

QOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: qod@qodkft.hu

Somogyszob község településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása



Somogyszob község településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása

véleményezési tervdokumentáció

2021. augusztus



tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
 - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja
 - 2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése
 - 2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása
 - 2.4. partnerségi egyeztetés szabályai

alátámasztó munkarészek

3. környezetalakítási terv - a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése
 - 3.1. A település déli részén elhelyezkedő majorság területét érintő településrendezési tervek felülvizsgálata
 - 3.2. A 091/1 hrsz.-ú ingatlan területén tervezett trágyatároló műtárgy elhelyezése érdekében a területre vonatkozó szabályozás módosítása

jóváhagyandó munkarész

4. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására
módosított szabályozási terv
5. határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására
módosított településszerkezeti terv

1. tervezői nyilatkozat

Somogyszob község településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításához

Alulírott tervező kijelentem, hogy Somogyszob településrendezési terveinek módosítása során az általam készített helyi építési szabályzat és szabályozási terv megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek
- a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvénynek
- a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm. rendeletnek
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletnek
- a Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX.27.) számú rendeletének Zala Megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendeletnek
- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek

vezető településtervező	
Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	
településtervező munkatársak	
Barna Erika okl. településmérnök	
Szabó Márton okl. geográfus	

Kelt: Zalaegerszeg, 2021. augusztus hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Somogyszob Község Önkormányzati Képviselő-testülete 2021.július 13-án határozatban döntött arról, hogy kezdeményezi a település helyi építési szabályának és szabályozási tervének módosítását az alábbiak szerint:

Somogyszobi Közös Önkormányzati Hivatal
7563 Somogyszob, Petőfi Sándor utca 1.
Tel./Fax: (82)445-002
E-mail: somogyszob@latsat.hu

J e g y z ő k ö n y v i k i v o n a t

Készült: Somogyszob Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. július 13. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

18/2021. (VII. 13.) számú határozat

1. Somogyszob Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Somogyszob Községi Önkormányzat, az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. (8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2. és Claessens Kft. (7563 Somogyszob, Nagybaráti puszta) „Somogyszob, Nagybaráti puszta területén az alrészletként nyilvántartott, a településszerkezeti és szabályozási tervben szereplő új utak szabályozásának törlése. 091/1 hrsz-ú területen trágyatároló műtárgyának elhelyezése érdekében a mezőgazdasági terület szabályozásának módosítása, a telek beépíthetőségének növelése” tárgyú, az előterjesztés mellékletét képező tervezési szerződést jóváhagyja
2. Felhatalmazza Hodorics Katalin polgármestert a tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Hodorics Katalin polgármester
Határidő: azonnal

K. m. f.

Hodorics Katalin sk.
polgármester



Nagy Zoltán Sándorné sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Somogyszob, 2021. július 14.



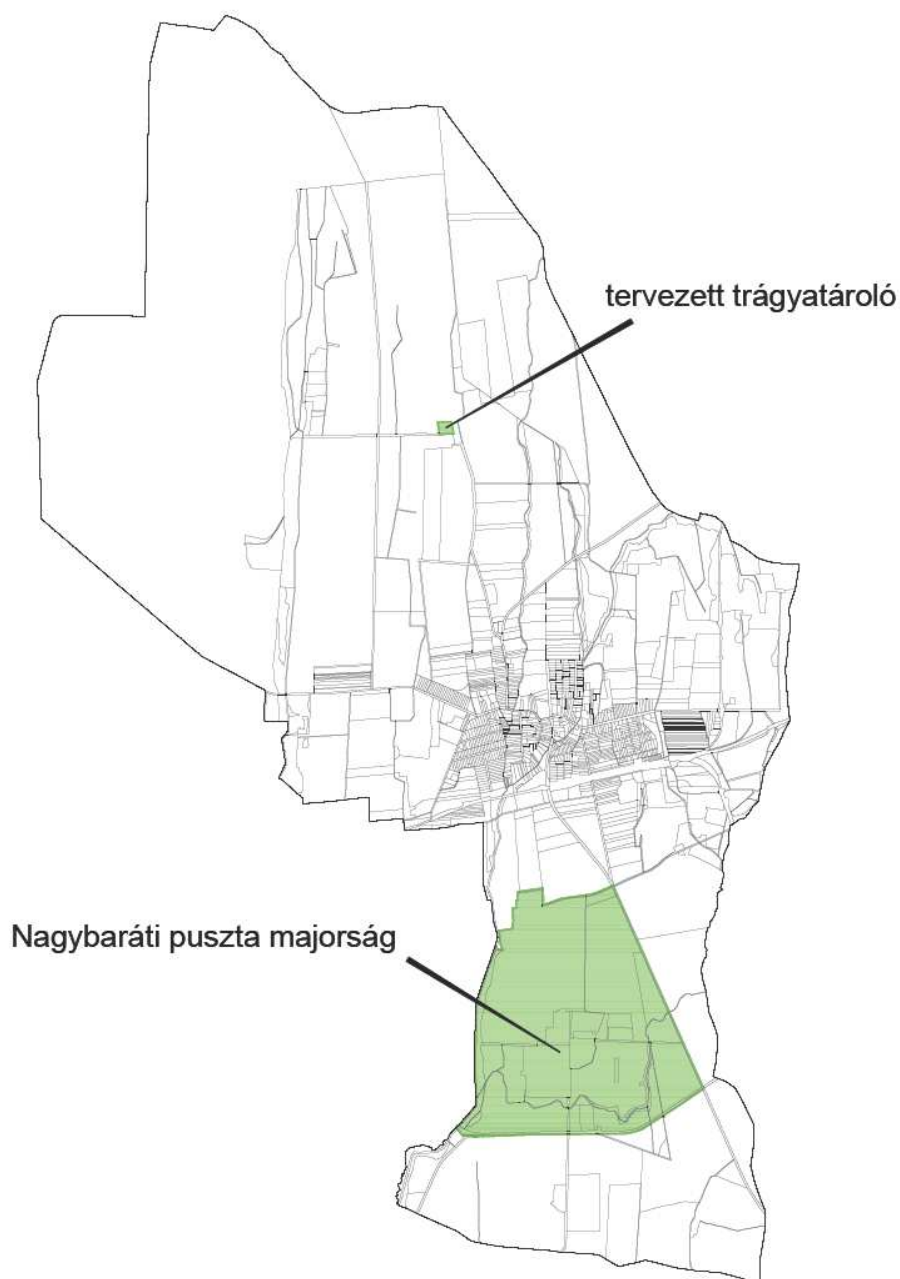
Igmándy Klára
tanácsos

A módosításra a település déli részén elhelyezkedő majorság területén és környezetében valamint a belterülettől északra elhelyezkedő 091/1 hrsz.-ú területen kerül sor az.

A majorság területén azt a szabályozási terv szerint átszelő utak szabályozásának törlése az ingatlan-nyilvántartási térkép aktualizálásával annak érdekében, hogy a majorság területén a tervezett fejlesztések a utak területének leválasztása nélkül megvalósulhassanak, valamint a majorság területe zárt egységként működhessen területét átszelő közforgalom számára megnyitott utak nélkül. A majorság területét szabályozási terv szerint átszelő utak törlése a majorság környezetének vizsgálatát és szabályozásának módosítását teszi szükségessé az egyes területek feltárhatóságának biztosítása érdekében.

A belterülettől északra lévő 091/1 hrsz.-ú területen trágyatároló műtárgy elhelyezhetősége érdekében a mezőgazdasági terület beépíthetőségének módosítása a tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében.

A módosítással érintett területek a következők:



2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Somogyszob Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a hatályos településszerkezeti tervet a 36/2003. (IV.271.) számú határozattal fogadta el, majd az 53/2006. (III.16.) és a 2/2008. (I. 28.) számú határozatokkal módosította.

A település helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 8/2003. (IV. 8.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá, melyet a 11/2003. (VII. 29.), 5/2006.(III. 17.), 2/2008. (I. 29.), 16/2009. (IX. 9.), 7/2012. (IV. 26.), 8/2016. (IV. 29.), 8/2017. (IV. 26.) és az 1/2018. (I. 31.) önkormányzati rendelettel módosított.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 41. § szerinti „**egyszerűsített eljárás**” keretében történik. Az egyszerűsített eljárás szükségességét indokolja, hogy a változás során a Nagybaráti puszta major területén a hatályos ingatlan-nyilvántartási térkép szerint nem létező utak szabályozási tervből történő törlésével egyidejűleg övezetek területi határának és szabályozásának módosítása válik szükségessé, ugyanis a majorság területén a tervezett utakkal felszabdalt területrészek eltérő övezeti szabályozással rendelkeznek. Indokolja ezt az is, hogy a hatályos szabályozási terv szerinti utak mentén valamint az egyes övezetek közti övezethatároknál jelenleg nincsenek telekhatárok. Egyszerűsített eljárás szükséges a majorság területének környezetében lévő mezőgazdasági területek úttal történő feltárására irányuló szabályozás megalkotására is.

A szabályozási tervben lévő utak megszüntetése, az utak területével a beépítésre szánt terület növelése az Építési törvény alábbi szakasza szerint nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének, miután az sem nem egy övezet, sem pedig egy telek területének átsorolását eredményezi. Így a tervezett változtatás jóváhagyását nem szükséges teljes véleményezési eljárással lefolytatni.

2. § 3a.

Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.

A 091/1 hrsz.-ú területen a mezőgazdasági övezeten a szabályozás módosítása a 314/2012. Kormányrendelet szerint szintén egyszerűsített véleményezési eljárással valósítható meg.

2.4. partnerségi egyeztetés szabályai

Somogyszob Község Önkormányzati Képviselőtestülete a 12/2017. (VIII. 31.) önkormányzati rendelettel fogadta el a partnerségi egyeztetés szabályait.

A település partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendeletének megfelelően, illetve a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 29/A. § (2) bekezdésével összhangban a község hirdetőtábláján, az önkormányzati honlapon, illetve lakossági fórum keretében tájékoztatja a lakosságot, szervezeteket, érdekképviselői szervezeteket és teremti meg azok véleménynyilvánítási lehetőségét.

alátámasztó munkarész

3. környezetalakítási terv - a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése

3.1. A település déli részén elhelyezkedő majorság területét érintő településrendezési tervek felülvizsgálata

módosítási program

A CLAESSENS-GROUP Companys állattenyésztő és növénytermesztő vállalkozás kezdeményezte Somogyszob község településrendezési terveinek módosítását a falu területén elhelyezkedő majorságuk fejlesztésével összefüggésben. A tervezett fejlesztésük megvalósítását akadályozza az, hogy a telephelyként működő gazdasági központ belső területein a hatályos településrendezési eszközök közlekedési területeket, a jelenlegi ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő utak közlekedési területként történő leválasztását jelöli. A hatályos szabályozásban szereplő utak önálló telekre történő leválasztása a tervezett beruházás engedélyezésének előfeltétele. Az utak kialakítása a majorság teljes területén tulajdonban lévő vállalkozás számára vagyonvédelmi szempontból hátrányos, azok közforgalom számára megnyitott útként nem működhetnek, a majorság területének megnyitása állategészségügyi szabályok betartása szempontjából kedvezőtlen. A tulajdonos kezdeményezte a területen átvezető utak törlését.

a terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A változtatással érintett terület Somogyszob község belterületitől délre, a lakóterületektől nagyjából két kilométer távolságban helyezkedik el a település külterületén. A majorság megközelítése a 6814. számú Somogyszobot és Nagyatádot összekötő Nagyatád – Segesd összekötő útról és a 68105. számú Bolhás községet bekötő útról történik. A majorság területét minden oldalról szántóterületek veszik körül, melyek nagyrészt a majorságot is birtokló gazdasági vállalkozás tulajdonában állnak. A gazdasági központtól délre egy kelet-nyugati irányú árok található. A vizsgált területet délről és keletről a fentebb említett utak, északról a 0239 hrsz.-ú árok, míg nyugatról a közigazgatási határ határolja. A változással érintett terület ilyen módon történő lehatárolása azért történt, mert e területen belül vizsgáljuk a szabályozási terv szerinti majorságot átszelő utak megszűnésének következményét a földterületek útkapcsolatainak szempontjából.

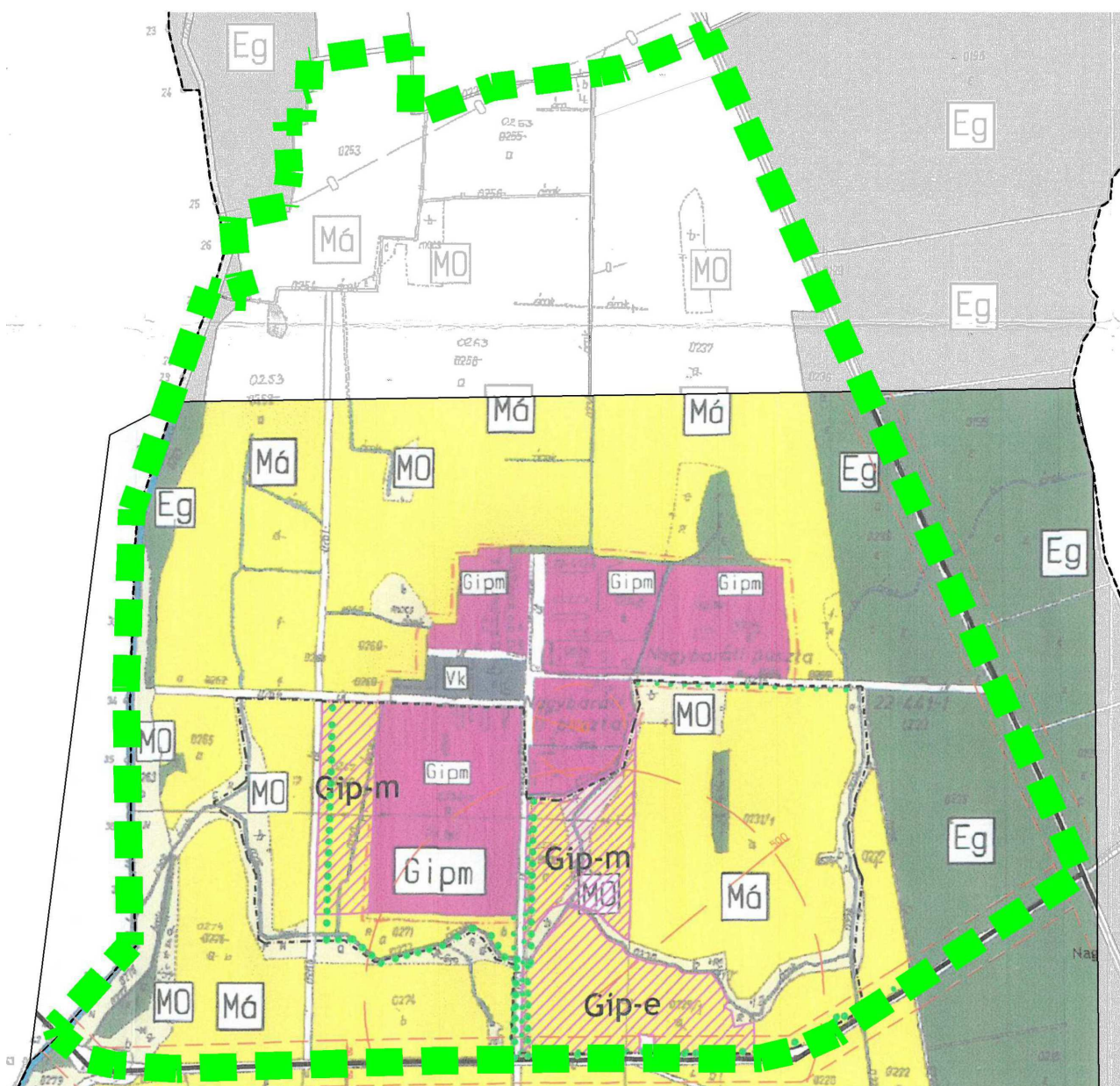


a terület műholdfelvételen

A hatályos településrendezési eszközök mellékleteit képező településszerkezeti és szabályozási tervlapok nincsenek egységes szerkezetbe foglalva. A jelen településrendezési terv módosítás által

érintett területekre vonatkozóan korábban módosításra kerültek a településrendezési eszközök, mely módosítások külön tervlapokon szerepelnek.

A 2003-ban elfogadott településszerkezeti tervet 2006-ban módosította határozatával a község képviselő testülete, mely módosítás célja a gazdasági központ területének bővítése volt. A majorság területének nagy részét a hatályos településszerkezeti terv Gipm jelű gazdasági területként, mezőgazdasági területfelhasználásúként jelöli. A majorságtól délkeletre a hatályos településszerkezeti terv Gip-e jelű ipari gazdasági, energetikai területfelhasználású területeket szerepeltet. A 2003-ban jóváhagyott tervekhez képest 2006-ban újonnan kijelölésre került a gazdasági területek bővítése, melyek a terveken csíkozott felületként szerepelnek. A majorság központi területén egy telek esetében központi vegyes területfelhasználást jelöl a településszerkezeti terv. E beépítésre szánt területeken kívül a vizsgált területen általános mezőgazdasági területek, illetve MO jelöléssel be nem építhető mezőgazdasági területek találhatóak. Mindezekon túl gazdasági erdő területfelhasználású területek is elhelyezkednek a majorság környezetében.



a hatályos településszerkezeti tervek egységesítve a területre – a 2003-ban jóváhagyott eredeti terv (fekete-fehér) és a 2006-ban elfogadott módosítása (színes)

A településszerkezeti terv alapján láthatóak a vizsgált területen jelölt közlekedési területek is. E közlekedési területek a majorság belső úthálózatának igénybevételével illetve azokhoz

kapcsolódóan szerepelnek a terveken. A hatályos terven közlekedési területként szereplők közül kettő a Bolhási bekötő útra csatlakozik, míg egy a Nagyatádi településközi összekötő útra. A majorságtól nyugatra elhelyezkedő, a Bolhási bekötőútra csatlakozó út a valóságban földútként sem létezik, településszerkezeti szerepét tekintve hálózati szerepkört be nem töltő feltárási útként funkcionálhatna kialakítása esetén.

A vizsgált területre vonatkozó szabályozási terveket a 2003-ban történt jóváhagyást követően egyszer módosította az önkormányzat. A terület egy részére a 2003-ban jóváhagyott, eredeti külterületi szabályozási terv, egy részére a 2003-ban jóváhagyott, majorság területére külön elkészült szabályozási tervlap van hatályban, míg a majorság területének egy részére 2006-ban került módosításra a szabályozás. A szabályozási tervek egységbe foglalása nem történt meg, így a következő ábrán az egyes területegységekre vonatkozó szabályozási tervlapok egymás mellett kerülnek szemléltetésre.



egymás mellé illesztett, hatályos szabályozási terv

A szabályozási terv a településszerkezeti terven rögzített területfelhasználási egységeket tartalmazza övezeti szinten. Miután a majorság területe nem egy övezetbe került besorolásra, vizsgálni kell azt, hogy az utak megszüntetésével milyen övezetben kerüljön besorolásra a terület. Az övezeti előírásokat tekintve látható, hogy azok több helyen ismétlődnek, és nem tartalmaznak

olyan lényegi eltéréseket, mely indokolná a majorság területének ilyen mértékű felosztását. A majorság területének az eltérő övezetek fenntartása önálló telkek létrehozását teszi szükségessé, mely telkek illetve övezetek területéhez az útkapcsolatot biztosítani kell, a szabályozási tervben lévő úthálózatot fenn kell tartani. Ez a módosítás szándékával ellentétes, ezért célszerű a majorság területének egészét egy övezetbe sorolni. Olyan övezet kiválasztása a cél, mely a majorság fejlesztési szándékait leginkább biztosítja.

A hatályos szabályozási terv megkülönböztet ezen a részen központi vegyes területet a következő előírásokkal:

Központi vegyes terület

8. §.

- (1.) A központi vegyes terület (Vk) több önálló rendeletelési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, oktatási, kereskedelmi és szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- (2.) A központi vegyes területen (Vk) az OTÉK 17. §. (2) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el a 6. pontban foglaltak kivételével.
- (3.) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv tartalmazza. A meglévő állapotot adottságnak kell tekinteni.
- (4.) A meglévő, de az előírásoknak nem megfelelő beépítettségű telkeken építési, felújítási és korszerűsítési munkák végezhetők, de az építmények nem bővíthetők. A túlépített ingatlanokon lévő épület lebontása után új épület az eredeti beépítettség szerint visszaépíthető a terület-felhasználási egységre érvényes többi paraméter betartása mellett.
- (5.) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,5, a legkisebb zöldfelület a be nem épített terület 50%-a.

A szabályozási terv három ipari gazdasági övezetet különböztet meg. Kettő ipari gazdasági, mezőgazdasági területet Gip-M2 és Gip-M3 kóddal, valamint egy energiaszolgáltatási ipari területet. Az övezeti előírások közül a 11.§-ban általános előírásokat határoz meg az építési szabályzat, majd a 11/A, 11/B és 11/C §-okban részletezi az övezetekre vonatkozó egyedi előírásokat.

^[37] Általános előírások az ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep területekre

11. §.

- (1.)^[38] A szabályozási terven
 - a. ipari gazdasági terület – energiaszolgáltatási terület (Gip-E)
 - b. ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep (Gip-M2, Gip-M3)
- (2.) területek kerültek kijelölésre.
- (3.) A területen további mezőgazdasági üzemi terület, vagy állattartó telep csak környezeti hatástanulmány és a rendezési terv módosításával jelölhető ki.
- (4.) A megengedett legnagyobb szintterület sűrűség 1,0 a legkisebb zöldfelület 40%.
- (5.)^[39]

Egyedi előírások: ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep övezetre, (Gip-M2)

11/A. §^[40]

- (1.) Az ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep, a Szabályozási terven Gip-M2 jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2.) Az építési övezet területén az OTÉK 20. § alapján önálló épületként elhelyezhető:

- a. nagyüzemi állattartó épület és kiszolgáló épületei;
- b. a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló szociális épület;
- c. egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;
- d. igazgatási és egyéb irodaépület;
- e. jelentős zavaró hatású ipari tevékenységi célú épületeke közül a nagy zajt keltő épületek.

(3.) Ipari gazdasági terület mezőgazdasági területen kivételesen elhelyezhető:

- a. parkolóház és üzemanyagtöltő állomás.

(4.) Nagyüzemi állattartó épületek 800 méteres környezetén belül – egyedi elbírálás kivételével – új lakóépület nem építhető.

(5.) A 0234/7 hrsz-ú területen található állattartó telep gépjárművel való feltárása nem valósulhat meg a 0264 hrsz-ú útról. A terület feltárását a 0273 hrsz-ú útról kell biztosítani.

(6.) Az építési övezet területén csak olyan technológiájú üzem hozható létre, amely a vonatkozó hatályos környezetvédelmi jogszabályoknak megfelel.

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

(8.) Az építési övezetek területén legfeljebb 2 építményszintű épület helyezhető el.

(9.) Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg, az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.

(10.) Ipari gazdasági területen épület csak az építési helyen belül helyezhető el.

(11.) Az építési övezetek területén a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén a szabályozási terven jelölt 5-20 méteres sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.

(12.) Az építési övezetek területén a kialakítható legkisebb telekméret 1,5 hektár.

(13.) ^[41] Az építési övezetben lévő telkek maximális beépítettsége 30 %.

^[42] **Egyedi előírások: ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep**

Gip-M3 építési övezetre

11/B. §

(1.) Az ipari és mezőgazdasági üzemi terület és állattartó telep a szabályozási terven Gip-M3 jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2.) Az építési övezet területén az OTÉK 20. §-a alapján önálló épületként helyezhetők el:

(3.) nagyüzemi állattartó épületek és kiszolgáló épületei

(4.) a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgáló szociális épület és kivételesen lakás,

(5.) egyéb mezőgazdasági üzemi építmények,

(6.) igazgatási és egyéb irodaépület,

(7.) jelentős zavaró hatású ipari tevékenységi célú épületek.

(8.) Az ipari gazdasági terület mezőgazdasági területén kivételesen elhelyezhető parkolóház és üzemanyagtöltő állomás.

(9.) A nagyüzemi állattartó épületek 800 m-es környezetén belül – az egyedi elbírálás kivételével – új lakóépület nem helyezhető el.

(10.) Az építési övezet területén csak olyan technológiájú üzem hozható létre, amely a vonatkozó hatályos környezetvédelmi és talajvédelmi jogszabályoknak megfelel.

(11.) Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is elhelyezhető.

(12.) Az építmény magassággal kapcsolatos előírások nem vonatkoznak a területen létesülő technológiai építményekre és a sajátos építményekre.

(13.) Az építési övezet beépítésére vonatkozó előírások a következők:

- a. Építési övezet: Gip-M3 gazdasági övezet
- b. Beépítési mód: szabadon-álló
- c. Telek terület minimuma: 5.000 m²
- d. Beépítettség maximuma: 30 %
- e. Építmény magasság maximuma: 8,0 m
- f. Zöldterület minimum 40 %

(14.) A terület beültetési kötelezettségét 10 és 20 m-es szélességben a szabályozási terv tartalmazza.

(15.) A területen áthaladó kV-os villamos vezeték 5-5 m-es védőtávolságát a beépítés során biztosítani kell.20

A Gip-M1 és Gip-M2 jelű övezetre vonatkozó előírások áttekintését követően láthatjuk, hogy több előírás is megegyezik, ismétlődik az övezetekre vonatkozóan. Lényeges szabályozási különbség a két övezet között a Gip-M2 jelű övezetben a 2006-os szabályozási tervben meghatározott építési hely.

Különbséget mindezen túl a beépítési magasságok esetében láthatunk, miután a Gip-M2 jelű övezetben 8 méteres megengedett legnagyobb építménymagasság került meghatározásra azzal, hogy legfeljebb két építményszint elhelyezése engedélyezett, valamint a technológiai építmények esetében a megengedett legnagyobb építménymagasság 3 méterrel léphető túl. A Gip-M3 jelű övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 9 méterben került meghatározásra, a technológiai építmények esetében nincsen korlátozás.

Megemlítendő még, hogy a szabályozásban az övezetek körüli, telekhatár menti kötelező fásítást rögzít az építési szabályzat, melyet az előírásokkal ellentétben nem jelöl a szabályozási terv.

^[43]**Egyedi előírások: Ipari gazdasági terület-energiaszolgáltatási terület övezetre (Gip-E)**

11/C. §.

(1.) Az ipari gazdasági terület energiaszolgáltatási terület, a Szabályozási terven Gip-E jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban az energiaszolgáltatás építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2.) Ipari gazdasági terület energiaszolgáltatási területen az OTÉK 20. § alapján önálló épületként elhelyezhető:

(3.) biogáz üzem üzemeltetéséhez szükséges építmények;

(4.) jelentős zavaró hatású ipari tevékenységi célú épületek közül a nagy zajt keltő épületek.

(5.) Ipari gazdasági terület energiaszolgáltatási területen kivételesen sem helyezhető el:

(6.) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, igazgatási épület,

(7.) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

(8.) Az övezet 500 méteres környezetén belül új lakóépület és igazgatási épület nem építhető.

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

(10.) Az építési övezetek területén legfeljebb 2 építményszintű épület helyezhető el.

(11.) Ha az alkalmazott technológia nagyobb építménymagasságot követel meg, az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.

(12.) Ipari gazdasági területen épület csak az építési helyen belül helyezhető el.

(13.) Az építési övezetek területén a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén a szabályozási terven jelölt 5-20 méteres sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.

(14.) Az építési övezetek területén a kialakítható legkisebb telekméret 1,5 hektár.

(15.) ^[44]Az építési övezetben lévő telkek maximális beépítettsége 30 %.

Az ipari gazdasági terület – energiaszolgáltatási terület övezete rendeltetésében és előírásaiban is különbözik a két mezőgazdasági ipari területtől, így e területet külön egységként kezelve a továbbiakban is a Gip-E jelű övezetben tartandó.

A Vk, Gip-M1 és Gip-M2 jelű övezetek területe hasznosításában, funkciójában azonos, egy egységet képez, célszerű így a területet a jövőben kevesebb övezetként kezelni.

A majorság központi, igazgatási épületei a Gip-M jelű övezetben is elhelyezhető, így nem szükséges e területet külön övezetbe sorolni.

E három övezetre vonatkozóan a normatív előírások a következőképpen alakulnak a hatályos szabályozás szerint, piros színnel kiemelve azt, ahol különbség található:

	Vk	Gip-M2	Gip-M3
beépítési mód	szabadon álló/kialakult	szabadon álló	szabadon álló
megengedett legnagyobb beépítettség	30%	30%	30%
kialakítható legkisebb telekterület	nem osztható	1,5 ha	5000 m ²
telekmélység minimum	-	60 m	60 m
kialakítható legkisebb telekszélesség	-	30 m	30 m
szintterület sűrűség	1,5	1	1
kialakítható legkisebb zöldfelület	be nem épített terület 50%-a	40%	40%
megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m	8,0 m	9,0 m

A helyi építési szabályzat meghatároz az övezetekre egyedi közlekedési, közmű és környezetvédelmi előírásokat a következők szerint. Ezen előírások nagy része felsőbb jogszabály által meghatározott, a helyi szabályozásban történő rögzítés nélkül is érvényes az övezetekre. Az előírások a következők:

^[12]**Egyedi közmű és közlekedési előírások az SZT6 tervlapon szabályozott beépítésre szánt területekre (a 0029/1 hrsz-ú terület és környékére)**

- (1.) A meglévő és a tervezett, építendő közcélú vízellátás, vízvezetés, energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgalmi jogi bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgalmi jog bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. A már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
- (2.) A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásai, a megfelelő ágazati szabványok és előírások mellett a jelen HÉSZ-ben rögzített szabályokat is figyelembe kell venni. Az ágazati előírásokban rögzített védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3.) A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.
- (4.) A közművesítésre kerülő területen levő telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (5.) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (6.) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetések a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani.
- (7.) Az országos közutakkal párhuzamos közműfejlesztések – a közút tengelyétől számított – 15,0 m-es távolságon túl valósíthatók meg.
- (8.) A területen tereprendezési és feltárási munkát csak szakhatóságok és az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.
- (9.) Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építését engedélyezni nem szabad, a biztonságos tűzivíz ellátás érdekében. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapok elhelyezése kötelező.
- (10.) A mértékadó külső tűzivíz szükségletet a 26/2005.(V.28.) BM rendeletben foglalt Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) szerint biztosítani kell. Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése szükséges. Építési engedély kiadása csak a szükséges tűzivíz ellátás biztosításával adható.
- (11.) A szükséges oltóvizet az egyes létesítmények használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.
- (12.) Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- (13.) A tűzcsapokat a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m – közúton mért – megközelítési távolságra kell elhelyezni.
- (14.) A tűzcsapokat egymástól 5,0 m-nél közelebb nem szabad telepíteni.
- (15.) A közterületi vízvezeték hálózatot a kétoldali betáplálás biztosítása érdekében – lehetőség szerint – körvezetékként kell kiépíteni.
- (16.) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!
- (17.) A csapadékvíz elvezetésére:
- (18.) az új beépítésre szánt területeken célszerű a komfortosabb környezetet eredményező zárt csapadékvíz elvezető rendszert kiépíteni;
- (19.) a beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét, annak folyamatos karbantartással kell biztosítani.
- (20.) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (21.) A patak part élétől 6-6 m-es, vízfolyások egyéb árkok part éleitől 3-3 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni.

- (22.) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót végezni, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság engedélyével szabad.
- (23.) A biogázüzemben keletkező hő- és villamosenergia felhasználásáról az üzemeltető köteles gondoskodni.

**Egyedi környezetvédelmi előírások az SZT6 tervlapon
szabályozott beépítésre szánt területekre
(a 0029/1 hrsz-ú terület és környékére)
22/B. §**

- (1.)A területen új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
- (2.)A gazdasági-, különleges-, közlekedési- és közműterület övezeteinek területén
- (3.)új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telek határán teljesülniük kell;
- (4.)Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó funkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni. Az állattartással és az állattartó épületekkel kapcsolatos egyéb szabályokat külön önkormányzati rendelet állapítja meg.
- (5.)A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, illetve a felszín alatti vizek, illetve a talaj állapotát szennyezik.
- (6.)A felszíni és felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében, veszélyes hulladékot, növényvédőszer, műtrágyát, útsózási anyagot kizárólag engedélyezett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóedényben lehet elhelyezni.
- (7.)Kisvízfolyások, árkok rendszeres karbantartásáról, medrük tisztításáról a tulajdonosnak folyamatosan gondoskodni kell. Rendszeres karbantartás elmulasztása esetén az önkormányzat köteles a tisztítást elvégezni, melynek költsége a terület tulajdonosát terheli.
- (8.)A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét vízgazdálkodási övezet keretein belül kell biztosítani.
- (9.)A településre az általánosan érvényes levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak, ezért a területen csak olyan létesítmények, technológia helyezhetők el, amelyek ezen előírásokat kielégítik. A területre érvényes levegőminőségi és a légszennyező anyagok kibocsátási határértékeit a hatályos országos jogszabályok szerint kell figyelembe venni.
- (10.) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek a területen csak az állattartási rendeletben előírt és rögzített módon folytathatók.
- (11.) A termőföldet más célú hasznosítással járó beruházás céljára csak kivétele esetben lehet felhasználni. A 20AK-nál jobb minőségű termőföld csak különösen indokolt esetben – helyhez kötött beruházás céljára – vehető igénybe. Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell kijelölni.
- (12.) Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell, melynek ellenőrzése az építési és talajvédelmi hatóság feladata.
- (13.) Kezeletlen kommunális szennyvíz, szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése tilos.
- (14.) Mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése a közigazgatási területen nem engedélyezhető.
- (15.) A területen csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést. Vízfolyásokba állattartásból származó hígtrágya, szerves és műtrágya, valamint növényvédőszer csurgalékvíze nem kerülhet.

- (16.) *A hulladék termelője, birtokosa a tevékenysége gyakorlása során keletkező, illetve más módon a birtokába kerülő hulladékot köteles gyűjteni, továbbá hasznosításáról vagy ártalmatlanításáról gondoskodni.*
- (17.) *Az állattartásból keletkezett hulladékokat kivételes gondossággal kell kezelni, hogy a környezetre semminemű káros hatással ne legyen. Az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok elszállításáról a tulajdonosnak kell gondoskodnia.*
- (18.) *Állati tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.*
- (19.) *A csatornahálózat kiépüléséig csak zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető.*
- (20.) *A (potenciális) felszínmozgás veszélyes területrészekben mérnökgeológiai, geotechnikai vizsgálatokra kell alapozni az építési tevékenységet.*
- (21.) *Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett és közterületeken a felszíni vizek akadálytalan eróziómentes elvezetése biztosított legyen.*
- (22.) *A biogázüzem területére beszállításra kerülő nyersanyagok felhasználásáig való zárt, szivárgásmentes tárolókban való tárolását meg kell oldani.*
- (23.) *A biogázüzemben melléktermékként keletkező biotrágya tárolására zárt, szivárgásmentes trágyatárolók kialakítása szükséges.*
- (24.) *A mezőgazdasági rendeltetésű földek felhasználása a mindenkori reális igényeknek megfelelően, ütemezetten történhet.*

Megemlítendő, hogy a 2006-ban történt szabályozási terv módosítás tervlapján a majorságtól nyugatra elhelyezkedő útterület nem került jelölésre, így a településszerkezeti terveken jelölt közlekedési terület a 0267 hrsz.-ú telken megszakad a hatályos szabályozásban.

Az alaptérképi elemek vonatkozásában elmondható, hogy a hatályos településrendezési eszközökben szereplőhöz képest a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási elemek nagyban különböznek.

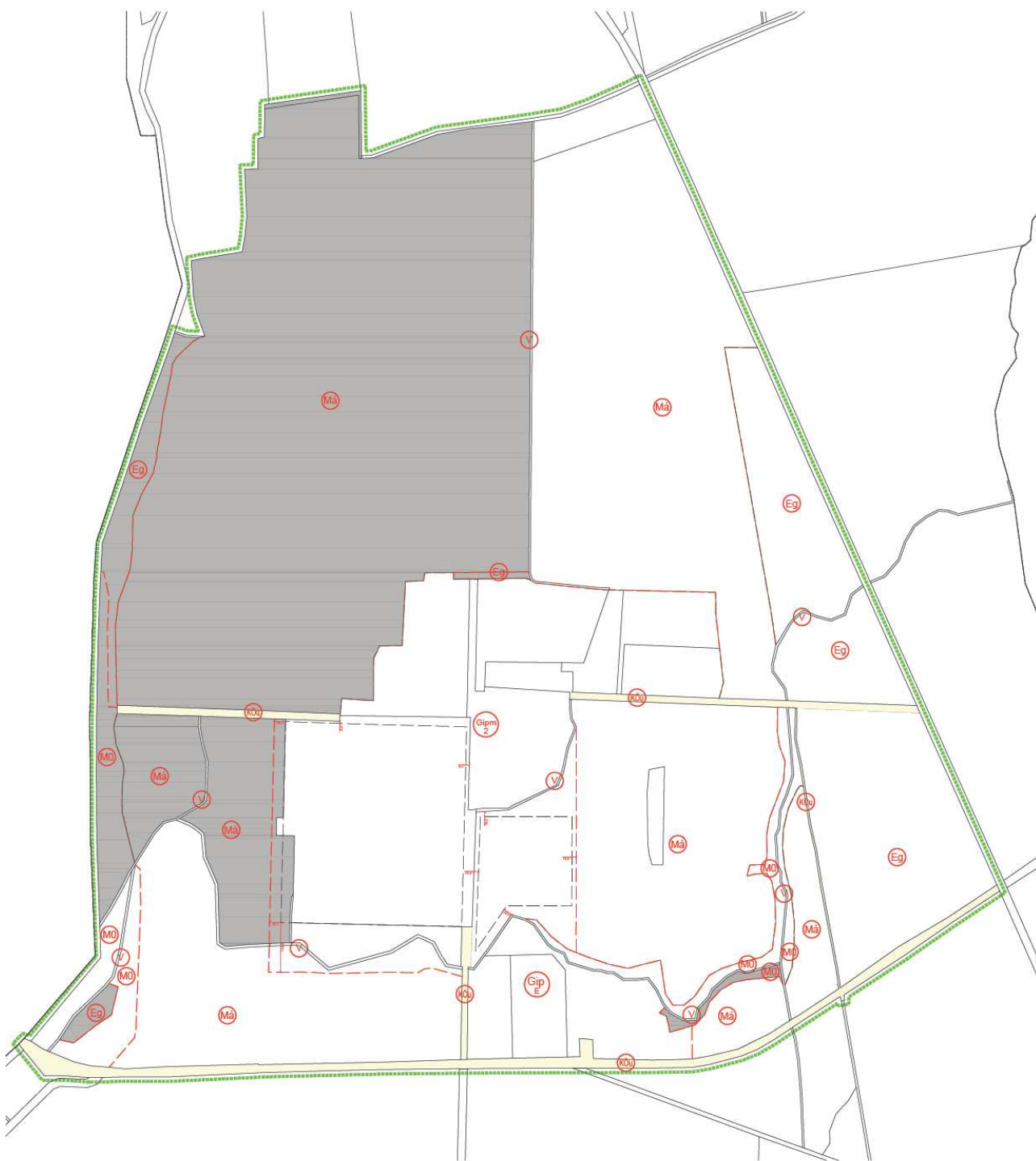
tervezett módosítás

A módosítás során javasolt a tervezési területen belül az alaptérképi elemek cseréje. Az aktuális alaptérképi elemekhez igazítva tervezett meghatározni a területen az építési övezetek és övezetek határait, illetve törölni azon közlekedési területeket a szabályozásból, melyek nem bírnak hálózati, valamint építési telket feltáró szerepkörrel. A korábbi alaptérképeken szereplő földrészlet- és alrészlethatárok mentén szereplő övezeti határok közül törlésre kerülnek azok, amelyek az új alaptérképen már nem fellelhetők, ilyen esetekben a területfelhasználások és az övezetek a minőségi osztályok, illetve a jelenlegi használat figyelembevételével alakulnak.

Javasolt a Gip-E jelű övezet kivételével a területen elhelyezkedő további beépítésre szánt övezeteket egy övezetbe, a Gipm-2 övezetbe sorolni.

A módosítási program fő céljaként javasolt törölni a hatályos szabályozásban szereplő, majorságon belüli úthálózatot. A környező területek feltárása a későbbiekben bemutatott területek kivételével a közlekedési területek törlését követően a környező településközi összekötő útról és bekötő útról a továbbiakban is biztosított lesz.

A törlésre kerülő közlekedési területek a gazdasági központ fejlesztési lehetőségeit korlátozzák, mivel kedvezőtlen és kötelező telekalakítási szabályokat állapítanak meg, és nem teszik lehetővé a meglévő területen a tervezett fejlesztést. Ez utóbbira példa a vállalkozás aktuális fejlesztési terve, mely gazdasági központ dél-nyugati részén tervezett beépítéshez az útterület leválasztását teszi kötelezővé. A fejlesztés tervezett beépítési tervének helyszínrajza a következő, melyen piros körvonallal látható a meglévő telekhatár.



Annak érdekében, hogy a mező- és erdőgazdasági területeken, az ipari gazdasági övezetekben az igényeknek megfelelően történhessen az úthálózat kialakítása, illetve e területeken a szabályozási terven nem jelölt utak kialakításra kerülhessenek a jelenleg útkapcsolattal nem rendelkező telkek feltárása érdekében, valamint a szabályozásban lévő utak megszüntethetők legyenek a telekösszevonások esetén, szükséges bevezetni egy olyan szabályozást, mely lehetőséget ad a szabályozásban nem szereplő utak kialakítására, megszüntetésére. A bevezetendő előírás a következő:

(20) Út számára telket kialakítani, meglévő út telkét módosítani a szabályozási tervben meghatározottak szerint lehet. Az ipari gazdasági övezetekben és a mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt tömbön belüli út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. Az

*ipari gazdasági övezetekben a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 12 m.
A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új út minimális szélessége 8 m.*

További változás, hogy a hatályos tervben a gazdasági terület egy részén szereplő építési hely jelölés törlésre kerül, helyette építési határvonal kerül feltüntetésre a hatályos szabályozási terv szerinti jelmagyarázatnak megfelelően.

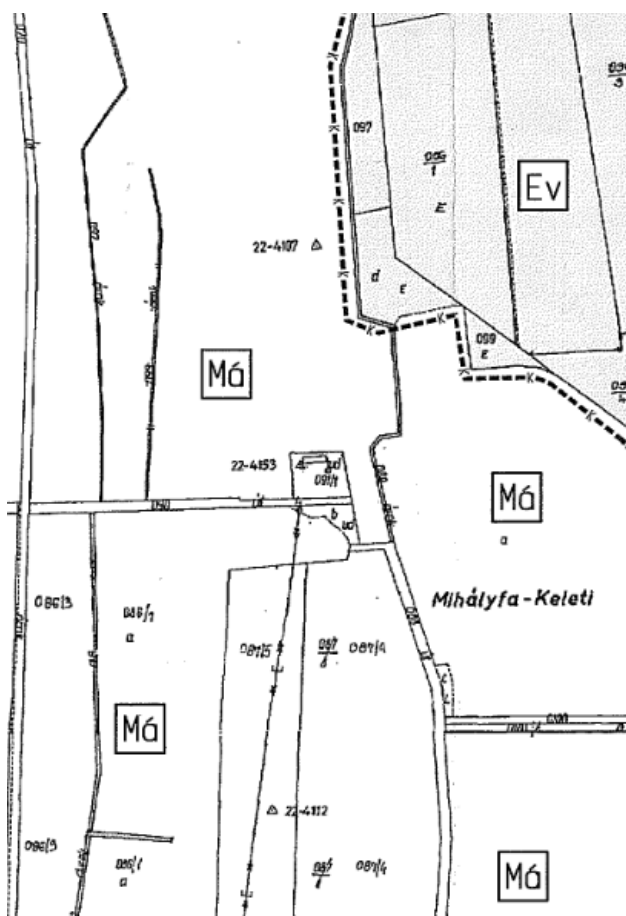
3.2. A 091/1 hrsz.-ú ingatlan területén tervezett trágyatároló műtárgy elhelyezése érdekében a területre vonatkozó szabályozás módosítása

módosítási program

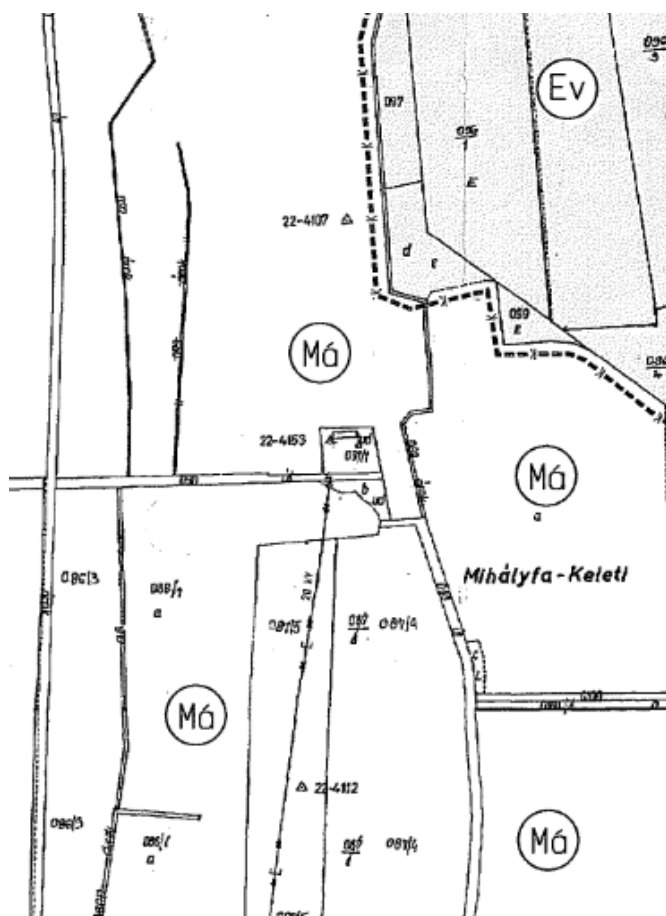
A CLAESSENS-GROUP Companys állattenyésztő és növénytermesztő vállalkozás kezdeményezte Somogyszob község településrendezési terveinek módosítását a 091/1 hrsz.-ú telken megvalósítani tervezett trágyatároló műtárgy elhelyezésével kapcsolatban.

a terület és a hatályos szabályozás bemutatása

A trágyatároló műtárgy elhelyezéséhez igénybe venni tervezett terület a község belterületeitől északra helyezkedik el a legközelebbi lakóterülettől nagyjából két kilométeres távolságban. A terület az általános mezőgazdasági területekhez tartozik a településszerkezeti terv szerint, illetve a szabályozási terv szerint is Má jelű, mezőgazdasági árutermelő terület.



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos külterületi szabályozási terv részlet

A helyi építési szabályzatban a következő előírások kerültek meghatározásra az övezetre vonatkozóan:

Mezőgazdasági árutermelő területek

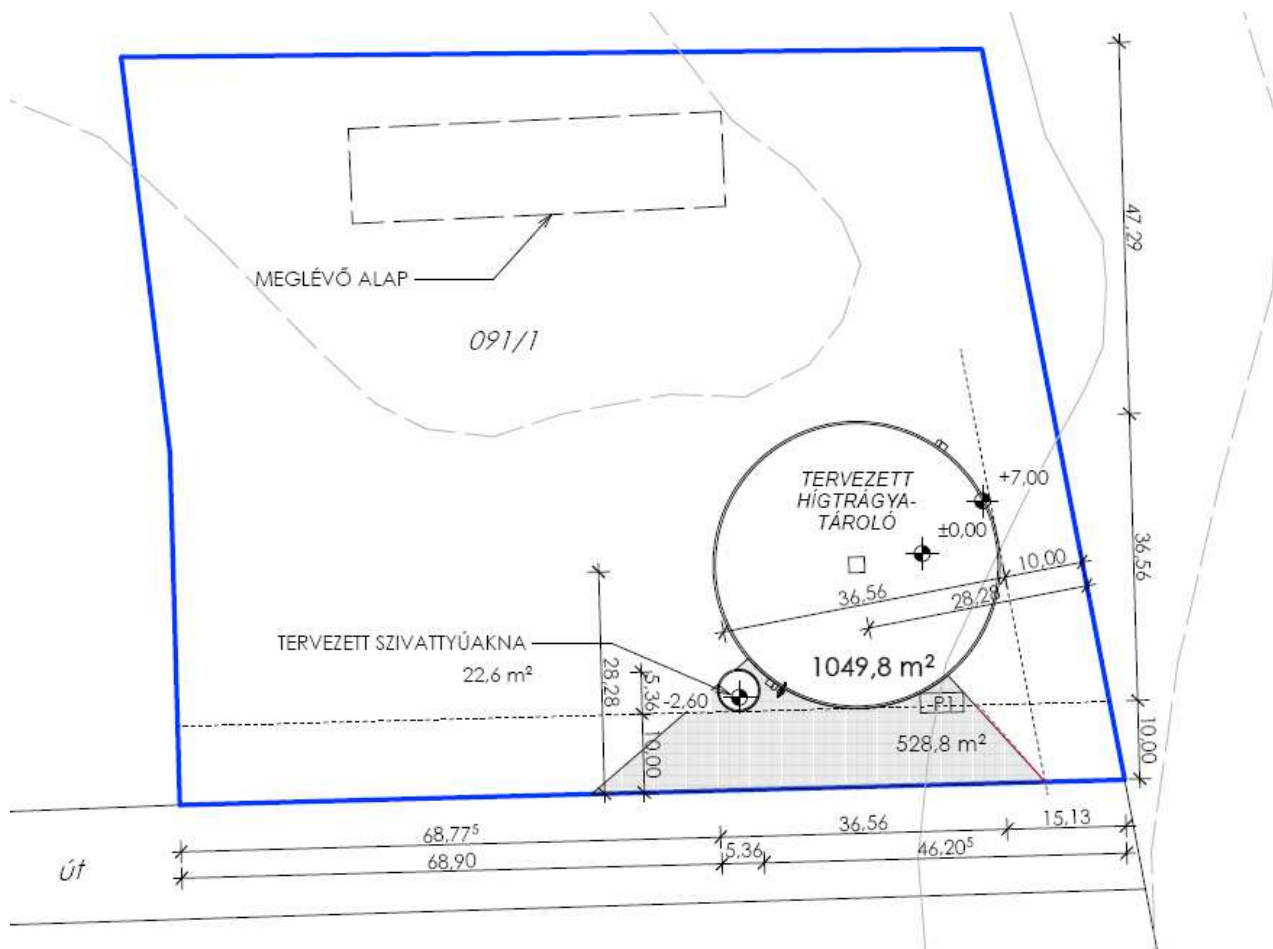
17. §.

(1.) A mezőgazdasági árutermelő területek a szabályozási terven jelöltek (Má).

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

(3.) A minimális nagyságú, vagy azt meghaladó földrészleteken a terület 3%-os beépítettségéig gazdasági épület és terepszint alatti pince építhető, a birtokközpontként minősített földrészlet kivételével.

Az ingatlanon egy hígtrágya tároló műtárgy és szivattyúakna elhelyezése tervezett. A tervezett beépítési helyszínrajz a következő:



a terület beépítésének tervezett helyszínrajza

A terület tervezett beépítettsége a hígtrágyatároló építmény elhelyezése esetén 9,55%. Ez a jelenlegi Má jelű övezetben meghatározott legnagyobb 3% beépítettségénél nagyobb. A tervezett létesítés építmény mivolta miatt meg is felelne a hatályos szabályozásnak, ugyanis a telek beépítettségének korlátozása az OTÉK előírásai szerint épületekre vonatkozik. Mindazonáltal az építmény esetleges jövőbeli épületté alakíthatósága, illetve további egyéb épület elhelyezhetősége miatt a 3 %-os beépíthetőséget 10 %-ra javasoljuk módosítani.

tervezett módosítás

A 091/1 hrsz.- telek területe egy új, Má1 jelű általános mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra. A helyi építési szabályzat kiegészül az alábbi 17/A. §-sal:

17/A. §.

- (1.) A mezőgazdasági árutermelő területek a szabályozási terven jelöltek (Má1). A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el.*
- (2.) A területeken kialakítható földrészlet minimális nagysága az övezet területe, amelynek megközelítését közhasználatú, vagy magán úttal kell biztosítani.*
- (3.) A minimális nagyságú, vagy azt meghaladó földrészleteken a terület 10%-os beépítettségéig gazdasági épület és terepszint alatti pince építhető, a birtokközpontként minősített földrészlet kivételével.*

6. határozattervezet

Somogyszob Község Önkormányzata Képviselő testületének ../2021. (.....) számú határozata

Somogyszob Község Önkormányzata Képviselő testületének a község településszerkezeti tervének elfogadásáról az alábbiak szerint dönt:

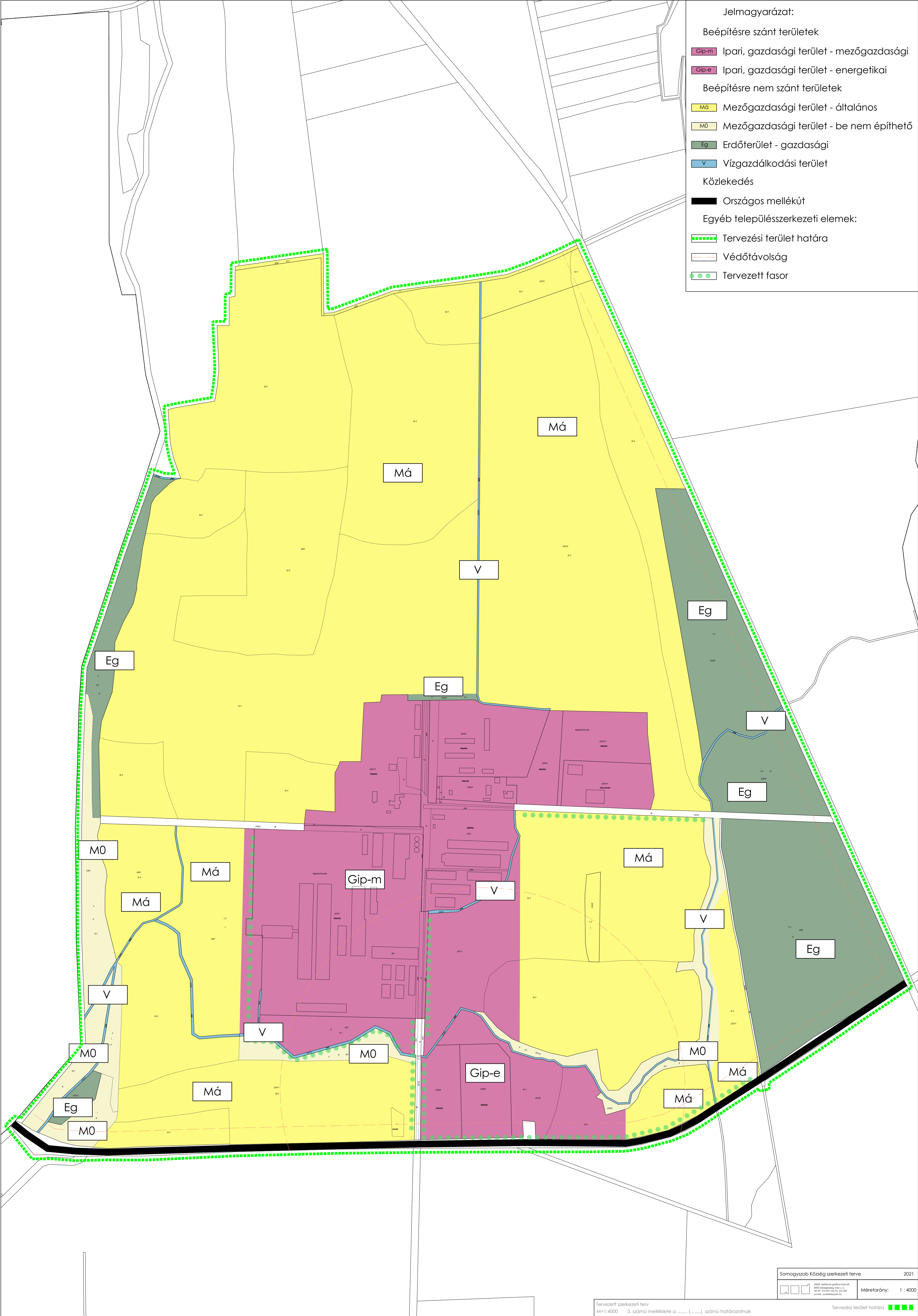
- 1.** E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.
- 2.** E határozat 2. számú mellékletét képező módosított településszerkezeti terv a mellékletekben jelölt tervezési terület határán belül elfogadásra kerül.

1. számú melléklet

a településszerkezeti terv módosításáról szóló/2021. (.....) számú határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A település déli részén elhelyezkedő majorság belső úthálózatának közlekedési területi besorolása megszüntetésre kerül, és az ipari gazdasági – mezőgazdasági területfelhasználásba kerül besorolásra.
2. A majorság területén lévő V_k jelű vegyes településközpont terület ipari gazdasági - mezőgazdasági területfelhasználásba kerül besorolásra.



7. rendelettervezet a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására

Somogyszob Község Önkormányzat Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 8/2003. (IV. 8.) önkormányzati rendelete módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

(1) E rendelet módosítja Somogyszob község közigazgatási területére vonatkozó, 8/2003. (IV. 8.) önkormányzati rendelettel megállapított építési szabályzatot, valamint annak mellékletét képező szabályozási tervet az e rendelet 1-2. mellékletében lehatárolt területen.

2. §

A helyi építési szabályzat 1. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

1. §.

(1) A rendelet területi hatálya a község igazgatási területére terjed ki és a Stadler Építész Iroda 1/2002 és 2/2007 jelű számú SZK-1/M2, valamint ~~a Benedek Kft. TRT-1040/05 jelű számú SZT-6 az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft. 2021-ben készített SZ-5 jelű szabályozási tervével együtt alkalmazható.~~

Jelen építési szabályzat mellékletei:

3. sz. melléklet: Fogalom-meghatározások

4. sz. melléklet: ~~SZT1-SZT5-SZ4~~ jelű szabályozási tervek (Stadler Építész Iroda)

~~5. sz. melléklet: SZT6 jelű szabályozási terv (Benedek Kft.)~~

5. sz. melléklet: SZK-1 és SZK-1/M2 ~~módosított~~ külterületi szabályozási terv (Stadler Építész Iroda)

6. sz. melléklet: SZ-5 jelű szabályozási terv a majorság területére és annak környezetére (AOD Építész és Grafikus Iroda)

3. §

A helyi építési szabályzat 1. § kiegészül a (20) bekezdéssel:

(20) Út számára telket kialakítani, meglévő út telkét módosítani a szabályozási tervben meghatározottak szerint lehet. Az ipari gazdasági övezetekben és a mezőgazdasági és erdő övezetekben a szabályozási terven nem jelölt tömbön belüli út megszüntethető, illetve új út kialakítható a közlekedés várható igényeinek és szakmai szabályainak figyelembevételével. Az ipari gazdasági övezetekben a szabályozási terven nem jelölt új út minimális szélessége 12 m. A mezőgazdasági és erdő övezetekben az új út minimális szélessége 8 m.

4. §

A helyi építési szabályzat kiegészül a 17/A. § bekezdéssel:

17/A. §.

- (4.) *A mezőgazdasági árutermelő területek a szabályozási terven jelöltek (Má1). A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el.*
- (5.) *A területeken kialakítható földrészlet minimális nagysága az övezet terület, amelynek megközelítését közhasználatú, vagy magán úttal kell biztosítani.*
- (6.) *A minimális nagyságú, vagy azt meghaladó földrészleteken a terület 10%-os beépítettségéig gazdasági épület és terepszint alatti pince építhető, a birtokközpontként minősített földrészlet kivételével.*

Záró rendelkezések

5. §

- (1) Jelen rendelet csak az 1-2. számú melléklettel együtt értelmezhető és használandó.
- (2) E rendelet 2021.-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

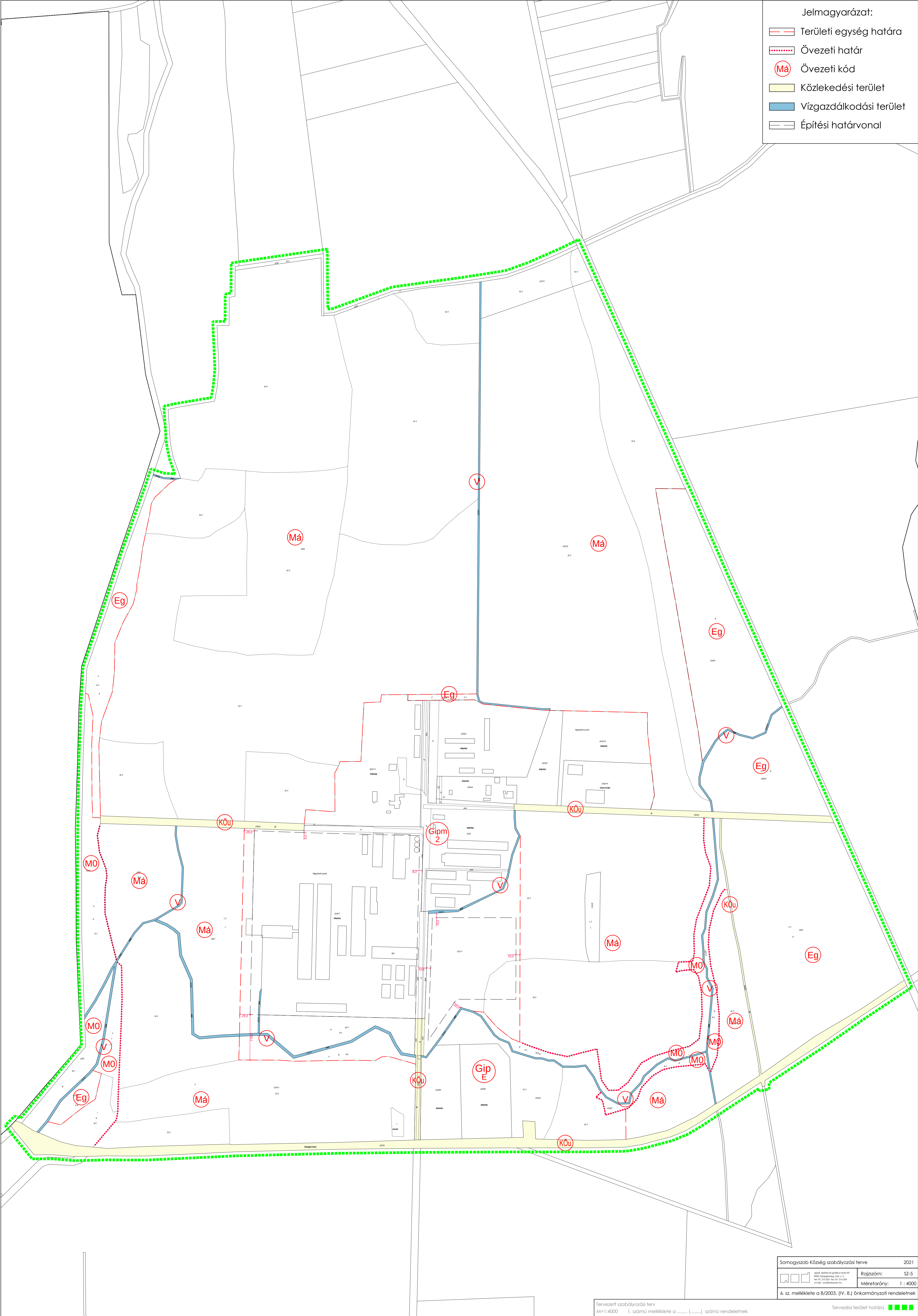
Kelt: Somogyszob, 2021. év..... hó nap

Hodorics Katalin
polgármester

Nagy Zoltán Sándorné
jegyző

Kelt: Somogyszob, 2021. év..... hó nap

Nagy Zoltán Sándorné
jegyző



Jelmagyarázat:

- Területi egység határa
- Övezeti határ
- Övezeti kód
- Közlekedési terület
- Vízgazdálkodási terület
- Építési határvonal

