

Som község Helyi Építési Szabályzat módosítása

Megalapozó vizsgálat



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

2024. október

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

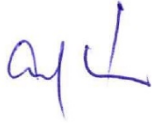
Tervező:
CityPlan Iroda
Székely Nóra e.v.
okl. településmérnök
8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C.
tel: +36-20/415-9131
e-mail: sznori73@googlemail.com

2024. október

Tartalom

Tartalom.....	3
1 BEVEZETŐ	6
1.1 A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE.....	6
2 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	8
2.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok.....	8
2.2 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	9
2.3 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	17
2.3.1 A hatályban lévő településrendezési eszközök	17
2.3.2 A hatályos településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat megállapításai:.....	17
2.4 Közlekedés	19
2.4.1 Hálózatok és hálózati kapcsolatok	19
2.4.2 Közúti közlekedés	19
2.4.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	19
2.5 Tervezési területek	20

ALÁÍRÓLAP



Településrendezés

Székely Nóra

településrendező tervező

TT 07-0346

Tervező:

CityPlan Iroda

Székely Nóra e.v.

okl. településmérnök

8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C.

tel: +36-20/415-9131

e-mail: sznori73@gmail.com

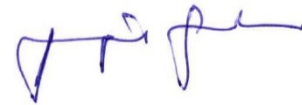


Hornyák Szabolcs e.v.

építész

8000 Székesfehérvár, Gáz utca 9/C.

tel: +36-30/9775-795



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 Vármegye Területrendezési tervéről* szóló Somogy Megyei Közgyűlés 11/2023.(II.14.) önkormányzati rendelete
- *Az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet

Székesfehérvár, 2024. szeptember 23.

Székely Nóra
okl. településmérnök

1 BEVEZETŐ

1.1 A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

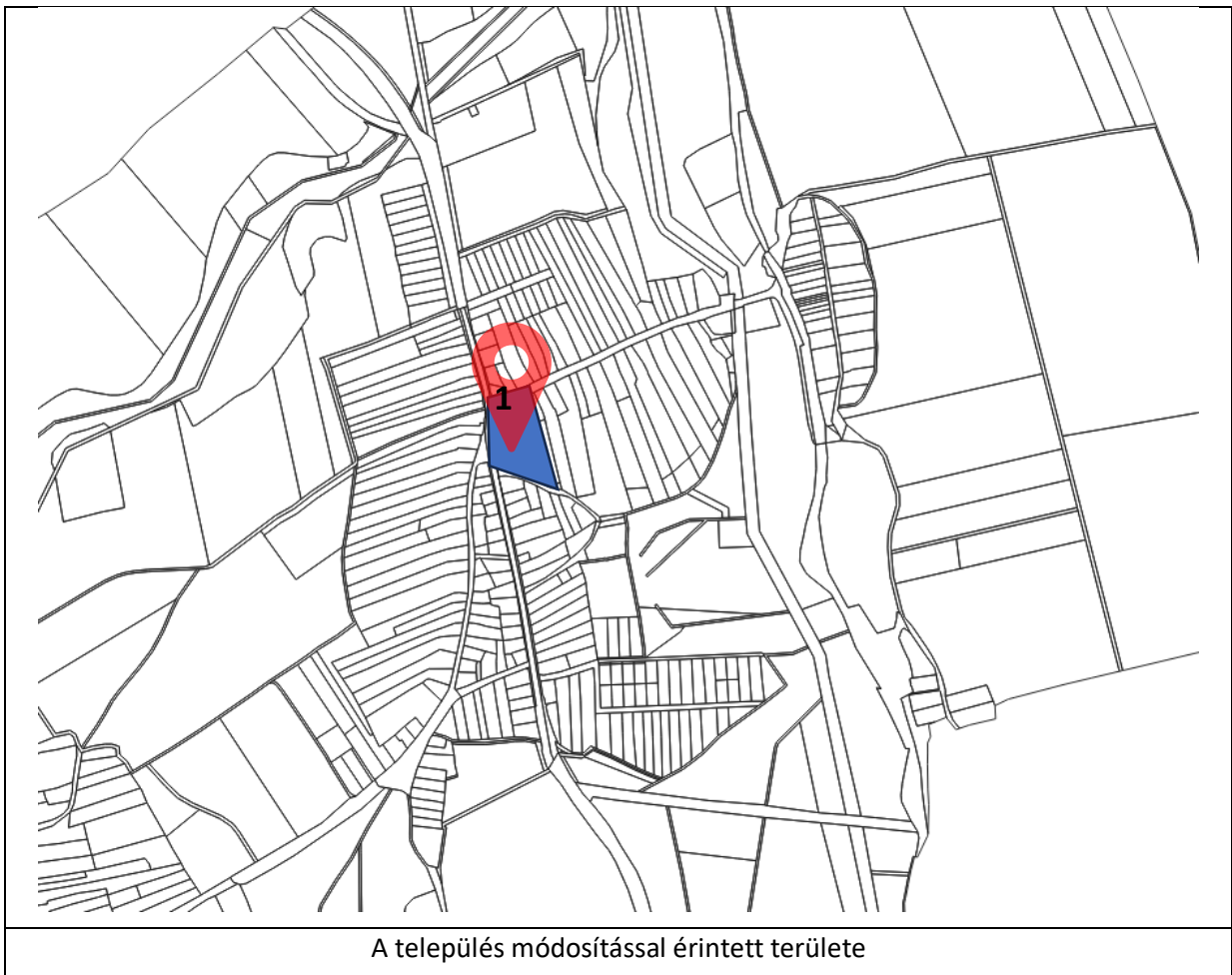
A tervezési feladat témában a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban HÉSZ) módosítása.

Ordasi Dávid és Fehérvári Zsuzsanna somi lakosok megkereséssel éltek az önkormányzat felé, és kezdeményezték a helyi építési szabályzat módosítását annak érdekében, hogy a tulajdonukban lévő Som, Tánicsics Mihály köz 2. szám alatti ingatlan által érintett építési övezetben lehetővé váljon lakóépületek építése. A HÉSZ módosítással kapcsolatban felmerülő költségek megtérítését elvállalták. Som helyi építési szabályzatáról szóló 6/2010. (IV. 14.) önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése alapján az érintett ingatlan jelenleg a Vt1 (településközpont vegyes terület) besorolási övezetben található, ahol kizárólag alapfokú közösségi funkciót szolgáló telekigényes épületek (pl. óvoda, bölcsőde, általános iskola, bolt, háziorvosi rendelő, kocsmá) és azok kiszolgáló létesítményei helyezhetők el. A fenti bekezdése módosítása szükséges, hogy az OTÉK előírásai szerint a lakó funkció is létesíthető legyen a településközpont övezeteiben.

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>



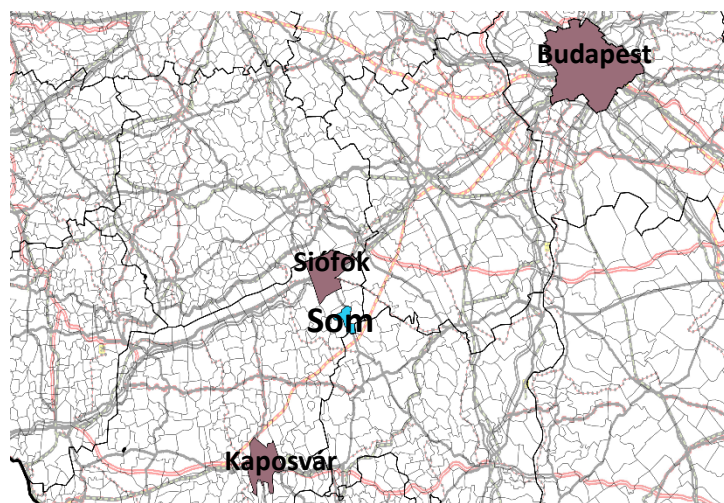
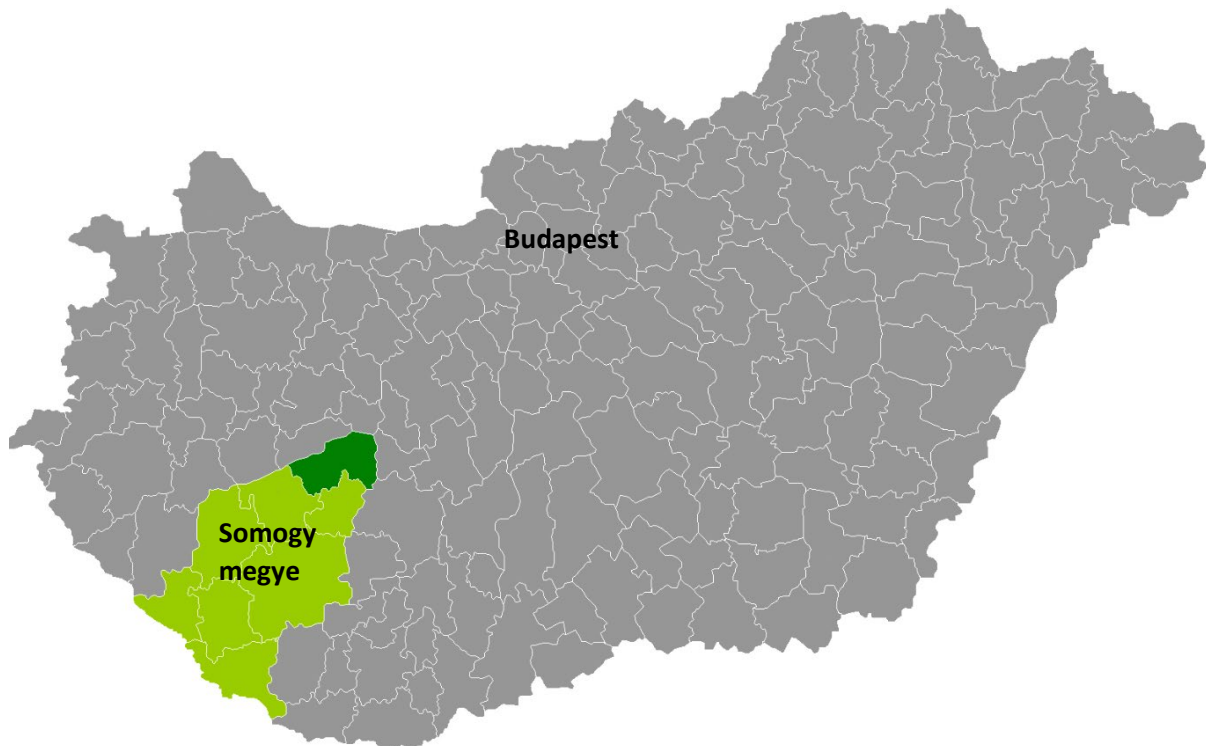


A település módosítással érintett területe – a teljes település közigazgatási határait bemutatva

2 HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

2.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

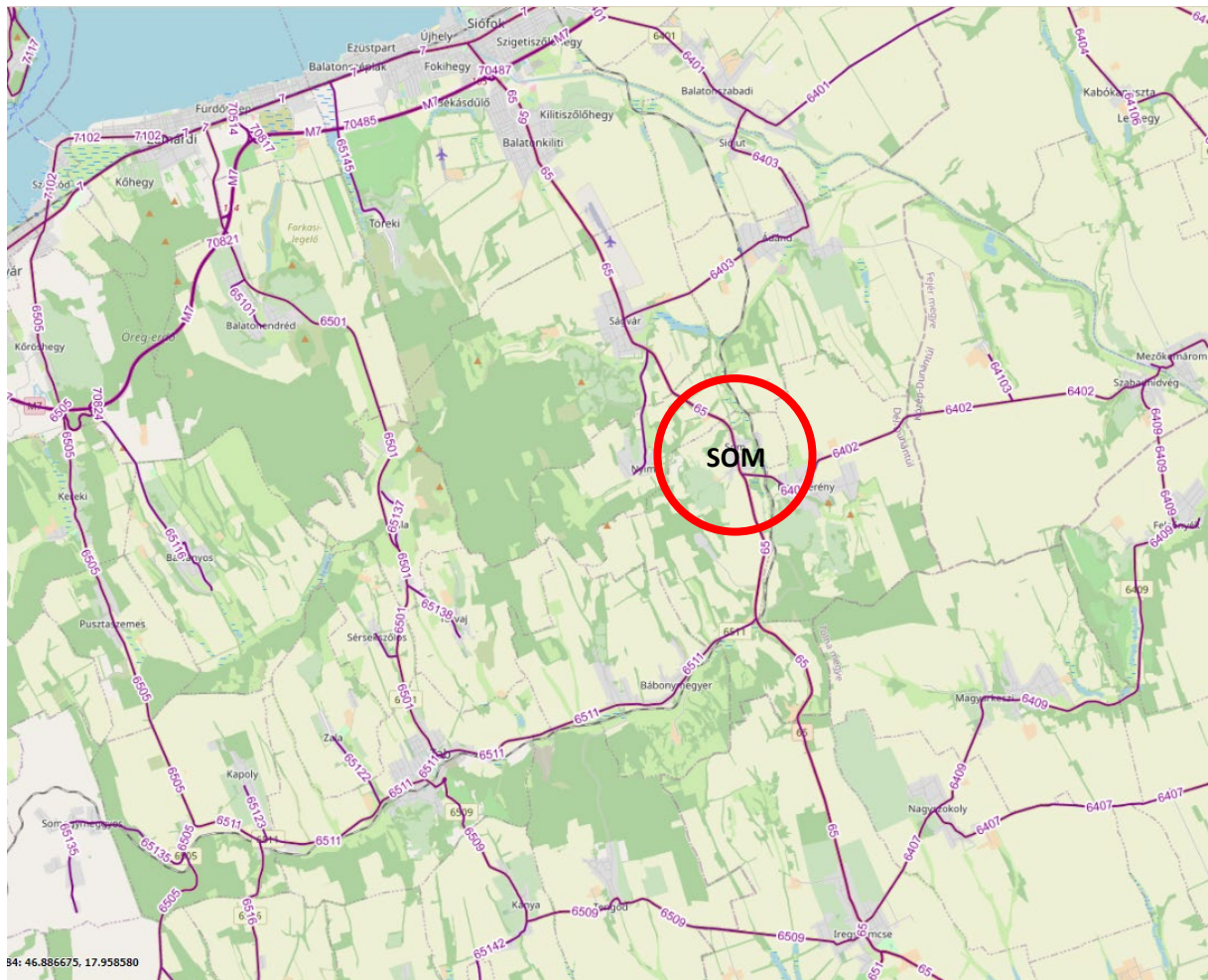
Som Község a Dél-Dunántúl régióban, Somogy megyében, a Siófoki járásban található. Somogy megye nyolc járása: Barcsi, Csurgói, Fonyódi, Kaposvári, Marcali, Nagyatádi, Siófoki, Tabi járás. Ezekből a Siófoki, Fonyódi és a Marcali járás rendelkezik balatoni kapcsolattal. A Siófoki járást többek között érinti 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/>

2.2 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 Vármegye Területrendezési Tervéről* szóló 11/2023.(II.14.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SVmTrT) 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 kerékpárútvonal / Siófok-Som-Nagykónyi - Dombóvár/ MATrT jelöli ki.

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

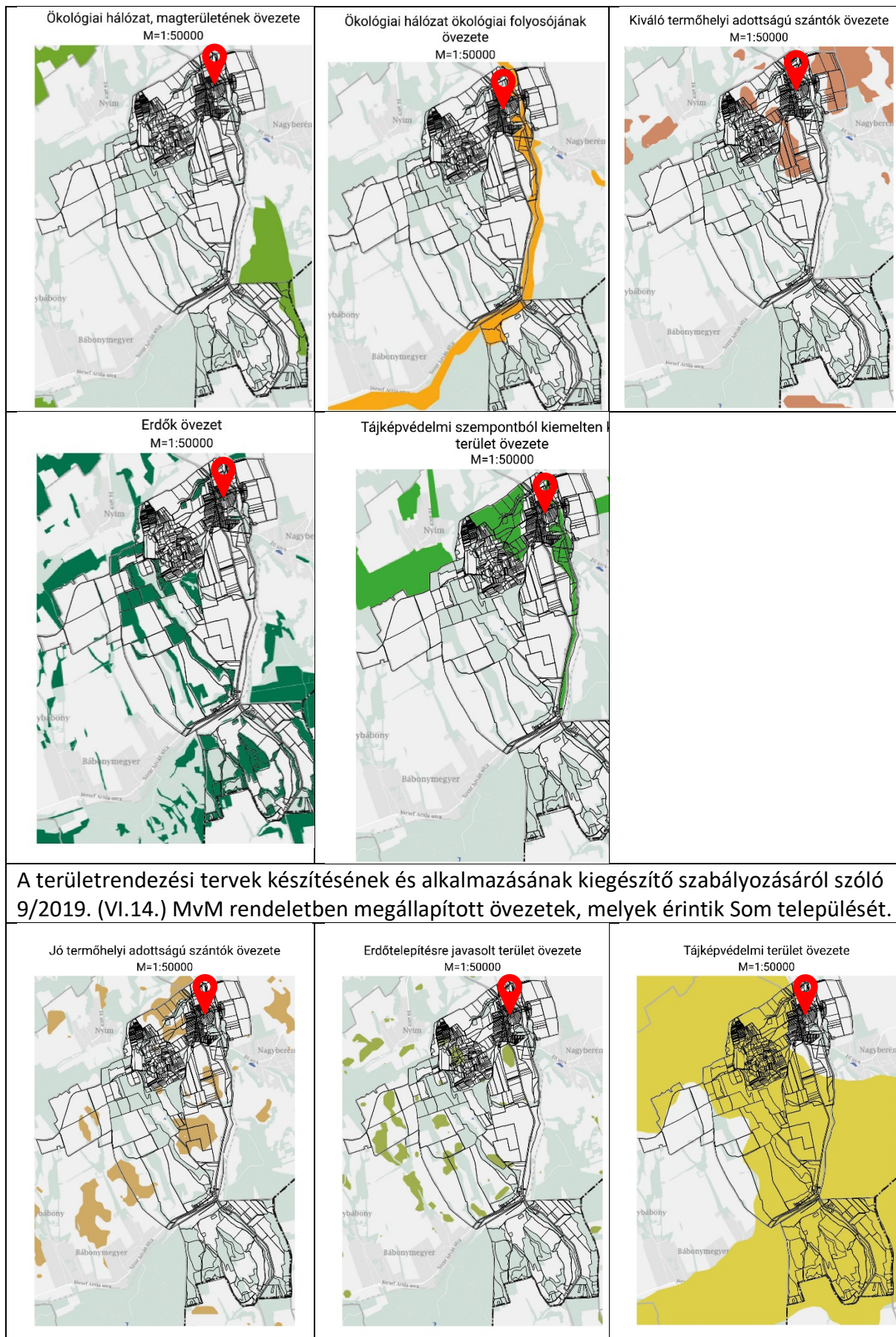
- térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat ivóvízvezeték
- meglévő hulladékkezelő
- meglévő szennyvíztisztító telep

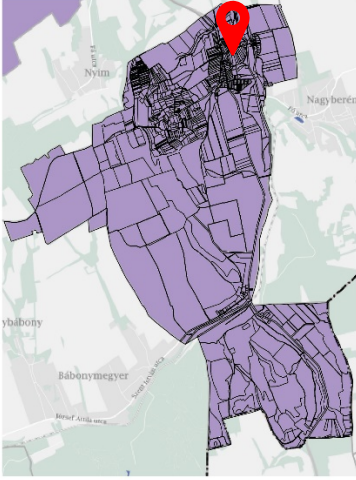
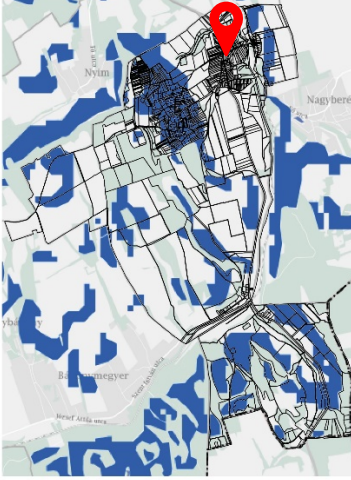

Az országos és kiemelt térségi övezetek lehatárolását az alábbi tervlapok tartalmazzák.

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve
M=1:50000



Magyarország és egyes kiemelt térségei-
nek területrendezési tervéről szóló 2018.
évi CXXXIX. törvény szerint a Balaton Ki-
emelt Üdülőkörzet Övezet Tervében meg-
állapított övezetek, melyek érintik Som
településének közigazgatási határát



<p>Ásványi nyersanyagvagyon övezete M=1:50000</p> 	<p>Földtani veszélyforrás terület övezete M=1:50000</p> 	<p>Vízterhelésnek kitett terület övezete M=1:50000</p> 
<p>Általános mezőgazdasági terület övezete M=1:50000</p> 		
<p>Somogy Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 11/2023.(II.14.) önkormányzati rendeletében megnevezett övezetek, amik érintik a települést</p>		
<p>Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete M=1:50000</p> 		

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: SVMTrT) 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
ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti
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	
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti
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	
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti
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.	

kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti
<p>A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 28. § és 85. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete érinti Som közigazgatási területét, azonban a tervezett módosítások nem érintik az övezetet</p>	
erdők övezete	nem érinti
<p>Az erdők övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 29. §, 30. §. és 86 § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>Az erdők övezete érinti Som közigazgatási területét, azonban a tervezett módosítások nem érintik az övezetet.</p>	
világörökségi és világörökség várományos területek övezete	nem érinti
<p>A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 31. § és 82. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete nem érinti Som közigazgatási területét, így a tervezett módosítások nem érintik az övezetet.</p>	
honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti
<p>A honvédelmi és katonai célú terület övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 32. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>A honvédelmi és katonai célú terület övezete nem érinti Som közigazgatási területét, így a tervezett módosítások nem érintik az övezetet.</p>	
MaTrT –ben megállapított kiemelt térségi övezetek	tervezett módosítások területe
tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	nem érinti
<p>A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 81. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület érinti Som közigazgatási területét, azonban a tervezett módosítások nem érintik az övezetet</p>	
tómeder övezete	nem érinti
<p>A tómeder övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 83. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>A tómeder övezet nem érinti Som közigazgatási területét, így a tervezett módosítások nem érintik az övezetet.</p>	
kertes mezőgazdasági terület övezete	nem érinti
<p>A kertes mezőgazdasági terület övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 84. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>A kertes mezőgazdasági terület övezete érinti Som közigazgatási területét, azonban a tervezett módosítások nem érintik az övezetet.</p>	
borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	nem érinti
<p>A borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete tekintetében – érintettség esetén – a MaTrT 87. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>A borszőlő termőhelyi kataszteri terület nem érinti Som közigazgatási területét, így a tervezett módosítások nem érintik az övezetet.</p>	
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben megállapított országos övezetek	tervezett módosítás területe
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti
<p>A jó termőhelyi adottságú szántók övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 2.§ szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>A jó termőhelyi adottságú szántók övezete érinti Som közigazgatási területét, azonban a tervezett módosítások nem érintik az övezetet.</p>	

erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti
<p>Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 3.§ szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete érinti Som közigazgatási területét, de módosítások területét nem érinti</p>	
tájképvédelmi terület övezete	érinti
<p>A tájképvédelmi terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 4. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>A tájképvédelmi terület övezete érinti Som közigazgatási területét, és a tervezett módosítások az Lf 4 övezet esetében a település nyugati pár telektömbjét érinti.</p> <p><i>megjegyzés: a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4.§ (4) bekezdés szerint a tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</i></p> <p>A módosítás során a településnek az a célja, hogy a település a meglévő keretek között fejlődhessen, és ne legyen új terület beépítésre szántba sorolva. A tájra a módosítás veszéllyel nem jár, a jellegzetes tájkarakterben negatív változást nem okoz.</p>	
vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti
<p>A vízminőség-védelmi terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 5.§ szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>A vízminőség-védelmi terület övezete nem érinti Som közigazgatási területét, és a tervezett módosítások nem érintik az övezetet</p> <p><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></p>	
nagyvízi meder övezete	nem érinti
<p>A nagyvízi meder övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 6. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>A nagyvízi meder övezete nem érinti Som közigazgatási területét.</p>	
VTT-tározók övezete	nem érinti
<p>A VTT-tározók övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 7.§ szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>A VTT-tározók övezete nem érinti Som közigazgatási területét.</p>	
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben megállapított kiemelt térségi övezetek	tervezett módosítás területe
ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti
<p>Az ásványi nyersanyagvagyon övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 8. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>Az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti Som közigazgatási területét.</p> <p>Megjegyzés: 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 8.§ szerint:</p> <p>(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(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.</p> <p>A napjainkig megvalósult és részletező ásványi nyersanyag kutatások a módosítási szándékkal érintetté vált földrészletekre nem terjedtek ki, így a jelenlegi üledékföldtani ismeretek alapján előirányzott változtatási szándékok gazdaságföldtani érdekekkel nem ellentétesek. A változást</p>	

<p>szándékkal érintett ingatlanok nem szerepelnek a korábban megmutatkozott és felvételezett gravitációs tömegmozgásokat, valamint földtani veszélyforrásokat összegző aktuális kataszterekben, valamint az Országos Felszínmozgásos Kataszterben. A Bányafelügyelet részéről megállapítást nyert, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosításával gazdaságföldtani érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, így nincs szükség olyan környezeti vizsgálatra, amelyben földtan és ásványvagyron védelmet szolgáló külön vagy egyedi előírások is szerepelnek.</p>	
rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti
<p>A rendszeresen belvízjárta terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 9.§ szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>A rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti Som közigazgatási területét, így a módosítások területét sem érinti.</p>	
földtani veszélyforrás terület övezete	érinti
<p>A földtani veszélyforrás terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 11. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>A földtani veszélyforrás terület övezete érinti Som közigazgatási területét.</p> <p>Megjegyzés: 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 11.§ szerint:</p> <p>(1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(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.</p> <p>(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.</p> <p>(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 határolni 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 Bányafelügyeleti 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> <p>Fentiek alapján előírás a felszínmozgásra vonatkozóan nem került megfogalmazásra.</p>	
vízerózióknak kitett terület övezete	nem érinti
<p>A vízerózióknak kitett terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az MvM rendelet 12. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók.</p> <p>A vízerózióknak kitett terület övezete érinti Som közigazgatási területét, a tervezett módosítások területét nem érinti az övezetet.</p>	
általános mezőgazdasági terület övezete	nem érinti
<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>	
<p>Somogy Megyei Közgyűlés Somogy Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 11/2023. (II.14.) önkormányzati rendeletben egyedileg meghatározott megyei</p>	tervezett módosítás területe

övezet	
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	nem érinti
Az SVMTrT-ben megállapított naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az SVMTrT 8. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók. A naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete érinti Som közigazgatási területét, de a tervezett módosítási területek nem érintik az övezetet.	
Vízérőzióval veszélyeztetett terület övezete	nem érinti
Vízérőzióval veszélyeztetett terület övezete tekintetében – érintettség esetén – az SVMTrT-ben – az SVMTrT 9. § szerinti övezeti előírások alkalmazandók. A vízérőzióval veszélyeztetett terület övezete nem érinti Som közigazgatási területét.	
Aprófalvas települések egyedi övezete	nem érinti
Somogy Vármegye Területrendezési Terve módosításának elfogadásáról szóló 11/2023.(II.10.) közgyűlési határozat 2. melléklete az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó ajánlásokat fogalmaz meg.	
Dráva menti települések egyedi övezete	nem érinti
Somogy Vármegye Területrendezési Terve módosításának elfogadásáról szóló 11/2023.(II.10.) közgyűlési határozat 2. melléklete az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó ajánlások között fogalmaz meg pontokat, mely a térséget nem érinti.	

2.3 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

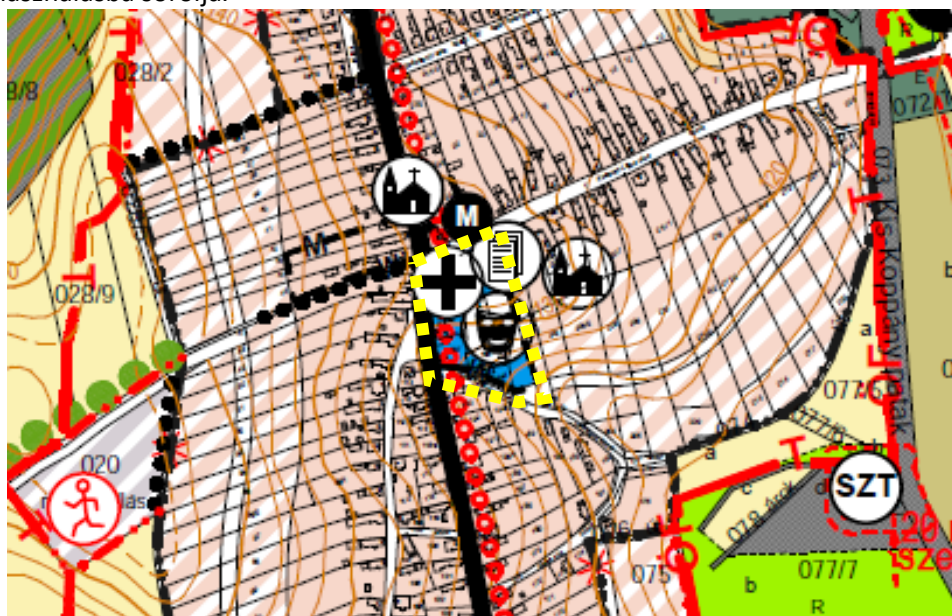
2.3.1 A hatályban lévő településrendezési eszközök

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*.

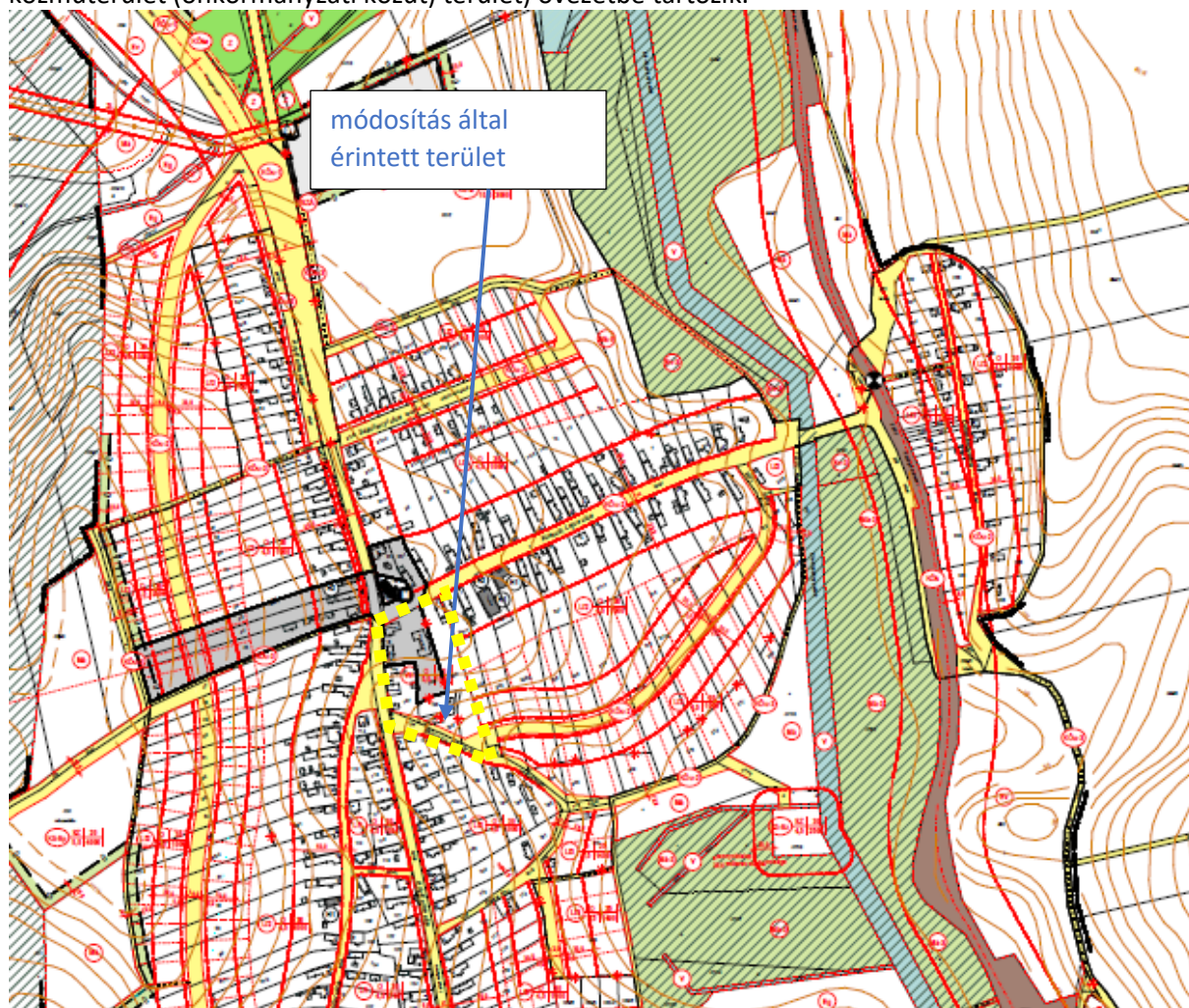
2.3.2 A hatályos településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat megállapításai:

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területeket településközponti vegyes terület 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 belterületi szabályozási tervlap

A helyi építési szabályzat 4. §-a tartalmazza a településközpont vegyes területre vonatkozó

Településközpont vegyes terület

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 táblázat](#)ban 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.

2. A településközpont vegyes területre vonatkozó előírások

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

2.4 Közlekedés

2.4.1 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 Nagyberénnel.



Közlekedési hálózat, forrás: E-TÉR

2.4.2 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 határában csatlakozik a 65. sz. főúthoz a 6402. számú összekötő út. A 65. sz. főút és a 6402. számú összekötő út a Magyar Állam tulajdonában és a Magyar Közút Nrt. kezelésében lévő országos közút.

2.4.3 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.

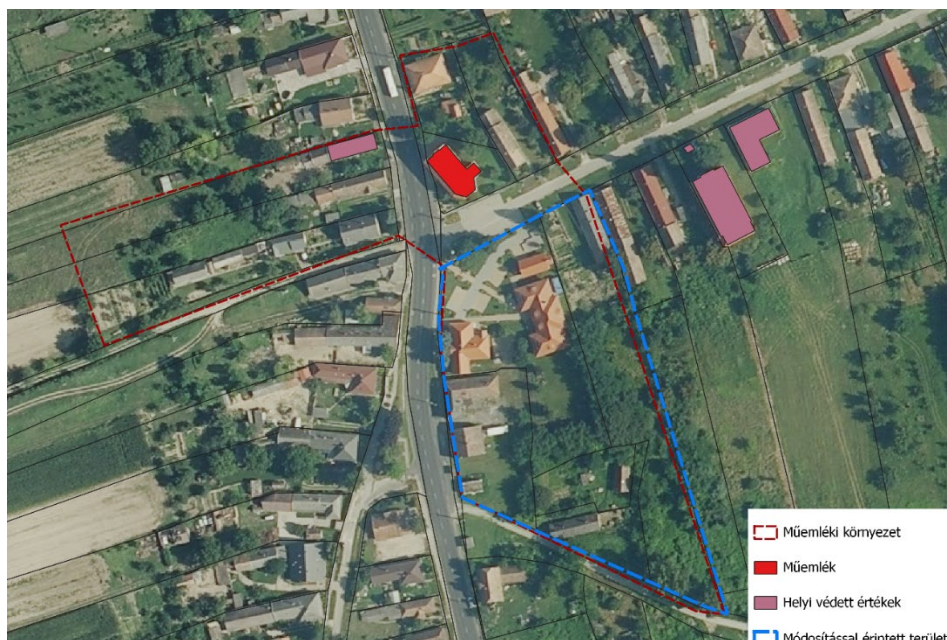


Kerékpárút vége a dégi elágazásnál. Saját fotó

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.

2.5 Tervezési területek

Településközpont vegyes területe – Vt 1 övezet



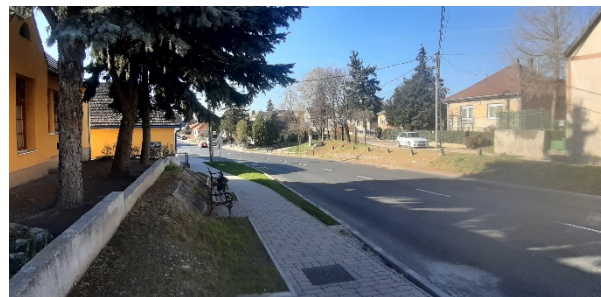
1. terület vázlatos bemutatása, saját ábra

A terület műemléki környezetben található. A területtel szemben helyezkedik el a műemléki védettséggel 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

A településközpont vegyes területen található jelenleg a falu ellátását szolgáló intézmények: posta, orvosi rendelő, kultúrház, bolt és számos lakóház. A szabályozási ennek ellenére a lakó funkciót nem tartalmazza.