

# Som község településrendezési eszközeinek módosítása



a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti egyszerűsített eljárás  
keretében

v é l e m é n y e z é s i d o k u m e n t á c i ó

2023. július

**SOM**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK**  
**MÓDOSÍTÁSA**



***Megrendelő:***  
**Som Község Önkormányzata**

**Som Község Önkormányzata**  
**Kovács Szilveszter**  
polgármester  
**Som**  
Ady Endre utca 35/A.  
8655 Tel.: +36/84/582-001

***Főépítész:***  
**Kadlicskó Krisztián**

***Tervező:***  
**CityPlan Iroda**  
**Székely Nóra e.v.**  
okl. településmérnök  
8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C.  
tel: +36-20/415-9131  
e-mail: [sznori73@googlemail.com](mailto:sznori73@googlemail.com)

2023. július

# Tartalom

## Tartalom 3

1	BEVEZETŐ.....	6
1.1	A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE.....	6
2	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ .....	14
2.1	HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA .....	14
3	HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ.....	21
3.1	Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok.....	21
3.2	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	22
3.3	A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata .....	44
3.3.1	A hatályban lévő településrendezési eszközök .....	44
3.3.2	A hatályos településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat megállapításai: .....	44
3.4	Közlekedés .....	48
3.4.1	Hálózatok és hálózati kapcsolatok.....	48
3.4.2	Közúti közlekedés .....	48
3.4.3	Közösségi közlekedés.....	49
3.4.4	Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	49
3.5	Tervezési területek .....	50
4	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT .....	54
4.1	A módosítás célja.....	54
4.2	Alátámasztó javaslat - Javasolt településszerkezet, területfelhasználás.....	54
4.3	A településszerkezeti terv és HÉSZ változás bemutatása .....	54
4.3.1	TSZT .....	54
4.3.2	HÉSZ és SZT változásai .....	56
4.4	Közlekedési javaslatok .....	61
4.5	Környezeti hatások és feltételek .....	61

## ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

Székely Nóra  
településrendező tervező  
TT 07-0346

ayl

Tervező:

CityPlan Iroda  
**Székely Nóra e.v.**  
okl. településmérnök  
8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C.  
tel: +36-20/415-9131  
e-mail: [sznori73@googlemail.com](mailto:sznori73@googlemail.com)

ayl

Kertes Tamás  
okl. településmérnök  
5700 Gyula, Vértanúk útja 2.  
tel: +36- 30/032212  
e-mail: [kertestms@gmail.com](mailto:kertestms@gmail.com)

Kertes Tamás

## TERVEZŐI NYILATKOZAT

Som község településrendezési eszközeinek módosításához

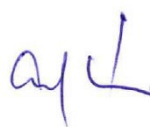
Alulírott Székely Nóra településtervező nyilatkozom, hogy a tervezői munkám során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint jártam el.

Nyilatkozom, hogy a 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet szerinti településtervezési tevékenységhez tervezői jogosultsággal rendelkezem, a Magyar Építész Kamara tagja vagyok. (Illetékes területi kamara: Fejér Megyei Építészek Kamarája, Tagszám: TT 07-0346)

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos tervdokumentáció készítésénél a fent hivatkozott Étv.-ben és kormányrendeleten kívül az alábbi jelenleg érvényes jogszabályokba foglalt követelményeknek tettem eleget:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény,
- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet
- Somogy Megye Területrendezési tervéről szóló Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének 1/2020.(III.16.) önkormányzati rendelete
- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet

Székesfehérvár, 2023. július 10.



-----  
Székely Nóra  
okl. településmérnök

# 1 BEVEZETŐ

## 1.1 A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

A tervezési feladat témában a településszerkezeti terv (továbbiakban TSZT) és a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban HÉSZ) és Szabályozási terv (a továbbiakban SZT) módosítása.

A képviselő-testület 16/2023. (II.28.) határozatával előzetesen arról döntött, hogy kezdeményezi hatályos településrendezési eszközeinek módosítását – a 35/2010. (IV. 13.) önkormányzati határozatával elfogadott, 114/2016. (XI. 23.) önkormányzati határozatával módosított településszerkezeti tervét, valamint 6/2010. (IV. 14.) önkormányzati rendeletével elfogadott, 5/2012. (IV. 20.) és 8/2016. (XI. 24.) önkormányzati rendeleteivel módosított Som helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét - az alábbiak szerint:

- A településközpont vegyes terület (Vt1) övezeti paramétereinek felülvizsgálata.
- Széchenyi utca nyomvonalának korrekciója a tervezett telekalakítások érdekében.
- Lf2 övezet minimális telekméretének csökkentése.

A módosítás során a 2022. július 1-jétől hatályos a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) eljárási szabályait kell alkalmazni.

A Korm.rendelet az alábbi linken megismerhető:

<https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>

A Korm. rendelet 59.§ (2) bekezdés c) pontja lehetőséget nyújt – az önkormányzat által kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani egy fejlesztési területet. A Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontja alapján az önkormányzat, képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területén, beruházás megvalósítása miatt indokolt esetben egyszerűsített eljárásban módosíthatja a településterveit, ezen belül a helyi építési szabályzatát. A településterv egyszerűsített eljárásban történő módosítása rövidebb eljárási idő alatti lebonyolítást tesz lehetővé. Településszerkezeti tervet az övezeti átsorolás nem érint.

A fentiek alapján Som Község Önkormányzat Képviselő-testülete 16/2023.(II.28.) határozatával a kiemelt fejlesztési területté nyilvánította a módosítással érintett területeket.



## SOM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

8655 Som, Ady Endre u. 35/A.

### KIVONAT.

amely készült Som Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2023. február 28-án megtartott rendes, nyilvános testületi üléséről.

**9. napirendi pont:** **Javaslat Som Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek 5. számú módosítására.**  
*Előterjesztő: Kovács Szilveszter polgármester*  
*(Írásbeli előterjesztés)*

A szavazásnál jelen lévő képviselők száma: 5 fő.

Som Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett nyílt, egyhangú szavazással az alábbi határozatot hozta:

### **16/2023. (II. 28.) önkormányzati határozat:**

*döntés Som község településrendezési eszközeinek 5. számú módosításáról*

1. Som Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) korm.rendelet 68. § (1) bekezdés ba) pontja alapján egyszerűsített eljárásban kezdeményezi hatályos településrendezési eszközeinek 5. számú módosítását – a 35/2010. (IV. 13.) önkormányzati határozatával elfogadott, 114/2016. (XI. 23.) és 88/2022. (XI. 29.) önkormányzati határozataival módosított településszerkezeti tervét, valamint 6/2010. (IV. 14.) önkormányzati rendeletével elfogadott, 5/2012. (IV. 20.), 8/2016. (XI. 24.), 14/2018. (XI. 28.), és 14/2022. (XI. 30.) önkormányzati rendeleteivel módosított Som helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét - az alábbiak szerint:
  - 1.1. A településközpont vegyes terület (Vt1) övezethatárának felülvizsgálata.
  - 1.2. Lf2 övezet minimális telekméretének csökkentése.
  - 1.3. Széchenyi utca nyomvonalának korrekciója a tervezett telekalakítások érdekében.
2. A Som Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 1. pont szerinti módosítással érintett területet és az összes Lf2 övezet által érintett ingatlant kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
3. A határozat 2. pontjában meghatározott módosítás a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. §-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását. A képviselő-testület erre vonatkozóan az eljárás során kikéri az érdekelt államigazgatási szervek véleményét.
4. A képviselő-testület az 1.3. pont tekintetében nyilatkozik, hogy a módosítás során a Som Széchenyi István utca nyomvonalának korrekciója miatt szükséges, amelynek során a belterület és a kijelölt terület határai nem bővülnek.
5. A képviselő-testület a Településrendezési eszközök módosítás véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Feljegyzést a melléklet alapján elfogadja.

6. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozat 2. pontjában részletezett településrendezési eszközök módosítása érdekében szükséges teendők elvégzésére: tervezési szerződés megkötésére a csatolt árajánlat alapján a CityPlan Tervező Iroda – Székely Nóra egyéni vállalkozóval (8000 Székesfehérvár, Gáz u. 9/C. IX/38.) a Korm.rendelet alapján a szükséges eljárások lefolytatására és a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

határidő: a településrendezési szerződés megkötésére: a döntést követő 30 nap,  
a településrendezési eszközök módosítása érdekében szükséges eljárások megindítása és lefolytatása: a szerződés aláírását követően, a Korm.rendeletben és az önkormányzati rendeletben foglaltak alapján

felelős: Kovács Szilveszter polgármester

*A határozat melléklete*

#### FELJEGYZÉS

*A településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdése alapján*

#### Tárgy:

**SOM KÖZSÉG MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁSA 4 PONTON**

#### Tervezési terület és feladat meghatározása:

Egy esetben önkormányzati igény merült fel arra, hogy a településterv módosításra kerüljön, ezen kívül lakossági kezdeményezés módosítási pont került megtervezésre.

A fejlesztések megvalósulása és a korrekciók érdekében a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

A településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) és az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) előírásai alapján a településterv módosítása során már az új jogszabályi előírásokat kell alkalmazni.

A Korm.rendelet 7.§ (7)-(8) bekezdése szerint

„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

- a) a település önkormányzati főépítésze vagy
- b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy **az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező** (a továbbiakban együtt: tervező)

határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

2

Indoklás a tervdokumentáció tartalmi követelményének megállapításához:

A módosítás szükségessége a fejlesztések megvalósulása és a korrekciók érdekében történik, melyeknek hatása miatt az alábbi munkarészek elkészítését javaslom:

A tervező az alábbi alátámasztó munkarészeket kéri:

**TARTALOMJEGYZÉK – önkormányzati főépítési javaslat**

Helyzetfeltáró munkarész

1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
3. A hatályban lévő településfejlesztési döntések bemutatása
4. A hatályban lévő településrendezési eszközök
5. Tervezési területek bemutatása

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

1. A módosítások célja
2. Alátámasztó javaslat
3. Szabályozás célja, megbízási igények
4. Településszerkezeti terv és HÉSZ módosítás

**SZAKÁGI JAVASLATOK**

1. Közlekedés
2. Környezeti hatások és feltételek

**Fontosnak tartom, a tervezési területekre a fent meghatározott témák összefüggéseiben kerüljenek vizsgálatra.**

**Környezeti vizsgálat** - Az önkormányzat környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

**Örökségvédelmi hatástanulmány** készítését nem tartom szükségesnek, de amennyiben az érdekelt államigazgatási szervek előírják el kell a módosítás területére készíteni.

**Szerkezeti terv, HÉSZ és szabályozási tervmódosítás** kidolgozása során a szerzett jogok nem sérülnek.

k.m.f.

**Kovács Szilveszter s. k.**  
polgármester

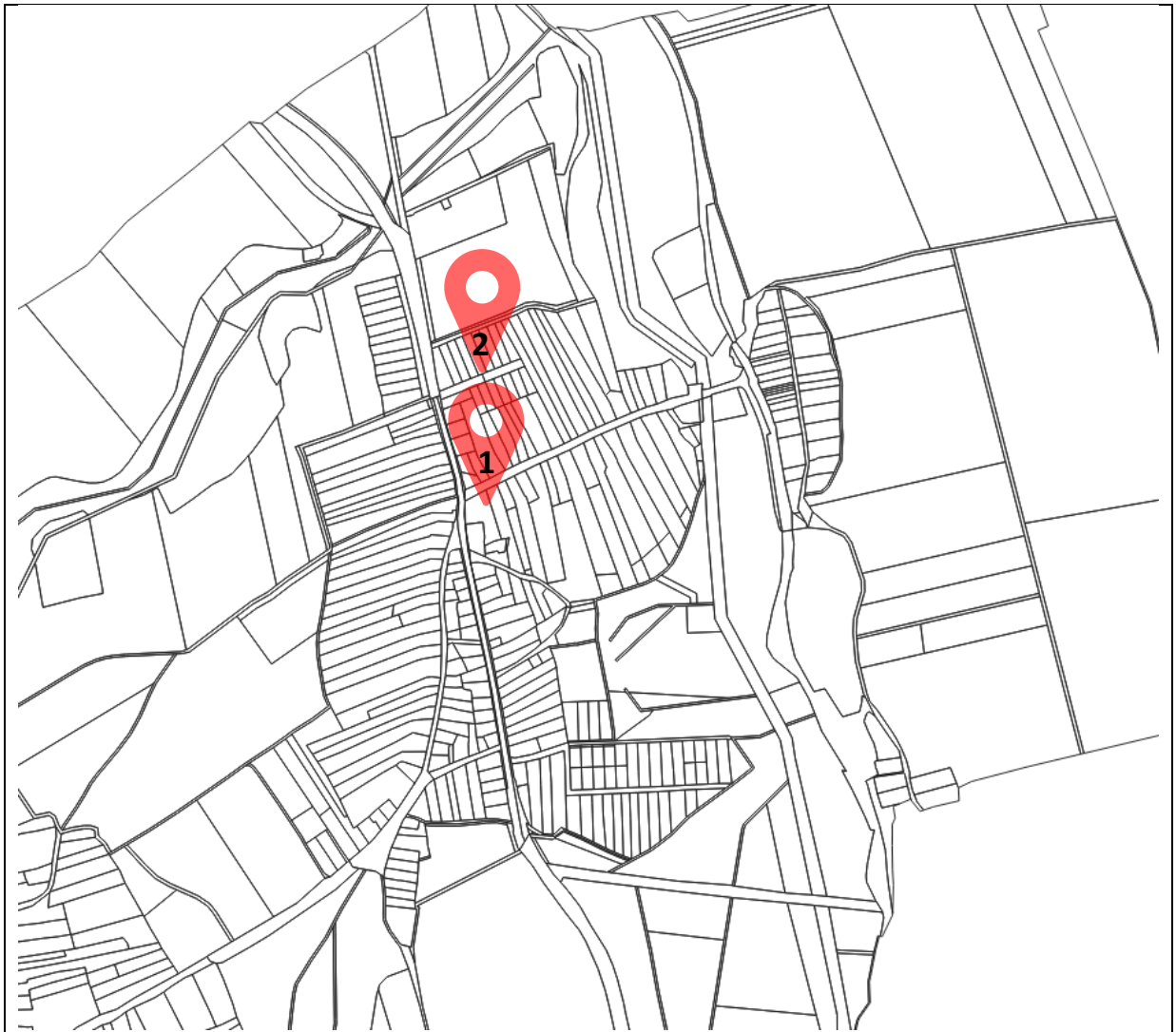
**Budainé Vajk Ildikó s. k.**  
jegyző

A kivonat hitelül:

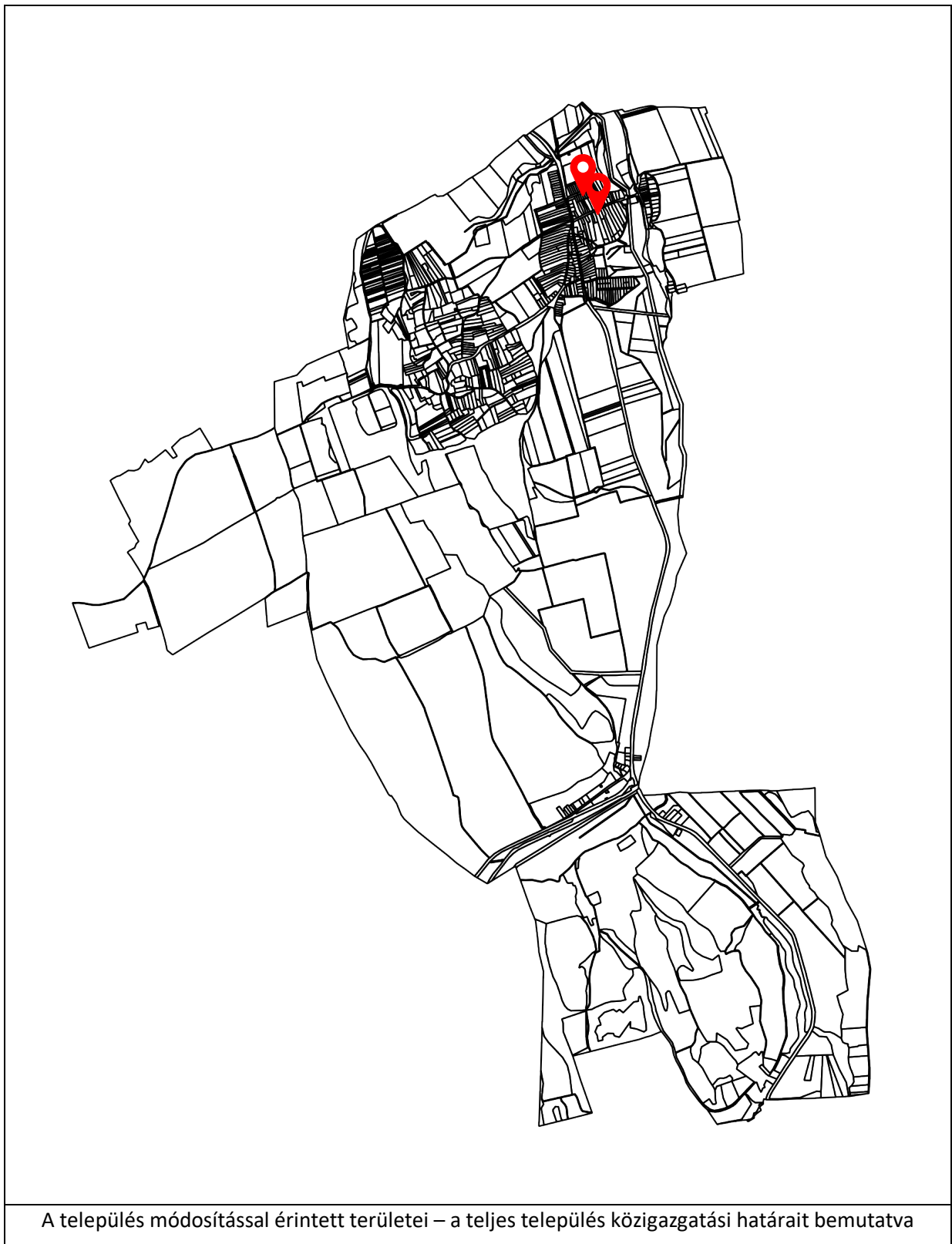
Ságvár, 2023. március 10.



*Koltai Bernadett*  
**Koltai Bernadett**  
aljegyző



A település módosítással érintett területei (1. településközpont, 2. Széchenyi utca)



#### A tervezési folyamat

A tervezési munka során a módosítási igény vizsgálatát és a változtatási koncepció felállítását követően a helyi építési szabályzat módosításának javaslata készül el. A módosítási igények a Helyi Építési Szabályzatot és a Szabályozási Tervet érintik.

**Az eljárási egyeztetéseket az E-TÉR digitális egyeztető felületen kell folytatni a Korm.rendelet előírásai alapján.** A véleményezési eljárások is megváltoztak, így a jelen HÉSZ módosítás tekintetében a korábbi tárgyalásos eljárás helyett most ún. **egyszerűsített eljárást lehet lefolytatni**, mely csaknem megegyezik a korábbi tárgyalásos eljárással, de ennek az eljárásnak a határideje kissé rövidebb. Azonban a véleményezés előtt meg kell kérdezni a környezet védelméért felelős szervezeteket, hogy kérnek-e környezeti értékelést. A tervezővel folytatott egyeztetés alapján a módosítások várhatóan a környezetre káros hatással nem lesznek.

Ssz.	Eljárási cselekmény	Korm.rendelet szerinti határidő
1.	Testületi döntés a településrendezési eszközök módosításáról: A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a) a készítés vagy módosítás tényét, b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést, c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg. (Korm.rendelet 59. §)	-
2.	A HÉSZ módosítás kezdeményezése a megfelelő tervezési folyamat elindításával az E-TÉR felületén, hozzáférés biztosítása a tervező részére.	-
3.	Adatszolgáltatás letöltése és továbbítása a tervező részére, aki a rendelkezésre álló anyagok alapján elkészíti a véleményeztetési anyagot a tervezett módosításról.	-
4.	A 2/2002. (I. 11.) korm.rendelet alapján a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményének kikérése arról, hogy szakterületükre vonatkozóan a vonatkozó terv alapján várható-e jelentős környezeti hatás és szükséges-e környezeti értékelés készítése elektronikus úton.	15 nap
5.	Az elkészült tervanyag véleményeztetése az E-TÉR felületén az a partnerekkel.	10 nap a vélemények benyújtására
6.	Az E-TÉR felületén futó partnerségi véleményeztetéssel párhuzamosan lakossági fórum tartása, hirdetések közzététele.	10 nap
7.	A véleményeztetési anyag E-TÉR felületére történő feltöltéssel egyidejűleg az E-TÉR felületén kívül a polgármester lakossági fórumot hív össze és gondoskodik a tervdokumentáció közzétételéről. Párhuzamosan történik az E-TÉR felületen történő egyeztetéssel.	Az E-TÉR-en folyó véleményeztetési határidő végéig.
8.	Amennyiben környezeti értékelés elkészítése is szükséges annak a véleményezési eljárása hivatali kapun kerül megküldésre, 30 nap, amely a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan fut.	30 nap
	<b><u>Dönteni kell a partnerség és a környezeti vizsgálat szükségességének lezárásáról a Képviselő-testületnek.</u></b>	
9.	Véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, amelynek eredményét fel kell tölteni az E-TÉR felületére.	A véleményezési határidőt követő 5 napon belül, a

		kezdemenyvezestől számított legalább 5 és legfeljebb 10 napon belüli időpontra.
10.	A véleményezést követően a beérkezett véleményeket és az egyeztetésről készült jkv-et ismertetni kell a képviselő-testülettel, amely elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról dönt.	-
11.	A záró szakasz kezdeményezéséhez az E-TÉR felületre fel kell tölteni a véleményezők által elfogadott véglegesített tervezetet.	-
12.	Az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával.	A záró szakmai vélemény feltöltésének határideje: az egyeztető tárgyalástól számított 5 nap.
13.	A képviselő-testület a HÉSZ módosításról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.	6 hónap
14.	Az elfogadott rendeletet a hatálybalépése napján fel kell tölteni az E-TÉR felületre.	A rendelet hatálybalépésének napja.

## 2 JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

### 2.1 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

#### RENDELET-TERVEZET

#### **Som Község Önkormányzata Képviselő-testületének ...../..... (.....) önkormányzati rendelete Som helyi építési szabályzatáról szóló 6/2010. (IV. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Som Község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. Cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében, 6/A. § (3) bekezdésében, 7. § (3) bekezdés c) pontjában és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. §**

A Som helyi építési szabályzatáról szóló 6/2010 (IV.14.) önkormányzati rendelet 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„3. §**

(1) A lakóterületekre (Lf) az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:

- a) az OTÉK szerinti építménymagasság helyett a szabályozási terven jelölt és a 7. melléklet 1. pontjában foglalt táblázatban szereplő érték lehet,
- b) nem helyezhető el üzemanyagotöltő állomás.

(2) A területre vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület - a szabályozási tervekben és a 7. melléklet 1. pontjában foglalt táblázatban meghatározottak alapján kell alkalmazni.

(3) A lakóterületen az új épületeket a meglévő állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani, úgy, hogy azok a történeti fejlődés során kialakult telekstruktúrát és helyi építészeti karaktert megőrizték, illetve a szomszédos telkek beépítését ne zavarják. Mindezek biztosítása érdekében:

- a) a kialakítható legkisebb telekterület a szabályozási terv szerinti lehet úgy, hogy új lakóterület kialakításánál a kialakítható legkisebb átlagos telekszélesség 20 m-nél kevesebb nem lehet
- b) az övezeti előírásban meghatározott minimális telekterületnél kisebb meglévő telek is beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
- c) a beépítési mód a szabályozási terv szerinti lehet
- d) az építési telken az OTÉK fogalom-meghatározásai között definiált melléképítmények elhelyezhetők az önálló kirakatszekrény és a föld feletti gáztároló kivételével
- e) az elő-, oldal- és hátsókert méretét, ahol a szabályozási terv jelöli, annak megfelelően, ahol nem jelöli az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell biztosítani.

(4) Az övezeti előírástól eltérő módon beépített lakótelkeken az előírásnak nem megfelelő meglevő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.

(5) A lakóterületen a teljes közműellátás és a burkolt út biztosítandó.

(6) A falusias lakóterület építési telkein a zölddel való fedettség minimum 40% kell legyen.

(7) A falusias lakóterületen nem helyezhető el a környezeti hatásvizsgálatról szóló jogszabály hatálya alátartozó tevékenységek számára kialakított létesítmény.

(8) Egyházi épület építése esetén a legnagyobb építménymagasság 8 méter lehet, amelybe a torony, harangláb magasságát nem kell beszámítani.”

## **2. §**

A Som helyi építési szabályzatáról szóló 6/2010 (IV.14.) önkormányzati rendelet 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„4. §**

(1) A területre az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a területen alapfokú közösségi funkciót szolgáló telekigényes épületek (pl. óvoda, bölcsőde, általános iskola, bolt, háziorvosi rendelő, kocsmá) és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

(2) A területre vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület - a szabályozási tervekben és a 7. melléklet 2. pontjában foglalt táblázatban meghatározottak alapján kell alkalmazni.

(3) A településközpont vegyes területen a teljes közműellátás és a burkolt út biztosítandó.

(4) A területen a zölddel való fedettség minimum 30% kell legyen.”

## **3. §**

A Som helyi építési szabályzatáról szóló 6/2010 (IV.14.) önkormányzati rendelet 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„5. §**

(1) A területre (Gksz) az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a területen nem helyezhetők el egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és egyéb közösségi szórakoztató épületek.

(2) A területre vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület - a szabályozási tervekben és a 7. melléklet 3. pontjában foglalt táblázatban meghatározottak alapján kell alkalmazni.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az épületek kialakításánál semleges (szürke, drapp) vagy természetes földszíneket (drapp, barna, keki, stb.) kell alkalmazni.

(4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen legalább a részleges közműellátás és a burkolt út biztosítandó

(5) A területen a zölddel való fedettség minimum 50% kell legyen.

(6) A daránypusztai kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen csak olyan tevékenységek végezhetők, amelyek védelmi övezete nem ér el a határos lakóterületig.”

#### 4. §

A Som helyi építési szabályzatáról szóló 6/2010 (IV.14.) önkormányzati rendelet 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „6. §

(1) A település területén különleges területek az idegenforgalmi fogadóhely-üdülők házak területe (Kü-I1), a termál- és strandfürdő területe (Kü-I2), a sportterület (Kü-Sp), a temető területe (Kü-T), a szennyvíztisztító-telep területe (Kü-Sz), a regionális hulladéklerakó területe (Kü-H) és a mezőgazdasági üzemi terület (Kü-M)

(2) Az idegenforgalmi fogadóhely-üdülők házak területén az üdülési funkciót szolgáló szállásférőhelyek (üdülők házak) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épületek és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

(3) A termál-strandfürdő területén a fürdőkomplexum, kereskedelmi szállásférőhelyek (kemping, motel, sportszálló, stb.), sport- és szabadidős létesítmények, egészségügyi létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató és egyéb közösségi szórakoztató-kulturális épület, valamint azok kiszolgáló létesítményei és szolgálati lakások (a tulajdonos és a személyzet számára) helyezhetők el. A terület kialakítása csak a beruházás környezeti hatásainak tisztázása, a terület és környezete részletes növényzet-értékeléssel és biológiai állapotfelméréssel megalapozott tervek alapján végezhető el, melyben vizsgálni szükséges a tervezett beruházás környező területre gyakorolt hatását is. (A vízfelület kialakítása vízjogi engedély köteles.)

(4) A sportterületen sportolásra szolgáló és a sporttal kapcsolatos építmények, valamint azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

(5) A temető területén a sírhelyek, a temető üzemeléséhez szükséges építmények, egyházi építmények és parkolóhelyek helyezhetők el. Az egyházi épülethez tartozó toronyra, haranglábra nem vonatkozik a terven és a táblázatban szereplő legnagyobb építménymagasság mértéke.

(6) A szennyvíztisztító-telep területén a szennyvíztisztításhoz szükséges építmények és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

(7) A regionális hulladéklerakó területén a technológiához tartozó üzemi és kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(8) A mezőgazdasági üzemi területen (major, állattartó telep) a mezőgazdasági termények feldolgozásával és raktározásával, valamint az állattartással kapcsolatos épületek, építmények és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

(9) A területre vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület - a szabályozási tervekben és a 7. melléklet 4. pontjában foglalt táblázatban meghatározottak alapján kell alkalmazni.

(10) A különleges területeken a központi belterületen és a hozzá közvetlenül csatlakozóknál a teljes közműellátás, a közvetlenül nem csatlakozóknál legalább a részleges közműellátás és a burkolt út biztosítandó.

(11) A különleges területeken - a szabályozási terveken jelölt helyeken - beültetési kötelezettségként háromszintű növényállományt kell telepíteni, amelyben a teljes telekméret 300 m<sup>2</sup>-e után 1 db, minimum 10/12 törzskörméretű fát kell ültetni. A működés során a tulajdonos köteles gondoskodni a növényzav fenntartásáról, szükség esetén pótlásáról is.”

#### 5. §

(1) A Som helyi építési szabályzatáról szóló 6/2010 (IV.14.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 7. melléklettel egészül ki.

(2) A Som helyi építési szabályzatáról szóló 6/2010 (IV.14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

#### 6. §

Hatályát veszti a Som helyi építési szabályzatáról szóló 6/2010 (IV.14.) önkormányzati rendelet

- a) 1. melléklet 1. pontja,
- b) 6. melléklet 1. függeléke,
- c) 6. melléklet 3. függeléke,
- d) 6. melléklet 4. függeléke.

#### 7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Kovács Szilveszter**

polgármester

**Budainé Vajk Ildikó**

jegyző

#### Kihirdetési záradék:

A rendelet a Ságvári Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2023. .... napján kihirdetésre került. A kihirdetés időtartama 30 nap.

Ságvár, 2022. ....

**Budainé Vajk Ildikó s.k.**

jegyző

1. melléklet a ...../..... (.....) önkormányzati rendelethez

„7. melléklet a 6/2010 (IV.14.) önkormányzati rendelethez

### A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

#### 1. A falusias lakóterületre vonatkozó előírások

	A	B	C	D	E
1	Jel	Beépítési mód	Beépítési maximum (%)	Építménymagasság maximum (m)	Telekterület minimum (m <sup>2</sup> )
2	Lf1	O	30	4,5	700
3	Lf2	O	30	4,5	550
4	Lf3	O	25	4,5	1 400

#### 2. A településközpont vegyes területre vonatkozó előírások

	A	B	C	D	E
1	Jel	Beépítési mód	Beépítési maximum (%)	Építménymagasság maximum (m)	Telekterület minimum (m <sup>2</sup> )
2	Vt1	O	40	5,5	700

#### 3. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre vonatkozó előírások

	A	B	C	D	E
1	Jel	Beépítési mód	Beépítési maximum (%)	Építménymagasság maximum (m)	Telekterület minimum (m <sup>2</sup> )
2	Gksz1	SZ	30	7,5	1 500
3	Gksz2	SZ	30	7,5	3 000

#### 4. A különleges területre vonatkozó előírások

	A	B	C	D	E	F
1	Jel	Beépítési mód	Beépítési maximum (%)	Építménymagasság maximum (m)	Telekterület minimum (m <sup>2</sup> )	Zölddel való fedettség (%)
2	Kü-I1	SZ	20	5,5	800	40
3	Kü-I2	SZ	20	10,5	3 000	40
4	Kü-Sp	SZ	20	5,5	4 000	40
5	Kü-T	SZ	10	4,5	10 000	60
6	Kü-Sz	SZ	30	4,5	2 500	40
7	Kü-H	SZ	10	15,0	350 000	40
8	Kü-M	SZ	30	7,5	10 000	40

2. melléklet a .../.... (...) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet a 6/2010 (IV.14.) önkormányzati rendelethez

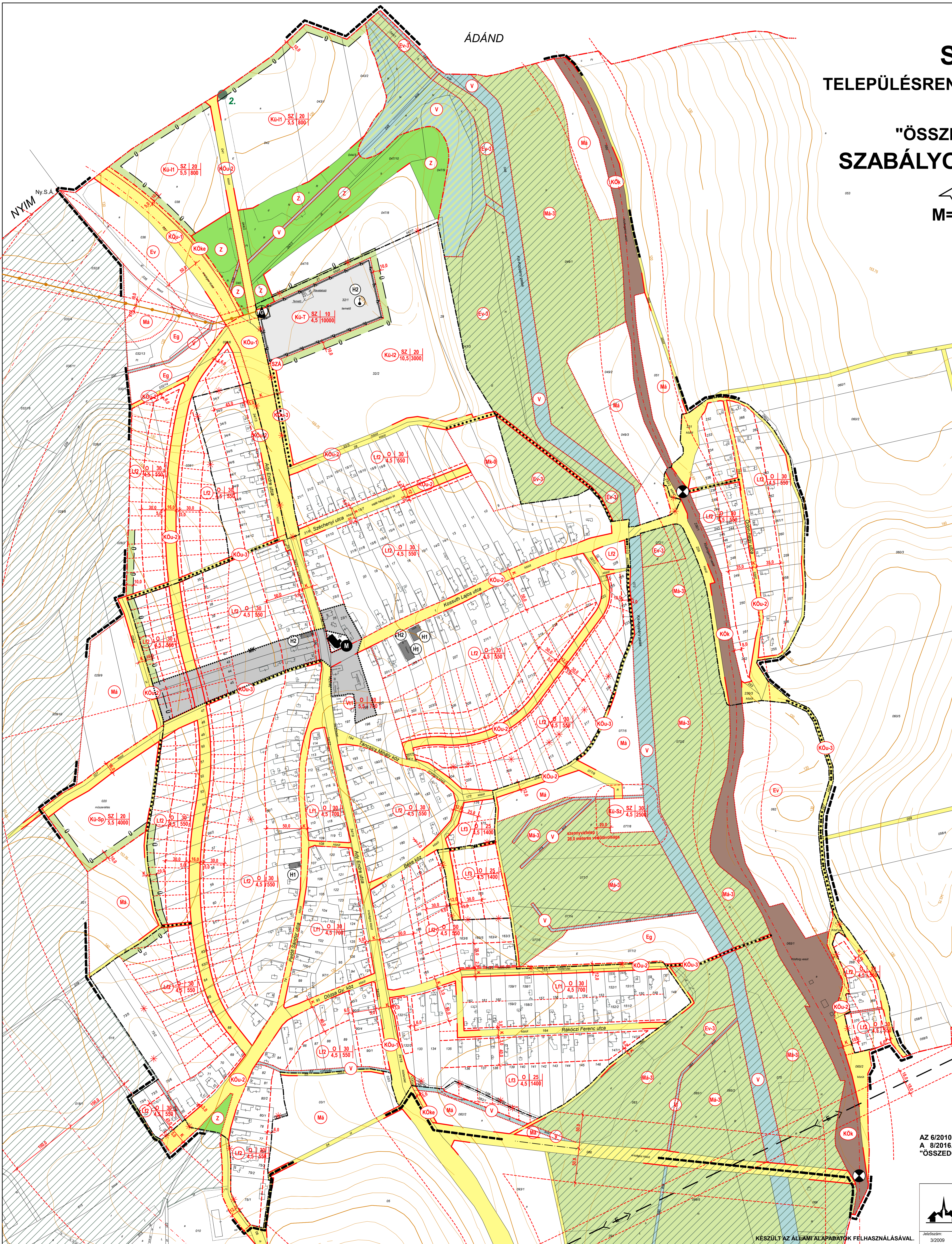
(A melléklet szövegét a(z) Som\_6\_2010\_HÉSZ\_2mell\_belterszab.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

ÁDÁND

# SOM TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

## "ÖSSZERAJZOLT" SZABÁLYOZÁSI TERV 2.

M=1:2000



### JELMAGYARÁZAT

- SZABÁLYOZÁSI TERV HATÁRA
  - KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
  - MEGLEVŐ BELTERÜLETI HATÁR
  - TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
  - MEGSZÜNŐ BELTERÜLETI HATÁR
  - SZABÁLYOZÁSI VONAL
  - ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
  - BEÉPÍTHETŐ SÁV HATÁRA
  - IRÁNYADO TELEKHATÁR
  - SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
  - VEDŐTÁVOLSÁG
- 
- ### BÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
- FALUSIAS LAKÓTERÜLET
  - TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
  - KÜLÖNLEGES TERÜLET - IDEGENFORGALMI FOGADÓHELY (üdülházak területén)
  - KÜLÖNLEGES TERÜLET - TERMÁL ÉS STRANDFÜRDŐ TERÜLETE
  - KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET
  - KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZÍTÓ TELEP TERÜLETE
- | Ép. övezet | Bépitési mód | Bépitési % | Ép. magasság | Telekterület |
|------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| LF         | O   30       | 4,5        | 15,00        |              |
| SZ         | O            |            |              |              |
- SZABADON ÁLLÓ, OLDALHATÁRON ÁLLÓ BÉPÍTÉSI MÓD
  - KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (általános közút)
  - KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (önkormányzati közút)
  - KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (önkormányzati gyalogút)
  - KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (térrel szembe fordított kerékpárút)
  - KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (kerékpárút)
  - ZÖLDTERÜLET
  - VÉDELMI RENDELTELTÉSI ERDŐTERÜLET
  - TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJKEPVEDELMI ÖVEZET ALTAI ÉRINTETT TERÜLET (természetvédelmi terület)
  - TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJKEPVEDELMI RENDELTELTÉSI ERDŐTERÜLET (gazdasági rendeltetésű erdőterület)
  - ÉPÍTÉSI LEHETŐSÉG NÉLKÜL KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (belső- és előkert medre és parti sávja)
  - VIZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (folyó- és ártóvíz medre és parti sávja)
  - MŰEMÉK
  - MŰEMÉKI KÖRNYEZET
  - HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET
  - HELYI VÉDETT MŰVI ÉRTEK
  - TERMÉSZETVÉDELMI ÖVEZET ALTAI ÉRINTETT TERÜLET (ökológiai folyosó)
  - HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI EMÉK
  - TÁJKEPVEDELMI ÖVEZET ALTAI ÉRINTETT TERÜLET
  - GYALOGÚT
  - SZINTBENI VASÚTI KERESZTEZŐDÉS
  - SZENNYVÍZATEMELŐ
  - VILÁMOS ELŐSZÓNLÓZAT (120 kV)
  - NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETEK (bizonytalan nyomvonal)
  - GÁZFOGADÓ
  - BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG
  - MEGSZÜNTETŐ JEL (irányadó)

AZ 6/2010. (IV. 14.) SZ. RENDELETTEL ELFOGADOTT ALAPTERV, VALAMINT A 8/2016. (XI. 24.) SZ. RENDELETTEL ELFOGADOTT 2. SZ. MÓDOSÍTÁS "ÖSSZEDOLGOZÁSA"

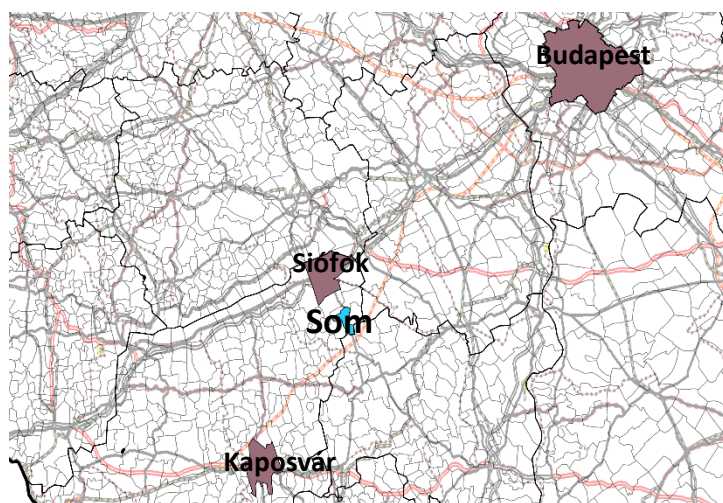
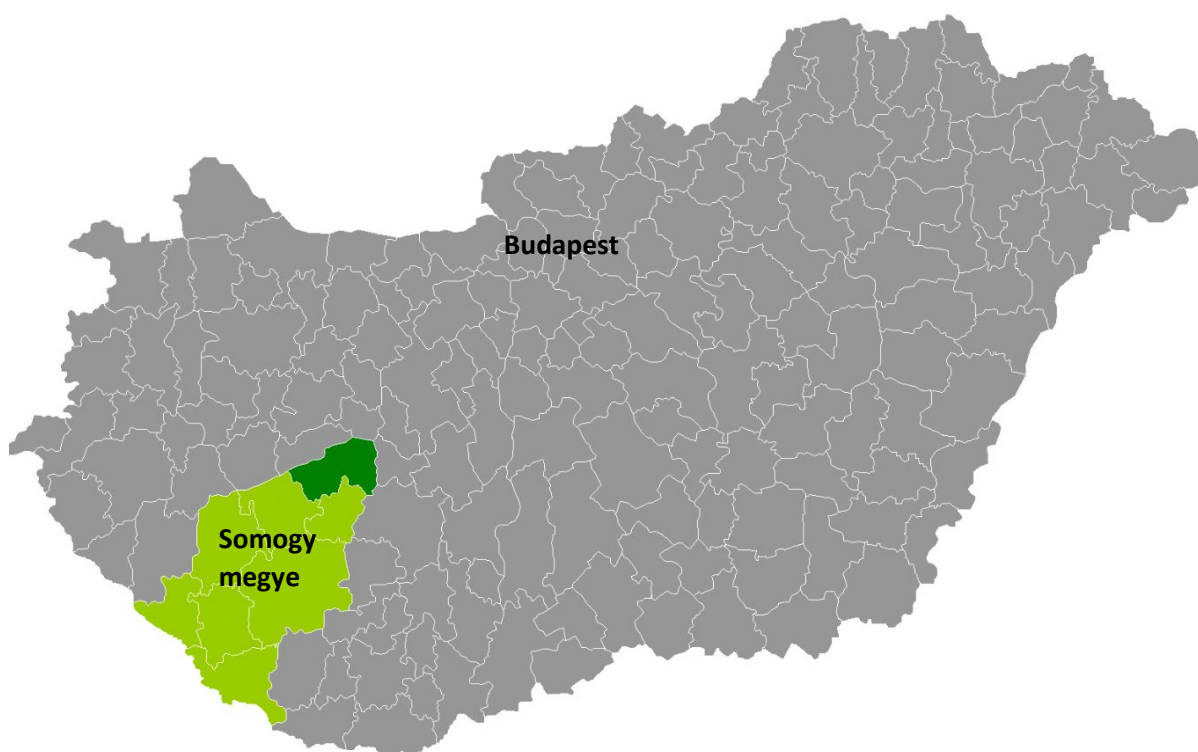
	VIRÁNYI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. 7400 KAPOVÁR, LOSONC U. 1. TEL/FAX: 82911-575	Rajzszám:
	Munka megnevezése: <b>SOM TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK</b>	
Rajz megnevezése: <b>"ÖSSZERAJZOLT" SZABÁLYOZÁSI TERV 2.</b>	Méret: M=1:2000	
Tervezők: VIRÁNYI ISTVÁN SZÉKELY NÓRA	Munkatárs: TITKÓCSA	Dátum: 2023. AUGUSZTUS

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.

### 3 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

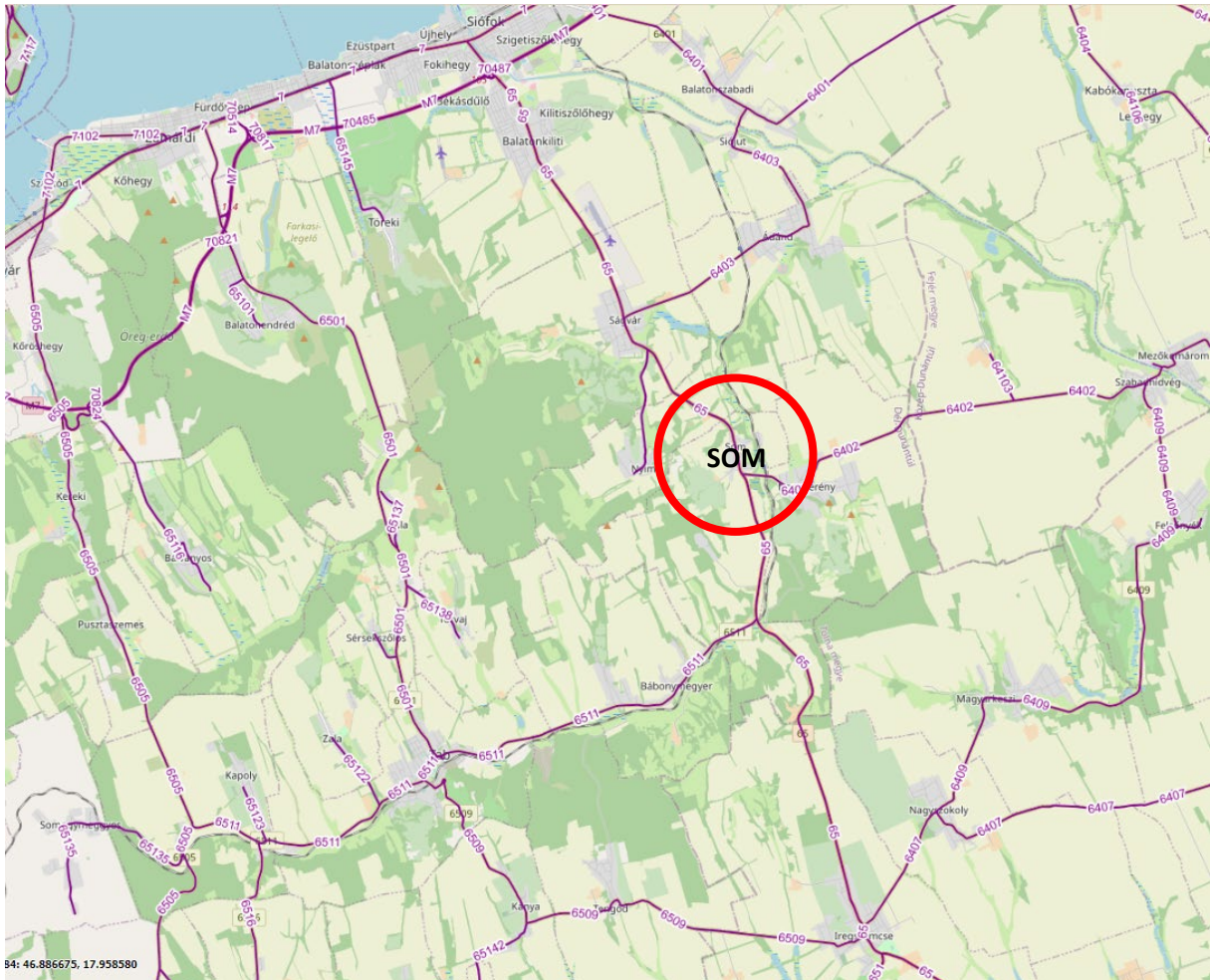
#### 3.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Som Község a Dél-Dunántúl régióban, Somogy megyében, a Siófoki járásban található. Somogy megye nyolc járása: Barcsi, Csurgói, Fonyódi, Kaposvári, Marcali, Nagyatádi, Siófoki, Tabi járás. Ezekből a Siófoki, Fonyódi és a Marcali járás rendelkezik balatoni kapcsolattal. A Siófoki járást többek között érinti a 65. számú másodrendű főút és 6402. j. összekötő út, melyek kapcsolatot teremtenek Szekszárddal, 61-es főúton Dombóvárral és az M7-es autópályával. Az M7 gyorsforgalmi út viszonylata Budapest - Székesfehérvár - Siófok - Balatonszentgyörgy - Nagykanizsa – Letenye. A Siófoki járás 2013-tól Somogy megyéhez tartozó járás, székhelye Siófok.



*Som elhelyezkedése Somogy megyében*

Som elérhetőség szempontjából kedvező helyzetben van, mivel a település területén halad keresztül a 65 j. másodrendű főút, mely északi irányba az M7 autópályával, a járásszékhellyel Siófokkal és a Balatonnal teremt kapcsolatot. Déli irányba haladva pedig Tamásin keresztül Szekszárd, Iregszemcsén keresztül Dombóvár, továbbá a 6511. keresztül Tab érhető el. A településről keleti irányba ágazik le a 6402 mellékút Fejér megye irányába Mezőkomárom felé.



forrás: <https://kira.kozut.hu/>

### 3.2 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) szerint a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek.

Som településrendezési eszközeinek módosítása során a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) és a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), valamint a *Somogy Megye Területrendezési Tervéről* szóló 6/2020. (III.16.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SmTrT) térségi területfelhasználási és övezeti szabályai kerültek alkalmazásra.

## A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve (MaTrT 10. melléklet)

A MaTrT 10. mellékletét képező Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák Som területén a következők:

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség
- sajátos területfelhasználású térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség,

Som területét az alábbi országos és térségi közlekedési infrastruktúra-hálózatok érintik:

- főút (meglévő)
- térségi szerepű összekötőút 6402. j. összekötő meglévő mellékút
- országos vasúti mellékvonal /Kaposvár – Siófok/
- térségi kerékpárútvonat / Siófok-Som-Nagykónyi - Dombóvár/ MATrT jelöli ki.

Som területét az alábbi országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elem érinti:

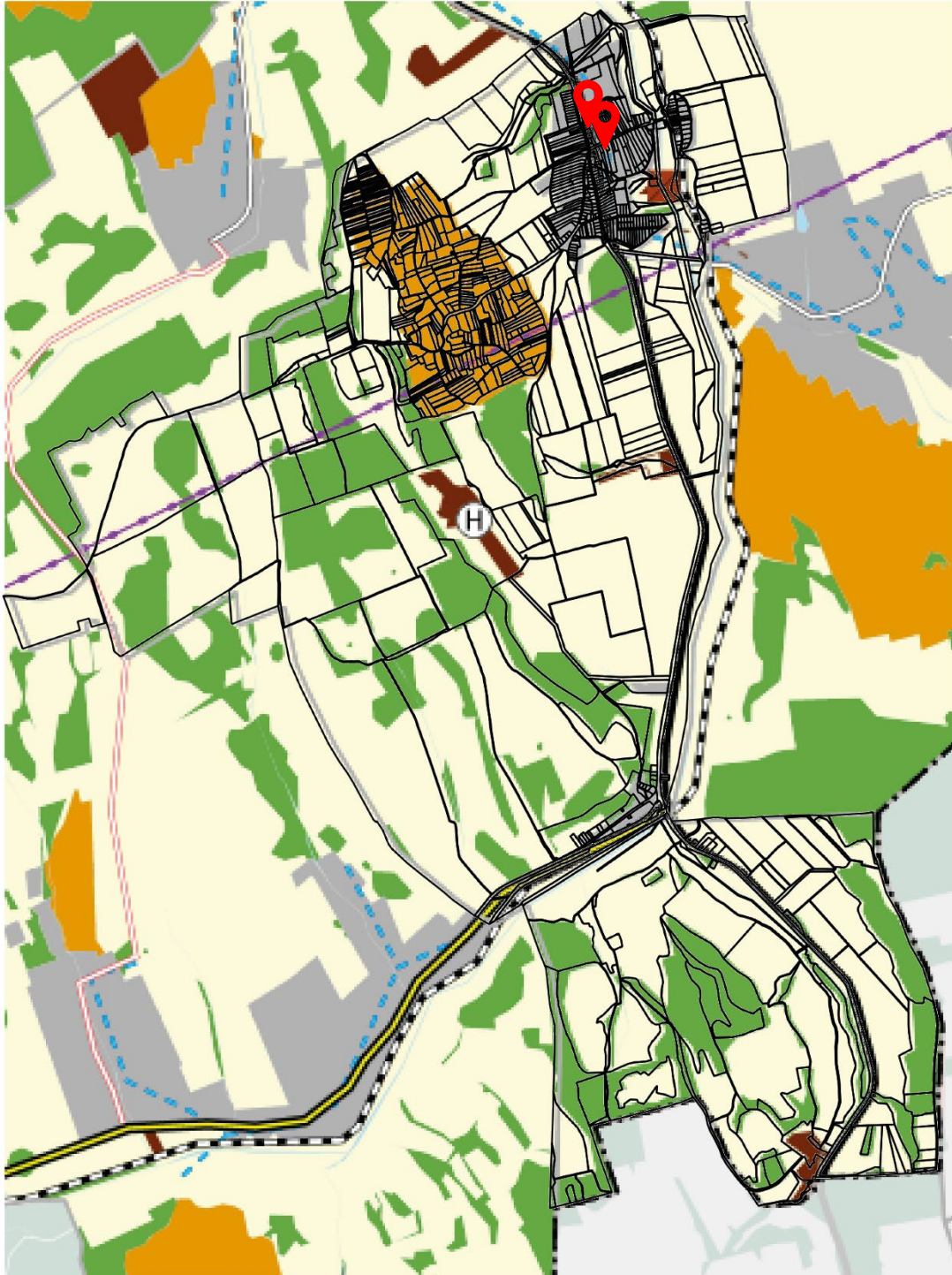
- térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat ivóvízvezeték
- meglévő hulladékkezelő
- meglévő szennyvíztisztító telep

Az országos és kiemelt térségi övezetek lehatárolását az alábbi tervlapok tartalmazzák.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezet Tervében megállapított övezetek, melyek érintik Som településének közigazgatási határát

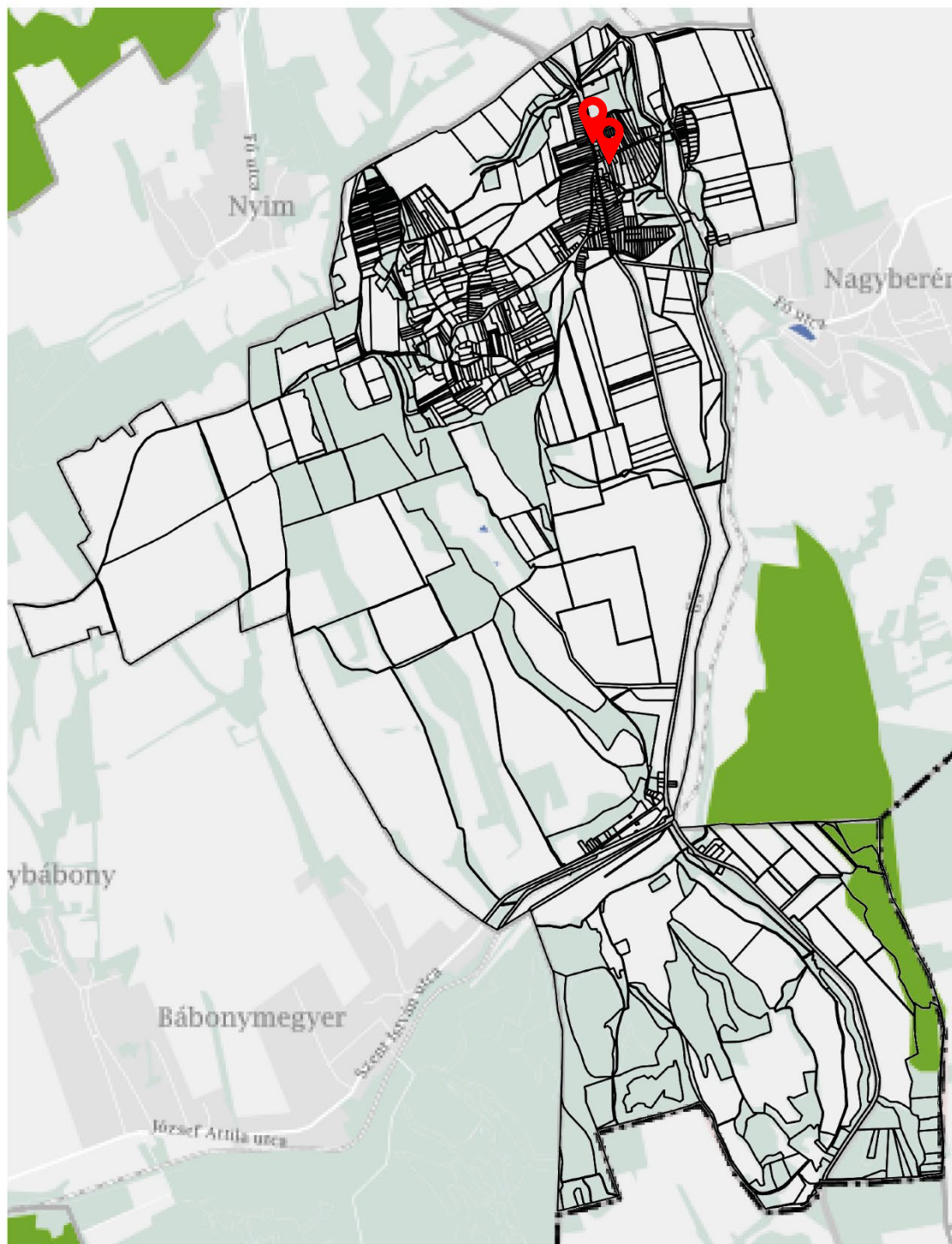
## Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve

M=1:50000



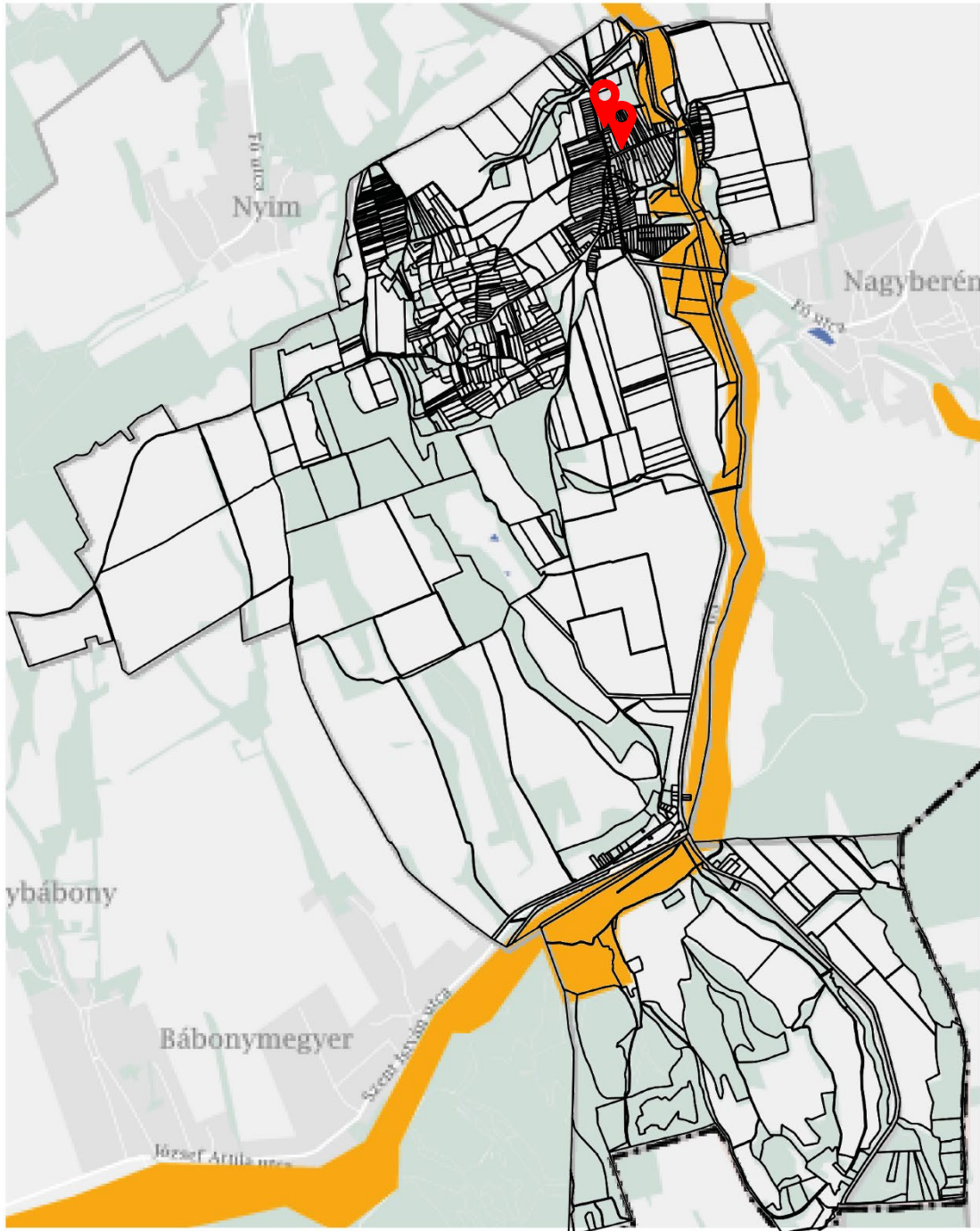
# Ökológiai hálózat, magterületének övezete

M=1:50000

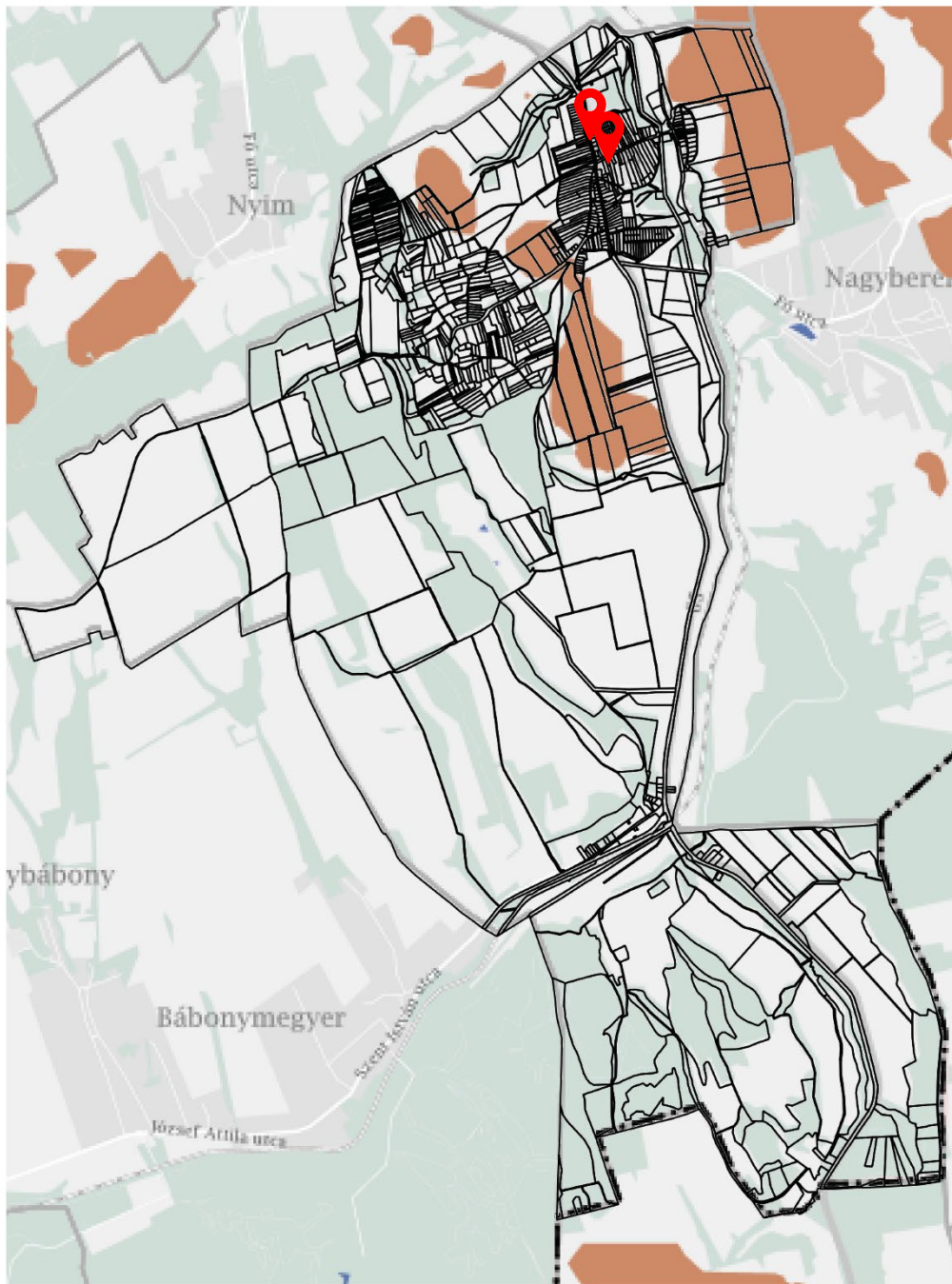


# Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

M=1:50000

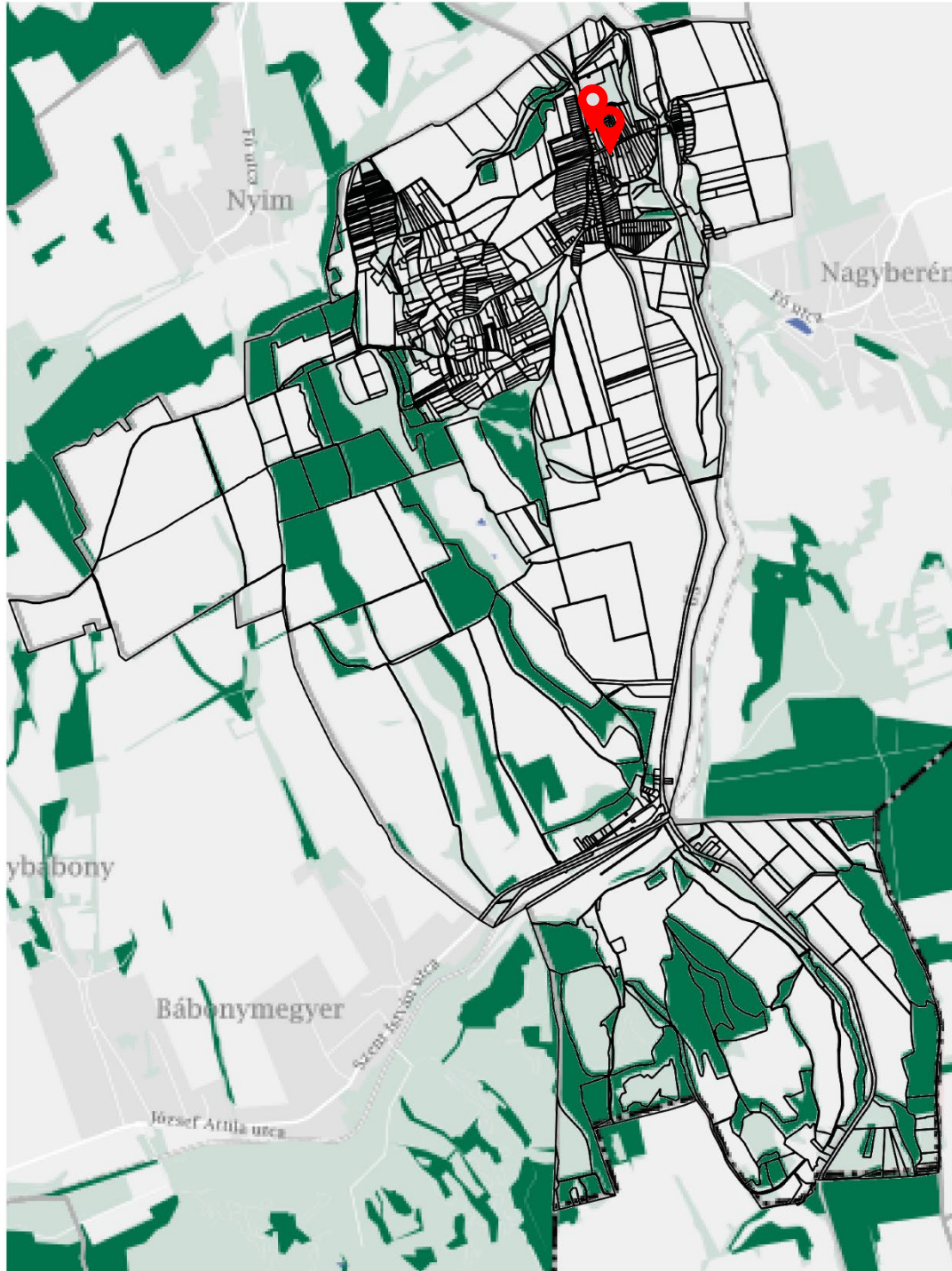


Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete  
M=1:50000

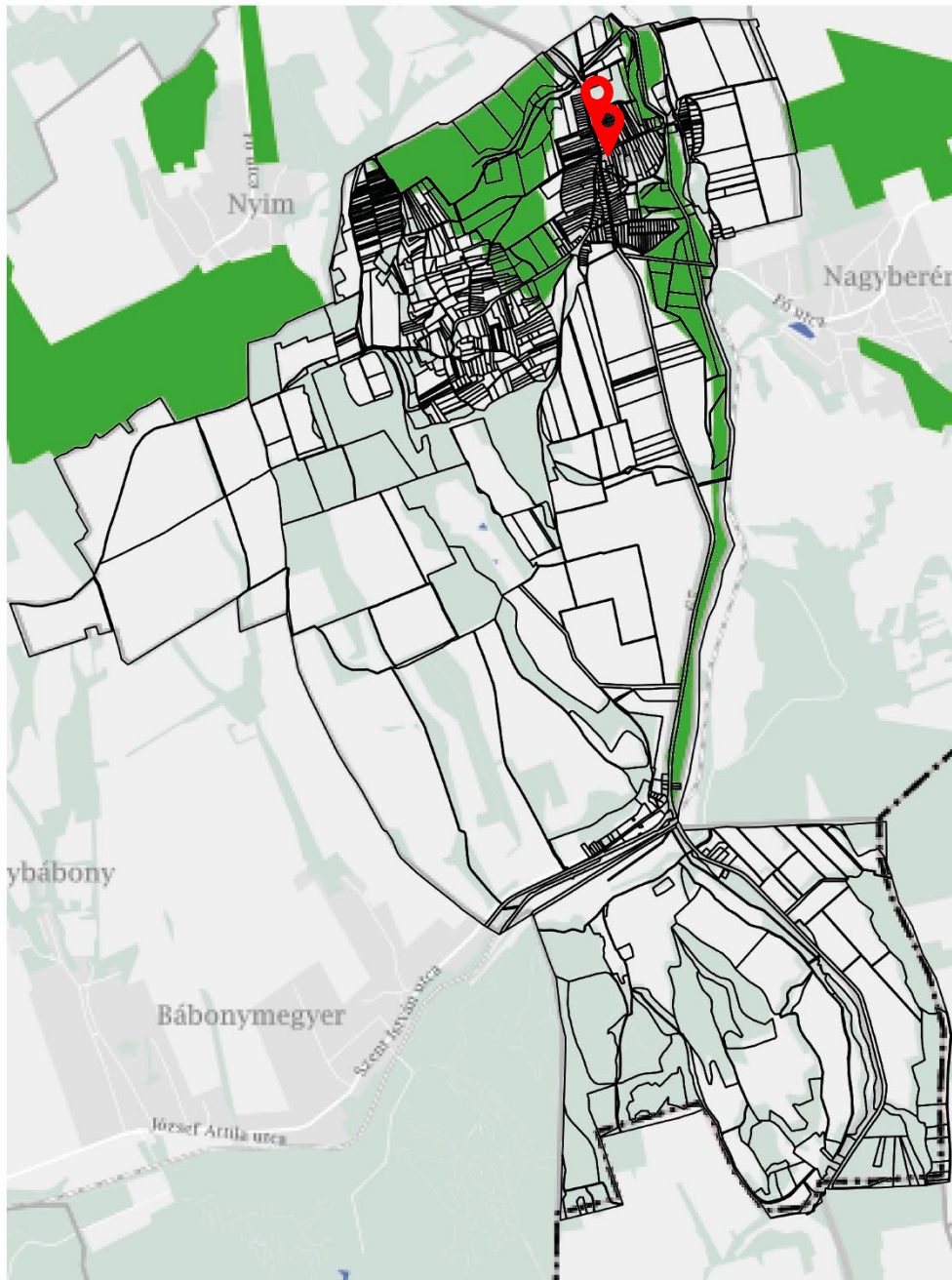


# Erdők övezet

M=1:50000



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelt terület övezete  
M=1:50000



# Kertes mezőgazdasági terület övezete

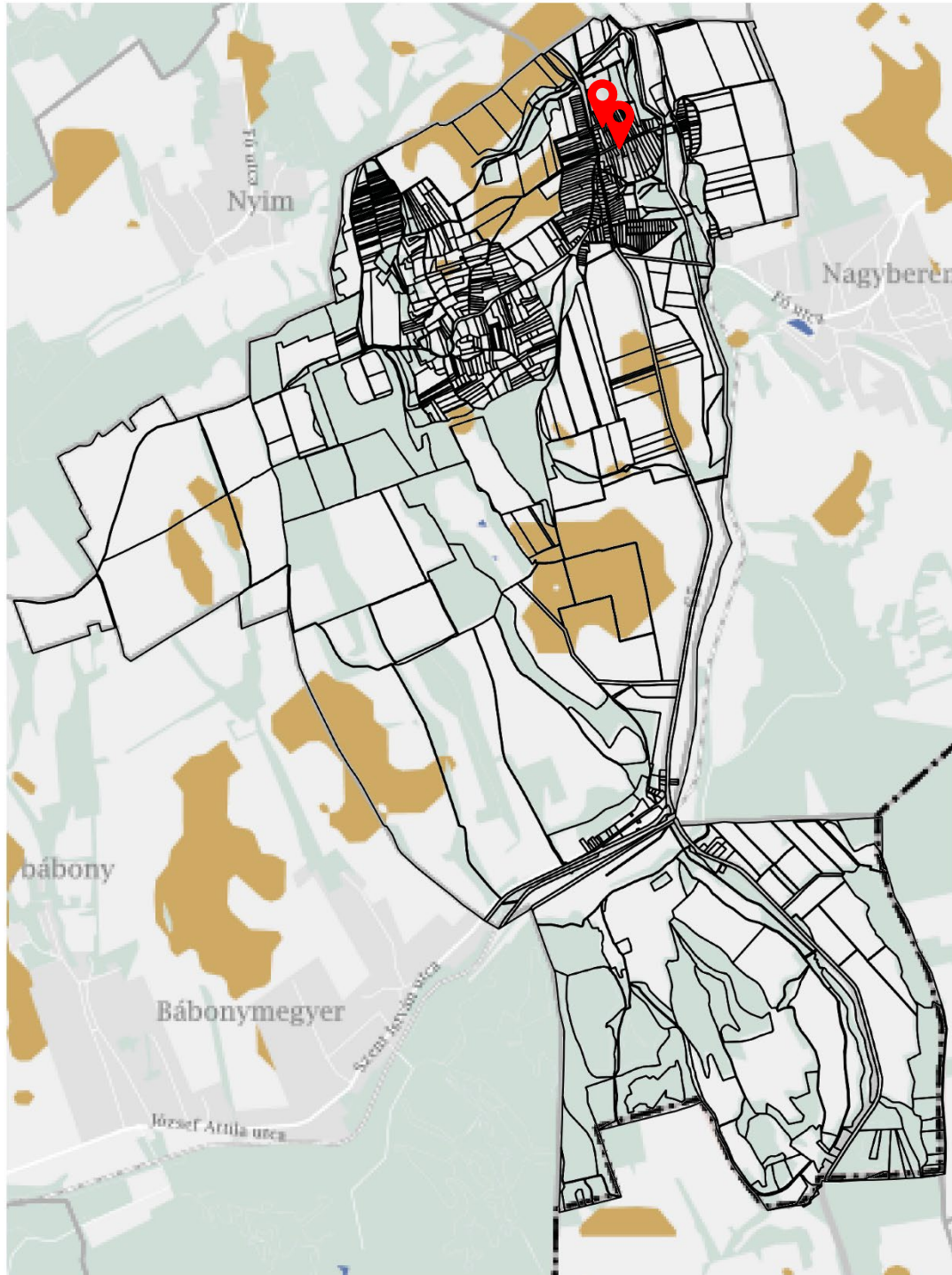
M=1:50000



A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben megállapított övezetek, melyek érintik Som települését.

## Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

M=1:50000



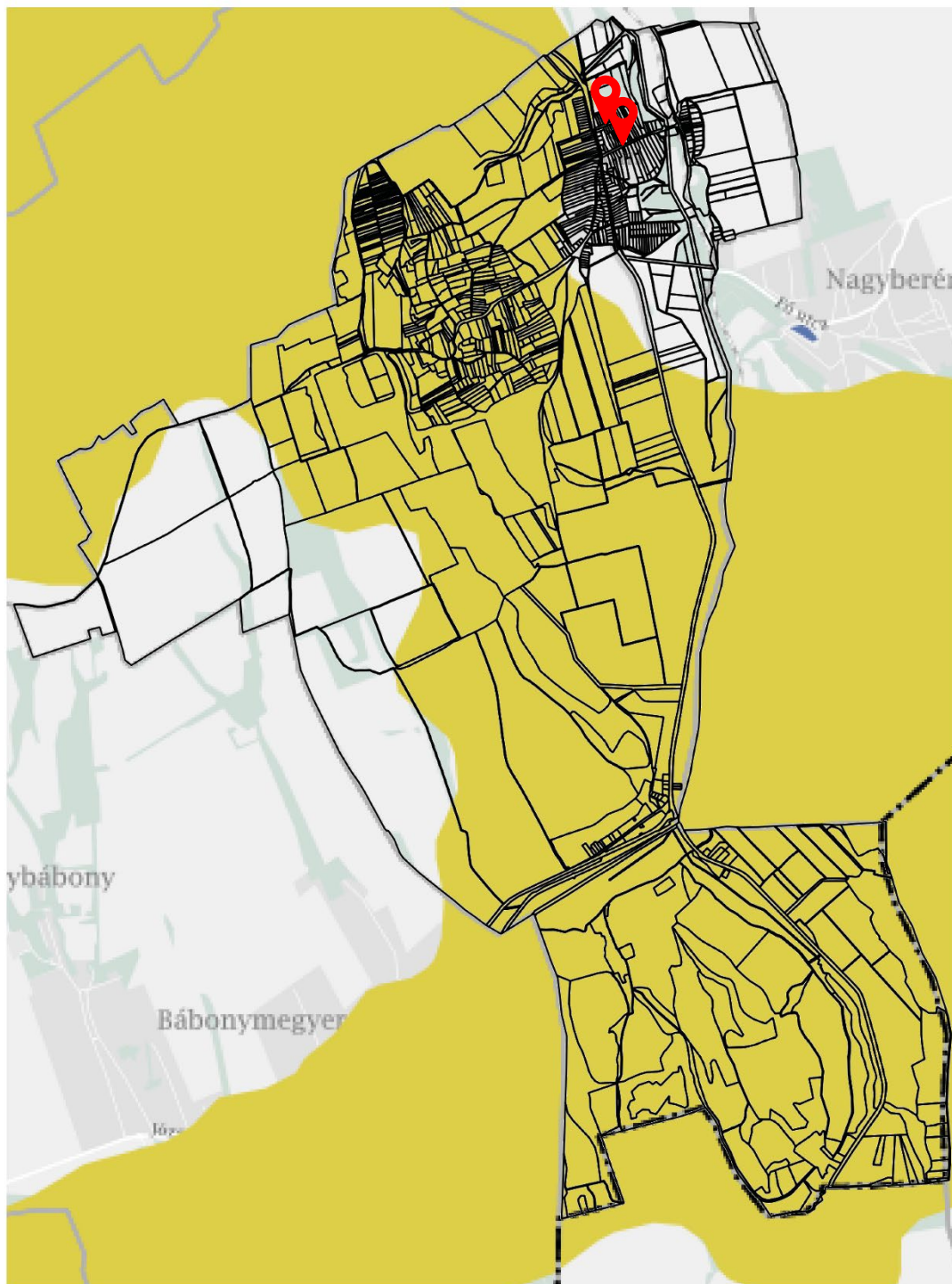
## Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

M=1:50000



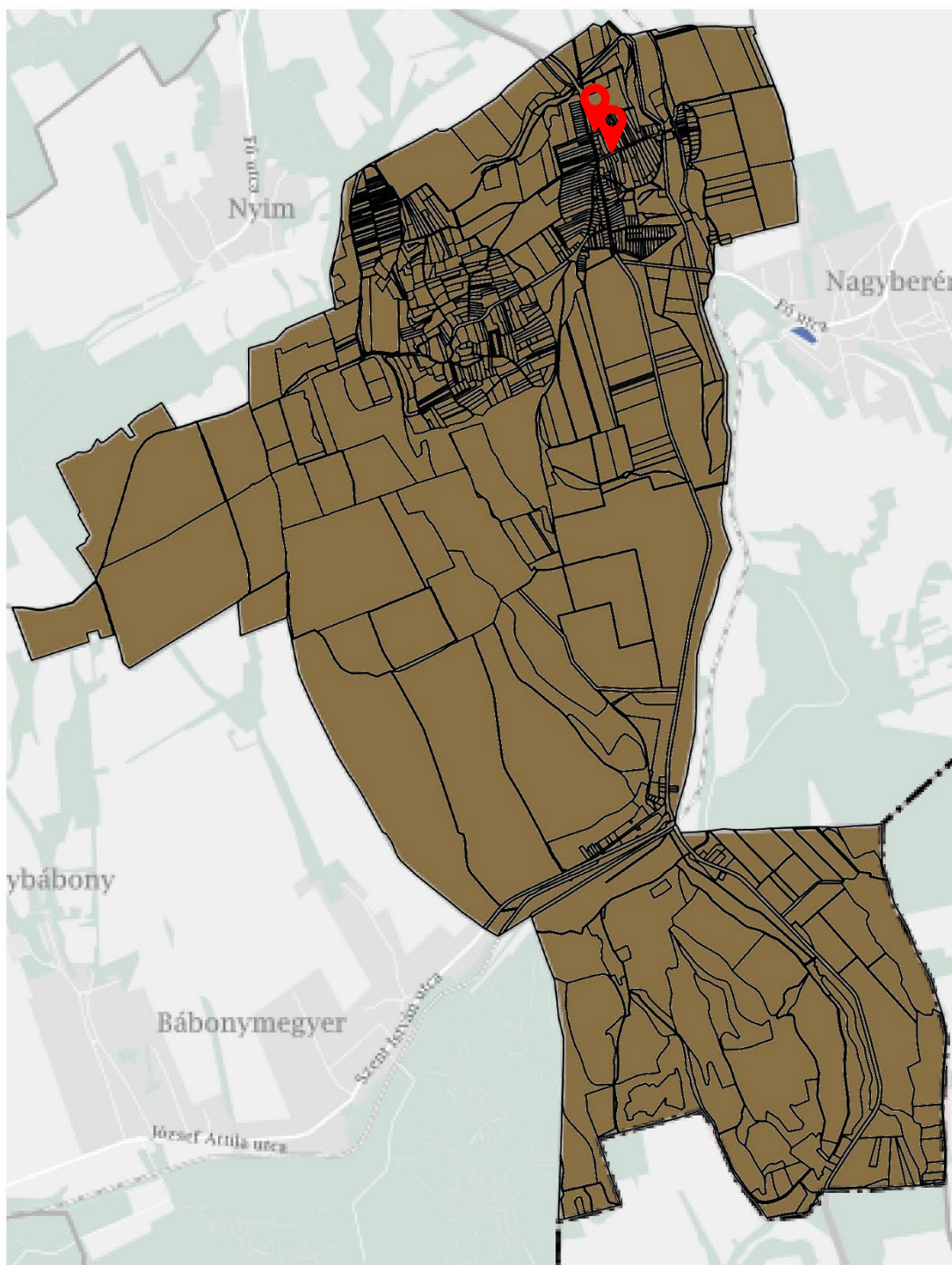
# Tájképvédelmi terület övezete

M=1:50000



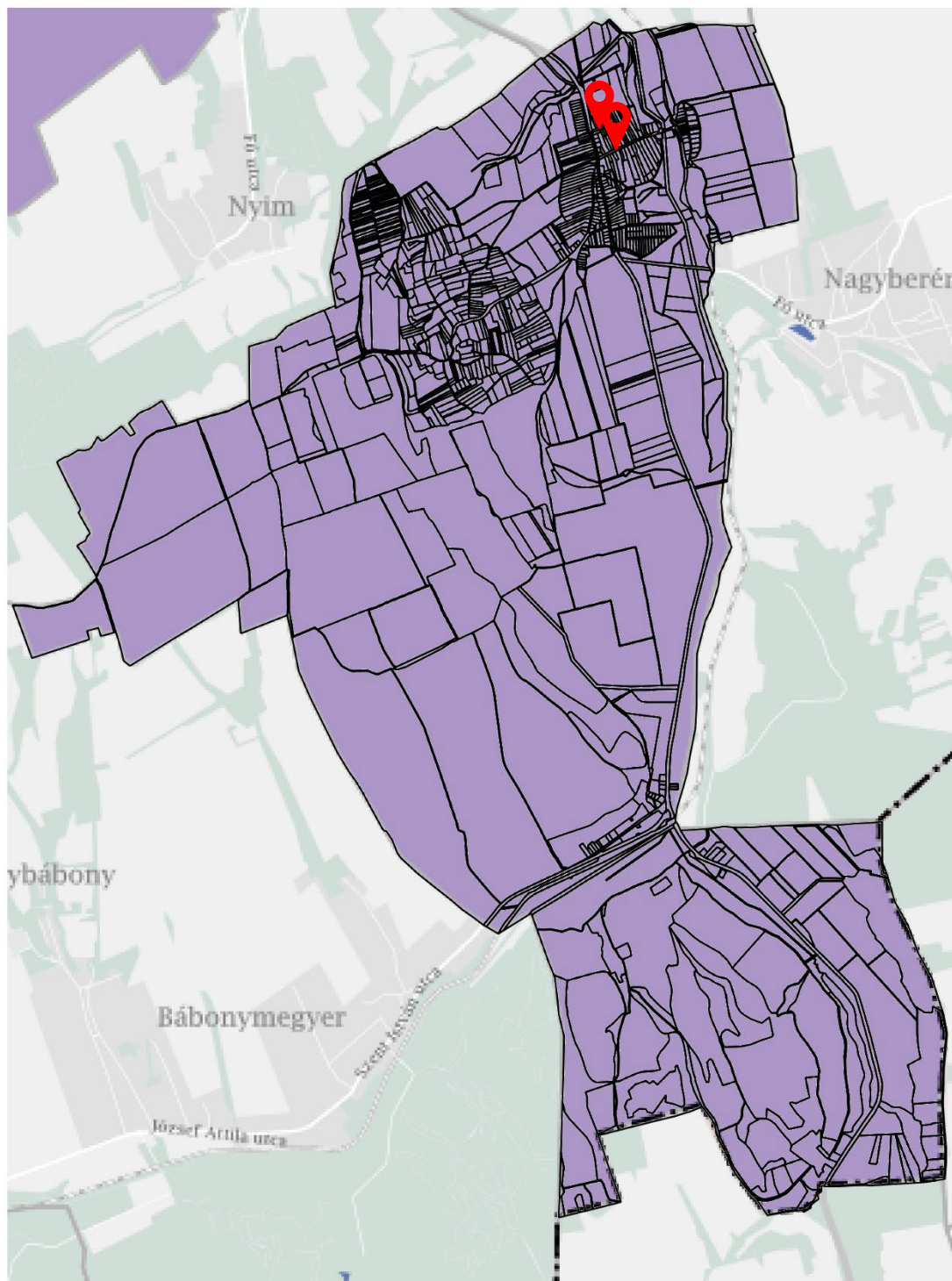
# Ásványi nyersanyagvagyon övezete

M=1:50000



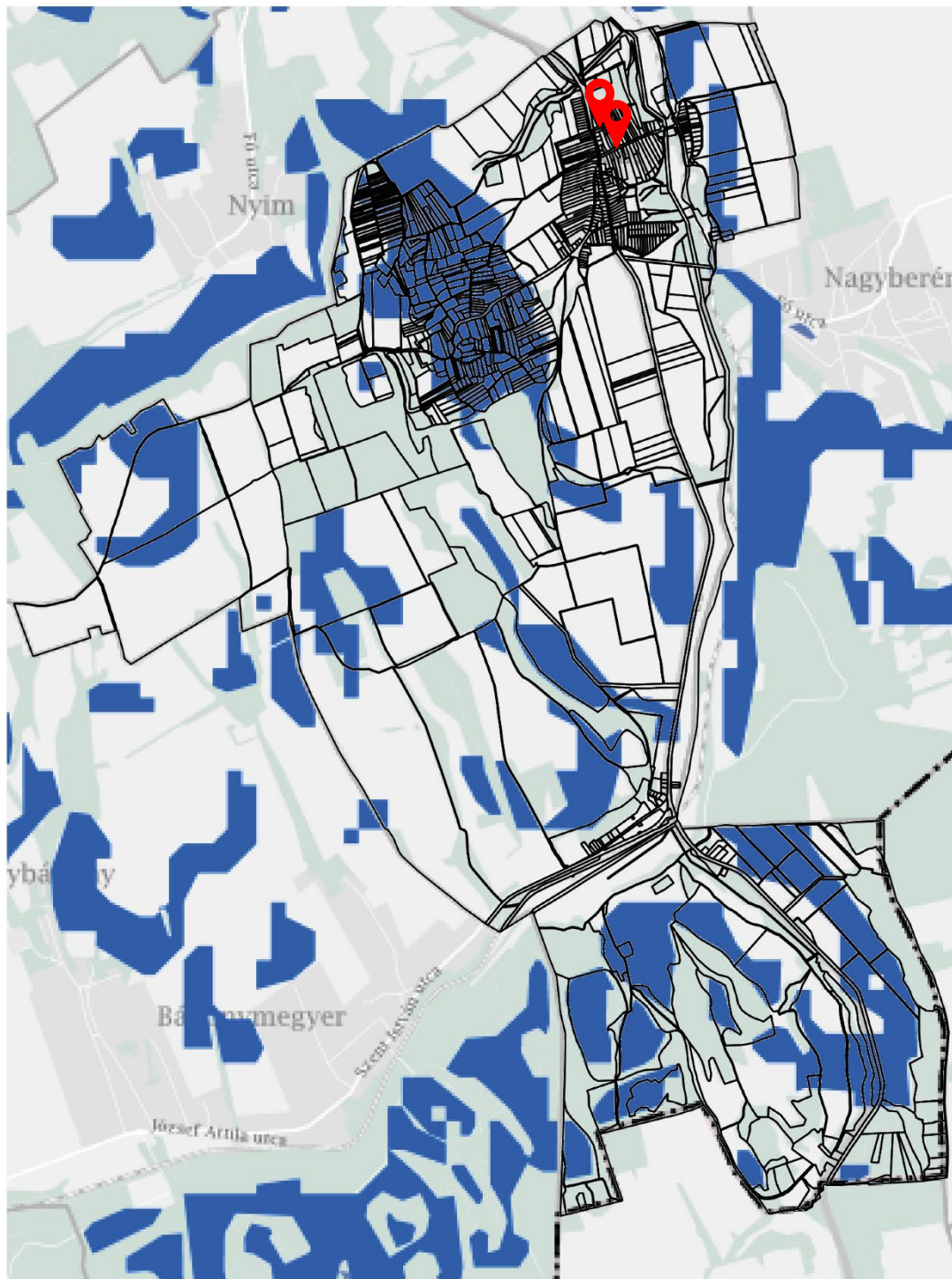
# Földtani veszélyforrás terület övezete

M=1:50000



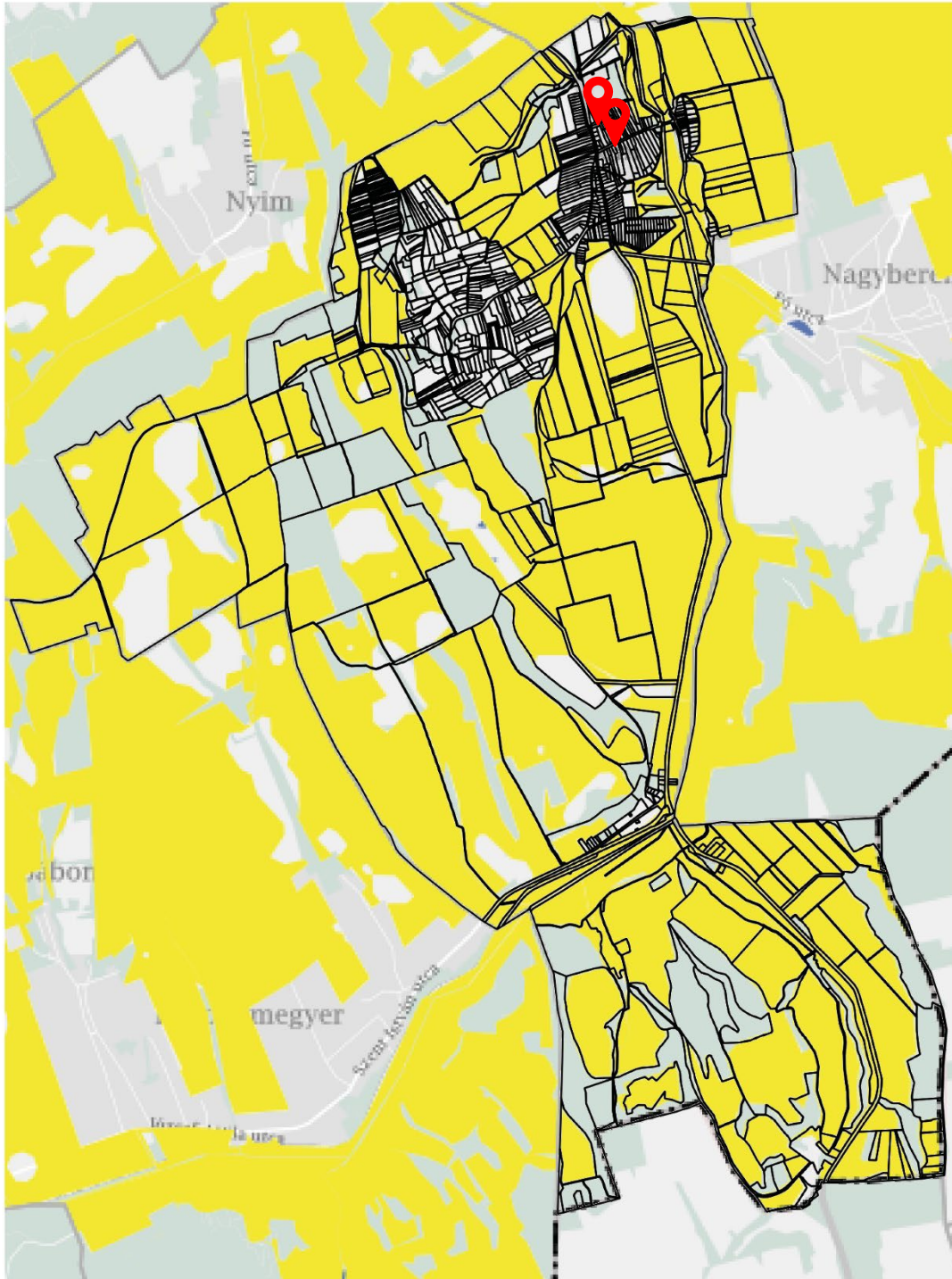
# Vízerózióknak kitett terület övezete

M=1:50000



# Általános mezőgazdasági terület övezete

M=1:50000



Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (III.16.) önkormányzati rendeletében megnevezett övezetek, amik érintik a települést

## Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete

M=1:50000



### Településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), valamint a Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (III.16.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SmTrT) térségi területfelhasználási és övezeti szabályai kerültek alkalmazásra.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervében megállapított kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák vizsgálata						
	erdőgazdálkodási térség	mezőgazdasági térség	szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség	vízgazdálkodási térség	települési térség	sajátos területfelhasználású térség
tervezett módosítások	nem érinti	nem érinti	nem érinti	nem érinti	érinti	nem érinti

50.§ (1) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek településrendezési terveit a természetvédelmi, tájésztétikai szempontok, valamint a történeti településszerkezet, a táj és a település jellege, a kulturális és az építészeti örökség, valamint az építészeti hagyományok figyelembevételével kell elkészíteni.

(2) A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a településrendezési tervben:

a) az erdőgazdálkodási térség területét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére, valamint a kiemelt üdülőkörzet területére, továbbá a parti és partközeli településekre vonatkozó előírások alapján kell erdőterület övezetként lehatárolni;

**b) erdőterület övezetbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet;**

**A módosítás során nem csökkent erdőterület.**

SOM KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK ÉS A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETNEK TÉRSÉGI ÖVEZETEKEL VALÓ ÉRINTETTSÉG VIZSGÁLATA:

MaTrT –ben megállapított országos övezetek	tervezett módosítások területe
<b>ökológiai hálózat magterületének övezete</b>	<b>nem érinti</b>
Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 25. § és 78. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók. A magterület övezet érinti Som közigazgatási területét, azonban a tervezett módosítások nem érintik az övezetet	
<b>ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete</b>	<b>nem érinti</b>
Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 26. § és 79. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók. Az ökológiai folyosó övezet érinti Som közigazgatási területét, azonban a tervezett módosítások nem érintik az övezetet	

<b>ökológiai hálózat pufferterületének övezete</b>	<b>nem érinti</b>
Az ökológiai hálózat pufferterületének övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 27. § és 80. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók. A pufferterület övezet nem érinti Som község közigazgatási területét, így a tervezési területet sem.	
<b>kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</b>	<b>nem érinti</b>
A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 28. § és 85. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók. A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete érinti Som közigazgatási területét, azonban a tervezett módosítások nem érintik az övezetet	
<b>erdők övezete</b>	<b>nem érinti</b>
Az erdők övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 29. §, 30. §. és 86 § szerinti övezeti előírások alkalmazandók. Az erdők övezete érinti Som közigazgatási területét, azonban a tervezett módosítások nem érintik az övezetet.	
<b>világörökségi és világörökség várományos területek övezete</b>	<b>nem érinti</b>
A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 31. § és 82. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók. A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete nem érinti Som közigazgatási területét, így a tervezett módosítások nem érintik az övezetet.	
<b>honvédelmi és katonai célú terület övezete</b>	<b>nem érinti</b>
A honvédelmi és katonai célú terület övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 32. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók. A honvédelmi és katonai célú terület övezete nem érinti Som közigazgatási területét, így a tervezett módosítások nem érintik az övezetet.	
<b>MaTrT –ben megállapított kiemelt térségi övezetek</b>	<b>tervezett módosítások területe</b>
<b>tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</b>	<b>nem érinti</b>
A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 81. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület érinti Som közigazgatási területét, azonban a tervezett módosítások nem érintik az övezetet	
<b>tómeder övezete</b>	<b>nem érinti</b>
A tómeder övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 83. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók. A tómeder övezet nem érinti Som közigazgatási területét, így a tervezett módosítások nem érintik az övezetet.	
<b>kertes mezőgazdasági terület övezete</b>	<b>nem érinti</b>
A kertes mezőgazdasági terület övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 84. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.	

A kertes mezőgazdasági terület övezete érinti Som közigazgatási területét, azonban a tervezett módosítások nem érintik az övegetet.	
<b>borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete</b>	<b>nem érinti</b>
A borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 87. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók. A borszőlő termőhelyi kataszteri terület nem érinti Som közigazgatási területét, így a tervezett módosítások nem érintik az övegetet.	
<b>A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben megállapított országos övezetek</b>	<b>tervezett módosítások területe</b>
<b>jó termőhelyi adottságú szántók övezete</b>	<b>nem érinti</b>
A jó termőhelyi adottságú szántók övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 2.§ szerinti övezeti előírások alkalmazandók. A jó termőhelyi adottságú szántók övezete érinti Som közigazgatási területét, azonban a tervezett módosítások nem érintik az övegetet.	
<b>erdőtelepítésre javasolt terület övezete</b>	<b>nem érinti</b>
Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 3.§ szerinti övezeti előírások alkalmazandók. Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete érinti Som közigazgatási területét, de módosítások területét nem érinti	
<b>tájékvédelmi terület övezete</b>	<b>érinti</b>
A tájekvédelmi terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 4. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók. A tájekvédelmi terület övezete érinti Som közigazgatási területét, és a tervezett módosítások nem érintik az övegetet. <i>megjegyzés: a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4.§ (4) bekezdés szerint a tájekvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájkepi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</i> A módosítások során létrejövő beruházások létesítése tájba illesztve történik, a jellegzetes tájkarakterben negatív változást nem okoz.	
<b>vízminőség-védelmi terület övezete</b>	<b>nem érinti</b>
A vízminőség-védelmi terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 5.§ szerinti övezeti előírások alkalmazandók. A vízminőség-védelmi terület övezete nem érinti Som közigazgatási területét, és a tervezett módosítások nem érintik az övegetet <i>megjegyzés: a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5.§ (2) bekezdés szerint „a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket”. Jelen eljárásban a településrendezési eszköz módosítása történik.</i>	
<b>nagyvízi meder övezete</b>	<b>nem érinti</b>
A nagyvízi meder övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 6. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.	

A nagyvízi meder övezete nem érinti Som közigazgatási területét.	
<b>VTT-tározók övezete</b>	<b>nem érinti</b>
A VTT-tározók övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 7.§ szerinti övezeti előírások alkalmazandók. A VTT-tározók övezete nem érinti Som közigazgatási területét.	
<b>A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben megállapított kiemelt térségi övezetek</b>	<b>tervezett módosítások területe</b>
<b>ásványi nyersanyagvagyon övezete</b>	<b>érinti</b>
Az ásványi nyersanyagvagyon övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 8. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók. Az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti Som közigazgatási területét. Megjegyzés: 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 8.§ szerint: (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.  A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyelei Osztálya által adott előzetes adatszolgáltatás alapján: 1. a változtatási szándékkal érintett terület nem tartozik érvényes bányatelekhez. 2. A korábbi földtani és ásványi nyersanyag kutatások eredményei alapján összeállításra került Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban nem szerepelnek Som község igazgatási területéhez tartozó földrésztetek, tehát a településrendezési eszközök módosítása során ásványvagyon gazdálkodási övezethez tartozó ingatlan nem válhat érintetté.	
<b>rendszeresen belvízjárta terület övezete</b>	<b>nem érinti</b>
A rendszeresen belvízjárta terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 9. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók. A rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti Som közigazgatási területét, így a módosítások területét sem érinti.	
<b>földtani veszélyforrás terület övezete</b>	<b>érinti</b>
A földtani veszélyforrás terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 11. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók. A földtani veszélyforrás terület övezete érinti Som közigazgatási területét. Megjegyzés: 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 11.§ szerint: (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. (3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni. (4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell hatá-	

<p>rolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.</p> <p>A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyelei Osztálya által adott előzetes adatszolgáltatás alapján:</p> <p>Az Országos Felszínmozgásos Kataszterben és a Bányafelügyelet rendelkezésére álló gravitációs tömegmozgásokat összegző aktuális nyilvántartásaiban nem szerepel Som község igazgatási területéhez tartozó napjainkban is aktivitást mutató tömegmozgásos helyszín, így a településrendezési eszközök módosításával nem válhat érintetté olyan földrészlet, amely földtani veszélyforrások területe övezetbe tartozik.</p>	
<b>vízérőzióknak kitett terület övezete</b>	<b>nem érinti</b>
<p>A vízérőzióknak kitett terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 12. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>A vízérőzióknak kitett terület övezete érinti Som közigazgatási területét, a tervezett módosítások területét nem érinti az övezetet.</p>	
<b>általános mezőgazdasági terület övezete</b>	<b>nem érinti</b>
<p>Az általános mezőgazdasági terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 13.-17. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>Az általános mezőgazdasági terület övezete érinti Som közigazgatási területét, de a módosítási területek az övezetet nem érintik</p>	
<b>Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (III.16.) önkormányzati rendeletben egyedileg meghatározott megyei övezet</b>	<b>tervezett módosítások területe</b>
<b>Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete</b>	<b>nem érinti</b>
<p>Az SmTrT-ben megállapított naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az SmTrT 8. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>A naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete érinti Som közigazgatási területét, de a tervezett módosítási területek nem érintik az övezetet.</p>	
<b>Vízérőzióval veszélyeztetett terület övezete</b>	<b>nem érinti</b>
<p>Vízérőzióval veszélyeztetett terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az SmTrT-ben – az SmTrT 9. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>A vízérőzióval veszélyeztetett terület övezete nem érinti Som közigazgatási területét.</p>	
<b>Aprófalvas települések egyedi övezete</b>	<b>nem érinti</b>
<p>Somogy Megye Területrendezési Terve módosításának elfogadásáról szóló 1/2020.(III.16.) közgyűlési elnöki határozat 2. melléklete az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó ajánlásokat fogalmaz meg.</p>	
<b>Dráva menti települések egyedi övezete</b>	<b>nem érinti</b>
<p>Somogy Megye Területrendezési Terve módosításának elfogadásáról szóló 1/2020.(III.16.) közgyűlési elnöki határozat 2. melléklete az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó ajánlások között fogalmaz meg pontokat, mely a térséget nem érinti.</p>	

### 3.3 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

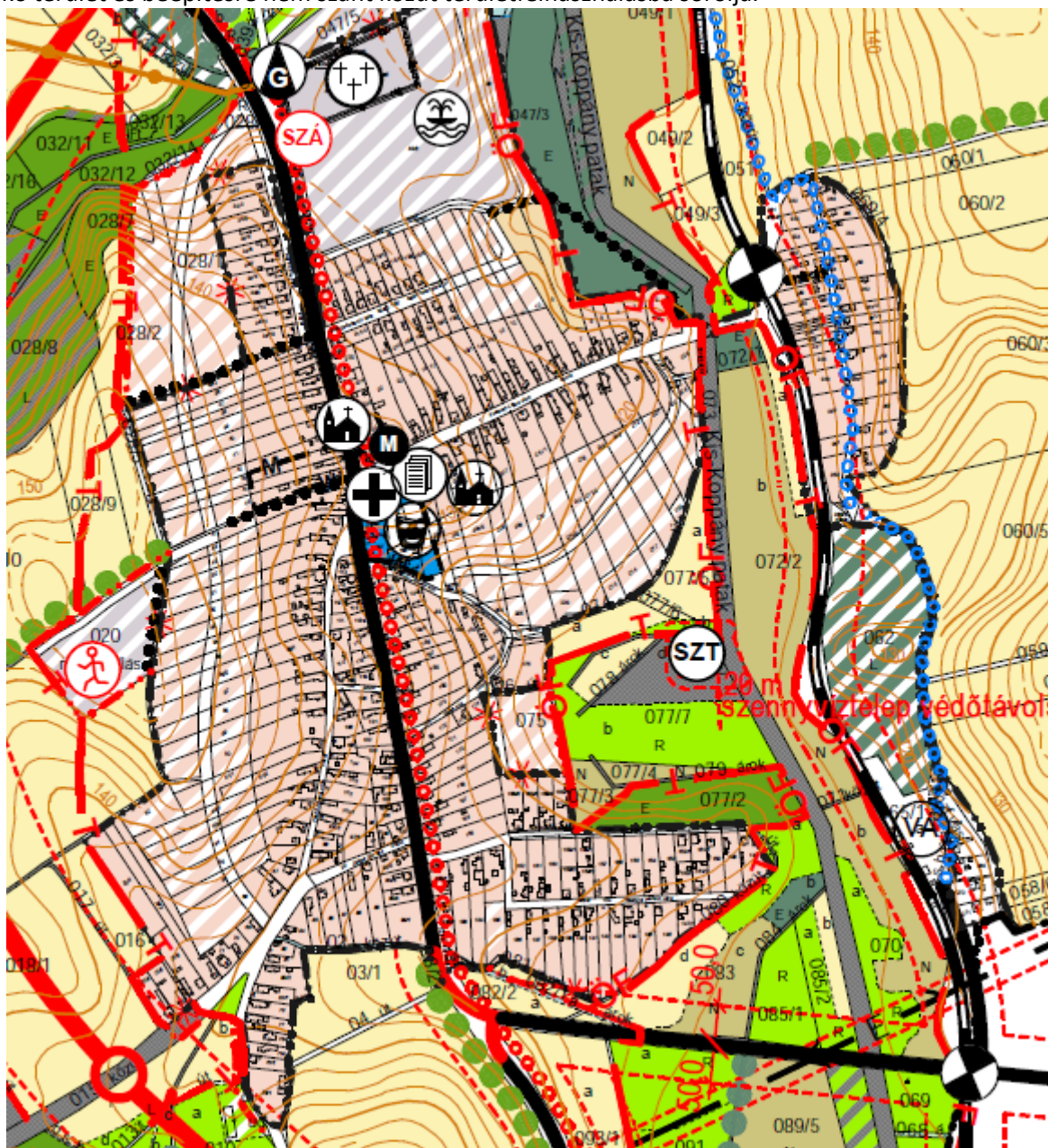
#### 3.3.1 A hatályban lévő településrendezési eszközök

Som Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 35/2010. (IV. 13.) határozatával fogadta el *Som településszerkezeti tervét*. Módosításra a 114/2016. (XI. 23.) önkormányzati határozattal került.

Som Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 6/2010. (IV. 14.) önkormányzati rendelettel jóváhagyta *Som helyi építési szabályzatát*.

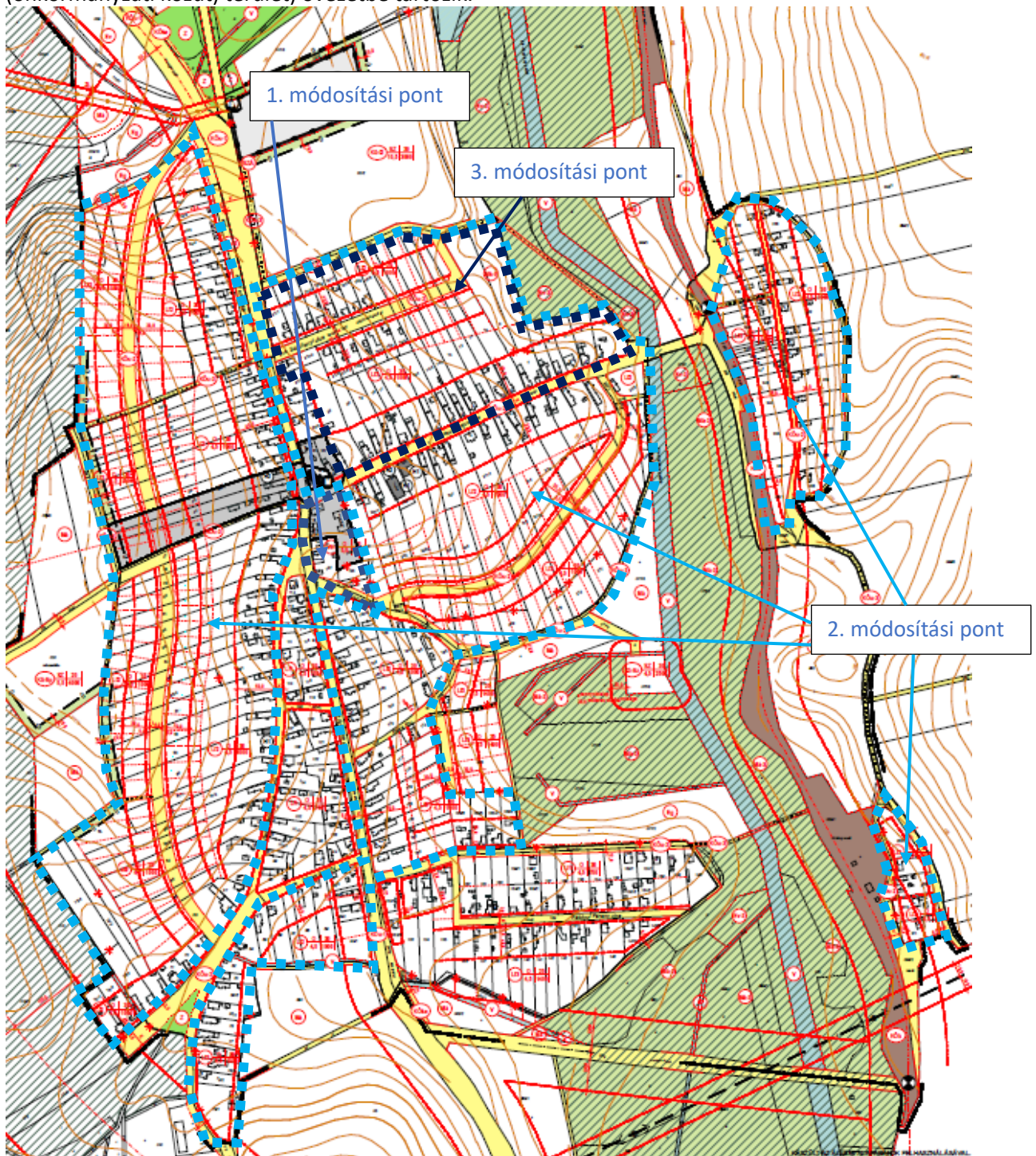
#### 3.3.2 A hatályos településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat megállapításai:

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet településközponti vegyes terület, falusias lakó terület és beépítésre nem szánt közút területfelhasználásba sorolja.



hatályos településszerkezeti terv

A helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlap szerint a tervezési terület Vt1 övezet (Településközponti vegyes) és Lf2 övezet (falusias lakóterület) és KÖu-2 (közlekedési és közműterület (önkormányzati közút) terület) övezetbe tartozik.



hatályos beleterületi szabályozási tervlap

**A helyi építési szabályzat 3. §-a tartalmazza az Falusias lakóterület övezetben elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó előírásokat, mely a 2. módosítási pontot érinti Lf 2 övezet paramétereire vonatkozásában:**

„3. § (1) A lakóterületekre (Lf) az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni, az alábbi eltérésekkel:

a) az OTÉK szerinti építménymagasság helyett a szabályozási terven jelölt és e rendelet 3. § (2) bekezdésében szereplő érték lehet,

b) nem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás.

(2) A területre vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület - a vonatkozó szabályozási tervek is tartalmazzák, az alábbiak szerint:

JEL	Beépítési mód	Beépítési maximum (%)	Építménymagasság maximum (m)	Telekterület minimum (m <sup>2</sup> )
Lf1	O	30	4,5	700
Lf2	O	30	4,5	1000
Lf3	O	25	4,5	1400

(3) A lakóterületen az új épületeket a meglévő állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani, úgy, hogy azok a történeti fejlődés során kialakult telekstruktúrát és helyi építészeti karaktert megőrizték, illetve a szomszédos telkek beépítését ne zavarják. Mindezek biztosítása érdekében:

a) a kialakítható legkisebb telekterület a szabályozási terv szerinti lehet úgy, hogy új lakóterület kialakításánál a kialakítható legkisebb átlagos telekszélesség 20 m-nél kevesebb nem lehet

b) az övezeti előírásban meghatározott minimális telekterületnél kisebb meglévő telek is beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.

c) a beépítési mód a szabályozási terv szerinti lehet

d) <sup>13</sup>

e) <sup>14</sup>

f) az építési telken az OTÉK fogalom-meghatározásai között definiált melléképítmények elhelyezhetők az önálló kirakatszekrény és a föld feletti gáztároló kivételével

g) az elő-, oldal- és hátsókert méretét

- ahol a szabályozási terv jelöli, annak megfelelően

- ahol a szabályozási terv nem jelöli, az OTÉK vonatkozó előírásai szerint kell biztosítani.

(4) Az övezeti előírástól eltérő módon beépített lakótelkeken az előírásnak nem megfelelő meglévő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.

(5) A lakóterületen

a) a teljes közműellátás és

b) a burkolt út

biztosítandó.

(6) A falusias lakóterület építési telkein a zölddel való fedettség minimum 40% kell legyen.

(7) A falusias lakóterületen nem helyezhető el a környezeti hatásvizsgálatról szóló jogszabály 1 hatálya alá tartozó tevékenységek számára kialakított létesítmény.

(8) Egyházi épület építése esetén a legnagyobb építménymagasság 8 m lehet, amelybe a torony, harangláb magasságát nem kell beszámítani.”

#### **A helyi építési szabályzat 4. §-a tartalmazza a településközpont vegyes területre vonatkozó szabályozást, melyet az 1. módosítási pont érint:**

##### Településközpont vegyes terület

„4. § (1)15 A területre az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a területen alapfokú közösségi funkciót szolgáló telekigényes épületek (pl. óvoda, bölcsőde, általános iskola, bolt, háziorvosi rendelő, kocsmá) és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

(2) A területre vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület - a vonatkozó szabályozási terv is tartalmazza, az alábbiak szerint:

JEL	Beépítési mód	Beépítési maximum (%)	Építménymagasság maximum (m)	Telekterület minimum (m2)
Vt 1	O	40	5,5	1000

(3)

(4)

(5) A településközpont vegyes területen

a) a teljes közműellátás és

b) a burkolt út

biztosítandó.

(6) A területen a zölddel való fedettség minimum 30% kell legyen.”

**A helyi építési szabályzat közlekedési területeit a 8. § szabályozza, melyet közvetve érint a 3. módosítási pont:**

Közlekedési és közműterület

„8. § (1)23 A közlekedési és közműterületekre (Köu, Köke, Kök) az OTÉK vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

(2) A közlekedési- és közmű területe - a védőtávolságokra is figyelemmel - a közmű és hírközlési vezetéseket úgy kell kiépíteni, hogy hosszú távon valamennyi közmű- és hírközlési hálózat - lehetőleg felszín alatt - elhelyezhető legyen.

(3) A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak az illetékes közlekedési hatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával és előírásai szerint történhet.

(4) Az országos utak külterületi szakasza menti védőtávolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával és előírásai szerint történhet. A 65. sz. főút külterületi szakaszán a védőtávolság az úttengelytől mért 100-100m, a mellékutak mentén a védőtávolság az úttengelytől mért 50-50 m.

(5)24

(6) A helyi külterületi utak mentén építmény az úttengelytől mért legalább 6-6 m távolságon túl helyezhető el.

(7) A közforgalom számára megnyitott magánutak kialakítását telekalakítási és útépítési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembevételével. A közforgalmú magánutat a közútnak megfelelő paraméterekkel kell kialakítani.

(8)25 A parkolást, rakodást az OTÉK előírásai szerint (saját telken belül) kell megoldani.

(9) A Kaposvár-Siófok vasútvonal mentén a szélső vágánytól számított 50-50 méteres védőtávolság van érvényben. A vasút területén (Kök), illetve a védőtávolságon belül bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával és előírásai szerint történhet.”

### 3.4 Közlekedés

#### 3.4.1 Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Som és a környező térség közlekedési hálózata biztosítja a szükséges igényeket. Közúton átmenő főút és abból lecsatlakozó mellékút biztosítja a település elérhetőségét. Emellett vasúti kapcsolattal is rendelkezik közösen a szomszédos Nagyberénnyel.



*Közlekedési hálózat, forrás: E-TÉR*

#### 3.4.2 Közúti közlekedés

Som elérhetőség szempontjából kedvező helyzetben van.

A települést megközelítőleg észak–dél irányban átszeli a 65. sz. főút, Siófok – Tamási másodrendű főút. A település belterületének déli határán csatlakozik a 65 j. főúthoz a 6402. számú összekötő út. A 65. j. főút és a 6402. számú összekötő út a Magyar Állam tulajdonában és a Magyar Közút Nzrt. kezelésében lévő országos közút.

### 3.4.3 Közösségi közlekedés

#### Vasút

Som belterületén kívül található a szomszédos Nagyberénnyel közös vasúti megállóhely. A megközelítése a 6402-es mellékútról lehetséges. A vasútvonal északi irányba Siófok, míg déli irányba Kaposvár megközelítését biztosítja.

#### Busz

A távolsági és helyközi buszközlekedés is elérhető Somon. Számos vonal áthalad a településen mellyel Budapest, Pécs, Siófok és Veszprém is elérhető.

SOM	VONALSZÁM
Budapest-Siófok-Tab-Igal-Kaposvár	1172
Pécs-Dombóvár-Veszprém-Pápa	1564
Kaposvár-Siófok-Veszprém	1593
Balatonfüred ? Veszprém ? Siófok ? Dombóvár ? Pécs	1740
Komló-Dombóvár-Siófok-Székesfehérvár	1804
Baja-Szekszárd-Tamási-Siófok	5439
Siófok-Tab-Iregszemcse-Felsőnyék	5578
Tamási-Iregszemcse-Daránypuszta-Tab	5580
Pécs-Dombóvár-Tamási-Siófok	5608
Pécs-Bonyhád-*Zomba*Tevel*-Tamási-Siófok	5626
Kaposvár-Igal-Tab-Ságvár-Siófok	5917
Siófok-Balatonszabadi-Ádánd-Tab	6008
Siófok-Nagyberény-Iregszemcse	6010
Siófok-Dombóvár-Kaposvár-Barcs	6011
Siófok-Ságvár-Tab	6015
Siófok-Tab-/Törökkoppány-Fiad/Somogyeggyes	6018
Tab-Ádánd-Siófok-Balatonföldvár-Kötcse	6051
Sárbogárd-Pusztægres-Dég-Szabadhidvég-Siófok	8274

*Volán járatok, forrás: volanbusz.hu*

### 3.4.4 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A kerékpáros közlekedés népszerű a környéken és a turisztikai tendenciákat figyelembe véve a közlekedési mód iránti igény csak tovább fog növekedni. A 2022-ben megvalósult a „Som - 6511. jelű útelágazás közötti kerékpárút fejlesztése” elnevezésű nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházáshoz szükséges volt településrendezési eszközök módosítása. A jövőben a hatályos településrendezési eszközökben meghatározott a nyomvonal hozzájárul a turisztikai céllal történő kerékpározás feltételeinek a javításához.

A település északi részén kiépített kerékpárút található a 65. sz. főút mentén a Széchenyi utca kereszteződésig. A településen továbbhaladva déli irányba ez kerékpáros nyomként folytatódik a főúton a Dég felé tartó elágazásig.



*Kerékpárút vége a dégi elágazásnál. Saját fotó*

A kerékpáros forgalom jelenleg a meglévő országos közúton bonyolódik, mely nagyon forgalmas. Külön kerékpárút kialakítása a közlekedésbiztonságot mindenképpen kedvezően befolyásolná. A magasabb szolgáltatási színvonal, a forgalombiztonság növekedése, az eljutási idő rövidülése együttesen növelik a térségi kerékpáros hálózat forgalmait.

### 3.5 Tervezési területek

#### 1.tervezési terület: Településközpont vegyes területe – Vt 1 övezet

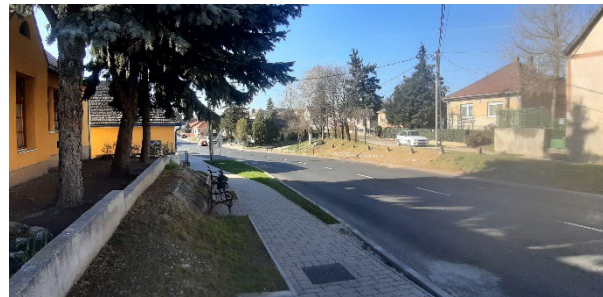


*1. terület vázlatos bemutatása, saját ábra*

A terület műemléki környezetben található. A területtel szemben helyezkedik el a műemléki védelemmel ellátott református templom. Emellett a Kossuth Lajos utcában még további három helyi védett épített érték található. A módosítás során a műemléket és műemléki környezetet nem szeretnénk változtatni, a tőle délre eső, domborzatilag teljesen elkülönülő, szabálytalan amorf telkek rendezése a cél.

A tervezési területet falusias lakóterület veszi körbe. A környező telek struktúrája hosszanti elnyúló telkekből áll, melyeken oldalhatáron álló beépítéssel helyezkednek el a házak. A lakóterület és településközpont is magas zöldfelületi borítottsággal rendelkezik.

A domborzati adottságok miatt a hatályos szabályozási terv által meghatározottak nem hajthatók végre. A telekegyesítések nem teljesíthetők.



*Som településközpont -saját fotók*

## 2. tervezési terület: A belterületen található összes Lf2 övezet

Az Lf2 övezetek a falu szinte teljes területén megtalálhatóak. Jellemzőjük, hogy keskenyek, oldalhatáros beépítéssel és nagyon mély, hosszú telkek. A falu demográfiai mutatói szerint öregedő, és már a 2000-1000 m<sup>2</sup>-es vagy annál nagyobb telkek művelése nem jellemző. A tömbbelsőik egy része bérbeadás útján egybe művelt, vagy egyáltalán nem művelt. Csak kis hányada az, mely a telekhez konyhakertként tartozóan használt.

A Balaton közelsége miatt a kisebb ingatlanokra jelentős kereslet mutatkozik, de ezek megosztása és használata jelen szabályozás szerint nem lehetséges. A falu „új beépítésre szánt terület” kijelölését nem tervezi, ugyanakkor a jelenlegi telekstruktúra hosszú távon nem működik. Első lépésben a telek legkisebb méretét szeretné a település csökkenteni, így mód nyílna egyrészt a meglévő telkek átosztására, teleksűritésre úgy, hogy a meglévő utchálózat ezt kiszolgálja, vagy minimális utcanyitással, vagy szélesítéssel megoldja.

A szabályozási terv számos új utcanyitást és javasolt telekalakítást tervez, melyek átgondolása a második lépés annak tükrében, hogy a szabályozási vonal már csak 7 évig él. Célszerű átgondolni a magánút szabályozásának lehetőségét.

## 3. tervezési terület: Széchenyi utca és környezete

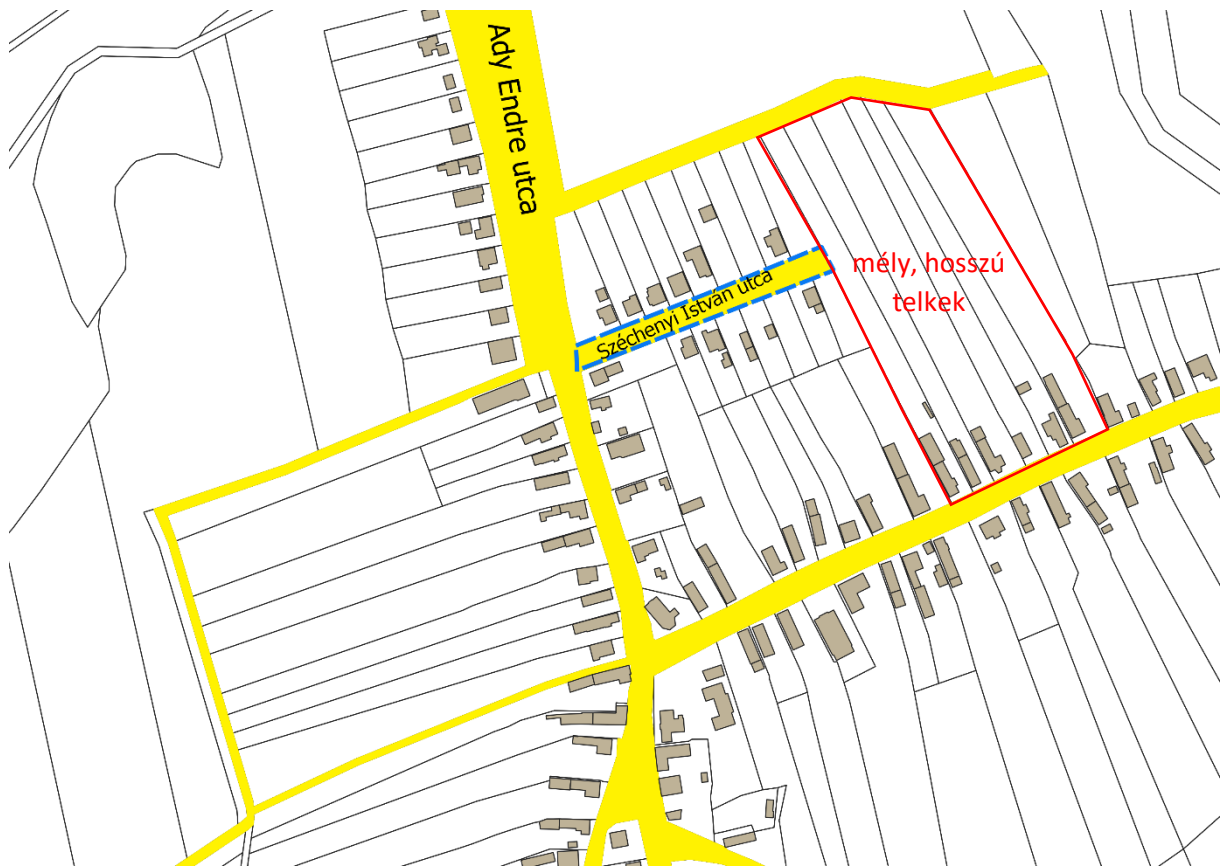
A harmadik terület a Széchenyi István utca nyomvonalát érinti. A terület telekstruktúrája megegyező a 1. területével: az utcára merőleges hosszanti keskeny telkek, rajtuk oldalhatáron álló beépítéssel. A Széchenyi utca az Ady Endre utca – a település fő utcája – egyik keresztező mellékága, mely jelenleg zsákutcaként működik. Az utca jelenleg az ábrán látható méretében funkcionál zsákutcaként. A környező területek magas zöldfelületi borítottsággal bírnak és családi házak helyezkednek el az utcában.



2. terület saját ábra

A Széchenyi utca jelenleg 15-16 m szélességű, és a szabályozási terven 12 m szélességgel tervezték a meghosszabbítását és az összekötését a tőle északra található 32/3 és 28 hrsz-ú úttal. Jelenleg erre a meglévő utcára nincs lakótelek osztva, így ténylegesen nem is használt útszakasz.

Az önkormányzat a Széchenyi utca meghosszabbítását szeretné úgy, hogy az utca a szükséges 12 m szabályozással alakulhasson ki és erre a jelenlegi telekstruktúrában (vagy telekhatár rendezéssel a minimális telekszélesség eléréséig) kötelező 5 m előkerttel építeni lehessen a Kossuth utcai nagyon mély telkek megosztásával.



*2. terület saját ábra*

Az utca Ady Endre utca felőli része és a jelenlegi vége között 10 méter szintkülönbség van, az utca kialakításakor a megfelelő vízelvezetés megoldása fontos szempont. Jelenleg mezőgazdasági területként vannak használva az utca kelet felőli szomszédos területei.



*Széchenyi utca terepbejárás -saját fotók*

## 4 ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 4.1 A módosítás célja

A tervezési feladat a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) és Szabályozási terv ( továbbiakban SZT) módosítása.

A képviselő-testület a 16/2023.(II.28.) határozatával arról döntött, hogy kezdeményezi hatályos településrendezési eszközeinek módosítását – 6/2010. (IV. 14.) önkormányzati rendeletével elfogadott, 5/2012. (IV. 20.) és 8/2016. (XI. 24.) önkormányzati rendeleteivel módosított Som helyi építési szabályzatáról szóló rendeletét - az alábbiak szerint:

- A településközpont vegyes terület (Vt1) övezethatárának felülvizsgálata.
- Széchenyi utca nyomvonalának korrekciója a tervezett telekalakítások érdekében.
- Lf2 övezet minimális telekméretének csökkentése.

### 4.2 Alátámasztó javaslat - Javasolt településszerkezet, területfelhasználás

#### 1. módosítási területet

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) vonatkozó rendelkezése (16. § (1) bekezdés) szerint a „**Településközponti vegyes terület** a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében – a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál”. A módosítás kapcsán nem merült fel olyan építési beruházás, mely a jelenlegi területfelhasználási egységbe nem fér bele. A településszerkezet átalakulása nem következik be a módosítás végett. Som központját érintő felülvizsgálat a település fejlődése miatt szükséges.

#### 2. módosítási területet

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) vonatkozó rendelkezése (14. § (1) bekezdés) szerint a „**Falusias lakóterület** a településszerkezet lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál”. A módosítás kapcsán nem merült fel olyan építési beruházás, mely a jelenlegi területfelhasználási egységbe nem fér bele. A településszerkezet átalakulása nem következik be a módosítás végett. Som lakóterületét érintő felülvizsgálat a település fejlődése miatt szükséges.

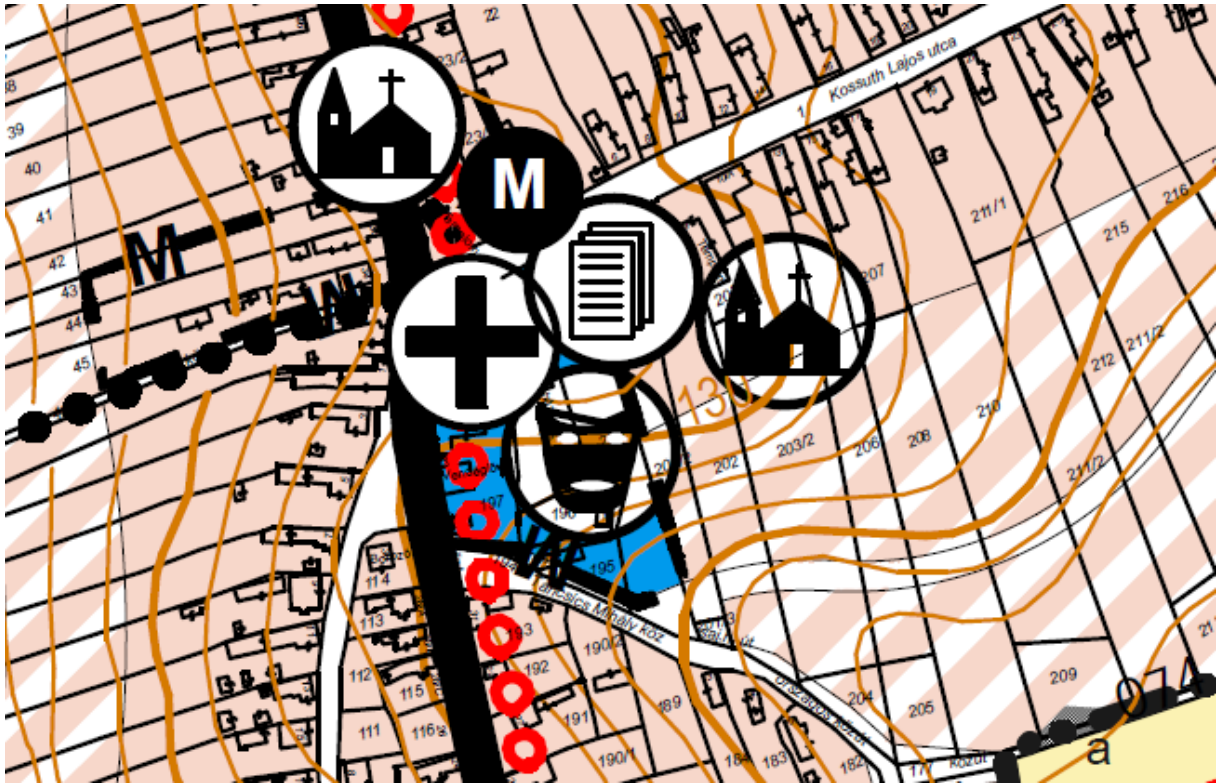
#### 3. módosítási területet

A módosítás a közlekedési terület csökkentésére irányul, és a település fejlődése és a területhasználat kedvezőbb hasznosulása miatt szükséges.

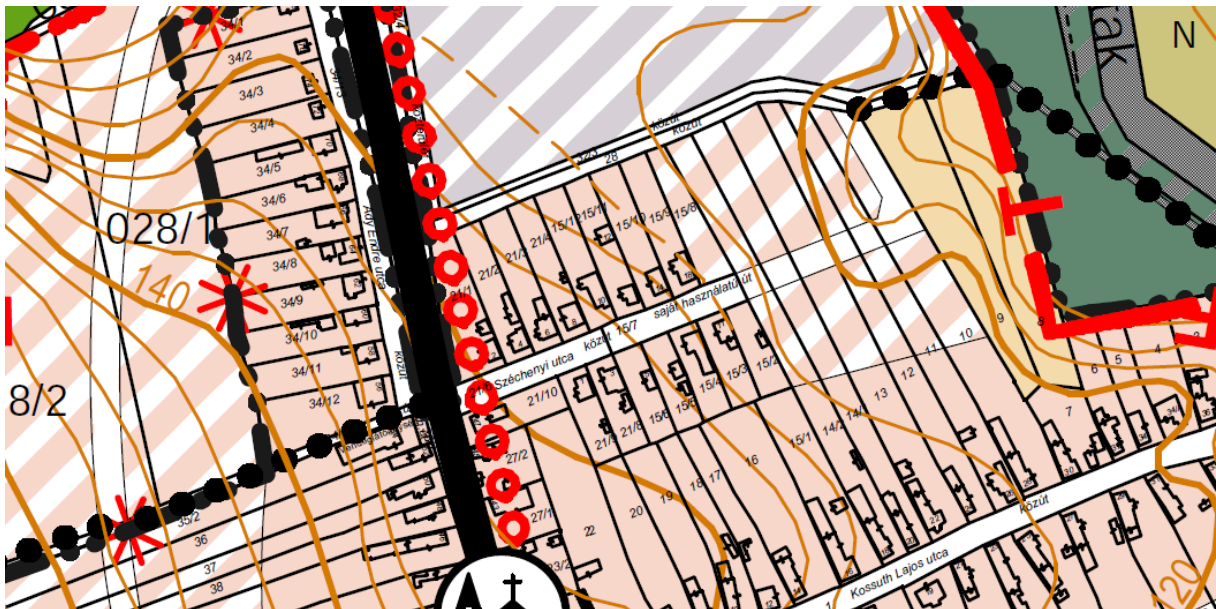
### 4.3 A településszerkezeti terv és HÉSZ változás bemutatása

#### 4.3.1 TSZT

Az 1. és 2. módosítási pontok semmiféle módosítást nem igényelnek a településszerkezeti terven.

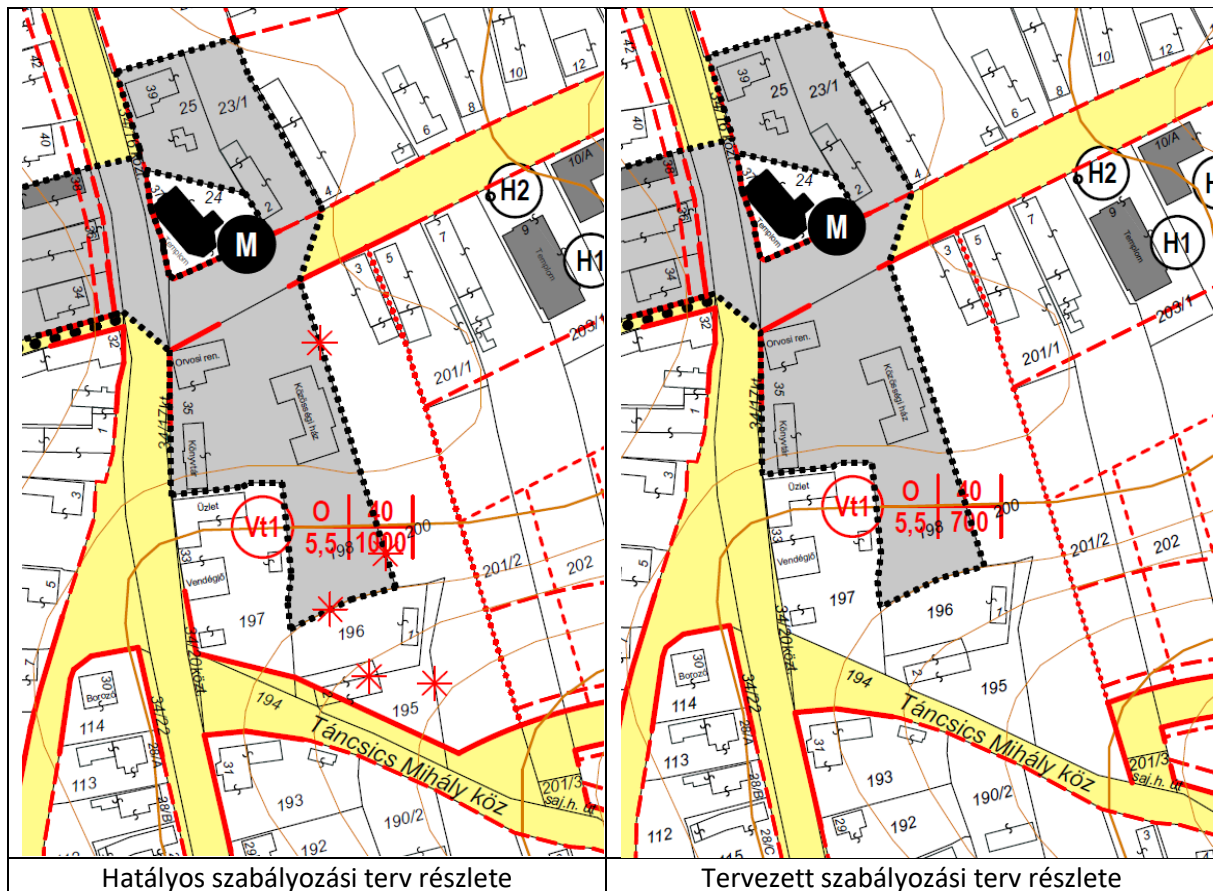


A 3. módosítási pont esetében a tervezett út fehér színnel került jelölésre a szerkezeti tervlapon. A szerkezeti terven és leírásban a fő és gyűjtőutak esetében szükséges az ábrázolás, lakóutak és egyéb úthálózati elemek esetében a környező területfelhasználás területét szükséges jelölni. Miután a településszerkezeti terv (az OTÉK-kal összhangban) jelmagyarázat beépítésre nem szánt területek esetében az útterületet nem jelöli – csak a gyűjtő és főutakat vonalas infrastrukturális elemként - ezért annak módosítása nem indokolt.



## 4.3.2 HÉSZ és SZT változásai

### 1. módosítási területet



#### Javasolt módosítás:

A Vt1 övezet szabályozása esetében a domborzati adottságokat és a meglévő telkeket is figyelembe kell venni. A szabályozás módosítása két jelentős részt érint:

- övezeti paraméter, mely során a legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>-ről 700 m<sup>2</sup>-re csökken.
- szabályozási terv módosítása, mely során a telekhatár megszüntető jelek törlésre kerülnek, továbbá a Táncsics köz irányából a tervezett szabályozási vonal az övezet határig a jelenlegi telekhatárra kerül. Ez azt jelenti, hogy a szabályozási vonal ezen szakaszon megszűnik. Az önkormányzatnak nincs forrása arra, hogy a szabályozást végrehajtsa. A meglévő telkek esetében telekhatár rendezést szeretnének, hogy a meglévő kusza telkek megszűnjenek és használható telkek kerüljenek kialakításra.

A Vt1 övezet a módosításnak köszönhetően rugalmas szabályozást kap. A domborzati adottságoknak megfelelő telekhatár rendezésre sor kerülhet. Az önkormányzatot nem fogja jelentős költség terhelni a kisajátítás miatt, főleg úgy, hogy azt 7 éven belül meg kellene valósítania.

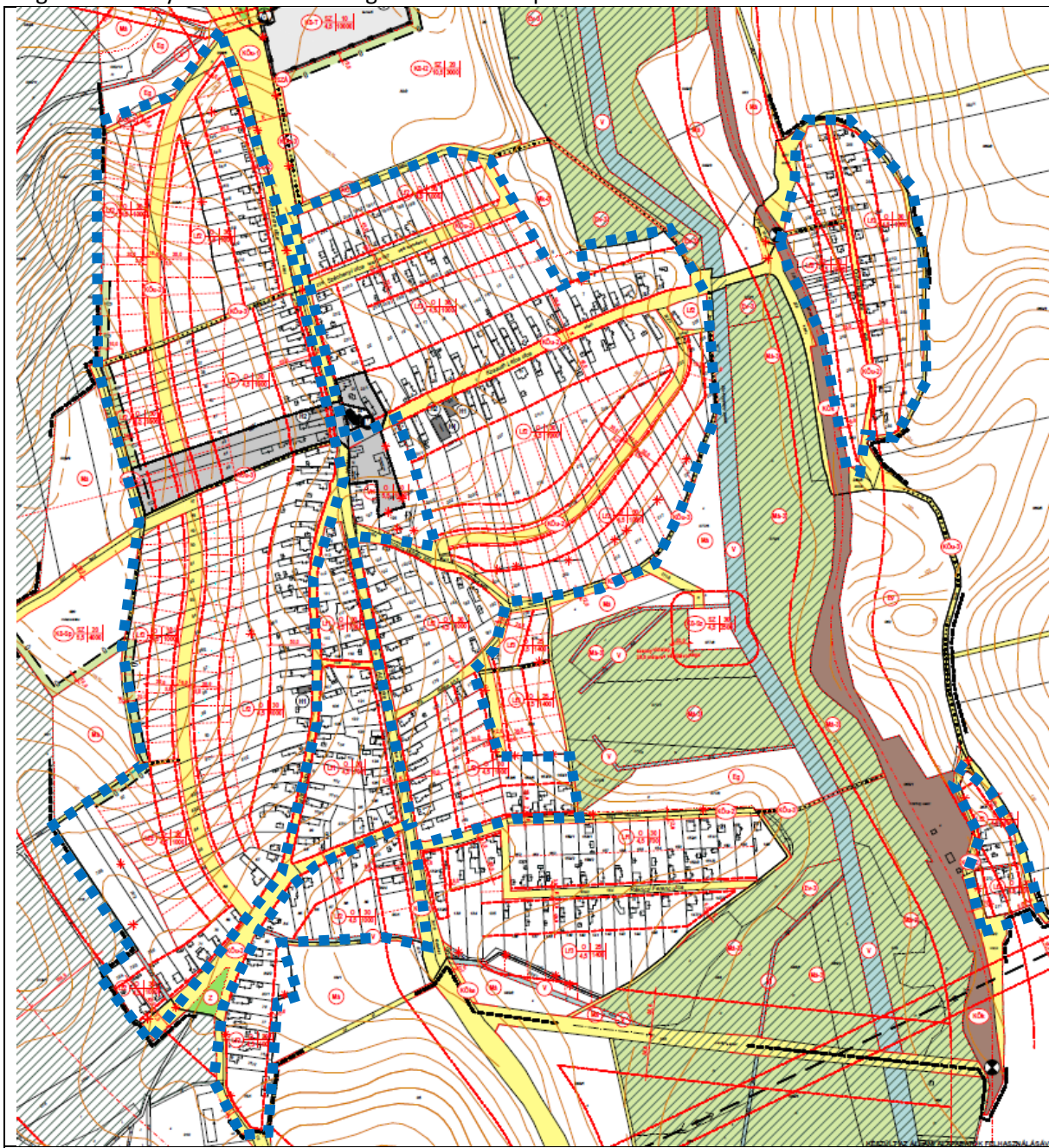
### 2. módosítási terület

A helyi építési szabályzat 3. §-a tartalmazza az Falusias lakóterület övezetben elhelyezhető rendelkezésekre vonatkozó előírásokat. A módosítás során a Lf2 övezet minimum telekmérete kerül

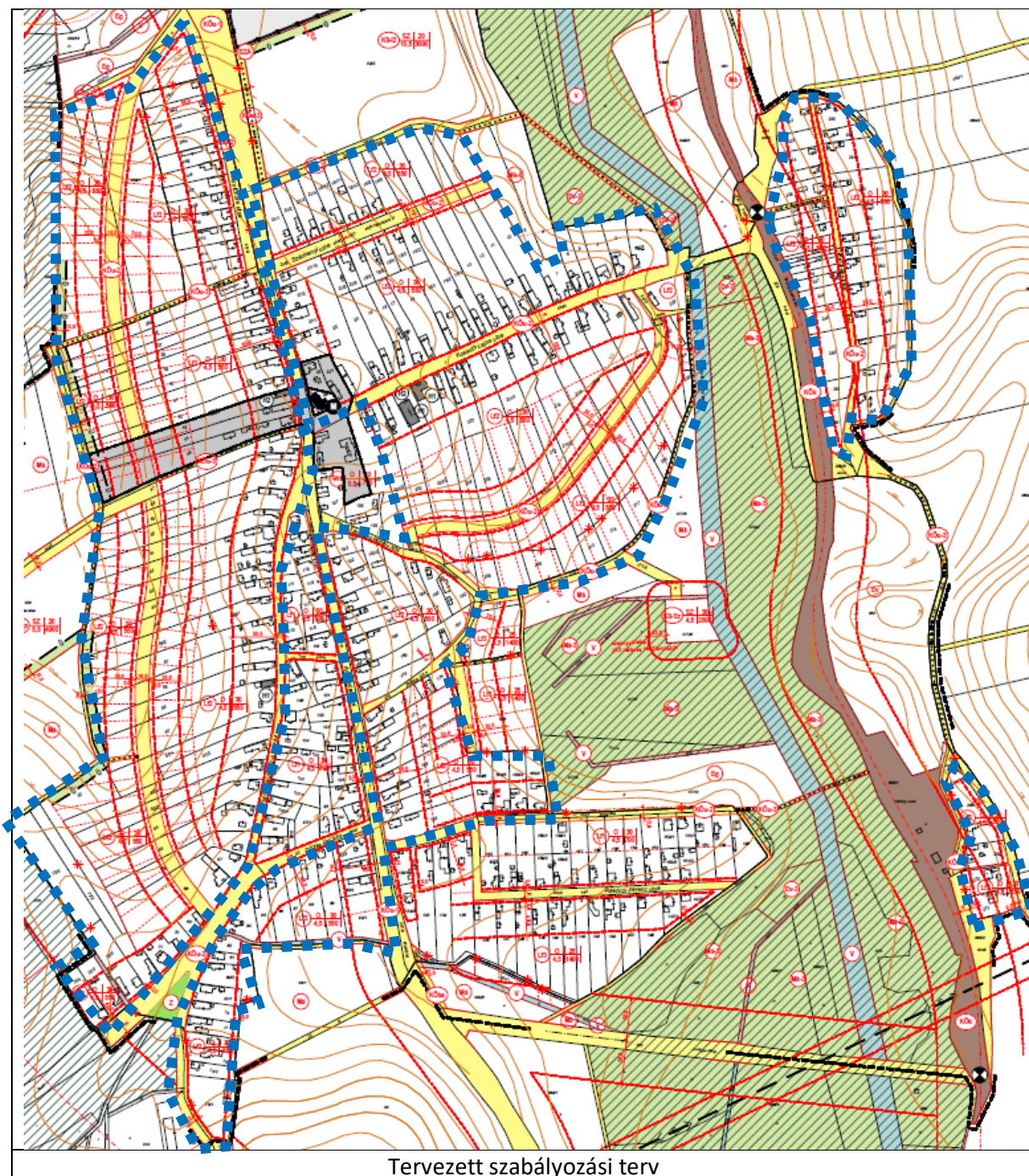
változtatásra, annak érdekében, hogy a telkek sűrítethők legyenek és a beépítetlen nagy tömbbelsőék feltárása megvalósulhasson.

Az Lf2 övezetek a falu szinte teljes területén megtalálhatóak. Jellemzőjük, hogy keskenyek, oldalhatáros beépítéssel és nagyon mély, hosszú telkek. A tömbbelsőék egy része bérbeadás útján egybe művelt, vagy egyáltalán nem művelt. Csak kis hányada az, mely a telekhez konyhakertként tartozóan használt. A falu „új beépítésre szánt terület” kijelölését nem tervezi, ugyanakkor a jelenlegi telekstruktúra hosszú távon nem működik. Első lépésben az önkormányzat a telkek legkisebb méretét szeretné csökkenteni, így mód nyílna a meglévő telkek átosztására, teleksűrítésre úgy, hogy a meglévő utcahálózat ezt kiszolgálja, vagy minimális utcanyitással, vagy szélesítéssel megoldja.

A szabályozási terv számos új utcanyitást és javasolt telekalakítást tervez, melyek átgondolása a második lépés annak tükrében, hogy a szabályozási vonal már csak 7 évig él. Célszerű átgondolni a magánút szabályozásának lehetőségét a második lépés során.



Hatályos szabályozási terv



Tervezett szabályozási terv

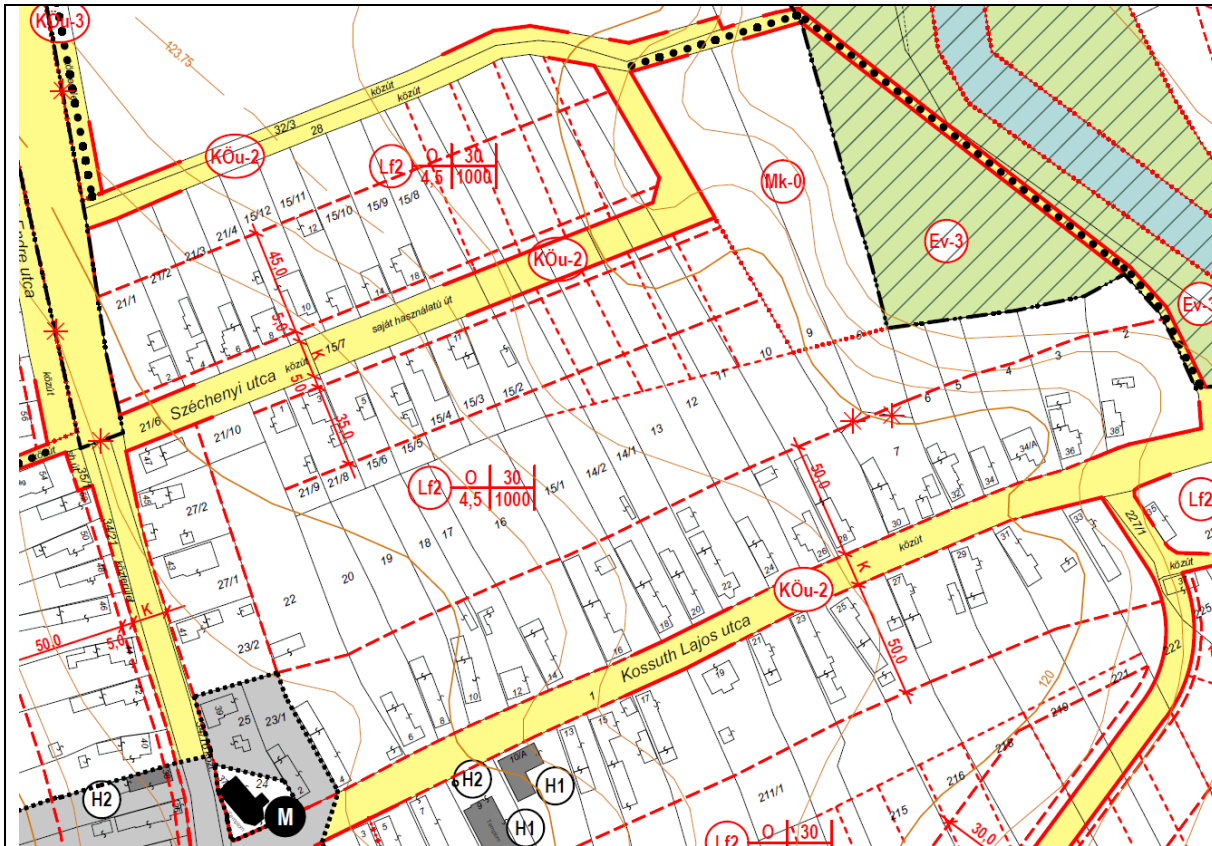
A szabályozási terven az övezeti paramétereket jelző övezeti „bélyeg” változik. A telekterület 1000-ról 550-re módosul.

A helyi építési szabályzat 3. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

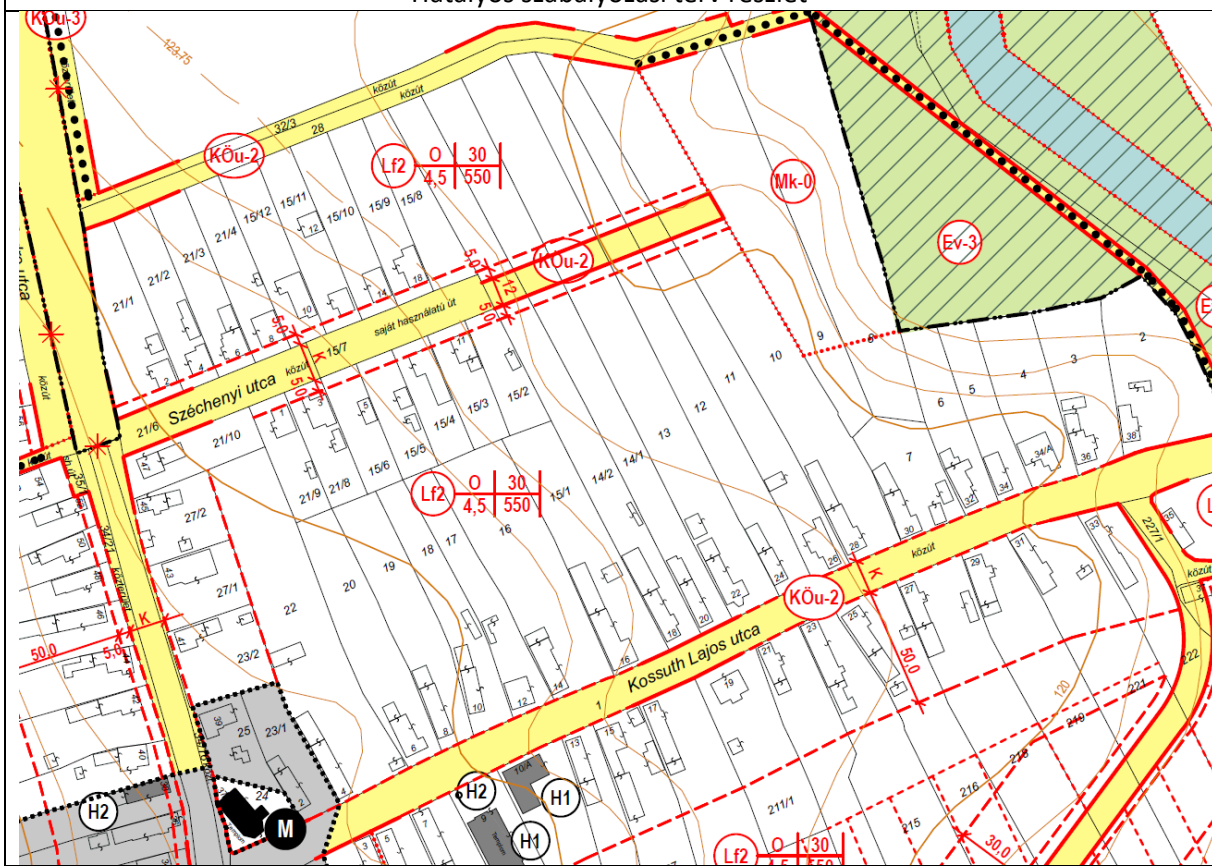
(2) A területre vonatkozó előírásokat - beépítési mód, maximális építménymagasság, maximális beépítettség, minimális telekterület - a vonatkozó szabályozási tervek is tartalmazzák, az alábbiak szerint:

JEL	Beépítési mód	Beépítési maximum (%)	Építménymagasság maximum (m)	Telekterület minimum (m <sup>2</sup> )
Lf1	O	30	4,5	700
Lf2	O	30	4,5	550
Lf3	O	25	4,5	1400

### 3. módosítási terület



Hatályos szabályozási terv részlet



Tervezett szabályozási terv részlet

#### Javasolt módosítás:

A módosítás során a szabályozási tervlap módosul:

- A Széchenyi utca folytatása során a szabályozási szélesség az OTÉK által meghatározott 12 m-re csökken. A nyomvonala is változik, törlésre kerül a 32/3 és 28 helyrajzi számú útra való átkötés. Az utca zsákutca marad. 12 m-ben a szükséges fordulás biztosítható, még a tűzoltók, hulladékgyűjtők és a mentők részére is.
- A módosítás során a kötelező beépítési sáv és az irányadó telekhatárok törlésre kerültek, továbbá a tömböt érintő telekhatár megszüntető jelek is.

A módosítás során tisztább és könnyebben végrehajtható szabályozás kerül kialakításra.

A HÉSZ szövege több helyen módosításra kerül, mert az új LocLex rendszer a jogszabályszerkesztés vizsgálata után engedi javítani a hatályos jogszabályokat. A jogszabályszerkesztésről szóló jogszabály alapján táblázatot a jogszabály melléklete tartalmazhat, ezért a módosítás során a HÉSZ-ben szereplő táblázatok a rendelet mellékletében kell elhelyezni.

A JSZR. 102. § (1) bekezdése alapján - A módosítás során úgy kell eljárni, hogy a módosított jogszabály egésze és a módosított szerkezeti egység megfeleljen az e rendeletben foglalt követelményeknek - a LocLex a táblázatot tartalmazó egész szerkezeti egységet (3. §) módosításba teszi át. Szakmailag a táblázat Lf2 építési övezetre vonatkozó min.telekterület mérete kerül módosításra, a szakasz többi része jogszabályszerkesztési szempontok alapján kerül módosításra, további tartalmi része nem módosul.

A táblázat Vt1 övezetre vonatkozó min.telekterület kerül módosításra 700 m<sup>2</sup>-re, a táblázat módosítása a Gksz területek esetében is szükségszerű.

A jogalkotásról **szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) vonatkozó rendelkezései:**

Jat. 2. § (4) d) pont: a jogszabályok megalkotásakor biztosítani kell, hogy a jogszabály megfeleljen a jogalkotás szakmai követelményeinek.

**A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: JsZR.) vonatkozó rendelkezései:**

JsZR. 102. § (1) A módosítás során úgy kell eljárni, hogy a módosított jogszabály egésze és a módosított szerkezeti egység megfeleljen az e rendeletben foglalt követelményeknek.

JsZR. 127. § (4) Táblázatot és a 132. § szerinti idézetet a jogszabály melléklete tartalmazhat.

JsZR. 129. § \*(1) A melléklet több szinten tagolható.

(4) A melléklet a ponton belül

a) táblázatot vagy

b) idézetet

tartalmazhat.

JsZR. 130. § (1) A táblázat sorait pozitív egész számokból képzett arab sorszámokkal meg kell jelölni.

(2) A táblázat oszlopait a latin ábécé nagybetűivel meg kell jelölni.

(4) A táblázatot tartalmazó pont tartalmaz nyitó szövegrészt, amely meghatározza azt, hogy a táblázat mit szabályoz.

JsZR. 131. § (1) Mereven hivatkozni

a) a táblázatra a melléklet pontjára vonatkozó merev hivatkozást követően a „táblázata” szöveggel lehet

#### 4.4 Közlekedési javaslatok

Som község fő településszerkezeti eleme a történelem folyamán kialakult, a falun észak-déli irányban áthaladó út melletti beépítés, amely egyutcás falut alakított ki. A települést meghatározó egykori út, mára 65. sz. fő útként hatalmas forgalmat bonyolít, ezáltal rontja az itteni életminőséget. A későbbiekben a keleti irányban a patakvölgy felé nyitott néhány utca mentesül a nagy gépjárműforgalom ártalmaitól. Ezen utcák szabályozása túlzó, 15-16 m szélességű. A módosítás során a Széchenyi utca nyomvonala változik és a szabályozási szélessége 12 m-re csökken, mely az OTÉK által javasolt tervezett útszélességnek megfelel.

A másik a Táncsics Mihály köz bevezető szakasza, mely esetén a szabályozás az utcát északról határoló telkekről levételre kerül a Vt1 övezetben. A tömböt feltáró út megmarad, de a jelenlegi útról derékszögű elágazással tervezett.

#### 4.5 Környezeti hatások és feltételek

*Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1.§ (3) bekezdés a) pontja szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál.

A Kormányrendelet 4. § (2) bekezdése alapján a döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.