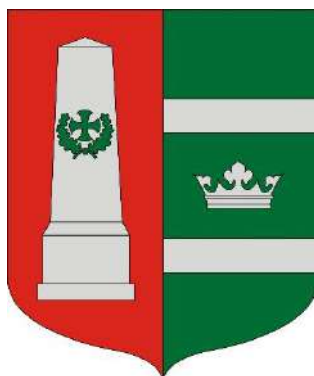


**SOMODOR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**



**2026. JANUÁR 16. NAPJÁN
megtartott RENDKÍVÜLI
nyilvános együttes-ülésének
jegyzőkönyve**

M E G H Í V Ó

Értesítem, hogy Somodor Községi Önkormányzat Képviselő-testülete
2026. január 16-án 9.00 órai kezdettel,
rendkívüli nyilvános ülést tart, melyre tisztelettel meghívom.

Az ülés helyszíne: Somodor Községi Önkormányzat Tanácsterme
7454 Somodor Kossuth u. 109.

Napirend:

- 1.) **Döntés a Szociális tűzifa kiosztásáról**
Előadó: Makai Sándor polgármester
- 2.) **Földbérleti szerződések vonatkozásában a pályázatok kiírásáról**
Előadó: Makai Sándor polgármester
- 3.) **HÉSZ 5. számú mellékletének módosítása**
Előadó: Makai Sándor polgármester
- 4.) **HÉSZ módosításával kapcsolatos 2025.11.20-ai Testületi ülésen hozott határozat módosítása**
Előadó: Makai Sándor polgármester
- 5.) **Egyebek**
Előadó: Makai Sándor polgármester

Somodor, 2026. január 14.

Makai Sándor sk.
polgármester

Jelenléti ív

Készült: Somodor Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. január 16. napján
9.00 órakor megtartott RENDKÍVÜLI nyilvános ülésén, a somodori Tanácsteremben

Jelen vannak:

Makai Sándor polgármester

Makai 

Bank István alpolgármester

Bank 

Makai Milán képviselő

.....

Patakfalvi Dávid képviselő



Tormási Rajmund képviselő



Horváth Zoltán külsős alpolgármester

.....

Tanácskozási joggal jelen van:

dr. Mészáros Renáta jegyző



JEGYZŐKÖNYV

Készült: Somodor Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. január 16. napján 9⁰⁰ órakor megtartott soron következő RENDKÍVÜLI nyilvános üléséről.

Ülés helye: Somodor Községi Önkormányzat Tanácsterme
7454 Somodor Kossuth Lajos utca 109.

Jelen vannak:

Makai Sándor	polgármester
Bank István	alpolgármester
Makai Milán	képviselő
Patakfalvi Dávid	képviselő
Tormási Rajmund	képviselő

Tanácskozási joggal jelen van:

dr. Mészáros Renáta jegyző

Makai Sándor polgármester

Köszöntötte a megjelenteket, elmondta, hogy Makai Milán képviselő és Horváth Zoltán külsős alpolgármester igazoltan hiányoznak. Megállapította, hogy az ülés határozatképes, mert a megválasztott 5 fő képviselő közül 4 fő jelen volt. Az ülést megnyitotta.

Somodor Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a napirendet az alábbiak szerint elfogadta:

Napirendek:

- 1.) Földbérleti szerződések vonatkozásában a pályázatok kiírásáról**
Előadó: Makai Sándor polgármester
- 2.) HÉSZ 5. számú mellékletének módosítása**
Előadó: Makai Sándor polgármester
- 3.) HÉSZ módosításával kapcsolatos 2025.11.20-ai Testületi ülésen hozott határozat módosítása**
Előadó: Makai Sándor polgármester
- 4.) Egyebek**
Előadó: Makai Sándor polgármester

Napirend tárgyalása

1.) Földbérleti szerződések vonatkozásában a pályázatok kiírásáról

Előadó: Makai Sándor polgármester

Makai Sándor polgármester

Elmondta, hogy a lejárt földbérleti szerződések megújítása céljából azokat a jogszabályban meghatározott módon meg kell pályáztatni és ki kell függeszteni. Kritériumnak kívánja meghatározni, hogy a bérlő/szerződő földműves és/vagy őstermelő legyen. A pályázatok beadásának dátumát 2026.02.10-ig kívánja meghatározni.

A képviselő-testület a napirendi pontot megtárgyalta

Somodor Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 4 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül és tartózkodás nélkül – egyhangúan - az alábbi határozatot hozta:

Somodor Községi Önkormányzat 18/2026. (I.16) képviselő-testületi határozata

Somodor Községi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a Makai Sándor polgármestert a földbérleti szerződések pályáztatásának kiírásával és az annak lebonyolításával kapcsolatos összes teendővel és annak elkészítésével megbízza.

Felelős: Makai Sándor polgármester
Határidő: 2026. 02.10.

2.) HÉSZ 5. számú mellékletének módosítása

Előadó: Makai Sándor polgármester

Makai Sándor polgármester

Ismertette a napirendi pontot. Elmondta, hogy a Somogy Vármegyei Kormányhivatal felhívására, majd az építésszel történt egyeztetésre hivatkozva a somodori HÉSZ 5. sz. mellékletét kizárólag alakilag módosítani szükséges. Jelenleg az 5. sz. melléklet tartalmazza a külterületi, belterületi és Somodor puszta- szabályozási tervét együttevve.

A módosítás után:
az 5. sz. melléklet Somodor külterületi szabályozási terve,
a 6. sz. melléklet Somodor belterületi szabályozási terve
a 7. sz. melléklet Somodor-puszta szabályozási terve lesz.

Kérte a képviselő-testületet a napirendi pont elfogadására.

Somodor Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 4 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül és tartózkodás nélkül – egyhangúan - az alábbi rendeletet alkotta:

Somodor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2026. (I. 19.) önkormányzati rendelete

A helyi építési szabályzatról

A rendelet szövege a jegyzőkönyv mellékletét képezi

3.) HÉSZ módosításával kapcsolatos 2025.11.20-ai Testületi ülésen hozott határozat módosítása

Előadó: Makai Sándor polgármester

Makai Sándor polgármester

Ismertette a napirendi pontot, és elmondta, hogy a folyamatban lévő HÉSZ módosítás miatt szükségessé vált a korábban meghozott határozat kibővítése. Ezért kéri a testületet, hogy az építész által megküldött határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

A képviselő-testület a napirendi pontot megtárgyalta.

Somodor Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 4 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül és tartózkodás nélkül – egyhangúan - az alábbi határozatot hozza:

**Somodor Községi Önkormányzat
19/2026. (I.16) képviselő-testületi határozata**

1. Somodor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy kezdeményezi Somodor településrendezési eszközök 2. sz. módosítását az alábbiak érdekében
 - a. a falusias lakóterület övezet beépítési paraméterei kerüljenek felülvizsgálatra
 - b. az építési határvonalak kerüljenek felülvizsgálatra, valamint kerüljenek meghatározásra az építési helyre vonatkozó előírások
2. A képviselő-testület nyilatkozza, hogy Somodor község településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
3. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 66. § eljárási szabályai szerint általános eljárásban kívánja lefolytatni.
4. A Képviselő-testület a határozat mellékletét képező főépítési feljegyzést a módosítás tartalmi követelményeiről elfogadja.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítási eljárást lefolytassa, illetve a szükséges dokumentumokat aláírja.

Felelős: Makai Sándor polgármester

Határidő: 2026. 01.16.

4.) Egyebek

Előadó: Makai Sándor polgármester

1. Terület értékesítés

Makai Sándor polgármester

Elmondta, hogy az önkormányzati területek értékesítésével kapcsolatban dr. Farkas Géza ügyvéd került megbízásra, azonban egy éve megállt a folyamat. Most ismét szükségesnek véli elővenni ezt az ügyet, hogy át legyen vezetve a tulajdonjog.

2. Beadásra kerülő Magyar Falu pályázatok

Makai Sándor polgármester

2026-ban 2 Magyar Falus pályázat lesz beadva, a járda, a tűzoltóraktár kerülne felújításra, valamint az orvosi rendelő felújítása és külső szigetelése lenne megvalósítva.

3. Faluház bérlése

Makai Sándor polgármester

Elmondta, hogy mivel a Faluház használatáért az önkormányzat nem kér bérletdíjat, a jövőben kaució díj kerül bevezetésre. Amennyiben hiányok és károk keletkeznek a használat során, akkor az a kaució összegéből fog levonásra kerülni. Természetesen aki kifogástalanul adja át a bérlés után, annak a kaució teljes összege visszajár.

4. Tájékoztatás az új közvilágítással kapcsolatban

Makai Sándor polgármester

Megtörtént az új ledes technológiájú közvilágítás műszaki átadása, amely pénzügyileg is sokkal kedvezőbb az önkormányzat számára.

5. Sportöltöző felújítása

Makai Sándor polgármester

A sportöltözővel kapcsolatban ismertette, hogy a felújítást hamarosan megkezdik. Költségvetését ismertette.

Makai Sándor polgármester

Elmondta, hogy az idén kevesebb lesz a szociális normatíva.

Makai Sándor polgármester

Megköszönte a részvételt és a képviselő-testületi ülést 10¹⁴ órakor bezárta.



Kmf.


Makai Sándor
polgármester


dr. Mészáros Renáta
jegyző

Somodor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2026. (I. 19.) önkormányzati rendelete

A helyi építési szabályzatról

[1] Somodor Községi Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 6. §. (3) bekezdés a.) pontjában kapott felhatalmazás alapján az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendeletre (a továbbiakban OTÉK) figyelemmel, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében.

[2] Somodor Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az országos szabályozásnak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, a település területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatosan, a telekhez fűződő helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan az alábbi rendeletet alkotja meg:

1. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2004. (III. 24.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2004. (III. 24.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 6. melléklettel egészül ki.

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2004. (III. 24.) önkormányzati rendelet a 3. melléklet szerinti 7. melléklettel egészül ki.

2. §

Ez a rendelet 2026. január 20-án lép hatályba.

Somodor, 2026. január 16.


Makai Sándor
polgármester




dr. Mészáros Renáta
jegyző

Kihirdetési záradék:
A rendelet kihirdetve: 2026. január 19.




dr. Mészáros Renáta
jegyző

„5. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 5. sz. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



2. melléklet a 2/2026. (I. 19.) önkormányzati rendelethez

„6. melléklet az 5/2004. (III. 24.) önkormányzati rendelethez
(A melléklet szövegét a(z) 6. sz. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

3. melléklet a 2/2026. (I. 19.) önkormányzati rendelethez

„7. melléklet az 5/2004. (III. 24.) önkormányzati rendelethez
(A melléklet szövegét a(z) 7. sz. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz, a 2. §-hoz és az 1–3. melléklethez

A rendeletmódosítás célja az 5. 6.-és 7. számú mellékletek aktualizálása volt.

E L Ő T E R J E S Z T É S

Somodor Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. január 16. napján megtartásra kerülő rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: Rendelet módosítás - HÉSZ 5. számú mellékletének módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Fucskár Noémi építésszel történt egyeztetések során derült ki, hogy a Nemzeti Jogtárban megtalálható Somodor község Helyi építési szabályzatának 5. sz. melléklete nem felel meg az elkövetkező módosításokhoz. Az 5. sz. melléklet a szabályozási terveket/térképeket együttesen és nem szeparálva tartalmazza.

A módosítás célja, hogy:

- 5.számú melléklet a Külterületi szabályozási Terv
- 6. számú melléklet a Belterületi szabályozási Terv
- 7. számú melléklet Somodor puszta szabályozási Terve legyen.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Helyi Építési Szabályzat 5.számú mellékletének módosítását elfogadni szíveskedjenek.

Felelős: Makai Sándor polgármester

Határidő: 2026. 01.14.

Makai Sándor
polgármester

E L Ő T E R J E S Z T É S

Somodor Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. január 16. napján megtartásra kerülő rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: HÉSZ módosításával kapcsolatos 2025.11.20-ai Testületi ülésen hozott határozat módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Fucsár Noémi építésszel történt egyeztetések során kiderült, hogy a 2025. 11. 20-án hozott határozat nem teljes, ezért annak módosítása szükségessé vált.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat:

1. Somodor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy kezdeményezi Somodor településrendezési eszközök 2. sz. módosítását az alábbiak érdekében
 - a. a falusias lakóterület övezet beépítési paraméterei kerüljenek felülvizsgálatra
 - b. az építési határvonalak kerüljenek felülvizsgálatra, valamint kerüljenek meghatározásra az építési helyre vonatkozó előírások
2. A képviselő-testület nyilatkozza, hogy Somodor község településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
3. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 66. § eljárási szabályai szerint általános eljárásban kívánja lefolytatni.
4. A Képviselő-testület a határozat mellékletét képező főépítész feljegyzést a módosítás tartalmi követelményeiről elfogadja.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítási eljárást lefolytassa, illetve a szükséges dokumentumokat aláírja.

Felelős: Makai Sándor polgármester

Határidő: 2026. 01.14.

Makai Sándor
polgármester

Somodor Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2026. (I. 19.) önkormányzati rendelete

A helyi építési szabályzatról

[1] Somodor Községi Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 6. §. (3) bekezdés a.) pontjában kapott felhatalmazás alapján az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendeletre (a továbbiakban OTÉK) figyelemmel, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében.

[2] Somodor Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az országos szabályozásnak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, a település területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatosan, a telekhez fűződő helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan az alábbi rendeletet alkotja meg:

1. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2004. (III. 24.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2004. (III. 24.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 6. melléklettel egészül ki.

(3) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2004. (III. 24.) önkormányzati rendelet a 3. melléklet szerinti 7. melléklettel egészül ki.

2. §

Ez a rendelet 2026. január 20-án lép hatályba.

1. melléklet a 2/2026. (I. 19.) önkormányzati rendelethez

„5. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 5. sz. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet a 2/2026. (I. 19.) önkormányzati rendelethez

„6. melléklet az 5/2004. (III. 24.) önkormányzati rendelethez
(A melléklet szövegét a(z) 6. sz. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

3. melléklet a 2/2026. (I. 19.) önkormányzati rendelethez

„7. melléklet az 5/2004. (III. 24.) önkormányzati rendelethez
(A melléklet szövegét a(z) 7. sz. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz, a 2. §-hoz és az 1–3. mellékletez

A rendeletmódosítás célja az 5. 6.-és 7. számú mellékletek aktualizálása volt.

Somodor Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2004 (III.24.) önkormányzati rendelete

A helyi építési szabályzatról
Hatályos: 2006. 12. 01

Somodor Községi Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 6. §. (3) bekezdés a.) pontjában kapott felhatalmazás alapján az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendeletre (a továbbiakban OTÉK) figyelemmel, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az országos szabályozásnak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, a település területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatosan, a telekhez fűződő helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan az alábbi rendeletet alkotja meg:

I. Fejezet

Általános előírások

1. § (1) E rendelet hatálya Somodor község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A tervezési területen területet felhasználni, építési telket, építési területet (közpark, véderdő esetén területet) kialakítani, építési tevékenységet folytatni, épület építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni az országos érvényű jogszabályok mellett – a szabályozási tervben és e rendeletben foglaltaknak megfelelően szabad.

(3) E rendelet a mellékletét képező $m = 1:2000$ méretarányú belterület, és az $m = 1:10.000$ méretarányú külterület szabályozási tervekkel (tervező: Virányi Építész Stúdió Bt. 2033. március, JSZ: 20/2001.) együtt érvényes, azokkal együtt értelmezendő és használandó.

(4) A szabályrendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.

2. § (1) A szabályozási tervek kötelező elemei:

- a) külterületi és belterületi határvonal
- b) szabályozási vonalak,
- c) terület-felhasználási módok és határok,
- d) övezeti és építési övezeti határok, jelek,
- e) övezeti és építési övezeti előírások,

- f) építési határvonalak,
- g) az e rendelettel védetté nyilvánított természeti és művi értékek,
- h) sajátos jogintézmények,
- i) infrastruktúra hálózatok és létesítmények területigényes elemei,
- j) kertépítészeti terv készítési kötelezettség.

(2) A kötelező erejű elemek módosítása – a helyi védelem alatt álló művi értékek kivételével – csak a rendezési terv módosításával lehetséges. A helyi védelem alatt álló művi értékek listája – külön építészeti szakvélemény alapján – valamint a sajátos jogintézmények a rendezési terv módosítása nélkül, önkormányzati rendelettel módosítható. Az egyéb irányadó elemek változtatása – a szükséges szakhatósági egyeztetések lefolytatásával – hatósági engedélyezési eljárás keretében történhet.

(3) Az elvi építési engedélyterv készítésének kötelezettségével érintett ingatlanokon – konkrét beruházási szándék esetén – az ingatlan egészére készített, a hosszú távú, teljes beépítést tartalmazó elvi építési engedélytervben kell a beépítés paramétereit közmű- és útépítés, valamint a környezetvédelem műszaki paramétereit is. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet. E területeken az engedélyezési eljáráshoz – a kérelem mellékleteként -a helyi önkormányzat véleményét is be kell szerezni.

(4) Szaktervező által tervezett kertépítészeti tervet kell készíteni a „kertépítészeti terv készítési kötelezettség”-gel érintett területre. A kertépítészeti terv az építési engedélyezési terv melléklete, illetve annak részét képezi. Használatbavételi, illetve üzembe helyezési engedély csak akkor adható ki, ha a kertépítészeti terv szerinti növényanyag elültetésre került.

(5) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, táj-, a természet- és az építészeti – értékvédelmi követelményeknek.

(6) A termőtalaj védelme érdekében az építmények termőföldön (kül- és belterületen) történő építésügyi hatósági engedélyezése során érvényre kell juttatni azt, hogy az elhelyezés a környező területen a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A kivitelezés és az üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások az érintett termőföld minőségében ne okozzanak kárt. Földmunkák végzésekor a talaj termőréteg-védelmének érdekében a felső humuszos termőréteg megóvásáról gondoskodni kell.

(7) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket és a régészeti érdekű területeket érintő engedélyezési eljárásokba a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként be kell vonni. Ha a terület-előkészítési- és építési munkák a község közigazgatási területén – építés vagy művelés kapcsán – régészeti emlék, illetve lelet kerül elő, kötelesek a vonatkozó jogszabályok¹ szerint eljárni. A tevékenységet fel kell függeszteni és a helyszín vagy lelet őrzése mellett értesíteni kell a jegyzőt, aki a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatósága és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakmai bevonásáról köteles gondoskodni. A múzeum 24 órán belül köteles nyilatkozni a munka folytathatóságáról, ha szükséges haladéktalanul meg kell kezdenie a mentő feltárást.

(8) A 200 m² bruttó alapterületű családi ház nagyságrendjét meghaladó területfejlesztési szándék esetén – mivel a község területe alatti kőzettér a földtani felépítés, vízföldtani adottságok és a morfológiai jellemzők alapján nemcsak erózióra érzékeny, hanem felszínmozgások kialakulására is hajlamos – az építészeti tervek földtani megalapozásához az érintett területre olyan, a geotechnikai, mérnökgeológiai és a vízföldtani jellemzőket meghatározó szakvélemény készítendő, mely értékelően feltárja az építési adottságokat és tisztázza a várható hatásokat.

(9) A Magyar Geológiai Szolgálat Dél-dunántúli Területi Hivatalát szakhatóságként az építési tevékenységekkel kapcsolatos engedélyezési eljárások során be kell vonni az alábbi esetekben:

a) a 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezések esetén (feltöltés, bevágás),

b) 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,

c) meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítésekor,

d) ha a lakosság, a tervezők vagy az önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel.

(10) Az ásványi nyersanyag – a külön jogszabályban² meghatározott talaj kivételével – kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenységek engedélyezési eljárásaiban a Pécsi Bányakapitányság szakhatósági állásfoglalása szükséges, amennyiben a kitermelt ásványi nyersanyag a kitermelés helyéről elszállításra, illetve nem a kitermeléssel érintett területen deponálásra kerül és ennek során üzletszerűen hasznosul, értékesül.

(11) Állattartó épületet és trágyatárolót lakó, üdülő és intézményi funkciójú épülettől 10 m-nél távolabb kell elhelyezni. Az állattartással és az állattartó épületekkel kapcsolatos egyéb szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

(12) Az új- és belterületté váló- beépítésre szánt területen építési engedély csak a belterületbe vonást és az építési telkek kialakítását követően adható.

(13)³ Az építési övezeti előírásokban meghatározott maximális építménymagasságnál nagyobb magasság is engedélyezhető, ha azt az adott funkcióra vonatkozó előírások vagy az alkalmazott üzemtechnológia indokoltá teszik, továbbá ha az megfelel az OTÉK 36. §. (2) bekezdésben foglalt követelményeknek. Ennek indokoltságát az engedélyező hatóság állapítja meg.

II. Fejezet

Településszerkezet, területfelhasználás

3. § (1) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint:

- a) Falusias lakóterület (Lf)
- b) Ipari gazdasági terület jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület (mezőgazdasági üzemi terület) (Gip-M), egyéb ipari terület az energiaellátás (gázfogadó) területe (Gip-Kg)
- c) Különleges terület: temető (KÜ-T), sportterület (KÜ-S), idegenforgalmi fogadóhely (KÜ-I)

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

- a) Közlekedési és közműterület (KÖu)
- b) Zöldterület: közpark (Z)
- c) Erdőterület: gazdasági (E-G), védelmi (E-V), turisztikai (E-T)
- d) Mezőgazdasági terület szántó (M-SZ), gyep, legelő, rét (M-GY), belterületi kert (M-BK)
- e) Vízgazdálkodási terület vízellátás területigényes létesítményei: (V-vt), (vízmű, víztározó); folyók és állóvizek medre és parti sávja (V).

(3) A területfelhasználási egységeket, valamint azok határvonalait, a szabályozási tervek tartalmazzák.

Falusias lakóterület

4. § (1) A területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, megengedett legnagyobb építménymagasság, megengedett legnagyobb beépítettség, megengedett legkisebb kialakítható telekterület – a belterület szabályozási terv tartalmazza.

(2) A falusias lakóterület (Lf) elsősorban családiházak jellegű, 1-2 egységes- lakó és/vagy üdülő – pihenő funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.

(3) A területen az OTÉK 14. §. (2) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el a 2. és 8. pontban felsoroltak kivételével.

(4) A telekalakítások és építések engedélyezése során az építményeket a helyi építészeti karakterhez igazodóan kell elhelyezni és kialakítani, a meglévő településstruktúra, a helyi építészeti karakter /telekméret, beépítési mód, jellegzetes épülettömegek és tetőformák/ figyelemvételével. Nyelek telek kialakítása nem engedélyezhető.

(5) A területen kialakítandó építési telkek megengedett legkisebb átlagos szélessége 18 m. ŰA korábban kialakított – az övezeti előírásokban meghatározottnál kisebb és 18 m-nél keskenyebb – meglévő építési telkek is beépíthető, ha az egyéb vonatkozó előírások betarthatók.

(6) Az épületek tetőidoma a helyi építészeti karakterhez igazodó legyen. Az épületek tetőfedése cserép, betoncserép és bitumenes zszindely, a tető hajlásszöge 30-45 fok lehet. (Bitumen zszindely tetőhéjazat alkalmazásához a tűzvédelmi hatóság egyedi engedélye szükséges.)

(7) A terület elhelyezhetőek az OTÉK 1. számú melléklete 54. pontjában felsorolt melléképítmények, a kirakatszekerény és föld feletti gáztartály kivételével.

(8) Az elő- oldal- és hátsókert előírásait a kialakult állapot figyelembevételével az alábbi keretek között kell meghatározni:

a) az előkert az építési határvonal figyelembevételével – a kialakult helyzethez igazodóan kell meghatározni.

b) az oldalkertet a beépítési mód függvényében – kialakult helyzet és az OTÉK 35. §. előírásai alapján kell meghatározni azzal az eltéréssel, hogy a (6) bekezdésben előírtak nemcsak az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül érvényesek, hanem az elő- és oldalkert egészére vonatkoznak. A jogszabályban előírt értéknél kisebb oldalkerti mérettel rendelkező épületek egyedi építési ügyeinek engedélyezési eljárásába tűzrendészeti szakhatóságot be kell vonni.

c) a hátsókertet az építési határvonal figyelembevételével kell biztosítani.

(9) A lakóterület övezetekre tagolását a 3. melléklet tartalmazza.

(10) A lakóterületen legalább részleges közműellátást és burkolt útfelületet kell biztosítani.

(11) A parkolási igényt az OTÉK 42.§-a alapján, teljes egészében telken belül kell kielégíteni.

(12) A telken belüli zöldfelület megengedett legkisebb mértéke – az Lf6 építési övezet kivételével – a telekterület 50%-a.

(13) A lakóterületek lehatárolását a belterület szabályozási tervek tartalmazzák.

Ipari gazdasági terület

5. § (1) A településen

a) egyéb ipari gazdasági terület az energiaellátást biztosító területigényes létesítmény / gázfogadó (Gip-Kg) területe,

b) jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület (a mezőgazdasági üzemi terület) (Gip-M).

(2) A mezőgazdasági üzemi területekre vonatkozóan az OTÉK 20. §. előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a területen nem helyezhetőek el az OTÉK 20. §. (5) bekezdés 2. pontja⁴ szerinti létesítmények.

(3) A mezőgazdasági üzemi területre vonatkozó előírásokat – beépítési mód, megengedett legnagyobb építménymagasság, megengedett legnagyobb beépítettség, megengedett legkisebb kialakítható telekterület – a szabályozási tervek is tartalmazzák, a 4. melléklet⁵ szerint.

(4) Konkrét beruházási szándék esetén – az érintett ingatlan egészére vonatkozó, a végállapotot tartalmazó – elvi építési engedélytervet készíteni. A megvalósítás több ütemben, szakaszosan is történhet.

(5) A mezőgazdasági üzemi területen az épületek tetőfedése – a nagyfeszítávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép és színes síkpala, a tető hajlásszöge 30-45 fok közötti lehet. A nagyfeszítávú csarnokszerkezetek, tárolók stb. – alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel (pl: LINDAB csereplemez, tegola) vagy fémlemez fedéssel is építhetők.

(6) A mezőgazdasági üzemi területen további fejlesztés csak a környezetvédelmi hatósággal folytatott egyeztetés alapján, az általa előírtak figyelembevételével történhet.

(7) A területen legalább részleges közműellátást és burkolt útfelületet kell biztosítani.

(8) A parkolási igényt az OTÉK 42. %-a alapján, teljes egészében telken belül kell kielégíteni, csak fásított parkoló alakítható ki.

(9) A telken belüli zöldfelület megengedett legkisebb mértéke a telekterület 40%-a.

(10) A területen a beültetési kötelezettség a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, minimum 16/18 méretű fa. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, a használatbavételi engedély csak ennek meglétekor adható ki.

(11) Az ipari gazdasági területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

Különleges terület

6. § (1) A település területén különleges területek a jelenlegi és régi temető területe (KÜ-T), a sportterület (KÜ-S)⁶.

(2) A temető (05 hrsz) területén csak sírhelyek, a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények, egyházi építmények és parkolóhelyek létesíthetők, a terület 30%-os beépítési lehetőségével. A megengedett legkisebb zöldfelület 50%-. A kegyeleti temetőként fenntartott területen (0163 hrsz) csak a műemlékkel kapcsolatos építési tevékenységet szabad folytatni.

(3) Urnás temetés elsődlegesen urnasírba javasolt, urnafal csak a meglévő ravatalozó falához csatlakozóan, vagy zárt kerítésként alakítható ki.

(4)⁷

(5)⁸

(6) A (KÜ-S) sportterületen a megengedett legnagyobb beépítési százalék 10%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 5,5 m, a megengedett legkisebb zöldfelület 70%.

(7) A különleges területen legalább részleges közműellátást és burkolt útfelületet kell biztosítani.

(8) A parkolósükségletet az OTÉK 42. §-a alapján telken belül és közterületen együttesen kell kielégíteni.

(9) A különleges területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

Közlekedési és közműterület

7. § (1) A közlekedési, közműterületeket (KÖu) azok szabályozási szélességét a szabályozási tervek tartalmazzák.

(2) A közlekedési- és közműterületekre vonatkozóan az utak lehelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembevételével az OTÉK 26-§-ban előírtak alapján kell biztosítani.

(3) A közlekedési és közműterületen csak a közmű üzemeltetéséhez szükséges építmények és az OTÉK 26. § (3) bekezdés 2,3.4. pontja kivételével.

(4) A közlekedési – és közműterületen – a védőtávolságokra is figyelemmel – a közmű és hírközlési vezetékeket úgy kell kiépíteni, hogy hosszú távon valamennyi közmű és hírközlési hálózat elérhető legyen.

(5) Az utak mentén a beültetési kötelezettség alapján -külterületen min. 8 m tőtávolsággal fasorok ültetendők. A meglévő fák, fasorok, fás bozótok csak engedéllyel vágathatók ki abban az esetben, amennyiben azt a fás növényállomány egészségi állapota indokoltá teszi.

Zöldterület

8. § (1) A területre vonatkozóan az OTÉK 27. §. előírásait kell alkalmazni.

(2) A közparkok területén az OTÉK 27. §-ában felsorolt létesítmények helyezhetők el az OTÉK 27. §. (4) bekezdés b és c pontja kivételével.

(4) A területen közlekedési, közmű- és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések – gyalogos és kerékpárutak, illetve közvilágítás kivételével – valamint reklámtáblák nem helyezhetők el.

(5) A területen a zölddel való fedettség minimum 70% kell, hogy legyen, melyet többszintesen kell kialakítani, úgy, hogy a fával való fedettség minimum 60% legyen.

(6) A zöldterületek lehatárolását a belterület szabályozási terv tartalmazza.

Erdőterület

9. § (1) Az erdőterületre vonatkozóan az OTÉK 28. § előírásai közül a gazdasági (E-G), védelmi (E-V) és a turisztikai (E-T) rendeltetésű erdőkre vonatkozókat kell alkalmazni azzal, hogy az építménnyel elhelyezéséhez az illetékes Állami Erdészeti Szolgálat hozzájárulása szükséges.

(2) Az erdőterületeken a művelési ág változtatási, telekalakítása és építési engedélyezési eljárásokba szakhatóságként be kell vonni a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságát is.

(3) Az erdőterületek övezetek szerinti tagolását a külterület szabályozási tervek tartalmazzák.

Mezőgazdasági terület

10. § (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és a tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

(2) A mezőgazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 29. §. előírásait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:

a) a./ Az OTÉK 29. §. (4) bekezdés szerint létesíthető lakóépület megengedett legnagyobb építménymagassága 7,5 m helyett 5,5m.

b) Lakóépület az M-GY és M-BK övezeti jelű területen nem helyezhető el; az M-SZ övezeti jelű területen minimum 20.000 m nagyságú területen helyezhető el.

(3) A mezőgazdasági területen az új épületeket, építményeket szabadon állóan kell elhelyezni és kialakítani. Az épületek tetőfedése – a nagy fesztávú csarnokszerkezetek kivételével – cserép, betoncserép és színes síkpala, a tető hajlásszöge 30-45 fok közötti lehet. A nagy fesztávú csarnokszerkezetek – tárolók, állattartó épületek stb. alacsonyabb hajlásszögű tetővel, illetve formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel (pl: LINDAB cserepeslemez, tegola, stb.) vagy fémlemez fedéssel is építhetők.

(4) Az M-GY övezeti jelű területen művelési ág változtatáshoz, telekalakításhoz és az építmények elhelyezéséhez a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.

(5) A mezőgazdasági területek övezetek szerinti tagolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

Vízgazdálkodási terület

11. § (1) Az igazgatási területen lévő vízgazdálkodási területekre vonatkozóan az OTÉK 30. §. valamint a vonatkozó külön jogszabályok⁹ előírásait kell alkalmazni.

(2) A vízfolyások, vízfelületek jókarbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Ennek végrehajthatósága érdekében a vízfolyások mellett 6 m, a tározók mellett 3 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmények és növényzet nem helyezhető el.

(3) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők amennyiben a terület természetközeli állapotának visszaállítását elősegítik.

(4) A vízgazdálkodási területek lehatárolását a szabályozási tervek tartalmazzák.

III. Fejezet

Közhasználatra szolgáló területek

12. § (1) Az igazgatási területen az állami és önkormányzati tulajdonú közlekedési és közműterületek (közterületek), a közforgalom elől el nem zárt magánutak, a zöldterületek és a turisztikai rendeltetésű erdőterületek a közhasználatra szolgáló területek.

(2) A közhasználatra szolgáló területeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, a rendeltetéstől eltérő használathoz a közterület tulajdonosának (kezelőjének) hozzájárulása, valamint az illetékes hatóság engedélye szükséges.

IV. Fejezet

Közműellátás, közmű- és hírközlési létesítmények

13. § (1) A beépítésre szánt területeken legalább részleges közműellátást kell biztosítani az alábbiak szerint:

- a) közüzemi energia-szolgáltatás (villamosenergia és gáz),
- b) közüzemi ivóvíz-szolgáltatás (ennek keretében a szükséges oltóvíz mennyiség föld feletti tűzcsapokkal),
- c) közüzemi szennyvízelvezetés (annak megvalósulásáig átmenetileg a kommunális szennyvíz saját telken – vízzáróan szigetelt, zárt szennyvíztárolóban – történő átmeneti tárolása, úgy, hogy környezetszennyezést nem idézhet elő),
- d) közterületi nyílt árkos csapadékvíz-elvezetés

megoldott legyen.

(2) A zárt tárolóba összegyűjtött és szippantással eltávolításra kerülő szennyvizet az önkormányzat által kijelölt szennyvíztisztító telepre kell szállítani.

(3) A terület felszínmozgásos hajlama és erózióérzékenysége miatt a csapadékvíz elvezetést kiemelt gondossággal kell kezelni. Az igazgatási területen a vízgazdálkodással összefüggő tevékenység folytatása vízjogi engedélyköteles tevékenység, melyhez az engedélyt a DD Vízügyi Igazgatóságtól kell megkérni a vonatkozó külön jogszabályok szerint.

(4) Táj- és településkép-védelmi okok miatt táv- és hírközlési célú magasépítmények (adó- és átjátszó tornyok) a belterületen, a helyi jelentőségű természetvédelmi területen, a gyeperő, rét, legelő mezőgazdasági területeken nem létesíthetők.

(5) A község közigazgatási területén áthaladó 120 Kv-os és 400 Kv-os villamoshálózat, az Adria szénhidrogén-szállító vezeték, a nagyközépnomású földgázvezeték nyomvonalai és védőtávolságuk a külterület szabályozási terven jelöltek.

14. § (1) A településen kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása – kéthetente a kaposvári szeméttelre – megoldott. Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt

edény, konténer használható. A gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken belül kell biztosítani.

(2) Az esetleges állati tetemeteket ATEV feldolgozóhelyre kell szállítani.

V. Fejezet

Környezetvédelem

15. § (1) A tervezési területen bármely tevékenység végzése során ügyelni kell a környezetterhelés, környezetszennyezés és környezetkárosítás kizárására, illetve minimalizálására.

(2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból, a levegőtisztaság-védelme érdekében az érvényes jogszabályokban foglaltakat¹⁰ be kell tartani. A település „A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről” megjelent 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján jelenleg az „F” zónacsoportba tartozik. A közigazgatási területen csak olyan tevékenység folytatható és olyan építmény üzemeltethető, építhető, amelynek szennyezőanyag kibocsátása, a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl.

(3) A levegő tisztaságának védelme érdekében külön rendeletben kell meghatározni az avar és kerti hulladék égetésének szabályait.

(4) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről s ártalmatlanításáról. Veszélyes hulladék a vonatkozó külön jogszabályok¹¹ és hatósági előírások szerint átmeneti jelleggel tárolható. (Átmeneti tárolás zárt térben történhet a talaj, talajvíz és a felszíni vizek veszélyeztetése nélkül).

(5) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében be kell tartani a vonatkozó külön jogszabályokban¹² előírt határértékeket.

(6) Zajvédelmi szempontból a – közlekedésből származó – megengedett A-hangnyomásszint a bekötőút menti lakóterületen 55/45 dB, a település egyéb lakóterületein, a lakófunkciójú beépítésre szánt területeken és a temető területén 50/40 dB.

(7) A terület a vonatkozó külön jogszabály¹³ alapján – szennyeződéserzékenységi szempontból – „B” érzékeny terület.

(8) A tervezési területen a 20 fh-t elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fh-t elérő parkolók felszíni csapadékvizének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.

(9) A település közigazgatási területén üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.

(10) Védőfásításokkal gondoskodni kell a szántóföldi porszennyezés, valamint az élővizek vízszennyezésének megakadályozásáról.

(11) A felszíni vizek védelme érdekében a meglévő létesítmények esetén a 3/1984. (II. 7.) OVH rendelet, új létesítmények esetén a 203/2001. (X. 26.) Kormányrendelet, valamint a 9/2002. (III. 22.) KöM-KöViM együttes rendelet előírásait be kell tartani.

Természet- és tájvédelem

16. § (1) A településtől nyugatra elhelyezkedő észak – déli irányban húzódó gyepterületet és a kapcsolódó erőterületeket a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatósága természeti területként tartja nyilván.

(2) A településen – az e rendelettel védetté nyilvánított – helyi jelentőségű természetvédelmi területeket és egyedi természeti értékeket a szabályozási tervek és e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(3) A helyi természeti értékek védelmével kapcsolatos szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

(4) Táj és településkép-védelmi okokból:

a) a belterület szabályozási terven beültetési kötelezettséggel jelölt helyeken védősávot kell kialakítani tájba illő őshonos fafajokkal és a hagyományos faluképhez illeszkedő cserjékkel;

b) útsorfásítást kell végezni a meglévő és tervezett új utak mentén;

c) nem létesíthető közmű és energia, táv- és hírközlési vezeték a területen meglévő és településszerkezeti tervben javasolt fasorok nyomvonalában.

Kulturális örökségvédelem

17. § (1) A településen országos védelem alatt álló műemlék a római katolikus temető és a templomrom (külterület, hrsz 0163, M 4487).

(2) Az országos védelem alatt álló és az e rendelettel helyi védetté nyilvánított művi értékeket a szabályozási tervek és e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(3) A helyi jelentőségű művi értékek fenntartásával, védelmével kapcsolatos szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

(4) A település területén nyilvántartott régészeti területek és régészeti érdekű területek egyaránt találhatóak; ezeket a külterületi szabályozási terv is jelöli.

VI. Fejezet

Sajátos jogintézmények

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

18. § (1) Helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében szükséges területet az építési hatóság kisajátítási eljárás nélkül – a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett – az érdekeltek hozzájárulása nélkül az önkormányzat javára lejegyezheti.

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

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

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

19. § 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 külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Településrendezési kötelezések

20. § (1) A településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építmények meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettsége előírható.

(2) A tervezési területen lévő ingatlanokat beültetési kötelezettség terheli az alábbiak szerint

a) a lakóterületen, a mezőgazdasági üzemi területen a használatbavételi engedély csak a növényültetési kötelezettség teljesítését követően adható ki;

b) az újonnan kialakításra kerülő közlekedési- és közműterületeken, valamint zöldterületeken az üzembe helyezés csak a – kertészeti terv alapján megvalósuló – növényültetési kötelezettség teljesítését követően engedélyezhető.

VII. Fejezet

Záró rendelkezések

21. § (1) Aki e rendelet 1. § (2), 4. § (11)-(12), 5. § (8)-(9)-(10), 11. § (2), 12. § (2), 13. § (2), 14. § (1)-(2), bekezdésében foglalt rendelkezéseit megszegi – amennyiben más jogszabályokban meghatározott szabálysértést nem valósít meg – szabálysértést követ el, és a külön jogszabályban ¹⁴ meghatározott mértékig terjedő pénzbírsággal sújtható.

(2) E rendelet 2004. április 1-én lép hatályba.

(3) E rendelet előírásait a hatályba lépést követően induló engedélyezési eljárásoknál kell alkalmazni.

(4) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Somodor Községi Önkormányzat 2/1992.(I.31.) rendelete Somodor Összevont Rendezési Tervéről.

Természet- és tájvédelem

1. Helyi jelentőségű természetvédelmi területek:

Örspusztai kastélykert 177 hrsz.

2. Egyedi természeti értékek:

Sorszám Latin név Magyar név Hrsz.

1. Aesculus hippocastanum fasor Vadgesztenye fasor 0130

2. Morus nigra fasor Szederfasor 097

3. Aesculus hippocastanum fasor Vadgesztenye fasor 05

4. Tilia sp 2 db Hársfa 2 db 01

5. Morus nigra Szederfa 137

6. Populus fasor Nyárfasor 050

Művi értékek védelme

1. Országos védelem alatt álló műemlék

Római katolikus temető és templomrom Külterület 0163 hrsz

2. Helyi védelem alatt álló művi értékek

1. I. világháborús emlékmű Kossuth L. u. 83. 1 hrsz
2. Lakóház Kossuth L. u. 1. 2 hrsz
3. Lakóház Kossuth L. u. 75. 6 hrsz
4. Lakóház Kossuth L. u. 12. 54 hrsz
5. Lakóház és gazdasági épület Kossuth L. u. 76. 87 hrsz
6. Lakóház Kossuth L. u. 86. 93 hrsz
7. Harangláb és kereszt Kossuth L. u. 108 hrsz
8. Lakóház Kossuth L. u. 168. 150 hrsz
9. Lakóház Kossuth L. u. 173. 194 hrsz
10. Kőkereszt Kossuth L. u. 203/2 hrsz
11. Lakóház Kossuth L. u. 127. 228/2 hrsz
12. Lakóház Kossuth L. u. 85. 260/1 hrsz
13. Kőkereszt Külterület 052/1 hrsz
14. Kőkereszt Temető 05 hrsz

3. melléklet

A lakóterület az alábbi övezetekre tagolódik:

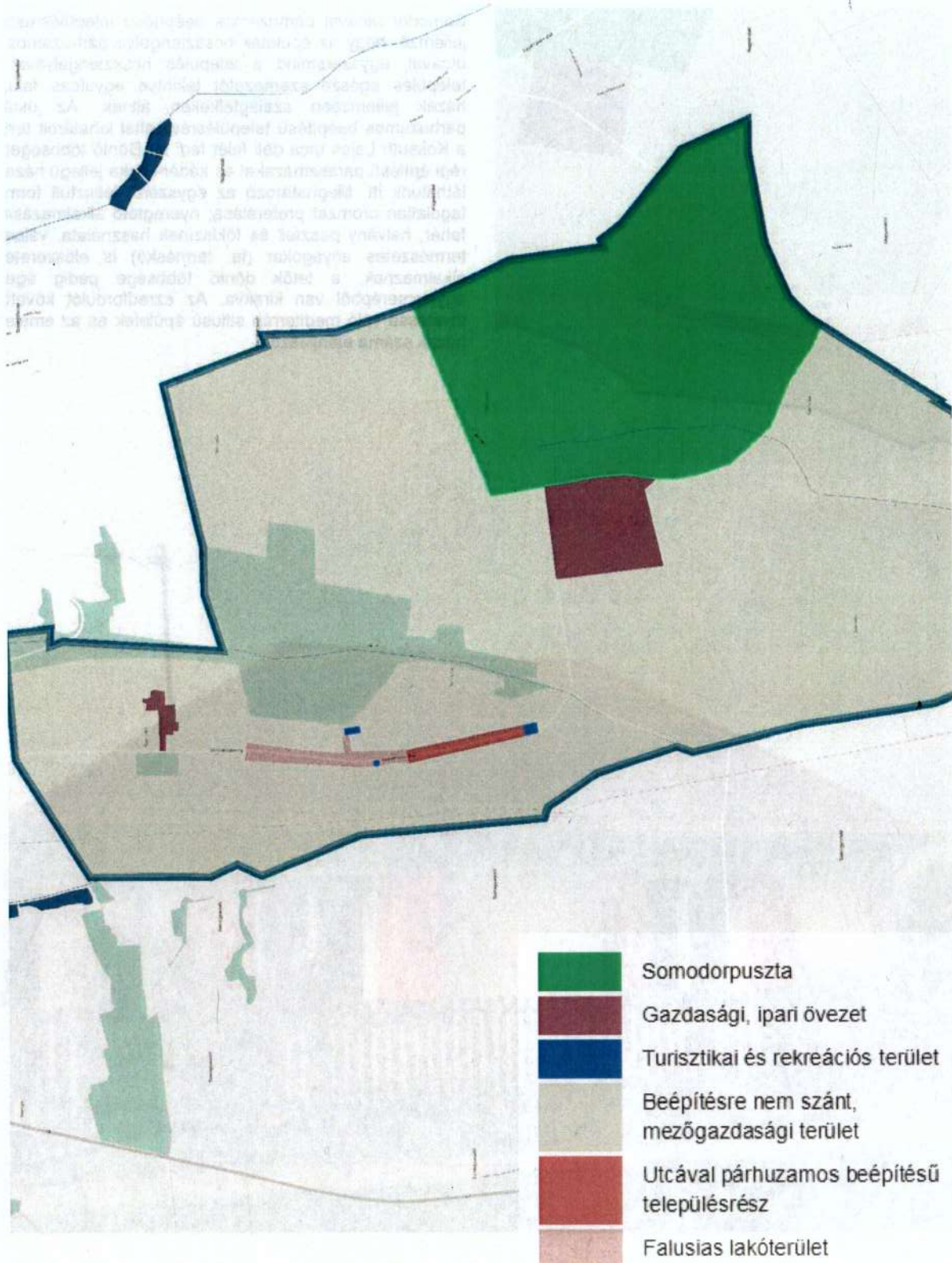
Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymagasság maximum	Telekterület minimum
Lf ₁	O	25	5,5	1000
Lf ₂	O	20	5,5	2500
Lf ₃	O	20	5,5	3000
Lf ₄	O	20	5,5	3500
Lf ₅	O	20	5,5	4000
Lf ₆	SZ	100	9,0	400

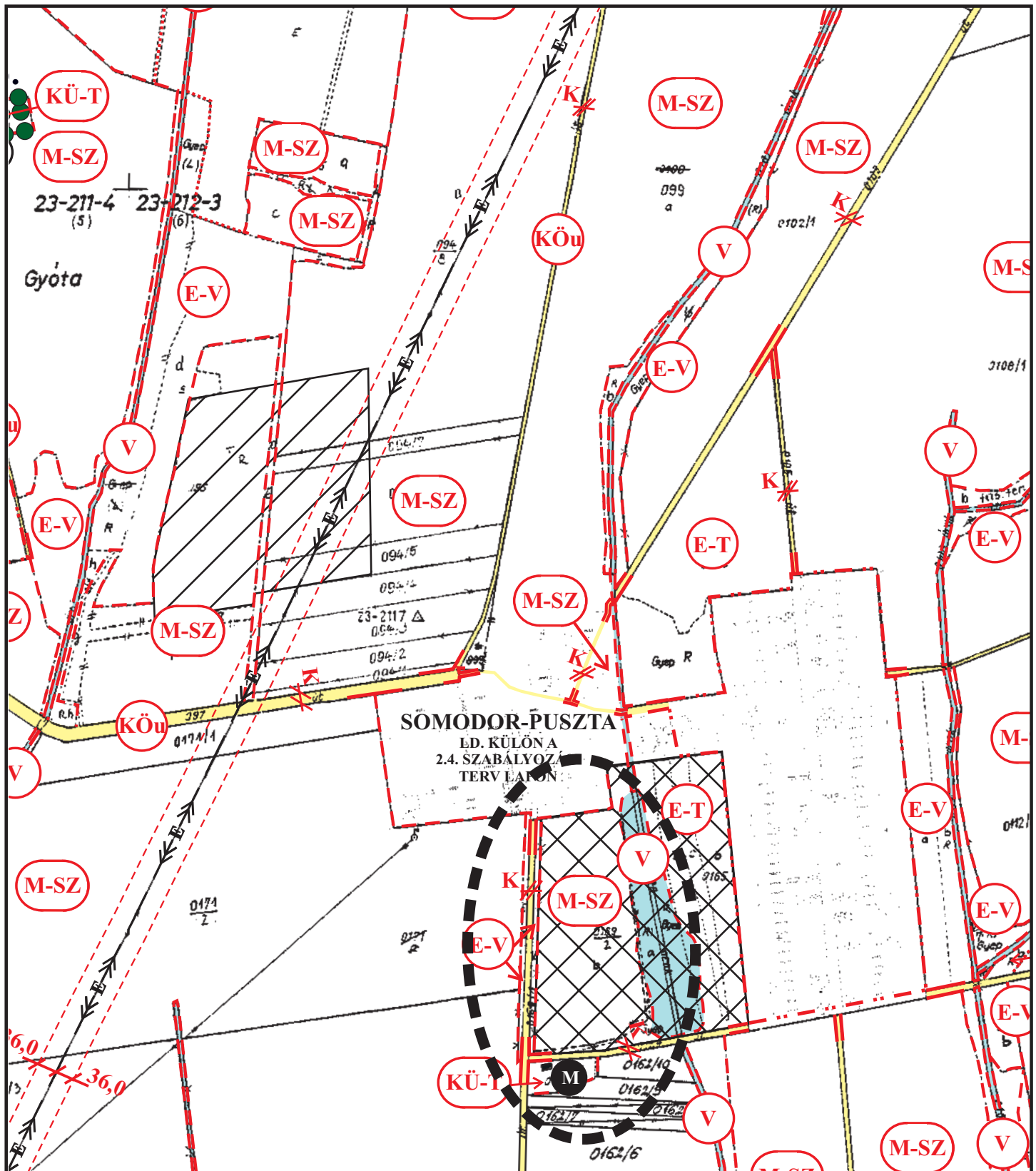
4. melléklet

A mezőgazdasági üzemi területre vonatkozó előírások

Jel	Beépítési mód	Beépítési % maximum	Építménymagasság maximum	Telekterület minim
Gip-M	SZ	20	7,5	10.000
Gip-M1	SZ	30	7,5	4.500


ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRESZEK LEHATÁROLÁSA

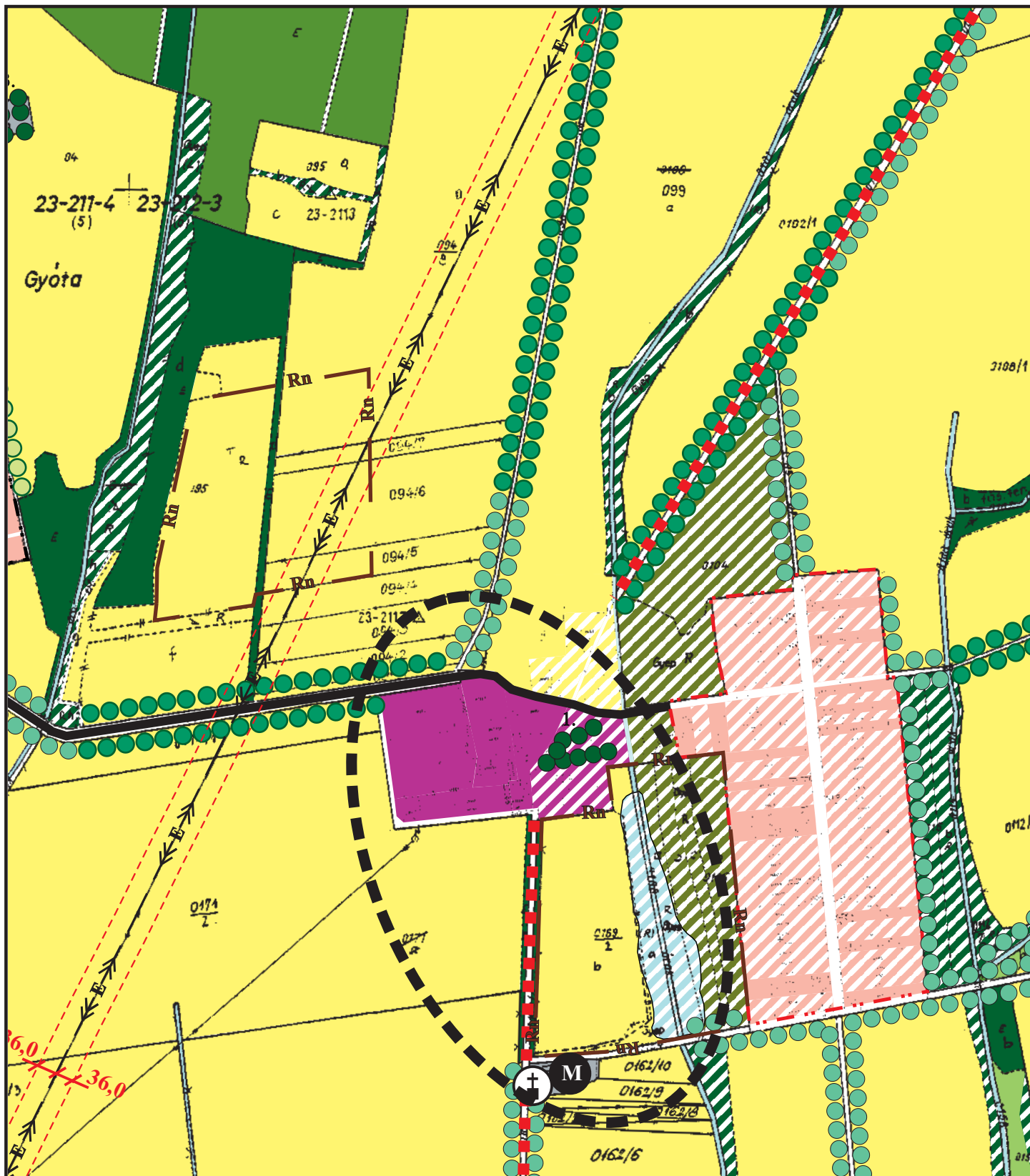




ELFOGADVA A 17/2006. (XII.01.) SZÁMÚ RENDELET MELLÉKLETEKÉNT

■■■■■■■■■■ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

 <p>VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ</p>	<p>VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT 7400 KAPOSVÁR, LOSONC UTCA 1. TEL/FAX: 82-511-575</p>	Rajzszám:
	<p>Munka megnevezése: SOMODOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 1. SZ.MÓDOSÍTÁS</p>	<h1>2.2.</h1>
<p>Rajz megnevezése: KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV-MÓDOSÍTÁS 1. M=1:10000.</p>	Dátum:	
<p>Jelzőszám: 8/2006</p>	<p>Tervezők: VIRÁNYI ISTVÁN TT1-14-0075/2006</p>	<p>2006. MÁJUS</p>



JÓVÁHAGYVA A 117/2006. (XI.30.) SZÁMÚ HATÁROZATTAL

■■■■■■■■■■ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET



VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ

VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT

7400 KAPOSVÁR, LÓSONC UTCA 1. TEL/FAX: 82-511-575

Munka megnevezése:

SOMODOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV 1. SZ.MÓDOSÍTÁS

Rajz megnevezése:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV-MÓDOSÍTÁS 1. M=1:10000.

Rajzszám:

1.2.

Jelzőszám:

8/2006

Tervezők:

VIRÁNYI ISTVÁN
TT1-14-0075/2006

Dátum:

2006. MÁJUS

SOMODOR TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE



SOMODOR BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:2000



JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	LEÍRÁS
[Symbol]	[Symbol]	BELTERÜLETI HATÁR
[Symbol]	[Symbol]	MEGSZÚNÓ BELTERÜLETI HATÁR
[Symbol]	[Symbol]	SZABÁLYOZÁSI VONAL (a közhatalomra szentelt és a nem közhatalomra szentelt terület határán) SZABÁLYOZÁSI SZÉLESÉG
[Symbol]	[Symbol]	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓD HATÁRA
[Symbol]	[Symbol]	ÖVEZETI HATÁR
[Symbol]	[Symbol]	ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL
[Symbol]	[Symbol]	IRÁNYADÓ TELEKHATÁR

BEÉPTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- Lf** FALUSIAS LAKÓTERÜLET
- Gp-M** EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET (mezőgazdasági üzemi terület)
- KÜ-s** KÜLÖNLEGES TERÜLET (sporttelek)

ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁS

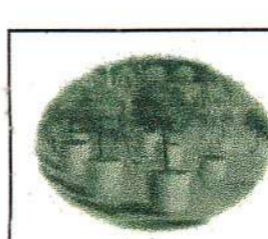
- Lf** $\frac{0}{5,5} \left| \frac{20}{3000} \right|$ Ép.övezet | Beépítési mód | Beépítési %
jelle | Ép. magasság | Telekterület
- O** OLDALHATÁRON ÁLLÓ
- K** KIALAKULT ÁLLAPOT SZERINT
- KÉTK** KERTÉPÍTÉSZETI TERV KESZITENDŐ

BEÉPTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- KÜ-s** KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET
- V** VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (folyó és állóvizek medre és parti sávja)
- E-V** ERDŐTERÜLET (védendő)
- Z** ZÖLDTERÜLET (kóspark)
- M-BK** MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (belterületi kert)

[Symbol]	[Symbol]	HELYI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ MŰVI ÉRTEK
[Symbol]	[Symbol]	HELYI TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET
[Symbol]	[Symbol]	HELYI JELENTŐSÉGŰ EGVEDI TERMÉSZETI ÉRTEK VÉDŐFASÍTÁS
[Symbol]	[Symbol]	BUSZMEGÁLLÓ
[Symbol]	[Symbol]	MEGSZÚNTATÓ JEL
[Symbol]	[Symbol]	IRÁNYADÓ GYALOGÓT

EGYEZTETÉSI ANYAG



PAGONY
Építész- és Kertépítész Iroda
112 BUDAPEST, PILLÉRS KÖZ. 2
TELEFON: FAX: (06-1) 206 2874



Virányi Építész Stúdió

Virányi Építész Stúdió BÉTI Társaság 7400 KAPOSVÁR, LOSONC UTICA 1. TEL./FAX: 02 511 575		Dajczám:
Munka megnevezése: SOMODOR TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE		2.3.
Dajcz megnevezése: SOMODOR BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE		
Tervezők:	Virányi István	Dátum:
Ábrázoló:	Jakab Eszter	2003. MÁRCIUS

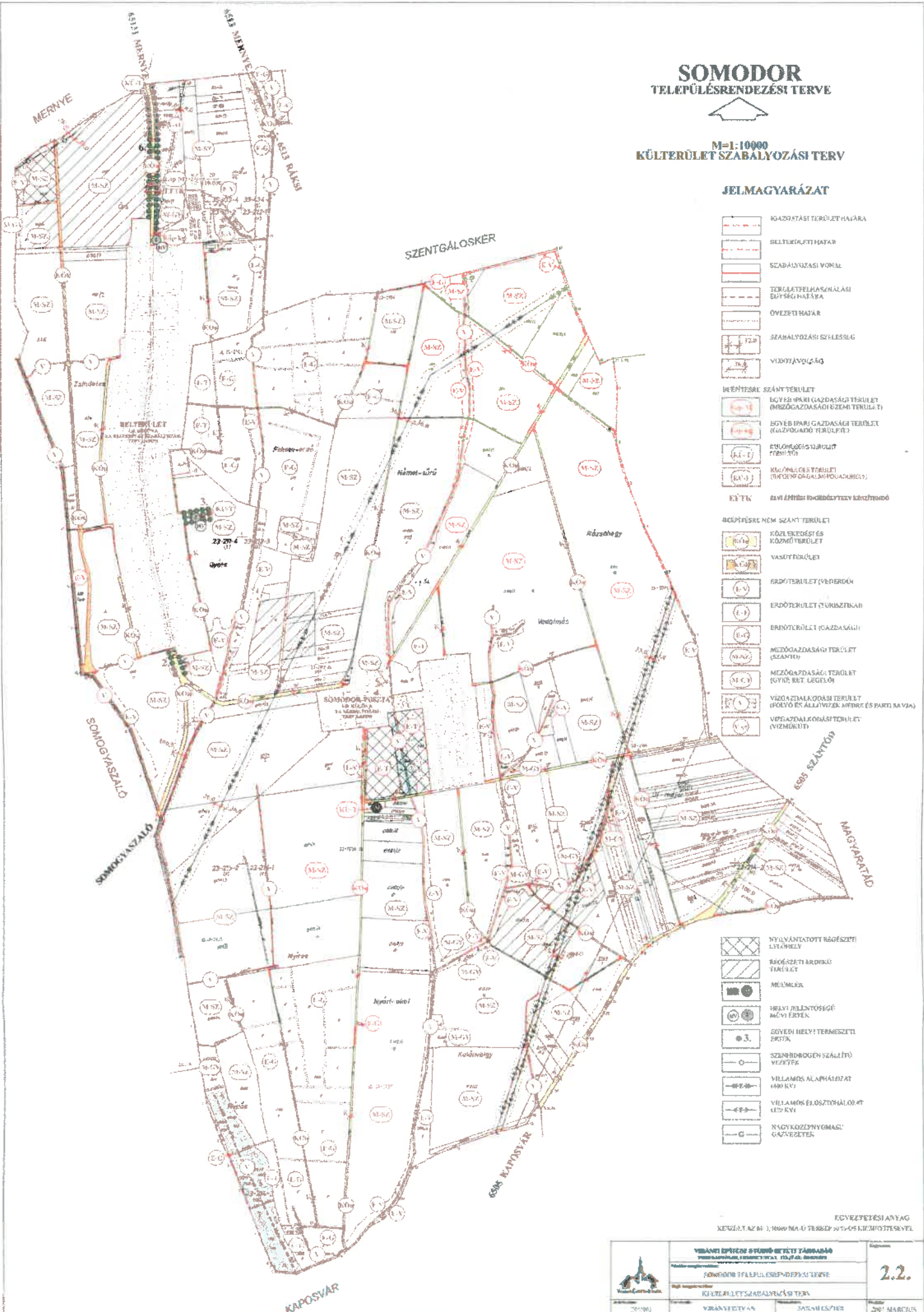
SOMODOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE



M=1:10000
KÜLTÉRÜLET SZABALYOZÁSI TERV

JELMAGYARÁZAT

- KÖZTARTÁSI TERÜLET HATÁRA
- BELTÉRÜLETI HATÁR
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉPÜLÉSHATÁR
- ÖVEZETI HATÁR
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSEG
- VÍDŐTÁVOLSÁG
- MEGÉPÍTÉSI SZÁNT TERÜLET**
- EGYÉB IPARI (GAZDASÁGI) TERÜLET (MEZŐGAZDASÁGI SZEMÉLTERÜLET)
- EGYÉB IPARI (GAZDASÁGI) TERÜLET (GAZDASÁGI TERÜLET)
- FÜLÖMÉRSÉGS TERÜLET (FÜLÖMÉRSÉGS TERÜLET)
- KÖZMŰTERÜLET (KÖZMŰTERÜLET)
- EGYÉB ÉPÍTÉSI TERÜLET (Egyéb építési terület)
- MEGÉPÍTÉSI NEM SZÁNT TERÜLET**
- KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET
- VASÚTTERÜLET
- ERDŐTERÜLET (VEDERDŰ)
- ERDŐTERÜLET (TUSZETKÉN)
- ERDŐTERÜLET (GAZDASÁGI)
- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (SZÁNTÓ)
- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (FÜVŐ, RÉT, LEGELŐ)
- VÍZÓZDALKÖZELI TERÜLET (FOLYÓ ÉS ÁLLÓVÍZEK MELLETT ÉS PARTI SÁVIA)
- VÍZÓZDALKÖZELI TERÜLET (VÍZMÉRŐ)
- NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI TERÜLET
- RÉGÉSZETI ÉRDEK TERÜLET
- MŰEMLEK
- HELYI JELENTŐSÉGŰ MŰVI ÉRTEK
- EGYÉB HELYI TERMÉSZETI ÉRTEK
- SZENNYVÍVRENDELŐ VÉZTÉR
- VILLAMOS ALAPHÁLÓZAT (400 KV)
- VILLAMOS ELŐSZÓRÓALÓZAT (10 KV)
- NYOLCOZPONYOMÁS GAZVÉZETEN



EGYÉB TARTALOM
KÉPZELT AZ 1:10000 NAGYSÁGÚ TERVEZÉS 2015-05 KÉSZÍTÉSÉVEL

	VILÁSI ÉPÍTÉSI ÉS TERVEZÉSI ZÁRTkörű VILÁSI ÉPÍTÉSI ÉS TERVEZÉSI ZÁRTkörű	2.2.
	SOMODOR ÉPÍTÉSI ÉS TERVEZÉSI ZÁRTkörű KÜLTÉRÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV	
VILÁSI ÉPÍTÉSI ÉS TERVEZÉSI ZÁRTkörű	SÁTHI ÉPÍTÉSI	2017. MÁRCIUS

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Somodor településrendezési eszközök 2. sz. módosításához

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.rend) 7.§. (7) bekezdés alapján a településrendezési eszközök módosításának tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg.

Somodor településrendezési eszközök 2. sz. módosításának tervezési feladatai az alábbiak

- a. a falusias lakóterület övezet beépítési paraméterei kerüljenek felülvizsgálatra
- b. az építési határvonalak kerüljenek felülvizsgálatra, valamint kerüljenek meghatározásra az építési helyre vonatkozó előírások

Megalapozó vizsgálat

A megalapozó vizsgálatban a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben az alábbiakat szükséges kidolgozni:

1. Beépítettség és telekméret vizsgálata

Alátámasztó javaslat

Az alátámasztó javaslatban a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben az alábbiakat szükséges kidolgozni:

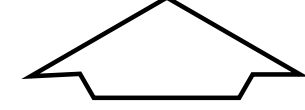
1. A fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalása
2. A módosítással érintett területek bemutatása
3. Településrendezési javaslat

Kaposvár, 2025.11.24.

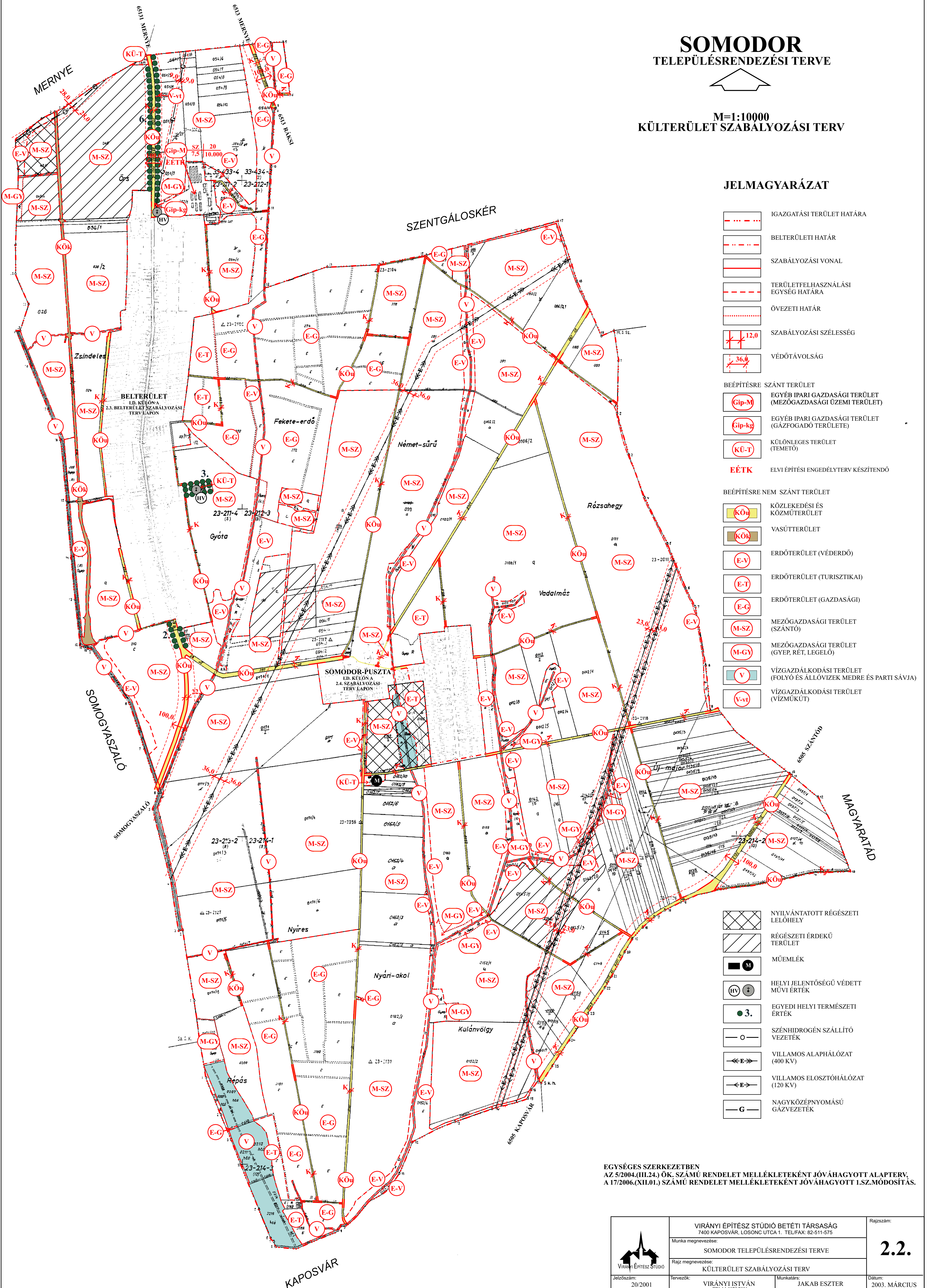


Nagy Edina
főépítész

SOMODOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE



M=1:10000
KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV



JELMAGYARÁZAT

- IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
- BELTERÜLETI HATÁR
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG HATÁRA
- ÖVEZETI HATÁR
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
- VÉDŐTÁVOLSÁG

- BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET**
- EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET (MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET)
- EGYÉB IPARI GAZDASÁGI TERÜLET (GÁZFOGADÓ TERÜLETE)
- KÜLÖNLEGES TERÜLET (TEMETŐ)
- ELVI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYTERV KÉSZÍTENDŐ

- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET**
- KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET
- VASÚTTERÜLET
- ERDŐTERÜLET (VÉDERDŐ)
- ERDŐTERÜLET (TURISZTIKAI)
- ERDŐTERÜLET (GAZDASÁGI)
- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (SZÁNTÓ)
- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (GYEP, RÉT, LEGELŐ)
- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (FOLYÓ ÉS ÁLLÓVÍZEK MEDRE ÉS PARTI SÁVJA)
- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (VÍZMŰKÜT)

- NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELOHÉLY
- RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET
- MŰEMLEK
- HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT MŰVI ÉRTÉK
- EGYEDI HELYI TERMÉSZETI ÉRTÉK
- SZÉNHDROGÉN SZÁLLÍTÓ VEZETÉK
- VILLAMOS ALAPHÁLÓZAT (400 KV)
- VILLAMOS ELOSZTÓHÁLÓZAT (120 KV)
- NAGYKÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK

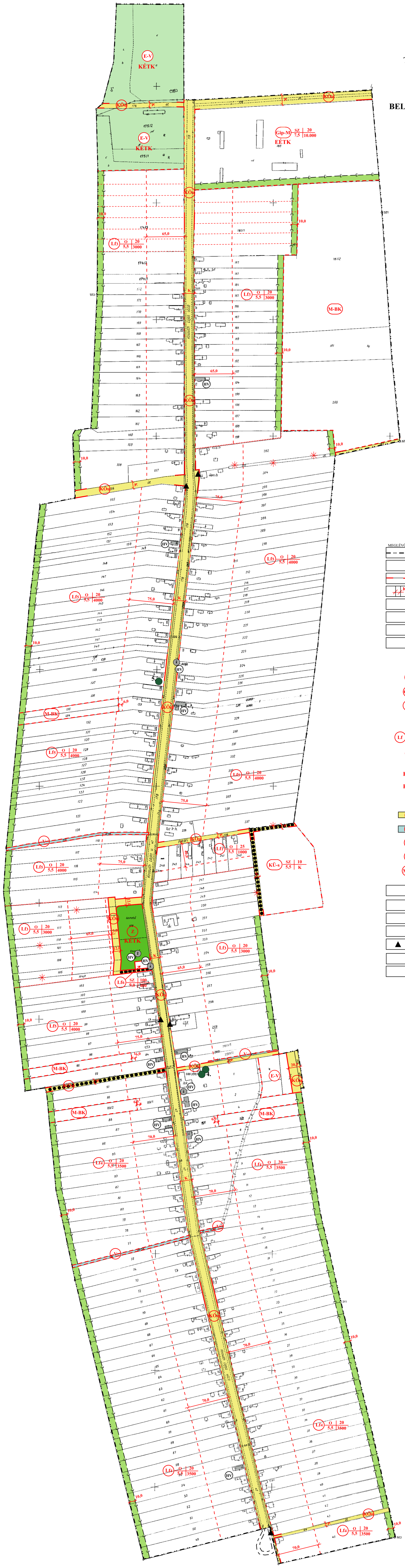
EGYSÉGES SZERKEZETBEN
AZ 5/2004.(III.24.) ÖK. SZÁMÚ RENDELET MELLÉKLETEKÉNT JÓVÁHAGYOTT ALAPTERV,
A 17/2006.(XII.01.) SZÁMÚ RENDELET MELLÉKLETEKÉNT JÓVÁHAGYOTT 1.SZ.MÓDOSÍTÁS.

	VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BETÉTI TÁRSASÁG 7400 KAPOSVÁR, LOSONC UTCA 1. TEL/FAX: 82-511-575		Rajzszám:
	SOMODOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		2.2.
Munka megnevezése: SOMODOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Rajz megnevezése: KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV		Dátum:
Jelzőszám: 20/2001	Tervezők: VIRÁNYI ISTVÁN TTI 14-0075/2001	Munkatárs: JAKAB ESZTER	2003. MÁRCIUS

SOMODOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE



SOMODOR BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE M=1:2000



JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BELTERÜLETI HATÁR
		BELTERÜLETI HATÁR
		MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
		SZABÁLYOZÁSI VONAL (a közhatalmra szánt és a nem közhatalmra szánt terület határa)
		SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
		TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG HATÁRA
		ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
		ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL
		IRÁNYADÓ TELEKHATÁR

BÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET	
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET (mezőgazdasági üzemi terület)
	KÜLÖNLÉGES TERÜLET (sportterület)

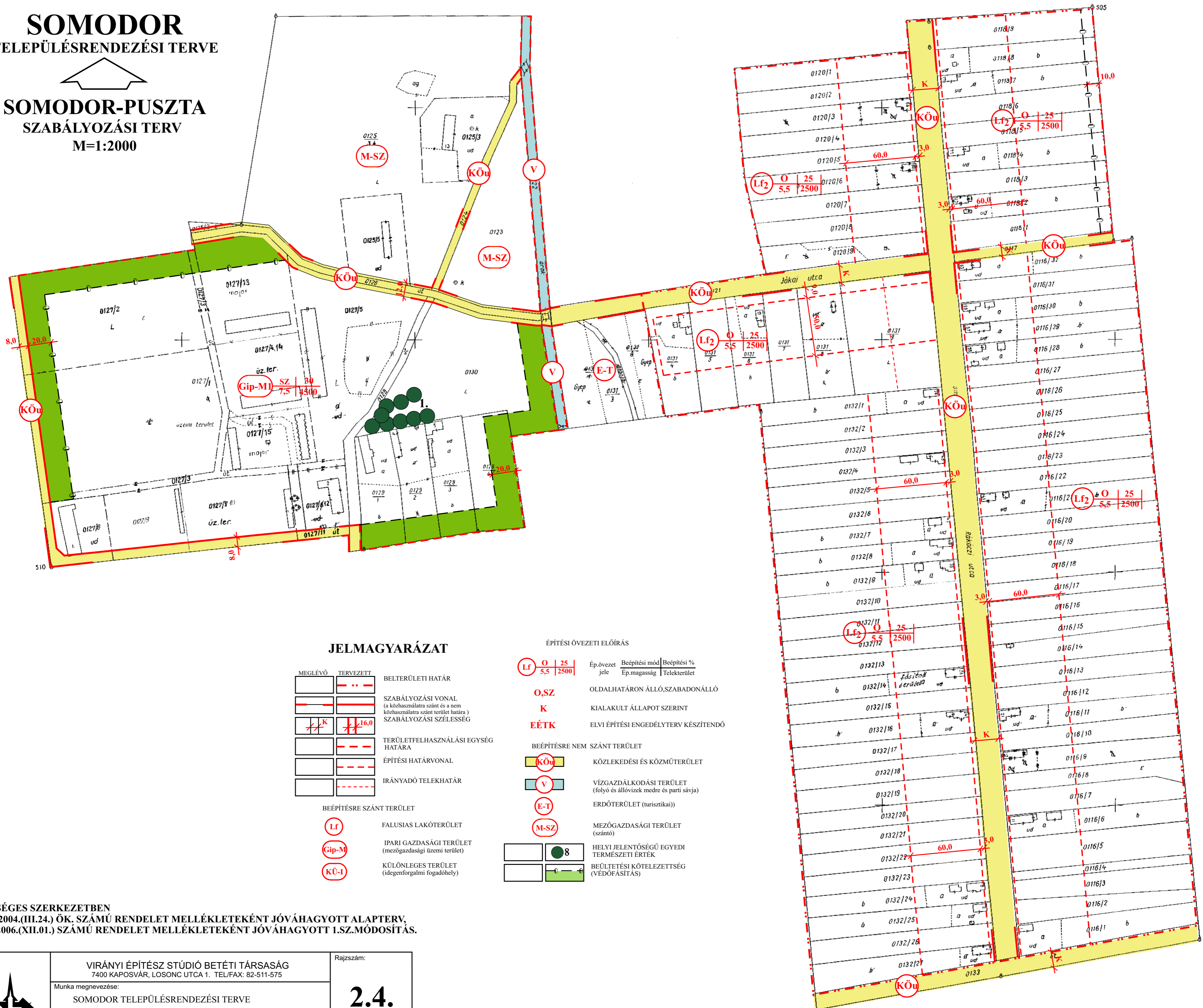
ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐIRÁS			
	Ép.övezet jelte	Építési mód	Építési %
	O 20		
	5,5 3000		
	O, SZ	OLDALHATÁRON ÁLLÓ, SZABADONÁLLÓ	
	K	KIALAKULT ÁLLAPOT SZERINT	
	KÉTK	KERTÉPÍTÉSZETI TERV KÉSZÍTENDŐ	
	EÉTK	ELVI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY TERV KÉSZÍTENDŐ	

BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	
	KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET
	VIZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (folyó és állóvizek medre és parti sávja)
	ERDŐTERÜLET (védendő)
	ZÖLDTERÜLET (közpark)
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (belterületi kén)

	HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT MŰVI ÉRTEK
	HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET
	HELYI JELENTŐSÉGŰ EGYSÉGI TERMÉSZETI ÉRTEK
	BÉLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG (VEDŐFÁSTÁS)
	BUSZMÉGÁLLÓ
	MEGSZÜNTETŐ JEL
	IRÁNYADÓ GYALOGGŰT

SOMODOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

SOMODOR-PUSZTA SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:2000



JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	BELTERÜLETI HATÁR
		SZABÁLYOZÁSI VONAL (a közhasználatra szánt és a nem közhasználatra szánt terület határa) SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
		TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG HATÁRA
		ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL
		IRÁNYADÓ TELEKHATÁR
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET		
		FALUSIAS LAKÓTERÜLET
		IPARI GAZDASÁGI TERÜLET (mezőgazdasági üzemi terület)
		KÜLÖNLÉGES TERÜLET (idegenforgalmi fogadóhely)

ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁS

Lf	O	25	5,5	2500	Ép.övezet jele	Beépítési mód Ép.magasság	Beépítési % Telekterület
					Ép.övezet jele	Beépítési mód Ép.magasság	Beépítési % Telekterület
							OLDALHATÁRON ÁLLÓ,SZABADONÁLLÓ
							KIALAKULT ÁLLAPOT SZERINT
							ELVI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYTERV KÉSZÍTENDŐ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET							
							KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET
							VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (folyó és állóvizek medre és parti sávja)
							ERDŐTERÜLET (turisztikai)
							MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (szántó)
							HELYI JELENTŐSÉGŰ EGYEDI TERMÉSZETI ÉRTÉK
							BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG (VÉDŐFÁSÍTÁS)

EGYSÉGES SZERKEZETBEN
AZ 5/2004.(III.24.) ÖK. SZÁMÚ RENDELET MELLÉKLETEKÉNT JÓVÁHAGYOTT ALAPTERV,
A 17/2006.(XII.01.) SZÁMÚ RENDELET MELLÉKLETEKÉNT JÓVÁHAGYOTT I.SZ.MÓDOSÍTÁS.

	VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BETÉTI TÁRSASÁG 7400 KAPOSVÁR, LOSONC UTCA 1. TEL/FAX: 82-511-575		Rajzszám:
	Munka megnevezése: SOMODOR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		2.4.
Rajz megnevezése: SOMODOR-PUSZTA SZABÁLYOZÁSI TERVE		Dátum:	
Jelzőszám: 20/2001	Tervező: VIRÁNYI ISTVÁN TT1 14-0075/2001	Munkatárs:	2003.MÁRCIUS

1. Somodor Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy kezdeményezi Somodor településrendezési eszközök 2. sz. módosítását az alábbiak érdekében
 - a. a falusias lakóterület övezet beépítési paraméterei kerüljenek felülvizsgálatra
 - b. az építési határvonalak kerüljenek felülvizsgálatra, valamint kerüljenek meghatározásra az építési helyre vonatkozó előírások
2. A képviselő-testület nyilatkozza, hogy Somodor község településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
3. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását a 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 66. § eljárási szabályai szerint általános eljárásban kívánja lefolytatni.
4. A Képviselő-testület a határozat mellékletét képező főépítész feljegyzést a módosítás tartalmi követelményeiről elfogadja.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a módosítási eljárást lefolytassa, illetve a szükséges dokumentumokat aláírja.