

**Ballószög Község Képviselő-testületének  
többször módosított, egységes szerkezetbe foglalt 12/2002./X.15./ sz. rendelete  
a helyi építési szabályokról**

Ballószög Község Képviselő-testülete az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv) 6. § (3)a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg.

**A RENDELET HATÁLYA**

1. § (1) E rendelet Ballószög közigazgatási területére terjed ki.

(2)<sup>1</sup> a./ A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni /a továbbiakban együtt: építési munka/, valamint zöldfelületet alakítani e rendelet és annak mellékletét képező szabályozási tervek alapján lehet.

b./<sup>2</sup>

(3) <sup>3</sup> A rendelet csak az alábbi mellékletekkel együtt érvényes és alkalmazható:

a) **“igazgatási terület: 1:10 000 méretarányú (SZ-1.) szabályozási terve**

b) **beépítésre szánt területek: 1:2 000 méretarányú (SZ-2) szabályozási terve**

c.) út-mintakeresztelvények

(4) A rendelet alá tartozó terület környezetvédelmi szabályozás elemei

a) Felszín alatti vízvédelmi besorolása: „IV.” és „b” érzékenyséű

b) Az építési munkával érintett telkeken légszennyezettségi határértékként az egészségügyi határértékek tartandók be.

(5)<sup>4</sup> Új beépítésben tereprendezési közművesítés, útépítés és építési munka régészeti közreműködéssel végezhető.

(6)<sup>7</sup> A szabályozási terven jelölt rendszeresen belvízjárta területeken épület- a (7) bekezdésben foglaltak figyelembevételével- csak ott építhető, ahol már jelenleg is van épület.

(7)<sup>8</sup> A rendszeresen belvízjárta területeken lévő ingatlanok csak az érintett terület víztelenítésének a megoldását követően építhetők be. Térszín alatti építmények kialakításakor figyelemmel kell lenni a talajvíz viszonyokra, pince nem létesíthető."

**<sup>9</sup>1/A.§**

**Értelmező rendelkezések**

(1) E rendelet alkalmazásában:

1. Kialakult állapot: az építési övezeti előírásoktól eltérő, a korábbi szabályoknak megfelelően kialakult beépítés

2. Meglévő épület: jogerős építési vagy használatbavételi engedéllyel rendelkező, vagy több mint 10 éve használatba vett épület

3. Szolgálati lakás: gazdasági területen és mezőgazdasági területen a tulajdonos-, használó-, és a személyzet számára szolgáló lakás, amelyhez önálló telek nem tartozhat.

<sup>1</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ a pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>2</sup> \* *Hatályát veszítette a 11/2003./VII.1./sz. rendelet 1. § (1) bekezdése alapján 2003. július 1-jei hatállyal*

<sup>3</sup> *Módosította a 14/2009.(XII.18.)sz. rendelet 1. §-a 2010. február 1-i hatállyal*

<sup>4</sup> Módosította az 1/2014.(I.31.) sz. rendelet 1. §-a 2014. Február 15-i hatállyal

<sup>5</sup> \*\*\* *Kiegészítette a 11/2003./VII.1./ sz. rendelet 1. § (4) bekezdése 2003. július 1-jei hatállyal*

<sup>6</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ a pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>7</sup> Módosította a 8/2015.(V.29.) sz. rendelet 1.§ a 2015. június 29-i hatállyal

<sup>8</sup> Módosította a 8/2015.(V.29.) sz. rendelet 1.§ a 2015. június 29-i hatállyal

<sup>9</sup> Megállapította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 1.§-a 2012. augusztus 8-i hatállyal

4. Háztartással kapcsolatos épület: a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha, szárító, barkácsműhely, tárolóépítmények, tüzelőanyag tároló, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta, állattartó épületek, jármű tároló
5. meglevő tanyatelek: külterületi lakóházhoz tartozó telek „kivett” vagy „udvar” nyilvántartású része

## SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

2.§ (1) Kötelező szabályzási elemek, amelyek a település egésze szempontjából legfontosabbak, ezért módosításuk csak a szabályozási tervek felülvizsgálatával és módosításával lehetséges.

Ezek:

- beépítésre szánt területek lehatárolása és azok építési övezeti besorolása.
  - közterületek (utak) szabályozása
- <sup>10</sup>

(2) Irányadó szabályozási elem a telekhatár, amely az övezeti előírások betartásával, a szomszédsági illeszkedés figyelembevételével hatósági eljárásban módosítható.

### 3. §. <sup>11</sup>TERÜLETFELHASZNÁLÁS, BELTERÜLETBE VONÁS

- (1) A belterületbe vonni azokat a telektömböket vagy telekcsoportokat lehet, melyek a község belterületéhez közvetlenül kapcsolódnak és a szabályozási tervben a „beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek határvonalán” belül helyezkedik el.
- (2) Belterületbe vonást csak egy-egy nagyobb területi egységre kiterjedően az önkormányzat kezdeményezhet. A földvédelmi járulékot a belterületbe vonni kívánt területek tulajdonosai kötelesek a belterületbe vonást engedélyező földhivatali határozat jogerőre emelkedéséig az önkormányzat számlájára befizetni.
- (3) A szabályozási terv a község közigazgatási területét használatuk általános jellege valamint sajátos használatuk szerint beépítésre szánt területekre, ezen belül építési övezetekre, valamint beépítésre nem szánt területekre, ezen belül övezetekre osztja.
- (4) Beépítésre szánt terület kül- és belterületen egyaránt elhelyezkedhet. A beépítésre szánt területek igénybevétele (telekalakítás, beépítés) nem feltétele a belterületbe vonás, de a művelésből történő kivonás földhivatali jogerős engedélye a telekalakítási és/vagy építési engedély megadásának feltétele.

### 4. §

(1) <sup>12</sup>A meglevő (e rendelet hatályba lépése előtt kialakult) telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettség: % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de (új) telket alakítani, telket megosztani, telektömböt átosztani csak az övezetre előírt telekméreteknak megfelelően lehet. A meglevő beépítetlen /beépített telek akkor is beépíthető/ átépíthető, ha a telekméretek eltérnek e rendeletben előírtaktól, de az övezeti előírások egyebekben betartandók.

(2) Trágyatároló és lakóépület távolsága min. 10 m.

(3) <sup>13</sup>Nagy volumenű földmunkával járó, 400 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű beruházások esetén a letermelendő humusz termőréteg védelme érdekében a letermelendő humusz elhelyezését, <sup>14</sup> hasznosítását egységes humuszgazdálkodási koncepcióban szükséges meghatározni, és talajvédelmi tervet is kell készíteni.

### <sup>15</sup>5.§

#### A beépítésre szánt területek általános előírásai

<sup>10</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ b pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>11</sup> Módosította az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 2. §-a

<sup>12</sup> Módosította az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 3. §-a

<sup>13</sup> Módosította a 14/2009.(XII.18.)sz. rendelet 2. §-a 2010. február 1-i hatállyal

<sup>14</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§c pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>15</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 2.§- a 2012. augusztus 8-i hatállyal

- (1) A HÉSZ hatálybalépésekor még nem kialakított beépítésre szánt területek telkén az építési övezeti szabályoknak megfelelő építési tevékenység – az OTÉK 32. §-ban felsorolt építmények elhelyezése kivételével- akkor végezhető, ha az OTÉK 33. §-ában előírt feltételeken kívül
  - a) a telket érintő közterületek kialakítása megtörtént,
  - b) jelen rendeletben meghatározott, az építési övezetre előírt közművesítés megvalósult,
  - c) az érintett terület közterületei akadálymentesen kapcsolódnak a települési úthálózathoz,
  - d) az új építési telket a települési úthálózathoz kapcsoló feltárási út gépjárművel járható,
  - e) a d) pont szerinti feltárási utak mentén a csapadékvíz-elvezetés – az előírt közművesítettségnek megfelelően- megvalósult,
  - f) a telek terepszintje oly módon rendezett, amely nem eredményez további belvíz-elvezetési kényszert,
- (2) Az (1) (a)-(f) pontban előírt kötelezettségek teljesüléséig csak a fennálló területhasználat folytatásához feltétlenül szükséges, de összesen legfeljebb 30 m<sup>2</sup> alapterületű, legfeljebb 3,00 m építménymagasságú, pinceszint és tetőtér beépítés nélküli gazdasági építmények helyezhetők el.
- (3) Ha a telekméret közterületszabályozás végrehajtása érdekében vagy következtében csökkent az övezetre meghatározott beépíthető telekméret alá, a telek az egyéb övezeti előírások betartásával beépíthető, ha a legkisebb telekszélességi mérték biztosított.
- (4) Ha az övezethatár egy telket átmetsz, nem kell a telket az övezethatár mentén megosztani. Ebben az esetben az építési hely a vonatkozó építési övezet szerint jelölendő ki az építési övezetre vonatkozó előírások alapján úgy, mintha a telket megosztották volna. A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezethatár által elvárt telekre számítandó úgy, mintha a telket megosztották volna. Az övezeti előírások nem a telekhez, hanem a lehatárolt területre kötődnek.
- (5) Az osztással kialakítható legkisebb földrészlet nagysága út céljára kialakított telkek, valamint övezethatár mellett kialakítandó maradványtelkek méretére nem vonatkozik. „

16\_\_\_\_\_

## 176.§ A közművesítés mértéke

- (1) A beépítésre szánt területeken az OTÉK 8.§(2) szerinti közművesítettség előírt mértéke:
  - a) *falusias lakóterületen*: részleges közművesítés,
  - b) *vegyes területen*: teljes, de a szennyvíz elhelyezése a közütemi szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvízgyűjtő műtárggyal biztosítható, a csapadékvíz elhelyezése nyíltákos is lehet
  - c) *gazdasági területen*: részleges, de a csapadékvíz elhelyezése nyíltákos is lehet, a szenny- és csapadékvíz gyűjtése, tisztítása, elhelyezése, közműpótló berendezésekkel, műtárggyal biztosítható, kivéve, ha az egészségügyi, vízügyi, vagy környezetvédelmi hatóság jogszabály alapján másként rendelkezik.
  - d) *Különleges területeken*: részleges, de a csapadékvíz elhelyezése nyíltákos is lehet, a szenny- és csapadékvíz gyűjtése, tisztítása, elhelyezése, közműpótló berendezésekkel, műtárggyal biztosítható, kivéve, ha az egészségügyi, vízügyi, vagy környezetvédelmi hatóság jogszabály alapján másként rendelkezik.
- (2) Kialakult és jelentős átépítésre nem szánt meglévő építési övezetekben építési tevékenység akkor is végezhető, ha csak az OTÉK 8. § (1)b. szerinti részleges közművesítettség feltételei teljesülnek. „

**7.§ (1)** Építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>a) Lakóterület</b>    | <b>(Lf)</b> Falusias lakóterület            |
| <b>b) Vegyes terület</b> | <b>(Vt)</b> Településközpont vegyes terület |

<sup>16</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ d pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>17</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 3.§-a 2012. augusztus 8-i hatállyal

**c) Gazdasági terület, amely**

**ca)** (Gksz) Kereskedelmi szolgáltató terület

**cb)** (Gip) Ipari terület

**d) Különleges terület, amely**

**da)** (Kt) Temető

**db)** (Ksp) Sportterület

**dc)** (Kh) Hulladéklerakó

**de)** (Kb) Bányatelek

**df)** (Kter) Termálturisztikai terület

**dj)<sup>18</sup>** (Ktur) Tanyasi turisztikai terület

(2) A mellékleten az övezetet leíró kiegészítő jel az alábbiakat tartalmazza:

Területfelhasználás jele/szintterületi sűrűség	Beépítési mód	max beépítettség %
	Max építménymagasság(m)	min telekterület (m <sup>2</sup> )

## 8. § Épületek, építmények elhelyezése

(1)<sup>19</sup> Lakóterületen építési helyen belül a telepítési és tűztávolságok betartásával több épület is elhelyezhető.

(2) <sup>20</sup>Terepszint alatti önálló létesítmény - amely a saját építési telek határán belül attól biztonságos távolságig terjedhet- a falusias lakóterületen és gazdasági területen nem szabályozott településközponti vegyes-, és különleges területen csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

(3)<sup>21</sup> Állattartó építmények kialakításánál az alábbi legkisebb férőhelyigényeknek<sup>1</sup> kell megfelelni:

**b a r o m f i**

csibe mélyalommal 15 db/m<sup>2</sup> <sup>22</sup>

tojótyúk mélyalommal 5 db/m<sup>2</sup>

tojótyúk ketrecben 10 db/m<sup>2</sup>

kacsa, liba 2 - 3 db/m<sup>2</sup>

**s z a r v a s m a r h a**

tehén kötött tartásban 3,5-4 m<sup>2</sup>/ db

tehén zárt, kötetlen tartásban 6 m<sup>2</sup>/ db

tehén kötetlen tartásban 25-30 m<sup>2</sup>/ db

növendék kötött tartásban 3 m<sup>2</sup>/ db

növendék kötetlen tartásban 4 m<sup>2</sup>/ db

**l ó**

kötött tartásban 3,5-4 m<sup>2</sup>/ db

zárt, kötetlen tartásban 12 m<sup>2</sup>/ db

kötetlen tartásban 25-30 m<sup>2</sup>/ db

j u h 0,6-1 m<sup>2</sup>/ db

**s e r t é s**

koca ellető fekvőrész 2,2 m<sup>2</sup>/ db

malac bújó 1,3 m<sup>2</sup>/ db

koca szállás szállás 1,5m<sup>2</sup>/ db

kifutó 4 m<sup>2</sup>/ db

<sup>18</sup> Módosította a 8/2015.(V.29.) sz. rendelet 2.§ a 2015. június 29-i hatállyal

<sup>19</sup> Módosította a 14/2009.(XII.18.)sz. rendelet 3. §-a 2010. február 1-i hatállyal

<sup>20</sup> Módosította a 14/2009.(XII.18.)sz. rendelet 3. §-a 2010. február 1-i hatállyal

<sup>21</sup> Módosította a 14/2009.(XII.18.)sz. rendelet 3. §-a 2010. február 1-i hatállyal

<sup>22</sup> Az építmény alapterületében kifejezett érték

hízó 1,5 m<sup>2</sup>/ db  
 borjú közös rekeszben 2-5m<sup>2</sup>/db  
 bika zárt, kötetlen tartásban 3,5 m<sup>2</sup>/ db  
 bika kötetlen tartásban 25-30 m<sup>2</sup>/ db  
 bika kötött tartásban 3,5-4 m<sup>2</sup>/ db

(4a)<sup>23</sup>Lakóterületen elhelyezhető állatlétszámokra külön önkormányzati rendelet vonatkozik.

**b) Lakóépülettől való védőtávolság legalább az alábbi:**

ló, szarvasmarha	15 m
juh, kecske, sertés	10 m
broiler baromfi	ketreces 5 m
	almos 10 m
tojótyúk (ketreces)	10 m
viziszármay	15 m
pulyka	10 m
anyanyúl és szaporulata	10 m

(5)<sup>24</sup>Lakóterületen csak zárt trágyatároló létesíthető.

## 9. §. Zöldfelületi, növénytelepítési előírások

(1) A zöldterületi mutatóba csak a min 0,6 m-es földtakarású területrészek számíthatók be.

(2) Telekhatártól való ültetési távolságok az alábbiak lehetnek:

- szőlő: min. 0,8 m
- 3 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs-, és egyéb bokor esetén: min 1,5 m
- 3 m-nél magasabbra növény gyümölcs-, és egyéb fa esetében min. 3,0 m
- erdei faj esetében: min. 8,0 m.

(3)<sup>25</sup>A biológiai aktivitásérték megőrzése érdekében a biológiai aktivitásérték pótlására kötelezett területeket a szabályozási terv az övezeti jel mellett egy „B” értékkel jelöli. A „B” érték az a hektárban kifejezett érték, amekkora területet a helyi építési szabályzatban előírt zöldfelületi mutató teljesítésén felül telken belül, vagy az önkormányzat által kijelölt területen legalább egyszintű, vagy azzal azonos biológiai aktivitásértékű növényzettel kell betelepíteni.

## Lakóterületre vonatkozó előírások

### 10. §. Általános előírás

(1) Beépítettség az övezetre előírt mértéket meghaladhatja az alábbi esetekben:

- kizárólag a lakás komfortfokozatát javító egyszeri max. 25 m<sup>2</sup>-es bővítésnél.

(2)<sup>26</sup>

**11. § (1)<sup>27</sup>** Falusias lakóterület a belterület lakóterületen az építési övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- lakóépület és/vagy
- kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- kézműipari építmény,

<sup>23</sup> Módosította a 14/2009.(XII.18.)sz. rendelet 3. §-a 2010. február 1-i hatállyal

<sup>24</sup> Módosította a 14/2009.(XII.18.)sz. rendelet 3. §-a 2010. február 1-i hatállyal

<sup>25</sup> Módosította a 14/2009.(XII.18.)sz. rendelet 4. §-a 2010. február 1-i hatállyal

<sup>26</sup> Hatályon kívül helyezte a 14/2009.(XII.18.)sz. rendelet 5. §-a 2010. február 1-i hatállyal

<sup>27</sup> Módosította a 14/2009.(XII.18.)sz. rendelet 6. §-a 2010. február 1-i hatállyal

- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportlétesítmény
- kivételesen

- mező és erdőgazdasági- a terület alaprendeltetését nem zavaró – üzemi és tároló építmény<sup>28</sup>

(2)\*\* <sup>29</sup>A falusias lakóterület a beépítési jellemzők alapján szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódik:

**(Lf-1) általános építési övezet**

**(Lf-2) kistelkes építési övezet**

**(Lf-3) nagytelkes építési övezet**

**(Lf-4) lakópark övezet**

### **(3) Falusias lakóterület általános előírásai**

a) Szintterület- sűrűség: max. 0,5

b) <sup>30</sup>

c) Környezetterhelési határértékként a falusias lakóterületre előírtak tartandók.

### **Falusias lakóterület egyes építési övezetére vonatkozó előírások**

#### **(4) (Lf-1) általános építési övezet**

a) Telek szélessége: min. 16,0 m

területe: kialakult helyzet szerint, de legalább 800 m<sup>2</sup>

b) Beépítés módja: oldalhatáron álló, a saroktelkeken a kedvezőbb tájolás érdekében szabadon állóan min. 5 m-es előkerttel,

c) Beépítettség: max 30 %,

d) Építménymagasság: min. 3,5 m, max. 4,5 m

a háztartással kapcsolatos önálló épület: min: 2,0, max: 3,6 m.

e) Zöldfelület: min: 40 %.

#### **(5) Lf-2) kistelkes építési övezet**

a) Telek szélessége: min. 20,2 m

területe: min.: 550 m<sup>2</sup>

b) Beépítés módja: oldalhatáron állóan, a kialakult beépítési vonalra,

c) Beépítettség: max: 30 %,

d) Építménymagasság: min: 3,6 m, max: 4,5 m.

a háztartással kapcsolatos önálló épület: min: 2,0, max? 3,6 m,

e) Zöldfelület: min: 40 %.

#### **(6)\*<sup>31</sup> (Lf-3) nagytelkes övezet**

a.)<sup>32</sup> az övezetben építési munka csak a legalább 400 m<sup>2</sup> területű „kivett” művelési ágú telekrészen végezhető

b) telek területe: min 900 m<sup>2</sup>

c) beépítés: szabadonálló

d) beépítettség max. 20 %, de legfeljebb 300m<sup>2</sup>

e) építménymagasság: max: 4,5 m

f) zöldfelület: min 50 %.

#### **(7)<sup>33</sup> (Lf-3\*) nagytelkes övezet**

<sup>28</sup> \* A telek mélységére vonatkozó rendelkezést hatályon kívül helyezte a 20/2003./X.1./ rendelet 1. §-a 2003. október 1-jei hatállyal

Szándékosan nem nevesített a környezeti terhelés és az építészeti paraméterek adják a mértéket

<sup>29</sup> \*\* Kiegészítette a 8/2005./VI.8./ rendelet 2. §-a 2005. június 8-i hatállyal

<sup>30</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ e pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>31</sup> \* Kiegészítette a 8/2005./VI.8./ sz. rendelet 2. § (2) bekezdése 2005. június 8-i hatállyal

<sup>32</sup> módosította az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 4.§-a

<sup>33</sup> Módosította a 14/2009.(XII.18.)sz. rendelet 7. §-a 2010. február 1-i hatállyal

Előírásai megegyeznek az (Lf-3) övezet előírásaival, de a kialakítható legkisebb telekméret 800 m<sup>2</sup>.

**(8)<sup>34</sup> (Lf-4)<sup>35</sup> lakópark övezet**

- a) Telekalakítás csak telektömbre készülő telekalakítási terv szerint végezhető
- b) Telek: - területe: min: 500 m<sup>2</sup>
  - szélessége: az építési vonalon mérten min. 18 m
  - mélysége: min. 28 m
- c) Beépítésre vonatkozó előírások:
  - ca)** beépítettség: max. 30 %
  - cb)** beépítés módja: szabadonálló
  - cc)** építménymagasság: max: 5,0 m
  - cd)** zöldfelület: min. 50 %.
  - ce)** az 53101 j. út mellett a telekhatártól mért 10 m-es sáv ültetési kötelezettséggel terhelt, mely a lakóépület használatbavételi engedélyéig gyümölcs- vagy díszfa telepítésével teljesíthető
- d.) Az 53101 j. útra kapubejáró nem létesíthető.

36.

**12. § Településközpont vegyes terület**

(1) A településközponti vegyes terület a szorosan vett településközponti beépítési területe.

(2) A településközponti vegyes terület az alábbi övezetekre tagolódik:

**(Vt-1) intézményi övezet**

**(Vt-2) ellátási övezet**

(Vt-1\*)<sup>37</sup> intézményi övezet

(Vt-3)<sup>38</sup> ellátási övezet

**(3) Településközpont vegyes terület általános előírásai**

- a) Szintterület-sűrűség: max. 1,5
- b) <sup>39</sup>
- c) Környezetterhelési határértékként a vegyes területre előírtak tartandók.

40

**(4) (Vt-1) intézményi övezet**

a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportlétesítmény.

b) Telek szélessége: közbenső min. 18,0 m

sarok: min. 20,0 m

mélysége: min. 30 m

területe: min. 900 m<sup>2</sup>, <sup>41</sup>vagy a kialakult helyzet

c) beépítés módja: kialakult helyzet szerint

<sup>34</sup> Módosította a 14/2009.(XII.18.)sz. rendelet 7. §-a 2010. február 1-i hatállyal

<sup>35</sup> módosította az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 5.§-a

<sup>36</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ f pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>37</sup> kiegészítette az 5/2008.(IV.25.) sz. rendelet 6.§-a

<sup>38</sup> kiegészítette az 5/2008.(IV.25.) sz. rendelet 6.§-a

<sup>39</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ g) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>40</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ g) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>41</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 7.§ a) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

- d) beépítettség: max 50%
- e) építménymagasság min 3,6m, max 6,5m
- f) zöldfelület min 30%

**(5) (Vt-2) ellátási övezet**

a) Elhelyezhető: az övezeti előírások figyelembevételével

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

b) telek: szélessége: közbenső: min 18,0m,  
sarok: min 20,0m.  
területe: min 900m<sup>2</sup> ill. a kialakult helyzet

c) beépítés módja: kialakult helyzet szerint

d) beépítettség: max 80%

e) építménymagasság min 3,6m, max 6,5m

f) zöldfelület min 10%

**(6)<sup>42</sup> (Vt-1\*) intézményi övezet**

Előírásai megegyeznek a ( Vt-1) előírásaival azzal az eltéréssel, hogy a beépítés módja szabadon álló, a legkisebb zöldfelület mértéke 35 %, melyet 3 szintű-<sup>43</sup>növényállománnyal kell a használatbavételi engedélyig megvalósítani.

**(7) <sup>44</sup>(Vt-3) ellátási övezet**

a.) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportlétesítmény,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

b.) Telek szélessége: közbenső min. 18,0 m  
sarok: min. 20,0 m  
területe: min. 1500 m<sup>2</sup>, <sup>45</sup>vagy kialakult

c.) Beépítés módja: szabadon álló, 10 m előkerttel, mely gyümölcs vagy díszfa telepítésével teljesíthető ültetési kötelezettséggel terhelt.

d.) Beépítettség: max. 50 %

e.) Építménymagasság: min. 3,60 m, max.: 6,5 m

f.) Zöldfelület: min.: 40 %, melyet 3 szintű (gyep + 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> +1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) növényállománnyal kell a használatbavételi engedélyig megvalósítani.

g.) Az 53101 j. útra kapubejáró csak a közút kezelőjének hozzájárulásával létesíthető.

**13.§ Gazdasági területek**

**(1)** Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.

**(2)** A gazdasági terület: **(Gksz) kereskedelmi, szolgáltató terület**  
**(Gip) ipari terület**

<sup>42</sup> *kiegészítette az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 6.§-a*

<sup>43</sup> *Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ g) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal*

<sup>44</sup> *kiegészítette az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 6.§-a*

<sup>45</sup> *Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 7.§ a) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal*

## 14.§ Kereskedelmi, szolgáltató terület

(1) Kereskedelmi, szolgáltató területbe a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített ill. beépíthető területe sorolt, amelyben az övezeti előírások figyelembevételével elhelyezhető:

- a nagylétszámú állattartó építmények kivételével mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- szolgálati lakás
- igazgatási és egyéb irodaépület
- parkolóház, üzemanyagtöltő
- sportépítmény

kivételesen: - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület  
- egyéb közösségi szórakoztató épület

(2) Kereskedelmi szolgáltató terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:

(Gksz-1) lakóterülettel határos építési övezet

(Gksz-2) általános építési övezet

(Gksz-1\*)<sup>46</sup> lakóterülettel határos építési övezet

(3) Kereskedelmi szolgáltató terület általános előírása:

a) Szintterületi sűrűség: max. 2

b.)<sup>47</sup> -

c.) Környezetterhelési határértékként a gazdasági területekre előírtak tartandók.

(4)<sup>48</sup> (Gksz-1) lakóterülettel határos építési övezet

a) Telek: szélessége: min 20,0m  
mélysége: min 50 m  
területe: min 1000 m<sup>2</sup>

b) beépítés módja: szabadon állóan min 5-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel a szabályozási terv szerinti beültetési kötelezettséggel

c) beépítettség: max 50%

d) építménymagasság: max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.

e) zöldfelület: min 20%, melyet többszintes növényállománnyal kell a használatbavételi engedélyig megvalósítani.

(5)<sup>49</sup> (Gksz-2) általános építési övezet

a) Telek: szélessége: min 20,0m  
mélysége: min 50 m  
területe: min 1000m<sup>2</sup>

b) beépítés módja: szabadonállóan min 5-es előkerttel, de legalább a homlokzatmagasságnak megfelelő oldal-, és hátsókerttel

c) beépítettség: max 50%

d) építménymagasság: min 3,6 m, max 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat.

e) zöldfelület: min 20%

f.) Az övezet védőterületén belül birtokközpont nem alakítható ki.

## 15.§<sup>50</sup> Ipari terület

(1) Ipari területbe a település gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített, ill. beépíthető területe sorolt.

a.) Szintterület-sűrűség: max. 1,5.

b.)<sup>51</sup>-----

<sup>46</sup> kiegészítette az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 7.§-a

<sup>47</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ h) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>48</sup> Módosította az 5/2016.(IV.28.) sz. rendelet 1. §-a 2016. május 13-i hatállyal

<sup>49</sup> Átszámította az 5/2016.(IV.28.) sz. rendelet 1. §-a 2016. május 13-i hatállyal

<sup>50</sup> módosította az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 9.§-a

(2) <sup>52</sup>Az ipari gazdasági terület övezetei:

(Gip-1) zavaró hatású ipari területek és volt majorok

(Gip-2) egyéb iparterületek

(Gip-3) nagytelkes egyéb iparterületek

**(3) ((Gip-1) zavaró hatású ipari területek és volt majorok :**

Területén az OTÉK 20. § (3) és (5) szerinti építmények helyezhetők el, beleértve a nagylétszámú állattartó telepeket is.

a.) telek szélessége: min. 20 m

mélysége: min. 50 m

területe: min. 1000 m<sup>2</sup>

b.) beépítés módja: szabadon álló, minimum 5 m-es előkerttel, legalább az építménymagasságnak megfelelő oldal- és hátsókerttel, a szabályozási terv szerinti beültetési kötelezettséggel

c.) beépítettség: max.: 30 %

d.) építménymagasság: min. 3,6 m, max. 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat

e.) zöldfelület: min. 40 %, melyet 3 szintű<sup>53</sup> növényállománnyal kell a használatbavételi engedélyig megvalósítani.

f.) környezetterhelési határértékek a gazdasági területre előírtak

g.) A természeti területtel érintett telekrészen építmény nem helyezhető el, a terület természeti állapotát meg kell őrizni.

**(4) (Gip-1\*) övezet**

Előírásai megegyeznek a (Gip-1) övezetre előírtakkal azzal az eltéréssel, hogy az előírt zöldfelület minimum 45 %, melyet 3 szintű<sup>54</sup> növényállománnyal kell a használatbavételi engedélyig megvalósítani.

**(5) (Gip-2) egyéb iparterületek**

Területén az OTÉK 20.§. (4) és (5) szerinti építmények helyezhetők el.

a.) telek szélessége: min. 30 m

mélysége: min. 50 m

területe: min. 1500 m<sup>2</sup>

b.) beépítés módja: szabadon álló, minimum 5 m-es előkerttel, legalább az építménymagasságnak megfelelő oldal- és hátsókerttel, a szabályozási terv szerinti beültetési kötelezettséggel

c.) beépítettség: max.: 40 %

d.) építménymagasság: min. 3,6 m, max. 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat

e.) zöldfelület: min. 55 %, melyet 3 szintű<sup>55</sup> növényállománnyal kell a használatbavételi engedélyig megvalósítani.

f.) környezetterhelési határértékek a lakóterületre előírtak

**(6) <sup>56</sup>(Gip-3) nagytelkes egyéb iparterületek**

Területén az OTÉK 20.§. (4) és (5) szerinti építmények helyezhetők el.

a.) telek szélessége: min. 35 m

területe: min. 5000 m<sup>2</sup>

b.) beépítés módja: szabadon álló, minimum 10 m-es előkerttel, legalább az építménymagasságnak megfelelő oldal- és hátsókerttel

c.) beépítettség: max.: 40 %

d.) építménymagasság: max. 7,5 m, ami a technológia függvényében változhat

e.) zöldfelület: min. 35 %, melyet 3 szintű<sup>57</sup> növényállománnyal kell a használatbavételi engedélyig megvalósítani.

---

<sup>51</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ i) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>52</sup> *Módosította a 14/2009.(XII.18.)sz. rendelet 8. §-a 2010. február 1-i hatállyal*

<sup>53</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ i) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>54</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ i) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>55</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ i) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>56</sup> *Módosította a 14/2009.(XII.18.)sz. rendelet 8. §-a 2010. február 1-i hatállyal*

<sup>57</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ i) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

- f.) a biológiai aktivitásérték pótlási kötelezettség 2,49/ha, amely e rendelet 9.§(3)-e szerinti teljesülését a használatbavételi engedélyig igazolni kell.
- g.) a biológiai aktivitásérték pótlását a 047/50 és 047/91 hrsz-ú ingatlanokból kihasított 25 m széles véderdőben kell teljesíteni.

#### 16.§<sup>58</sup> Különleges területek

Ballószög Különleges területei az alábbiak:

- 1) Temető (**Kt**)
- 2) Sportterület (**Ksp**)
- 3) Hulladéklerakó (**Kh**)
- 4) Bányatelek (**Kb**)
- 5.) Termálturisztikai terület (**Kter**)
- 6.)<sup>59</sup> Tanyai turisztikai terület (**Ktur**)

#### 17.§<sup>60</sup> Temető

- (1) (**Kt**) temető a szabályozási tervben jelölt méretben alakítandó ki.
- (2) A területen ravatalozó, kápolna, urnafal és síremlék helyezhető el.
- (3) A temető területi szabályozására az alábbiak vonatkoznak:
- sírok mérete (hossz. x szélesség):
- egyes - min 0,9 x 2,1 m (felnőtt) 0,6 x 1,3 m (gyerek)
- kettős - min 1,9 x 2,1 m
- kripták mérete (hossz. x szélesség): egyes - min 1,5 x 2,5 m
- többes - min 1,5 koporsónként x 2,5 m
- sírok távolsága : min 0,6m
- sírsorok távolsága: min 1,0m
- új belső út min 8,0 m szélességben két oldali fasorral létesíthető.

(4) <sup>61</sup>-----

- (5) A terület kertészeti eszközökkel való fenntartásáról kell gondoskodni.

#### 18.§<sup>62</sup>(Sportterület

- 1) Sportterület (**Ksp**) a sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló sportcentrum.016/4 hrsz-ú telek, amelyen az alaprendeltetésnek megfelelő közösségi létesítményen kívüli építmény nem helyezhető el.
- (2) A területen: - sportépítmény
- az alaprendeltetéshez, a sportcentrum működéséhez kapcsolódó épület helyezhető el
- (3) Beépítettség: max. 10 %

#### 19.§ <sup>63</sup>Hulladéklerakó

A regionális lerakóhoz való csatlakozásig a 041/16,032 hrsz-ú telken lévő szemétklerakó (**Kh**) fennmaradhat, azt követően rekultiválandó. Építési törmeléklerakón és dögkonténeren kívül létesítmény ott nem helyezhető el.

#### 20.§<sup>64</sup> Bányaterület

- (1) Bányaterületbe a homokbányák szabályozási terven lehatárolt (**Kb**) területe tartozik.
- (2) A területen kerítésen kívül építmény nem helyezhető el.
- (3) Környezetterhelési határértékként a különleges területre előírtak tartandók.

#### 21.§<sup>65</sup> (**Kter**) Termálturisztikai terület:

<sup>58</sup> módosította az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 10.§-a

<sup>59</sup> Módosította a 8/2015.(V.29.) sz. rendelet 3.§ a 2015. június 29-i hatállyal

<sup>60</sup> átsorszámozta az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 10.§-a

<sup>61</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ j) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>62</sup> átsorszámozta az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 10.§-a

<sup>63</sup> átsorszámozta az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 10.§-a

<sup>64</sup> átsorszámozta az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 10.§-a

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven lehatárolt terület tartozik.
- (2) A övezetben elhelyezhetők: szálláshely szolgáltató, vendéglátó, üdülő épületek, szociális és egészségügyi létesítmények, gyógyszálló, gyógyüdülő, ezekhez kapcsolódó sportépítmények, mindezen rendeltetési egységek működtetéséhez kapcsolódó szolgálati lakásokat tartalmazó lakóépületek, garázsok és parkolók, valamint mesterséges tó.
- (3) Állattartó épületek a lovasturizmust szolgáló lóistálló és lovarda kivételével nem helyezhetők el. Lovarda és/vagy lóistálló is csak kivételesen, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával helyezhető el. A meglévő épületektől tartandó védőtávolságot, és <sup>66</sup>az épületben tartható állatlétszámot az illetékes szakhatóságok <sup>67</sup>állapítják meg.
- (4) A kialakítható telek szélessége: min. 20 m  
mélysége: min. 50 m  
területe: min. 5000 m<sup>2</sup>
- (5) A beépítés
  - a.) módja: szabadon álló, minimum 10 m-es előkerttel, legalább az építménymagasságnak megfelelő oldal- és hátsókerttel.
  - b.) beépítettség: max.: 20 %
  - c.) építménymagasság: min. 3,6 m, max. 7,5 m.
  - d.) zöldfelület: min. 60 %, melyet 3 szintű (gyep + 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> +1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) növényállománnyal kell a használatbavételi engedélyig megvalósítani.
  - e.) zajterhelési határérték: 45/35 dB (nappal/éjjel)
  - f.) Az övezet 100 m-es körzetén belül birtokközpont nem alakítható ki.

## **22.§<sup>68</sup> (Ktur) Tanyasi turisztikai terület**

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven lehatárolt terület tartozik.
- (2) A övezetben elhelyezhetők: a falusi turizmushoz kapcsolódó termékfeldolgozó, mesterség bemutató létesítmények, szálláshely szolgáltató, vendéglátó épületek, ezekhez kapcsolódó sportépítmények, mindezen rendeltetési egységek működtetéséhez kapcsolódó szolgálati lakást tartalmazó lakóépület, garázs és parkolók.
- (3) Állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (4) A kialakítható telek szélessége: min. 30 m  
mélysége: min. 50 m  
területe: min. 1500 m<sup>2</sup>
- (5) A beépítés
  - g.) módja: szabadon álló, minimum 10 m-es előkerttel, legalább az építménymagasságnak megfelelő oldal- és hátsókerttel.
  - h.) beépítettség: max.: 40 %
  - i.) építménymagasság: max. 7,5 m.
  - j.) zöldfelület: min. 40 %
  - k.) zajterhelési határérték: 45/35 dB (nappal/éjjel)
  - l.) Az övezet 100 m-es körzetén belül birtokközpont nem alakítható ki.

## **BALLÓSZÖG BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEIRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

**22.§** A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységbe soroltak:

- a) (KÖu) , (KÖk) Közlekedési és közműelhelyezési terület
- b) (Z) Zöldterület
- c) (E) Erdőterület
- d) (M) Mezőgazdasági terület

<sup>65</sup> kiegészítette az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 11.§-a

<sup>66</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 7.§ b) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>67</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ k) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>68</sup> Módosította a 8/2015.(V.29.) sz. rendelet 4.§ a 2015. június 29-i hatállyal

- e) (V) Vízgazdálkodási terület
- f) <sup>69</sup>(Köl) Légi közlekedési terület övezete

### 23.§ Közlekedési-, és közműelhelyezési területek

(1) A közlekedési-, hírközlési-, és közműelhelyezési területek az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és hírközlési létesítmények építményeinek elhelyezésére szolgálnak.

(2) <sup>70</sup>Területén az OTÉK 26.§(3) bekezdésében felsorolt építmények, továbbá a meglévő intézmények akadálymentes megközelítését biztosító rámpák, akadálymentes parkolók helyezhetők el.

(3) A területek szerepkörük alapján a szabályozási terv szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) (KÖu-1) országos közutak övezete
- b) <sup>71</sup> (KÖu-2) gyűjtő-, és kiszolgáló utak övezete
- c) (KÖu-3) egyéb utak övezete
- d.) (KÖu-4) hálózati jelentőségű dűlőutak övezete
- e.) (Kök) vasúti övezet
- f)<sup>72</sup> (Köl) Légi közlekedési terület övezete

#### Közlekedési és közműelhelyezési terület általános előírásai

(4) Közlekedési területen belül műtárgyakat-, közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát ne akadályozzák.

(5) Közlekedési terület kialakításakor zöldterületek csökkentése csak műszakilag indokolt esetben a fasor távlati pótlási - bővítési lehetőségeinek megtartásával- lehetséges.

(6) Közművek föld alatti és föld feletti műtárgyai elhelyezése céljára telek alakítható, mely csak a műszakilag minimálisan szükséges méretű lehet. A telek biztonsági okból keríthető, de csak abban az esetben, ha a kerítés a közlekedést nem zavarja. Az ültetési kötelezettségű területeket 3 szintű-<sup>73</sup> növényállománnyal kell a használatbavételi engedélyig megvalósítani.

(7) Közlekedési terület meglévő szélessége nem csökkenthető, kivéve, ha a szabályozási terv a közterületet újraszabályozta.

(8) A beépítésre szánt telektömbök belsejének feltárására telekalakítási tervvel újabb kiszolgáló magánutak létesíthetők, a méretezendő útterület-szélesség 1 db telek megközelítése esetén legalább 6,0 méter, 2-7 db telek megközelítésekor legalább 10,0 méter legyen, 7-nél több telek feltárásakor pedig legalább 12 m kell legyen.

#### Közlekedési-, és közműterületek részletes övezeti előírásai

(9)<sup>74</sup> a) (KÖu-1) országos közutak övezete:

- a.) az övezetbe tartozik: - 5301 jelű Kecskemét-Kalocsa összekötőút
- 53101 jelű Kecskemét-Ballószög bekötőút
- távlatban Izsák-Helvécia szabályozási terv szerinti összekötőút

b) Gépjármű forgalomra min 6m-es burkolati szélesség alakítandó ki.

<sup>69</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 4.§-a 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>70</sup> módosította az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 12.§-a

<sup>71</sup> Módosította a 14/2009.(XII.18.)sz. rendelet 9. §-a 2010. február 1-i hatállyal

<sup>72</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 5.§-a 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>73</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ l) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>74</sup> átsorszámozta az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 12.§-a

c) Kétoldali járda és/vagy kerékpárút alakítandó ki

(10) <sup>75</sup>(Köu-2) gyűjtő és kiszolgáló utak övezete

a\*)<sup>76</sup> A gyűjtőutak szabályozási szélessége: min 22,0 m, a lakóutak szabályozási szélessége min. 12,0 m.

b) Gépjármű forgalomra min 6 m-es burkolati szélesség alakítandó ki.

c) Legalább egyoldali járda és/vagy kerékpárút építendő

(11)<sup>77</sup> (KÖu-3) övezet

a.) Az övezetbe tartozik minden egyéb külön jel nélküli út.

b) Szabályozási szélessége: min 4,0m.

(12)<sup>78</sup> (KÖu-4) övezet

a.) Az övezetbe tartoznak a hálózati jelentőségű dűlőutak.

b) Szabályozási szélességük: min 12,0m.

c.) szilárd burkolattal kiépítendő

d.) Szabályozási szélességükön belül vízelvezető, ill. szikkasztó árok alakítandó ki.

(13)<sup>79</sup> (KÖk) övezet

a.) Az övezetbe a vasútterület tartozik.

(14)<sup>80</sup> (Köl) Légi közlekedési terület övezete

a) a sportrepülőter számára kijelölt terület, melyen kizárólag a repülést kiszolgáló közlekedési építmények és közművek helyezhetők el, szállás jellegű helyiség nem létesíthető

b) megengedett legnagyobb beépítettség: 2 %

c.) megengedett építménymagasság: az akadálysík figyelembe vételével a légügyi hatóság egyedi elbírálása szerint

d) a természeti területi érintettségű területrészen építmény nem helyezhető el, a gyepterület nem törhető fel még vízelvezetési célból sem

e) a légi közlekedési terület övezetét kizárólag gyepterületként lehet kialakítani, beton burkolatú fel és leszálló pálya nem létesíthető.

## 24.§ Zöldterületek

(1) Zöldterületek (Z-1) övezetbe sorolt közparkok.

(2) (Z-1) övezet

a) a községi szintű zöldfelületi ellátás övezete, amelyet a településközponti elhelyezkedés, az intenzív használat és jelentős településképi érték jellemez.

b) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, vendéglátást szolgáló kerti pavilon, köztéri berendezés elhelyezhető.

## 25.§ Erdőterület<sup>81</sup>

(1) Erdőterületbe az erdőtörvény hatálya alá tartozó területek soroltak, amelyek a szabályozási terven lehatároltak vagy mezőgazdasági területen művelési ág változással jöttek létre.

(2) Az erdőterület az alábbi övezetekre tagolódik:

(Eg) gazdasági erdő

(Ev) védelmi erdő

<sup>75</sup> Módosította a 14/2009.(XII.18.)sz. rendelet 9. §-a 2010. február 1-i hatállyal

<sup>76</sup> \* módosította az 5/2004.(I.30)ÖR. sz. rendelet 1.§-a, ezt megváltoztatta 5./2008. IV.25) sz. rendelet 12.§-a

<sup>77</sup> átszámította az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 12.§-a

<sup>78</sup> átszámította az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 12.§-a

<sup>79</sup> átszámította az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 12.§-a

<sup>80</sup> Megállapította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 5.§-a 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>81</sup> meghatározás az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV.tv.5.§, tehát nem feltétlenül csak a fásított terület értendő alatta

(3) Az (Eg) övezetben az erdőterületeken való általános építési előírások alkalmazandók.

(4) (Ev) övezetben a természeti kezelést és fenntartást szolgáló létesítmények kivételével építmény nem helyezhető el.

## 26. § Mezőgazdasági terület

(1) Mezőgazdasági területnek minősül a község teljes beépítésre nem szánt külterülete az erdő-, a közlekedési-, közmű elhelyezési és egyéb területek kivételével.

### Mezőgazdasági terület általános előírásai

(2) a) A mezőgazdasági terület általános mezőgazdasági terület és kertes mezőgazdasági terület

b) Birtokközpont az OTÉK 29. § (6) bekezdése szerinti ingatlanbejegyzésekkel együtt kialakítható.

c.) A szabályozási terven jelölt természetvédelmi területi határ külön jel nélkül (Má-3) védelmi övezeti határjel.

(3)a) Az általános mezőgazdasági terület az alábbi övezetekre tagozódik:

(Má-1) tanyás övezet

(Má-2) belvízzel veszélyeztetett tanyás övezet

(Má-3) védelmi övezet,

(Má-4<sup>82</sup>) általános mezőgazdasági övezet.

b)\*<sup>83</sup> A keres mezőgazdasági terület (Mk) övezetbe sorolt.

(4)\*\*<sup>84</sup> Kialakult telekhatártól és új telkek határától, valamint az épületek falaitól az alábbi minimális ültetési távolságokat kell biztosítani:

a) gyümölcs-faiskolai nevelés alatt álló növény, szőlő, ribizke, egres és málnabokor, valamint minden

1 m-nél magasabb nem növe bokr és élősvény esetében: 0,8 m,

b) minden egyéb gyümölcsbokor /pl.: mogyoró/ esetében: 2,0 m,

c) birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében: 2,5 m,

d.) törpealanyra oltott alma-, és körtefa, továbbá meggy-, szilva és mandulafa esetében: 3,5 m,  
vadalanyra oltott alma-, és körtefa, továbbá kajszifa esetében: 4,0 m.

e.) cseresznyefa esetében: 5,0 m,

f.) dió és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében: 8,0 m.

g.) erdei fajoknál: 8,0 m.

### Mezőgazdasági terület övezeti előírásai:

(5) (Má-1) tanyás övezet

a) Elhelyezhető az övezeti előírások figyelembevételével:

aa) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű építmények

- különböző mezőgazdasági szolgáltatások /javító műhelyek, fafeldolgozók/
- termény-, és állatfelvásárlás, tejbegyűjtő, élőállat-, zöldség-, gyümölcsfelvásárlás
- élelmiszeripari feldolgozás, sütőde, savanyító-üzem, pince-, hűtőház, vágóhíd, élelmiszerraktárok,

ab) mezőgazdasági építmények

- állattartó épületek
- növénytermesztés épületei.

ac) Az ellátással kapcsolatos építmények az alábbi rendeltetéssel:

- kiskereskedelem
- vendéglátás
- szálláshely

<sup>82</sup> Módosította a 8/2015.(V.29.) sz. rendelet 5.§ a 2015. június 29-i hatállyal

<sup>83</sup> \*Módosította a 8/2005./VI.8./ sz. rendelet 4. §-a 2005. június 8-i hatállyal

<sup>84</sup> \*\* Módosította a 20/2003./X.1./ sz. rendelet 2. §-a 2003. október 1-jei hatállyal

- sport
- falusi turizmus
- ismeretterjesztés.

b) az építési munka közművesítettségi feltétele, hogy az építtető oldja meg az ivóvíz-, és villamos energia ellátást, hulladékelszállítást, szennyvízkezelést.

c)<sup>85</sup> Az övezetben az OTÉK 29. § az alábbi eltéréssel alkalmazandó:

- Az 1992. előtt alakított 1500 m<sup>2</sup>-t elérő telkeken legfeljebb 150 m<sup>2</sup>-es lakóépület építhető.
- Az 1992. után, de a terv hatálybalépését megelőzően kialakított telkek esetében:
  - min. 3000 m<sup>2</sup>-es telkekre max. 7 %-os beépítettséggel, de legfeljebb 300 m<sup>2</sup>-es bruttó alapterülettel,
  - min. 6000 m<sup>2</sup>-es telkekre max. 5 %-os beépítettséggel lakóépület építhető.

#### **(6)<sup>86</sup> (Má-2) belvízzel veszélyeztetett tanyás övezet**

Az övezet az (Má-1) szerinti vonatkoznak a vízügyi hatóság feltételeinek betartásával

#### **(7) (Má-3) védelmi övezet**

a) A vízügyi és természetvédelmi kezelést és kutatást szolgáló létesítmények korlátozás nélkül elhelyezhetők.

b)<sup>87</sup> Egyéb építmény e rendelet **(Má-2)** övezeti előírások figyelembevételével akkor helyezhető el, ha meglévő tanyatelkekre kerül.

(8)<sup>\*\* 88</sup>

#### **(8)<sup>\*\*\* 89</sup> (Mk) övezet**

a) Az övezetre az (Má-1) övezetre vonatkozó e rendelet 26. § (5)a)b)c) előírásai érvényesek.

b) (Má-1) övezetre vonatkozó e rendelet 26. § (5) azzal a feltétellel alkalmazható, hogy az 1992. előtt kialakított telkekre csak akkor építhető lakóház, ha az ingatlan nyilvántartásban „tanya” bejegyzés szerepel.

(9)<sup>90</sup> (Má-1) tanyás övezetbe sorolt az erdős környezetben lévő, a HÉSZ hatálybalépése előtt (2002. X.15.) igazoltan meglévő lakóépület (tanya) telke.

#### **(10)<sup>91</sup> (Má-4) általános mezőgazdasági övezet**

a) Az övezetben az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos 29. §-ában foglaltak szerinti építmények helyezhetők el az ott megfogalmazott feltételekkel.

b) A –KNP—jellel körülfatárolt területeken épületet elhelyezni csak a Kiskunsági Nemzeti Park hozzájárulásával lehet.

#### **27. § Vízgazdálkodási területek**

Vízgazdálkodási területre az általános rendelkezések<sup>92</sup> vonatkoznak.

### **28.§ KÖZTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**

**(1)** A közterületek lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza: azt terület-felhasználási határvonalként vagy szabályozási vonalként ábrázolja.

<sup>85</sup> \* Módosította a 2/2003./I.31./ sz. rendelet 2003. február 1-jei hatállyal

<sup>86</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 6.§ -a 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>87</sup> 5 A település ellátási, vízvédelmi-, természetvédelmi szempontok indoklják, hogy csak a már meglévő tanyák helyére kerüljön új építmény.

<sup>88</sup> \*\*Törölte a 8/2005./VI.8./ sz. rendelet 5. §-a 2005. június 8-i hatállyal

<sup>89</sup> \*\*\* A bekezdés sorszámozását és címét módosította a 8/2005./VI.8./ sz. rendelet 5.§-a 2005.június 8-i hatállyal

<sup>90</sup> kiegészítette az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 13.§-a

<sup>91</sup> Módosította a 8/2015.(V.29.) sz. rendelet 5.§ a 2015. június 29-i hatállyal

<sup>92</sup> a) Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 35/2002./III.7./ Korm. rendelettel módosított 253/1997./XII.20./ Korm. rend. 30. §.

b) A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló 33/2000./III.17./ Korm. rend.

(2) Önálló övezetbe tartozó közterületekre vonatkozó építési, környezetalakítási szabályokat a közlekedési terület övezeti előírásai tartalmazzák.

(3) Utcai fasor az alábbiak figyelembevételével telepítendő:

telekhatártól, épülettől      kiskoronájú fa:                      min 2,0m  
   közepkoronájú fa min 2,5m  
   nagykoronájú fa min 3,5m

(4)<sup>93</sup> -----

## 29.§<sup>94</sup> AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM HELYI ELŐÍRÁSAI

(1) Régészeti értékvédelmi területek a szabályozási terven (---R---) határvonallal határolt területek, melyek országos vagy <sup>95</sup>helyi védelemben részesülnek. Ezen túlmenően a hatályos magasabb szintű jogszabály szerint régészeti érdekű területnek minősül minden olyan terület, ahonnan régészeti emlék és leletek előkerülése várható. Különös tekintettel az egykori vízfolyások, erek és folyók magas partvonulataira, valamint egyéb, a környezetükből kiemelkedő magaslatokra, vagy olyan területekre, melyek korábbi időszakokban megtelepedésre alkalmasak voltak.

a.) Régészeti érdekű területeken a talaj megbolygatásával járó, 30 cm-t meghaladó mélységű földmunkával járó építési vagy egyéb tevékenység (pl. erdőtelepítés) <sup>96</sup> során a kulturális örökségvédelmi hatóság <sup>97</sup> közreműködése, a kivitelezés során régészeti felügyelet biztosítása szükséges.

b.) A még ki nem alakított beépítésre szánt területek nem érintenek régészeti lelőhelyeket. Amennyiben a beépítések során mégis régészeti leletek kerülnek elő, a felfedező a hatályos magasabb szintű jogszabály értelmében köteles a munkát haladéktalanul abbahagyni, a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni, a település jegyzőjét, valamint a területileg illetékes múzeumot értesíteni.

(2) Helyi védettségre javasoltak az egykori külterületi iskolák 054/6, 017/2 hrsz

## 30.§ VÉDETT ÉS VÉDŐTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

(1) Az természetvédelmi érdekében szükséges építési korlátozásokat a mezőgazdasági terület vonatkozó övezeti előírásai tartalmazzák.

(2) Az egyes vonalas létesítmények védősávjában építés csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával lehetséges:

a) vízügyi védőterületek vonatkozó jogszabályok és rendelkezések szerint

b) közlekedési védőterület az utak és vasút tengelyétől külterületen 50-50 m

c) távvezeték hálózati energiaellátó és közműlétesítmények védőterületei az illető szabványnak megfelelően:

földgáz távvezeték ( NA 150 ) 60 -63 bar , 20 -20 m

elektromos távvezeték      120 kV                      13 - 13 m

   25 -30 kV                      5 - 5m

d) közművek védőtávolságai:      vízvezeték MSZ 7482/2-80 szerint

   gázvezeték MSZ 7048 szerint

e) nagy és kisméretű föld feletti vezetékek biztonsági övezetében tilos 4 m-nél magasabb mezőgazdasági kultúrák telepítése.

<sup>93</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ m) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>94</sup> Módosította a 14/2009.(XII.18.)sz. rendelet 10. §-a 2010. február 1-i hatállyal

<sup>95</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 7.§ c) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>96</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ n) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>97</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ n) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

## 31.§ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSULÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

<sup>98</sup>(1) Ballószög Község - képviselő-testülete e rendelet elfogadásával egyidejűleg az alábbi sajátos jogintézményekkel él és rendelkezik azokról:

- a) <sup>99</sup>---
- b) útépítési és közművesítési hozzájárulás
- c) helyi közút céljára történő lejegyzés
- d) településrendezési kötelezések, amely:
  - beépítési kötelezettség
  - helyrehozatali kötelezettség
  - beültetési kötelezettség

<sup>100</sup>

(2)-----<sup>101</sup>

-----<sup>102</sup>

(3) A települési önkormányzat az útépítési és közművesítési hozzájárulásról külön rendelkezik.

---<sup>103</sup>

(4) Helyi közút céljára lejegyzésre kerülnek a szabályozási terv szerinti Köu jellel lehatárolt területek.

### Beépítési kötelezettség

(5) A szabályozási tervben jelölt beépítésre szánt területeken a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje s a településképp előnyösebb alakítása érdekében

- a) a beépítésre szánt területeken a telekalakítást (önkormányzati tulajdonú telekalakítás esetében a birtokba adást) követő 5 éven belüli, az építési övezeti szabályoknak megfelelő beépítési kötelezettséget kell előírni.
- b) 5 éven belüli beépítési kötelezettséget kell határozattal elrendelni a bontást követően beépítetlenné vált, vagy csak nem az alaprendeltetésnek megfelelő (mellék) építményeket tartalmazó telkekre. A kötelezettség a bontás elvégzését követően, a beépítést elrendelő határozat jogerőssé és végrehajthatóvá válásától keleződik.
- c) A beépítési kötelezettség a telkekre vonatkozik, tulajdonosváltásnál is folyamatosan érvényesítendő, és a telek akkor tekintendő beépítettnek, ha az alaprendeltetésének megfelelő épület használatbavételi engedélyre jogerőssé vált.

-----<sup>104</sup>

(6) Településképp védelme érdekében helyrehozatali kötelezettség elrendelésére a Jegyzőt felhatalmazza az alábbi esetekben:

- szélsőséges időjárás esetén balesetveszélyes tetőhéjázat, homlokzatburkolat
- homlokzatvakolat 50%-nál nagyobb hiánya
- pikkelyes fedés (cserép, pala) szerkezet bitumenes feketelemezzel fedése
- közízlést sértő homlokzati festés-, ill. ábrázolás

### <sup>105</sup>Beültetési kötelezettség

- (7) Közérdekű környezetalkítás céljából a szabályozási terven ÜÜ jellel határolt telekrészek beültetési kötelezettséggel terheltek. A beültetési kötelezettségű zöldfelületeket háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszintű) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (8) Beültetési kötelezettséggel érintett építési telken a növénytelepítés megvalósítása a telken történő építési engedélyhez kötött építés feltétele, amely legkésőbb az építéshez kapcsolódó használatba vétel időpontjáig

<sup>98</sup> módosította és kiegészítette az 5/2008.(IV.25.) sz. rendelet 14.§-a

<sup>99</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ o) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>100</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ o) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>101</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ o) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>102</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ o) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>103</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ o) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>104</sup> Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ o) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal

<sup>105</sup> kiegészítette az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 14.§-a

végrehajtandó.

- (9) Közérdekből az építési engedélyköteles változással nem érintett ingatlanokra is elrendelhet az építésügyi hatóság beültetési kötelezettséget, ekkor a kötelező határozat jogerőssé és végrehajthatóvá válásától számított 7 éven belül kell azt teljesíteni.

#### <sup>106</sup>Egyebek

- (10) A beültetési, helyrehozatali kötelezettség végrehajtásának mulasztása a szabálysértési eljárási szabályok együttes alkalmazásával ismételten kiszabható pénzbírsággal sújtható.
- (11) A beépítési kötelezettség elmulasztása többször kiszabható pénzbírsággal sújtható, de a beépítési kötelezettség lejártától számított 3 év elteltével a telket az önkormányzat a településrendezési feladatok megvalósítása és a településképp védelme érdekében – a külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon- kisajátíthatja.

### 32. § <sup>407</sup>ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

(1)<sup>108</sup>-----

(2) Jelen rendelet kihirdetését követő hónap 1. napján lép hatályba.

(3) Kihirdetéséről a Jegyző gondoskodik.

(4) E rendelet kihirdetésével egyidejűleg a község összevont rendezési tervhez kapcsolódó, a községrendezési és helyi építésügyi előírásokról szóló többször módosított 15/1994.(VII.3.)ÖR számú rendelet hatályát veszti.

**Máté Lászlóné sk.**  
**Polgármester**

**Zayzon Jenő sk.**  
**mb. Jegyző**

A rendelet kihirdetésének napja 2002. október 15.

Zayzon Jenő sk.  
mb. Jegyző

Az egységes szerkezetbe foglalt rendelet kihirdetésének napja 2015. május 29.

Dr Endre Mónika  
jegyző

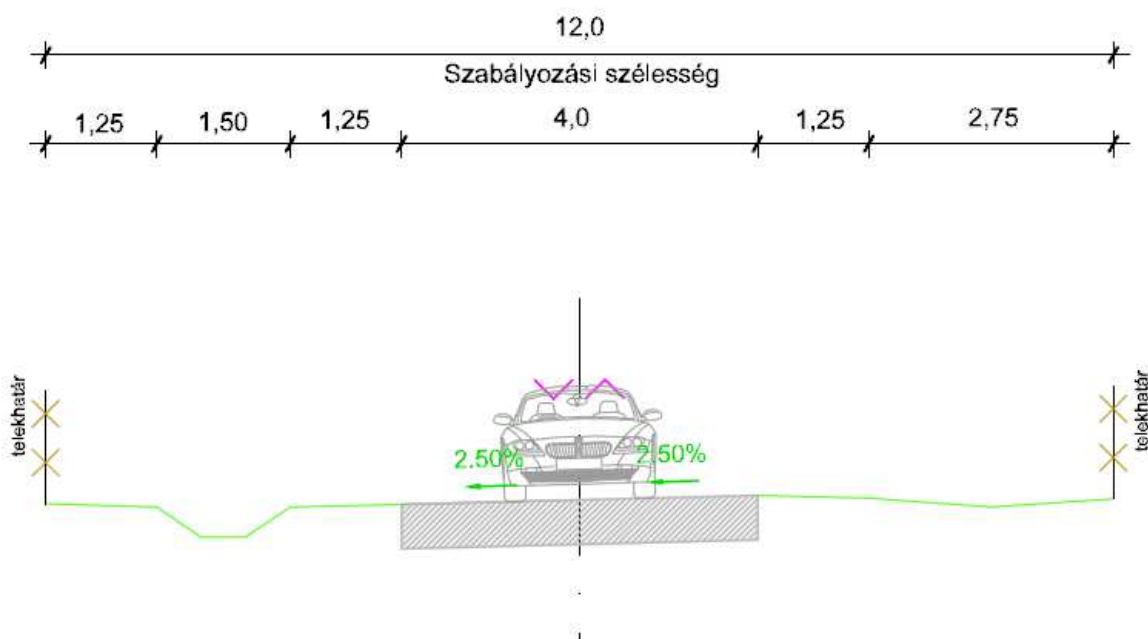
<sup>106</sup> *kiegészítette az 5/2008.(IV.25.)sz. rendelet 14.§-a*

<sup>107</sup> *Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ p) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal*

<sup>108</sup> *Módosította a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 12.§ p) pontja 2012. augusztus 8-i hatállyal*

1. sz.melléklet<sup>109</sup>

**605 hrsz.  
Kiszolgáló út (külterület)**



<sup>109</sup> kiegészítette a 12/2012.(VII.9.) sz. rendelet 8.§ -a 2012. augusztus 8-i hatállyal