intézmény építménye.

Belterületi határ módosítása

5. §

1. A belterületi határ módosítását, a belterületbe vonásra javasolt területek rendeltetését, terület felhasználását a Terv tartalmazza. E területek belterületbe történő bevonása a konkrét fejlesztési – építési igényeknek megfelelően szakaszosan is végrehajtható.
2. A belterületi határ a Terv szerint az alábbi területeken változik:
 - 023/6, 023/2, 023/3 hrsz. 9. sz. lakóterületi egység
 - -019/1, 019/2 hrsz. 10. sz. lakóterületi egység
 - 014/7, 014/8, 0131, 09/2, 09/4, 09/5 hrsz. 11. sz. lakóterületi egység
 - 090, 092/1, 091/8-9, 091/11, 091/13, 094/1-2, 093 hrsz. 14. sz. lakóterületi és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területi egység
 - 03/1-16, 04/1-5, 05, 06, 07/1-5, 09/5, 010 hrsz. 15. sz. kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területi egység
 - 08/7, 010 hrsz. 16. sz. kereskedelmi- és ipari-gazdasági területi egység
 - 016/1 hrsz. 17. sz. kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területi egység
 - 037/1 hrsz. 19. sz. üdülőterületi egység

Zöldfelületek kialakításának általános elvei

6.§

1. A meglévő belterületi növényzet védelme érdekében 15 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fát kivágni csak fakivágási engedély birtokában lehet.

2. A lakótelkeket 50 %-ban, az üdülőtelleket 70 %-ban, a növényzettel kell fedni. Vízfelület területe 50 %-ban terheli a fennmaradó, burkolt felületet.

Kerítés létesítésének általános elvei

7. §

1. A szabályozási vonalra eső telekhatáron kerítés az országos érvényű rendelkezések illetve, az alábbi feltételekkel létesíthető:
 - a kapuk – személybejárati és gépjármű behajtó kapuk – a közterületbe nem nyílhatnak bele;
 - mind a meglévő, mind a tervezett telkek zárttá tételéről az ingatlan tulajdonosa köteles gondoskodni, a tervezett telkek esetében az építmény használatba vételi engedély benyújtásáig, a meglévők esetében 1 éven belül.

2. A kerítés létesítésének általános elvei, így a bekerítési kötelezettség csak építési telekre vonatkozik. A bekerítési kötelezettség a 028/2. hrsz-ú ingatlanra nem vonatkozik.
 - a. Meglévő, már beépített építési telkek esetében az országos érvényű rendelkezések szerinti telekhatárok mentén az építtetőnek a kerítést saját költségén ki kell építeni.^[4]
 - b. Üres építési telek beépítése esetén az országos érvényű rendelkezések szerinti kerítéseket az épület használatbavételétől számított 1 éven belül meg kell építeni.
 - c. A nem építési engedély köteles kerítés megvalósítását a körjegyző ellenőrzi, a használatbavételi engedély kérelemhez erről az építtetőnek igazolást állít ki.

A település területének felhasználása

8.§

1. A település közigazgatási területe belterületre, tervezett belterületre és külterületre tagolódik.

2. A belterület és tervezett belterület és külterület az alábbi terület felhasználási módokra, övezetekre tagolódik:

- FL jelű falusias lakóterület;
- HÜ jelű hétvégi házas üdülőterület;
- TV jelű településközpont vegyes terület;
- KG jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület;
- IG jelű ipari célú gazdasági terület
- KÜ_{temető}, KÜ_{panzió} jelű különleges terület

mint beépítésre szánt területek, valamint:

- K jelű közlekedési
- K_{tr}, K_{szt}, K_{sza}, K_{vt} jelű közmű terület (trafó, szennyvíztisztító, szennyvízátelő, víztorony funkcióval)
- Z_{kp}, Z_{sp} jelű zöldterület (közpark, sport funkcióval);
- E_v jelű erdőterület (védett és védelmi funkcióval)
- E_g, E_t jelű erdőterület (gazdasági, turisztikai céllal)
- M_a, M_{gy}, M_k jelű mezőgazdasági terület (általános, gyep- és kertművelési funkcióval)
- V_{tó} jelű vízgazdálkodási terület (jóléti tó funkcióval)

mint beépítésre nem szánt területek.

3. Az építési övezetek Tervben szereplő meghatározása az alábbiak szerint értelmezendő:

Terület-egység	Beépítési mód	Max. beépítési %	Min. zöldfelületi arány %
Jele			
Építési övezet	Max. építmény magasság (m)	Min. telekterület (m ²)	Max. felszín alatti építmény aránya %

4. Valamennyi területfelhasználási egységen – hacsak az övezeti előírások nem tiltják – elhelyezhetők:

- köztárgyak,
- a területfelhasználási egységhez tartozó közutak (kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak), közterek,

- a kutatás és ismeretterjesztés építményei (az üzemi jellegűek kivételével)
- közművek és közműpótlók (a szennyvíztisztító és komposztálótelep, - szeméttelep, szeméttégető kivételével) a szakági előírások szerint,
- nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),
- a vízgazdálkodás (vízkárelhárítás, vízhasznosítás) építményei,
- geodéziai jelek,
- nyilvános illemhelyek.

II. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Az FL jelű lakóterületi építési övezet

9.§

1. Az FL besorolású falusias lakóterületi tömb egyedi telkein legfeljebb 7,5 m építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. E területeken az országos érvényű rendelkezések szerint – kivéve üzemanyagtöltő – és az alábbiakban részletezett beépítési feltételek betartásával helyezhetők el az építmények.
 - a. Új épület utcafronton csak magastetővel, cseréphatású fedéssel építhető.
 - b. Előkertben árusító pavilon, kiskereskedelmi bolt, lakókocsi, konténer, garázs nem helyezhető el.
 - c. Telepengedélyhez kötött tevékenység csak építmény földszintjén engedélyezhető.
 - d. A közműellátás mértéke: teljes közművesítettség.
 - e. A telephelyengedélyhez kötött tevékenység végzése Hétfőtől – Péntekig reggel 8-16 óra között folytatható. Szombaton, Vasárnap és Ünnepnapi telephelyengedélyhez kötött tevékenység nem folytatható.
 - f. Az FL besorolású meglévő (beépített) falusias lakóterületen az 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 13 számú területi egységekben a minimális tűztávolság és a telepítési távolság 3 méter.

2. A falusias lakóterületekre vonatkozó hat elemes építési övezeti előírások a 8. § (3) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

- 3.

	O	30	50
FL	K	K	50

jelű építési övezetbe tartozó 1., 2., 3., 4., 6., 5., 7., 8., 12. és a 13. számú tömbök falusias karakterű, oldalhatáron álló beépítésű, kialakult építménymagasságú lakóépületek helyezhetők el max. 30%-os beépítettséggel, a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség 0,5. A terepszint alatti beépítettség 50 % lehet a telek területére vonatkoztatva.

a. Az övezet lakótelkeinek paraméterei:

	Meglévő <u>beépíthető telek</u>	Újonnan <u>kialakítható telek</u>
legkisebb szélesség	10 m	16 m
legkisebb mélység	35 m	40 m
legkisebb terület	800 m ²	900 m ²

b. Az épületek oldalhatáron helyezendők el, de 20 m-nél szélesebb telek szabadonállóan is beépíthető.

c. Új épület építési vonala irányadóan az utcában meglévő épületek utcai homlokzatai által meghatározott vonalhoz igazítandó.

d. Az építési hely mélysége max. 80 m lehet.

e. A 4. tömb esetén új telekalakítás után a már beépült telek visszamaradó nagysága 650 m² lehet azzal, hogy ott további beépítés csak a max. 240 m² beépített alapterületig lehet.

4.

	I	30	50
FL	4,5	K	50

jelű építési övezetbe tartozó 5., és 12., számú tömbökben falusias karakterű, ikres beépítésű, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lakóépületek helyezhetők el max. 30%-os beépítettséggel,

a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség 0,5. A terepszint alatti beépítettség 50 % lehet a telek területére vonatkoztatva.

a. Az övezet lakótelkeinek paraméterei:

	Meglévő beépíthető telek	Újonnan kialakítható telek
legkisebb szélesség	22 m	28 m
legkisebb mélység	35 m	40 m
legkisebb terület	800 m ²	900 m ²

b. Új épület építési vonala irányadóan az utcában meglévő épületek utcai homlokzatai által meghatározott vonalhoz igazítandó.

5.

14	O	30	50
FL	4,5	900	50

jelű építési övezetbe tartozó 14. számú tömbökben falusias karakterű, oldalhatáron álló beépítésű, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lakóépületek helyezhetők el max. 30%-os beépítettséggel, a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség 0,5. A terepszint alatti beépítettség 50 % lehet a telek területére vonatkoztatva. Az övezetben kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m, mélysége 40,0 m lehet.

a. Új beépítésű utcában min. 5,0 m előkert mélység biztosítandó.

b. Az építési hely mélysége max. 50 m lehet.

6.

	O	30	50
FL	4,5	900	50

jelű építési övezetbe tartozó 4., 9., 10., 11., 12. tömbökben falusias karakterű, oldalhatáron álló beépítésű, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú lakóépületek helyezhetők el max. 30%-os beépítettséggel, a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség 0,5. A terepszint alatti beépítettség 50 % lehet a telek területére vonatkoztatva. Az előkert

mélysége min. 5,0 m. Az övezetben kialakítható telek legkisebb szélessége 20,0 m, mélysége 40,0 m lehet.

7.

8	Sz	30	50
FL	6,0	900	50

jelű építési övezetbe tartozó 8. számú tömbben falusias karakterű, szabadon álló beépítésű, legfeljebb 6,0 m építménymagasságú lakóépületek helyezhetők el max. 30%-os beépítettséggel, a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség 0,5. A terepszint alatti beépítettség 50 % lehet a telek területére vonatkoztatva. Az előkert mélységes min. 5,0 m. Az övezetben kialakítható telek legkisebb szélessége 20,0 m, mélysége 40,0 m lehet.

A HÜ jelű üdülőterületi építési övezet

10.§

1. Az HÜ besorolású hétvégi házas üdülőterületi tömb egyedi telkein legfeljebb 4,5 m építménymagasságot meg nem haladó legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek elhelyezésére szolgál. E területeken az országos érvényű rendelkezések szerint az alábbiakban részletezett beépítési feltételek betartásával helyezhetők el az építmények.
 - a. Új épület csak magastetővel, cseréphatású fedéssel építhető.
 - b. A telkeken árusító pavilon, kiskereskedelmi bolt, lakókocsi, konténer, loistálló nem helyezhető el.
 - c. Az üdülőépülettel egy tömegben egy személygépkocsi garázs elhelyezhető, de ajtaja az utca felé nem nyílhat.
 - d. A telkeken az üdülőépulettől különálló épület nem építhető.
 - e. A közműellátás mértéke: teljes közművesítettség
2. Az üdülőterületekre vonatkozó hat elemes építési övezeti előírások a 8. §. (3) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

3.

19	Sz	15	70
HÜ	4,5	600	5

jelű építési övezetben szabadonálló beépítésű, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú üdülőépületek helyezhetők el max. 15%-os beépítettséggel, a telken belül min. 70%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség 0,2. A terepszint alatti beépítettség 5 % lehet a telek területére vonatkoztatva. Az előkert mélysége min. 5,0 m. Az övezetben kialakítható telek legkisebb szélessége 18,0 m, mélysége 30,0 m lehet.

A TV jelű településközpont vegyes építési övezet

11.§

1. A TV besorolású településközpont vegyes területen jellemzően, több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
2. Az övezet területén az országos érvényű rendelkezések szerinti építmények helyezhetők el a szabályozási terv szerinti kialakítással, beépítési feltételekkel.
 - a. Új épület utcafronton csak magastetővel, cseréphatású héjazattal építhető.
 - b. A közműellátás mértéke: teljes közművesítettség
3. A településközpont vegyes területekre vonatkozó hatelemes építési övezeti előírások a 8. §. (3) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.
- 4.

	O	40	50
--	----------	-----------	-----------

6	K	K	50
TV			

jelű építési övezetben oldalhatáron álló beépítésű, a kialakult állapotnak megfelelő építménymagasságú építmények helyezhetők el max. 40%-os beépítettséggel, a telken belül min. 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség 1,5. A terepszint alatti beépítettség 50 % lehet a telek területére vonatkoztatva. Az övezetben kialakítható telek legkisebb szélessége 20,0 m, mélysége 100,0 m lehet.

5.

	Z	60	20
TV	K	600	50

jelű építési övezetbe tartozó 3. és 4. számú tömbökben zártosú beépítésű, a kialakult állapotnak megfelelő építménymagasságú építmények helyezhetők el max. 60%-os beépítettséggel, a telken belül min. 20%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség 1,5. A terepszint alatti beépítettség 50 % lehet a telek területére vonatkoztatva. Az övezetben kialakítható telek legkisebb szélessége 20,0 m, mélysége 30,0 m lehet, a hátsó kert minimuma nincs meghatározva, az építmény telekhatárra építhető. A 4. számú tömbben építmény csak az építési helyen belül helyezhető el.

a. A 7. sz. főúti homlokzatok előtt új kerítés nem létesíthető.

6.

11	Z	50	25
TV	7,5	800	50

jelű építési övezetben zártosú beépítésű, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú építmények helyezhetők el legalább 800 m²-es telken, max. 50%-os beépítettséggel, a telken belül min. 25%-os zöldfelületi borítottsággal. A szintterület-sűrűség 2,0. A terepszint alatti beépítettség 50% lehet a telek területére vonatkoztatva. Az előkert mélysége min. 5,0 m. Kerítés a közterület oldalán nem építhető. Az övezetben kialakítható telek legkisebb szélessége 20,0 m, mélysége 30,0 m lehet.

7. Közösségi épületek csak az épület környezetére is kiterjedő, beépítési tervet tartalmazó építési engedélyezési tervdokumentáció alapján helyezhetők el. Az engedélyezési tervdokumentációnak a szomszédos épületeket is bemutató utcakép mellett a burkolt

felületek, parkolók, a kertészeti kialakítás terveit is tartalmazni kell az utcabútorok, térvilágítás dokumentációval együtt.

8. A településközpont vegyes területen elhelyezendő épületek igényes funkcióhoz méltó, környezetbe illő építészeti kialakítással anyaghasználattal engedélyezhetők.
9. Az oktatási tömbökben kerítés csak alacsony - max. 50 cm magasságú jelzésértékű lehet (pl. fém díszrács), kivéve a sportpályák tömbjét (pl. tenispályák).

A KG jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet

12. §

1. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
2. Az övezet területén az országos érvényű rendelkezések szerinti építmények helyezhetők el a szabályozási terv szerinti kialakítással, beépítési feltételekkel.
3. Az épületek kialakításánál a közeli lakóterületekre is figyelemmel kell lenni. A területen elhelyezendő épületek igényes funkcióhoz méltó, környezetbe illő építészeti kialakítással, anyaghasználattal engedélyezhetők.
4. A tervezett lakóterületekkel határos vagy azoktól közterülettel – úttal – elválasztott beépült telkek telephelyköteles tevékenység esetén minimum 10 m többszintes növényzettel fásítandók a tervezett lakóterület felőli oldalon, a lakóterület megvalósulásáig. Amennyiben ez a meglévő építmények miatt nem lehetséges úgy az Önkormányzat által kijelölt – telek előtti – közterület kötelező fásításával a növényzet telepítése megváltható.
5. A közműellátás mértéke: teljes közművesítettség amely közüzemi villamos energiaszolgáltatást, közüzemi ivóvíz szolgáltatást, valamint egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés továbbá közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes meglétét jelenti.

6. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre vonatkozó hatelemes építési övezeti előírások a 8. §. (3) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

7.

15	O	40	50
KG	K	1000	50

jelű építési övezetbe tartozó 15. tömbben oldalhatáron álló beépítésű, kialakult építménymagasságú épületek helyezhetők el legalább 1000 m²-es telken max. 40 %-os beépítettséggel, a telken belül 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A terepszint alatti beépítés mértéke 50% a telek arányában. A szintterület-sűrűség 2,0. Az övezetben kialakítható telek legkisebb szélessége 20,0 m, mélysége 50,0 m lehet. Az előkert, a hátsókert, valamint az építmények közötti távolság minimális mérete 10,0 m.

8.

	SZ	40	50
KG	6,0	2000	50

jelű építési övezetbe tartozó 5., 14., 15., 17., tömbökben szabadon álló beépítésű, legfeljebb 6,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el legalább 2000 m²-es telken max. 40 %-os beépítettséggel, a telken belül 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A terepszint alatti beépítés mértéke 50% a telek arányában. A szintterület-sűrűség 2,0. Az övezetben kialakítható telek legkisebb szélessége 30,0 m, mélysége 50,0 m lehet. Az előkert, a hátsókert, valamint az építmények közötti távolság minimális mérete 10,0 m amennyiben a telekalakítás a Tervtől eltér.

9.

16	SZ	60	20
KG	9,0	2000	50

jelű építési övezetben szabadon álló beépítésű, legfeljebb 9,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el legalább 2000 m²-es telken max. 60 %-os beépítettséggel, a telken belül 20%-os zöldfelületi borítottsággal. A terepszint alatti beépítés mértéke 50% a telek arányában. A szintterület-sűrűség 2,0. Az övezetben kialakítható telek legkisebb szélessége 30,0 m, mélysége 50,0 m lehet. Az előkert, a hátsókert, valamint az építmények közötti távolság minimális mérete 10,0 m amennyiben a telekalakítás a Tervtől eltér.

Az IG jelű ipari gazdasági építési övezet

13.§

1. Az ipari célú gazdasági terület elsősorban az ipari, energia-szolgáltatási, település-gazdálkodási építmények elhelyezésére szolgál, mint nem zavaró hatású ipari terület.
2. Az övezet területén az országos érvényű rendelkezések szerinti építmények helyezhetők el a szabályozási terv szerinti kialakítással, beépítési feltételekkel.
3. A közműellátás mértéke: részleges közművesítettség a teljes közműellátás kiépítéséig, de maximum 5 évig, amely közüzemi villamos energiaszolgáltatást, közüzemi ivóvíz szolgáltatást, valamint egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés továbbá közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes meglétét jelenti.
4. Az ipari célú gazdasági területekre vonatkozó hatelemes építési övezeti előírások a 8. §. (3) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

5.

16	SZ	50	25
IG	12,0	2000	50

jelű építési övezetben szabadon álló beépítésű, legfeljebb 12,0 m építménymagasságú épületek helyezhetők el legalább 2000 m²-es telken max. 50%-os beépítettséggel, a telken belül legalább 25%-os zöldfelületi borítottsággal. A telken belül előírt zöldfelületet háromszintű növénytelepítéssel kell kialakítani, ami tartalmazza a gypszintet (lágyszárú), cserjeszintet és lombkorona szintet. Az előkert területét füvesíteni kell, 10 m-ként 1 db előnevelt, földlabdás, 14/16 cm törzs-körméretű sorfát, közékük pedig csoportos elhelyezésben 16 db arányos méretű konténeres cserjét kell ültetni az építmények használatbavételi engedély megkéréséig. A terepszint alatti beépítettség max. 50% a telek arányában. A szintterületi sűrűség 1,5. A telek legkisebb szélessége 40,0 m, mélysége 50,0 m lehet. Az előkert, minimális mérete 6 m, a hátsó kert, valamint az építmények közötti távolság minimális mérete 12,0 m amennyiben a telekalakítás a Tervtől eltér.

6. A területen elhelyezendő épületek igényes funkcióhoz méltó, környezetbe illő építészeti kialakítással, anyaghasználattal engedélyezhetők.
7. A reklám-, cégfeliratok elhelyezésére is építési engedélyt kell kérni akár a homlokzatra kerülnek, akár egyéb módon önálló "építményként" tervezettek (zászlórúdsor, reklámozlop stb.).

Különleges rendeltetésű övezetek

14.§

1. A KÜ_{temető} jelű különleges rendeltetésű övezetek az alábbi kizárólagos (megnevezett) intézményi funkciókat hordozó épületek, ill. területek elhelyezésére szolgálnak:
 - a KÜ_{temető} jelű különleges terület, temető,
 - a KÜ_{panzió} jelű különleges terület szálláshely szolgáltató, vendéglátó,
 - a KÜ/KG jelű 17. számú tömb különleges területe lokátor állomás hasznosítást követően, kereskedelmi-gazdasági funkcióval, az 5. számú tömb 68/1 és 68/2 hrsz-ú telkein emelt szintű egészségügyi és szociális, szolgáltató központ és lakópark megnevezett funkciójú kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület besorolásba kerül.
2. A KÜ_{temető} jelű övezet területén csak a temető működésével, működtetésével kapcsolatos építmények helyezhetők el szabadon álló beépítési móddal, magastetővel, max. 10% beépítettséggel, kialakult építménymagassággal. A szükséges parkolók a területen kívül az önkormányzat útfelületén is kialakíthatók.
3. A KÜ_{panzió} jelű övezet területén tájba illő, magas-tetős a szabadidő eltöltés létesítményei, sportépítmények és épületek, pályák, szállás férőhelyek, kemping, vendéglátó épületek, játszóterek, pihenőparkok, kereskedelmi szolgáltató, közösségi szórakoztató építmények helyezhetők el a kizárólagos funkciót szolgálva.
4. A KÜ_{panzió} jelű területre vonatkozó hateleemes építési övezeti előírások a 8. §. (3) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

5.

18	SZ	40	60
KÜ	7,5	3000	5

jelű KÜ_{panzió} építési övezetben a szabadon álló beépítésű, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el legalább 3000 m²-es telken max. 40%-os beépítettséggel, a telken belül 60%-os zöldfelületi borítottsággal. A terepszint alatti beépítettség max. 5,0% a telek arányában. A szintterületi sűrűség 0,4. Az előkert mélysége min. 20,0 m, a telek legkisebb szélessége 50,0 m, mélysége 60,0 m lehet.

- a telken belüli zöldfelület min. 60 %, amelybe a füvesített sportpályák is figyelembe vehetők.
- A beépítettségbe csak az épületet kell beszámítani sportpályák, úszómedence nélkül.
- A gépjármű elhelyezést saját telken belül kell megoldani.
- A területen részleges közművesítést is lehet alkalmazni a közcsatorna megépültéig.

6. A KÜ/KG jelű különleges övezet területén a honvédelem építményei, mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, szállás férőhelyek, igazgatási, egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő, sportépítmény, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el a kizárólagos funkciót szolgálva.

7. A KÜ/KG jelű területre vonatkozó hateleemes építési övezeti előírások a 8. §. (3) bekezdés előírásai alapján értelmezhetők.

8.

KÜ/KG	SZ	40	50
	6,0	2000	50

jelű építési övezetbe tartozó 5., 17., tömbökben szabadon álló beépítésű, legfeljebb 6,0 m építménymagasságú építmények helyezhetők el legalább 2000 m²-es telken max. 40 %-os beépítettséggel, a telken belül 50%-os zöldfelületi borítottsággal. A terepszint alatti

beépítés mértéke 50% a telek arányában. A szintterület-sűrűség 2,0. Az övezetben kialakítható telek legkisebb szélessége 30,0 m, mélysége 50,0 m lehet. Az előkert, a hátsókert, valamint az építmények közötti távolság minimális mérete 10,0 m. Közművesítettség mértéke: teljes közmű.

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A K jelű közlekedési övezetek

15.§ .

1. A **K** jelű közlekedési és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási Terv tartalmazza.

2. Közlekedési területeknek minősülnek:
 - a. a település meglévő, és a szabályozási tervlapok szerint megtartandó kül- és belterületi utak.
 - b. a szabályozási vonalakkal meghatározott, tervezett útterületek

3. A közlekedési területeken az országos érvényű rendelkezések szerint helyezhetők el építmények.^[5]

4. A település közútjainak legkisebb biztosítandó szabályozási szélessége:
 - a. Országos gyorsforgalmi út: M7 tervezett autópálya
szabályozási szélessége 60 m
 - b. Országos főforgalmi út: 7. sz. főközlekedési út (E65 illetve E75 sz.)
szabályozási szélessége 40 m

- c. Országos mellékutak: 6837. sz. Szeptetneki bekötőút
szabályozási szélessége 30 m
- d. Helyi gyűjtő utak: meglévő: Kossuth Lajos utca, Petőfi utca,
átmenő 1 és 6 jelű út
tervezett: a dél-keleti lakóterületen és a gazdasági területen
szabályozási szélessége kialakult, ill. 22 m
- e. Kiszolgáló utak: meglévő: Béke utca, Arany János utca,
tervezett: a fejlesztési területeken a 2-5 és **7-26 jelű
valamint a 29-33 jelű utak**
szabályozási szélessége kialakult, de legalább 12 m. **A
26-os számmal jelölt út a 092/1 hrsz-ú út vonalába
kerül tengelytől mért 8-8 m szabályozási szélességgel.**
- f. Külterületi dűlőutak: meglévő: Homokkomáromi zarándokút, mezőgazdasági
és
erdészeti utak
szabályozási szélessége kialakult, de legalább 12 m
- g. Önálló kerékpárút és gyalogút szabályozási szélessége 3 m
- h. Közös kerékpárút és gyalogút szabályozási szélessége 5 m
5. A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

Külterületi közutak:

- a. Országos gyorsforgalmi út:

M7 tervezett autópálya tervezési osztály jele: K. I. B.

- b. Országos főforgalmi út:

7. sz. főút (E65 illetve E75 sz.) tervezési osztály jele: K. III. B.

c. Országos mellékutak:

6837. sz. Szepetneki bekötőút tervezési osztály jele: K. V. A..

d. Külterületi dűlőutak:

meglévő: Homokkomáromi zarándokút, mezőgazdasági és erdészeti utak
tervezési osztály jele: B. VI. B.

Belterületi közutak:

e. Helyi gyűjtő utak:

meglévő: Kossuth Lajos utca tervezési osztály jele: B. IV. b. A.

Petőfi utca tervezési osztály jele: B. V. c. B.

tervezett: a dél-keleti lakóterületen és a gazdasági területen átmenő utak
tervezési osztály jele: B. V. d. A.

f. Kiszolgáló utak:

meglévő: Béke utca, Arany János utca tervezési osztály jele B. VI. d. B.

tervezett: a fejlesztési területek útjainak tervezési osztály jele: B. VI. d. B.

g. Önálló kerékpárút tervezési osztály jele: B. IX.

h. Önálló gyalogút tervezési osztály jele: B. VIII.

6. A vegyes-használatú utak szabályozási szélessége minimum 10 méter, amit azonos elvek szerint, egyidejűleg készített út, közmű és kertészeti tervek alapján, egyszintű, teherbíró, de díszburkolat jellegű, kertészeti elemekkel, berendezéssel kombinált burkolattal kell kiépíteni.

7. Közterületi parkoló alakítható ki:

- a településközponti vegyes területek teljes és a 7. sz. főút mellé kerülő létesítmények részbeni parkolási igényének kielégítésére, az érintett utak szabályozási szélességén belül, valamint
- a Petőfi utca két oldalát a közparkon át összekötő út két oldalán
- a temető nyugati oldalán

A közterületi parkolókat a parkolóval kiszolgált létesítménynek kell megépítenie a saját költségén.

8. A parkolókat fásítva, gyeprács burkolattal, vagy térkő burkolattal kell megépíteni, a meglévő növényzet maximális mértékű megtartásával.

9. A tervezett új forgalmi utak gyalogos forgalmát legalább egy oldali járdaépítéssel kell biztosítani.

Közművesítés, közműlétesítmények övezete

16.§

1. A közművesítést és közműlétesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási Terv tartalmazza.

2. A Terv területét teljes közművesítéssel kell ellátni.

3. Az alábbi közműlétesítmények a Terv szerint területet igényelnek:

- **K_{tr}**, jelű közmű terület trafó,
- **K_{szt}**, jelű közmű terület szennyvíztisztító,
- **K_{sza}**, jelű közmű terület szennyvízáttemelő,
- **K_{vt}** jelű közmű terület víztorony funkcióval.

4. A tervezett ivóvízhálózatot körvezeték rendszerben kell kiépíteni.

5. A területen elválasztott rendszerű csatornahálózat építendő.
6. Új épület vízbekötését csak a szennyvízcsatornára való rákötést követően szabad engedélyezni.
7. Az új területfelhasználási egységek területén az utak mentén a csapadékvíz elvezetés legalább egy oldali nyílt árokkal is megoldható.
8. A területen nagy-középnomású gázhálózat építhető.
9. A villamosenergia-ellátás, közvilágítás, hírközlés és műsorszórás hálózati létesítményeit földkábelként kell megépíteni.
10. A transzformátorállomások, szennyvízátemelőket közterületről tehergépkocsival megközelíthető helyen kell telepíteni.

A Z jelű zöldterületek

17.§

1. A **Z_{kp}** övezeti jelű közparkokban az országos érvényű rendelkezések és az alábbi szabályozás érvényes:
 - a. Közparkban a nem növényzettel fedett felületek csak vízáteresztő burkolatot kaphatnak.
 - b. Közpark kialakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet. A kertépítészeti tervnek tartalmaznia kell a tereprendezést és a telepítendő növények listáját is.
 - c. Közparkban az akadálymentes közlekedés érdekében a terepszintnél magasabban elhelyezésre kerülő létesítmények megközelítésére lépcső mellett lejtő létesítése szükséges.
 - d. Közparkokban önálló építménnyel bíró reklámok nem helyezhetők el.
 - e. Közparkokban nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a távközlés és műsorszórás építményei csak a felszín alatt létesíthető.

2. A **Z_{sp}** övezeti jelű kizárólagos sportterületen az alábbi szabályozás érvényes:

- a. Sportterületen a nem növényzettel fedett felületek csak vízáteresztő burkolatot kaphatnak.
- b. Sportterület kialakítása csak kertépítészeti terv alapján történhet. A kertépítészeti tervnek tartalmaznia kell a tereprendezést és a telepítendő növények listáját is.
- c. Sportterületen az akadálymentes közlekedés érdekében a terepszintnél magasabban elhelyezésre kerülő létesítmények megközelítésére lépcső mellett lejtő létesítése szükséges.

Az E jelű erdőövezetek

18.§

1. Az **E_v** jelű védelmi erdőövezetben a terület-felhasználásból, a közúti közlekedésből, valamint a mezőgazdasági porszennyeződésből származó levegőszennyezés mértékének csökkentésére a Terv szerinti szélességű véderdőt kell telepíteni.
 - a. Véderdőben gyalogos és kerékpárút elhelyezhető.
 - b. Épület a védelmi erdőben nem helyezhető el.
 - c. Véderdőt tájba illő, elsősorban az őshonos növények telepítésével kell kialakítani. A növényzet-telepítést a használatbavételi engedély benyújtásáig a környezeti terhelést előidéző a saját területén (építési telken, építési területén) belül köteles kialakítani és fenntartani.
2. Az **E_t** jelű turisztikai erdőövezetben 5 % beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
3. Az **E_g** jelű gazdasági erdőövezetben 0,5 % beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
4. Erdőövezetekben csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő tájba illő, nyeregtetős, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épület létesíthető. Ha a speciális erdészeti üzemi technológia, vagy gyógyászati létesítmény elhelyezése szükségessé teszi, az építménymagasság elvi építési engedély alapján legfeljebb 7,5 m-re emelhető.

5. [\[6\]](#)

Az M jelű mezőgazdasági övezetek

19. §

1. Az **M_á**, **M_{gy}**, **M_k** jelű mezőgazdasági rendeltetésű övezetekre az országos érvényű rendelkezések vonatkoznak.
2. Az **M_{gy}** jelű gyepművelésű mezőgazdasági területen csak köztárgyak – önálló reklámhordozó kivételével - közművek, vezetékek és utak helyezhetők el.
3. Az **M_á** jelű általános mezőgazdasági övezetbe a gyep, szőlő gyümölcsös és kert művelési ágon kívüli területek tartoznak. Az övezetben köztárgyak – önálló reklámhordozó kivételével - közmű- és távközlési, vízgazdálkodási létesítmények, utak, mezőgazdasági üzemi épületek, gazdasági épületek és őrház helyezhetők el. Önálló lakóépület nem helyezhető el.
4. Az **M_k** kertes mezőgazdasági övezetbe a szőlő, gyümölcsös és kert művelési águ területek tartoznak.
- 5.

M_k	K	3	90
	4,5	K	5

jelű építési övezetben falusias karakterű, kialakult, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú a mezőgazdasági hasznosítás építményei, és különálló lakóépületek helyezhetők el max. 3%-os beépítettséggel, a telken belül min. 90%-os zöldfelületi borítottsággal. A terepszint alatti beépítettség 5 % lehet a telek területére vonatkoztatva.

a. Az övezet telkeinek paraméterei:

Meglévő

Újonnan

Lakóépület

	<u>beépíthető telek</u>	<u>kialakítható telek</u>	<u>elhelyezésére</u>
min. szélesség	10 m	14 m	14 m
min. mélység	35 m	40 m	40 m
min. terület	720 m ²	720 m ²	3000 m ²

- b. Új épület építési vonala irányadóan az utcában meglévő épületek utcai homlokzatai által meghatározott vonalhoz igazítandó.
- c. Az övezet területén elhelyezhető egyházi, szálláshely szolgáltató és vendéglátó épület.
- d. Az övezet telkeit beépítés esetén részleges közművesítéssel kell ellátni.

Vízgazdálkodási övezetek

20.§

1. A **V** jelű vízgazdálkodási övezet területén építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
2. A **V_{tó}** jóléti tó területén és partján:
 - csak fa szerkezetű horgászstég és csónakkikötő helyezhető el a tó keleti oldalán,
 - a tó nyugati partján kiépített strand kialakítható,
 - [\[7\]](#)
3. Az 1.§-ban rögzített területen a vízmedrek, vízgazdálkodási, vízbeszerzési területek, valamint vízfolyások, árkok árterületén, védőtöltéseinek területén és védőterületein minden tevékenység a Vízügyi Igazgatóság hozzájárulásával végezhető.

Környezetvédelem

21.§

1. Gyűjtő és összekötő utak környezetében valamint I. és II. Rendű főút környezetében üdülőterület és egészségügyi területen a megengedett zajszint 60/50 dB, II. Rendű főút környezetében az összes lakóterületen és vegyes területen valamint gyűjtő és összekötő utak környezetében lakó- és vegyes területen 65/55 dB.
2. A közlekedésből származó zaj ellen zajvédő fal építésével, vagy a Terv szerinti szélességű háromszintű növényzet telepítésével kell gondoskodni.
3. A települési hulladékot az Önkormányzat által erre megbízott intézmény feladata rendszeresen gyűjteni, és a regionális szemételepre szállítani.
4. A folyékony települési hulladékot (szippantott szennyvizet) az erre engedéllyel rendelkező vállalkozó távolíthatja el és engedéllyel működő szennyvízürítő helyre kell szállítani.
5. A közcatorna hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag tartalomra vonatkozó küszöbértékeket be kell tartani, melyet a csatornabírságról szóló országos érvényű rendelkezés tartalmaz.
6. [\[8\]](#)
7. Új ipari, szolgáltató és mezőgazdasági üzemi létesítmény építésének engedélyezéséhez üzemelés-technológiai terv készítendő.
8. Új ipari, szolgáltató és mezőgazdasági üzemi létesítmény építésekor az országos érvényű rendelkezésekben új tevékenységek esetén védelmi övezetet kell kialakítani, függetlenül a Terv szerint tervezett védőfásítástól.
9. A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenységek megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni az országos érvényű rendelkezések követelményei szerint.

10. A település területén keletkező ipari és kommunális szennyvizet tilos tisztítás nélkül élővizekbe vagy a talajvízzel érintkező földrétegekbe vezetni. Az élővízbe bocsátott szennyezőanyag tartalomra vonatkozó határértéket az országos érvényű rendelkezések szerint be kell tartani.
11. A felszíni vizek védelme érdekében az országos érvényű rendelkezéseket kell betartani.
12. A település területén keletkező veszélyes hulladékot, üzemi hulladékot az országos érvényű rendelkezések szerint kell kezelni, ezek ártalmatlanítására, az erre engedéllyel rendelkező hulladékkezelő üzemekbe vagy gyűjtőhelyekre kell szállítani. A hulladékok jegyzékét a 10/2002. (III.26.) KöM rendelettel módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.
13. A szennyvíz tisztítása során keletkező szennyvíziszapok kezelését, hasznosítását, ártalmatlanítását az országos érvényű rendelkezések szerint kell elvégezni.
14. Levegőminőség vonatkozásában a levegőtisztaság védelméről szóló, a légszennyezettségi határértékekről szóló, valamint a zajvédelem vonatkozásában a zajterhelési határértékekről szóló országos érvényű rendelkezéseket kell alkalmazni.
15. A település lakott területén bűzzel járó tevékenység nem folytatható, ilyen anyag nem tárolható.
16. Hígrágya tároló nem létesíthető az országos érvényű rendelkezések szerint vízjárta területen. [\[9\]](#)
17. A talaj és a talajvíz mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezésének megelőzése érdekében az országos érvényű rendelkezéseken túl be kell tartani az okszerű mezőgazdasági termelés szabályait.
18. A felszín alatti vizek és földtani közegek minőségének védelme érdekében a vizek és közcélú vízi létesítmények építése és fenntartása esetére az országos érvényű rendelkezéseket kell alkalmazni.

19. Lakó-, vegyes-, és üdülőterületen – a zaj és rezgésvédelemről szóló – országos érvényű rendelkezéseket kell betartani.
20. A település lakó- üdülő-, településközpont vegyes, gazdasági- és zöldterületein repítőszőrös magvú termést adó fákat ültetni tilos.
21. A lakókörnyezet védelme érdekében, valamint tekintettel az utak állapotára, az összes önkormányzati úton, valamint a hegyi utakon súlykorlátozást, forgalomkorlátozást rendel el az alábbiak szerint:
- a. Béke utca, Arany J. utca, Jókai M. utca 5 tonna. Az építkezések során ettől eltérő súlyú szállítás esetén a polgármestertől esetenként engedélyt kell kérni.
 - b. Petőfi utca, és a hegyi utak esetében 10 tonna. Erdő- és mezőgazdasági tevékenység végzése esetén a járművek közlekedése eseti engedély kérésével, illetőleg bejelentéssel megengedett, azonban a szállító, vagy fuvarozó helyreállítási kötelezettséggel, illetőleg útfenntartási hozzájárulás megfizetésével tartozik az őt vonatkozásában.
 - c. Dózsa Gy. utca 5 tonna. Az építkezések során ettől eltérő súlyú szállítás esetén a polgármestertől esetenként engedélyt kell kérni.
 - d. A képviselő testület felhatalmazza a polgármestert az eseti engedélyek és megállapodások megkötésére.

Védőtávolságok szabályozása

22.§

1. Országos közút beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén annak tengelyétől számított 50 m – autópálya, autóút és főútvonal esetén 100 m - távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint, az illetékes a Közútkezelő hozzájárulásával helyezhető el.
2. Temető körüli 50 m-es védősávban lakó-, üdülőépület és gazdasági épület nem építhető.
3. A temető telkén belül 30 m-es védőfásítást kell kialakítani a temető-fejlesztés területén is.

4. A lakó- és üdülőterületeket a gazdasági és mezőgazdasági területektől min. 10 m többszintes növényzettel kell védeni.
5. Az üdülőterület és az M7-es autópálya közötti területet a Terv szerint többszintes növényzettel kell védeni.
6. Az M7-es autópálya sormási pihenőjét észak felől 10 m-es védő erdősávval kell védeni.
7. A meglévő szennyvíztisztítótól lakó-, vegyes-, gazdasági (a jelentős mértékű zavaró hatású ipari kivételével), üdülő- és különleges (a hulladéklerakók területének kivételével) épület és gazdasági terület 300 m-re alakítható ki.
8. A meglévő víztorony 30 m-es dőléstávolságán belül építmény (épület, műtárgy) nem helyezhető el.
9. Építmény (épület, műtárgy) energiavezetékektől betartandó védőtávolsága:
 - Nagyfeszültségű 20 kV-os elektromos légvezetéktől: külterületen 5,0 m
belterületen 2,5 m
 - Kisfeszültségű elektromos légvezetéktől belterületen 1,0 m
 - Földben elhelyezett vezeték biztonsági övezete mindkét oldalon 35 kV-ig 1,0 m, 35-120 kV-ig 1,5 m.
 - A szabadtéri villamos al-állomások biztonsági övezete 120-400 kV-ig a létesítmény kerítésétől, ill. a kisajátított terület széléről vízszintesen mért 10,0 m-es sáv.
 - Nagykanizsa-Becsehely DN 300 PN 64 nagynyomású gázvezetéktől mért 28-28 m
 - Nagyközép nyomású gázvezetéktől (6 bar) 5-5 m
10. Az ivóvízellátó gerincvezetékek védőtávolsága az adott vezeték-keresztmetszet mellett:
 - 300 mm átmérőig 3 m

- 800 mm-ig 5 m

11. A VIZIG kezelésében levő vízfolyások árvédelmi töltéseinek lábától 10-10 m. A VIZIG kezelésű vízfolyások part-életől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások part-életől 4-4 m és az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, árkok part-életől 2-2 m szélességű sávot karbantartás számára szabadon kell hagyni. A nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 2 m, a másik oldalon legalább 1 m sáv biztosítandó karbantartási célra.

12. Élővizek partjától külterületen 50 m, vízfolyások szélétől belterületen 10 m távolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.

13. [\[10\]](#)

IV. FEJEZET

ÉPÍTÉSI TILALMAK ÉS KORLÁTOZÁSOK

Régészeti lelőhelyek védelme

23.§

1. A község igazgatási területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek és régészeti értékű területek jegyzékét a 3. sz. melléklet tartalmazza. A Szabályozási Terv szerint lehatárolt, nyilvántartott régészeti lelőhelyek és régészeti értékű területek gondoskodni kell.

2 - 4 bek. [\[11\]](#)

Egyéb sajátos jogintézmények

24.§

1. Kiszolgáló út céljára történő lejegyzés az alábbiak szerint történhet:

- a. A Terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében szükséges területet az építési hatóság kisajátítási eljárás nélkül – a kártalanítás szabályai szerint – az érdekeltek hozzájárulása nélkül az Önkormányzat javára lejegyeztethet.
- b. Ha a telekalakítási eljárásra, vagy a közút kialakítására az érdekeltek kérelme alapján kerül sor, a lejegyzésért nem jár kártalanítás.
- c. Amennyiben a lejegyzéssel érintett ingatlan a rendeltetésnek megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.
- d. Az ingatlan helyi közút céljára igénybevett részéért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlan érték-növekedés összegét.
- e. Közhasználatú magánút létesítése esetén az erre vonatkozó helyi önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.

2. Útépítési és közművesítési hozzájárulás megállapítása az alábbiak szerint történhet:

- a. A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
- b. A helyi közutat illetőleg közművet, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát az önkormányzat rendeletben szabályozza.
- c. Sormás község közigazgatási területén az Önkormányzat a magánkezdeményezésre, befektetői szándék támogatására történő belterületbe vont területek útépítési, és közművesítési, valamint bármely más, ezzel összefüggésben lévő infrastrukturális ellátottsággal kapcsolatos feladat végrehajtásában és kivitelezésében nem vállal részt, nem nyújt anyagi támogatást, valamint a rákötéshez szükséges vezetékszakaszokat sem építi ki az adott - belterületbe bevont és befektetési célú – ingatlanokhoz.

3. Településrendezési követelmények:

- a. A tervszerű telek gazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségnek nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.

- b. Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.
- c. Az önkormányzat a településkép javítása érdekében elrendelheti a magán és közterületeken elhelyezett 1,0 m²-t meghaladó reklámtáblák lebontását, és létesítését engedélyhez kötheti.
- d. A közművek kiépítését követő egy éven belül a telek tulajdonosa a közműre való rákötésre kötelezhető.
- e. A rekultivációt igénylő területeket - kitermelés befejezését követően, részletes rekultivációs terv alapján - az ásványvagyon kitermelője legalább 5 éven belül köteles helyrehozni.

Záró rendelkezések

25. §.

1. Jelen helyi építési szabályzat és a hozzá kapcsolódó szabályozási terv a kihirdetés napján lép hatályba.
2. Jelen helyi építési szabályzatban szereplő országos jellegű jogszabályok azok változásával együtt értelmezendők.
3. E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a korábbi rendezési tervet jóváhagyó 7/2005. (VIII.3.) számú rendelet hatályát veszti.

Sormás, 2012. július 12.

sk. Nagy József sk.

jegyző

Póczai Zoltán

polgármester

A kihirdetés napja: 2012. július 12.

Nagy József sk.

jegyző

A rendeletet módosította a 12/2015.(XI.19.) számú önkormányzati rendelet. Egységes szerkezetbe szerkesztette dr. Szekeres András jegyző.

Sormás, 2015. november 18.

Pócze Edit Márta sk.
polgármester

dr. Szekeres András sk.
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetésre került: 2015. november 19.

dr. Szekeres András sk.
jegyző

A rendeletet módosította a 16/2016. (XII.6.) számú önkormányzati rendelet. Egységes szerkezetbe szerkesztette dr. Szekeres András jegyző.

Sormás, 2016. november 17.

Pócze Edit Márta
polgármester

dr. Szekeres András
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetésre került: 2016. december 6.

dr. Szekeres András
jegyző

1. sz. melléklet

SORMÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

**Sormás község belterületi szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról
szóló**

9/2012.(VII.12.) sz. rendeletéhez

A területileg illetékes I. fokú örökségvédelmi hatóság által nyilvántartott műemlék a 159/2 hrsz-ú telken lévő Római katolikus templom, melynek nyilvántartási adatai az alábbiak:

Törzsszám: 6396
Azonosító: 11002
Védelem státusza: Műemléki védelem
Védelem fajtája: Műemlék
Védés: 1958
Település: Sormás
Cím: 7. sz. műút
Név: Római katolikus templom

A templom műemléki érdekű területe a 159/1

2. sz. melléklet^[12]

SORMÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

**Sormás község belterületi szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról
szóló**

9/2012.(VII.12.) sz. rendeletéhez

SZABÁLYOZÁSI TERV Sz-2; Sz-3 tervszámú szelvényei.

Sormás 03/13 hrsz-ú és 03/16 hrsz-ú ingatlanok közötti övezeti besorolási vonal határa a telekalakítás alapján összevont 03/16 hrsz-ú ingatlan határvonalára módosul, az új határvonal a Sormás 03/16 és 03/10 hrsz-ú ingatlanok közti telekhatár. A besorolás egyebekben nem módosul.

3. sz. melléklet

SORMÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

**Sormás község belterületi szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról
szóló**

9/2012.(VII.12.) sz. rendelethez

A területileg illetékes I. fokú örökségvédelmi hatóság által nyilvántartott régészeti lelőhelyek az alábbiak:

azonosító	lelőhely szám	név	HRSZ
32078	1	Török- földek I.-II.	038/15, 038/16, 038/50, 038/51, 038/52, 038/53, 038/56, 038/75, 038/76, 038/78, 038/79, 038/80, 038/81, 039/2, 039/3, 039/4, 044, 038/55
32083	2	Hosszúréti- és Etyhátoki-dűlő	085/10, 085/11, 085/2, 085/3, 085/4, 085/5, 085/6, 085/7, 085/9, 091/15, 091/2, 091/3, 091/4, 091/5, 091/6, 092/2, 249
32087	4	Káka-rét	031/8, 031/9, 029/9, 029/7, 029/29, 029/30, 029/31
35045	5	Mántai-dűlő	070/8, 038/36, 038/37, 038/9, 038/35, 038/71, 038/70, 070/11, 038/72
40683	6	Temetődomb	182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 026, 027/23, 027/37, 027/38, 027/25, 027/26, 027/27, 027/28, 027/29, 027/30
40684	7	Sormási-erdő	072/10, 072/11, 072/12, 072/2, 072/5
40685	8	Hosszúréti- és Etyhátoki-dűlő II.	091/15, 091/19, 091/2, 091/20, 091/21, 091/22, 091/23, 091/24, 091/25, 091/26, 091/27, 091/28, 091/3, 091/4, 091/43, 091/5, 091/6
40695	9	Homokbánya	9 091/11, 094/2, 091/13, 091/8
40698	10	TSZ-major	03/6, 04/5, 05, 03/7, 03/16, 07/5, 06/4, 06/5, 06/6, 06/7, 06/8, 06/9, 06/10, 03/5
40701	11	Bálóki-dűlő	023/1, 023/4, 023/6
40702	12	Avasi-földek	019/5, 020, 021
55278	15	Török-földek, Földdepot	038/52, 038/78, 038/15, 038/16, 038/55, 038/56, 038/76
71233	16	Hosszúréti- és Etyhátoki-dűlő I-II.	085/10, 085/11, 085/2, 085/3, 085/4, 085/5, 085/6, 085/7, 085/9, 086/2, 086/3, 091/15, 091/2, 091/20, 091/21, 091/22, 091/23, 091/24, 091/25, 091/26, 091/27, 091/28, 091/3, 091/4, 091/43, 091/5, 091/6, 091/8, 092/1, 092/2, 249, 250, 251/2, 252, 253, 254,

