

**Balástya Község Önkormányzat Képviselőtestületének**  
**11/2010. (09.01.) Önkormányzati rendelete**  
**BALÁSTYA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**  
**szóló 7/2005.(IV.09.) Kt. számú rendelet módosításáról**

Balástya Község Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 10. § (1) bekezdés a), d) pontjában kapott át nem ruházható hatáskörében eljárva és a 16. § (1) bekezdése felhatalmazása birtokában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Étv.) 13. §-ában és a végrehajtására kiadott Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 4. §-ában foglaltak alapján, a következő bekezdésben felsorolt véleményezési hatáskörrel felruházott szervek véleményének kikérésével, Balástya Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2005.(IV.09.) Kt. sz. rendelet (továbbiakban: **R.**) módosításáról

az illetékes állami főépítész, az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség, az illetékes ÁNTSZ intézet, az illetékes megyei Mg-i Szakig. hivatal erdészeti igazgatósága, továbbá növény- és talajvédelmi igazgatósága, valamint földművelésügyi igazgatósága, az illetékes megyei önkormányzat, az illetékes megyei földhivatal, az illetékes megyei katasztrófavédelmi igazgatóság, a Honvédelmi Minisztérium, az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság, a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal illetékes bányakapitánysága, a Nemzeti Közlekedési Hatóság illetékes igazgatósága, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes regionális irodája, az Országos Atomenergia Hivatal, továbbá a szomszédos települések önkormányzatai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

Az R. 1. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdés alatti területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni), és ezekre hatósági engedélyt adni kizárólag jelen rendelet (továbbiakban: **HÉSZ**), valamint a rajzi mellékleteit képező alábbi szabályozási terveknek megfelelően lehet:

**1. sz. melléklet:** SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:10.000, (továbbiakban: **SzT-1**)

**2. sz. melléklet:** SZABÁLYOZÁSI TERV M=1: 4.000, (továbbiakban: **SzT-2**)

**3. sz. melléklet:** SZABÁLYOZÁSI TERV M=1: 2.000, (továbbiakban: **SzT-3**)

**4. sz. melléklet:** Helyileg védett objektumok és régészeti területek

**5. számú melléklet:** Lakóterület építési övezeteinek beépítési szabályai

A tervi mellékletek eredeti példányait **BALÁSTYA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE** (továbbiakban: **TERV**) elnevezésű tervdokumentáció tartalmazza.”

**2. §**

Az R. 4. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az 1. § (1) bekezdés szerinti tervezési terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket foglal magába. Ezen belül

a beépítésre szánt területek használatuk általános jellege szerint:

a.) lakóterület,

b.) vegyes,

c.) gazdasági és

d.) különleges terület lehet;

a beépítésre nem szánt területek használatuk általános jellege szerint:

- a.) közlekedési és közműterület,
- b.) zöldterület,
- c.) erdőterület,
- d.) mezőgazdasági, valamint
- e.) vízgazdálkodási terület lehet.
- f.) különleges beépítésre nem szánt terület lehet.”

### 3. §

Az R. 6. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az Lfk Lft és Lfv jelű lakóterületek építési használatának megengedhető határai – az 5. számú melléklet szerint – a következők:

Beépítési mód: jellemzően oldalhatáron, vagy szabadon álló; illetve kivételesen, kialakult (Lfk) övezetben zárt sorú, hézagosan zárt sorú, vagy ikres.

Legnagyobb beépítettség: max. 30 %, ezen kívül fóliával vagy üvegházzal beépíthető a telek 15%-a, a telekhatártól min. 3,0 m távolságra.

Építménymagasság: min. 3,0 m, max. 6,0 m

A tetőidom 30°-45° közötti hajlásszögű lehet.

Legkisebb zöldfelület: min. 40,0 %

Telekterület: Lft övezetben: min. 800 m<sup>2</sup>, telekszélesség min. 17,0 m,

Lfv övezetben: min. 1.500 m<sup>2</sup>, telekszélesség min. 22,0 m,

illetve kialakult (Lfk) övezetben a (3) bek. szerint.”

### 4. §

Az R. 9. § (2)-(4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az OTÉK 19. § (2)-(3) bekezdésében foglaltak közül a Gksz\* jelű (az M5-ös út csomópontjához csatlakozó) területeken nem létesíthető üzemanyag-töltő, illetve az abban foglaltakon túl a területen elhelyezhető a mező- és erdőgazdasági termelés védőtávolságot nem igénylő (üzemi) létesítményei, valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

(3) Övezeti besorolás jele **Gksz** és **Gksz\***

(4) A **Gksz** és **Gksz\*** jelű övezetben a területek beépítési módját és építési használatának megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:

Beépítési mód: szabadon álló, legalább 5,0 m elő-, 6,0 m oldal- és 10,0 m hátsó kert biztosításával.

Legnagyobb beépítettség: Gksz jelű területeken max. 40,0 %, Gksz\* jelű területeken max. 30 %.

Építménymagasság min. 3,0 m, max. 7,5 m, de 4,5 m-en felül az építendő szintterület függvénye, azaz a megengedhető legnagyobb építménymagasság 200 m<sup>2</sup> szintterületig max. 4,50 m, 400 m<sup>2</sup> szintterületig max. 6,0 m, 400 m<sup>2</sup> szintterület fölött max 7,5 m.

Telepítendő legkisebb zöldfelület Gksz jelű területeken min. 20,0%, Gksz\* jelű területeken min. 25 %.

Telekmegosztás esetén az egyes kialakítható telkek nagysága min. 3.000 m<sup>2</sup>, szélessége min. 20 m.”

### 5. §

Az R. 9. § a következő (5) és (6) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az SzT-1 terven jelölt területeken az eredeti „gyep” művelési ág nem változtatható meg, épület itt nem építhető, továbbá burkolt felület nem alakítható ki.

(6) Az (5) bek. szerinti mélyfekvésű, időszakosan vízjárta területeken élőhely-rekonstrukció végzendő, un „vizes élőhely” alakítandó ki és tartandó fenn.”

## 6. §

Az R. 10. § a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A területen engedélyezhető építményeket a területet keresztező szénhidrogén-vezeték és védőtávolsága figyelembe vételével lehet elhelyezni.”

## 7. §

Az R. 15. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) bek.: Utcafásításra, pótlásra ill. cserére javasolt fafajok: ezüsthárs (*Tilia argentea*), ostorfa (*Celtis occidentális*), csörgőfa (*Koelreuteria paniculata*), magas kóris (*Fraxinus excelsior*). Szűk utcákban ill. a légvezetékek alatt gömbkóris (*Fraxinus ornus* 'Mecsek'), júdásfa (*Cercis siliquastrum*) és piros virágú díszgalagonya (*Crataegus oxyacantha* „Paul” s Scarlet) is telepíthető.”

## 8. §

Az R. 18. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) bek.: A vízgazdálkodásról szóló törvény, illetve a vonatkozó rendelet értelmében a szakfeladatok ellátásához a tározók, továbbá a belvíz- és öntözőcsatornák partvonalától számítva mindkét oldalon a szükséges méretű parti sáv biztosítandó.”

## 9. §

Az R. a következő 18/B §-sal egészül ki:

### „Különleges beépítésre nem szánt terület

- (1) Az általános előírásokat az OTÉK 30/B §-a tartalmazza. A területeken üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (2) A terület jele: **Kn**
- (3) A **Kn** jelű, rekreációs célokat szolgáló kiránduló-, sport- és pihenőterületeken a terület rendeltetésszerű használatához szükséges kereskedelmi-, szolgáltatási-, szálláshely- és sportépítmények létesíthetők.
- (4) Az építményeket a határoló utak, védett tavak és csatornák védőtávolságainak figyelembe vételével, szabadonálló módon lehet elhelyezni.
- (5) Az (1) bekezdésben foglalt általános szabályokon túlmenően a létesíthető építmények megformálása, anyaghasználata az alföldi táj építési hagyományaira alapozva, a táji adottságokhoz illeszkedve történhet. Az illeszkedés érdekében a külső homlokzatokon nem alkalmazható: bitumenes zsindegy, hullámpala, vagy fémlemez tetőfedés, 0,30 m-nél magasabb nyersbeton lábazat, fém-, vagy műanyag nyílászáró, tömör, vagy az átlátást gátló kerítés, továbbá harsány, vagy erőteljes (világító, ún. „neon”) színezés.
- (6) Az építés engedélyezésének alapszabályai:

A létesíthető épület/ek egyenkénti bruttó területe max. 200 m<sup>2</sup>  
Építménymagasság max. 7,5 m, de 4,5 m-en felül az építendő szintterület függvénye, azaz  
a megengedhető legnagyobb építménymagasság:  
100 m<sup>2</sup> szintterületig max. 4,5 m,  
150 m<sup>2</sup> szintterületig max. 6,0 m,  
150 m<sup>2</sup> szintterület fölött max. 7,5 m.

Tetőidom 30°-45° közötti hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtető lehet.

- (7) A (6) bekezdésben foglalt alapszabályokat meghaladó területű, építménymagasságú és tetőidomú épületek tájba illesztésének megítélése az illetékes tervtanács hatásköre. Az engedélyezési dokumentáció kötelező eleme a tervtanácsi állásfoglalás.
- (8) Az SzT-1 terven jelölt területeken az eredeti „gyep” művelési ág nem változtatható meg, épület itt nem építhető, továbbá burkolt felület nem alakítható ki.
- (9) A (6) bek. szerinti mélyfekvésű, időszakosan vízjárta területeken élőhely-rekonstrukció végzendő, un „vizes élőhely” alakítandó ki és tartandó fenn.”

## 10. §

Az R. 20. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az M5 autópálya forgalmából eredő, határérték feletti zajterhelés kivédése a huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségekben egyedi méretezéssel biztosítandó. Zajvédő fal a területen nem létesíthető.”

### 11. §

Az R 23. § (7) bekezdés c./ pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) bek. c./ Beültetési kötelezettség: tanyaépítés esetén (HÉSZ 17. § (4) bek.), valamint a Terv szerint kijelölt helyeken – gazdasági területeken, fő- és mellékutak mentén – ligetes fásítás létesítendő a 13. § (2) bek. szerinti növényfajok felhasználásával.

**Gksz\*** és **Kn** jelű övezetekben „többszintes növényállomány” telepítendő (OTÉK 1. sz. mell. 104.), azonban ezzel az előírt minimális zöldfelület mérete nem csökkenthető.”

### 12. §

Az R 23. § a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) bek.: Feltételhez kötött telekalakítási és építési tilalom rendelendő el a Terv által beépítésre szánt területté minősített mezőgazdasági területeken. A tilalom feloldásának feltétele, hogy a Földhivatal a biológiai aktivitásérték pótlását biztosító ingatlanra az erdő művelési ág változást bejegyezze. A beépítés befejezéséig (a használatbavételig) a beültetést az erdészeti hatóság által igazolt módon el kell végezni.”

### 13. §

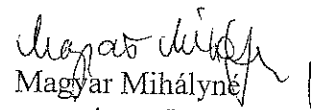
„(1) Jelen rendelet hatálybalépésével az R mellékletét képező SzT-1, SzT-2 és SzT-3 terv módosított részlete helyébe e rendelet vonatkozó melléklete lép.

(2) E rendelet a kihirdetését követő 60. napon lép hatályba, a hatálybalépést követő napon hatályát veszti. A rendelet a hatálybalépéskor el nem bírált ügyekben is alkalmazhatók, ha az az érdekeltek számára kedvezőbb.”

A rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.



Ujvári László  
polgármester



Magyar Mihályne  
jegyző

A rendeletet megalkotta Balástya Községi Önkormányzat-Képviselőtestülete 2010. augusztus 31. napján tartott ülésén.

Kihirdetve: 2010. szeptember 01-n.