

Ballószög Község Önkormányzat Képviselő-testülete 7/2021. (VI. 1.) önkormányzati rendelete

Ballószög Építési Szabályzatáról

Hatályos: 2023. 09. 07

Ballószög Község Önkormányzat Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet 1. §-ában kihirdetett veszélyhelyzetre figyelemmel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011.évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján Ballószög Község Önkormányzat Képviselő-testületének feladat-és hatáskörét gyakorolva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott 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 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága, Csongrád-Csanád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Alsó-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala, Innovációs és Technológiai Minisztérium, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, Honvédelmi Minisztérium, Bács-Kiskun Megyei Rendőr-főkapitányság, Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Ballószög Község Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017. (VI. 20.) önkormányzati rendeletében nevesített partnerek, Ballószög Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 14/2019. (XI. 28.) önkormányzati rendelete 3. melléklete alapján az Ügyrendi, Vagyonnyilatkozat-tételi, Összeférhetetlenségi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

- 1. §** A rendelet hatálya Ballószög Község (a továbbiakban: község) igazgatási területére terjed ki.
- 2. §** A község igazgatási területén megvalósuló telekalakítás, építési tevékenység, rendeltetés módosítás csak e rendelet és mellékletei, valamint a község településkép védelméről szóló rendeletének együttes alkalmazása szerint valósítható meg.
- 3. § (1)** E rendelet alkalmazása során:
 1. *kialakult beépítés, kialakult telek*: a létesítésükkor hatályos szabályoknak megfelelően létrejött beépítés, telek, építési telek;
 2. *meglévő épület*: jogerős építési vagy használatbavételi engedéllyel rendelkező, vagy több, mint 10 éve használatba vett épület;
 3. *telepítési tanulmányterv*: a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló [314/2012. \(XI.8.\) Korm. rendelet](#) szerinti telepítési tanulmányterv.
 4. *rendeltetési egység*: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) szerinti önálló rendeltetési egység.
 5. *lakó rendeltetési egység*: jellemzően lakást és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló épület.

(2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános előírások az érvényesek.

2. Szabályozási Terv

4. § (1) A község igazgatási területét az 1. melléklet szerinti SZ-1 külterületi és SZ-2 belterületi tervlapokon ábrázolt Szabályozási Terv az övezeti jelek szerint meghatározott építési övezetekbe, övezetekbe sorolja.

(2) A beépítésre szánt területek építési övezeteinek típusait, a beépítésre nem szánt területek övezeteinek típusait és mindezek övezeti jeleit a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Külön jelölés nélkül egyben övezethatár is

a) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület határa,

b) a szabályozási vonal és

c) a közlekedési területeket jelölő felületek nem közlekedési terület felőli határa.

(4) A Szabályozási Terv kötelező szabályozási eleme

a) a belterületbe vonásra kijelölt terület határa,

b) a szabályozási vonal,

c) az övezethatár,

d) az övezeti jel,

e) az építési vonal,

f) az építési hely,

g) a védőterület,

h) a védőtávolság,

i) a be nem építhető telekrész és

j) a kötelező telekhatár.

(5) A Szabályozási Terv szerinti irányadó szabályozási elemek e rendelet előírásai szerint pontosíthatók.

1. Fejezet

Általános előírások

3. Belterületbe vonásra vonatkozó előírások

5. § Belterületbe vonni csak a Szabályozási terven belterületbe vonásra kijelölt területen fekvő, belterülettel érintkező, kiszolgálható telket lehet.

4. A zöldfelületek alakítására vonatkozó előírások

6. § Ahol e rendelet háromszintes növényállományt ír elő, ott azt gyeppel, 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² növényzet telepítésével kell a használatbavételi engedélyig megvalósítani.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7. § (1) A természeti területtel érintett telekrészen építmény nem helyezhető el, a terület természeti állapotát meg kell őrizni.

(2) A Szabályozási Terven jelölt tájképvédelmi övezet területén közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával lehet elhelyezni.

6. Környezetvédelmi előírások

8. § Az építési munkával érintett telkeken légszennyezettségi határértékként az egészségügyi határértékek tartandók be.

7. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

9. § (1) A szabályozási terven jelölt rendszeresen belvízjárta területek telkein épület – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – akkor építhető, ha a telken van meglévő épület.

(2) 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.

8. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

10. § (1) Az egyes építési övezetekben, övezetekben kialakítható legkisebb telekméreteket a 3. melléklet tartalmazza.

(2) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítésre (beépítettség % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de telekfelosztás és telekcsoport-újraosztás csak az övezetre előírt telekméreteknél megfelelően lehet.

(3) Ha a telekméret közterületszabályozás végrehajtása érdekében vagy következtében csökkent az övezetre meghatározott kialakítható legkisebb 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 elmetezett telekrészre számítandó úgy, mintha a telket megosztották volna. Az övezeti előírások nem a telekhez, hanem a lehatárolt területhez kötődnek.

(5) Az osztással kialakítható legkisebb földrészlet nagysága út céljára kialakított telkek, valamint övezethatár mellett kialakítandó maradványtelkek méretére nem vonatkozik.

(6) A telket úgy kell kialakítani, hogy az előírt legkisebb telekszélességgel megegyező oldalhosszúságú négyzet a telken belül az építési helyen elférjen.

(7) A beépítésre szánt területek belsejének feltárására a Szabályozási Tervben jelölt utakon kívül újabb kiszolgáló közutak vagy közforgalom elől el nem zárható magánutak létesíthetők. A kialakítható legkisebb útszélesség 16 méter.

(8)¹ Közlekedési területet, illetve zöldterületet érintő telekalakítás esetén a kialakuló közlekedési és zöldterületi földrészletek művelési ága "kivett" megnevezéssel kell, hogy kialakításra kerüljön.

(9)² Szabályozási vonal miatti telekalakításnál az előkert méret figyelmen kívül hagyandó.

11. § (1) Közérdekű környezetalakítás céljából a szabályozási terven lehatárolt telekrészek beültetési kötelezettséggel terheltek. A beültetési kötelezettségű zöldfelületeket háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszintű) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

(2) Beültetési kötelezettséggel érintett építési telken a növénytelepítés megvalósítása a telken történő építési engedélyhez kötött építés feltétele, amely legkésőbb az építéshez kapcsolódó használatba vétel időpontjáig végrehajtandó.

(3) Közérdekből az építési engedélyköteles változással nem érintett ingatlanokra is elrendelhet az építésügyi hatóság beültetési kötelezettséget, ekkor a kötelező határozat jogerőssé és végrehajthatóvá válásától számított 1 éven belül kell azt teljesíteni.

(4) A beültetési kötelezettségű területen belül, legfeljebb 50 m² nagyságú területen elhelyezhető kapubehajtó, portásfülke, közmű építmény

(5) A Szabályozási Terven lehatárolt területeken belül az építési telkek kialakításához és beépítéséhez településrendezési szerződést kell kötni. Településrendezési szerződést kötni csak az azt megalapozó telepítési tanulmányterv alapján lehet.

(6)³ Az [\(5\) bekezdés](#) szerinti településrendezési szerződést állami vagy önkormányzati tulajdonú telkek esetén nem kell megkötni.

9. Közművek előírásai

12. § (1) A közművesítettség mértéke

a) falusias lakóterületen és vegyes területen teljes, de a szennyvíz elhelyezés a közüzemi szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvízgyűjtő műtárggyal biztosítható, a csapadékvíz elhelyezése nyíltárkos is lehet;

b) gazdasági területen részleges, de a csapadékvíz elhelyezése nyíltárkos is lehet, a szenny- és csapadékvíz gyűjtése, tisztítása, elhelyezése, közműpótló berendezésekkel, műtárgyakkal biztosítható, kivéve, ha az egészségügyi, vízügyi, vagy környezetvédelmi hatóság jogszabály alapján másként rendelkezik;

c) különleges területeken részleges, de a csapadékvíz elhelyezése nyíltárkos is lehet, a szenny- és csapadékvíz gyűjtése, tisztítása, elhelyezése, közműpótló berendezésekkel, műtárgyakkal 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 a részleges közművesítettség feltételei teljesülnek.

¹ A 10. § (8) bekezdését a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2022. (V. 27.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

² A 10. § (9) bekezdését a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

³ A 11. § (6) bekezdését a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

10. Építés általános szabályai

13. § (1) A beépítésre szánt területek igénybevételének (telekalakítás, beépítés) nem feltétele a belterületbe vonás, de a művelésből történő kivonás földhivatali jogerős engedélye a telekalakításnak és az építési tevékenység végzésének feltétele.

(2)⁴ A meglévő telek akkor is beépíthető vagy átépíthető, ha a telekméretek eltérnek e rendeletben előírtaktól, de az egyéb övezeti előírásoknak a beépítés megfelel.

(3) Trágyatároló és lakóépület távolsága min. 10 m. Lakóterületen csak zárt trágyatároló létesülhet.

(4) Lakóterületen építési helyen belül a telepítési és tűztávolságok betartásával több épület is elhelyezhető.

(5) Terepszint alatti önálló létesítmény csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

(6) Birtokközpont a Kter jelű építési övezetek határától mért 100 m-en belül nem alakítható ki.

11. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

14. § Ballószög igazgatási területén a III. katasztrófavédelmi osztályra vonatkozó elégséges védelmi szint követelményeket kell alkalmazni.

II. Fejezet

Részletes övezeti előírások

12. A beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

15. § (1) A HÉSZ hatálybalépésekor még nem kialakított beépítésre szánt területen 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 tervezett közterületek kialakítása megtörtént,

b) a telket a települési úthálózathoz kapcsoló feltáró út gépjárművel járható,

c) a b) pont szerinti feltáró utak mentén a csapadékvíz-elvezetés - az előírt közművesítettségnek megfelelően - megvalósult, és

d) a telek terepszintje oly módon rendezett, amely nem eredményez további belvív- elvezetési kényszert.

(2) Az egyes építési övezetek építési használatának előírásait a 3. melléklet tartalmazza.

16. § (1) Az egyes építési övezetekben a 4. melléklet szerinti rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) A 4. melléklet szerinti kivételesen elhelyezhető épületek akkor helyezhetők el,

a) ha azok kapcsolódnak az adott övezet alaprendeltetés szerinti funkcióihoz, vagy

b) ha nem zavarják az alaprendeltetés szerinti funkciókat.

⁴ A 13. § (2) bekezdése a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

17. § (1)⁵ Az Lf jelű építési övezetekben az Lf-5 jelű övezet kivételével:

- a) 900 m² -es és annál kisebb telkeken legfeljebb egy lakó rendeltetési egység,
- b) 900 m² -nél nagyobb, de 1800 m² -nél kisebb telkeken legfeljebb két lakó rendeltetési egység,
- c) 1800 m² -es és annál nagyobb telkeken legfeljebb három lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Az Lf-3 jelű építési övezetben épület csak a legalább 400 m² területű „kivett” művelési ágú telekrészen helyezhető el.

(3) Az Lf-4 jelű építési övezetben telekalakítás csak telektömbre készülő telekcsoport- újraosztás szerint végezhető, ha nem a szabályozási tervben javasolt telekalakítás szerint valósul meg.

(4) Az Lf-4 jelű építési övezetben az 53101 j. út mellett a telekhatártól mért 5 m-es sávot ültetési kötelezettség érinti, mely a lakóépület használatbavételi engedélyéig gyümölcs- vagy díszfa telepítésével teljesíthető, az 53101 j. útra kapubejáró nem létesíthető.

(5) Az Lf-5 jelű építési övezetben minden megkezdett 500 m²-enként egy, de összesen legfeljebb 4 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(6)⁶ Azoknál az építési telkeknél, ahol a telek egymással szembeni telekhatárai közlekedési és közkert övezettel határoltak, így két előkertjük van, ott a közkert övezet felé eső előkert mértéke 0 m.

18. § (1) A Vt övezetben a saroktelek legkisebb kialakítható szélessége 20 m.

(2) A Vt jelű építési övezetekben a zöldfelületeket 3 szintű növényállománnyal kell a használatbavételi engedélyig megvalósítani.

(3) A Vt-2 jelű építési övezetben az 53101 j. út mellett a telekhatártól mért 10 m-es sávot ültetési kötelezettség érinti, mely a lakóépület használatbavételi engedélyéig gyümölcs- vagy díszfa telepítésével teljesíthető, az 53101 j. útra kapubejáró az útkezelő hozzájárulásával létesíthető.

19. § (1) A Gksz jelű gazdasági kereskedelmi-szolgáltató és a Gip jelű gazdasági egyéb ipari építési övezetekben a 4. mellékletben megengedettek kivül elhelyezhető

- a) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás a gazdasági tevékenységi célú épületen belül,
- b) üzemanyagtöltő és
- c) parkolóház.

(2) A Gksz jelű gazdasági kereskedelmi-szolgáltató és a Gip jelű gazdasági egyéb ipari építési övezetekben az oldal- és hátsókert mérete legalább a telken lévő épület homlokzatmagassága.

(3) A Gksz jelű gazdasági kereskedelmi-szolgáltató építési övezetben technológiai igénye esetén a megengedett legnagyobb épületmagasságtól legfeljebb 3 m-rel el lehet térni.

20. § A Gip jelű gazdasági egyéb ipari építési övezetekben a zöldfelületeket 3 szintű növényállománnyal kell a használatbavételi engedélyig megvalósítani.

⁵ A 17. § (1) bekezdése a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

⁶ A 17. § (6) bekezdését a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdése iktatta be.

21. § (1) A Kter jelű építési övezetekben az oldal- és hátsókerter mérete legalább a telken lévő legmagasabb épület homlokzatmagassága.

(2) A Kter jelű építési övezetekben a 4. mellékletben megengedetteken kívül elhelyezhető

a) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, különálló épületben is,

b) parkolóház,

c) mesterséges tó és

d) a lovasturizmust szolgáló lóistálló, lovarda.

(3) A Kter jelű építési övezetekben a zöldfelületeket 3 szintű növényállománnyal kell a használatbavételi engedélyig megvalósítani.

(4) A Kid jelű különleges beépítésre szánt idősotthon övezetben az idősotthon és az idősek ellátását szolgáló létesítmények helyezhetők el, így különösen az idősgondozáshoz kapcsolódó feladatokat kiszolgáló épületek és építmények, továbbá az idősotthon lakóinak komplex és inkluzív ellátását biztosító egészségügyi, éttermi, kereskedelmi, valamint egyéb szolgáltató és kiszolgáló funkciójú épületek, létesítmények. Lakás funkciójú helyiségek kizárólag az idősotthon szolgáltatást igénybe vevők számára alakíthatók ki, továbbá az ott dolgozó személyzet számára létesíthető nővérszálló, továbbá legfeljebb 2 szolgálati lakás is.

22. § A Kmü jelű építési övezetekben a 4. mellékletben megengedetteken kívül elhelyezhető telkenként egy - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló - lakó rendeltetési egység.

13. A beépítésre nem szánt építési övezetek részletes előírásai

23. § (1) A Kőu jelű közlekedési, közmű- és hírközlési 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) Közlekedési területen belül műtárgyakat-, közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek láthatóságát ne akadályozzák.

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

(4) 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 növényállománnyal kell a használatbavételi engedélyig megvalósítani.

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

(6) A közlekedési, közmű- és hírközlési területen a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 2 %.

(7) A közlekedési, közmű- és hírközlési területeket a 7. melléklet szerinti út minta keresztiszelvények alapján kell kialakítani.

24. § (1) A Kőu-1 jelű övezet az országos közutak övezete, ahol

a) gépjármű forgalomra legkevesebb 6 m széles útburkolat és

b) kétoldali járda és kerékpárút alakítandó ki.

(2) A Köu-2 jelű övezet gyűjtő- és kiszolgáló utak övezete, ahol

a) gépjármű forgalomra legkevesebb 6 m széles útburkolat és

b) legalább egyoldali járda és kerékpárút alakítandó ki.

(3) A Köu-3 jelű övezet az egyéb lakóutak övezete, ahol gépjármű forgalomra legkevesebb 4 m széles útburkolat alakítandó ki.

(4) A Köu-4 jelű övezet a hálózati jelentőségű külterületi földutak övezete, ahol

a) szilárd útburkolat és

b) legalább egyoldali szikkasztó árok

alakítandó ki.

(5) A Köl jelű légitörlekedési területen a repülést szolgáló közlekedési építmények és közművek helyezhetők el.

(6) A Kök jelű vasúti közlekedési területen a vasúti és közúti közlekedés építményei helyezhetők el.

25. § (1) A Zkk jelű közkert övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, vendéglátást szolgáló kerti pavilon, köztéri berendezés helyezhető el.

(2) A Zkk jelű közkert övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 2,5 m, a megengedett legnagyobb beépíthetőség az OTÉK szerint szabályozott.

26. § (1) Erdőterületnek minősül az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá tartozó, vagy erdősisítés céljára kijelölt, a Szabályozási Tervben lehatárolt terület.

(2) Az övezet az erdő rendeltetése szerint

a) Eg jelű gazdasági,

b) Ev jelű védelmi- és

c) Ek jelű közjóléti erdő övezetre tagolódik.

(3) Az erdő övezetek területén az erdő rendeltetésével kapcsolatos építmények helyezhetők el.

(4) Az erdő övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, a megengedett legnagyobb beépíthetőség az OTÉK szerint szabályozott.

27. § (1) A mezőgazdasági övezetekben elhelyezhető:

a) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi jellegű javító műhely,

b) termény- és állatfelvásárlási épület,

c) tejbegyűjtő és tejfeldolgozó üzem,

d) saját termék élelmiszeripari feldolgozását célzó

da) sütőde,

- db) savanyító- és gyümölcsfeldolgozó üzem,
- dc) pince és borászat,
- dd) hűtőház,
- de) vágóhíd,
- df) élelmiszerraktár és
- dg) kézműves sör és hagyományos italgyártáshoz kapcsolódó épületek,
- e) állattartó épület,
- f) növénytermesztéshez kapcsolódó épületek,
- g) mezőgazdasági termékek értékesítését szolgáló kereskedelmi épület és
- h) lakóépület,
- i) birtokközpont telkén falusi turizmushoz és a tanyavilág turisztikai bemutatásához kapcsolódó épületek.

(2)⁷

(3) Az Má-2 jelű övezetben a vízügyi hatóság eseti előírásait be kell tartani.

(4) Az Má-3 jelű övezetben elhelyezhető természetvédelmi kezelést és kutatást szolgáló építmény.

28. § A V jelű vízgazdálkodási övezetre az OTÉK előírásait kell alkalmazni.

28/A. §⁸ (1) A Kb-En jelű beépítésre nem szánt különleges megújuló energiaforrás elhelyezésére szolgáló terület a megújuló energiaforrások létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kb-En jelű területen csak a megújuló energiaforrások létesítményei, illetve ezeket kiszolgáló épületek helyezhetők el. Lakófunkció az övezeten belül nem létesíthető.

(3) A Kb-En jelű területen a beépítési mód szabadonálló, az övezetre előírt elő-, oldal- és hátsókerthegységesen 5 m mértékű.

(4) A Kb-En jelű terület övezetében a közművesítettség a technológiához szükséges mértékben biztosítandó.

(5) A Kb-En jelű terület övezet övezethatáraitól számított 5 m-es sávban környezetrendezési terv alapján legalább két sor cserjeszintű növénytelepítést kell biztosítani tájba illesztés céljából.

29. § Az egyes övezetek építési használatának előírásait az 5. és 6. melléklet tartalmazza.

14. Záró rendelkezések

30. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

⁷ A 27. § (2) bekezdését a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 6. §-a hatályon kívül helyezte.

⁸ A 28/A. §-t a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (II. 17.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

31. § Hatályát veszti Ballószög Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályokról szóló 12/2002. (X.15.) önkormányzati rendelete.

32. §⁹ E rendelettel megállapított szabályokat kell alkalmazni a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben is, amennyiben azok az építendő számára kedvezőbbek.

1. melléklet¹⁰

2. melléklet¹¹

Az igazgatási terület építési övezetei, övezetei

	A	B	C	D		
1		területfelhasználási egység (általános használat)	építési övezet (sajátos használat)	övezeti jel		
2	beépítésre szánt terület	lakóterület	falusias	Lf		
3			vegyes terület	településközpont	Vt	
4				intézményi	Vi	
5			gazdasági terület	kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	
6				egyéb ipari	Gip	
7			különleges beépítésre szánt terület		sportolási, szabadidős, turisztikai	Ksp
8					idősothton	Kid
9					termálturisztikai	Kter
10					mezőgazdasági üzemi	Kmü
11			beépítésre nem szánt terület	közlekedési terület	közlekedési, közmű és hírközlési	Köu
12	kötőpályás vasúti	Kök				
13	légiközlekedési	Köl				

⁹ A 32. §-t a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2022. (V. 27.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

¹⁰ Az 1. melléklet a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2022. (V. 27.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (II. 17.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. Az 1. melléklet a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

¹¹ A 2. melléklet a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (II. 17.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

	A	B	C	D
14		zöldterület	közkert	Zkk
15		erdőterület	védelmi erdő	Ev
16			gazdasági erdő	Eg
17			közjóléti erdő	Ek
18			mezőgazdasági terület	általános
19		kertes		Mk
20		kertes településkörnyéki		Mkt
21		vízgazdálkodási terület		V
22		különleges beépítésre nem szánt terület	bányászati	Kb
23			hulladéklerakó	Kh
24			temető	Kt
25			megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület	Kb-En

3. melléklet

Az építési övezetekben kialakítható legkisebb telekméreték és az építési telkek építési használatának felső határai

	A	B	C	D	E	F	G
1	övezet	kialakítható legkisebb telekméret (nagyság, szélesség)	beépítési mód	előkert mérete	megengedett legnagyobb beépíthetőség	megengedett legnagyobb épületmagasság	zöldfelület legkisebb mértéke
2	Lf-1	800 m ² , 16 m	oldalhatáron álló	5 m	30 %	4,5 m	40 %
3	Lf-2	600 m ² , 20 m	oldalhatáron álló	kialakult	30 %	4,5 m	40 %

	A	B	C	D	E	F	G
5	Lf-3	800 m ² , 18 m	oldalhatáron álló	5 m	25 % ¹²	4,5 m	40 %
6	Lf-4	700 m ² , 18 m ¹³	oldalhatáron álló	5 m vagy a szabályozási terven ábrázoltak szerint ¹⁴	30 %	5 m	50 %
7	Lf-5	1000 m ² , 25 m	szabadonálló	építési hely szerint	30 %	6 m	40 %
8	Vi	900 m ² , kialakult	kialakult	kialakult	50 %	6,5 m	30 %
9	Vt-1	900 m ² , kialakult	szabadonálló	kialakult	50 %	6,5 m	30 %
10	Vt-2	900 m ² , 18 m	szabadonálló	10 m	50 %	7,5 m	30 %
11	Vt-3	800 m ² , 16 m	oldalhatáron álló	5 m	50 %	7,5 m	30 %
12	Gksz	1000 m ² , 20 m szélesség, 50 m mélység	szabadonálló	5 m	50 % ¹⁵	7,5 m	20 %
13	Gip-1	1000 m ² , 20 m szélesség, 50 m mélység	szabadonálló	5 m	30 %	7,5 m	40 %
14	Gip-2	1500 m ² , 30 m szélesség, 50 m mélység	szabadonálló	5 m	40 %	7,5 m	40 %
15	Gip-3	5000 m ² , 30 m szélesség, 50 m mélység	szabadonálló	10 m	40 %	7,5 m	35 %
16	Ksp	kialakult	szabadonálló	5 m	15 %	7,5 m	40 %
17	Kid	5000 m ² , 20 m szélesség, 50 m mélység	szabadonálló	5 m	40 %	10,5 m	40 %

¹² A 3. mellékletben foglalt táblázat E:5 mezője a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

¹³ A 3. mellékletben foglalt táblázat B:6 mezője a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

¹⁴ A 3. mellékletben foglalt táblázat D:6 mezője a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

¹⁵ A 3. mellékletben foglalt táblázat E:12 mezője a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

	A	B	C	D	E	F	G
18	Kter	5000 m ² , 20 m szélesség, 50 m mélység	szabadonálló	10 m	20 %	7,5 m	60 %
20	Kmű	1500 m ² , 20 m szélesség, 50 m mélység	szabadonálló	5 m	40 %	7,5 m	40 %

4. melléklet

Az építési övezetekben elhelyezhető (E-vel jelölt) és kivételesen elhelyezhető (K-val jelölt) funkciók

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
1	övezet	lakó	kereskedelmi	szolgáltató	vendéglátó	szállásigazgatási	hitelintézmény	oktatási	egészségügyi	szociális	sport	mező- és erdőgazdasági	nemzetvédelmi	időseknél	ipari, energiaszolgáltatási	településrendezés	üdülő	kutatás, fejlesztés	nyersanyagfeldolgozás	
2	Lf-1	E	E	E	E	K	K	K	K	K	K	K	E	-	-	-	-	-	-	-
3	Lf-2	E	E	E	E	K	K	K	K	K	K	K	E	-	-	-	-	-	-	-
4	Lf-3	E	E	E	E	K	K	K	K	K	K	K	E	-	-	-	-	-	-	-
5	Lf-4	E	E	E	E	K	K	K	K	K	K	K	E	-	-	-	-	-	-	-
6	Lf-5	E	E	E	E	K	K	K	K	K	K	K	E	-	-	-	-	-	-	-
7	Vi	-	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Vt-1	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	-	-	-	-	-	-	E	-
9	Vt-2	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	-	-	-	-	-	-	E	-
10	Vt-3	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	-	-	-	-	-	-	E	-
11	Gksz	-	E	E	E	-	-	-	-	-	-	-	-	E	-	-	-	-	E	-
12	Gip-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E	-	E	E	-	E	E
13	Gip-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E	-	E	E	-	E	E
14	Gip-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	E	-	E	E	-	E	E
15	Ksp	-	-	-	-	-	-	-	K	K	K	E	-	-	-	-	-	-	-	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
16	Kid	E	-	-	-	K	-	-	-	-	-	- ¹⁶	-	-	E	-	-	-	-	-
17	Kter	-	-	-	E	E	-	-	-	E	E	K	-	-	-	-	-	E	-	-
18	Kmü	-	K	-	E	E	-	-	-	-	-	K	E	E	-	-	K	-	-	E

5. melléklet¹⁷

A különleges beépítésre nem szánt területek előírásai

	A	B	C	D	E
1 ¹⁸	övezet	megengedett legnagyobb beépíthetőség	kialakítható legkisebb telekméretek	megengedett legnagyobb épületmagasság	elhelyezhető funkciók
2 ¹⁹	Kt, temető	10 %	kialakult	5 m	temető és kiszolgáló létesítményei
3 ²⁰	Kb, bányászati	5 %	kialakult	12 m	bányászat és kiszolgáló létesítményei
4 ²¹	Kh, hulladéklerakó	5 %	kialakult	12 m	hulladékkezelés és kiszolgáló létesítményei
5 ²²	Kb-En, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló különleges beépítésre nem szánt terület	3%	2500 m ²	6 m	megújuló energiaforrások hasznosítása és kapcsolódó létesítményei

¹⁶ A 4. mellékletben foglalt táblázat a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 5. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

¹⁷ Az 5. melléklet a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (II. 17.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

¹⁸ Az 5. mellékletben foglalt táblázat 1. sora a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 5. § (4) bekezdésével megállapított szöveg.

¹⁹ Az 5. mellékletben foglalt táblázat 2. sora a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 5. § (4) bekezdésével megállapított szöveg.

²⁰ Az 5. mellékletben foglalt táblázat 3. sora a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 5. § (4) bekezdésével megállapított szöveg.

²¹ Az 5. mellékletben foglalt táblázat 4. sora a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 5. § (4) bekezdésével megállapított szöveg.

²² Az 5. mellékletben foglalt táblázat 5. sora a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 5. § (4) bekezdésével megállapított szöveg.

6. melléklet

A mezőgazdasági területek építési használatának felső határai

	A	B	C	D
1 ²³		Má-1, Má-2, Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezet	Mk jelű kertés mezőgazdasági övezet	Mkt jelű kertés településkörnyéki mezőgazdasági övezet
2 ²⁴	kialakítható legkisebb telekméret	6 000 m ²	720 m ²	3 000 m ²
3 ²⁵	gazdasági épülettel beépíthető legkisebb telekterület és telekszélesség	3 000 m ² kert, szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén, 6 000 m ² egyéb művelési ág esetén	720 m ² , a nádas, gyeper és szántó művelési ág kivételével, 15 méter szélesség	1 500 m ² 15 méter szélesség
4 ²⁶	lakóépülettel beépíthető legkisebb telekterület és telekszélesség	30 méter átlagos szélesség	3 000 m ² kert, szőlő és gyümölcsös művelési ág esetén, 6 000 m ² egyéb művelési ág esetén, 15 méter átlagos szélesség	3 000 m ² kert, szőlő, gyümölcsös és kivett művelési ág esetén, 6 000 m ² egyéb művelési ág esetén, 15 méter átlagos szélesség
5 ²⁷	beépíthetőség a telek területéhez viszonyítva	5 %	3 %	10 %
6 ²⁸	lakóépület legnagyobb mérete a telek területéhez viszonyítva	5 %	1,5 %	5 %

²³ A 6. mellékletben foglalt táblázat 1. sora a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 5. § (5) bekezdésével megállapított szöveg.

²⁴ A 6. mellékletben foglalt táblázat 2. sora a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 5. § (5) bekezdésével megállapított szöveg.

²⁵ A 6. mellékletben foglalt táblázat 3. sora a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 5. § (5) bekezdésével megállapított szöveg.

²⁶ A 6. mellékletben foglalt táblázat 4. sora a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 5. § (5) bekezdésével megállapított szöveg.

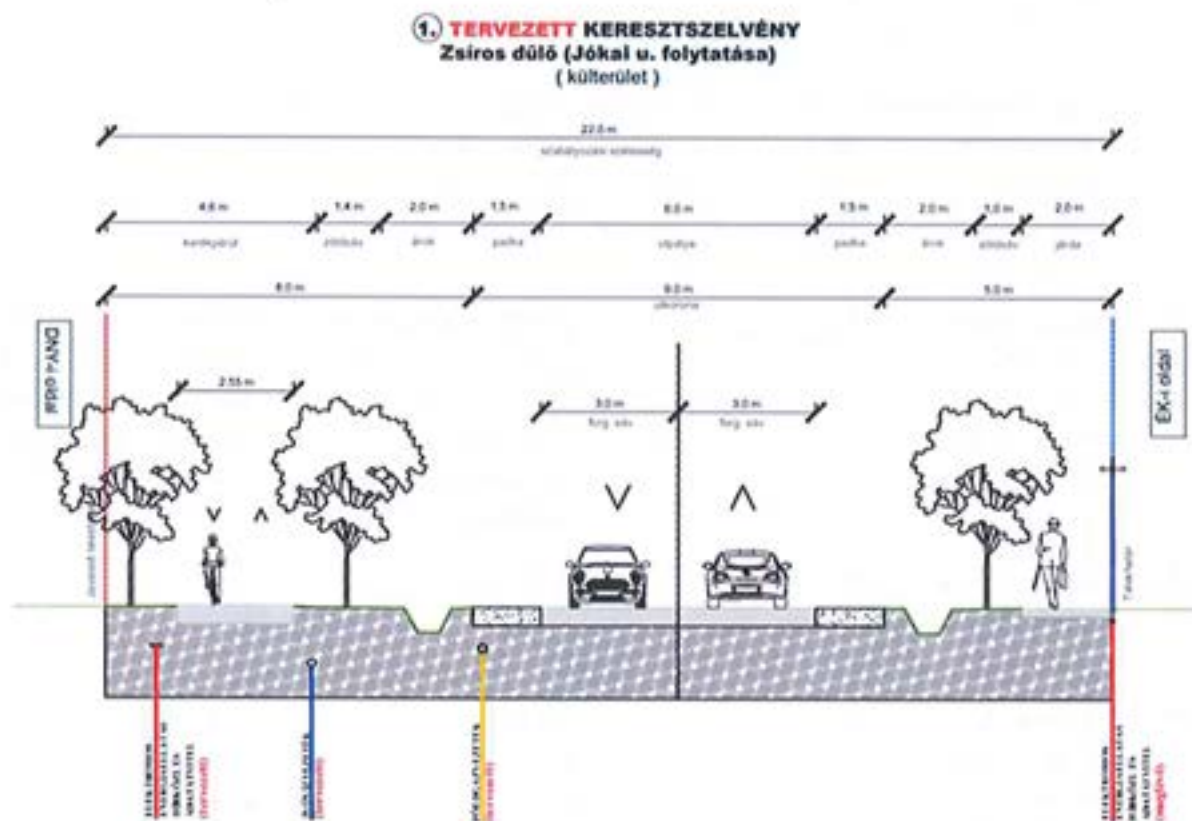
²⁷ A 6. mellékletben foglalt táblázat 5. sora a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 5. § (5) bekezdésével megállapított szöveg.

²⁸ A 6. mellékletben foglalt táblázat 6. sora a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 5. § (5) bekezdésével megállapított szöveg.

	A	B	C	D
7 ²⁹	megengedett legnagyobb épületmagasság	4,5 m	4,5 m	4,5 m

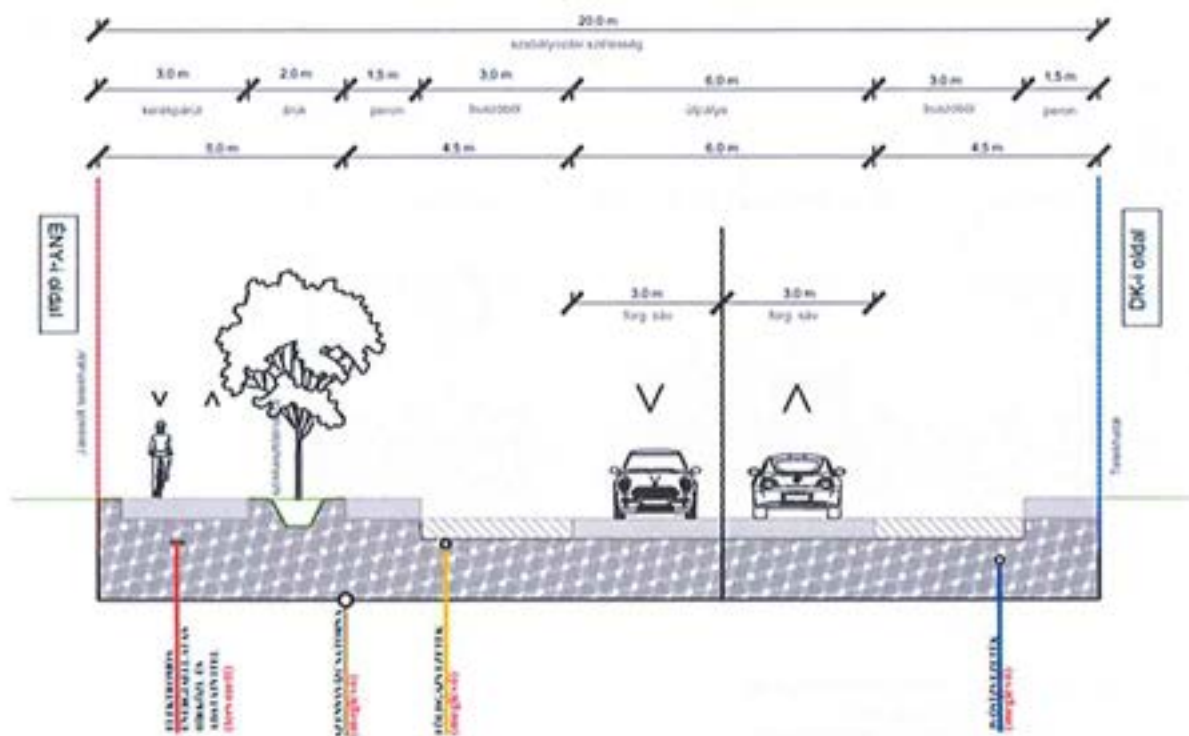
7. melléklet

Út mintakeresztmetszvények

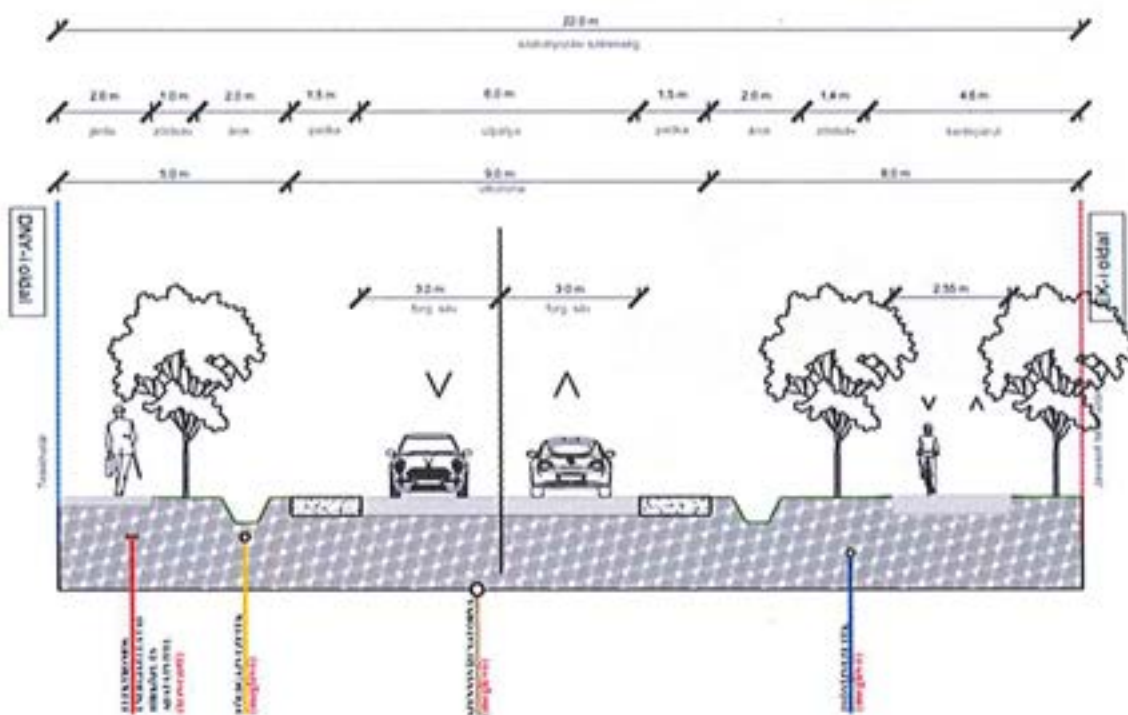


²⁹ A 6. mellékletben foglalt táblázat 7. sora a Ballószög Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2023. (IX. 6.) önkormányzati rendelete 5. § (5) bekezdésével megállapított szöveg.

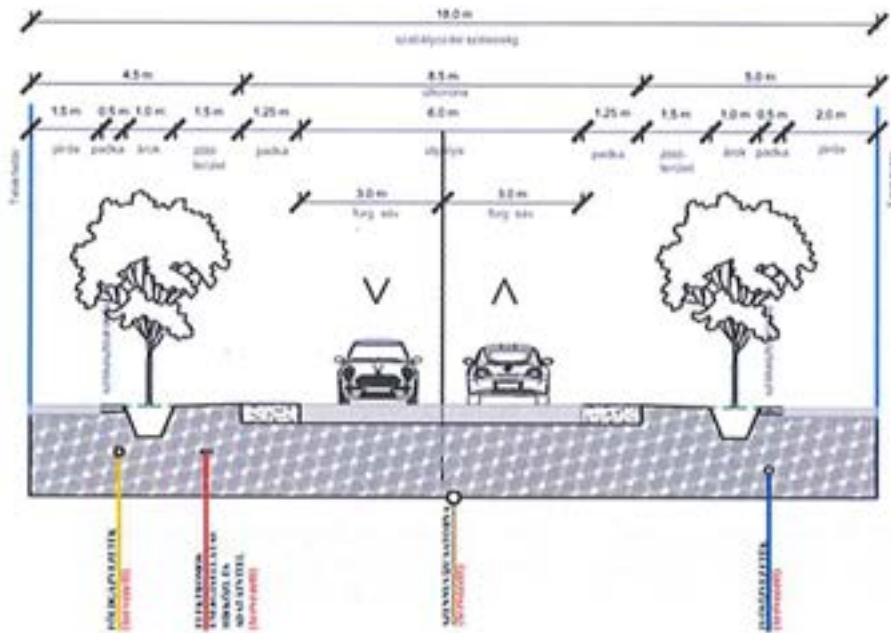
2. TERVEZETT KERESZTSZELVÉNY
53101 J. út, buszöbötpár
(külföldi terület)



3. TERVEZETT KERESZTSZELVÉNY
Aranykor út
(külföldi terület)



4. TERVEZETT KERESZTSZELVÉNY
KISZOLGÁLÓÚT
 18,00 m-es szabályozási szélességű út
 (bőkerület)



5. TERVEZETT KERESZTSZELVÉNY
KISZOLGÁLÓÚT
 16,00 m-es szabályozási szélességű út
 (bőkerület)

