

BALINKA

KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



MEGBÍZÓ:

Balinka Község Önkormányzata
8055 Balinka, Petőfi Sándor u. 34.

FELELŐS TERVEZŐ:

Fehér Vártervező Kft.
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

**Balinka Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2023. (.....) önkormányzati rendelete
A helyi építési szabályzatról**

Balinka Község Önkormányzat Képviselő-testülete 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, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint a véleményezésben részt államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános Előírások
1. Általános rendelkezések
1. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség.
- c) Melléképület: az építmények azon csoportja, amelyek a főépítmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyári konyha, fáskamra, szerszámhároló, barkácműhely, fedett úszómedence, szauna, sport- és fitness épület. A kettőnél több gépkocsi tárolására alkalmas sorgarázs nem minősül melléképületnek.
- d) Telek be nem építhető része: a szabályozási terveken lehatárolt telekrész, amelyen épület nem helyezhető el.
- e) nagy létszámú állattartó telep: olyan állattartó telep, amelyen az elhelyezhető állatok száma állatfajonként legalább
 - harminc ló, vagy
 - ötven szarvasmarha, vagy
 - kétszáz juh, kecske, vagy
 - száz sertés, vagy
 - kétezer brojler baromfi, vagy
 - ötszáz kifejlett baromfi (tyúkfélék, víziszárnyasok, pulyka stb.), vagy
 - ötven strucc, vagy
 - ötven anyanyúl és szaporulata, vagy
 - ötven prémesállat;
- f) Részleges közművesítettség: közüzemi villamos energiaellátás, vezetékes ivóvízellátás, közterületi csapadékvíz elvezetés és közüzemi szennyvízelvezetés együttes megléte.

2. §

A képviselő-testület:

- a) az SZT-1 jelű és M=1:4000 méretarányú Balinka belterületi szabályozási tervét a 1. melléklet szerint állapítja meg,

- b) az SZT-2 jelű és M=1:10000 méretarányú Balinka külterületi szabályozási tervét a 2. melléklet szerint állapítja meg,
- c) az egyes építési övezetek beépítési határértékeit az 3. melléklet szerint állapítja meg,
- d) az egyes övezetek beépítési határértékeit az 4. melléklet szerint állapítja meg,
- e) az egyes építési övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározását a 5. melléklet szerint állapítja meg,
- f) az egyes övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározását a 6. melléklet szerint állapítja meg,

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

3. §

(1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség,
- c) építési övezet, övezet határa és jele,
- d) telek be nem építhető része

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) védőtávolságok,
- b) műemlékek,
- c) helyi védelem alatt álló építészeti értékek,
- d) régészeti lelőhely határa/területe,
- e) Natura 2000 SCI terület
- f) országos ökológiai hálózat magterület,
- g) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe,
- h) tájképvédelmi terület határa,
- i) vízminőségvédelmi terület,
- j) vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezet
- k) vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet
- l) Felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett terület,
- m) kiemelt fontosságú honvédelmi és katonai célú terület határa és védőtávolsága,
- n) napelempark létesítésére korlátozottan igénybe vehető terület határa/területe,

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ,
- b) közművezetékek,
- c) kerékpárút.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

3. Az építés általános feltételei

4. §

(1) A meglévő, már kialakított telkek abban az esetben építhetők be, ha a telek legkisebb szélességi mérete megfelel a 3. mellékletben meghatározott beépíthető telek szélességi értéknek és a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók.

(2) Amennyiben a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.

(3) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephezagos térburkolat.

- (4) Melléképület építési helyen belül építhető.
- (5) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
- a) Beépítésre szánt területen állattartó épületet és trágyatárolót csak falusias lakóterületen lehet építeni.
 - b) Állattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 10 méternél távolabb kell elhelyezni.
 - c) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
 - d) Nagylétszámú állattartó telep kizárólag az M_A-1 jelű övezetben létesíthető.

5. §

- (1) Terepszint alatti építmény az építési telek bármely részén építhető, amennyiben más építményt, régészeti értéket nem veszélyeztet.
- (2) Nem minősül terepszint alatti építménynek az épületek pinceszintje.
- (3) Naperőmű és napelempark - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - a naperőmű létesítésének korlátozásával érintett területen belül nem létesíthető.

4. Beépítési mód, beépítési hely

6. §

- (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy a telektömbben kialakult telekhatár.
- (2) Az előkert méretét beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni.
- (3) Az építési övezetekben az előkert mérete az építési övezetre vonatkozó külön előírás szerinti, vagy a Szabályozási terven jelölt, ennek hiányában:
- a) lakó építési övezetben kialakult, vagy minimum: 5 méter
 - b) egyéb építési övezet esetében minimum: 5 méter, de legfeljebb 10 m
- (4) Építési telken oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete:
- a) az építési övezet előírása szerinti, vagy
 - b) lakóterületen a telektömbben kialakult, vagy 4,0 méter, vagy
 - c) az a)–b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben a telektömbben kialakult, vagy 6 méter.
- (5) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje
- a) az építési övezet előírása szerinti, vagy
 - b) lakóterületen területen 3,0 méter,
 - c) az a)–b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben az építési övezetre előírt épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
- (6) Építési telken a hátsókert mérete a telektömbben kialakult, ennek hiányában 6,0 méter, kivéve:
- a) ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,
 - b) a 450 m²-nél kisebb telkek esetében 4 méter, vagy a kialakult állapot szerinti,
 - c) fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 méter.

III. Fejezet

Beépítésre szánt területek

5. Beépítésre szánt területek tagozódása

7. §

A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

- a) L_k - rövidítéssel jelölt kisvárosias lakóterület,

- b) Lf - rövidítéssel jelölt falusias lakóterület,
- c) Gksz - rövidítéssel jelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,
- d) Gip - rövidítéssel jelölt ipari gazdasági terület,
- e) K-Sp - rövidítéssel jelölt különleges sport terület,
- f) K-T - rövidítéssel jelölt különleges temető terület,
- g) K-I - rövidítéssel jelölt különleges idegenforgalmi fogadóhely területe

6. Kisvárosias lakóterület

8. §

- (1) Kisvárosias lakóterület Lk-... jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető főépítmények a 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják azzal a kikötéssel, hogy csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató rendeltetési egység létesíthető.
- (2) Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein több főépítmény építhető, melyben több rendeltetési egység elhelyezhető.
- (3) Kisvárosias lakóterület Lk-... jellel jelölt építési övezetben nem helyezhető el önálló italbolt és zenés, táncos rendezvények tartására alkalmas vendéglátó rendeltetési egység.

7. Falusias lakóterület

9. §

- (1) Falusias lakóterület Lf-... jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmények az 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják azzal a kikötéssel, hogy csak a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató rendeltetési egység létesíthető.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy lakó főépítmény építhető, melyben legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. A lakó rendeltetési egységtől eltérő egy rendeltetési egységek számára további egy főépítmény építhető.
- (3) Földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető, amennyiben az építési hely közterület felé eső részén már épült önálló főépítmény.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 méteres teleksávban.
- (5) Lf-7 jelű építési övezetben három önálló lakó rendeltetésű főépítmény építhető. Létesíthető továbbá egy főépítmény a lakó rendeltetési egységtől eltérő egy rendeltetési egység számára. Az építési övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a területen folytatott falusi gazdálkodáshoz kapcsolódóan folytatható.
- (6) Lf-8 jelű építési övezetben egy önálló lakó rendeltetésű főépítmény építhető, melyben legfeljebb nyolc lakás létesíthető. Létesíthető továbbá egy főépítmény a lakó rendeltetési egységtől eltérő egy rendeltetési egység számára.

8. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

10. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz-... jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmények a 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (2) A Gksz-... jelű építési övezetekben a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális építménymagasságot meghaladhatja.

- (3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetekben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 10 méter.
- (5) A Gksz-1 építési övezet építési telkén elhelyezhető gazdasági célú épületen belül egy tulajdonosi vagy szolgálati lakás.

9. Ipari gazdasági terület

11. §

- (1) Az ipari gazdasági terület Gip-... jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető főépítmények a 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (2) A Gip-... jelű építési övezetekben a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális építménymagasságot meghaladhatja.
- (3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetekben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 10 méter.

10. Különleges sportterület

12. §

- (1) Különleges sport, K-sp jellel jelölt terület a sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető főépítmények a 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatják.
- (3) Melléképület nem helyezhető el a területen.
- (4) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (5) Az építési övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 10 méter.
- (6) Különleges sportterület építési övezetekben legfeljebb 20 fő elszállásolására alkalmas szállás és diákszállás létesíthető.

11. Különleges temető terület

13. §

- (1) Különleges temető K-T jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető főépítmény a 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (3) Melléképület nem helyezhető el a területen.
- (4) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (5) Az építési övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 10 méter

12. Különleges idegenforgalmi fogadóhely terület

14. §

- (1) Különleges idegenforgalmi fogadóhely céljára szolgáló K-I-... jellel jelölt építési övezet, melybe a település idegenforgalom és turizmus céljára szolgáló terület

- (2) A területen elhelyezhető főépítmények a 5. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (3) Melléképület nem helyezhető el a területen.
- (4) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (5) Az építési övezetben egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás építhető.

IV. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

13. Beépítésre nem szánt területek tagozódása

15. §

A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:

- a) Közlekedési és közmű terület, ezen belül:
 - aa) Köu - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület,
 - ab) Köu-k - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület-kiszolgáló út,
 - ac) Köe - rövidítéssel jelölt egyéb közlekedési terület (vasút),
 - ad) Közm - rövidítéssel jelölt közmű terület.
- b) Zöldterület, ezen belül
 - ba) Zkp - rövidítéssel jelölt közpark
 - bb) Zkk - rövidítéssel jelölt közkert
- c) Erdőterület, ezen belül
 - ca) Ev - rövidítéssel jelölt védelmi célú erdő
 - cb) Er - rövidítéssel jelölt rekreációs célú erdő
 - cc) Ee- rövidítéssel jelölt egyéb erdő
- d) Mezőgazdasági terület
 - da) Má - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület
 - db) Mk - rövidítéssel jelölt kertes mezőgazdasági terület,
 - dc) Mt - rövidítéssel jelölt tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
- e) Vízgazdálkodási V – rövidítéssel jelölt vízgazdálkodási terület
- f) Különleges beépítésre nem szánt rekreációs Kb-Rek – rövidítéssel jelölt rekreációs terület

14. Közlekedési területek általános előírásai

16. §

- (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (főhálózati) és Köu-K (kiszolgáló út) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület. A Köe (vasút) jellel jelölt övezet a kötőtpályás közlekedési létesítmények és az ehhez kapcsolódó egyéb építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen elhelyezhető főépítmény a 6. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (3) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (4) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási terv ábrázolja.
- (5) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.
- (6) A település igazgatási területén magánút legkisebb szélessége 5 m lehet.

15. Zöldterületek általános előírásai

17. §

- (1) Zöldterület a Z-kp jellel jelölt közpark és a Z-kk jellel jelölt közkert övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Z-kp övezetben elhelyezhető főépítmény a 6. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (3) Z-kk övezetben elhelyezhető épület nem építhető.

16. Erdőterület

18. §

- (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) A rekreációs rendeltetésű erdőterület az Er jellel jelölt övezet, mely elsősorban közjóléti célt szolgáló, pihenést, testedzést szolgáló és az ezzel összefüggő rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. Az övezet beépítési határértékeit az 4. melléklet szerint állapítja meg.
- (4) Az Er jelű övezetben elhelyezhető főépítmény a 6. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (5) Az egyéb rendeltetésű erdőterület az Ee jellel jelölt övezetek. Az övezet beépítési határértékeit az 4. melléklet szerint állapítja meg.
- (6) Az Ee jelű övezetben elhelyezhető főépítmény a 6. mellékletben megengedett rendeltetési egységeket tartalmazhatja.
- (7) Az Er és Ee övezetekben kivételesen elhelyezhető a terület rendeltetésével összefüggő, azt kiszolgáló egy iroda rendeltetési egység.

17. Általános mezőgazdasági terület

19. §

- (1) Az Má-.... jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Má-... jelű övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet. Az övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.
- (3) Általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:
 - a) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 méter,
 - b) a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.
- (4) Az országos ökológiai hálózattal érintett földrészletek esetében az épületeket az ökológiai hálózattal nem érintett területrészen kell elhelyezni.
- (5) Az általános mezőgazdasági övezetben, több önálló telekből az OTÉK rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében 5 %-os beépíthetőséggel a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 40 %-ot nem haladhatja meg.

(6) Kizárólag az M_A-1 jelű övezetben építhető egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás az OTÉK rendelkezéseinek figyelembe vétele mellett

18. Kertes mezőgazdasági terület

20. §

(1) Az M_k-.... jellel jelölt övezet elsősorban kisüzemi és családi használatú, jellemzően kert és gyümölcsös vagy szőlő művelési ágú telkek területe.

(2) M_k-... jelű övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet. Az övezetben kereskedelmi tevékenységet folytatni csak a területen megtermelt saját termékek értékesítése céljából lehet, szolgáltatói tevékenység kizárólag a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan folytatható.

(3) Kertes mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 méter,
- b) a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatja.

(4) A M_k-1 jelű övezetben, több önálló telekből az OTÉK rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében 5 %-os beépíthetőséggel a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 40 %-ot nem haladhatja meg.

(5) M_k-1 és M_k-2 övezetben zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

19. Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek

21. §

(1) Az M_t jellel jelölt tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetek a természetközeli használatot folytató területek.

(2) M_t jelű övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet.

(3) Általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 méter,
- b) a technológiai berendezés, építmény (pl. kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasság értéket nem haladhatja meg.

(4) Az M_t övezetben birtokközpont központi telke nem létesíthető.

20. Vízgazdálkodási területek

22. §

(1) Vízgazdálkodási terület a V jellel jelölt övezet, mely a településen található vizek hasznosítását és megőrzését, védelmét biztosítja

(2) a V jelű övezetben épület nem építhető.

21. Különleges beépítésre nem szánt szabadidős és rekreációs terület

23. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt szabadidős és rekreációs terület a K_b-Rek jellel jelölt övezet, mely a szabadidő eltöltést, a pihenést, testedzést szolgáló terület.

(2) A Kb-Rek övezetben épületet elhelyezni az 4. melléklet és a 6. melléklet figyelembevételével lehet.

V. Fejezet

Járművek elhelyezése

22. A járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

24.§

- (1) Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről az OTÉK-ban előírtaknak megfelelően kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.
- (2) Lakó rendeltetési egységenként az ingatlan területén 1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.
- (3) Az önkormányzati tulajdonú közösségi épületekhez tartozó parkolók 50 %-a közterületen is elhelyezhető.

VI. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

23. Környezetvédelem

25. §

- (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
 - a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) kizárja a környezetkárosítást,
 - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.

24. Felszín alatti vizek védelme

26. §

- (1) A földtani felépítésből és hidrológiai jellemzőkből következően, Balinka település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny.
- (2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (3) A közüzemi szennyvízelvezető rendszer kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.
- (4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerüendő.

25. A levegő védelme

27. §

- (1) Balinka az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó
 - a) tevékenységet folytatni,
 - b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.
- (3) A belterületen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

26. A termőföld védelme

28. §

- (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (2) A terület egészen csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.
- (3) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

27. A zaj elleni védelem

29. §

- (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.
- (2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

VII. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőterületek, védőtávolságok

30. §

A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) vízminőségvédelmi terület
- d) természeti területek.

VIII. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások, telekalakítás

31. §

- (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek területe és legkisebb szélessége az építési övezetnek megfelelő, a telek alakja a beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) A település közigazgatási területén nyeles telek nem alakítható ki.
- (3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.
- (4) A tervezett szabályozási vonal és építési övezeti, övezeti határvonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el a 3. melléklet szerint, az építési telek legkisebb kialakítható területére, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket, továbbá a 4. melléklet szerint a telek legkisebb kialakítható területére, vagy az övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.
- (5) Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek - a Szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést és elbirtoklást kivéve - tovább nem csökkenthetők.
- (6) Fekvő telek esetében az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességnek a telek rövidebb oldalán kell teljesülnie.

IX. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások, táj- és természetvédelem

32.§

(1) A település területén az Országos Ökológiai Hálózat Magterülete és az Ökológiai folyosó lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A magterülettel érintett területen 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület nem építhető.

(3) A magterülettel és ökológiai folyosóval érintett területen az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

X Fejezet

Záró rendelkezések

33. §

Ez a rendelet 2023.-jén lép hatályba.

34. §

A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

35. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 14/2009. (X.31.) önkormányzati rendelet.

Wéninger László
polgármester

Fidrich Tamásné
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetésének napja: 2023.....

Fidrich Tamásné
jegyző

Mellékletek:

- 1. melléklet: SZT-1 jelű és M=1:4000 méretarányú Balinka belterületi szabályozási terve**
- 2. melléklet: SZT-2 jelű és M=1:10000 méretarányú Balinka külterületi szabályozási terve**
- 3. melléklet: az egyes építési övezetek beépítési határértékei**
- 4. melléklet: az egyes övezetek beépítési határértékei**
- 5. melléklet: az egyes építési övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározása**
- 6. melléklet: az egyes övezetekben elhelyezhető vagy tiltott rendeltetések meghatározása**