



BALÁSTYA
KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
MÓDOSÍTÁS 2017
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

TARTALOMJEGYZÉK
BALÁSTYA KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
MÓDOSÍTÁSÁNAK DOKUMENTÁCIÓJÁHOZ

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ:

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Balástya Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2005. (IV. 09.) Kt. sz. rendelete

Egységes szerkezetben a módosításokkal

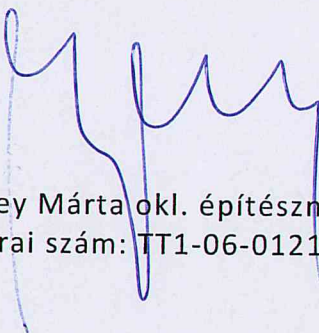
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ:

Előzmények

Megbízó: Balástya Község Önkormányzata
Képviseli: Ujvári László polgármester

Megbízott: Tér-Idő Műterem Bt. 6720 Szeged, Arany J. u. 7.

Településtervező: Szemerey Márta okl. építészmérnök
(Kamarai szám: TT1-06-0121)



2017. január hó

**Balástya Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
7/2005.(IV.09.) Kt. számú rendelete¹
Balástya Község Helyi Építési Szabályzatáról
egységes szerkezetben**

Balástya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 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

a Csongrád Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: CsMK) Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész, az Alsó-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, az Alsó-Tisza-vidéki Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság, a CsMK Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve Népegészségügyi Intézet, a CsMK Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a CsMK Közlekedési Felügyelősége, a CsMK Földhivatala, a CsMK Erdészeti Igazgatóság, a CsMK Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság, a Csongrád Megyei Önkormányzat, a Honvédelmi Minisztérium, a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal illetékes bányakapitánysága, az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság, a Nemzeti Közlekedési Hatóság illetékes igazgatósága, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala illetékes Iroda, az illetékes Rendőrkapitányság, a CsMK Szeged Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal, mint I. fokon illetékes építési hatóság, továbbá a szomszédos települések önkormányzatai véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) Jelen rendelet hatálya Balástya község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2)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.
- (3) A jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK és az országos érvényű rendelkezések (továbbiakban: általános szabályok) előírásait kell figyelembe venni.

¹ Módosította a 11/2010. (09.01.), 10/2013. (09.12.) és a 2/2017. (02.01.) Önk. rendelet.

² Módosította a 10/2013. (09.12.) Önk. rendelet. Hatályos 2013. szeptember 27. napjától.

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 előíránytól 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) ³ 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,
 - e.) vízgazdálkodási terület, valamint
 - f.) **különleges beépítésre nem szánt terület** lehet.

³ Módosította a 11/2010. (09.01.) Önk. rendelet. Hatályos 2010. november 1. napjától.

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 igénybevételének 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 – a 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 fém pálcá, 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 (élő sövény): 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) ⁴ 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 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.

⁴ Módosította a 11/2010. (09.01.) Önk. rendelet.

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)⁵ Az OTÉK 19. § (2)-(3) bekezdésében foglaltak közül a Gksz* jelű (az M5-ös út csomópontjához csatlakozó) területeken nem létesíthető üzemanyagtöltő, 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 hátsókert 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 m² szintterületig max. 4,50 m, 400 m² szintterületig max. 6,0 m, 400 m² 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 m²**, szélessége **min. 20 m**.
- (5)⁶ 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.

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 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: **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.).
- (6)⁷ A területen engedélyezhető építményeket a területet keresztező szénhidrogén-vezeték és védőtávolsága figyelembe vételével lehet elhelyezni.”

⁵ A (2)-(4) bekezdést módosította a 11/2010. (09.01.) Önk. rendelet.

⁶ Az (5)-(6) bekezdéssel kiegészítette a 11/2010. (09.01.) Önk. rendelet.

⁷ Kiegészítette a 11/2010. (09.01.) Önk. rendelet.

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) szeméttelp (hrs.z.: 09/114) területén kialakítandó hulladékudvar és az itt elhelyezendő

dögműanyag 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 szervízút, 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, féloldalas 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 fajok alkalmazásával kell gondoskodni.
- (10) Az **SzT-1,2** terv szerint az utcák mentén – a meglévő és tervezett közműnyomvonalaktól legalább 2,0 m távolságot tartva – legalább egyoldali, egységes fafajú fasorok telepítendők 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 készítendő 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)⁸ Utcafásításra, pótlásra ill. cserére javasolt fafajok: ezüsthárs (*Tilia argentea*), ostorfa (*Celtis occidentális*), csörgőfa (*Koeleruteria paniculata*), magas kőris (*Fraxinus excelsior*). Szűk utcákban ill. a légvezetékek alatt gömbkőris (*Fraxinus ornus* 'Mecsek'), júdásfa (*Cercis siliquastrum*) 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.

⁸ Módosította a 11/2010. (09.01.) Önk. rendelet.

Telepítésre ajánlottak a következő fa- és cserjefajok:

Fák – fehér vagy szürke nyár (*Populus alba*, *P.x canescens*), magyar kőris (*Fraxinus angustifolia* ssp. *pannonica*), vadkörte (*Pyrus pyraeaster*), 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 készítendő 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 nyeregtető 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 fafajok 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 gyepek, 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)⁹ 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.”
- (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.

18/B §¹⁰

Különleges beépítésre nem szánt terület

- (1) ¹¹ Az általános előírásokat az OTÉK 30/B §-a tartalmazza.
- (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 zsindely, 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) ¹² Az építés engedélyezésének alapszabályai:

A létesíthető épület/ek egyenkénti bruttó területe max. 800 m²

Építménymagasság max. 7,5 m, de 4,5 m-en felül az építendő szintterület függvénye, azaz a megengedhető legnagyobb építménymagasság:

100 m ² szintterületig	max. 4,5 m,
300 m ² szintterületig	max. 6,0 m,
300 m ² szintterület fölött	max. 7,5 m.

Kn jelű övezetben – már megvalósult vendéglátó- és szálláshellyel rendelkező intézmény területén – legfeljebb a már megépült épülettel azonos nagyságú, de a jellemző paraméterekben – magassági, szélességi- és hossz méretek, tetőhajlás – azt meg nem haladó épület létesíthető.

Építménymagasság max. 7,5 m

Tetőidom 30°-45° közötti hajlásszögű, szimmetrikus nyereg, vagy félnyereg-tető lehet.

- (7) ¹³ A területen elhelyezhető épületek rendeltetésszerű használatához előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezését a telken belül – a (8) bekezdést is figyelembe véve – kell biztosítani. A burkolt felület nagysága max. 3 % lehet. Ennek legfeljebb egyharmada – azaz max. 1 % – lehet hézagmentes burkolat.
- (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, ún. „vizes élőhely” alakítandó ki és tartandó fenn.”

⁹ Módosította a 11/2010. (09.01.) Önk. rendelet.

¹⁰ Kiegészítette a 11/2010. (09.01.) Önk. rendelet.

¹¹ Módosította a 2/2017. (02.01.) Önk. rendelet. Hatályos 2017. február 16. napjától.

¹² Módosította a 2/2017. (02.01.) Önk. rendelet. Hatályos 2017. február 16. napjától.

¹³ Módosította a 2/2017. (02.01.) Önk. rendelet. Hatályos 2017. február 16. napjától.

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 korábbinál, illetve a megengedettnél nagyobb mértékben növeli.
- (4) Környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységek engedélyezése során a mindenkori hatályos előírásokat (jelenleg: 20/2001.(II.14.) Korm. rend.) figyelembe kell venni.
- (5)¹⁴ Az M5 autópálya forgalmából eredő, határérték feletti zajterhelés kivédése a huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségekben egyedi méretezéssel biztosítandó. Zajvédő fal a területen nem létesíthető.
- (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 élelmiszer forgalmazó kereskedelmi egységek épületétől **50 m-es távolságon belül haszonállatot tartani tilos**.
- (9) Lakóterületen csak a mindenkori 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:

¹⁴ Módosította a 11/2010. (09.01.) Önk. rendelet.

- 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 parlagfű és egyéb egészségre veszélyes gyomok elterjedését folyamatos gondozással, irtással, a beépítésre szánt, funkcióváltásra előirányzott 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 személtelep/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** tűzveszélyességi 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.

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

c./¹⁵ **Beültetési kötelezettség:** tanyaépítés esetén (HÉSZ 17. § (4) bek.), valamint a Terv szerint kijelölt helyeken – gazdasági területeken, fő- és mellékutak mentén – ligetes fásítás létesítendő a 15. § (3) bek. szerinti növényfajok felhasználásával.

A beültetésre kijelölt területeken építmény nem létesíthető, de gépjármű várakozóhelyek elhelyezhetők.

A beültetést a Terv hatálybalépését követő 1 éven belül el kell kezdeni és 5 éven belül be kell fejezni.

- (8)¹⁶ **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.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

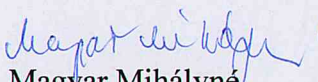
24. § Hatálybalépés¹⁷

- (1) Jelen rendelet hatálybalépésével az R mellékletét képező SzT-3 terv 5. szelvénye helyébe e rendelet azonos számú melléklete lép.
- (2) E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba. A rendelet a hatálybalépéskor el nem bíralt ügyekben is alkalmazható, ha az az érdekeltek számára kedvezőbb.

A rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.


Ujvári László
polgármester




Magyar Mihályné
jegyző

A Rendeletet megalkotta Balástya Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2005. március 29. napján tartott ülésén, módosította 2010. augusztus 31., 2013. szeptember 11. és 2017. január 31. napján tartott ülésén.

Kihirdetve: 2017. február 02-n.

Magyar Mihályné
Jegyző

Balástya Község Helyi Építési Szabályzatának mellékletei (az előző dokumentációban)

1. sz. melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:10.000 (SzT-1)
2. sz. melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV M=1: 4.000 (SzT-2)
3. sz. melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV M=1: 2.000 (SzT-3)
4. sz. melléklet: Helyileg védett objektumok és régészeti területek
5. sz. melléklet: Lakóterület építési övezeteinek beépítési szabályai

¹⁵ Módosította a 2/2017. (02.01.) Önk. rendelet. Hatályos 2017. február 16. napjától.

¹⁶ Kiegészítette a 11/2010. (09.01.) Önk. rendelet.

¹⁷ Módosította a 10/2013. (09.12.) Önk. rendelet.

ELŐZMÉNYEK

1.1. Előzmények, adottságok

Balástya Község jelenleg hatályos Településrendezési Terve (továbbiakban: Terv) 2004-ben készült.

Az év elején jelentkezett módosítási igény nem koncepcionális jellegű, nem jelent sem településszerkezeti, sem területfelhasználási, vagy egyéb lényegi változást. Új beépítésre szánt terület kijelölésére, illetve zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetésére nem kerül sor.

A 23/2005.(III.29.) Kt. sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv módosítására nincs szükség.

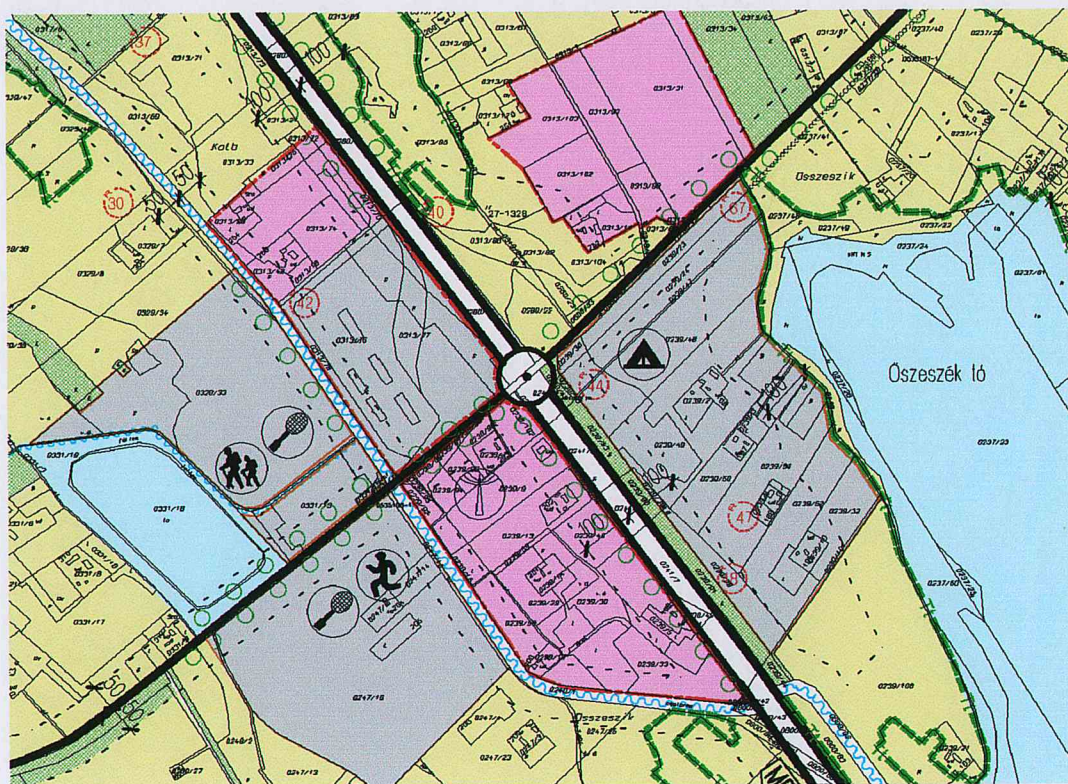
Jelen módosítás kizárólag a Helyi Építési Szabályzat részleges módosítását jelenti.

Fentiek értelmében a tervmódosítás egyeztetése, illetve véleményeztetése a 314/2012.(XI.8.) Korm. rend. (Továbbiakban: R.) átmeneti rendelkezései által (R. 45. § (2) bek.) biztosított lehetőség alapján, a R. 32. § (4) bek. szerint, ún. „egyszerűsített eljárás” keretében történhet.

Balástya Község Képviselő-testülete 39/2013.(IV.17.) Kt. határozatával elfogadta a partnerségi egyeztetés szabályzatát, így annak megfelelően lefolytatható a tervmódosítás egyeztetése.

1.2. Tervezési feladat

Az M5-ös autópálya kiépítését követően a balástyai csomópont környezete gazdasági értelemben felértékelődött. Ennek következtében került sor 2010-ben a Településrendezési Terv módosítására. A csomópont környezetében húzódó, döntően szántó és rét-legelő művelési ágú, Natura2000 védettségű területek átminősítése a remélt fejlesztési lehetőségek érdekében megtörtént, a módosítást Balástya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadta.



A csomópont Dk-i negyedében, az autópálya 147-es kilométerénél, a pálya és az Őszeszek tó közötti ún. „különleges beépítésre nem szánt” övezetbe sorolt területen tervezett autós pihenőhely kialakítása időközben megtörtént. Az összesen közel 20 hektáros területen a jellemzően kétszintes Family Hotel megépült. A kedvelt pihenőhely prosperálását jelzi, hogy a tulajdonos további beruházásokat tervez, a vendégek minél jobb kiszolgálását szem előtt tartva. Az elsősorban kereskedelmi célú építmények kedvező, egyben gazdaságos kialakítása érdekében a HÉSz vonatkozó előírásainak módosítására van szükség. A módosítás elsődleges célja annak a szabályozási keretnek a megteremtése, amely alapján megépíthető az út közben megálló, megpihenők igényeinek megfelelő létesítmény.

A tervezett kamionos pihenő (parkoló, vizes helyiségek, élelmiszer-napicikk üzlet, stb.) és a hozzá tartozó parkolóhely a szállodától keletre – a természeti adottságokat legkevésbé zavaró, koncentrált kialakítással – épülne.



1.3. A tervmódosítás készítéséhez felhasznált források

- Balástya Településrendezési Terve (23/2005.(III.29.) Kt. hat.)
- Helyszíni vizsgálatok és egyeztetések (Tér-Idő Műterem Bt. – 2016. február-április)

1.4. Területrendezési Tervek figyelembe vétele

Mind az Országos (OTrT), mind a Megyei (Cs.M.Ö.) Terv előírásait részletesen vizsgálta a 2010. évi tervmódosítás.

Az időközben történt módosítások ismeretében, továbbá jelen tervmódosítás jellegére és mértékére tekintettel ismételt tételes vizsgálat nem indokolt.

Az OTrT, illetve a Cs.M.Ö. vonatkozó térségi előírásaival ellentétes javaslatot jelen tervmódosítás nem tartalmaz.