

Balotaszállás Község kül-és belterületének szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 13/2007.(IX.28.)rendelete

Balotaszállás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§(3) bekezdés c./ pontjában és a 13. §(1) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében biztosított feladat- és hatáskörében eljárva, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 4.§(3) bekezdésében megfogalmazott keretek között a Község településszerkezeti tervében foglaltak megvalósítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya és alkalmazása

1.§

- (1) A rendelet hatálya Balotaszállás település közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az 1.§-ban meghatározott közigazgatási területen területet felhasználni, továbbá építési telket alakítani, építményt elhelyezni, építményt-, építményrészt-, épületegyüttest átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni
 - a) az OTÉK előírásai, és
 - b) az egyéb vonatkozó országos érvényű jogszabályok rendelkezései szerint, továbbá
 - c) a jelen helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a vele együtt alkalmazandó szabályozási terv szerint szabad.
- (3) Jelen rendelet elválaszthatatlan része a kül- és belterületi szabályozási tervlap, mellyel együtt érvényes és alkalmazandó.

A szabályozás elemei

2.§

- (1) A jelen rendelet, valamint a szabályozási terv I. és II. rendű kötelező, valamint irányadó szabályozási elemeket egyaránt tartalmaz.
- (2) I. rendű kötelező szabályozási elemek:
 - közigazgatási határ,
 - terület-felhasználási egység határa,
 - szabályozási vonal, ha különböző terület-felhasználási egységet választ el,
 - a szerkezeti jelentőségű utak
 - műemlék
 - helyi védelemre javasolt művi értékek
 - a telek rendeltetése,
 - védőterületek, védőtávolságok,

- helyi jelentőségű védelemre tervezett természeti terület
- (3) II. rendű kötelező szabályozási elemek:
- a természeti területek határa,
 - az egyes építményekre, természeti és egyéb objektumokra vonatkozó védettség illetve védelmi előírások,
 - az építési övezet, övezet határa és az övezetekhez rendelt előírások,
 - az övezetekhez rendelt előírásokon túl, minden egyéb településrendezési előírás,
 - minden további szabályozási vonal,
 - a tervezett építési vonalak és határvonalak,
 - az építési telek kötelezően zölden tartandó, nem beépíthető része,
 - a kötelező védőfásítás.
- (4) Irányadó szabályozási elemek:
- irányadó telekhatár,
 - megszüntető jel,
 - minden további, kötelezőként nem felsorolt szabályozási elem.
- (5) Kötelező elemek módosítása:
- a.) I. rendű kötelező elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor, amíg
- b.) a II. rendű kötelező elemek módosítása
- belterületen, illetve beépítésre szánt területen legalább a tömb egészére,
 - külterületen, illetve beépítésre nem szánt területen az érintett terület-felhasználási egységre
- kiterjedő szabályozási terv készítésével történhet meg.
- (6) Az irányadó szabályozási elemek további szabályozási, telekalakítási tervek alapján, vagy az utak keresztmetszeti elemeinek méretezésével pontosíthatók, illetve módosíthatók.
- (7) Az egyes terület-felhasználási elemekre, illetve az építési övezetekre vonatkozó, szabályozási tervlapon szereplő övezeti jellemzők az alábbiak:

Építési övezet jele (rendeltetés)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépíthetőség (%)
	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	Kialakítható legkisebb telekterület, (m ²)

- (8) Az övezetre vonatkozó további értékek kötelezőek, kivéve, ha a szabályozási terv másként nem jelöli.

Telekalakítás

3.§

- (1) Az egyes építmények csak a szabályozási tervnek és az övezeti előírásoknak megfelelően kialakított építési telken, telken, építési területen (nyomvonal jellegű építmény esetén területen) helyezhetők el.
- (2) Telekalakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként nem jön létre:
- nyúlványos (nyeles) telek

- olyan telek, amely nem rendelkezik közterületi, vagy önálló helyrajzi számmal lejegyzett magánút kapcsolattal,
és a létrejövő telek egyszerű (téglalap) alakú, a környezete telekszerkezetéhez igazodó, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza. Egyebekben a 85/2000 (XI. 8.) FVM rendelet szerint kell a telekalakítási engedélyezési folyamatban eljárni.
- (3) A terv jóváhagyásakor a még beépítetlen terület egységei csak az övezeti előírásoknak megfelelő telekalakítást követően válnak építési telekké.

Közterület-kialakítás

4.§

- (1) A tervezési területen a szabályozási tervnek megfelelően kell a közterületeket kialakítani. A szabályozási terven az elsőrendű (országos mellékút, gyűjtőút), a másodrendű (kiszolgáló utak) közlekedési és közmű területek és a közparkok alkotják a közterületet.
- (2) Az alkalmi, 30 napnál nem hosszabb ideig tartó rendezvény esetén a közterület-használatról szóló önkormányzati rendeletben foglalt szabályok szerint kell eljárni. Az ideiglenes használatra létesítendő építmények is engedélykötelesek.
- (3) Közterületen önálló építmények, köztárgyak- óra, zászlórúd, kút, szobor és egyéb képzőművészeti alkotás – csak építési engedély alapján helyezhető el, környezetének rendezésére is kiterjedő kertépítészeti tervvel együtt.
- (4) Közterület fölé nyúló épületkiugrás csak a legalább 14 m szabályozási szélességgel rendelkező közterület esetében megengedett.

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

A igazgatási terület tagozódása

5.§

- (1) A rendelet hatályával érintett terület építési szempontból
 - beépítésre szánt és
 - beépítésre nem szántterületekre tagozódik.
- (2) A tervezett beépítésre szánt területeken – az OTÉK 32.§-ában felsorolt építményeket kivéve – építési munkára engedélyt adni
 - a) csak az ÉTV. 12.§ (2) a) bekezdésének megfelelően készített szabályozási terv szerint,
 - b) részleges közmű kiépítése esetén szabad (a csatornahálózat kiépítését követően csak a teljes közmű kiépítése után szabad),
 - c) a mezőgazdasági üzemek ipari gazdasági területen (Gmg) illetve a különleges területeken részleges közművesítettség esetén is lehet. A felszíni vizek elvezetésére a nyíltárkos megoldás is elfogadható.
- (3) Beépítésre szánt terület kül- és belterületen egyaránt elhelyezkedik.

- (4) A beépítésre szánt terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:
- L_f jelű falusias lakóterületi;
 - V_t jelű településközpont vegyes terület;
 - G_{ksz} jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület;
 - G_{ipe} jelű egyéb ipari gazdasági terület,
 - G_{mg} jelű mezőgazdasági üzemi gazdasági terület;
 - K_t jelű különleges temető terület;
 - K_{sp} jelű különleges sportolási célú terület;
 - K_{rh} jelű különleges hulladékudvar, rekultiválandó hulladéklerakó céljára szolgáló terület;
 - K_v jelű különleges vízmű céljára szolgáló terület;
 - K_b jelű különleges szénhidrogén-bányászat céljára szolgáló terület;
 - K_{sz} jelű különleges gyökérszénnyvíztisztító céljára szolgáló terület;
- (5) A beépítésre nem szánt terület az alábbi övezetekre tagolódik:
- $KÖ$ jelű közlekedési terület
 - Z_{kp} jelű zöldterület közpark funkcióval;
 - E_v jelű védelmi rendeltetésű erdőterület;
 - E_g jelű gazdasági rendeltetésű erdőterület;
 - E_e jelű egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület;
 - M_a jelű általános mezőgazdasági terület;
 - M_{ko} jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület;
 - V jelű vízgazdálkodási terület.

III. FEJEZET

A beépítésre szánt területek előírásai

LAKÓTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

L_f falusias lakóterület építési övezet

6.§

- (1) Az L_f jellel ellátott, falusias lakóövezet hagyományörző beépítéshez illeszkedő, 5 m-es legnagyobb építménymagasságot meg nem haladó, egy telken legfeljebb egy darab kétlakásos lakóépület elhelyezésére szolgál. E területeken üzemanyagotöltő kivételével az OTÉK 14.§ (2) bekezdésében meghatározott épületek helyezhetők el. Az építési övezet területén 10 m-nél magasabb antenna oszlopot, továbbá különösen szennyező, az egészségre ártalmas funkciójú épületet nem lehet elhelyezni.
- (2) Falusias lakóterületen lakóépületen kívül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, műhely, műterem, pince, prэшáz, állattartó, gabonátároló, pajta létesíthető. Az állattartó épület beépíthető alapterülete a telek területének max. 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül. Falusias lakóterületen nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények is elhelyezhetők.
- (3) Az utcai kötelező építési vonalon elhelyezett lakóépület legnagyobb hossza 25 m. A lakó funkciót kiegészítő épület legnagyobb hossza 20 m.
- (4) A legkisebb építménymagasság a telek utcai homlokvonalától mért 15 m mélységig legalább 3 m.

- (5) Az oldalkert legkisebb szélessége a nagyobb oldalhatár felé meglévő telkek esetén 4 m, új telkek esetén 6 m.
- (6) Az L_f* lakóterületre a 42.§ karaktervédelme is vonatkozik.
- (7) A falusias lakóterületen (L_f, L_f*) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet:

1. számú táblázat

Az építési övezet jele	A telek							Az épület
	beépítésének módja	legnagyobb megengedett		legkisebb megengedett				legnagyobb megengedett
		beépítési mértéke (%)	sintterület mutató	terület újjonnan kialakítandó esetben (m ²)	szélessége (m)	mélysége (irányadó) (m)	zöldfelületi borítottsága (%)	építmény- magassága (m)
L _f	O	30	0,5	800	16	40	50	5
L _f *	O	30	0,5	800	16	40	50	3,5

VEGYES TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETE

V_t településközpont vegyes építési övezet

7.§

- (1) Jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. 10 m-nél magasabb antenna oszlopot, továbbá különösen szennyező, az egészségre ártalmas funkciójú épületet nem lehet elhelyezni.
- (2) A V_t jelű, településközpont vegyes építési övezetben üzemanyag-töltő kivételével az OTÉK 16.§ (2) bekezdésében meghatározott épületek helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben az általános iskola tornaterme, valamint szakrális funkció elhelyezése esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság 9 m. A legkisebb építménymagasság a telek utcai homlokvonalától mért 15 m mélységig 3 m.
- (4) Az oldalkert legkisebb szélessége mindkét oldalhatár felé szabadon álló beépítés esetén 4 m. A hátsókert legkisebb mélysége 6 m.
- (5) Lakó funkció elhelyezése esetén a HÉSZ 6. § előírásait kell alkalmazni.
- (6) A településközpont vegyes területen (V_t) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet:

2. számú táblázat

Az építési övezet jele	A telek							Az épület
	beépítésének módja	legnagyobb megengedett		legkisebb megengedett				legnagyobb megengedett
		beépítési mértéke (%)	sintterület mutató	terület újjonnan kialakítandó esetben (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi borítottsága (%)	építmény- magassága (m)
V _t	O, SZ	35	1,0	800	20	40	30	7,5

- (7) Az övezetben az OTÉK 42.§-a szerint szükséges parkoló számot telken belül kell biztosítani, illetve önkormányzati parkoló rendelet ettől eltérően is rendelkezhet.
- (8) Az építési övezetben állattartási, illetve növénytermesztést szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (9) Településközponti vegyes területek telkein legfeljebb nettó 40 m² alapterületű nem zavaró ipari funkciójú gazdasági helyiség alakítható ki (az övezeti előírások keretein belül).

GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETE

Gksz Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet

8.§

- (1) Az övezet elsősorban az OTÉK 19 §. (1) bekezdése szerint minden fajta nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységeket, célokat szolgáló épületek elhelyezésére kijelölt terület.
- (2) Területén az OTÉK 19 §. (2) és (3) bekezdésén túl az alábbi építmények helyezhetők el:
 - zöldfelületi építmények,
 - közmű építmények,
 - önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

A területen az alábbi építmények nem helyezhetők el:

- árnyékszék
 - állatkifutó
 - trágyatároló
 - komposztáló
- (3) A legkisebb építménymagasság 3 m, az előkert mélysége 5 m, az oldalkert legkisebb szélessége mindkét oldalhatár felé 4 m, a hátsókert legkisebb mélysége 6 m.
 - (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen (Gksz) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet:

4. számú táblázat

Az építési övezet jele	A telek							Az épület
	beépítésének módja	legnagyobb megengedett		legkisebb megengedett				legnagyobb megengedett
		beépítési mértéke (%)	szinterület mutató	területe újonnan kialakítandó esetben (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi borítottsága (%)	építmény-magassága (m)
Gksz	Sz	35	0,75	2500	20	40	40	6,0

- (5) A tevékenységhez szükséges személygépkocsi elhelyezésére szolgáló területet, parkolót telken belül kell biztosítani.

GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

Gipe Egyéb ipari gazdasági terület

9. §

- (1) Területén nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységekhez szükséges épületek és építmények helyezhetők el a rájuk vonatkozó egyéb előírások szerint.
- (2) Lakás, szolgálati lakás még kivételesen sem helyezhető el.
- (3) A legkisebb építménymagasság 3 m, az előkert mélysége 5 m, az oldalkert legkisebb szélessége mindkét oldalhatár felé 4 m, a hátsókert legkisebb mélysége 6 m.
- (4) Az övezetben az alábbi, 3. sz. táblázat szerinti határértékeket kell alkalmazni:

3. számú táblázat

Az építési övezet jele	A telek							Az épület
	beépítésének módja	legnagyobb megengedett		legkisebb megengedett				legnagyobb megengedett
		beépítési mértéke (%)	szintterület mutató	területe újonnan kialakítandó esetben (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi borítottsága (%)	építménymagassága (m)
G _{ipe}	SZ	35	0,75	2500	25	40	30	6

Gmg Mezőgazdasági üzemek ipari gazdasági építési övezet

10.§

- (1) Elsősorban zavaró hatású mezőgazdasági üzemi célú gazdasági építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Területén egyéb gazdasági célú épületek és a mezőgazdasági tevékenységi célú telken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások csak kivételesen helyezhetők el, akkor, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését és használatát.
- (3) Ipari gazdasági terület, mezőgazdasági üzem területén az alábbi, 5. sz. táblázat szerinti határértékeket kell alkalmazni:

5. számú táblázat

Az építési övezet jele	A telek							Az épület
	beépítésének módja	legnagyobb megengedett		legkisebb megengedett				legnagyobb megengedett
		beépítési mértéke (%)	szintterület mutató	területe újonnan kialakítandó esetben (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi borítottsága (%)	építménymagassága (m)
Gmg	Sz	35	0,75	2500	25	80	40	6,0*

* ettől eltérni technológiával igazolt esetben lehet

KÜLÖNLEGES TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

K_t különleges temető építési övezet

11.§

- (1) Az övezet olyan különleges terület, mely kegyeleti és szakrális funkció elhelyezésére szolgál.

- (2) A különleges temető területen csak temetkezési célú építmények és az azokhoz kapcsolódó, a temető funkció rendeltetésszerű működéséhez tartozó egyéb építmények (pl.: ravatalozó, sírház, templom és a temető adminisztrációs helyiségcsoportjait befogadó iroda funkciók) telepíthetők.

- (3) Az övezetben az alábbi, 6. sz. táblázat szerinti határértékeket kell alkalmazni:

6. számú táblázat

Az építési övezet jele	A telek							Az épület
	beépítésének módja	legnagyobb megengedett		legkisebb megengedett				legnagyobb megengedett
		beépítési mértéke (%)	szintterület mutató	területe újonnan kialakítandó esetben (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi borítottsága (%)	építmény-magassága (m)
K _t	Sz	5	0,05	-	-	-	65	6 (3)*

* kápolna-, templomtorony kivételével, mely lehet magasabb

() a síremlékekre vonatkozik

- (4) Az övezetben a sírhelyeket a telekhatártól legalább 6 m-re kell elhelyezni.
- (5) Épület elhelyezéséhez, a temető rendezéséhez, új temetőrész kialakításához kertépítészeti terv készítése kötelező.
- (6) Az övezet ellátásához szükséges parkoló területet közterületen kell biztosítani.
- (7) Lakás, szolgálati lakás még kivételesen sem helyezhető el.
- (8) A temető 50 m-es védőtávolságán belül kegyeletet sértő tevékenység, továbbá zajos, bűzös tevékenység nem folytatható, sportolási és szórakoztatási célú létesítmény nem létesíthető.

K_{sp} sportolási célú különleges építési övezet

12.§

- (1) Az övezetben sport, rekreációs célú intézmény, elsősorban fedett, illetve nyitott pályák és azok kiszolgálásához kapcsolódó funkciók (pl. öltöző, mosdó stb.), rekreációs szolgáltatások telepíthetők.
- (2) Az övezetben az alábbi, 7. sz. táblázat szerinti határértékeket kell alkalmazni:

7. számú táblázat

Az építési övezet jele	A telek							Az épület
	beépítésének módja	legnagyobb megengedett		legkisebb megengedett				legnagyobb megengedett
		beépítési mértéke (%)	szintterület mutató	területe újonnan kialakítandó esetben (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi borítottsága (%)	építmény-magassága (m)
K _{sp}	Sz	5	0,1	-	-	-	80*	6,0

* a gyeses pályák területe beszámítható

K_{rh} hulladékudvar, rekultivált hulladéklerakó céljára szolgáló különleges építési övezet

13.§

- (1) Az övezet rekultiválandó hulladéklerakó terület, amelynek egy részén hulladékudvar kialakítása tervezett. Az övezetben csak a hulladékudvar működtetéséhez kapcsolódó

építmény, őrház helyezhető el. Az övezetben lakás, szolgálati lakás még kivételesen sem helyezhető el.

- (2) Az övezetben az alábbi, 8. sz. táblázat szerinti határértékeket kell alkalmazni:

8. számú táblázat

Az építési övezet jele	A telek							Az épület
	beépítésének módja	legnagyobb megengedett		legkisebb megengedett				legnagyobb megengedett
		beépítési mértéke (%)	színterület mutató	területe újonnan kialakítandó esetben (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi borítottsága (%)	építménymagassága (m)
K _{rh}	Sz	5	0,1	-	-	-	60	4,5

- (3) Lakó funkciójú épületet, a rekultivációt követően 30 évig tilos az övezetben építeni.

K_v vízmű céljára szolgáló különleges építési övezet

14.§

- (1) A különleges városgazdálkodási (közmű) terület a település fenntartásához szükséges – telekigényes – közmű létesítmények területe.
- (2) Az övezetben lakás, szolgálati lakás még kivételesen sem helyezhető el.
- (3) Az övezetben az alábbi, 9. sz. táblázat szerinti határértékeket kell alkalmazni:

9. számú táblázat

Az építési övezet jele	A telek							Az épület
	beépítésének módja	legnagyobb megengedett		legkisebb megengedett				legnagyobb megengedett
		beépítési mértéke (%)	színterület mutató	területe újonnan kialakítandó esetben (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi borítottsága (%)	építménymagassága (m)
K _v	Sz	10	0,1	2000	-	-	50	6*

* ettől eltérni technológiával igazolt esetben lehet

K_b szénhidrogén-bányászat céljára szolgáló különleges építési övezet

15.§

- (1) A különleges bányászat céljára szolgáló terület szénhidrogén-bányászat céljára szolgáló terület.
- (2) Az övezetben lakás, szolgálati lakás még kivételesen sem helyezhető el.
- (3) A különleges szénhidrogén-bányászat céljára szolgáló terület a szénhidrogén-bányászathoz szükséges létesítmények területe.
- (4) Az előkert legkisebb mélysége 5 m, az oldalkert legkisebb szélessége mindkét oldalhatár felé 6 m, a hátsókert legkisebb mélysége 6 m. A terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 15%.
- (5) Bányatelken kizárólag a bányavállalkozó (MOL Rt) engedélyével végezhető építési, talajfelszín megmozgató (erdőtelepítés, mélyszántás stb.) tevékenység.
- (6) Az övezetben az alábbi, 10. sz. táblázat szerinti határértékeket kell alkalmazni:

10. számú táblázat

Az építési övezet jele	A telek							Az épület
	beépítésének módja	legnagyobb megengedett		legkisebb megengedett				legnagyobb megengedett
		beépítési mértéke (%)	szintterület mutató	területe újonnan kialakítandó esetben (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi borítottsága (%)	építménymagassága (m)
K _b	Sz	5	0,05	2000	-	-	50	6*

* ettől eltérni technológiával igazolt esetben lehet

- (7) A szénhidrogén-bányászati célú, a földgáz- és kőolajtermelő kutak (a továbbiakban: kút) biztonsági övezete a kút középpontjától vízszintesen mért 50 m-es sugarú függőleges hengerfelület által határolt térség. A szénhidrogén-bányászat védőterületén folytatható tevékenységeket a 6/1982 IpM rendelet szabályozza.
- (8) A kutak biztonsági övezetében - a kutak üzemeltetéséhez és javításához szükséges létesítmények és tevékenységek kivételével - tilos:
- a) emberek tartózkodására szolgáló létesítmény (pl. lakóépület, középület, kórház, színház, mozi, iskola, sportpálya, kemping, vásártér, gyakorló- és lőtér, üdülő, játszótér stb.),
 - b) ipari vagy mezőgazdasági épület, létesítmény,
 - c) közforgalmú vasút, vízijármű kikötő,
 - d) vízmű (pl. ivóvízmű, öntözővízmű, szivattyútelep stb.), szennyvíztisztító és csatornatisztító akna,
 - e) állandó jellegű tüzelőberendezés, anyagraktár és anyagtároló,
 - f) kóboráramot létrehozó berendezés (pl. katódosan védett berendezés, ha az együttes védelem nincs biztosítva),
 - g) légvezeték (villamos, hírközlő) létesítése, továbbá
 - h) „A” és „B” tűzvesélyességi osztályba tartozó anyagok tárolása, feldolgozása, éghető anyag elégetése (pl. tarlóégetés), robbantás,
 - i) külfejtéses bányaművelés.
- (9) A kutak biztonsági övezetében - a felsorolt tilalmak alá nem eső - egyéb tevékenységek végzése, illetve létesítmények építése csak 6/1982 IpM rendelet 4.§ (2) bekezdésben meghatározott korlátozásokkal engedhető meg. A korlátozások nem vonatkoznak a kutak üzemeltetéséhez és javításához szükséges berendezésekre és tevékenységekre.
- (10) Az 50 m-es biztonsági övezet esetében tilos:
- a) a kúttól 40 méteren belül bármilyen fa ültetése, árasztásos, öntözéses gazdálkodás folytatása, halastó, víztároló létesítése, nem a bányavállalat által üzemeltetett bármilyen föld alatti vezeték, kábel elhelyezése, föld kitermelése és tárolása,
 - b) a kúttól 30 méteren belül szilárd burkolatú közút létesítése,
 - c) a kúttól 20 méteren belül, nem a kúthoz tartozó bármilyen, a bányavállalat által üzemeltetett vezeték építése, 1 méternél mélyebb földmunka végzése, nyílt árok, gödör létesítése, a dohányzás és a nyílt láng használata.
- (11) A különleges szénhidrogén-bányászat céljára szolgáló területek védőövezete 50 m.
- (12) A mezőbeni vezetékek biztonsági övezete a 10. sz. táblázat alapján határozható le:

10. számú táblázat

	Biztonsági tényező
--	--------------------

Környezet	ha a szállított közeg atmoszférikus állapotban stabil folyadék	ha a szállított közeg atmoszférikus állapotban nem stabil folyadék és gáz	Biztonsági övezet (m)
Belterületen	1,7	2,0	10
Műtárgynál	1,7	2,0	20
Egyéb területen	1,3	1,4	15

- (13) A bányászati célú mélyfúrásokkal kapcsolatos tájrendezési feladatok elvégzésére az köteles, aki 2004. december 31-én e bányászati célú mélyfúrások tulajdonosa. A tulajdonos a bányatörvény 36.§ (4) bekezdés szerinti tájrendezési feladatokat a használaton kívüli bányászati célú mélyfúrások vonatkozásában 2014. december 31-ig köteles elvégezni, azzal, hogy a terület helyreállításának, újrahasznosításra alkalmas állapotba hozatalának, illetőleg a természeti környezetbe illő kialakításának kötelezettségét fokozatosan, a rendelkezésen alapuló tájrendezési feladatok összességére nézve egyenletes ütemben köteles teljesíteni.

Ksz gyökérzónás szennyvíztisztító telep céljára szolgáló különleges építési övezet

16.§

- (1) Az övezet kommunális, folyékony települési hulladék lerakására szolgáló terület.
- (2) Az övezetben csak a települési folyékony hulladék lerakásához kapcsolódó építmény, őrház helyezhető el. Az övezetben lakás, szolgálati lakás még kivételesen sem helyezhető el.
- (3) Az övezetben az alábbi 11. sz. táblázat szerinti határértékeket kell alkalmazni:

11. sz. táblázat

Az építési övezet jele	A telek							Az épület
	beépítésének módja	legnagyobb megengedett		legkisebb megengedett				legnagyobb megengedett
		beépítési mértéke (%)	szintterület mutató	területe újonnan kialakítandó esetben (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi borítottsága (%)	építménymagassága (m)
K _{sz}	Sz	10	0,1	50 000	-	-	50	6*

* ettől eltérni technológiával igazolt esetben lehet

- (4) A gyökérzónás szennyvíztisztító céljára szolgáló különleges építési övezet védőtávolságán (1000 m) belül a nem működő tanyákat nem lehet felújítani, kivétel a helyi védelemre javasolt tanyák.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

Általános építészeti előírások

17.§

- (1) A beépítésre szánt területeken az épületek a környezethez, a kialakult települési karakterhez illeszkedő építészeti kialakítással, azaz tömegformálással, építészeti részletképzéssel, anyag- és színhasználattal engedélyezhetők. Javasolt anyagok: homokkő vagy téglalábazat, vakolt homlokzat. A tetőfedés anyagát tekintve cserép, műemléki pala ajánlott, bitumenes zsindely, hullámpala, lemezfedés nem engedélyezett.
- (2) Az épületek tetőtere beépíthető a kialakult építészeti karakternek megfelelően 35-45°-os hajlásszögű magastetőhöz az adott utcára jellemző tetőidomhoz, tetőgerinc-irányhoz alkalmazkodva, a legnagyobb építménymagasságra vonatkozó előírások betartása mellett. A védett karakterű területre ettől eltérő szabályozás vonatkozik.
- (3) Községi épületek csak az épület környezetére is kiterjedő, elrendezési tervet tartalmazó építési engedélyezési tervdokumentáció alapján engedélyezhetőek. Az engedélyezési tervdokumentációnak a burkolt felületek, parkolók és a kertépítészeti kialakítás terveit is tartalmazniuk kell az utcabútorok, térvilágítás dokumentációival együtt.
- (4) Az egyes építési övezetekben új épület elhelyezése, vagy emeletráépítés során a tervezett építménymagasság és a magastető gerincmagassága a szomszédos meglévő épület(ek) építménymagasságától, gerincmagasságától az adott övezetre vonatkozó építési feltételek betartásával legfeljebb $\pm 1,0$ m-rel térhet el.
- (5) Az egyes építési övezetekre vonatkozóan az előkert legkisebb méretét – az utcakép védelme érdekében – a már kialakult adottságok alapján kell megállapítani úgy, hogy – a szomszédos épületek elhelyezésétől függően – az utcavonaltól számított 3,0 – 5,0 m lehet. A Vörösmarty utcában az előkert mélysége az elektromos vezetékekkel érintett oldalon 7 m. Új tömbök beépítése esetén az előkert előírt mélysége 5 m. Az előírt legkisebb elő-, és oldalkert méretén belül épület, épületrész – a 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású eresztől, alaptest továbbá az OTÉK 35.§ (8) bekezdésében foglaltak kivételével – nem állhat. Az oldalhatáron álló beépítés legfeljebb 1 m távolságban valósulhat meg a telek határvonalától.
- (6) A pince szintű beépítés legnagyobb mértéke megegyezik a beépítettség legnagyobb mértékével, kivétel gazdasági területen, ahol a pinceszintű beépítés legnagyobb mértéke 25 %.
- (7) Az övezetre előírt legnagyobb építménymagasságot településképvédelmi okokból homlokzatonként kötelező betartani.
- (8) Külterületen 150 m²-t meghaladó alapterületű építmény terveihez látványtervet kell készíteni.

Kerítés létesítése

18.§

- (1) Az 1. §-ban rögzített területen belül a belterületen telekhatáron kerítés általában létesíthető. Külterületen, ha vagyonvédelem indokolja, élősvénnel takart drótfonat kerítés létesíthető. Hagyományosan a tanyákat léckerítéssel határolták le, ez a továbbiakban is megőrzendő adottság, egyéb kerítéstípusok használatát mellőzni kell.
- (2) Engedélyhez kötött kerítés építési engedélyezési eljárását az épület(ek) építési engedélyezési eljárásával egyidejűleg kell lefolytatni. A kerítés - utcai telekhatáron - a kialakult állapothoz illeszkedő, max 1,5 m magas, max. 40 cm szilárd lábazattal, felül áttört, lehetőleg természetes anyagokból kivitelezhető módon engedélyezhető, melyhez

élősövény, felfutó növényzet csatlakozhat. A nem engedélyhez kötött kerítések növényzet telepítésével (sövény) helyettesíthetők, vagy egyéb (drótfonat) anyagúak, de minden esetben növényzettel takartak lehetnek, max. 150 cm-es magasságig terjedhetnek.

- (3) Közterületi telekhatáron elhelyezett kapu a közterületbe nem nyílhat bele.

Reklámok elhelyezése, kialakítása

19. §

- (1) A közterületeken, építmények közterületről látható homlokzatán, kerítésén, támfalán reklámhordozó felület elhelyezéséhez, kialakításához építési engedély szükséges.
- (2) Tornyokon, kéményeken és egyéb tetőszerkezetből kinyúló építményrészeken reklámfelület elhelyezése, kialakítása bármilyen formában tilos.
- (3) Az épületben működő gazdasági célú tevékenység, üzlet – falfelületből max. 60 cm-re kiemelkedő, max. 0,3 m² felületű – cégérrel reklámozható.
- (4) Irányítótáblák az egyes létesítmények telkén belül kizárólag a bejáratok és kijáratok jelzésére alkalmazhatók. További információkat jelző irányító jelzések táblaszerűen nem telepíthetők – a több épületből álló beépítésű telek kivételével.
- (5) A funkciójukat veszített reklámok eltávolításáról a tulajdonos köteles gondoskodni a funkcióvesztés időpontjától számított max. 1 hónapon belül – ill. amennyiben ezen időtartamon belül nem tesz eleget köteletségének, az önkormányzat a tulajdonos költségére elvégezheti a feladatot.
- (6) Óriásplakát elhelyezése a rendelet hatályával érintett területen tilos.

IV. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

KÖ közlekedési területek övezete

20.§

- (1) A település területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak az OTÉK, a hatályos jogszabályok, a szakági előírások, valamint a jelenlegi rendelet előírásai szerint szabad.
- (2) A közutak (és közterületek) számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet biztosítani kell.
- (3) A közutak szabályozási szélességén belül csak a közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.
- (4) A közúthálózat elemei számára az alábbi szélességű építési területeket kell biztosítani:
 - a) **országos főút:** 53. sz főút: min. 25 m
 - b) **országos mellékutak:**
 - 5413.j. összekötőút: min. 16,0 m
 - 5429. j. összekötőút: min. 16,0 m
 - 24307.j. vasúti hozzájáró út, Állomás köz

- c) gyűjtőút (települési főút)
 - Balassi Bálint utca szabályozási szélessége kialakult, megtartandó
 - d) lakóutcák:
 - a meglévő lakóutcák szabályozási szélessége általában kialakult, ezek megtartandók,
 - az új lakóutcák szabályozási szélessége általában min. 12,0 m.
 - e) külterületi fontosabb közutak szabályozási szélessége min. 10,0 m
- (5) A közutak külterületi szakaszai mentén a tengelytől számított alábbi védőtávolságokat kell biztosítani:
- közutak esetén 50-50 m-es
 - főút esetén 100-100 m
 - tervezett autópálya esetén 100-100 m.
- A védőtávolságon belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és az erre vonatkozó jogszabályoknak megfelelően helyezhető el. A tanulmányterv szinten tervezett M 9 autópálya védőtávolsága irányadó.
- (6) A térségi kerékpárút számára az 53.sz. főút keleti oldalán és az 5413-as összekötő út északi oldalán helyet kell biztosítani legalább 3 m szélességben.
- (7) A gyalogos közlekedés számára a közlekedési területen belül a megfelelő gyalogjárdákat kell biztosítani. Ez az országos mellékutak és a települési gyűjtőút mentén mindkét oldalon min. 1,5 m.
- (8) Az országos közforgalmú vasút mentén a (az állomás esetében a szélső) a vágánytól számított 50,0–50,0 m-es védőtávolságot kell figyelembe venni, amelyen belül építményt elhelyezni csak erre vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek mellett szabad. Vasúterületen a közforgalmú vasutak és azok működéséhez kapcsolódó – az OTÉK 26. § (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el.
- (9) A közlekedési utak mentén lévő padkákat füvesíteni kell.
- (10) Az utak mentén lévő csapadékvíz elvezető árkokat állandó jelleggel karban kell tartani és a csapadékvíz lefolyásának folyamatosságát biztosítani kell a befogadó helyig.
- (11) Parkolás:
- a) Új beruházásoknál a gépjárművek elhelyezését az OTÉK szerint kell kielégíteni.
 - b) Közterületi parkolóhelyeket kell a Balassi Bálint utcán (általános iskola és a művelődési ház közötti részen) mentén kialakítani.

Közmű területek

21.§

Közműhálózatok és építményeik három csoportja a terület-felhasználás szerint.

- A közlekedési hálózattól független vonalas hálózatok:
Önálló szerkezeti rendszert alkotó, a terület-felhasználást a helyigényük és a védőtávolságuk miatt korlátozó térszín feletti (120 kV-os nagyfeszültségű és 20 kV-os közép-feszültségű) villamos távvezetékek és a térszín alatti vezetékű, országos (nagy nyomású gázvezeték) energiaközmű hálózatok.
- A közlekedési hálózatok nyomvonalát követő vonalas rendszerek:
A szabályozási szélességen belül a közlekedési hálózatokat követő bel- és külterületen egyaránt vezetett hálózatok. Az ivóvízvezetékek, valamint a villamos energia, a vezetékes gáz és a vezetékes hírközlési hálózatok és azok járulékos elemei.

- Pontszerű közműbázisok:
Védőterületükön belül okoznak korlátozást (gázfogadó, vízmű, szennyvízátemelő).

Közművesítés, közműépítmények

Általános előírások

22.§

- (1) A közművek elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. A vezetékek védőtávolságát biztosítani kell az üzemviteli, a karbantartási célú hozzáférhetőség és a közművezetékek védelme érdekében.
- (2) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jog bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) A tervezett új telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel, s mérési helyekkel kell csatlakozni. Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet el kell bontani, indokolt esetben, ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- (5) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati, összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (6) A föld felett megjelenő közműberendezések elhelyezése ne csak funkcionális legyen, hanem segítse elő az igényes, esztétikus környezet kialakítását és az érdekelt terület szépítését.
- (7) A közterületi víziközmű vezetékek építése csak vízjogi engedélyezési terv alapján végezhető.

Vízellátás

23.§

- (1) Az oltóvízigények kielégítéséhez és a tűzcsapok helyének meghatározásához a Bács-Kiskun megyei Tűzoltó-parancsnoksággal egyeztetni kell.
- (2) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékekről az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni.
- (3) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózathoz kivehető vízmennyiséget, az építmények tűzvíz ellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzvíztároló medence építésével kell megoldani.

- (4) A szolgáltatott víz minőségének ki kell elégítenie az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló módosított 21/2001. (X.26.) Korm. rendelet előírásait.

Szennyvízelvezetés

24.§

- (1) A nyílt árkokba, időszakos, vagy állandó vízfolyásba történt szennyvíz bekötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni a környezet védelmében.
- (2) A szennyvizek szikkasztása tilos a felszíni és felszín alatti vizek vízminőségvédelme érdekében.
- (3) A szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig a szennyvizet zárt szennyvíztárolóba kell gyűjteni, majd innen a szennyvizet engedéllyel rendelkező folyékony hulladék ártalmatlanító telepre kell szállítani.
- (4) Azoknál az ingatlanoknál (pl. gazdasági területek), ahol a kibocsátott szennyvíz összetétele nem felel meg a közcsatornára ráköthető szennyvíz vízminőségi követelményeinek, a telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel a vizeket elő kell tisztítani. A közcsatornába, a szennyvíztisztító telepre csak a megengedett szennyezettség mértékéig tisztított szennyvíz vezethető, vihető.
- (5) A település beépítésre nem szánt csatornázatlan területein
 - vízzáró szennyvíz gyűjtő-tároló berendezés létesíthető, ha élővíz befogadó nem áll rendelkezésre,
 - ha az érintett területen élővíz befogadóba a tisztított szennyvíz bevezethető és a szakhatóságok hozzájárulnak, helyi szennyvíztisztító kisberendezés telepíthető.
- (6) A leendő szennyvízelvezető hálózatra történő lakossági rákötéseket az önkormányzatnak ösztönözni kell, illetve kötelezni az ingatlantulajdonosokat arra, hogy azokon a szakaszokon ahol a csatornahálózat megvalósult, a rákötéseket egy éven belül építsék ki. A közüzemi szennyvízcsatorna hálózatra való rákötés esetén – azzal egyidejűleg – az érintett ingatlanon esetlegesen meglévő közműpótló létesítményt szakszerűen fel kell számolni, helyét rekultiválni kell (műtárgy kiemelése, a talaj fertőtlenítése, betömedékelése).
- (7) Új rekonstrukciók során a közművek szükség szerinti átépítéséről gondoskodni kell. Ha az építési telek előtt közműves szennyvízcsatorna van, új épületre használatbavételi engedély csak a közműcsatornára való rákötés után adható.
- (8) A közcsatornába vezetett, a szennyvíztisztító telepre szállított szennyvizek minőségének ki kell elégítenie a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásait.

Felszíni vízelvezetés

25.§

- (1) A település közigazgatási területén lévő belvízcsatornák partlétől mért 6–6 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot fenn kell tartani.

- (2) A karbantartási sávok nem építhetők be, legfeljebb olyan építmény helyezhető rájuk, amely a szakfeladatok elvégzését nem akadályozza (pl.: kerékpárút).
- (3) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
- (4) A beépítésre szánt területeken az építésnek a feltétele a beruházás előkészítési fázisában az érintett térség tereprendezésének és a felszíni vízelvezetésnek a megvalósítása.

Villamosenergia-ellátás

26.§

- (1) A 20 kV-os villamos távvezetékek védőtávolsága beépítésre szánt területen 4–4 m, beépítésre nem szánt területen 6–6 m. Ezen övezeten belül bármilyen építési tevékenység végzéséhez a szolgáltató hozzájárulása szükséges.
- (2) A beépített és a beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak földfeletti vezetése megmaradhat területgazdálkodási okokból. A tervezett fejlesztési területeken és a rekonstrukcióra kerülő hálózatokon a villamos kisfeszültségű és közvilágítási, továbbá a távközlési szabadvezetéseket közös egyoldali oszlopsoron kell vezetni. A tartóoszlopokról a földfeletti átfeszítések helyett az épületek ellátására a földkábelben történő csatlakozást kell szorgalmazni.
- (3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (4) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni nem szabad, ingatlan használatát korlátozni tilos.

Földgázellátás

27.§

- (1) Középnymású földgázellátással rendelkező területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezések a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők fel.
- (2) A földgáz vezetékeket közterületen és telken belül is, csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

Hírközlés, kábel TV

28.§

- (1) A tervezett, új beépítésre és a rekonstrukcióra szánt hálózatoknál a távközlési szabadvezetéseket a villamos kisfeszültségű és a közvilágítási hálózatokkal közös egyoldali oszlopsoron kell vezetni. A tartóoszlopokról a földfeletti átfeszítések helyett az épületek ellátására a földkábelben történő csatlakozást kell szorgalmazni.
- (2) Közcélú és egyéb 6,0 m-t meghaladó hírközlési építmény (antennatorony) csak építési engedéllyel helyezhető el a település területén. Az engedély kiadásának feltétele, hogy

településképi és látványtervi vizsgálatok készüljenek a helykiválasztáshoz és az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatására kerüljön.

ZÖLDTERÜLET

Zkp Közpark terület

29.§

- (1) Zöldterület a szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark, jellemzően állandóan növényzettel fedett közterület. A terület min. 80%-át zöldfelülettel (jellemzően fákkal és cserjékkel), illetve vízfelülettel fedetten kell kialakítani. A vízfelület nem haladhatja meg a zöldterület 10%-át. A zöldfelületek min. 20%-án az *OTÉK* 25.§-a alapján számított háromszintes növényállományt kell biztosítani.
- (2) Közpark övezet területén csak a játék, sport, pihenés, ismeretterjesztés, vendéglátás és a terület fenntartási célját szolgáló építmények helyezhetők el. Az építmények elhelyezéséhez építési engedély csak kertépítészeti szakvélemény alapján adható ki.
- (3) Közpark területén a funkciónak megfelelő épületek is építhetők, de a beépítettség max. 2% lehet, max. 4,5 m építménymagassággal. A közparkban 60 m² alapterületnél nagyobb épület nem építhető.
- (4) Közparkban építmény-elhelyezés, gépkocsi parkoló építés érdekében fakivágás nem, csak fa átültetés engedhető meg.
- (5) Közpark létesítése, részleges, vagy teljes átalakítása, átépítése csak kertépítészeti szakvélemény alapján engedélyezhető.

ERDŐTERÜLET

30.§

- (1) Erdőterület, a földhivatali nyilvántartás szerint erdőművelési ágban nyilvántartott, az erdőtörvény alapján erdőnek minősülő, valamint a szabályozási tervben erdőként megjelölt, e célra szolgáló terület.
- (2) Az erdőterület az építési használat szerint (épület, építmény elhelyezés szempontjából)
 - a) Védelmi (Ev)
 - b) Gazdasági (Eg)
 - c) Egészségügyi, szociális, turisztikai (Ee)rendeltetésű övezetbe tartozik.

Ev Védelmi rendeltetésű erdőterület

31.§

- (1) A terület védelmi (védő, környezet- illetve, táj- és természetvédelmi) célokat szolgál.
- (2) A szabályozási terven védelmi rendeltetésű erdőövezetként (Ev) szabályozott területen épület nem építhető.

- (3) Védelmi rendeltetésű erdőövezetben az OTÉK 32.§-a szerinti építmények csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
- (4) Természetvédelmi oltalomra javasolt erdőterületen bánya, távközlési magas építmény, adótorony, antenna nem létesíthető, meglévő felújítása nem engedélyezhető.
- (5) Három szintes védőfásításról kell gondoskodni a szerkezeti és szabályozási terv előírásainak megfelelően, a temető esetében 6 m szélességben, a rekultiválandó hulladéklerakó és hulladékudvar, valamint a szomszédos lakóterületek hátsó telekhatárán 15 m szélességben. A majorokat, állattartó telepeket 15 m védőfásítással kell körülvenni. A vízmedrek, vízgazdálkodási területek mentén az ökológiai folyosó fejlesztése, a nagytáblás mezőgazdasági területek tagolása érdekében tájfasítást kell végezni.

Eg Gazdasági rendeltetésű erdőterület

32.§

- (1) Gazdasági rendeltetésű erdőövezetként szabályozott területen az erdőgazdálkodáshoz, a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó funkciójú épületek helyezhetők el a következő feltételekkel:
Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m²)
Beépítési mód: szabadon álló
Maximális beépítettség: 0,5%
Maximális építménymagasság: 4,5 m
- (2) Fahasznosítási és erdősítési munkákhoz az Erdőfelügyelet engedélyét kell kérni, a telepítésnél az erdőművelési tervben foglaltakat kell figyelembe venni.

Ee Egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterület

33.§

- (1) A terület elsődlegesen a közcélú egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdőhasználat céljára szolgál.
- (2) Egészségügyi-szociális, turisztikai erdőövezetben a turizmust, a rekreációt, a szabadidő eltöltést továbbá a természetvédelmi ismeretterjesztést szolgáló építmény helyezhető el.
Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m²)
Beépítési mód: szabadon álló
Maximális beépítettség: 0,5%
Maximális építménymagasság: 4,5 m (homlokzatmagasság legfeljebb 5,5 m), kivéve kilátó esetén
Elvi építési engedély benyújtása kötelező.
- (3) Erdőterületen csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő épületek alakíthatók ki. A kilátó kivételével az épületek nyeregteretűvel alakítandók ki.
- (4) Erdőterületen épület legkevesebb részleges közművesítettség (zárt szennyvíztároló létesítése) biztosítottasága esetén helyezhető el.
- (5) Az egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületek folyamatos karbantartására, őshonos lombos fafajokkal történő felújítására – az önkormányzatnak, a

tulajdonosok, az erdészeti szervek, a természetvédelmi hatóságnak – közös cselekvési programot kell készíteni, és azt az erdőtervekben érvényesíteni kell.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Általános előírások

34.§

- (1) A mezőgazdasági terület a település *mezőgazdasági termelés* (növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) és *annak építményei elhelyezése céljára* szolgáló része, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos és egyedi tájhasználati és természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni. Az övezet a külterületen hagyományosan kialakult lakó (tanya) funkcióra is szolgál.
- (2) Mezőgazdasági területen csak tájbaillő, a helyi építési hagyományoknak megfelelő jellegű, magastetős (dominánsan nyeregtetős) épület létesíthető. Lakóépület esetén minimum 38°, maximum 45°, mezőgazdasági épület esetén minimum 30°, maximum 45° tetőhajlásszög engedélyezhető. Napkollektorok beépítése esetén lakóépület tetőhajlásszöge eltérhet, de minimum 28° legyen. Épületcsoportnál azonos dőlésszögű, héjalású tetőkialakítást kell alkalmazni.
- (3) A mezőgazdasági terület övezeteiben a terv jóváhagyása előtt már meglévő lakó és gazdasági épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók és felújíthatók (amennyiben egyéb hatósági előírásoknak megfelelnek), illetve - ha jelen előírásokban foglaltak és a megengedett beépítési százalék azt lehetővé teszi - az érintett telken a beépítettség növelhető és új épület is létesíthető.
- (4) Lakóépület telkétől számított 100 m-en belül új állattartó épület nem, 100 és 1000 m között csak kis létszámú állattartó telep (Állategészségügyi Szabályzat - 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésben) épülete, 1000 m-en túl nagy létszámú állattartó épülete - az övezeti előírások együttes alkalmazásával - létesíthető. Belterület határától számított 1000 m védőtávolságon belül új nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet, a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló rendelet alapján.
- (5) A mezőgazdasági területek a tájjelleg, tájhasználat, tájképi és környezetvédelmi érzékenység, valamint a beépítettség intenzitása, és építési lehetőségek szerint a következő mezőgazdasági övezetekbe tartoznak:
általános mezőgazdasági terület övezete (Má)
korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezetei (Mko)

Részletes előírások

Má Általános mezőgazdasági terület

35.§

- (1) Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel közvetlenül kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és -szolgáltatás építményei, továbbá lakóépület helyezhető el.

- (2) Általános mezőgazdasági területen újonnan kialakítható telek területe 6000 m²-nél kisebb nem lehet.
- (3) Az **övezetben** (jelenleg jellemzően szántó művelési ágú területek) az építmények elhelyezésének és kialakításának feltételei a következők:
Beépíthető telek területe szántó művelési ág esetén:
lakó-, és gazdasági épülettel: min. 10 ha (100 000 m²)
gazdasági épülettel: min. 5 ha (50 000 m²)
Beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén:
lakó-, és gazdasági épülettel: min. 3 ha (30 000 m²)
gazdasági épülettel: min. 2 ha (20 000 m²), 3 %-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
Beépítettség: max. 3%, de gazdasági épület(ek) össz-alapterülete telkenként max. 800 m², a lakóépület alapterülete max. 200 m² lehet.
Építménymagasság: lakóépületnél max. 4,5 m, gazdasági épületnél max. 5,5 m (ha a gazdasági épület sajátos funkciója miatt – pl. technológiai torony a műszaki szükségességnek megfelelően – ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani).
A gazdasági épületen belül a tulajdonos, használó és a személyzet számára, állandó tartózkodásra szolgáló helyiségek kialakíthatók.
Beépítési mód: szabadonálló
előkert: min. 10 m.
oldalkert: min. 10 m.
- (4) Az övezetben nagy létszámú állattartó telep (Állategészségügyi Szabályzat - 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésben) belterülethez, lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges szabadidős, sport területhez 1000 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb nem létesíthető. Hígtrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy az nem járhat együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével és zavaró bűzhatással.
- (5) Az övezetben lévő tanyatelkeken az alábbi funkciók helyezhetők el: lakás, kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, sport, turisztikai, szállás, és sport célú állattartás és tenyésztés építményei.
- (6) A meglévő, 1992. 10. 06. előtt kialakított tanyatelken a meglévő épületek újjáépíthetők, felújíthatók és bontás esetén is újjáépíthetők, és egy alkalommal max. 25 m²-el bővíthetők vagy további épületek is építhetők, amennyiben az 1998. január 1-én ingatlan nyilvántartás szerint bejegyzett tanyaudvar beépítettsége nem haladja meg a 30 %-ot. Ezen tanyatelkeken meglévő épületek helye építési helynek minősül, a bővítés esetén az építési hely és a telekhatár közötti távolság mérete 4 m-nél kisebb nem lehet. Az önálló tanyaépület építménymagassága 4,5 m-nél nagyobb nem lehet.

Mko Korlátozott használatú mezőgazdasági terület

36.§

- (1) Korlátozott használatú mezőgazdasági területbe a jellemzően a természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és felszín alatti vizek védelmét, valamint a természet- és a tájvédelmet is szolgáló – részben természeti védettség alá eső területrészek tartoznak.

- (2) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen 10 ha-nál kisebb telek nem alakítható ki.
- (3) Az övezetben a gyeper (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek művelési ága nem változtatható meg.
- (4) Korlátozott használatú mezőgazdasági területen épület egyáltalán nem helyezhető el.
- (5) Gazdasági épületként kivételesen elhelyezhető a legeltetési állattartást illetve természetvédelmi bemutatást, ismeretterjesztést szolgáló épület. Az ilyen épületek csak szántó vagy gyeper művelési ágú, min. 20 ha területű telken, telkenként max. 200 m² beépítettséggel létesíthetők, max. 4,5 m építménymagassággal, szabadonálló beépítési móddal, tájbaillo, hagyományörző módon kialakítva. A létesítéshez elvi építési engedélyt kell kérni. Nádas művelési ágú telken épület nem helyezhető el.
- (6) Korlátozott használatú mezőgazdasági területen, természeti területen birtokközpont nem alakítható ki.
- (7) Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígrágyás rendszerű állattartás nem folytatható.

Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakításának előírásai

37.§

- (1) Balotaszállás község közigazgatási területén az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdései, ill. az OTÉK 1. sz. Melléklet 55/A pontja figyelembe vételével *mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont* kialakítható.
- (2) A birtoktest minimális területi kiterjedése 10 ha.
- (3) Az OTÉK 29. § (7) bekezdése szerinti *kiegészítő központból* birtoktestenként 1 db létesíthető Balotaszállás területén.
- (4) A birtokközpont telkén lakóépület is elhelyezhető, de annak alapterülete max. 300 m², építménymagassága max. 4,5 m lehet. Különleges technológiájú épületek esetében elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani.
- (5) A birtokközpont telke legalább 1 ha (10000 m²) legyen, beépítettsége max. 30 % lehet és a telek min. 45 %-át zöldfelületként, túlnyomórészt fákkal, cserjékkel fedetten kell kialakítani.
- (6) A birtokközpont telkén az elhelyezhető épületek kialakítására vonatkozó szabályok megegyeznek az általános mezőgazdasági területen elhelyezhető épületek kialakításának feltételeivel.
- (7) Birtokközpont, kiegészítő központ korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében nem alakítható ki.
- (8) Kiegészítő központ kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m² kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.
- (9) Birtokközpont, illetve kiegészítő központ kialakítás céljára a gazdasági rendeltetésű erdőövezetbe sorolt területen meglévő tanyák, tanyaudvarok, mezőgazdasági művelésű ágú telkek is felhasználhatók, ha területnagyságuk megfelelő méretű.

- (10) A birtokközpont, kiegészítő központ telkén nagy létszámú állattartó telep (Állategészségügyi Szabályzat - 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésben – lásd Függelék) belterülethez, lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges szabadidős, sport, strand területhez 1000 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb, illetve hidrogeológiai védőterületen nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy az nem járhat együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével és a fentebb jelzett terület-felhasználású területeken zavaró bűzhatással.

Vízgazdálkodási terület

38.§

- (1) A belvízcsatornák területei, az OTÉK 30.§ (1) pontja szerint egy övezetként került szabályozásra.
- (2) Biztosítani kell a csatornák egymás közötti és a vízgyűjtő helyek közötti folyamatosságot és esést, melynek minimális mértéke 2 ezrelék.
- (3) A területen csak a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással kapcsolatos épületek helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi jogszabályok rendelkezéseit is. Épület építési szándéka esetén elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.

V. FEJEZET

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

Építészeti értékvédelem

39. §

Az építészeti értékvédelem kiterjed:

- az országos műemléki védettségre,
- a helyi védettségre,
- a beépítési karakter védelemre.

Országos védelem alatt álló műemlékre vonatkozó előírások

40.§

- (1) Az országos építészeti és természeti értékek vonatkozásában az országos rendelkezéseknek megfelelően - 2001. évi LXIV. „A kulturális örökség védelméről,” szóló törvény szerint - kell eljárni, míg az építészeti és természeti értékek helyi védelméről a vonatkozó önkormányzati rendeletek gondoskodnak.
- (2) Az országos védelem alatt álló épület műemléki környezetében lévő épületek építésügyi eljárásainál a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként kell bevonni.
- (3) Az országos műemléki védettség megállapítására vagy visszavonására a mindenkor hatályos törvények előírásai szerint kell eljárni.

- (4) Országos védelemben részesül a jelen paragrafus (2) bekezdése szerinti előírások megtartásával a területszerkezeti, valamint a szabályozási tervben jelölt, illetve a függelékben is felsorolt objektum.
- (5) Az országos védelem alatt álló területek, illetve objektumok környezetében területet felhasználni, építési telket, illetve területet kialakítani és beépíteni csak a műemléki hatóság hozzájárulásával, illetve a műemlékvédelemre vonatkozó mindenkor jogszabályok betartásával szabad.

Helyi védelem alatt álló épületekre vonatkozó előírások

41.§

- (1) Helyi védett épület, vagy épületrész a csak gazdaságossági indokokon túl műszaki indokokkal is megalapozott esetben és csak a védelemből való törlés után bontható el.
 - a) Védett épületek bontása esetén az épületet fel kell mérni, és e terveket és fotódokumentációt archiválni kell, és a dokumentációt át kell adni a Megyei Múzeumnak.
 - b) Ezen épületek homlokzatának felújítása, átalakítása, nyílások ki-, vagy átalakítása csak a teljes épülethomlokzat figyelembevételével, a homlokzati rajzon való ábrázolásával történhet.
 - c) Védett épület utcai homlokzatának karakterét (tömegarány, szimmetria) nem szabad megváltoztatni.
- (2) Felújítás, átalakítás esetén az építési engedélyezési terv mellékletét képező műszaki leírásban az épület és a környezet kölcsönhatása keretében vizsgálni kell az építmény értékeit elemző, állapottrógróztító adatait.
 - a) Ezen épületek szerkezetei, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendők, hiány esetén pótlandók.
 - b) Ezen épületek felújítása, átalakítása csak az épület eredeti formavilágának megtartásával engedélyezhető.

Építési karakter védelem alatt álló telkekre vonatkozó előírások

42.§

- (1) Karakter védett épület részleteiben vagy egészben elbontható, átépíthető, de az új épület elhelyezése, tömegalakítása feleljen meg a védett karakternek (homlokzatképzés, tömegtagolás, elhelyezés stb.).
- (2) Karakter védett épület telkén, a település helyi karakterének megőrzése érdekében a környezettől idegen formai, szerkezeti stb. építészeti megoldások nem alkalmazhatók.
- (3) A szabályozási terven karakter védett jelöléssel ellátott épület telkén új épületek elhelyezése, a meglévő épületek átalakítása, illetve bővítése esetén a történeti (kialakult) beépítési vonalat kell követni. Új építmény(rész) építésénél a meglévő beépítéshez igazodva kell meghatározni (kialakítani):
 - a) az építménymagasságot, (+/- 1,0 m)
 - b) az utcai homlokzat magasságát, (+/- 0,6 m)
 - c) a tető hajlásszögét, (+/- 3°)
 - d) a tetőgerinc irányát és a tetőidom formáját (azonosan kell kialakítani)
 - e) a nyílászárók méretét, formáját és arányát,

- f) a kerítést,
 - g) az alkalmazott építőanyagokat,
 - h) az építmények színezését.
- (4) Karakter védett épület telkén az udvari szárnyak építménymagassága nem haladhatja meg az utcaiét. Az épületek tömegeinek jellemző szélessége a tömbben található épülettömegek jellemző szélességének átlagát legfeljebb 10%-kal haladhatja meg.
 - (5) Kötelező a hagyományos anyagok és szerkezetek használata (vakolt festett homlokzatfelület vakolat architektúrával, hagyományos osztású nyílászárók, kő, vakolt vagy téglalábazatok az utcaképbe illeszkedő fal-nyílás arányok).
 - (6) A hagyományos épülettömegekhez igazodva a szimmetrikus (38-45°) oromfalas nyeregtetővel lefedett fő épülettömeghez csatlakozó max. 3 m széles toldalék tetőidoma, 20-25° hajlásszögű félnyereg lehet.
 - (7) Az épületek tetőhéjalása sík jellegű cserépfedés (hornyolt, vagy hódfarkú fedés) lehet.
 - (8) Tetőtér beépítés esetén csak (az udvari homlokzaton megjelenő) tetősíkban fekvő ablak alakítható ki.
 - (9) A kémények részletképzésénél, anyaghasználatánál törekedni kell a hagyományos kéményformák és építőanyagok alkalmazására. Fémburkolatú és/vagy külső fémvázaz kémény nem építhető.

Régészeti értékvédelem

43.§

- (1) Balotaszállás területén 35 azonosítható régészeti lelőhelyről és 12 azonosíthatatlan lelőhelyről van adat. A régészeti lelőhely mindegyike a 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény alapján **általános régészeti védelem** alatt áll, mint a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által regisztrált lelőhely. A lelőhelyeken tervezett beruházások, illetve egyedi munkák esetében a fent említett törvény alapján kell eljárni.
- (2) Nyilvántartott régészeti lelőhelyeken az építési engedélyezési eljárások során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el. [2001. évi LXIV. tv. 63. § (4) bek.].
- (3) Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő, a 2001. évi LXIV. tv. 24. §-a alapján kell eljárni.

Zöldfelületi előírások, zöldfelületi értékvédelem

44.§

- (1) A közterületi zöldfelületek (közparkok, fasorok, közlekedési területek zöldfelületei) növényállománya védendő. Ültetés, növénycseré, áttelepítés, fa csonkolása, esetleg kivágása csak kertészeti szakvélemény, kertépítészeti terv alapján végzett munkálatok során, illetve kertészeti fenntartás, felújítás esetén történhet. Fakivágás, csonkolás engedélyezhető még közvetlen baleset- (vagy élet-) veszély elhárítása érdekében és a fa biológiai pusztulása esetén.

- (2) Közparkokat, utcai fasorokat, továbbá közintézmények kertjeit, valamint a temetőt érintő beavatkozások (létesítés, felújítás, rekonstrukció, átépítés stb.) csak kertépítészeti terv (kisebb jelentőségű esetekben kertészeti szakvélemény) alapján végezhetők.
- (3) A községben a közterületeken, közterületi zöldfelületeken, továbbá országos műemléki védelem, vagy helyi értékvédelem alatt álló épületek telkein, műemléki környezethez tartozó telkeken lévő fás növényzet, fa károsodásával, pusztulásával járó tevékenység esetén a fakivágásra vonatkozó még hatályos jogszabályok alapján kell eljárni akkor is, ha a tevékenység egyébként engedéllyel végzett.
- (4) Közterületen és közintézményekben csak fásított parkolók létesíthetők és tarthatók fenn (OTÉK 42.§ (7) pont).
- (5) *Az utak kiépítése során* a legalább 12 m szélességű út esetén mindkét oldalon, fasort kell telepíteni és fenntartani; kivéve, ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné (felnövésük után a közúti ürszelvényt nem csökkenthetik), illetőleg ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé. A gyökérzónás szennyvíztisztítóhoz vezető út mindkét oldalán fasort kell telepíteni.
- (6) *Újonnan kialakított közterületek mentén* az egyes utca, vagy útszakaszok mentén azonos fafajú fasorokat kell létesíteni az egységes utcaépi megjelenés érdekében.
- (7) Természeti, műemléki védelem, helyi értékvédelem alapján védettnek minősülő telek esetében az építési engedélyezési terv kötelező részét képezi az érintett telekre készített olyan kertépítészeti és tereprendezési terv is, amely feltünteti a meglévő növényállományt, az esetlegesen kivágásra javasolt fákat és cserjéket (faj-, kor- és értékmeghatározással), továbbá a tervezett állapotot, tereprendezés esetén pedig az összes érintett telekkel és a közterülettel kapcsolatban a vízelvezetési megoldási javaslatot.
- (8) Új közutak létesítésénél az utak mentén zöldfolyosóként funkcionáló növénytelepítést is ki kell alakítani.
- (9) A telken belül kijelölt kötelezően zöldfelületként tartandó területet (szabályozási terven ábrázolt) növényzettel fedetten kell kialakítani, épületet, építményt elhelyezni nem lehet. A terv jóváhagyása előtt kötelezően zöldfelületként tartandó területen elhelyezkedő már meglévő lakó és gazdasági épületek kialakult beépítettségétől függetlenül megtarthatók, felújíthatók és egy alkalommal 25 m² –rel bővíthetők, de lebontás esetén csak a zöldfelületként megjelölt területen kívül lehetséges épület illetve építmény elhelyezés.
- (10) A telken belüli védőfásításra kijelölt zöldfelületi elemek növénytelepítését 80 %-ban a kistáj őshonos fafajaiból kell kialakítani. A telken belüli védőfásításra kijelölt zöldfelületi elemek funkcióját háromszintű, sűrű ültetéssel kell biztosítani.

A növényzet védelme

45.§

- (1) A fák vázágait eltávolítani, valamint a fák törzsét az ágrendszerük alatt átvágni – a szakszerű ifjító visszametszés és a szabályszerű fakivágás kivételével – nem szabad.
- (2) Az építkezés miatt kivágott fa (3) bekezdés szerinti pótlásáról legkésőbb a használatbavétel időpontját követő fél éven belül gondoskodni kell. A fapótlás megtörténtét írásban be kell jelenteni és igazolni kell az I. fokú építésügyi hatóság felé. Nem építkezés miatt kivágott fa pótlásáról 3 hónapon belül kell gondoskodni.

- (3) A kivágott fa pótlását saját területen kell biztosítani. Amennyiben a fák pótlását a saját ingatlanon nem lehet elvégezni, úgy közterületen kell elültetni a pótlandó fákat kertépítészeti terv alapján, az építésügyi hatósággal egyeztetve, vagy az elültetendő fa(k) bekerülési árát – az Önkormányzatnál külön erre a célra elkülönített alapba kell fizetni.
- (4) A település közigazgatási területén található jelentősebb, értékes fasorok megőrzendőek, kivágásuk esetén pótlandók a kistáj őshonos fafajaiból. A fasorok hiányzó fáit csak azonos fajtájú egyedekkel szabad pótolni.
- (5) A település területén allergén hatású növényfajok nem telepíthetők.

Táj-és természetvédelem

46.§

- (1) Balotaszállás területén a következő természetvédelmi területek találhatók:
 - Országos ökológiai hálózat által érintett területek
 - Természeti területek
 - Védelemre tervezett helyi jelentőségű természetvédelmi területek és emlékek.
- (2) Országos jelentőségű természeti terület állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet az 1996. évi LIII. törvény (a természet védelméről) előírásainak, a védetté nyilvánítási rendeletnek és a természetvédelmi kezelési tervnek megfelelően.
- (3) Balotaszállás közigazgatási területén levő országos ökológiai hálózat részét képező területek és a természeti területek esetén a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága az elsőfokú természetvédelmi hatóság.
- (4) Az ökológiai folyosók területén újabb beépítésre szánt területek kijelölése illetve a folyamatosságot megbontó létesítmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- (5) Természeti területen új épület elhelyezése a természeti terület fenntartása és az ehhez kapcsolódóan oktatási, kutatási, ismeretterjesztési és ökoturisztikai céllal létesíthető a Nemzeti Park Igazgatóság egyetértésével. Természeti területen új külszíni művelésű bánya nem nyitható.
- (6) Helyi jelentőségű védelemre tervezett természetvédelmi területen (50 fa, szürkenyár génrezervátum, emlékpark, tavaszi hérics élőhely) a 1996. évi LIII. törvény (a természet védelméről) előírásai és a védett területre vonatkozó helyi rendeletben és a kezelési tervben foglaltak alapján lehet tevékenységet végezni. A helyi védelemre javasolt természeti emlékek, a 0131/74 hrsz.-ú telken található tölgyek védelmét biztosítani kell. A területet érintő ügyekben az első fokú természetvédelmi hatóság és a település jegyzője az eljáró szerv.
- (7) Külterületen a belvízcsatornák partjától számított 20 m távolságon belül új építési telek nem alakítható ki, újonnan gazdasági építmény és lakóépület nem építhető.
- (8) A tájképvédelmi területen a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell készíteni. Az építmények tájba illesztéséről a tájképvédelmi övezetben minden esetben gondoskodni kell.
- (9) A település külterületén építendő építmény legmagasabb pontja az 50 m magasságot nem haladhatja meg. A település belterületén 10 m-nél magasabb torony nem helyezhető el.

- (10) Tájképvédelmi szempontból értékes területen bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.
- (11) A tájképvédelmi területen a művelési ág megváltoztatása, illetve más célú területhasználat csak az adottságoknak megfelelő tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében javasolt. A kunszállások történeti hagyományait őrző településen a településre jellemző, a tájjelleggel harmonizáló építési megoldásokat kell alkalmazni. A tájban megjelenő település-sziluetet meghatározó bel- vagy külterületi magas építmények, de általában a látványkárosító, tájidegen építmények elhelyezését kerülni kell.
- (12) A beépítésére szánt és nem szánt területeken egyaránt a tulajdonosoknak meg kell akadályoznia a gyomfák, gyomcserjék és allergiakeltő gyomnövények (bálványfa, gyalogakác, selyemkóró, parlagfű) terjedését. Az erdőgazdálkodás során a kistájra jellemző természetes aljnövényzet kialakítása fokozottan ajánlott.
- (13) A telekalakítás, az építés és a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani az egyedi tájértékek megőrzésére. Az egyedi tájértékek felmérése, kataszterezése a település közigazgatási területén kiterjesztendő. Az egyedi tájérték változtatása esetén emléktábla, emlékoszlop elhelyezése kötelező.

Környezetvédelem

47.§

(1) Általános előírások

- (a) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre.
- (b) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra előzetes vagy részletes környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni a 314/2005. (XII. 25.) sz. Korm. rendelet szerint.
- (c) Az építési telken, építési területen a szabályozási előírásoknak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
- a rendeltetésszerű használatához szükséges villamosenergia-, ivóvízellátás biztosított,
 - a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott,
 - a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított,
 - az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a felszín alatti és felszíni vizek mozgását és tisztaságát.
- (d) A község területén állattartás céljára szolgáló építmény elhelyezése csak az állatok tartásáról szóló helyi önkormányzati és jelen rendelet előírásai, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok, hatósági előírások együttes figyelembevételével engedélyezhető.

(2) Levegőtisztaság-védelem

- (a) Levegőtisztaság-védelmi szempontból a kibocsátási (emisszió) illetve a légszennyezettségi (immisszió) határértékek a 14/2001 (V. 9) KöM-EüM-FVM rend. szerint veendő figyelembe. Egyéb kérdésekben (pl. mozgó és vonalszerű légszennyező forrásokkal kapcsolatos előírások, védelmi övezetek kiterjedése, bűzzel járó

tevékenységek) a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendeletben (A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról) foglaltak alapján kell eljárni, illetve figyelembe kell venni a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendeletet is.

- (b) A település külterületének beépítésre nem szánt területei légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területek.
- (c) Természeti területen olyan létesítmény, melynek üzemi-technológiai eredetű mérhető légszennyező anyagkibocsátása van nem létesíthető.
- (d) A község területén hulladék nyílt téri, vagy háztartási tüzelőberendezésben történő égetése (kis mennyiségű háztartási, papír és fahulladék kivételével), továbbá veszélyes hulladék égetése (vagy más formában történő ártalmatlanítása) nem engedhető meg.
- (e) Kellemetlen szaghatást, bűzt okozó létesítmény lakóterülethez 1000 m-nél közelebb nem létesíthető.
- (f) Gázenergia felhasználása esetén utcafronton parapet konvektorok alkalmazása egészségügyi szempontból nem engedélyezhető.
- (g) A község területén zajos, bűzös, a környezetet károsító üzemi, szolgáltatási tevékenység nem folytatható.

(3) Zaj és rezgés elleni védelem

- (a) Zaj és rezgés elleni védelem szempontjából a figyelembe veendő zaj és rezgésterhelési határértékeket a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet tartalmazza. Épületekben, helyiségekben belül a rendelet 4. és 5. sz-ú mellékleteiben közölt terhelési határértékek (zaj ill. rezgés) érvényesítendők.
- (b) A közlekedésből származó zaj esetén a 8/2002. KöM-EüM együttes rendelet 3. mellékletében meghatározott határértékeket kell betartani.
- (c) A gazdasági (egyéb ipari) és szolgáltató tevékenységet gyakorló létesítmények létesítése esetében a zajkibocsátási határértékeket az I. fokú környezetvédelmi hatóság írja elő.
- (d) Az országos mellékút menti lakóépületeket érő zajterhelés ellen passzív zajvédelmi technikákkal kell védekezni.

(4) Föld védelme

- (a) Talajvédelmi érdekből a létesítmények építése során a talaj felső humuszos rétegét (min. 20 cm) el kell különíteni (deponálás) és újrahasznosításáról (pl. a terület zöldfelületeinek létesítésénél) gondoskodni kell.
- (b) A be nem épített telkeknek, illetve a telkek zöldfelületeinek allergiakeltő gyomnövényektől és gyomfáktól (parlagfű, selyemkóró, bálványfa) való megóvása a tulajdonosok kötelessége.
- (c) Nem burkolt felületeken hulladék, illetve útszázási és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
- (d) Területek feltöltése csak engedély alapján, szennyeződésmentes anyaggal (kőzet, föld, homok, építési törmelék) történhet.

- (e) A fentiekben nem említett, a talaj védelmét szolgáló kérdésekben a vonatkozó jogszabályi rendelkezések (1994. évi LV. törvény a termőföldről és a 2001. évi CXVII. törvény a Földtörvény módosításáról) szerint kell eljárni.
- (f) A szélróziónak kitett területeken a természetes felújításra alkalmas erdőkben tarvágás nem engedhető meg. Ültetvényszerű kultúrerdőkben a tarvágás összefüggően legfeljebb 3 ha lehet.

(5) Vizek védelme

- (a) A keletkező kommunális illetve veszélyesnek nem minősülő szennyvizet az erre kiépített csatornahálózatba (azon keresztül a gyökérszívó szennyvíztisztító létesítménybe) kell vezetni, ameddig erre nincs lehetőség, csak zárt rendszerű szennyvíztárolók létesítése engedélyezhető.
- (b) A meglévő és távlati vízbázisok védelmére a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásait kell figyelembe venni.
- (c) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.
- (d) A vizek és a talaj védelme érdekében a 21/2006. (I. 31.) Korm. rendelet I. számú melléklete szerint a művelés során a jó mezőgazdasági gyakorlat alapelveit kell figyelembe venni.
- (e) A település közigazgatási területét érintő vízfolyások (csatornák) mentén a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 21/2006. (I. 31.) kormányrendeletben előírt parti sávokat biztosítani kell. E területe hasznosítása csak a rendeletben előírtaknak megfelelően lehet.

(6) Hulladékgazdálkodás

- (a) A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkori érvényben levő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani. A területen keletkező hulladékokat úgy kell gyűjteni, hogy elkülönítve kerüljön kezelésre és elszállításra a kommunális, az ipari (nem veszélyes), valamint a veszélyes hulladék. Folyékony fázisú veszélyes hulladék közcsontrába nem engedhető.
- (b) A települési hulladékkezelés során be kell tartani a 213/2001. (XI. 14.) kormányrendelet e települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló előírásait. A település szilárd és folyékony hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények a 16/2002. (IV.10.) EüM rendelet alapján veendő figyelembe.
- (c) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, tárolásáról, szállításáról, ártalmatlanításáról, hasznosításáról a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló mód. 98/2001. (VI.15.) kormányrendelet előírásai szerint kell gondoskodni.
- (d) Tilos a veszélyes hulladékot a kommunális hulladék közé juttatni.
- (e) Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése.

- (f) Az építési és bontási hulladékok kezelését a 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásainak megfelelően kell végezni.
- (g) A nem csatornázott területeken a szennyvizet zárt tárolóba kell gyűjteni. A szippantott szennyvizek ártalmatlanítása, leürítése csak a hatóságilag engedélyezett fogadóállomásokon, helyeken lehetséges.
- (h) A döngkút megszüntetéséről a 71/2003. évi (VI. 27) FVM rendelet értelmében gondoskodni kell. A döngkút megszüntetéséhez rekultivációs tervet kell készíteni.

Építési övezetekben érvényes környezetterhelési határértékek

48.§

Lakóterületek

- (1) A lakóterületen érvényes környezetterhelési határértékek:

Zaj és rezgés elleni védelem

- a) A község lakóterületének övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok a lakóövezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.
- b) A lakóterületek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerint a 2. és 3. sorszámmal jelzett lakóterületi funkcióknak megfelelően kell figyelembe venni.
- c) Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.
- d) Rezgés-immisszió tekintetében a fenti rendelet 5. számú mellékletében foglalt határértékek érvényesek.

Levegőtisztaság-védelem

- a) A lakóterületek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a 21/2001. (II. 14) Korm. rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
- b) Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a 14/2001.(V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.

Gazdasági területek

- (2) A gazdasági területen érvényes környezetterhelési határértékek:

Zaj és rezgés elleni védelem

- a) A gazdasági terület övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.
- b) A gazdasági területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet

- 1-3. sz. mellékletei szerint a 4. sorszámmal jelzett ("Gazdasági terület ...") területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.
- c) Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében, illetve a munkahelyi helyiségekre vonatkozóan az MSZ 18151/2-1983 sz. szabványban foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.
 - d) Rezgés-immisszió tekintetében a fenti rendelet 5. számú mellékletében foglalt határértékek érvényesek.

Levegőtisztaság-védelem

- a) A gazdasági területek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
- b) Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.

Településközpont vegyes, központi vegyes terület

- (3) A vegyes területeken érvényes környezetterhelési határértékek:

Zaj és rezgés elleni védelem

- a) A vegyes területek övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.
- b) A vegyes területek övezeteiben a zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerint a 3. sorszámmal jelzett ("...vegyes terület...") területi funkciónak megfelelően kell figyelembe venni.
- c) Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.
- d) Rezgés-immisszió tekintetében a fenti rendelet 5. számú mellékletében foglalt határértékek érvényesek.

Levegőtisztaság-védelem

- a) A vegyes területek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
- b) Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.

Különleges terület

- (4) A vegyes területeken érvényes környezetterhelési határértékek:

Zaj és rezgés elleni védelem

- a) A különleges területek övezeteit érintően a zajkibocsátási (emissziós) határértékeket (üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől, építési munkától, illetve a közlekedéstől származó zajra vonatkoztatva) úgy kell megállapítani, hogy azok az övezetekre érvényes zajterhelési (immissziós) határértékek túllépését ne okozzák.

- b) A zajtól védendő területre érvényes zajterhelési (immissziós) zajhatárértékeket a 8/2002. (III 22.) KöM-EüM sz. együttes rendelet 1-3. sz. mellékletei szerinti területi funkciónak megfelelően az alábbiak szerint kell megállapítani:
 - Temető: 2. sorszámú területi funkció,
 - Egyéb különleges területi övezetek: 4. sorszámú területi funkció
- c) Az épületek zajtól védendő helyiségeiben a fenti rendelet 4. számú mellékletében foglalt immissziós zajhatárértékek érvényesek.
- d) Rezgés-immisszió tekintetében a fenti rendelet 5. számú mellékletében foglalt határértékek érvényesek.

Levegőtisztaság-védelem

- a) A vegyes területek övezeteiben a légszennyező források kibocsátási (emisszió) határértékeit a 21/2001. (II. 14) Korm. rendeletben foglaltak alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.
- b) Légszennyezettségi (immissziós) határértékek vonatkozásában a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben foglalt határértékeket kell figyelembe venni.

VI. FEJEZET

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Korlátozások és tilalmak

49.§

- (1) Az országos mellékút (5413.j. összekötő út) mentén az út tengelytávolságától számított 50–50 méter védőtávolság érvényes, melyen belül építmény elhelyezéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- (2) A vasút mentén 50–50 méter védőtávolság érvényes. A vasút védőterülete miatt építmény csak az OTÉK 36.§ (7) bekezdésében, valamint a vasútról szóló 1993. évi XCV. Törvény 10.§-ában előírtak figyelembevételével helyezhető el.
- (3) Nagylétszámú állattartó telepek (41/1997. (V.28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésben) telekhatárától 300 m-en belül lakóépület, üdülőépület nem létesíthető.
- (4) Nagynyomású gázvezeték 28–28 m-es védősávjában, nagyközép-nyomású gázvezeték 6-6 m-es védősávjában építési korlátozás érvényes, létesítmény kialakítási igénye esetén az üzemeltetővel egyeztetni szükséges.
- (5) A villamos elosztóhálózat 18–18 m-es védősávjában építési korlátozás érvényes, létesítmény kialakítási igénye esetén az üzemeltetővel egyeztetni szükséges.
- (6) A tervezett szennyvízátemelő 20 m-es védőtávolságán belül lakóépület nem helyezhető el.
- (7) Az országos ökológiai hálózat által érintett területen, a természeti területeken, a helyi védelemre tervezett természetvédelmi területen illetve tájképvédelmi szempontból értékes területen adótorony, távközlési magasépítmény nem létesíthető.
- (8) Természeti területen elektromos légvezeték, távközlési légvezeték, adótorony, távközlési magasépítmény nem építhető.

- (9) Természeti területen, az országos ökológiai hálózat részét képező területen, helyi védelemre tervezett természetvédelmi területen, tájképvédelmi szempontból értékes területen külszíni művelésű bánya nem nyitható.
- (10) A település közigazgatási területén áthaladó vízfolyások parti sávjára vonatkozó 21/2006. (I.31.) kormányrendelet előírásait biztosítani kell. A vízfolyások 6 m-es védősávjának hasznosítása csak a rendeletben előírtak figyelembevételével történhet.

VII. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

50.§

- (1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően benyújtott ügyekben kell alkalmazni.
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Község közigazgatási területére vonatkozó Helyi építési szabályzatról szóló 8/2004.(IV.29.)KT. számú rendelet hatályát veszti.

Jogharmonizációs záradék¹

51.§

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

Balotaszállítás, 2007. szeptember 27.

Huszta István
Polgármester

Bozsóné Bagi Mária
Jegyző

¹ Szabályozást beiktatta a 18/2009.(XI.27.) rendelet, hatályos 2009. november 27-től