

**Balajt Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
16/2016. (X.27.) önkormányzati rendelete**

**Balajt Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló  
10/2015. (VIII.27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Balajt Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában, valamint a 13.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján;

a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésében meg-határozott feladatkörében eljárva;

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 30.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

1. Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály,
2. Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi Főosztály,
3. Aggteleki Nemzeti Park Igazgatósága,
4. Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
5. Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály,
6. Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala,
7. Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala,
8. Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Fő-osztály Közlekedési Osztály,
9. Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ,
10. Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatal,
11. Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály,
12. Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály,
13. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala,
14. Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Rendőr-főkapitányság,
15. Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Fő-osztály Bányászati Osztály,
16. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala,
17. Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat,
18. Szendrői Közös Önkormányzati hivatal,
19. a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 40. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala Állami Főépítész

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Balajt Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2015. (VIII.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: **R.**) 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az érvényességi területen belül területet felhasználni, építési tevékenységet folytatni, telket alakítani, arra hatósági engedélyt adni, valamint kötelezést előírni csak a vonatkozó jogszabályok, valamint Balajt Község Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: **HÉSZ**) és annak mellékletét képező szabályozási tervek előírásainak együttes figyelembevételével lehet.”

2.§ A **R.** 1.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A **HÉSZ** rendelkezései az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK**) 2013. január 1-én hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével kerültek kidolgozásra.”

3.§ A **R.** 2.§- 43.§-ai helyébe a következő rendelkezések lépnek:

### **„2. A szabályozási terv elemei**

2.§ (1) *Kötelező érvényű szabályozási alapelemek:*

- a) szabályozási vonal, szabályozási szélesség
- b) építési övezet, övezet határa
- c) építési övezet, övezet jele

(2) *Jogszabály által elrendelt, kötelező védelmi, korlátozási szabályozási elemek:*

- a) műemlék, műemléki környezet
- b) régészeti terület
- c) országos ökológiai folyosó
- d) természetvédelmi szempontból jelentős területek (ESA II.)
- e) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

### **3. A belterülethatár módosítás**

3.§ *A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv ábrázolja.*

### **4. Közterület alakításra vonatkozó előírások**

4.§ *Közterület alakítási terv készíthető az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján, amennyiben egységes közterület-kialakítás indokolt.*

### **5. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások**

5.§ (1) *Az országos művi értékvédelem alá eső épületeket és a hozzájuk tartozó műemléki környezetet a Szabályozási terv tartalmazza.*

(2) *Műemléki környezet területén csak az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon lehet építkezni.*

6.§ *A település régészeti területeinek határát a Szabályozási terv tartalmazza.*

7.§ *A helyi értékvédelmi rendelet által elrendelt elemeket a Szabályozási terv tartalmazza.*

8.§ *Balajt igazgatási területén reklám, hirdetőtábla, kirakatszekrény csak a helyi rendeletben meghatározottak szerint létesülhet.*

#### **6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

9.§ (1) *Balajt területén kijelölt országos ökológiai hálózat ökológiai folyosót, természet-megőrzési területet, természeti területet, tájképvédelmi területet, egyedi tájértéket a Szabályozási Terv jelöli.*

(2) *Az igazgatási területén kijelölt országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó, természet-megőrzési terület, természeti terület, tájképvédelmi terület, egyedi tájértékek védelmét, megóvását biztosítani kell.*

(3) *Közterületi fatelepítések a helyi rendeletben szabályozottak szerint történhetnek.*

(4) *Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő Balajt teljes igazgatási területe, ezért az építmények tájba illesztését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazását biztosítani kell.*

#### **7. Környezetvédelmi előírások**

10.§ (1) *A település területén terület felhasználása, igénybevétele abban az esetben történhet, folytatható, ha az a megengedett környezetterhelési határértékeket nem haladja meg, nem károsítja a környezetet.*

(2) *Új épület létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telekhatáron kell teljesülniük.*

11.§ *A felszíni és felszín alatti vizek szennyezése tilos.*

12.§ *Balajt területén tilos a megengedett határértéket meghaladó légszennyezés okozása, tilos szagos-bűzös tevékenység végzése.*

13.§ *Üzemi létesítmény, illetve egyéb helyhez kötött zajforrás csak akkor helyezhető el, ha a keletkező zaj- és rezgésterhelés nem haladja meg a hatályos előírások szerinti határértékeket.*

14.§ (1) Földmozgatással járó beavatkozás során a humuszos termőrétteg védelméről gondoskodni kell a termőföld védelmére vonatkozó hatályos előírások szerint.

(2) Feltöltésre környezetkárosító anyag használata tilos.

15.§ Hulladéklerakó, veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely az igazgatási területen nem létesíthető.

### **8. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

16.§ A település területén a tűzvíz ellátást biztosítani kell.

### **9. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások**

17.§ A település területén elővásárlási jogot érvényesít az önkormányzat minden olyan településrendezési cél érdekében, amely a helyi építési szabályzatban biztosított.

18.§ (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a Szabályozási terven jelölt feltételeknek eleget tesz a kialakuló építési telek.

(2) Nyeles telek újonnan nem létesíthető, kivéve, ha telekhatár-rendezési célokat szolgál.

(3) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület kialakítása céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy az építési övezetben előírt minimális telekméretnél kisebb építési telek is kialakítható.

### **10. Közművek előírásai**

19.§ A közműellátás mértékét és módját az egyes építési övezetekre a helyi építési szabályzat és a szabályozási tervek határozzák meg.

20.§ (1) Új vezetékes hírközlési létesítmény beépített és beépítésre szánt területeken csak földkábelvel létesíthető.

(2) Antennát önálló tartószerkezetre építeni nem lehet, csak meglévő építményre. Országos védelem alatt álló területen antenna létesítése tilos.

### **11. Építés általános szabályai**

21.§ (1) Saroktelek beépítésénél úgy kell meghatározni az előkert építési vonalat, hogy az utcakép egységessége és a településkép védelme érdekében az a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához illeszkedjen.

(2) Új épület, építmény létesítése csak akkor engedélyezhető, ha a kialakítandó legkisebb mértékű zöldfelületi fedettség a területen biztosítható.

## **12. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

22.§ Balajt település a Nemzeti katasztrófa kockázat értékelés alapján a III. osztályba került.

### **Részletes övezeti előírások Beépítésre szánt építési övezetek előírásai 13. A beépítésre szánt területek építési övezetekbe sorolása**

23.§ A Szabályozási terv tartalmazza a beépítésre szánt területeket az alábbi sajátos használat szerint:

<i>Általános használat</i>	<i>Sajátos használat</i>
<i>Lakóterület</i>	<i>falusias (Lf)</i>
<i>Vegyes terület</i>	<i>településközpont (Vt)</i>
<i>Gazdasági terület</i>	<i>kereskedelmi szolgáltató (Gksz)</i>
<i>Különleges beépítésre szánt terület</i>	<i>mezőgazdasági üzemi (K/Mü)</i>
	<i>sportpálya (K/Sp)</i>
	<i>temető (K/T)</i>
	<i>pince (KP)</i>
	<i>közmű (K/K)</i>

## **14. Lakóterület előírásai**

24.§ (1) Falusias lakóterület: falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterületen pince (terepszint alatti építés) nem építhető.

(3) A falusias lakóterületek sajátos előírásai:

<i>Építési övezeti jele</i>	<i>Lf1</i>	<i>Lf2</i>
<i>Beépítési mód</i>	<i>Oldalhatáron álló</i>	<i>Oldalhatáron álló</i>
<i>Kialakítható legkisebb telekterület</i>	<i>900 m<sup>2</sup></i>	<i>600 m<sup>2</sup></i>
<i>Minimális utcai homlokvonal</i>	<i>18 m*</i>	<i>14 m</i>
<i>Minimális telekmélység</i>	<i>40 m</i>	<i>25 m</i>
<i>Megengedett legnagyobb beépítettség</i>	<i>30%</i>	<i>30%</i>
<i>Megengedett legnagyobb épületmagasság</i>	<i>4,5 m</i>	<i>4,5 m</i>
<i>Legkisebb zöldfelület</i>	<i>40%</i>	<i>40%</i>
<i>Közművesítés mértéke</i>	<i>teljes</i>	<i>teljes</i>

\* meglévő telek megosztása esetén a minimális utcai telekhatár szélesség 14 m-re csökkenthető.

(4) Az övezetben telkenként egy db legfeljebb 50 m<sup>2</sup>-es alapterületű állattartó épület és fedett/zárt trágyatároló helyezhető el, amennyiben a lakó funkciótól biztosított nagy és közepes haszonállattartó épületnél a 25 m-es védőtávolság, kis haszonállattartó épületnél a 10 m-es védőtávolság. Haszonállattartó építmény és trágyatároló élelmiszertároló, feldolgozó, forgalmazó létesítménytől, óvoda, iskola, egészségügyi intézmény telekhatárától számított 50 m-en belül nem építhető.

## 15. Vegyes terület előírásai

25.§ (1) *Településközpont: A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.*

(2) *A településközpont sajátos előírásai:*

Építési övezeti jele	Vt1	Vt2
Beépítési mód	Szabadonálló	Szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület	900 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Minimális utcai homlokvonal*	20 m	20 m
Minimális telekmélység	20 m	40 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%	30%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0 m	9,0 m
Legkisebb zöldfelület	20%	30%
Közművesítés mértéke	teljes	teljes

\* meglévő telek megosztása esetén a minimális utcai telekhatár szélesség 14 m-re csökkenthető.

(3) *Állattartó épület, trágyatároló nem létesíthető.*

## 16. Gazdasági terület előírásai

26.§ (1) *Kereskedelmi szolgáltató terület: elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.*

(2) *Gazdasági területek sajátos előírásai:*

Építési övezeti jele	Gksz
Beépítési mód	Oldalhatáron álló
Kialakítható legkisebb telekterület	900 m <sup>2</sup>
Minimális utcai homlokvonal	20 m
Minimális telekmélység	20 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0 m
Legkisebb zöldfelület	40%
Közművesítés mértéke	részleges

(3) *Állattartó épület, trágyatároló nem létesíthető.*

## 17. Különleges beépítésre szánt terület előírásai

27.§ (1) *A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.*

(2) **Mezőgazdasági üzemi terület:** *növénytermesztéshez és állattartáshoz szükséges létesítmények helyezhetők el a szabályozási terv szerint.*

(3) **Sportpálya:** *sportépítmények, ezek kiszolgáló létesítményei, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények helyezhetők el. A parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.*

(4) **Temető:** a temetéssel összefüggő építményeken kívül csak a szertartáshoz kapcsolódó kiszolgáló, ravatalozó és egyházi épület építhetők, melyek épületmagassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t. A temető telkén belül, a telekhatár mentét legalább 10 m széles, fásított védőterületet kell kialakítani és többszintes növényzettel betelepíteni, amennyiben erre elegendő hely biztosítható, illetve tájképvédelmi érdekeket nem sért.

(5) **Pince:** meglévő pincesor területe. A területen a meglévő pincék felújítása, átalakítása, új pince kialakítása csak a helyi építési hagyományokhoz igazodva történhet, a szomszédos pincék veszélyeztetése nélkül.

(6) **Közmű:** Kialakult víztározó, közmű terület számára fenntartott terület, ahol csak a funkcióhoz szükséges építmények létesíthetők.

28.§ A különleges beépítésre szánt területek sajátos előírásai:

Építési övezeti jele	K/Mg	K/Sp	K/T
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület	2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>
Minimális utcai homlokvonal	40 m	kialakult	kialakult
Minimális telekmélység	40 m	kialakult	kialakult
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%	40%	10%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	6,0 m	4,5 m	4,5 m
Legkisebb zöldfelület	40%	40%	40%
Közművesítés mértéke	hiányos	hiányos	hiányos

Építési övezeti jele	K/P	K/K
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület	300 m <sup>2</sup>	kialakult
Minimális utcai homlokvonal	kialakult	kialakult
Minimális telekmélység	kialakult	kialakult
Megengedett legnagyobb beépítettség	40%	40%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m	4,5 m
Legkisebb zöldfelület	40%	40%
Közművesítés mértéke	hiányos	hiányos

**Beépítésre nem szánt övezetek**

**18. A beépítésre nem szánt területek építési övezetekbe sorolása**

29.§ A Szabályozási terv a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekbe sorolja:

Általános használat	Sajátos használat
Közlekedési terület	települési főút (KÖu/1)
	kiszolgáló és lakóút (KÖu/2)
	gyalogút (KÖu/3)
Zöldterület	közkert (Zkk)
Erdőterület	védelmi (Ev)
	gazdasági (Eg)
Mezőgazdasági terület	kertes (Mk)
	általános (Má)
Vízgazdálkodási terület	folyóvíz medre és parti sávja (Vá)
Különleges beépítésre nem szánt terület	bánya (Kb/b)

## 19. Közlekedési terület előírásai

30.§ A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

## 20. Zöldterület előírásai

31.§ (1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) Közkert: egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.

## 21. Erdőterület előírásai

32.§ (1) Az erdő a legalább 1500 m<sup>2</sup> nagyságot elérő terület, amely

- a) faállománnyal borított
- b) faállománnyal átmenetileg nem borított, de erdő-felújítási előkészítő munka folyik rajta
- c) faállománnyal körülzárt tisztások, melyek más műveléssel gazdaságosan nem hasznosíthatók
- d) erdei nyiladékok, nem állandó jellegű fakitermelő utak, erdő területén áthaladó vezetékek védősávja
- e) legalább négy sorból álló fasor, mező- és hóvédő erdősáv.

(2) Védelmi erdő: természetvédelmi, talajvédelmi, tájképvédelmi, településvédelmi célú erdőterület. Védelmi erdőben épületet elhelyezni nem lehet.

(3) Gazdasági erdő: faanyagtermelő, faanyagtermelést szolgáló erdőterület. Gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépíthetőséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(4) Az erdőterületek sajátos előírásai:

Övezeti jel	Ev	Eg
Beépítési mód	-	szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület	-	10000 m <sup>2</sup>
Beépíthető legkisebb telekterület	-	15000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	-	0,5%
Megengedett legnagyobb épületmagasság	-	4,5 m



## 22. Mezőgazdasági terület előírásai

33.§ (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények területe.

(2) Sajátos használat szerint lehet:

- a) Kertes mezőgazdasági terület: zöldség, virág, esetleg gyümölcstermesztésre szolgáló terület
- b) Általános mezőgazdasági terület
  - ba) szántó: szántóföldi művelés alatt álló terület
  - bb) gyepek: rét (kaszáló), legelő (legeltetési állattartás) művelési ágban lévő területek

(3) Keretes mezőgazdasági területben állattartó épület, trágyatároló nem létesíthető.

(4) Mezőgazdasági szántó és gyepek területén állattartó épület és trágyatároló elhelyezhető, amennyiben a lakó funkciótól biztosított nagy és közepes haszonállattartó épületnél az 50 m-es védőtávolság, kis haszonállattartó épületnél a 25 m-es védőtávolság. Haszonállattartó építmény és trágyatároló élelmiszertároló, feldolgozó, forgalmazó létesítménytől, óvoda, iskola, egészségügyi intézmény, gyógyszertár telekhatárától számított 50 m-en belül nem építhető.

(5) A mezőgazdasági területek sajátos előírásai:

Övezeti jel	Má/sz	Má/gy	Mk
Beépítési mód	szabadonálló	szabadonálló	szabadonálló
Kialakítható legkisebb telekterület	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>
Beépíthető legkisebb telekterület	10.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>
Megengedett legnagyobb beépítettség	10%*	3%*	10%*
Megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m	4,5 m	4,5 m

\*OTÉK rendelkezései szerint

## 23. Vízgazdálkodási terület előírásai

34.§ A vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvizek medre és parti sávja, közcélú nyílt csatornák, vízbázis területek. Vízgazdálkodási területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.”

4. § A R. 3., a 4., 5., és 6. mellékletei, valamint a 3. és az 5. függelékei hatályukat veszítik.

5.§ E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba. Hatályba lépés után jelen rendelet hatályát veszti.

Szabó Zoltán  
polgármester

dr. Kernóczi Zsuzsanna  
jegyző

**Kihirdetési záradék:**

Kihirdetve Balajt Község Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 5/2013.(VI.27.) önkormányzati rendelet 35. § (4) bekezdése szerint Szendrőlád Közös Önkormányzati Hivatal Balajti Kirendeltség hirdetőtábláján való kifüggesztéssel 2016. október 27.

Balajt, 2016. október 27.

**Dr. Kernóczi Zsuzsanna**  
**jegyző**