Somlószőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2023. (V. 5.) önkormányzati rendelete

Somlószőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2010. (IX.23.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Somlószőlős Község Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, szomszéd települések önkormányzatainak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A SOMLÓSZŐLŐS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL című 7/2010 (IX. 23.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés m) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:)
„*m)* tájképvédelmi terület"

(2) A SOMLÓSZŐLŐS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL című 7/2010 (IX. 23.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése a következő n) ponttal egészül ki:

(Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:)
„*n) telken belüli kötelező zöldfelület.*"

2. §

A SOMLÓSZŐLŐS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL című 7/2010 (IX. 23.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) *Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.*"

3. §

A SOMLÓSZŐLŐS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL című 7/2010 (IX. 23.) önkormányzati rendelet 60. §-a a következő (6) és (7) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A K-bg3 építési övezet telkén a létesített zöldfelület legalább 40%-án szőlőt kell telepíteni, illetve fenntartani.

(7) A K-bg3 építési övezet telkén a telken belüli kötelező zöldfelület jelöléssel ellátott telekrészen
a) új épület nem létesíthető;
b) zöldfelületet kell kialakítani legalább sövény létesítésével."

4. §

A SOMLÓSZŐLŐS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL című 7/2010 (IX. 23.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

5. §

A SOMLÓSZŐLŐS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL című 7/2010 (IX. 23.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

6. §

Hatályát veszti a SOMLÓSZŐLŐS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL című 7/2010 (IX. 23.) önkormányzati rendelet 60. § (4) és (5) bekezdése.

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Kiss János Norbert
polgármester

SOMLÓSZŐLŐS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

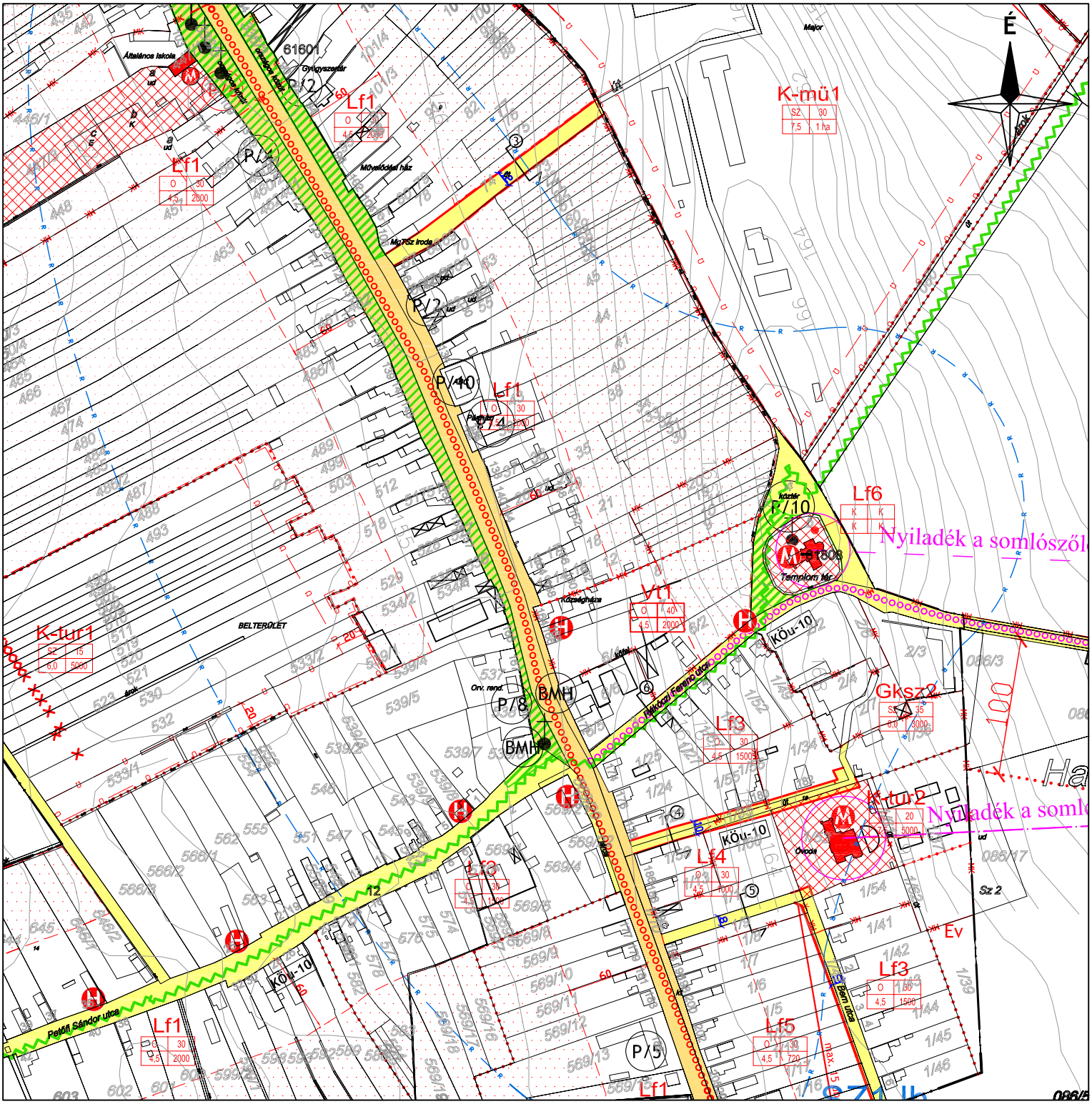
Bendes István
jegyző

Kihirdetve:
Somlószőlős, 2023. május 05.

Bendes István
Jegyző

JEGYZŐ
Somlóvásárhelyi Közös Önkormányzati Hivatal

„*4. melléklet*
(A melléklet szövegét a(z) 4 melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”



JELMAGYARÁZAT

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Belterület határ
- Szabályozási vonal
- Építési övezet/övezet határa

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közlekedési célú közterület- országos út területe
- Közlekedési célú közterület - helyi út területe

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Telek be nem építhető része
- Szabályozási szélesség
- Hiteles földhivatali alaptérképen szereplő, már elbontott épület
- Hiteles földhivatali alaptérképen nem szereplő meglévő épület

Közelekedés

- Tervezett "Alsó-Rába" országos kerékpárút
- BMH Buszmegálló
- P/4 Parkoló
- 1 Mintakeresztszelvények felvételi helye

Értékvédelem

- M Műemlék épület, építmény
- H Helyi védett épület, építmény
- Helyi védett kereszt, emlék
- Műemlék épület telke
- MK MK Műemléki környezet határa
- R R Régészeti terület határa
- Történeti táj védelemre javasolt terület pufferterülete

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

Terület-felhasználás jele	beépítési mód	beépítési %
	építmény mag. (m)	beépíthető legkisebb telek (m2)

Beépítésre szánt területek

Lf	Falusias lakóterület
Vt	Településközpont vegyes terület
K-tur	Különleges terület - turisztikai terület

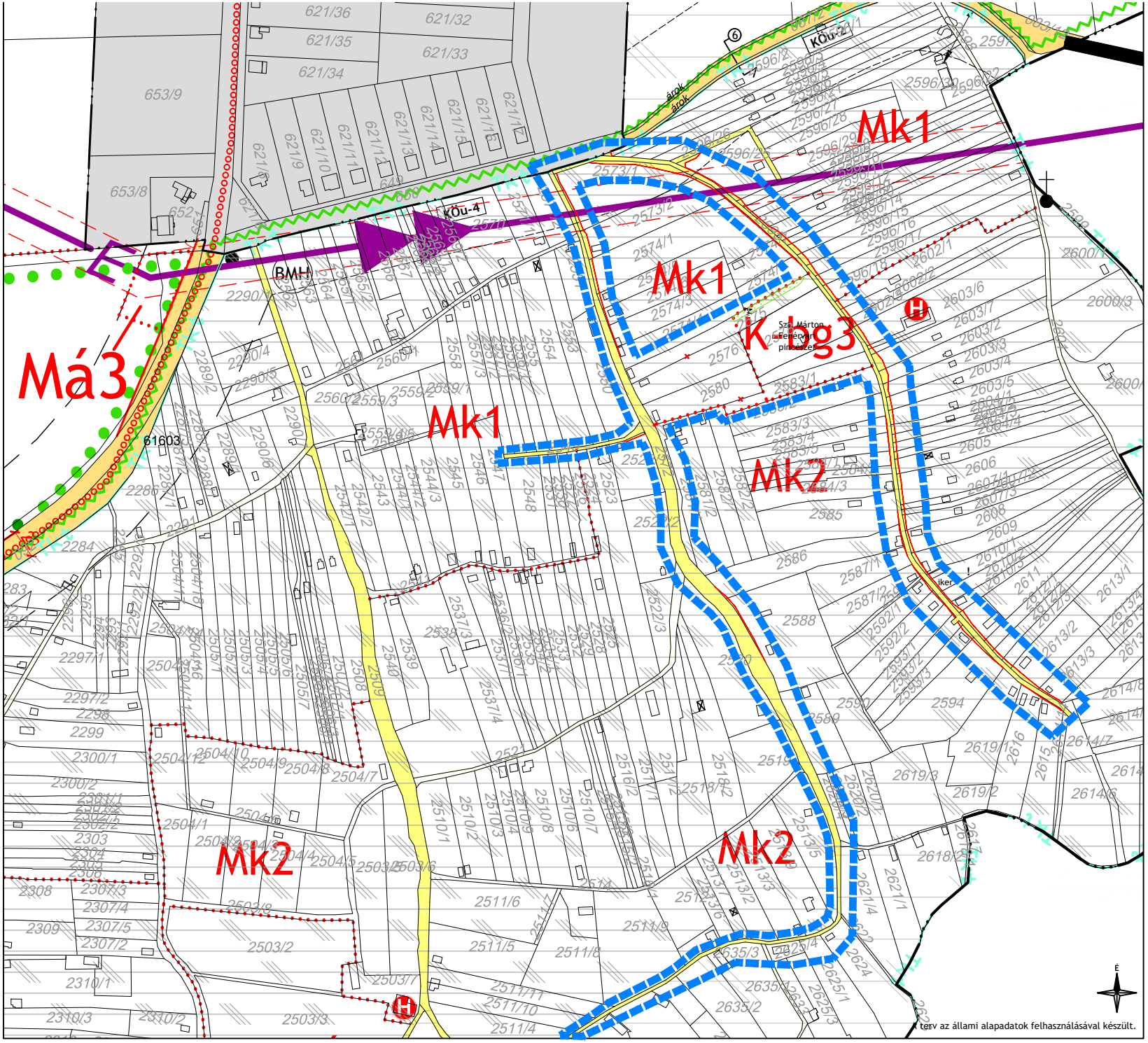
A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.

VÖLGYZUGOLY MŰHELY KFT.
2083 Solymár, Bimbó u. 20.
Tel: 70-938-3224, 1-439-0490, 20-913-8575
www.vzm.hu vzm@vzm.hu

Településrendezés	Ferik Tünde, vezető településrendező tervező (TT/1É 13-1259) Szilágyi Hajnalka okl. tájépítészmérnök
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Szilágyi Hajnalka okl. tájépítészmérnök (TK 01-5257)

SOMLÓSZŐLŐS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS (SZT-M1)
1. sz. melléklet az 5/2013.(IV.24.) önkormányzati rendelethez
M=1:4 000

2013. április	VZM 1211/1/12 VZM 1211/2/12	Sszolos_szabM2jht_130424



JELMAGYARÁZAT

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Tervezési terület
- Közigazgatási határ
- Belterület határ
- Szabályozási vonal
- Építési övezet / Övezet határa

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közlekedési célú közterület - országos
- Közlekedési célú közterület - helyi
- Telken belüli kötelező zöldfelület

VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEK

- Somlói TK határa/Történeti táj védelemre javasolt terület
- Történeti táj védelemre javasolt terület pufferövezete
- Helyi védett épület
- Helyi védett kereszt, emlék
- Szőlőkataszter I. és II. osztályú terület

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ

- Országos kerékpárút
- Ajka-Kőszeg-Országhatár 120 kV-os légvezeték

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- K-bg — Különleges terület - borgazdasági terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Mk — Kertes mezőgazdasági terület
- Má — Általános mezőgazdasági terület - gyep

EGYÉB

- 4.0 — Méretezés
- Javasolt megszűntető jel

VÖLGYZUGOLY MŰHELY KFT.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel: 06-1-439-0490
www.vzm.hu
vzm@vzm.hu

Településrendezés	**Ferik Tünde,** vezető településrendező tervező TT/1É 13-1259/06
	Kéthelyi Márton okl. tájépítészmérnök
Tájrendezés, környezetvédelem	**Kéthelyi Márton** okl. tájépítészmérnök TK 01-5282
	Marján Melinda okl. tájépítészmérnök okl. természetvédelmi mérnök

SOMLÓSZŐLŐS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

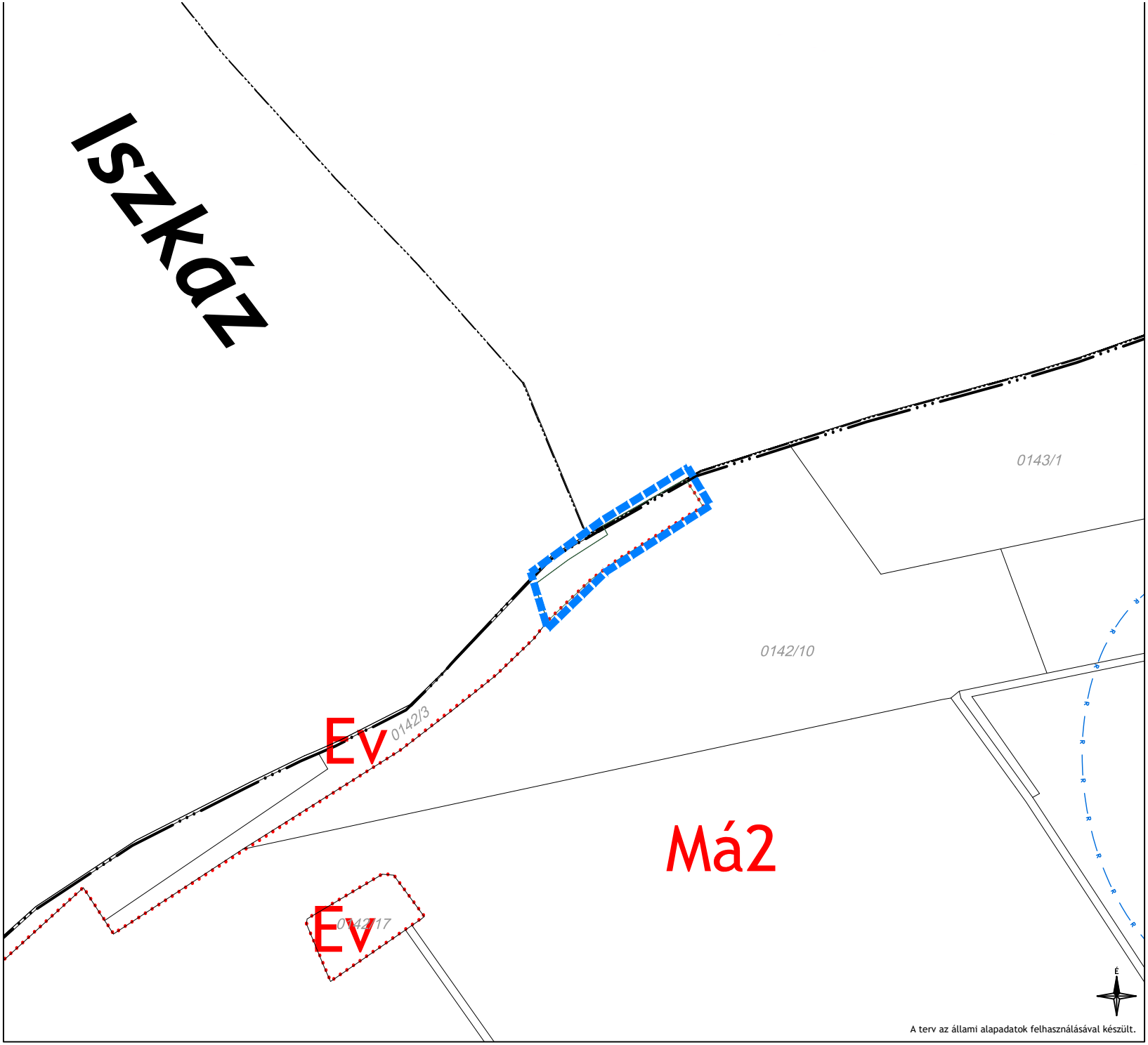
SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-M5)

1. melléklet a 9/2023.(V.05.) önkormányzati rendelethez, mely a 7/2010. (IX.23.) önkormányzati rendelet 4. melléklete

M=1:4 000

2023. május	VZM 1772/22	sszolos_mod5_szab_230301.dw

terv az állami alapadatok felhasználásával készült.



JELMAGYARÁZAT

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Tervezési terület
- Közigazgatási határ
- Építési övezet / Övezet határa

VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEK

- R — Nyilvántartott régészeti lelőhely

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Má2 — Kertes mezőgazdasági terület
- Ev — Erdőterület - védelmi

VÖLGYZUGOLY MŰHELY KFT.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel: 06-1-439-0490
www.vzm.hu
vzm@vzm.hu

Településrendezés
Ferik Tünde,
vezető településrendező tervező
TT/1É 13-1259/06
Kéthelyi Márton
okl. tájépítészmérnök

Tájrendezés, környezetvédelem
Kéthelyi Márton
okl. tájépítészmérnök TK 01-5282
Marján Melinda
okl. tájépítészmérnök
okl. természetvédelmi mérnök

SOMLÓSZŐLŐS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSA

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT-M6)

1. melléklet a 9/2023.(V.05.) önkormányzati rendelethez, mely a 7/2010. (IX.23.) önkormányzati rendelet 4. melléklete

M=1:4 000

2023. május	VZM 1772/22	sszolos_mod5_szab_221214.dw

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

2. melléklet a 9/2023. (V. 05.) önkormányzati rendelethez

1. Falusias lakóterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**építési övezeti jele**	**beépítés módja**	**kialakítható legkisebb területe (m²)**	**kialakítható legkisebb telekszélessége (m)**	**legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)**	**építményének legnagyobb építménymagassága (m)**	**minimális zöldfelületi aránya (%)**	**megengedett legnagyobb szintterületi mutatója**
2	Lf1	O	2000	18	30	4,5*	60	0,5
3	Lf2	O	1500	18	30	6,0*	60	0,5
4	Lf3	O	1500	18	30	4,5*	60	0,5
5	Lf4	O	1000	18	30	4,5*	60	0,5
6	Lf6	K	K	K	K	K*	K	0,5

K kialakult állapot
O oldalhatáron álló beépítés
* lásd 44.§ (4) bekezdés

2. Településközpont vegyes terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**építési övezeti jele**	**beépítés módja**	**kialakítható legkisebb területe (m²)**	**kialakítható legkisebb telekszélessége (m)**	**legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)**	**építményének legnagyobb építménymagassága (m)**	**minimális zöldfelületi aránya (%)**	**megengedett legnagyobb szintterületi mutatója**
2	Vt1	O	2000	18	40	4,5	40	0,6

O oldalhatáron álló beépítés

3. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**építési övezeti jele**	**beépítés módja**	**kialakítható legkisebb területe (m²)**	**kialakítható legkisebb telekszélessége (m)**	**legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)**	**építmények legnagyobb építménymagassága (m)**	**minimális zöldfelületi aránya (%)**	**megengedett legnagyobb szintterületi mutatója**
2	Gksz2	SZ	3 000	25	35	6,0	40	0,6
3	Gksz3	K	K	K	35	4,5	40	0,7

K kialakult állapot
SZ szabadonálló beépítés

4. Különleges terület- sportterület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Építési övezeti jele**	**Beépítés módja**	**Kialakítható legkisebb területe (m²)**	**Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)**	**Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)**	**Építmények legnagyobb építménymagassága (m)**	**Minimális zöldfelületi aránya (%)**	**Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója**
2	K-sp1	SZ	10 000	60	10	4,5*	70	0,1

SZ szabadonálló beépítés
* lásd 50.§ (3) bekezdés

5. Különleges terület – lovassport-terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Építési övezeti jele**	**Beépítés módja**	**Kialakítható legkisebb területe (m²)**	**Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)**	**Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)**	**Építmények legnagyobb építménymagassága (m)**	**Minimális zöldfelületi aránya (%)**	**Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója**
2	K-lsp	SZ	5 000	50	15	6,0*	70	0,3

SZ szabadonálló beépítés
* lásd 52. § (4) bekezdés

6. Különleges terület - vadaskert

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Építési övezeti jele**	**Beépítés módja**	**Kialakítható legkisebb területe (m²)**	**Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)**	**Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)**	**Építmények legnagyobb építménymagassága (m)**	**Minimális zöldfelületi aránya (%)**	**Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója**
2	K-vk2	SZ	10 000	50	10	6,0	70	0,2

7. Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**építési övezeti jele**	**beépítés módja**	**kialakítható legkisebb területe (m²)**	**kialakítható legkisebb telekszélessége (m)**	**legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)**	**építmények legnagyobb építménymagassága (m)**	**minimális zöldfelületi aránya (%)**	**megengedett legnagyobb szintterületi mutató**ja

2	K-mü1	SZ	10.000	80	30	7,5*	40	0,6
3	K-mü2	SZ	10.000	50	10	6,0	40	0,2

SZ szabadon álló
* lásd 56.§ (2) bekezdés

8. Különleges terület – turisztikai terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Építési övezeti jele**	**Beépítés módja**	**Kialakítható legkisebb területe (m^2)**	**Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)**	**Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)**	**Építmények legnagyobb építménymagassága (m)**	**Minimális zöldfelületi aránya (%)**	**Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója**
2	K-tur1	SZ	5000	50	15	6,0	60	0,3
3	K-tur2	SZ	5000	40	20	7,5	60	0,4

SZ szabadonálló beépítés

9. Különleges terület – borgazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Építési övezeti jele**	**Beépítés módja**	**Kialakítható legkisebb területe (m^2)**	**Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)**	**Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)**	**Építmények legnagyobb építménymagassága (m)**	**Minimális zöldfelületi aránya (%)**	**Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója**
2	K-bg1	SZ	5000	60	35	5,0	30	0,6
3	K-bg3	O	5000	40	35	4,5	50	0,5

K kialakult
SZ szabadonálló beépítés
0 oldalhatáron álló beépítés

10. A kertes mezőgazdasági terület építési övezeteiben az építményelhelyezés feltételei

	A	B	C
1	Az övezet telkei	Mk1	Mk2
2	Telek szőlőműveléssel hasznosított minimális területe (%)	75	80
3	Kialakítható legkisebb telekméret (m^2)	3 000	3 000
4	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	16	20
5	Gazdasági épület esetén beépíthető legkisebb telekméret (m^2)	1 500	3 000
6	Borturizmust szolgáló épület esetén beépíthető legkisebb telekméret (m^2)	6 000	6 000
7	Családi pincészet esetén beépíthető legkisebb telekméret (m^2)	10 000	-
8	Gazdasági épület esetén beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	12	20
9	Borturizmust szolgáló épület esetén beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	30	30
10	Családi pincészet esetén beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	30	-
11	Beépítési mód	O	SZ
12	Gazdasági épület esetén legnagyobb beépíthetőség (%)	3	3
13	Borturizmust szolgáló épület esetén legnagyobb beépíthetőség (%)	2	2
14	Családi pincészet esetén legnagyobb beépíthetőség (%)	2	-
15	Gazdasági épület esetén beépíthető legnagyobb alapterület (m2)	90	100
16	Borturizmust szolgáló épület esetén beépíthető legnagyobb alapterület (m2)	150	150
17	Családi pincészet esetén beépíthető legnagyobb alapterület (m2)	250	-
18	Gazdasági épület esetén legnagyobb építménymagasság (m)	3,5	3,5
19	Borturizmust szolgáló épület esetén legnagyobb építménymagasság (m)	4,5	4,5

20	Családi pincészet esetén legnagyobb építménymagasság (m)	4,5	-
21	Terepszint alatti beépíthetőség max. alapterülete (%)	10	10

O oldalhatáron álló
SZ szabadonálló beépítés

11. A település közlekedési területeinek lehatárolása és övezeti tagolódása

	A	B	C	D	E	F
1	Út	Közleke-dési terület jele	Kategória	Közlekedési terület szélessége	Védőtávol-ság belterület	Védőtávol-ság külterület
2	8411 **j. összekötő út**	Köu-2	összekötőút K.V.A.	Meglévő (12-16 m)	-	50m-50m
3	84105 **j. összekötő út**	Köu-2	összekötőút K.V.A.	Meglévő (12-16 m)	-	50m-50m
4	84107 **j. összekötő út**	Köu-2	összekötőút K.V.A.	Meglévő (13-18 m)	-	50m-50m
5	**Kossuth Lajos utca**	Köu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (12-50 m)	-	-
6	**Árpád utca**	Köu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (12-14 m)	-	-
7	**Arany János utca**	Köu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (13-18 m)	-	-
8	**Somlói út**	Köu-4	gyűjtőút B.V. c-C,D.	Meglévő (13-18 m)	-	-
9	**Lakó és kiszolgáló utak**	Köu-10	lakóút B.VI. d-A,B,C.	Meglévő (10-18 m)	-	-
10	**Egyéb feltáró mezőgazdasági és ipari kiszolgáló utak**	Köu-8	Egyéb kiszolgáló út K.VIII. B,C	Meglévő (8-12 m)	-	-

Részletes indokolás

A 2–7. §-hoz, az 1–7. §-hoz, az 1. melléklethez és a 2. melléklethez

A Helyi Építési Szabályzat módosítására a gazdasági fejlesztések és útépítés miatt volt szükség.