

**Balástya Község Helyi Építési Szabályzatának
TARTALOMJEGYZÉKE**

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	Oldalszám
1. § A rendelet hatálya és alkalmazása	1. old.
2. § Szabályozási elemek	1. old.
RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK	
3. § Közigazgatási és belterületi határ	2. old.
4. § A területek rendeltetése	2. old.
5. § Beépítésre szánt területek általános előírásai	3. old.
6. § Lakóterület	4. old.
7. § Vegyes terület	5. old.
8. § Gazdasági célú terület	6. old.
9. § Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági célú terület	6. old.
10. § Ipari terület	7. old.
11. § Mezőgazdasági üzemi terület	7. old.
12. § Különleges területek	8. old.
13. § Beépítésre nem szánt területek	9. old.
14. § Közlekedési és közműterület	9. old.
15. § Zöldterület	10. old.
16. § Erdőterület	11. old.
17. § Mezőgazdasági terület	11. old.
18. § Vízgazdálkodási terület	13. old.
19. § Közterületek felhasználásának szabályai	13. old.
20. § Környezetvédelem	14. old.
21. § Kulturális örökségvédelem	15. old.
22. § Védett és védőterületek	15. old.
23. § A településrendezési feladatok megvalósulását szolgáló sajátos jogintézmények előírásai	16. old.
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	
24. § Hatálybalépés	17. old.

MELLÉKLETEK

- 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)**
Függelék: HELYILEG VÉDETT OBJEKTUMOK ÉS RÉGÉSZETI TERÜLETEK

**Balástya Községi Önkormányzat Képviselőtestületének
7/2005. (IV.09.) rendelete
BALÁSTYA KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

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. §-ába és a végrehajtására kiadott Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 4. §-ába foglaltak alapján a következő rendeletet alkotja:

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) Jelen rendelet hatálya Balástya község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (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**)**Függelék:** HELYILEG VÉDETT OBJEKTUMOK ÉS RÉGÉSZETI TERÜLETEK
A tervi mellékletek eredeti példányait **BALÁSTYA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE** (továbbiakban: **TERV**) elnevezésű, a Csomiterv Plussz Kft által 01-1175/1 törzsszámon kidolgozott tervdokumentáció tartalmazza.
- (3) A jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK és az országos érvényű rendelkezések (továbbiakban: általános szabályok) előírásait kell figyelembe venni.

2. §

Szabályozási elemek

- (1) A **kötelező szabályozási elemek** a település egésze szempontjából lényeginek tekintendők, megváltoztatásuk csak a **TERV** előzetes módosításával lehetséges. Ezek az elemek a következők:
 - szabályozási vonal,

- területfelhasználási egységek, építési övezetek és övezetek határa, területfelhasználási – övezeti besorolás és előírások, az építhető építménymagasságra és az egyes területi méretek minimumára, illetve maximumára vonatkozó határértékek, építési vonal, amelyre az épület homlokzatának legalább 50 %-a helyezendő.
- (2) Az (1) bekezdés alatt fel nem sorolt elemek **irányadónak** tekintendők, érvényesítésük ajánlott, de a további tervezés, illetve a végrehajtás során szükségessé váló kisebb módosításuk – **megfelelő műszaki-településrendezési alátámasztó munkarészekkel indokolva** – az építési engedélyezési eljárás keretében lehetséges.
- (3) A **TERV**től eltérő szabályozási vonal kizárólag a biztonság (belátási háromszög, közmű védősáv, stb.) miatt szükséges – az előírányozottnál nagyobb mértékű – útszélesítés érdekében engedélyezhető. Az így nyert teleksáv egyidejűleg a vonatkozó általános szabályok szerint közterületként lejegyzendő.
- (4) A kijelölt tartalékterületek átmeneti hasznosítása – a tervezett igénybevételig – belterületen változatlanul a jelenlegi, illetve külterületen **Me** jelű mezőgazdasági, „egyéb” övezet lehet.
- (5) A tartalékterületek fejlesztési célú igénybevételét megelőzően a belterületen kijelölt részre telekalakítási terv, a külterületen kijelöltekre szabályozási terv készítendő.

RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

3. §

Közigazgatási és belterületi határ

- (1) A község közigazgatási területe nem változik.
- (2) A belterületi határ módosítását – szükség szerint, a beépítésre szánt területek fokozatos, ütemezett belterületbe vonásával – a vonatkozó általános szabályok alapján kell lefolytatni.

4. §

A területek rendeltetése

- (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:
- lakóterület,**
 - vegyes,**
 - gazdasági és**
 - különleges terület lehet;**
- a **beépítésre nem szánt területek** használatuk általános jellege szerint:
- közlekedési és közműterület,**
 - zöldterület,**
 - erdőterület,**
 - mezőgazdasági, valamint**
 - vízgazdálkodási terület lehet.**

5. §

Beépítésre szánt területek általános előírásai

- (1) A beépített és beépítésre szánt területeket az **SzT-1**, **SzT-2** és **SzT-3** tervek tüntetik fel.
- (2) Beépítésre kijelölt (tervezett, illetve használatát tekintve átminősített) területek beépítésének megkezdését megelőzően a szükséges előkészítő munkákat (előközművesítés, feltöltés, tereprendezés, talajmechanikai, mérnökgeológiai feltárás, stb.) – legfeljebb tömbméretű területenként ütemezve – el kell végezni. Amennyiben a beépítésre szánt földrészlet jelenlegi rendeltetése termőföld, a beruházáshoz a földügyi hatóság engedélyének beszerzése szükséges.
- (3) Beépítésre szánt területek igénybevételeinek bekövetkeztéig legalább részleges közművesítettség (OTÉK 8.§ (2) b.) biztosítandó, amit a belterületen fokozatosan teljes közművesítettségre kell fejleszteni.
- (4) A beépítettség kötöttségeire tekintettel **kialakult** övezeti besorolású és településközpont vegyes területeken, továbbá mindazon **tervezett** építési övezetben, ahol a tömb beépítése megkezdődött – az **illeszkedés** érdekében – a szomszédos épületeket, épületrészleteket (kerítés, kapu, stb.) **meghatározó környezeti elemként** kell figyelembe venni.
- (5) Az új épület általában a jobb műszaki állapotú, várhatóan hosszabb ideig fennmaradó épülethez illeszkedjen, **kivéve** ha annak tömegaránya, formavilága és anyaghasználata igénytelen, alacsony építészeti színvonalú, környezet-, vagy tájidegen.
- (6) Az egyes telektömbökön belül a besorolásnak megfelelő szabályozási előírások – **egyéb pontosítás hiányában** – az eltérő rendeltetésű létesítményekre is vonatkoznak (pl.: lakóterületen lévő intézmény, vagy kereskedelmi, szolgáltató, ipari, illetve mezőgazdasági üzemi építmény építési feltételei).
- (7) Pincét építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet.
- (8) A tervezett lakóterületi bővítések területén az építési engedély feltétele, hogy a kijelölt utcanyitás, ill. -szélesítés közterületi lejegyzése, a durva tereprendezés, illetve a szükséges közművek és közműpótló berendezések kiépítése az építkezés megkezdéséig megtörténjen.
- (9) A **HÉSZ** szerinti építménymagasság **alsó határa** kizárólag utcavonalon, továbbá a közterület felől látható helyen, max. 20 m telekmélységig érvényes.
- (10) A kerítésépítés általános szabályain túl – az Balástyai hagyományokra tekintettel – az utcavonalon max. 2,5 m magas, legalább 50 %-os arányban **hézagos** kerítés építendő. A tömör szakasz és a hézagos szakasz max. 1,2 m magas tömör lábazata téglából (vagy téglával burkolt betonból), illetve max. 0,3 m magasságig burkolatlan betonból építhető, míg a hézagos részek anyaga fa, függőleges fémपालca, vagy drótháló, ill. fémrács lehet.
- (11) Nem közterülettel határos telekhatár mentén a legkisebb növénytelepítési távolság az ingatlan határától:
 - 3,0 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs-bokor és díszcserje: 1,0 m,
 - 3,0 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb díszfa: 1,5 m,

- 3,0 m-nél magasabbra növény gyümölcs- és díszfa, valamint gyümölcs-bokor és díszcserje (élősövény): 3,0 m.
- (12) Az egyes telkeken létesülő építmények rendeltetésszerű használatához szükséges gépjárművek számára az általános szabályok (OTÉK 42. §) szerinti elhelyezési lehetőséget kell biztosítani.

6. § Lakóterület

- (1) A területfelhasználás általános jellege szerint **lakó**, míg sajátos építési használata alapján **falusias** lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 14. § (1)-(2) bek. tartalmazza, de üzemanyag-töltő a területen nem létesíthető!
- (2) Övezeti besorolás: **a.) kialakult** – jele **Lfk**,
b.) tervezett: **b1.) általános** – jele **Lft**
b2.) vállalkozói – jele **Lfv**
- (3) A kialakultnak tekinthető – **Lfk** jelű övezetben elhelyezkedő – lakótelkek a vonatkozó előírások (beépítési mód, -%, tűztávolság, stb.) betartásával méreteiktől függetlenül beépíthetők.
Új tel(k)ek kialakítása (telekmegosztás, -átosztás) – kialakult övezetben – akkor engedélyezhető, ha a kialakuló tel(k)ek területe, illetve homlokvonala **legalább azonos a következő változatok valamelyikével:**
a./ a változatlanul maradó szomszédos lakótelkek területeinek és utcai homlokvonalainak átlagával, vagy
b./ az adott tömbben a telkek legalább egyharmadára jellemző méretekkel,
c./ területe min. 800 m², átlagos szélessége min. 16 m.
- (4) Az egyes lakótelkeken a lakásokat egy közös épületben kell elhelyezni.
Egyéb építmény – hagyományos szóval ún. **melléképület** – az egyes telkek „épület elhelyezésére szolgáló” részén belül építhető.
- (5) Az **Lfk Lft** és **Lfv** jelű lakóterületek építési használatának megengedhető határai – a csatolt szemléltető ábrán feltüntetettek 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 m²**, telekszélesség **min. 17,0 m**,
Lfv övezetben: **min. 1.500 m²**, telekszélesség **min. 22,0 m**,
illetve **kialakult (Lfk) övezetben a (3) bek. szerint.**
- (6) A felsorolt határértékek a következő kiegészítésekkel, illetve eltérésekkel érvényesítendőek:
a./ A beépítési mód csak kialakult övezetben, 12 m-t el nem érő telekszélesség esetén, illetve a szomszéd épület nyílás nélküli tűzfalának takarása érdekében lehet **zárt sorú, hézagosan zárt sorú, vagy ikres.**

b./ Általános esetben a lakóterületek beépítési módja a telek méreteitől és elhelyezkedésétől függően választható, és **szabadon álló**, vagy **oldalhatáron álló** lehet.

c./ Oldalhatáros és ikres beépítés esetén az oldalkert min. 6,0 m. Szabadon álló beépítési mód választása esetén – a szomszéd esetlegesen eltérő (oldalhatáros) beépítési szándéka érdekében – a kedvezőtlenebb tájolású oldalhatár mentén min. 3,0 m, a kedvezőbb tájolású telekhatár mentén, **legalább 20 m-es mélységig min. 6,0 m széles oldalkert** biztosítandó.

d./ Előkert a **TERV** szerinti helyeken, illetve kialakult övezetben történő átépítés esetén akkor engedélyezhető, ha mindkét szomszédos beépítés előkertes. Az előkert mérete az adottságok és a vonatkozó illeszkedési előírások figyelembe vételével alakítható.

Kivétel a Terv szerint beírással meghatározott méretű előkertek (pl.: a Forráskúti és a Dóci, valamint az 5-ös út mentén, ahol az előkert 10,0-60,0 m),

e.) Lfk jelű övezetben, a meglévő lakóépület bővítése – kizárólag kereskedelmi-szolgáltató üzlet létesítése érdekében – az előkertben is engedélyezhető. Ebben az esetben az előkertben épült rész építménymagassága max. 3,0 m lehet, továbbá – saroktelek – esetén a közlekedés biztonságához szükséges belátás feltételeit biztosítani kell.

f.) Az **Lfv** jelű övezetekben preferálni kell a lakóterületet nem zavaró, gazdasági kiegészítő tevékenységek, kisvállalkozások megtelepedését.

7. §

Vegyes terület

(1) A területfelhasználás általános jellege szerint **vegyes**, elhelyezkedése és sajátos építési használata alapján **településközponti** besorolású területek általános előírásait az OTÉK 15. és 16. §-a tartalmazza.

(2) A **TERV** szerint **Vt** jelű övezetbe sorolt területeken kizárólag lakást tartalmazó épület csak kivételesen, a meglévő beépítés kiegészítéseként, illetve a telek korlátozott méretei miatt engedélyezhető. Ha a bővítés során a földszinti alapterület **legalább 50 %-án nem épül közellátási létesítmény** (kereskedelmi és szolgáltató létesítmény, illetve közösségi intézmény), akkor a megengedhető határértékek a következők:

Beépítési mód: **zárt sorú, szabadon- vagy oldalhatáron álló**, előkert nélküli vagy előkertes, a **TERV**en ábrázoltaknak megfelelően.

Szintterület sűrűség: **max. 0,8**

Legnagyobb beépítettség: **max. 40 %**

Építménymagasság: **min. 4,5 m, max. 7,5 m**

Legkisebb zöldfelület: **min. 30,0 %**

Telekterület: kialakult, illetve **min. 1.000 m²**

(3) Amennyiben a földszinti alapterület **legalább 50 %-án** a (2) pontban foglalt **közellátási létesítmény épül**, úgy a megengedhető határértékek a következők:

Beépítési mód: mint (2) pont esetében

Szintterület sűrűség: **max. 1,5**

Legnagyobb beépítettség: **max. 50 %**

Építménymagasság: **min. 4,5 m, max. 7,5 m**

Legkisebb zöldfelület: **min. 20,0 %**

Telekterület: kialakult, illetve **min. 1.000 m²**

- (4) A **Vt** jelű területeken – **az utcaképre kiható építési munka esetében** – elvi építési engedélyezési eljárás lefolytatása szükséges.

8. §

Gazdasági célú terület

- (1) A területfelhasználás általános jellege szerint **gazdasági**, míg sajátos építési használata alapján **kereskedelmi-szolgáltató; ipari**, valamint **mezőgazdasági üzemi** besorolású.
- (2) Az OTÉK 18. §-ban foglalt általános előírásokon túl, sajátos építési használatuk alapján ide tartoznak a **mezőgazdasági üzemi** területek (hajdani majorok, állattartó telepek, mezőgazdasági központok, stb.).
- (3) Az egyes létesítmények részére telek alakítandó, melyen több épület is elhelyezhető.
- (4) A jelenleg kialakultnak tekinthető telkek – a működés feltételeinek biztosítása esetén – a vonatkozó előírások betartásával, méreteiktől függetlenül beépíthetők.
- (5) A telkek megosztása akkor engedélyezhető, ha a kialakuló telkek mindegyike eléri a **min. 20 m** szélességet és a **min. 3.000 m²** területet.
- (6) Az övezetben építhető lakás(ok)/ szintterülete nem haladhatja meg a gazdasági célú helyiség(ek)/ szintterületét. Lakásonként egy gépjármű-tároló 18,0 m² szintterülettel akkor is a lakórészhez számítandó, ha annak építése az engedélyezési tervben nem szerepel.

9. §

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági célú terület

- (1) A **kereskedelmi, szolgáltató** területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 18-19. §-a tartalmazza.
- (2) Az OTÉK 19. § (2)-(3) bekezdésében foglaltakon túl a területen elhelyezhető a mező- és erdőgazdasági termelés védőtávolságot nem igénylő (üzemi) létesítményei, valamint az azokat üzemeltető személyzet számára szolgáló lakások.
- (3) Övezeti besorolás jele **Gksz**
- (4) A **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 hátsókert biztosításával.
Szintterület sűrűség: max. **0,8**
Legnagyobb beépítettség: **40,0 %**
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 m² szintterületig max. 4,50 m,
400 m² szintterületig max. 6,0 m, 400 m² szintterület fölött max 7,5 m.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **20,0 %**

Telekmegosztás esetén az egyes kialakítható telkek nagysága
min. 3.000 m², szélessége **min. 20 m**.

10. § Ipari terület

- (1) Az **ipari** területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 20. §-a tartalmazza.
- (2) Az OTÉK 20. § (2) bekezdésének 1. pontja szerinti jelentős mértékű zavaró hatású terület a Terv területén nem helyezhető el.
- (3) Övezeti besorolás jele **Gip**
- (4) Az **Gip** jelű területek beépítési módját és építési használatának megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:

Beépítési mód: **szabadon álló**,

legalább 5,0 m elő-, 4,0 m oldal- és 10,0 m hátsókerítéssel biztosítással.

Szintterület sűrűség: max. **0,8**

Legnagyobb beépítettség: **40,0 %**

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 m² szintterületig max. 4,50 m,

400 m² szintterületig max. 6,0 m, 400 m² szintterület fölött max 7,5 m.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **25,0 %**

A kialakítható telekterület nagysága **min. 3.000 m²**, szélessége **min. 20 m**.

- (5) A (4) pontban felsorolt határértékek közül a max 7,5 m építménymagasságnál – **technológiai kötöttségek miatt** – az építési hatóság nagyobb építménymagasságot is engedélyezhet, megfelelően bizonyított műszaki indokok alapján (pl. víztorony, siló, stb.).

11. § Mezőgazdasági üzemi terület

- (1) A **mezőgazdasági üzemi** terület elsősorban a mező- és erdőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Mezőgazdasági üzemi területen elhelyezhető
 - a./ a mező- és erdőgazdasági termeléshez kapcsolódó, koncentrált elhelyezést igénylő üzemi épületek,
 - b./ az OTÉK 19. (2)-(3) és 20. § (4)-(5) bekezdéseiben felsorolt létesítmények.
- (3) Állategészségügyi szempontból jelentős nagyságú állattartó telep telepítése, illetve működése a lakóterületektől min. 500 m távolságban engedélyezhető.
- (4) Övezeti besorolás jele: **Gm**
- (5) A **Gm** jelű övezetbe tartozó létesítmények esetleges bővítése, vagy funkcióváltása esetén a 10. § (4) és (5) bekezdés szerinti előírásokat kell figyelembe venni, a következő módosítással:
Legnagyobb beépítettség: **30,0 %**
Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0 %**

12. § Különleges területek

- (1) **Különleges területekre** vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 24. §-a tartalmazza.
- (2) Balástya esetében a különleges területek beépítése szabadon álló módon, min. 5,0 m elő-, 3,75 m oldal- és 10,0 m hátsókert biztosításával történhet. Egy telken több épület is elhelyezhető.
- (3) Különleges területekbe tartozó létesítmények:
 - a.) **KI** jelű a jelenlegi, külterületi 0,7 ha nagyságú camping, a hindu templom és az autópálya csomópontjánál a mérnökségi telep területe.
Az építési használat megengedhető határai a következők:
Szintterület sűrűség: max. **0,1**
Legnagyobb beépítettség: **10,0 %**
Építménymagasság: **max. 7,5 m.**
Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0 %**
A telekterület nagysága a kialakult.
 - b.) **KS** a jelenlegi, mintegy 2,24 hektár nagyságú **sportterület**.
Az építési használat megengedhető határai a következők:
Szintterület sűrűség: max. **0,1**
Legnagyobb beépítettség: **10,0 %**
Építménymagasság: **min. 3,0 m, max. 7,5 m.**
Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0 %**
A telekterület nagysága a kialakult.
 - c.) **KT** jelű terület a mintegy 3,2 hektár nagyságú **temető**, továbbá a **KKp** jelű **kegyeleti park** mintegy 2,7 ha nagyságú területe.
Az építési használat megengedhető határai a következők:
Szintterület sűrűség: max. **0,1**
Legnagyobb beépítettség: **10,0 %**
Építménymagasság: **kialakult, illetve max. 4,5 m.**
Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0 %**
A telekterületek nagysága: **kialakult.**
 - d.) **KH** jelű területek a hulladékkezelő létesítmények: a jelenlegi (megszüntetendő) szeméttelep (hrs.: 09/114) területén kialakítandó hulladékudvar és az itt elhelyezendő dögmkonténer telke, továbbá az átépítést – technológiai korszerűsítést és bővítést – igénylő szennyvíztisztító
Az építési használat megengedhető határai a következők:
Szintterület sűrűség: **max. 0,1**
Legnagyobb beépítettség: **10,0 %**
Építménymagasság: **max. 4,5 m.**
Telepítendő legkisebb zöldfelület: **10,0 %**

A telekterület nagysága: **min. 3.000 m²**

e.) Bányászattal érintett terület

Bányászattal érintett területen végezhető tevékenység a vonatkozó általános szabályok szerint engedélyezhető.

Új bánya nyitásához akkor **nem szükséges a TERV módosítása**, ha a külszíni bányászattal érintett területen a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. tv. (Bt) 26. §-a alapján megállapított bányatelek van, és együtt teljesülnek a következő feltételek:

- e1.)** a bányatelek jogosítottja (bányavállalkozó) a bányászati tevékenységre (lefedés, kitermelés) egyidejűleg 5 hektárnál kisebb területet vesz igénybe, továbbá
- e2.)** a bányászati tevékenységgel igénybe vett területeket 2 éven belül eredeti művelési ágába, vagy a kivett hely megnevezése szerint visszaállítja (rekultiválás, tájrendezés).

Ásványi nyersanyagot csak a Bt 26. §-a szerint megállapított bányatelek területéről szabad kitermelni!

13. §

Beépítésre nem szánt területek

(1) Beépítésre nem szánt területen történő építmény-elhelyezés, illetve beépítés általános előírásait az Étv. 19. § (2) bekezdése és az OTÉK 6. § (1) bekezdés b.) pontja tartalmazza.

14. §

Közlekedési és közműterület

- (1) Közlekedési területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 26. § tartalmazza.
- (2) A **TERV** szerint kijelölt (**KÖu**, **KÖk** és **VÁ** jelű), közlekedési célú építési területek (továbbiakban: szabályozási szélesség) biztosítása szükséges.
- (3) Beépítésre nem szánt (mezőgazdasági/kül)területen a jelenlegi **5** (távlatban **50**) sz. országos elsőrendű főút meglévő/megmaradó nyomvonala, továbbá a tervezett **M5-ös** autópálya nyomvonala, illetve az úttengelyektől mért **100-100 m** védősáv biztosítandó.
- (4) Az **SzT-1,2** terven jelölt – **4524.**, **5421.**, **5422.** és **5423.** jelű. – országos mellékutak mentén, beépítésre nem szánt (mezőgazdasági/kül)területen **50-50 m** védősáv biztosítandó.
- (5) Az 50 sz. főút **SzT-1,2** terven jelölt, belterületi átkelési szakasza – a Széchenyi utca – települési főút. Biztosítandó a jelenlegi 40,0-45,0 m közötti szabályozási szélesség. Az út mentén tervezett, összefüggő gazdasági területek kiszolgálásához min. 15,0 m szabályozási szélességű szervizút, ezen belül min. 6,0 m széles burkolat építendő.

- (6) **Gyűjtőutak** a (4) pontban felsorolt országos mellékutak belterületi átkelési szakaszai – a Honvéd, illetve a Dóci út, továbbá a Rákóczi és Móra Ferenc utcák, valamint a Forráskúti út – továbbá a Hunyadi utca és a belterületet nyugatról határoló tervezett féloldalas beépítésű utca a Forráskúti úttól a Hunyadi utcáig. Biztosítandó a jelenlegi, illetve a Terv szerint módosított, vagy tervezett szakaszokon min. 18,0 m, továbbá a tervezett, féloldalasan beépíthető szakaszon min. 16,0 m szabályozási szélesség.
- (7) A felsorolásban nem szereplő belterületi utak kiszolgáló funkciójú lakóutcák. Szabályozási szélességük változatlan, illetve új utcanyitás esetén min. 16,0 m, féloldalasan beépíthető szakaszon min. 14,0 m, korlátozott forgalommal min. 6,0 m.
- (8) Az előző pontokba nem tartozó, külterületi mellékutak jelenlegi szélessége változatlanul marad. Átépülő, illetve új mezőgazdasági feltáró és egyéb dűlőút min. 12,0 m szabályozási szélességgel alakítandó ki.
- (9) Az **SzT-1,2** terven jelölt tervezett útfásítások telepítéséről a meglévő fasorokhoz illeszkedő fafajok alkalmazásával kell gondoskodni.
- (10) Az **SzT-1,2** terv szerint az utcák mentén – a meglévő és tervezett köznyomvonalaktól legalább 2,0 m távolságot tartva – legalább egyoldali, egységes fafajú fasorok telepítendőek a 15. § (3) bekezdésben előírt fafajok felhasználásával.
- (11) Az utak melletti zöldsávban a gyalogos, illetve a közúti közlekedést akadályozó növényzetet telepíteni nem lehet.
- (12) A tulajdonos a telekhatártól az útburkolat széléig terjedő zöldsávot gondozni köteles.
- (13) A Szeged-Kiskunfélegyháza vasútvonal területe az állomásterülettel együtt változatlanul megtartandó.
- (14) A közúti-vasúti kereszteződésben biztosítani kell a balesetek megelőzéséhez szükséges belátási háromszögek területét és folyamatos karbantartását.
- (15) Közműterülethez tartoznak a **TERV** szerinti **Km** jelű területek.
- (16) Az **SzT-1,2** terven feltüntetett, önálló területfelhasználási egységet nem képező, védőtávolságot, biztonsági területet igénylő közmű-nyomvonalak (pl.: elektromos, ill. szénhidrogén szállítóvezetékek, stb.) által érintett területek felhasználását megelőzően az illetékes hatósággal, illetve közmű-üzemeltetővel egyeztetni kell.
- (17) A csapadék- és belvíz-, továbbá a szennyvízelvezető hálózat elemeit fokozatosan ki kell építeni, illetve karban kell tartani.
- (18) A kiépített gázellátó rendszer szükséges bővítése és karbantartása folyamatosan biztosítandó.
- (19) A településkép védelme érdekében környezeti hatásvizsgálat készítenő mindazon közmű- és hírközlési létesítmények engedélyezését megelőzően, amelyek magassága a 100 m-en belüli környezetükben megengedett építménymagasságot 6,0 m-nél nagyobb mértékben meghaladja, vagy egyéb jellemzőivel az épített, illetve a természeti környezetre jelentős mértékben visszahat.

15. § Zöldterület

- (1) A vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 27. §-a tartalmazza.
- (2) Az **SzT-2** terven kijelölt **Z** jelű közpark-területek felújítása ill. kialakítása kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.
- (3) Utcafásításra, pótlásra ill. cserére javasolt fafajok: ezüsthárs (*Tilia argentea*), ostorfa (*Celtis occidentális*), csörgőfa (*Koelreuteria paniculata*), magas kóris (*Fraxinus excelsior*) és vérszilva (*Prunus cerasifera* „Nigra”). Szűk utcákban ill. a légvezetékek alatt gömbjuhar (*Acer platanoides* „Globosum”) és piros virágú díszgalagonya (*Crataegus oxyacantha* „Paul’ s Scarlet”) is telepíthető.

16. § Erdőterület

- (1) **Erdőterületekre** vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 28. §-a tartalmazza.
- (2) Védelmi célú **Ev** jelű erdőterület alakítandó a Terven kijelölt helyen.
Telepítésre ajánlottak a következő fa- és cserjefajok:
Fák – fehér vagy szürke nyár (*Populus alba*, *P.x canescens*), magyar kóris (*Fraxinus angustifolia* ssp. *pannonica*), vadvörte (*Pyrus pyrastrer*), mezei szil (*Ulmus minor*) és tatárjuhar (*Acer tataricum*).
Cserjék – vadrózsa (*Rosa canina*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), fagyal (*Ligustrum vulgare*), kökény (*Prunus spinosa*).
- (3) Gazdasági célú erdőt telepíteni – a **Eg** jelű meglévő és tervezett erdőterületeken túl az igazgatási terület mezőgazdasági területien, az **Me** jelű területek kivételével bárhol – a **Terv** módosítása nélkül, a település készítenő hosszútávú erdőtelepítési programjának megfelelően – lehetséges.

17. § Mezőgazdasági terület

- (1) A vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 29. §-a tartalmazza.
- (2) Balástya mezőgazdasági területei három övezetre tagolódnak:
 - a.) **Kertes terület**, ezen belül:
 - a1.) Kertes övezet – jele: **Mk**
 - b.) **Általános mezőgazdasági terület**, ezen belül:
 - b1.) Tanyás övezet – jele: **Mt**
 - b2.) Egyéb mezőgazdasági övezet – jele: **Me**
- (3) Az **Mk jelű**, kertes övezetbe tartozó – korábban zártkertként nyilvántartott – területeken az (1) bekezdésben hivatkozott általános szabályokon túl a következő helyi szabályok érvényesítendőek:
 - a./ A 720-3000 m² közötti telkeken építhető gazdasági épület építménymagassága max. 3,5 m, gerincmagassága max. 7,0 m lehet. A tetőtér nem építhető be.
 - b./ A beépítési mód oldalhatáron vagy szabadon álló, illetve ikres lehet, min. 5,0 m előkert, 6,0 m oldalkert és 10,0 m hátsókert biztosításával.
 - c./ A tetőidom 35°-45° közötti hajlásszögű félnyereg, vagy nyeregtető lehet.

- d./ Új telek kialakítása esetén a megosztással (átosztással) érintett ingatlanok szélessége min 18,0 m, területe min. 1500 m² lehet.
- e./ WC, illetve árnyékszék ürgödre vízhatlanul zárt kivitelben létesítendő.
- f./ A **HÉSZ** hatálybalépésének időpontjában igazolhatóan már beépített telkek beépítettségét a tényleges állapotnak megfelelően kell tudomásul venni. Amennyiben a beépítettség a 3 %-ot meghaladja, úgy csak az épület bővítés nélküli felújítása engedélyezhető.
- g./ Az övezetben lakóépület is létesíthető, ha a telek területe meghaladja a 3.000 m²-t, illetve a lakóépület építéshez rendelt egyéb általános és az (5) pont szerinti helyi feltételek teljesülnek.
- h./ Az övezetben max. 1,8 m magas, áttört, drótháló-, vagy deszka-kerítés építhető. A tömör lábazat magassága max. 0,6 m lehet.
- (4) Az **Mt jelű**, ún. tanyás övezetbe tartozó területeken az (1) bekezdésben hivatkozott és egyéb vonatkozó általános szabályokon túl a következő helyi szabályok érvényesítendőek:
- a./ Az ide tartozó területeken lakóépület akkor építhető, ha
- az egy helyrajzszám alá tartozó, köz-, vagy magánúttal megközelíthető ingatlan területe legalább 6.000 m², átlagos szélessége legalább 30 m, továbbá
 - az építmények elhelyezéséhez legalább 400 m², legfeljebb a földrészlet területének 30%-ával azonos méretű, művelésből kivont udvar biztosított, és
 - az alapközművek (ivóvíz, villany), továbbá a kiszolgáló út rendelkezésre állnak, illetve a tulajdonos vállalja azok, vagy azokat pótló berendezések kiépítését.
- b./ Az építési hely az ingatlan határaitól min. 6,0 m távolságban lehet.
- c./ Az udvar beépítési módja kötetlen, beépítettsége – a vonatkozó egyéb általános és eseti előírások (pl.: a telek egészére vonatkozó max. 3%) teljesítésével – nem haladhatja meg a 30 %-ot.
- d./ A **HÉSZ** hatálybalépésének időpontjában igazolhatóan már beépített, lakóházat is tartalmazó ingatlan beépítettségét a tényleges állapotnak megfelelően kell tudomásul venni. Amennyiben a beépítettség a 3 %-ot meghaladja, úgy csak az épület bővítés nélküli felújítása engedélyezhető. A telek beépített területébe nem kell beszámítani a növénytermesztés céljára szolgáló üvegház területét, max. 7,5 m gerincmagasságig.
- e./ A Balástya környékére jellemző szokásokra tekintettel a lakó és a gazdasági funkciók csak indokolt esetben, különösen igényes tömegformálás esetén építhetők össze.
- f./ A létesíthető építmények elhelyezése, megformálása, anyaghasználata az alföldi táj építési hagyományaira alapozva, a táji adottságokhoz illeszkedve történhet.
- g./ A lakóépület földszintes lehet. Az építménymagasság max 4,5 m, a tetőidom 35°-45° közötti hajlásszögű nyeregretető lehet.
- h./ A gazdasági épület/ek/ építménymagassága max 7,5 m lehet, de ha lakást is tartalmaz, csak 4,5 m.
- i./ Az udvar körül max. 1,8 m magas, áttört, drótháló-, vagy deszka- kerítés építhető. A tömör lábazat magassága max. 0,6 m lehet. A kerítés vonala – egyéb előírás hiányában – a határoló dűlőút középvonalától min. 8,0 m, csatorna partvonalától min. 6,0 m távolságba helyezendő.

j./ Az egyes udvarokon az engedélyezett beépítéssel arányos beültetési kötelezést kell előírni. A használatbavételi engedély feltételeként minden megkezdett 5,0 m² szintterület után min. 1 fa ültetését kell előírni. A telepítendő fajok a termőhelyi adottságokat jól tűrő, honos egyedekből választhatók.

k./ Amennyiben a beépítetlen földrészlet területe nem éri el a 6.000 m²-t, úgy az engedélyezhető építményekre vonatkozóan a (3) bek. a./-f./ pontok – **Mk** jelű kertes övezet – előírásait kell alapul venni.

- (5) Az **Me** jelű, egyéb mezőgazdasági övezetbe az **SzT-1** terven jelölt, ún. **természeti területek** – általában gyep, nád, vízállás – tartoznak.

Az ide sorolt területeken a meglévő építmények rendeltetésének megfelelő állagmegóvásán (karbantartás, helyreállítás) túl további építési munka végzése (bővítés, átalakítás), illetve új építmények elhelyezése – a (6) bekezdésben foglaltak kivételével – nem engedélyezhető.

- (6) Az **Me** jelű területeken kivételesen engedélyezhető a speciális természetvédelmi igényeket szolgáló létesítmények – magasles, őrbódé, tájékoztató tábla, pad, hulladékgyűjtő, stb. – elhelyezése.

- (7) Az **Mk** és **Mt** jelű övezetekben erdőt és szőlőt telepíteni bárhol lehetséges. Ezek nyilvántartásba vétele, valamint a művelési ág megváltoztatása – szőlőterületeken belül erdő és gyümölcsös telepítése – az egyéb vonatkozó jogszabályoknak megfelelően történhet.

- (8) Birtokközpontot létesíteni – a vonatkozó általános és helyi előírások szerint – az **Mk** és **Mt** jelű övezetekben bárhol lehetséges.

18. §

Vízgazdálkodási terület

- (1) **Vízgazdálkodási területekre** vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 30. §-a tartalmazza.

- (2) Balástya község vízgazdálkodási területeihez az **SzT-1,2** terven jelölt belvízi és öntözőcsatornák, továbbá az **SzT-2,3** terven jelölt vízgazdálkodási létesítmények (vízmű, víztározó) tartoznak.

A terület jele: **V**

- (3) A vízgazdálkodásról szóló törvény, illetve a vonatkozó (46/1999.(III.18.) Korm. r.) rendelet értelmében a szakfeladatok ellátásához a tározók, továbbá a belvíz- és öntözőcsatornák partvonalától számítva mindkét oldalon 3-3 m szélességű parti sáv hagyandó szabadon.

- (4) A vizek természetes lefolyásának akadályozására alkalmas művek (út, csatorna, üzem, egyéb építmény, nyomvonalas létesítmény, stb.) építtetője, illetőleg fenntartója a természetes lefolyás biztosításáról az illetékes vízügyi szerv előírásainak megfelelően gondoskodni köteles.

19. §

Közterületek felhasználásának szabályai

- (1) Balástya közterületeinek **TERV** szerinti felosztása:

a./ közlekedési célú közterület, illetve

b./ nem közlekedési célú közterület

- (2) A közlekedési célú közterületekre vonatkozó szakági előírásokat a **HÉSZ** 14. §-a tartalmazza.
- (3) A nem közlekedési célú közterületek a közparkok, melyekre vonatkozó szakági előírásokat a **HÉSZ** 15. §-a tartalmazza.
- (4) Építmény közterületi elhelyezésének általános szabályait az OTÉK 39. §-a tartalmazza.
- (5) Az OTÉK 32. § szerint közterületen is elhelyezhető létesítmények – a mobil berendezések kivételével – építési engedélykötelesek.

20. § Környezetvédelem

- (1) A környezetvédelemre vonatkozó, mindenkor érvényes jogszabályokat, szabványokat – a **HÉSZ** 1. § (3) bek. értelmében – be kell tartani.
Az egyes kialakult, vagy kialakítható építési övezetekben, illetve övezetekben megengedhető környezeti határértékek a vonatkozó általános szabályok szerint elfogadható értékeket nem haladhatják meg.
- (2) A vonatkozó levegőtisztasági, valamint a zaj- és rezgésvédelmi határértékek betartásához szükséges mérések eredményét folyamatosan biztosítani kell.
- (3) Figyelmet kell fordítani azokra az esetekre, amikor elidegenítés, vagy kezelői jog átruházása következtében a területfelhasználási és övezeti hovatartozás változatlan marad, de egyes épületek rendeltetése, az alkalmazott technológia úgy módosul, hogy a környezeti terhelést a korábinál, illetve a megengedettnél nagyobb mértékben növeli.
- (4) Környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységek engedélyezése során a mindenkor hatályos előírásokat (jelenleg: 20/2001.(II.14.) Korm. rend.) figyelembe kell venni.
- (5) A rétegvíz készlet védelméről szóló előírás (123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet) szerint a hidrogeológiai védőidom kialakítását 2007-ig el kell végezni.
- (6) Az ivóvíz megengedett határértéket meghaladó vas- és arzéntartalma miatt ki kell építeni a szükséges vízkezelési technológiát.
- (7) Lakóterületeken, továbbá a településközpont vegyes és különleges övezetben a **környezetet fokozottan terhelő** (bűzös, illékony anyagokat használó, jelentős porképződéssel járó, továbbá jelentős zajt, vagy rezgést okozó tevékenységet) végezni, illetve arra engedélyt adni tilos.
- (8) Településközpont vegyes és különleges övezetben, továbbá gyermeknevelési intézmények telekhatárától, valamint nem csak konzerv jellegű élelmiszert forgalmazó kereskedelmi egységek épületétől **50 m-es távolságon belül haszonállatot tartani tilos.**
- (9) Lakóterületen csak a mindenkor hatályos **(8/2005.(III.29.) Kt. számú)** önkormányzati rendeletben meghatározott, a házi szükségletet meg nem haladó állatlétszám tartása engedélyezhető.
- (10) A Terven **ht** betűvel jelölt, mintegy 60 ha nagyságú Müllerszék (Nagyszék) helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

- (11) Helyi jelentőségű védett természeti emlék:
- a Széchenyi utca menti platán (*Platanus x hybrida*) fasorok,
 - a Rákóczi utcai hatalmas kocsányos tölgy (*Quercus robur*) és
 - a művelődési ház melletti két óriás platánfa.
- (12) A természet védelméről szóló 1996 évi LIII. törvény 23.§ (2) bekezdése alapján országos jelentőségű védelem alatt áll valamennyi szikes tó. Az **SzT-1,2,3** terven jelölt ilyen „ex-lége” védett területek, valamint az egyéb természeti területek védelme érdekében meg kell követelni a területen gazdálkodási tevékenységet folytatóktól az illetékes szakhatóságok előírásainak megfelelő működési feltételek betartását. (a hivatkozott törvény előírásai értelmében).
- (13) Az erősen allergizáló parlagnyír és egyéb egészségre veszélyes gyomok elterjedését folyamatos gondozással, irtással, a beépítésre szánt, funkcióváltásra előírányzott területek ideiglenes, illetve mellékhasznosításával meg kell akadályozni.

21. § Kulturális örökségvédelem

- (1) A kulturális örökség védelmére a Terv készítésekor vonatkozó általános szabályokat a 2001. évi LXIV. törvény tartalmazza.
- (2) Balástya területén – a kulturális örökség meghatározó részeként – védeni kell a már feltárt, illetve a későbbiekben feltárandó régészeti területeket, továbbá a kialakult építészeti, településképi hagyományokat, jellegzetességeket, az épített környezet értékeit. Épületek, építmények építése, átalakítása, bővítése csak környezetbe illően, a beépítési, telekhasználati, homlokzatképzési, tömegformálási és anyaghasználati hagyományok figyelembe vételével történhet.
- (3) Az illeszkedés alapszabályait a HÉSZ 5. § (4)-(6) pontjai, illetve az egyes építési övezetek előírásai tartalmazzák.
- (4) A Terven **H** betűvel jelölt, és a csatolt függelékben felsorolt, építészeti-helytörténetileg értékes épületek helyi védelemben részesülnek.
- (5) A helyileg védett objektumok tömegét, homlokzatát, tetőformáját, anyaghasználatát eredeti kialakításukban kell megtartani, illetve felújításkor abba visszaállítani.
- (6) A védett épületek korszerűsítését, átalakítását, esetleges bővítését, vagy funkcióváltását a védettség nem akadályozza, sőt elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát.
- (7) Helyileg védett épület külső megjelenését (homlokzat, tömeg-, tetőforma, tetőfelépítmény, kémény, stb.) módosító, építési engedély-köteles munkák engedélyes tervének benyújtása előtt elvi építési engedélytervet kell készíteni, amelyen a változtatásra kerülő épületrészek terveit M = 1:100 léptékben kell ábrázolni..
- (8) Helyileg védett épület bontási engedélye csak felmérési dokumentáció (rajzi és fotó) mellékelése után adható ki.
- (9) Védetté nyilvánításra, illetve annak megszüntetésére bárki javaslatot tehet. Az I. fokú építési hatósághoz benyújtandó kérelemnek tartalmaznia kell az építmény/terület adatait (utca, házszám, hrsz., tulajdonos, kezelő, stb.), valamint rövid indoklást.

- (10) A védetté nyilvánításról, ill. annak megszüntetéséről értesíteni kell:
- az ingatlan tulajdonosát, kezelőjét, használóját,
 - a védetté nyilvánításra, megszüntetésre javaslattevőt.

22. §

Védett és védőterületek

- (1) Védőterületek általános szabályait az OTÉK 38. § tartalmazza.
- (2) Az igazgatási területen húzódó utak és közművezetékek **SzT-1** terven kijelölt védőterületein, valamint a szeméttelp/dögterület 1.000 méteres körzetén belül érvényesül az ún. „szerzett jog”.
- (3) Az előző pont szerinti védőterületeken új tanya, vagy egyéb, emberi tartózkodásra szolgáló épület, illetve más, védőövezetet igénylő létesítmény építése csak az illetékes szakhatóságok (ÁNTSZ, ATIKÖFE, Állategészségügyi és Élelmiszerellenőrző Állomás, Növényegészségügyi és Talajvédelmi Állomás, Közlekedési Felügyelet, vagy egyéb szakhatóság) hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (4) A (2) bekezdésben felsoroltakon túl további védőterületet igénylő létesítmény engedélyezésének feltétele az (1) bekezdés szerinti 38. § (7) bekezdésének megfelelően – azaz **saját területen belül** – kialakított védőterület.
- (5) Az **SzT-1,2** terven feltüntetett, védőtávolságot, biztonsági területet igénylő létesítmények (pl.: szénhidrogén szállító vezetékek) által érintett, valamint a léptékből eredően nem ábrázolt, azonban szövegesen megfogalmazott, illetve egyéb általános szabályokban megkövetelt védőtávolságokat (pl.: 18. § (3)-(4) bek.) a **Terv** végrehajtása során figyelembe kell venni.
- (6) Az **SzT-1,2** terven kijelölt védő-, illetve biztonsági területek a következők:
20 bar-nál nagyobb nyomású gázvezeték mentén 30,0-30,0 m
6-20 bar közötti nyomású gázvezeték mentén 6,0-6,0 m
40 bar-nál nagyobb nyomású olajvezeték mentén 15,0-15,0 m
olajkutak körül 50,0 m
lezárt olajkutak körül 10,0 m
Az **SzT-3** terv szerint üzemanyagtöltő-lakóépület közötti távolság: 50,0 m
- (7) A **D-E** tűzvesélyességi osztályba tartozó építmények közötti tűztávolságot, telepítési távolságot az I. fokú tűzvédelmi szakhatóság szakvéleménye alapján a tűzvédelmi hatóság állapítja meg.

23. §

A településrendezési feladatok megvalósulását szolgáló sajátos jogintézmények előírásai

- (1) Az Étv. 17. § a./-i./ pontjaiban felsorolt sajátos jogintézmények helyi szabályozása a (2)-(9) bek. szerint indokolt.

- (2) **Telekalakítás:** az Étv. 23-24. §-ban foglalt általános szabályokon túl érvényesíthető helyi előírásokat a **HÉSZ** 6. § (3)-(4) bek. tartalmazza.
- (3) **Elővásárlási jog:** az Étv. 25. § figyelembevételével az önkormányzat elővásárlási jogát kell elrendelni minden területfelhasználási változással érintett területen (pl.: lakóterületi bővítések)
- (4) **Kisajátítás:** az Étv. 26. § szerinti kisajátításra akkor kerülhet sor, ha az előző pontban foglalt elővásárlási jogával az önkormányzat nem tudott élni, és a **TERV** szerinti közérdekű cél megvalósítása esedékessé válik.
- (5) **Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés:** az Étv. 27. §-ban megfogalmazott szabályokat a **HÉSZ** 2. § (3) és 14. § (6) bek. esetén lehet érvényesíteni.
- (6) **Útépítési és közművesítési hozzájárulás:** az Étv. 28. § előírásai alapján az egyes ingatlanok tulajdonosaira áthárítható költségrészt és a fizetés feltételeit külön önkormányzati rendeletben kell rögzíteni.
- (7) **Településrendezési kötelezések:** az általános előírásokat az Étv. 29. § tartalmazza.
 - a./ **Beépítési kötelezettség:** az új, önkormányzati közreműködéssel kialakított, beépítésre szánt területeken – az új telkek értékesítését követően, a folyamatos megvalósulás biztosítása érdekében – max. 4 évre szóló beépítési kötelezettséget kell előírni.
 - b./ **Helyrehozatali kötelezettség:** azokon az épületeken rendelendő el, amelyeket engedély nélkül, vagy az engedélyezett tervtől eltérően építettek, vagy alakítottak át.
 - c./ **Beültetési kötelezettség:** tanyaépítés esetén (**HÉSZ** 17. § (3) bek.), valamint a Terv szerint kijelölt helyeken – gazdasági területeken, fő- és mellékutak mentén – ligetes fásítás létesítendő a 13. § (2) bek. szerinti növényfajok felhasználásával.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

24. § Hatálybalépés

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napját követő 30. napon lép hatályba. Egyidejűleg a 2/1989.(01.26.) Kt. számú rendelet hatályát veszti.
- (2) A rendelet előírásait a folyamatban lévő és a hatálybalépés napjáig határozattal el nem bírált ügyekben is alkalmazni kell.

Magyar Mihályné sk.
jegyző

Ujvári László sk.
polgármester

A rendeletet megalkotta Balástya Községi Önkormányzat Képviselőtestülete 2005. március 29. napján tartott ülésén.

Kihirdetve: 2005. április 09.

Magyar Mihályné
jegyző

A rendelettervezetet összeállította és az egyeztetési eljárás során érkezett észrevételek alapján módosította a CSOMITERV PLUSZ KFT.
Szeged, 2005. március

Szemerey Márta
okl. építészmérnök
vezető településrendező tervező