

Vörs Község Helyi Építési Szabályzatáról

Vörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban Étv.) kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területi Tervének (a továbbiakban BKÜTT) és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról (a továbbiakban BTSZ) szóló 2000 évi CXII számú törvényre, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.)sz. Kormányrendeletre (a továbbiakban OTÉK) is figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja.

I. Fejezet Általános előírások

1. §

(1)¹ A rendelet területi hatálya a község közigazgatási területére terjed ki és csak a 6. és 7. mellékletét képező belterületi szabályozási tervekkel és a 8. mellékletét képező külterületi szabályozási tervvel együtt érvényes, azokkal együtt értelmezendő és alkalmazandó.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzátartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

(4) A szabályozási terven kötelező és irányadó szabályozási elemek jelöltek. A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, képviselő-testületi jóváhagyással, az irányadó elemek a rendezési terv előírásainak keretei között az engedélyezési eljárás során változtathatók, a szakhatósági egyeztetések lefolytatásával és a városi főépítési egyeztetéssel. A helyi védelemre és a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások önkormányzati rendelettel a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók.

(5) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni :

- a) a település igazgatási határát
- b) a meglévő és tervezett belterületi határt
- c) a szabályozási és védelmi vonalakat, területeket,
- d) az egyes terület-felhasználási egységek, építési övezetek és övezetek határait, valamint előírásait.
- e) a környezetvédelmi, táj-és természetvédelmi, és műemléki szabályokat és kikötéseket.
- f) az építési vonalat, építési határvonalat

¹ Az 1. § (1) bekezdése a Vörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2023. (VII. 19.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

- (6) Az országos védelem alatt lévő és arra javasolt területeken és a helyi természetvédelmi területeken az építési hatósági eljárási ügyekben az illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség és az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság szakvéleményét be kell szerezni.
- (7) A telekalakítási engedélyezési eljárás során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről.
- (8) A kialakult (K) beépítéseknél a meglévő telekméretet, beépítettséget és építmény magasságot adottságnak kell tekinteni, bővítés esetén azonban ezen rendelet új beépítésre vonatkozó előírásait be kell tartani. Új telekalakítás esetén a minimális telekszélesség szabadon-álló beépítés esetén 16,0 m, oldalhatáros beépítés esetén 14,0 m.
- (9) A község közigazgatási területén megvalósuló épületek parkoló szükségletét az OTÉK 42.§-ának előírásai alapján kell meghatározni, és az építési telken belül elhelyezni.
- (10) Az alábbi esetekben a Magyar Geológiai Szolgálatot az engedélyezési eljárásba be kell vonni :
- a) négy beépített szintnél magasabb, vagy 7,0 m-nél nagyobb fesztávú tartószerkezetet tartalmazó előre gyártott, vagy vázas tartószerkezetű épület esetén,
 - b) 5,0 m-nél nagyobb szabad magasságú, földet megtámasztó építménynél
 - d) 3,0 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezés (feltöltés, bevágás) esetén,
 - e) és minden olyan esetben amikor a lakosság, az ingatlan tulajdonosa, a tervező, vagy az Önkormányzat az altalajjal összefüggő kedvezőtlen jelenséget észlel.
- (11) Az építési engedélyezési eljárásoknál a talajvíz viszonyokat figyelembe kell venni.
- (12) A feltöltött területen történő építés esetén az építési feltételeket talajmechanikai szakvélemény alapján kell meghatározni.
- (13) Az építmények engedélyezésénél a tűzvédelmi szabályrendeleteket be kell tartani. A tűzivíz ellátást az előírásoknak megfelelően kell biztosítani.
- (14) Ásványi nyersanyag kitermelésével járó építési, tereprendezési, vízrendezési tevékenység valamint a szénhidrogén kitermelő mező területén az engedélyezési eljárásban a vonatkozó törvény előírása alapján a Bányakapitányságot szakhatóságként be kell vonni.
- (15) A növényzet telepítésére vonatkozó előírásokat a 2. számú melléklet tartalmazza.
- (16) Az állattartással kapcsolatos szabályozást a község állattartó rendelete tartalmazza.
- (17) A község belterületén valamint az országos és a helyi természetvédelmi területeken valamint az ökológiai hálózattal érintett területeken adótorony nem létesíthető.
- (18) E rendeletben és a szabályozási tervben nem szabályozott kérdésekben a 2000 évi CXII. törvény és az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.
- (19) A község beépítésre szánt területein 2005. dec. 31-ig új épület építésére engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztároló, illetve szennyvíztisztító berendezés létesül. 2005 dec 31 után, ha az érintett ingatlanon keletkező szennyvíz elvezetését biztosító szennyvízcsatorna-hálózat építési munkái megkezdődtek, az építési és a rendeltetés megváltoztatási építésügyi hatósági engedély kiadható, de a használatba vételi engedély csak a rákötés megtörténte után adható ki.

(20) Ahol új épület építést a szabályozási terv nem tesz lehetővé, ott a legnagyobb beépítettség határértékéig legfeljebb nettó 25 m²-es bővítmeny egy alkalommal engedélyezhető akkor, ha ezzel a lehetőséggel 1989. jan. 1. után még nem éltek.

(21) A község igazgatási területén 2500 m²-nél nagyobb, összes szintterületű csarnok jellegű épület nem létesíthető.

(22) A település beépítésre nem szánt területén a terepszint alatti építmény alapterülete a telkek 10 %-át nem haladhatja meg.

(23) A község beépítésre szánt területein különálló terepszint alatti építmény (pince) csak a falusias lakóterületeken engedélyezhető. A további területeken a talajvíz és talajviszonyok figyelembe vétele mellett terepszint alatti építmény csak épület alatt helyezhető el.

(24) A település beépítésre nem szánt területén 10 m-nél magasabb építményeket a környezethez illeszkedően kell elhelyezni

(25) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájékoztatási vizsgálatot kell készíteni és látványtervet mellékelni.

(26) Ahol a terv építési határvonalat nem jelöl, ott az utak mentén a meglévő építési vonalhoz igazodóan, vagy minimum 5,0 m-es előkertet kell figyelembe venni és a beépítésnél az OTÉK oldal és hátsó kertre vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

(27) A szabadon-álló beépítéseknel az oldalkert nem lehet kisebb sem a telekre előírt építménymagasság felénél, sem pedig 3,0 m-nél.

(28) Az építményekre előírt maximális építménymagasság nem vonatkozik a technológiai építményekre, műtárgyakra és sajátos építményfajtákra. Ezek előírásait a vonatkozó jogszabályok alapján az engedélyezési eljárás során az engedélyező hatóság határozza meg.

(29) Az építési határvonal szabályozását, a HÉSZ elfogadásának időpontjában már meglévő épületek esetében figyelmen kívül kell hagyni. Ezen meglévő épületek tovább már nem bővíthetők, csak az alapterület növekedés nélkül átalakíthatók, felújíthatók.

II. Fejezet

Településszerkezet, terület-felhasználás

2. §

(1) A település igazgatási területe tagozódik: Beépítésre szánt területekre, amelyeken belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 %

(2) A település igazgatási területe tagozódik: Beépítésre nem szánt területekre, amelyeken belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

(3) A község területén, a beépítésre szánt területek szintterület sűrűsége – amelyet a területi egységeknél telektömbre kiterjedően kell figyelembe venni – a következő :

a) Lakóterületek :

aa) Falusias lakóterület : 0,5

ab) Kertvárosias lakóterület : 0,6

b) Vegyes területek :

- ba) Településközpont vegyes terület : 1,4
- bb) Központi vegyes terület : 2,5
- c) Különleges területek : 0,5

III. Fejezet **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

Lakóterületek

3. §

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésre szolgál.
- (2) A község területén az alábbi lakóterületek szabályozására kerül sor:
 - a) Falusias lakóterület (Lf)
 - b) Kertvárosias lakóterület (Lke)
- (3) A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot és méreteket a szabályozási terv és a lakóterületek részletes szabályozása tartalmazza.
- (4) Kialakult beépítésnél, oldalhatáron álló beépítési mód esetén a jogszabályokban előírt oldalkerti és építmények közötti legkisebb méretek – maximum 4,5 m építménymagasság mellett minimum 4 m-ig történő csökkentése a területileg illetékes tűzoltóság szakvéleménye alapján és csak azon esetekben alkalmazható, ha a meglévő telek szélessége a 14 métert nem éri el.
- (5) Az oldalhatáros, 20 m , vagy annál szélesebb telkek esetén szabadon-álló beépítési mód is engedélyezhető azzal, hogy az oldalhatáros beépítés eredeti oldalkertje felé minimum 6,0 m-es oldalkertet kell kialakítani.

Falusias lakóterület

4. §

- (1) A szabályozási terven a lakóterület jele : „Lf”. A szabályozási terven Lf1-Lf3 jelű övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb épületmagasságot, a beépítettséget és legkisebb telekméret előírást a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :
 - a) Övezet jele: Lf1, beépítési mód: OK, Építmény magasság max: 5,0 m, Beépítettség max: 30 %, Legkisebbtelekméret 800 m², Telekszélesség min. m K, Telekmélység min. m K.
 - b) Övezet jele: Lf2, Beépítési mód: OK, Építmény magasság max. 5,0m, Beépítettség max: 30 %, Legkisebb telekméret 900 m², Telekszélesség min. K m, Telekmélység min. K m.
 - c) Övezet jele: Lf3, Beépítési mód: SZk, Építmény magasság max: 5,0 m, Beépített max: 30 %, Legkisebb telekméret 900 m², Telekszélesség min. K m., telekmélység min. K m.
- (2) A legkisebb építmény magasság : egy szint
- (3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telek 40 % -a.
- (4) A területen elhelyezhető lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület, sportépítmény.

(5) Melléképtítmények az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában felsoroltak és lakóépület mellett kisüzemi, környezetbarát ipari és szolgáltató létesítmények építhetők.

(6) A területet teljes és burkolt úttal közművel kell ellátni.

(7) A kialakult területeken a meglévő telek minimum 12,0 m-es telekszélesség esetén építhető be.

Kertvárosias lakóterület

5. §

(1) A szabályozási terven a lakóterület jele : "Lke". A szabályozási terven Lke1-Lke3 jelű építési övezetek jelöltek. A beépítési módot, a legnagyobb épületmagasságot, a beépítettséget és a legkisebb telekméret előírást a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

- a) Övezet jele: Lk1, Beépítési mód: SZ, Építmény magasság max: 5,0 m, Beépítettség max: 30 %, Legkisebb telekméret: 900 m², Telekszélesség min. 18 m, Telekmélység min. 50 m.
- b) Övezet jele: Lk2, Beépítési mód: SZ, Építmény magasság max: 5,0 m, Beépített max: 30, Legkisebb telekméret 800 m, telekszélesség min. 18 m, Telek mélység min. 40.
- b) Övezet jele: Lk2, Beépítési mód: SZ, Építmény magasság max. 5,0 m
- c) Övezet jele: Lk3, Beépítési mód: OK, Építmény magasság max: 5,0 m, Beépítettség max: 30 %, Legkisebb telekméret: 700 m², telekszélesség min. K m , Telekmélység min. K m.

(2) A legkisebb építmény magasság : egy szint

(3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 50 %-a.

(4) A kialakult területeken a meglévő telek minimum 12,0 m-es telekszélesség esetén építhető be.

(5) A területen legfeljebb négylakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló közbiztonsági, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, kivételesen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari és egyéb gazdasági épület, sportépítmény, 1 db négy szobaszámot meg nem haladó kereskedelmi szálláshely épület, az OTÉK 31. §. (2) bek.-re is figyelemmel. A területen nem helyezhető el üzemanyag-töltő, négy szobaszámot meghaladó szolgáltató szálláshely, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, és a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek garázsa és önálló parkoló területe.

(6) Melléképtítmények az OTÉK 1. számú melléklet 54. pontjában felsoroltak építhetők, az i.) j.), k.), és l.) pontokban említettek kivételével.

(7) A területet burkolt úttal és teljes közművel kell ellátni.

Vegyes terület

6. §

(1) A vegyes terület lakó- kereskedelmi- igazgatási és szolgáltató gazdasági épületek, vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

(2) A község területén az alábbi vegyes területek szabályozására kerül sor :

- a) Településközpont vegyes terület (Vt)
- b) Központi vegyes terület (Vk)

(3) A területeket teljes közművel és burkolt úttal kell ellátni.

Településközpont vegyes terület

7. §

(1) A településközpont vegyes terület az igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató és lakó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A szabályozási terven a terület jele : "Vt"., A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint : Övezet jele: Vt1, Beépítési mód: Ok, Építmény magasság max: 6,0 m, Beépítettség 40 %, Legkisebb telekméret 800 m², Telekszélesség min K m, Telekmélység min. K m.

(3) A legkisebb építménymagasság : egy szint

(4) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 10 %-a

(5) A településközpont vegyes területen (Vt) lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, termelő kertészeti építmény az OTÉK 31. §.(2) bek-re is figyelemmel. A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára.

Központi vegyes terület

8. §

(1) A központi vegyes terület több önálló rendeletetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, oktatási, kereskedelmi és szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A szabályozási terven a terület jele : "Vk". A szabályozási terven Vk1-Vk2 jelű övezetek jelöltek, A beépítési mód meghatározását, az építmény magasságot, a beépítettség mértékét, és a minimális teleknagyságot a szabályozási terv is tartalmazza az alábbiak szerint :

- a) Övezetjelen: VK1, Beépítési mód: SZK, Építmény magasságmx. m.K, Beépítettségmax: 40 %, Legkisebb telekméret m². nem osztható, Telekszélesség min. m: -, Telekmélység min. m: -
- b) Övezet jelen: Vt2, Beépítési mód: SZK, Építmény magasság max. 6,0 m, Beépített max: 40 %, Legkisebb telekméret: 700 m², Telekszélesség mint: K m, Telekmennyiség min. K m.

(3) A legkisebb építménymagasság : egy szint

(4) A legkisebb zöldfelület mértéke a be nem épített terület 50 %-a

(5) A központi vegyes területen (Vk) igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgálati lakások építhetők, az OTÉK 31. §.(2) bek.-re is figyelemmel. A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára, üzemanyagtöltő és önálló lakóépület.

Különleges területek

9. §

- (1) A különleges területek közé a község területén a temető (Kt) sorolt.
- (2) A temető területi bővítése a szabályozási terven jelölt. Az elhelyezett építmény magasság max 6,0 m . maximális beépítettség 15 %.
- (3) A temető (Kt) területein csak a temető üzemeltetésével kapcsolatos létesítmények, és egyházi építmények helyezhetők el. A védőtávolságot a temetőn belül kell kialakítani
- (4) A különleges területek szabad területeit fásítani kell.
- (5) A területeket teljes közművel és burkolt úttal kell ellátni.

IV Fejezet **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

Közlekedési és közmű területek

10. §

- (1) A közlekedési, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozás terv tünteti fel. (KÖu-közutak, KÖ-közmű)
- (2) A közutak (KÖu) elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembe vétele mellett a szabályozási terv és az OTÉK 26. §.-ban előírtak alapján kell biztosítani.
- (3) A közutak, és a közművek védőtávolságait a vonatkozó szabvány előírások és a szabályozási terven jelöltek alapján kell figyelembe venni.
- (4) Az utak védőtávolságain belüli építési hatósági ügyekben a közlekedési szakhatóság és az üzemeltetők szakvéleményét ki kell kérni.
- (5) A közlekedési, és közmű területeken a közlekedési és közmű létesítményeken kívül az OTÉK 26. §. (3) pontjában felsorolt építmények helyezhetők el.
- (6) Az újonnan nyitott utcákban közvilágítás kiépítése és utcai fásítás telepítése kötelező.
- (7) A 20 személygépkocsi befogadóképességünél nagyobb gépkocsi parkolók felületéről az összegyűjtött csapadékvizeket csak olajfogon átvezetve lehet a csapadékvíz csatornába bekötni és a parkolókba összefolyó csapadékvíz zöldfelületre nem vezethető.

Zöldterületek

11. §

- (1) A község igazgatási területén a zöldterületek közé a közparkok (Z) soroltak.
- (2) A közparkok (Z) a község állandóan növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlen megközelíthetőnek kell lennie.

- (3) A közparkokban az OTÉK 27. §. (4) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el legfeljebb 2 %-os beépítettségig szabadon-állóan, 5,0 m-es építmény magasságig.
- (4) A területek kialakítása, átépítése csak szaktervező (táj- és kertépítész) által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- (5) A közpark területeken (Z) a zölddel való fedettség minimum 70 % kell legyen, melyet többszintesen kell kialakítani, úgy hogy a fával való fedettség minimum 60 % legyen.

Erdőterületek

12. §

- (1) A község igazgatási területén meglévő védőerdők (Ev1) meglévő gazdasági erdők (Eg1), valamint tervezett turisztikai erdő (Ee2) kijelölésére került sor.
- (2) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a szőlőkataszter I. osztályú területeket, illetve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság egyetértésével engedélyezhető a művelési ág változás.
- (3) A meglévő gazdasági erdő területe (Eg1), legfeljebb 0,3 %-ig építhető be az erdő rendeltetésének megfelelő épületekkel, szolgálati lakással és vadászházzal, minimum 10 HA-os telekterület esetén.
- (4) A védőerdők területén (Ev1,) épületet elhelyezni nem lehet.
- (5) A tervezett turisztikai erdő (Ee2) 10 Ha-t meghaladó nagyságú telkén 3 %-os beépítettséggel a Nemzeti Park bemutatásával kapcsolatos építmények helyezhetők el az illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi, és Vízügyi Felügyelőség, valamint az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság előzetes hozzájárulása alapján.
- (6) Az erdők területén a telekalakítási és az építési engedélyezési eljárási ügyekben az Állami Erdészeti Szolgálat, valamint az illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi, és Vízügyi Felügyelőséget, és az illetékes Nemzeti Park Igazgatóságát szakhatósággént be kell vonni.
- (7) A területeken csak természet- és környezetkímélő terület-felhasználás engedélyezhető,
- (8) Védett erdőterületen közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételek szerint engedélyezhető.
- (9) Az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdasági célból szabad.
- (10) Ev14-es övezet (V-2, SZ-1)· A természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető. Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékatrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.
- (11) Ev13-es, és Ee21-es övezetek (V-1, SZ-1)
- a) Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető.
- b) A szántó művelési ágú területek nem építhetők be;

- c) A kertgazdasági területek övezetébe is besorolt területeken 2700 m²-nél kisebb telkek nem építhetők be;
- d) Új bányanyitás nem engedélyezhető.
- e) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- f) A beépítésre nem szánt területeken a 10 méternél magasabb építmények elhelyezése - a kilátók, hidak, víztárolók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- g) Egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- h) Új hulladéklerakó, hulladéktároló telep, hulladékátrakó állomás, valamint szennyvízürítő nem létesíthető.
- i) Korlátozott vegyszer és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható. Vegyszertároló nem létesíthető.

(12) Eg11-es és Ev12-es övezetek (V-3, SZ-1)

- a) A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- b) Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.
- c) A kialakított tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapotok közelítés érdekében szabad.
- d) Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.

(13) Ev11-es övezet (V-2, F-1, SZ-1)

- a) A természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető
- b) Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló, szennyvíz ürítő nem létesíthető.
- c) Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető.
- d) Erdőterületen elsősorban védelmi rendeltetésű erdő, mezőgazdasági területen csak nádas, gyepterület, zöldterület, valamint indokolt esetben közlekedési és közműterület jelölhető ki.
- e) Épületek építése, bővítése - a településrendezési tervekben szabályozott területeken elhelyezett, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmények és az illetékes természetvédelmi és vízügyi hatóság egyetértésével elhelyezett, a legkevesebb 5 ha egybefüggő gyepterületen, a legeltetést biztosító állatállomány szállásul szolgáló, hagyományos istállóépületek kivételével - nem engedélyezhető.

Mezőgazdasági területek

13. §

(1) A mezőgazdasági területek a növénytermelés, állattenyésztés, a kert és szőlőgazdálkodás területei és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A község igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági területek kialakítására került sor :

- a) Mezőgazdasági általános területek (Má)
- b) Mezőgazdasági általános be nem építhető területek (Má0)

(3) A területen építményeket elhelyezni az e rendeletben kikötötteken túl csak a vonatkozó Korm. rend. (Lásd : 3. sz. mell.)el figyelembe vételével lehet szabadon-álló beépítési móddal azzal, hogy a technológiai jellegű építményeknél, műtárgyaknál és a sajátos építmény fajtáknál, műtárgyaknál az építmény magasság nem korlátozott, az a technológiai igények és építési előírások függvényében az építési hatóság határozza meg.

(4) A területeken kialakítható legkisebb telek mérete 3.000 m² .

(5) A területen vízi közművel ellátott építmény szennyvíz elvezetése a környezetvédelmi és vízügyi szakhatóság előzetes szakvéleménye alapján kialakított zárt szennyvíztározóba történhet.

(6) A területen beépítésre szánt terület kijelölése, vagy a szabályozási terven jelölttől eltérő terület-felhasználás programozása, megváltoztatása a rendezési terv módosításával lehetséges.

Mezőgazdasági általános területek

14. §

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

(2) Szántóföldi művelés esetén a 20 HA-nál nagyobb telken a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető és a beépített alapterület a telek 0,1 %-át illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg. Az építmény magasság maximuma lakóépület esetén 5,5 m , gazdasági épületeknél 7,5 m .

(3) Gyep művelési ágú, 5,0 HA-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és lakófunkciót kielégítő épület építhető és a beépíthető alapterület a telek 0,5 %-át illetve a 400 m²-t nem haladhatja meg. Az építmény magasság lakóépület esetén 5,5 m , gazdasági épületnél 6,0 m .

(4) Szőlő műveléssel hasznosított területen a 2 HA-nál nagyobb telken a termelést és a borturizmust szolgáló és lakófunkciót is kielégítő épület építhető és a beépített alapterület a telek 1 %-át illetve az 500 m²-t nem haladja meg. Az építmény magasság maximuma lakóépület esetén 5,5 m , gazdasági épületeknél 7,5 m .

(5) A telkek művelési ága a beépítési feltételeként akkor fogadható el, ha az legalább 80 %-ban meghatározó.

(6) Lakókonténer, lakókocsi a területeken nem helyezhető el.

(7) Mál-es övezet (T-1, SZ-1)

- a) A természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető
- b) A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- c) Új üzemanyag töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.

- d) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana. E rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- e) A műv. ág változás, illetve más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.
- f) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők.

(8) Má2-es övezet (V-2, SZ-1)

- a) A természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető
- b) Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékatrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.

(9) Má3-as övezet (V-1, SZ-1)

- a) Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető.
- b) A szántó művelési ágú területek nem építhetők be;
- c) Új bányanyitás nem engedélyezhető.
- d) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- e) A beépítésre nem szánt területeken a 10 méternél magasabb építmények elhelyezése - a kilátók, hidak, víztárolók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- f) Egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- g) Új hulladéklerakó, hulladéktároló telep, hulladékatrakó állomás, valamint szennyvízürítő nem létesíthető.
- h) Korlátozott vegyszer és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható.
- i) Vegyszertároló nem létesíthető.

Be nem építhető mezőgazdasági övezetek

15. §²

(1) Általános előírás: A be nem építhető mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédelem érdekeit szolgálják. A területek a szabályozási terven jelöltek az általános mezőgazdasági területeken (Má0).

(2) Általános előírás: A művelési ág elsősorban erdősítés és gyepesítés céljára megváltoztatható.

(3) Általános előírás: A területen csak köztárgyak, közutak, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek, adótorony, távközlési magas-

2 A 15. § a Vörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2022. (I. 13.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték kivételével), a vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadász lesek és a természetvédelem kutató, bemutató építményei helyezhetők el.

(4) További övezeti előírás: Má01-es övezet (V-3, SZ-1):

- a) A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- b) Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.
- c) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- d) Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.

(5) További övezeti előírás: Má03-as övezet (V-1, SZ-1)

- a) Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető.
- b) A szántó művelési ágú területek nem építhetők be;
- c) Új bányanyitás nem engedélyezhető;
- d) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- e) A beépítésre nem szánt területeken a 10 méternél magasabb építmények elhelyezése - a kilátók, hidak, víztárolók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével - tilos. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- f) Egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- g) Új hulladéklerakó, hulladéktároló telep, hulladékátrakó állománya, valamint szennyvízürítő nem létesíthető.
- h) Korlátozott vegyszer és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható.
- i) Vegyszertároló nem létesíthető.

Vízgazdálkodási területek

16. §

(1) A vízgazdálkodási területeket a szabályozási terv jelöli (V)

(2) A vízgazdálkodási területeken építmények a vonatkozó jogszabályok alapján helyezhetők el. Az építés feltételeit, ezen belül a talajvíz várható szintjét és szulfáttartalmát talajmechanikai szakvéleményben kell tisztázni.

(3) A Kis-Balaton Nemzeti Park területén bármilyen telekalakítás és építés az illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, valamint az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság előzetes hozzájárulása alapján engedélyezhető.

(4) A vízfolyások partszélei mentén mindkét oldalon a karbantartás részére 6-6 m-es sávot a tavaknál 3 m-es sávot szabadon kell hagyni.

(5) A vízfolyások, vízelvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell.

(6) V1-es övezet (V-1, SZ-1)

- a) Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető.
- b) A szántó művelési ágú területek nem építhetők be;
- c) Új bányanyitás nem engedélyezhető.
- d) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- e) A beépítésre nem szánt területeken a 10 méternél magasabb építmények elhelyezése - a kilátók, hidak, víztárolók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- f) Egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- g) Új hulladéklerakó, hulladéktároló telep, hulladékátrakó állomás, valamint szennyvízürítő nem létesíthető.
- h) Korlátozott vegyszer és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható.
- i) Vegyszertároló nem létesíthető.

(7) V2-es övezet (V-1, F-1, SZ-1)

- a) Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető.
- b) A szántó művelési ágú területek nem építhetők be;
- c) Új bányanyitás nem engedélyezhető.
- d) Új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- e) A beépítésre nem szánt területeken a 10 méternél magasabb építmények elhelyezése - a kilátók, hidak, víztárolók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- f) Egyéb közművezetékek és műtárgyaik, szerelvényeik csak rejtett, illetve növényzettel takart módon helyezhetők el. Ettől eltérni csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.
- g) Erdőterületen elsősorban védelmi rendeltetésű erdő, mezőgazdasági területen csak nádas, gyepterület, zöldterület, valamint indokolt esetben közlekedési és közműterület jelölhető ki.
- h) Épületek építése, bővítése - a településrendezési tervekben szabályozott területeken elhelyezett, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmények és az illetékes természetvédelmi és vízügyi hatóság egyetértésével elhelyezett, a legkevesebb 5 ha egybefüggő gyepterületen, a legeltetést biztosító állatállomány szállásául szolgáló, hagyományos istállóépületek kivételével - nem engedélyezhető.
- i) Új hulladéklerakó, hulladéktároló telep, hulladékátrakó állomás, valamint szennyvízürítő nem létesíthető.
- f) Korlátozott vegyszer és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható.
- g) Vegyszertároló nem létesíthető.

(8) V3-as övezet (V-2, F-1, SZ-1)

- a) A természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.

- b) Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló, szennyvíz ürítő nem létesíthető.
- c) Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető.
- d) Erdőterületen elsősorban védelmi rendeltetésű erdő, mezőgazdasági területen csak nádas, gyep művelési ágú területek, zöldterület, valamint indokolt esetben közlekedési és közműterület jelölhető ki.
- e) Épületek építése, bővítése - a településrendezési tervekben szabályozott területeken elhelyezett, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmények és az illetékes természetvédelmi és vízügyi hatóság egyetértésével elhelyezett, a legkevesebb 5 ha egybefüggő gyepterületen, a legeltetést biztosító állattállomány szállásául szolgáló, hagyományos istállóépületek kivételével - nem engedélyezhető.

(9) V4-es övezet (V-3, SZ-1)

- a) A beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- b) Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek használhatók.
- c) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- d) Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.

Különleges, rekreáció céljára szolgáló terület Kb-Rek jelű³

16/A. §

(1) A Különleges rekreációs Kb-Rek jelű övezetben a pihenést, szabadidő eltöltést, rekreációt szolgáló épületek, kereskedelmi jellegű szállásépület, a turizmust kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó épület, állattartó épület és tároló épület; irodáépület, valamint lakó funkciójú épület helyezhető el.

(2) Az építmények létesítményei és épületei, az építmény elhelyezésére kijelölt területen belül (telek beépíthető része) az alábbiak szerint helyezhetők el:

- a) előkert mértéke minimum 5,0 méter ,
- b) oldalkert mértéke minimum 5,0 méter,
- c) hátsókert mértéke minimum 5,0 méter.

(3) Az övezetben legfeljebb egy lakás helyezhető el - a tulajdonos/ használó/ személyzet számára.

(4) Az övezet telkén a beépítés feltételeit az alábbi táblázat előírásai határozzák meg: az építési telek:

- a) övezet jele: Kb-Rek
- b) beépítés módja (építési hely): SZ
- c) a kialakítható telek legkisebb területe (m²) 15000
- d) legnagyobb beépítettség (%) 3 (a beépített alapterület,a telek 3%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg az OTÉK 111.§. (2) bekezdése, valamint a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet

³ A „Különleges, rekreáció céljára szolgáló terület Kb-Rek jelű” alcímet (16/A. §) a Vörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2022. (I. 13.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

28.§. (3) alapján- Állami Főépítész SO/08/00096-9-9/2020 üi. levelében megadott hozzájárulásával)

- e) legnagyobb építmény magasság (m) 7,5
- f) legkisebb zöldfelület (%) 80

V. Fejezet

Környezet-, táj-, természet-, kulturális örökség védelem.

17. §

A környezet-, táj-, természet-, műemlék és helyi védelemmel kapcsolatos szabályozást, lehatárolását a védőtávolságokat a szabályozási terv tünteti fel.

Környezetvédelem

18. §

(1) A környezetvédelmi előírások a település igazgatási területére érvényesek .

(2) A környezetvédelem külön szabályozási rendeletében e rendezési terv előírásait is figyelembe kell venni.

(3) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- b) megelőzze a környezetszennyezést
- c) kizárja a környezetkárosítást

(4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a területen csak olyan tevékenység folytatható és csak olyan létesítmény alakítható ki, amelynek levegőszennyezőanyag-kibocsátása a területre vonatkozó határértékeket nem lépi túl. A területre a vonatkozó Korm. rend. alapján (Lásd : 4. sz. mell.) az ökológiai sérülékeny területre vonatkozó hatásértékek az érvényesek.

(5) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, hogy az üzemeltető köteles gondoskodni a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.

(6) Védőfásításokkal gondoskodni kell – a szabályozási tervben beültetési kötelezettséget előíró helyeken - a szántóföldi porszennyezés valamint az élővizek szennyezésének megakadályozásáról.

(7) Külterületen mezőgazdasági és egyéb üzemi létesítmény, telepítéséhez, vagy a már meglévő létesítmény használatának, technológiájának megváltoztatása esetén a környezetvédelmi-, egészségügyi- és az állategészségügyi szakhatóságok véleményét ki kell kérni.

(8) A szippantott szennyvizek csak a működési engedéllyel rendelkező szennyvíztisztító telepre szállíthatók.

(9) A település szennyeződés érzékenységi besorolása a vonatkozó rend. alapján „A” fokozottan érzékeny területnek minősül.(Lásd : 4. sz. mell.)

(10) A településen a zajvédelem az országos előírások szerint, azoknak megfelelően biztosítandó. A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. Zajvédelmi szempontból a – közlekedésből

származó – megengedett A-hangnyomásszint a lakóterületeken 55/45 dB, a temető területén és a beépítésre nem szánt területeken a közlekedési és közműterületek kivételével 50/40 dB

(11) Vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok rendszeres karbantartásáról, tisztításáról az üzemeltető köteles gondoskodni.

(12) A közcsonnával még ellátatlan belterületen a kialakult állapot esetén, illetve külterületen keletkező szennyvizek csak zárt gyűjtőben helyezhetők el. A külön pontban meghatározott feltételek szerint. A zárt gyűjtőt a csatornahálózat kiépítésével a rákötések után fel kell számolni.

(13) A szennyvíztisztító teleptől 300 m ; a dögkútától 500 m , a hígrágya ürítőtől és szippantó szennyvízürítő helytől 1000 m védőtávolságon belül új lakóépület, élelmiszer feldolgozó, -raktározó, -kereskedelmi létesítmény továbbá állattartótelep nem létesíthető.

(14) Országos közutak beépítésre nem szánt területen levő szakasza mentén a tengelytől számított 50 méter , továbbá közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méter távolságon belül lakóépület nem létesíthető.

(15) Vízfolyások medrétől 50 méter távolságon belül mezőgazdasági területen állattartó építmény nem létesíthető.

(16) Természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül meglévő épületek, építmények, létesítmények átépítéséhez, átalakításához, vízi létesítmények, kikötők, illetve a halászati célú hasznosítást szolgáló létesítmények létesítéséhez, kivitelezéséhez a természetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.

(17) A területen a 20 fh-et elérő parkolókat csak szilárd burkolattal lehet kiépíteni. A 20 fh-et elérő parkolók felszíni csapadékvízének elvezetéséhez hordalék-, olaj- és iszapfogó beépítése szükséges.

(18) A településen üzemanyagtöltő állomás közlekedési, gazdasági és vegyes területen helyezhető el, ha a vonatkozó korm. rendelet (Lásd : 4. sz. mell.) értelmében az üzemanyagtöltő állomás 50m sugarú védelmi övezetében nem helyezkedik el állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos, vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (így különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény), illetve levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra.

(19) A településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása – a kommunális hulladéklerakó telepre - megoldott. Hulladékgyűjtésre csak szabványosított zárt edény, konténer használható. A gyűjtőedények közterületen nem tárolhatók, elhelyezésüket telken vagy épületen belül kell biztosítani.

(20) A település nitrátérzékeny földterületei miatt a vonatkozó rendelet szerint (Lásd : 4. sz. mell.) a „jó mezőgazdasági gyakorlatot” kell folytatni.

Természetvédelem

19. §

(1) Az országosan védett természeti értékek védelmével kapcsolatos részletes szabályokat az illetékes Nemzeti Park Igazgatósága kezelési tervben határozza meg.

(2) Védett természeti terület állapotát és jellegét természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni tilos. A „Natura 2000” területeken a művelési ág változást az illetékes természetvédelmi igazgatósággal engedélyeztetni kell. A területek felsorolását Lásd : 5. sz. mellékletben.

(3) Védett természeti területen, új adótorony, távközlési magas építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető.

(4) Védett természeti területen a gazdálkodás környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet.

(5) Védett természeti területen az erdő elsődleges funkciója védelmi, szálaló vágás és természetes felújítás megengedett. Új erdő telepítése csak őshonos fajokból történhet.

(6) Védett természeti területen új külszíni művelésű bányá a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával létesíthető, ahol azt az övezeti előírások nem tiltják.

(7) Természeti területen a területet szennyező vagy veszélyeztető létesítmény nem helyezhető el.

(8) A védettségre tényét az ingatlan nyilvántartásban fel kell tüntetni.

Tájvédelem

20. §

(1) Táj- és településképvédelmi okokból útsorfasztást kell végezni az utak mentén.

(2) Nem létesíthető közmű- és energia, táv- és hírközlési vezeték a meglévő fasorok nyomvonalában.

(3) Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.

(4) Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.

(5) A termőföldről szóló vonatkozó törvény (Lásd : 4.sz.mell.) alapján az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett, mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken levő természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) meg kell őrizni.(5a)

Kulturális örökség védelme

21. §

(1) A település műemlék és helyi védelem alatt álló építményeit, területeit valamint régészeti területeit a szabályozási terv tünteti fel. Az eljárások során figyelemmel kell lenni a vonatkozó jogszabályra (Lásd : 4. sz. mell.)

(2) A műemlék és helyi védelem alatt álló építmények, a műemléki környezet és a régészeti területek listáját az 1. számú melléklet tartalmazza.

(3) A műemlék épületekkel (M) kapcsolatos építési engedélyezési eljárás a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Iroda hatáskörébe tartozik.

(4) A szabályozási terven műemléki környezetként (MK) és régészeti területként (R) jelölt és körülhatárolt területeken az építési engedélyezési eljárás ügyekbe a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Pécsi Regionális Irodáját szakhatóságként be kell vonni.

(5) Régészeti tárgyak előkerülése esetén az építési munkálatokat fel kell függeszteni, és a Somogy Megyei Múzeumok Igazgatóságát a leletről azonnal értesíteni kell.

(6) A helyi védelem alatt álló építményeknél a védett épület, épületrészlet megóvására kell törekedni, tetőtér beépítés, ráépítés csak a hagyományos értékek védelme esetén engedélyezhető.

(7) A helyi védett épületek bontását csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával szabad engedélyezni a felmérési terv és fotó dokumentáció mellékletével.

VI. Fejezet

Egyes sajátos jogintézmények követelmény rendszere

Építésjogi követelmények

22. §

(1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a közterületen, közlekedési valamint zöldterületen történő építések.

(2) A település beépítésre nem szánt területén új építményt építeni, meglévőt átalakítani és bővíteni, rendeltetését vagy használatát megváltoztatni, az e rendeletben szabályozott keretek között csak akkor szabad ha :

- a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
- b) közérdeket nem sért,
- c) az építmény csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszi igénybe és biztosított, hogy a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

Tilalmak és korlátozások

23. §

(1) Az építési tilalommal terhelt ingatlanokat a 3. számú melléklet tartalmazza. A tilalommal terhelt ingatlanokon a vonatkozó törvényben (Lásd : 4. sz. mell.) felsorolt építési tevékenység engedélyezhető.

(2) Az építési tilalmat az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni.

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés

24. §

(1) A szabályozási terv által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az ép. hatóság kisajátítási eljárás nélkül - a kártalanítás szabályai szerinti kártalanítás mellett - az érdekeltek hozzájárulás nélkül az önkormányzat javára lejegyezhető.

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

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

(4) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedés összegét.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

25. §

(1) A helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell valósítani a telkeket kialakítónak.

(2) A helyi közutat illetőleg közművet, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Településrendezési kötelezések

26. §

(1) A tervszerű telekgazdálkodás érdekében az önkormányzat beépítési kötelezettséget írhat elő. Amennyiben a tulajdonos a beépítési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja.

(2) Az önkormányzat a településkép javítása érdekében az azt rontó állapotú építményekre meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el.

(3) Az önkormányzat a közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan meghatározott időn belüli és módon növényzettel történő beültetési kötelezettségét írhatja elő.

(4) Az előző bekezdésben írt kötelezettségeket az engedélyezési eljárás keretében kell érvényesíteni és az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

VII. Fejezet Záró rendelkezések

27. §

(1) Aki e rendeletben foglaltakat megszegi - amennyiben más jogszabálysértést nem valósít meg - szabálysértést követ el, és ismételhető 30.000 forintig terjedő összegű pénzbírsággal sújtható.

(1) Építési bírsággal sújtható az az építtető - külön jogszabályi előírás alapján - aki építéshez, vagy bontáshoz kötött munkát engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően végez.

(2) E rendelet a kihirdetés napját követő 30 napra lép hatályba, kihirdetéséről a körjegyző gondoskodik az SZMSZ-ben meghatározott módon.

28. §

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfeleltetést szolgálja.

Farkas László sk.
polgármester



Török Csilla sk.
körjegyző

A rendelet egységes szerkezetbe foglalása hiteles!

Simon-Kádár Kamilla
jegyző



Vörs község műemlékei, helyi védett épületei és régészeti területei

Műemlékek :

Megnevezés : Cím : HRSZ : Ny.tart. szám :

- 1./ Rk. templom, Ady E tér 261 4449
- 2./ Tájház Dózsa Gy. u. 17 208 4448
- 3./ Festetich kúria Alkotmány u 10. 23/1 9607

Műemléki környezet :

- 1./ Rk. templom, HRSZ : 227-229, 232/2, 233, 234/1, 298-303
- 2./ Tájház, HRSZ : 165, 166, 205/6-8, 207, 209/1
- 3./ Festetich kúria, HRSZ : 10-14, 23/2, 24

Helyi védett építmények : H1 = teljes körű védelem, H2 = épület, építmény részlet

Megnevezés : Cím : HRSZ : Védettség :

- 1./ Lakóház, Ady E. u. 6 232/2 H1
- 2./ Tűzoltó múzeum Ady E. u. 38 248/2 H1
- 3./ Lakóház Alkotmány u. 35. 223 H1
- 4./ Kereszt Petőfi-Alkotmány u 129 H1
- 5./ Szobor Ady E tér 260 H1
- 6./ Kereszt Felszabadulás út 68 H1
- 7./ Kereszt Állomás út 049 H1

Régészeti területek :

- 1./ Diás sziget, HRSZ : 091
- 2./ Kerek erdő HRSZ : 058
- 3./ Mária asszony sziget, HRSZ : 058
- 4./ Föveny, HRSZ : 058, 0102
- 5./ Falutábla, HRSZ : 04/1, 09/45, 412-418
- 6./ Majorsági dűlő észak, HRSZ : 09/44-46
- 7./ Pap-kert, HRSZ : 058
- 8./ Remete, HRSZ : 095/1, 096/4-5, 097
- 9./ Homok bánya, HRSZ : 052, 095, 096/3-4
- 10./ Major kelet, HRSZ : 052, 058, 096/1
- 11./ Állomás út, HRSZ : 02/1, 048, 049
- 12./ Rk. templom, HRSZ : 261
- 13./ Majorsági dűlő dél, HRSZ : 405/12-17, 405/27-32, 406/5-6, 406/8-10
- 14./ TSZ kertészettől nyugatra, HRSZ : 052, 053, 059/3
- 15./ Pulyka teleptől délre, HRSZ : 052
- 16./ Nyíres sziget nyugat, HRSZ : 058, 067
- 17./ Nyíres sziget kelet, HRSZ : 058, 067,
- 18./ Kanász kert, HRSZ : 058
- 19./ Simon sziget, HRSZ : 058,
- 20./ Pogány sziget HRSZ : 058.

A növényzet telepítésére vonatkozó előírások

1./ A legkisebb ültetési (telepítés) távolság az ingatlan határától :

a.) belterületen és külterületeknek a kertterületre (MK) és beépítésre szánt területnek minősített területek belső részén :

- szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m ,
- 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m ,
- 3 méternél magasabbra növegyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetén 2,0 m ,

b) külterületen a kertterületen, és beépítésre szánt területen kívül eső részén :

- gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetén 0,80 m ,
- minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró) stb.) esetében 2,0 m ,
- birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetén 2,5 m ,
- törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetén 3,5 m ,
- vadlanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszi fa esetén 4,0 m ,
- cseresznyefa esetén 5,0 m

- dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m ,

c) külterületnek kertterületen és beépítésre szánt területen kívüli részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kertterület, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni :

- 1 m-nél magasabbra nem növegyümölcs bokor (élő sövény) esetén 0,80 m
- 2 m-nél magasabbra nem növegyümölcs bokor (élő sövény) esetében 1,2 m
- 2 m-nél magasabbra növegyümölcs bokor (élő sövény) esetében 2,0 m
- fa esetében 8,0 m

2./ Közút és vasút területén – szőlőtől, gyümölcsöstől, kertterülettől és beépítésre szánt területtől – minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 m , 3 m-nél magasabbra növegyümölcsfát legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni (telepíteni).

Építési tilalmak és korlátozások

Cím : Alkotmány u. 49.

HRSZ: 130

Cél: útszélesítés

Érdekeltség : önkormányzat

A szabályzatban hivatkozott, a jóváhagyáskor hatályos jogszabályok jegyzéke :

- 13. § (3) 35/2002 (III.7.) Korm. r. 8 §-a
- 18. §. (4) 21/2001 (II.14.) Korm. r.
- 18. §. (9) 27/2004 (XII.25.) KvVM.r.
- 18. § (18) 21/2001. (II.14.) Korm. r.
- 18. § (20) 49/2001 (IV.3.) Korm. r. 2. mell.
- 20. § (5) 1994. évi LV. Törvény 37. §-a
- 21. § (3) 2001. évi LXIV. Törvény
- 23. §. (1) 1997. évi LXXVIII. Törvény 22. § (2) bek.

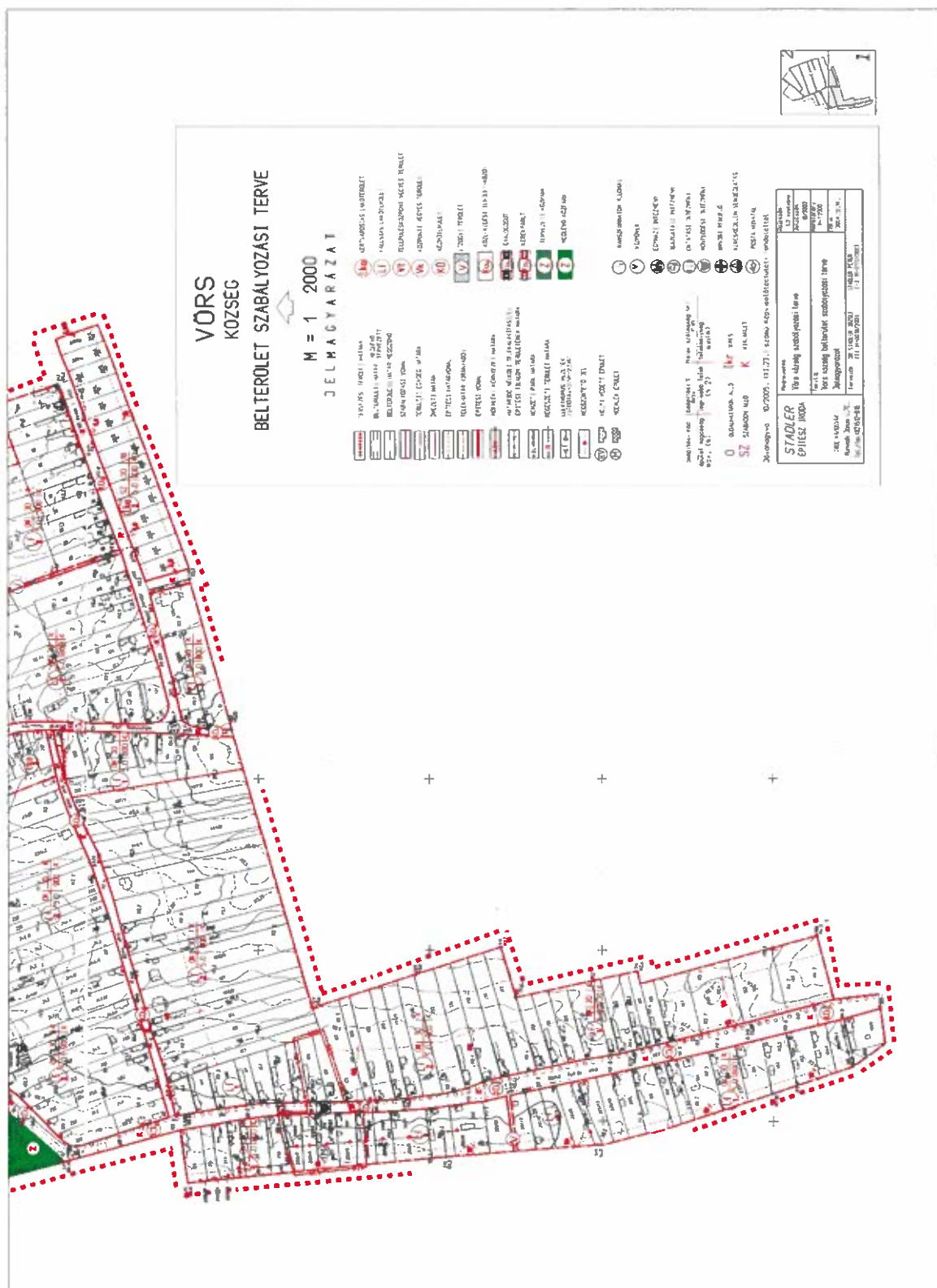
A "Natura 2000" hálózattal érintett ingatlanok

HRSZ :

02/1, 03/1, 03/2, 03/3, §!/1, 04/2, 04/3, 04/4, 043/1, 043/2, 050/1, 050/2, 050/3, 050/4, 050/5, 050/6, 051/1, 051/2, 051/3, 051/4, 051/5, 052, 053, 054, 055, 056, 057/1, 057/2, 058,, 059/3, 061, 062/2, 067, 081, 084, 092/1, 094, 095, 096/1, 096/2, 096/3, 096/4, 096/5, 097, 0101, 0102, 0105.

Vörs Község Belterületi szabályzási terve I.

1a.



1.



4 A 8. melléklet címe a Vörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2022. (I. 13.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.