

Baksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2012. (VII. 2.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról

Baksa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében - a település önkormányzatának az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan - az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg:

A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya Baksa közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, építményt, építményrészt, épületet tervezni, kivitelezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, használni vagy elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások megtartása mellett csak és kizárólag a külön jogszabályok, e rendelet és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

A szabályozási elemek értelmezése

2. §

- (1) E rendelet alkalmazásában:
 - a) *Épületszélesség:*
 - aa) Négyszög alaprajz esetén a rövidebb alaprajzi méret.
 - ab) Épületszárnyakkal tagolt (L, T stb.) alaprajz esetén az épületszárnyak szélességi mérete.
 - b) *Utcai épület:* az építési telek előkerttel meghatározott utcafrontján álló, vagy oda tervezett, az adott területfelhasználási egységben az építési övezeti előírások szerinti fő funkciójú épület.
 - c) *Udvari épület:* az utcai épület mögött, esetenként mellett álló, vagy oda tervezett, az adott területfelhasználás fő funkcióját kiegészítő, kiszolgáló funkciójú (gazdasági épület, garázs) épület.
 - d) ¹*Építménymagasság* az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték. Az építménymagasság megállapítása során:

¹ Kiegészítette a 6 /2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 19. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

- da)* az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszsvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszsvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,
- db)* az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszsvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45 fok alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,
- dc)* a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzat felületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,
- dd)* az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni. Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.

(2) Értelmező rendelkezések

- a)* E rendelet előírásai és a szabályozási terv szabályozási elemei kötelező érvényűek. Az ezektől való eltérés csak e rendelet módosításával történhet.
- b)* ²Az (a) pontban meghatározott előírás nem vonatkozik a szabályozási terv következő elemeire:
 - ba)* irányadó telekhatár
 - bb)* tervezett utak tengelyvonala
 - bc)* megszüntető jel
- c)* ³A tervezett szabályozási vonal új telekalakítás, új épület építése esetén érvényesítendő. Ahol a tervezett szabályozási vonal meglévő telket keresztez, a telket érintő telekalakítás, illetve építés a szabályozási vonallal jelölt telekalakítás végrehajtását követően történhet. Ahol a tervezett szabályozási vonal meglévő épületet keresztez:
 - ca)* A meglévő épületen a szükséges karbantartási munkák elvégezhetők, az épület felújítható.
 - cb)* Bővítés esetén (kivéve a tetőtér beépítést és a szint ráépítést) a bővítés irányának meghatározásakor a tervezett szabályozási vonalat kell figyelembe venni.
 - cc)* Új épület építése esetén a tervezett szabályozási vonalon, valamint az építési helyen túlnyúló, az elbontásra tervezett építményből a kivitelezés idejére visszamaradt építményeket, építményrészeket legkésőbb a használatbavételig el kell bontani.
- d)* Az építési hely értelmezése oldalhatáron álló beépítési mód esetén
 - da)* Észak-déli, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely az északi telekhatárra tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.
 - db)* Kelet-nyugati, vagy ahhoz közelítő irányú közterületre fűzött építési telkek esetén az építési hely a történetileg kialakult állapotot követve a telek keleti oldalhatárára tapadjon, ha a szabályozási terv nem jelöli másként.
- e)* Az építési övezeti vagy övezeti előírást új építés esetén kell érvényesíteni. Abban az esetben, ha az építési övezeti vagy övezeti előírásnak nem megfelelő állapot e rendelet hatálybalépését megelőzően keletkezett, a következők szerint kell eljárni:
 - ea)* az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő telekterület esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás betarthatósága esetén beépíthető

2 Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

3 Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

- eb) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő *utcai telekszélesség* esetén az építési telek vagy telek az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó egyéb előírás és a tűzrendészeti előírások betarthatósága esetén beépíthető
- ec) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő beépítési módtól eltérő *beépítési módú* építmény megtartható, építménymagassága az övezeti előírások betartásával növelhető, de egyéb bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti beépítési móddal történhet.
- ed) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legnagyobb értéket meghaladó *beépítettség* átalakítás esetén megtartható, de nem bővíthető. Bontásból eredő új építés esetén az adott építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő értéket kell figyelembe venni.
- ee) az építési övezeti vagy övezeti előírásban szereplő legkisebb értéket el nem érő, vagy legnagyobb értéket meghaladó *építménymagasságú* építmény átalakítás esetén megtartható, de bővítése, bontást követő átépítése, az adott ingatlan területén új épület építése csak az adott építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti építménymagassággal történhet.

I. Fejezet

Építési engedélyezés általános szabályai

3. §

(1)⁴ Az építészet tervek elkészítése

- a) A rendelet hatálya alá tartozó új beépítésű területek, továbbá a 45 foknál meredekebb dőlésű, vagy 2 m-nél magasabb természetes vagy mesterségesen kiképzett fal (nyitott kőzetfal, partfal, bevágás, mélyút, tereplépcső) 10 m-es környezete veszélyes környezetnek minősülnek. Az építészet-műszaki dokumentáció részét képező *geotechnikai jelentésnek* tartalmaznia kell az építmény kialakításához szükséges geotechnikai állapotot a geotechnikai kategóriának és a kijelölés alapjául szolgáló különleges körülményeknek (mozgás, csúszás- és omlásveszély) a figyelembevételével.
- b) A 68 és 140 hrsz. árok medertengelyétől számított 40-40 m-es területsáv veszélyes környezetnek minősül. Az építészet-műszaki dokumentáció részét képező *geotechnikai jelentésnek* tartalmaznia kell az építmény kialakításához szükséges geotechnikai állapotot a geotechnikai kategóriának és a kijelölés alapjául szolgáló különleges körülményeknek (várható magas talajvíz állás) a figyelembevételével.

(2) A település területén távközlési, illetve hírközlési magasépítmény (adótorony) helyének kijelölése a hatályos jogszabályok és a vonatkozó szabványok előírásain túlmenően az alábbi feltételekkel történhet:

a)

4. §

(1) Az építésügyi hatósági engedélykérelmekhez a külön jogszabályban rögzített tartalmi követelményeken túlmenően a következő műszaki munkarészeket kell csatolni:

- a) Helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén gazdasági területen és birtokközpont területén az építési engedélykérelemhez az építési övezeti előírások figyelembevételével a terület térhatároló és belső növényesítését meghatározó *kertépítészeti tervet* kell csatolni.

4 Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

b) A tájképet jelentősen megváltoztató (külterületen 300 m² beépített alapterületet, vagy 7,50 m építménymagasságot meghaladó, belterületen 200 m² beépített alapterületet meghaladó) építmények építészeti-műszaki terveihez külön jogszabályban meghatározott *látványtervet* is kell készíteni.

(2)⁵ Mezőgazdasági üzemi, gazdasági és általános mezőgazdasági területi övezetekben technológiai jellegű építmény építménymagassága az adott építési övezetre vagy övezetre vonatkozó legnagyobb építménymagasságot legfeljebb 20 m-rel meghaladhatja.

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

5. §⁶

Közművesítettséggel kapcsolatos előírások

Beépítésre szánt területen a külön jogszabályban rögzített határidőre a következő közművek kiépítését kell biztosítani:

(1) villamos energiaellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással

(2) ivóvíz ellátás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással

(3) szennyvízcsatornával rendelkező területen a szennyvízelvezetés és –tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, szennyvízcsatornával nem rendelkező területen egyedileg, szakszerű közműpótló alkalmazásával

(4) közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal rendelkező területen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással, közterületi csapadékvíz elvezető hálózattal nem rendelkező területen egyedileg, ártalommentesen elhelyezve.

Az (1)-(4) bekezdésekben előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel egyedi módon is teljesíthetők.

II. Fejezet

Településszerkezet, terület-felhasználás

6. §

(1) A belterületi határvonalat a V-1 és V-2 jelű (szabályozási) tervlapok tüntetik fel. A település fejlesztéssel érintett, jelen rendelet hatálybalépésekor külterületi földrészeinek belterületbe vonását a belterületi építési lehetőségek kimerülése után, a szabályozási tervlapokon ábrázolt belterületi határvonalon belül, az 1. függelék szerinti ütemezéssel, szakaszosan kell végrehajtani.

(2) Jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek

- a) a település igazgatási területét beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző terület-felhasználási egységekre osztja fel,
- b) a beépítésre szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző építési övezetekbe,
- c) a beépítésre nem szánt területbe tartozó terület-felhasználási egységek területeit különböző övezetekbe sorolja,

5 A 4. § (2) bekezdése a Baksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2022. (III. 11.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

6 Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

d) az építési övezeteket, illetve övezeteket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre osztja.

(3) Baksa község igazgatási területének beépítésre szánt területei a következő terület-felhasználási kategóriákba sorolhatók:

- a) lakóterület: falusias lakóterület
- b) gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató terület, ipari terület,
- c) különleges terület: temető területe, sportolási célú terület, hulladékgazdálkodási célra fenntartott terület.

(4) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei a következők:

- a) közlekedési és közműterület,
- b) zöldterület,
- c) erdőterület,
- d) mezőgazdasági terület,
- e) vízgazdálkodási terület.

(5) A terület-felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsukat a V-1 és V-2 jelű szabályozási tervek mutatják be.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírások

7. §

A terepszint alatti építmények

- a) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építmény a megfelelő műszaki megoldások alkalmazásával bárhol létesíthető.
- b) Pince csak épített szerkezettel alakítható ki.
- c) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.

Falusias lakóterület

8. §

(1) A község összes lakóterülete falusias lakóterület, amely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2)⁷ A területen az OTÉK 14. § szerinti rendeltetésű épületek és az OTÉK 1. számú mellékletének 86. pontja szerinti melléképítmények helyezhetők el.

(3)⁸ A terület övezeti tagozódását a szabályozási tervlap tünteti fel. Az egyes építési övezetekben betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

- a) Az „Lf-K1” jelű építési övezet
 - aa) építési telkenként 1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető
 - ab) nyeles telek nem alakítható ki
 - ac) legkisebb telekterület 800 m²
 - ad) legkisebb utcai telekszélesség 16 m

⁷ Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

⁸ Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

- ae) beépítési mód oldalhatáron álló, hagyományos fésűs beépítés
- af) legnagyobb beépítettség 30%, de legfeljebb 500 m²
- ag) legnagyobb építménymagasság 5,0 m , ezen belül az utcai homlokzat magassága a kialakult utcaképhez igazodjon
- ah) legkisebb előkert a kialakult utcaképhez igazodjon, ennek hiányában 5 m
- ai) legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- aj) legkisebb hátsóker 6 m
- ak) legkisebb zöldfelület 40%, a víztorony körüli közpark nyugati szélén kialakuló építési telek beépítetlen és burkolatlan része kertészeti terv alapján, a szomszédos közpark kialakításához igazodva parkosítandó.
- al)
- am)
- an) épületszélesség legfeljebb 9 m
- ao) A közterületi telekhatárra, legfeljebb 1,80 m magas kerítés építendő. A víztorony körüli közpark nyugati szélén kialakuló építési telek közterületi telekhatárain kerítés nem létesíthető.
- b) Az „Lf-K2” jelű építési övezet
 - ba) építési telkenként 1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető
 - bb) nyeles telek nem alakítható ki
 - bc) legkisebb telekterület 800 m²
 - bd) legkisebb utcai telekszélesség 10 m
 - be) beépítési mód zárt sorú
 - bf) legnagyobb beépítettség 30%
 - bg) legnagyobb építménymagasság 7,5 m
 - bh) legkisebb előkert a kialakult utcaképhez igazodjon
 - bi) legkisebb oldalkert OTÉK szerint
 - bj) legkisebb hátsóker 6 m
 - bk) legkisebb zöldfelület 40%
 - bl)
 - bm)
 - bn) épületszélesség legfeljebb 9 m
 - bo) A közterületi telekhatárra, legfeljebb 1,50 m magas kerítés építendő.
- c) Az „Lf-K3” jelű építési övezet.
 - ca) legkisebb telekterület 3500 m²
 - cb) legkisebb utcai telekszélesség 40 m
 - cc) beépítési mód szabadonálló
 - cd) legnagyobb beépítettség 25%
 - ce) legnagyobb építménymagasság 5,50 m , tornacsarnok esetében 10,50 m
 - cf) legkisebb előkert a kialakult utcaképhez igazodjon
 - cg) legkisebb oldalkert OTÉK szerint
 - ch) legkisebb hátsóker 6 m
 - ci) legkisebb zöldfelület 40%
 - cj)
 - ck) A közterületi telekhatárra, legfeljebb 1,80 m magas kerítés építendő.
- d) Az „Lf- 1” jelű építési övezet.
 - da) építési telkenként 1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető
 - db) nyeles telek nem alakítható ki
 - dc) legkisebb telekterület 900 m²
 - dd) legkisebb/legnagyobb utcai telekszélesség 18 m / 25 m
 - de) beépítési mód oldalhatáron álló

- df) legnagyobb beépítettség 30%
- dg) legnagyobb építménymagasság 4,50 m , ezen belül az utcai homlokzat magassága legfeljebb 4,50 m lehet
- dh) legkisebb előkert 5 m , ez egyben az utcai építési vonal utcai telekhatártól mért távolsága is
- di) legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- dj) legkisebb hátsóker 6 m
- dk) legkisebb zöldfelület 40%
- dl)
- dm)
- dn)
- do) épületszélesség legfeljebb 9 m
- dp) A közterületi telekhatárra, legfeljebb 1,80 m magas kerítés építendő.
- e) Az „Lf- 2” jelű építési övezet
 - ea) építési telkenként 1 db, legfeljebb 2 lakásos lakóépület építhető
 - eb) nyeles telek nem alakítható ki
 - ec) legkisebb telekterület 900 m²
 - ed) legkisebb/legnagyobb utcai telekszélesség 18 m / 25 m
 - ee) beépítési mód szabadon álló
 - ef) legnagyobb beépítettség 30%
 - eg) legnagyobb építménymagasság 4,00 m
 - eh) legkisebb előkert 5 m , de az utcai építési vonal és az utcai telekhatár távolsága legfeljebb 8 m lehet
 - ei) legkisebb oldalkert OTÉK szerint
 - ej) legkisebb hátsóker 6 m
 - ek) legkisebb zöldfelület 50%
 - el)
 - em)
 - en)
 - eo) épületszélesség legfeljebb 9 m
 - ep) A közterületi telekhatárra 1,20- 1,50 m magas élősövény telepítendő, vagy 1,20- 1,50 m magas, a közterület felől növényvel takart kerítés építendő.
- f) ⁹Az „Lf-3” jelű építési övezetben
 - fa) építési telkenként 1 db, legfeljebb 1 lakásos lakóépület építhető,
 - fb) legkisebb telekterület 4000 m²,
 - fc) beépítési mód szabadon álló,
 - fd) legnagyobb beépítettség 30%,
 - fe) legnagyobb építménymagasság 4,50 m,
 - ff) legkisebb előkert 5 m,
 - fg) legkisebb oldalkert OTÉK szerint,
 - fh) legkisebb hátsóker 6 m, fi) legkisebb zöldfelület 50%

(4) Udvari épületek elhelyezése:

- a) Oldalhatáron álló utcai épület esetén azzal azonos oldalhatárra és építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága a lakóépületét Lf-K jelű építési övezetben az övezeti előírásokban szereplő legnagyobb építménymagasság figyelembe vétele mellett legfeljebb 1,0 m-rel meghaladhatja, egyéb építési övezetekben nem haladhatja meg.

⁹ A 8. § (3) bekezdés f) pontját a Baksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2022. (III. 11.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

- b) Szabadonálló utcai épület esetén vagy a 2. § (8) bekezdés szerinti oldalhatárra, vagy az utcai épület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága az utcai épületét nem haladhatja meg.
 - c) Újonnan épülő gazdasági épület és a lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem építhető.
- (5)
- (6)

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

9. §

(1)¹⁰ A területen elhelyezhető építmények a következők:

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület,
- b) irodaépület,
- c) üzemanyagtöltő,
- d) sportépítmény,
- d) az OTÉK 1. melléklet 86. a)-e) és i)-j) pontja szerinti melléképítmény.

(2) A szabályozási terven lehatárolt területen betartandó telekalakítási és építési előírások a következők:

- a) A „**Gksz**” jelű építési övezet
 - aa) legkisebb telekterület 1500 m²
 - ab) beépítési mód szabadon álló
 - ac) legnagyobb beépítettség 60%
 - ad) legnagyobb építménymagasság 7,50 m
 - ae) legkisebb előkert 0 m , az építmények portaépület, mérlegház és kerékpártároló kivételével a közterületi telekhatároktól legalább 5 m-re építendő
 - af) legkisebb oldalkert OTÉK szerint
 - ag) legkisebb hátsókeret 6 m
 - ah) zöldfelületi mutató min. 20%
 - ai) közterület felőli kerítés épített jellegű, 1,8 – 2,5 m magas legyen
- b) A „**Gksz- 1**” jelű építési övezet
 - ba) legkisebb telekterület 1500 m²
 - bb) beépítési mód szabadon álló
 - bc) legnagyobb beépítettség 40%
 - bd) legnagyobb építménymagasság 7,50 m
 - be) legkisebb előkert 0 m , az építmények portaépület, mérlegház és kerékpártároló kivételével a közterületi telekhatároktól legalább 5 m-re építendő
 - bf) legkisebb oldalkert OTÉK szerint
 - bg) legkisebb hátsókeret 6 m
 - bh) zöldfelületi mutató min. 50%
 - bi) közterület felőli kerítés épített jellegű, 1,8 – 2,5 m magas legyen”

(3)¹¹

¹⁰ Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 5. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

¹¹ A 9. § (3) bekezdését a Baksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2022. (III. 11.) önkormányzati rendelete 6. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

Ipari gazdasági terület

10. §

(1) A terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A terület a V-1 és V-2 jelű szabályozási terven jelölt építési övezetekre tagolódik. Az egyes építési övezetekben betartandó építési előírások a következők:

- a) ¹²„Gip-E” jelű építési övezet – egyéb ipari terület
- aa) legkisebb telekterület 3000 m²
 - ab) legkisebb telekszélesség 30 m
 - ac) beépítési mód szabadon álló
 - ad) legnagyobb beépítettség 50%
 - ae) legnagyobb építménymagasság 10,00 m
 - af) legkisebb előkert 0 m , az építmények portaépület, mérlegház és kerékpártároló kivételével a közterületi telekhatároktól legalább 10 m-re építendő
 - ag) legkisebb oldalkert OTÉK szerint
 - ah) legkisebb hátsókerítési magasság 6 m
 - ai) legkisebb zöldfelület 25%
 - aj) közterület felőli kerítés épített jellegű, 1,8 – 2,5 m magas legyen
- b) A „Gip-Z” jelű építési övezet – jelentős mértékű zavaró hatású terület
- ba) legkisebb telekterület 5000 m²
 - bb) beépítési mód szabadon álló
 - bc) legnagyobb beépítettség 30%
 - bd) legnagyobb építménymagasság 10,00 m
 - be) legkisebb előkert 0 m , az építmények portaépület, mérlegház és kerékpártároló kivételével a közterületi telekhatároktól legalább 10 m-re építendő
 - bf) legkisebb oldalkert 8 m
 - bg) legkisebb hátsókerítési magasság 15 m
 - bh) zöldfelületi mutató min. 40%
 - bi) közterület felőli kerítés épített jellegű, 1,8 – 2,5 m magas legyen

(3)¹³

Különleges területek

11. §

(1) A különleges területek lehatárolását a V-1 és V-2 jelű szabályozási terv tünteti fel.

(2) A „Kte” jelű különleges terület temetkezési célra szolgál. A területen a következő előírásokat kell betartani:

- a) legkisebb telekterület kialakult
- b) beépítési mód szabadon álló
- c) legnagyobb beépítettség 10%
- d) legnagyobb építménymagasság 4,00 m , ezt sajátos funkciójú építmény – pl. harangtorony – magassága legfeljebb 6 m-rel meghaladhatja

¹² Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 6. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

¹³ A 10. § (3) bekezdését a Baksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2022. (III. 11.) önkormányzati rendelete 6. § b) pontja hatályon kívül helyezte.

- e) legkisebb előkert 10 m
- f) legkisebb oldalkert 10 m
- g) legkisebb hátsókert 10 m
- h) zöldfelületi mutató min. 40%, a terület még fel nem használt részein az előfásítást, az utak, parcellák előzetes kialakítását kertépítészeti tervek alapján el kell végezni
- i) közterület felőli kerítés 1,8 – 2,0 m magas élősövény legyen

(3)¹⁴ A „Ksp” jelű különleges terület sportolási célra

- a) legkisebb telekterület 10.000 m²
- b) beépítési mód szabadon álló
- c) legnagyobb beépítettség 5%, de legfeljebb 500 m²
- d) legnagyobb építménymagasság 5,50 m
- e) legkisebb előkert 10 m
- f) legkisebb oldalkert 10 m
- g) legkisebb hátsókert 10 m
- h) legkisebb zöldfelület 70%

(4)¹⁵ A „Kh” jelű építési övezet hulladékgazdálkodási célra

- a) legkisebb telekterület 5000 m²
- b) beépítési mód szabadon álló
- c) legnagyobb beépítettség 5%
- d) legnagyobb építménymagasság 5,00 m
- e) legkisebb előkert 5 m
- f) legkisebb oldalkert OTÉK szerint
- g) legkisebb hátsókert 6 m
- h) legkisebb zöldfelület 40%

(5)¹⁶ A „K-Mü” jelű építési övezet mezőgazdasági üzemek elhelyezésére, ahol a

- a) legkisebb telekterület 5000 m²,
- b) beépítési mód szabadon álló,
- c) legnagyobb beépítettség 40%,
- d) legnagyobb építménymagasság 12,00 m,
- e) legkisebb előkert 5 m,
- f) legkisebb oldalkert 8 m,
- g) legkisebb hátsókert 10 m,
- h) legkisebb zöldfelület 40%, a beültetési kötelezettség figyelembe vételével.
- i) ¹⁷ha az érintett övezetben környezetet terhelő állattartó tevékenység kerül kialakításra, akkor védőnövényzet, vagy műszaki védelem kialakítása szükséges saját telken belül

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési és közműterület

12. §

14 Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

15 Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

16 A 11. § (5) bekezdését a Baksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2022. (III. 11.) önkormányzati rendelete 3. §-a iktatta be.

17 A 11. § (5) bekezdés i) pontját a Baksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2024. (VIII. 30.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

- (1)¹⁸ A közlekedési területek lehatárolását és övezeti tagozódását a szabályozási terv tünteti fel, a közúti hálózat elemeinek felsorolását a 7. melléklet tartalmazza.
- (2) A közlekedési területen az OTÉK 26. § (3) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.
- (3) Országos közutak melletti telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.
- (4)
- (5)
- (6)
- (7)
- (8) A település területét érintő közművezetékek hatályos jogszabályok, illetve a tulajdoni lapra bejegyzett szolgalmi sáv szerinti védőtávolságait meg kell tartani.
- (9) Nem vonalas jellegű közmű- (pl. szennyvíz-átemelő, vízmű kút, gázfogadó állomás, transzformátorállomás stb.), vagy közlekedési létesítmény (pl. autóbusz megálló) az illetékes szakhatóságok beleegyező véleménye alapján, a külön jogszabályokban rögzített védőtávolságok betartása mellett bárhol elhelyezhető, azok számára a technológiai előírásoknak megfelelő, az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb telek kialakítható.
- (10)¹⁹ Magánutak kialakítására vonatkozó előírások
- a) Magánút céljára az adott építési övezeti, illetve övezeti előírásokban rögzített minimális telekterületnél kisebb területű telek kialakítható.
- b) Közforgalom elől elzárt magánút telekszélessége legalább 6 m legyen.
- c) Közforgalom előtt megnyitott magánút telekszélessége legalább 12 m legyen. **d)** 14 m szélességet elérő magánúton legalább egyoldali fásított sávot kell kialakítani.

Zöldterület

13. §

- (1)²⁰ A rendelet hatálya alá tartozó terület zöldterületeinek lehatárolását a szabályozási tervlap tünteti fel. A területen az OTÉK 27. §-ban foglaltakon túlmenően a következő előírásokat kell megtartani:
- a) A meglévő közparkokat kertépítészeti terv alapján kell felújítani.
- b) A tervezett közparkok belső elrendezését, növényesítését táj- és kertépítész által készített tervek alapján kell kialakítani és fenntartani.
- c) Az övezetben épület nem helyezhető el.
- (2) A közparkok folyamatos karbantartásáról a települési önkormányzat gondoskodik.

Erdőterület

18 Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése. Hatályos 2014. május 6. napjától.

19 Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése. Hatályos 2014. május 6. napjától.

20 Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

14. §²¹

(1) A rendelet hatálya alá tartozó terület erdőterületeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az erdő területfelhasználási célja szerint **gazdasági** – „Eg” és **védelmi** - „Ev” jelű erdők találhatók.

(3) Építési lehetőségek **gazdasági** erdőben

A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, az OTÉK 28. § szerinti területen és beépítettséggel, valamint az OTÉK 33. § figyelembevételével helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

a) A beépítési mód szabadonálló, az épületeket legalább 5 m-es elő-, OTÉK szerinti oldal- és 10 m-es hátsókerter szabadon hagyásával kell elhelyezni.

b)

c) Gazdasági épület kialakításának feltételei:

ca) az épület földszintes legyen

cb) legnagyobb építménymagasság 7,0 m

d) A fő funkcióhoz kötődő lakó-, vagy egyéb szállásjellegű épület kialakításának feltételei:

da) legnagyobb építménymagasság 5,0 m , ezen belül a lejtő felőli homlokzat magassága legfeljebb 5,5 m

db) épületszélesség legfeljebb 9,0 m

Tájképvédelmi területen található erdőben csak az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló építmények helyezhetők el a természeti értékek sérelme nélkül.

(4) Építési lehetőségek **védelmi** erdőben

a) Épületnek nem minősülő építmény csak a fő funkcióhoz köthető funkcióval, környezetvédelmi, természetvédelmi, vagy vadgazdálkodási céllal helyezhető el a külön jogszabályban rögzítettek szerint.

Mezőgazdasági terület

15. §

(1) A mezőgazdasági terület a település mezőgazdasági termelés céljára szolgáló része, ahol az OTÉK 29. § (1) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el

(2) A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételét ne akadályozza.

(3) Telekösszevonás, telekhatár-rendeázés során a korábbi telekhatárokon kialakult cserjés, fás mezsgyék (mint természetközeli állapotú biotop sávok) megtartandók.

(4) A telekalakítás, területhasználat és művelés során a meglévő vízelvezető rendszerek szakszerű fenntartására ügyelni kell.”

21 Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

Kertes mezőgazdasági terület

16. §

- (1) A terület lehatárolását a V-1 és V-2 jelű szabályozási tervlap tünteti fel.
- (2) Az „Mk” jelű övezet
- a) Az övezetben beépíthető földrészletek területe legalább 720 m², szélessége legalább 14 m. Újonnan kialakítható telek legalább 1000 m², de legfeljebb 3000 m² területű, és legalább 20 m széles legyen.
 - b) ²²A területen bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, *a mindenkor hatályos OTÉK 29. § (3) és (4) szerinti területű telken és beépítettséggel, az mindenkor hatályos OTÉK 33. §-ban felsoroltak figyelembevételével* helyezhető el a következő előírások szerint:
 - ba) ²³
 - bb)
 - bc) Gazdasági épület földszintes, legfeljebb 5,50 m lejtő felőli homlokzatmagasságú lehet, az épület szélessége legfeljebb 8 m.
 - bd) Lakóépület legfeljebb 5,0 m lejtő felőli homlokzatmagasságú lehet. Az épület szélessége legfeljebb 9 m.
 - c) Terepszint alatti építmények közterület, vagy idegen telek alá nem nyúlhatnak, azokat, és a meglévő építményeket hatásterületükkel nem érinthetik.
- (3) Kertes mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki.
- (4) A területen meglévő szőlő és gyümölcsültetvények megtartandók.

Általános mezőgazdasági terület

17. §

- (1) Az általános mezőgazdasági területek („Má”) lehatárolását és övezeti besorolását a V-1 és V-2 szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az „Má- 1” jelű övezetbe a **szántóföldek** területe tartozik.
- a) Az övezet művelési ágának megfelelően hasznosítandó.
 - b) A kialakítható telek legkisebb területe 1500 m², legkisebb szélessége 18 m.
 - c) ²⁴A területen bármilyen építmény csak az ingatlan művelési ágához kötődő funkcióval, legalább 10.000 m² területű telken, az OTÉK 29. § szerinti beépítettséggel, az OTÉK 33. §-ban felsoroltak figyelembevételével helyezhető el a következő előírások szerint:
 - ca) Az épületeket szabadonállóan, legalább 10-10 m-es elő-, oldal-, és hátsókert szabadon hagyásával kell elhelyezni.
 - cb)
 - cc) Gazdasági épület földszintes, legfeljebb 7,5 m építménymagasságú lehet
 - cd) Lakóépület legfeljebb 5,0 m építménymagasságú lehet. Az épület szélessége a 9,0 m-t nem haladhatja meg.
- (3) Az „Má- 2” jelű övezet a **gyepfelületek** (rét, legelő, kaszáló) területe.

22 Módosította a 2/2018. (II. 25.) Önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2018. február 26. napjától.

23 A 16. § (2) bekezdés ba) pontját a 2/2018. (II. 25.) Önkormányzati rendelet 2. §-a hatályon kívül helyezte.

24 Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 12. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

- a) Az övezetben kötelező a művelési ágnak megfelelő használat és kezelés, az extenzív művelés.
- b) Az övezetben telekalakítás és építés a (2) bekezdés b) és c) pontja szerint történhet.”
- c) Az övezetben telekalakítás a (2) bekezdés b) pontja szerint engedélyezhető.

(4) **Birtokközpont**, vagy a birtokközpontozóhoz tartozó kiegészítő központ kialakításának feltételei:

- a) Birtokközpont, illetve a hozzá tartozó kiegészítő központ az OTÉK 29. § (5)-(8) bekezdése, valamint jelen rendelet 17. § (2) bekezdés c) pont c1)-c6) alpontja előírásai szerint alakítható ki.
- b) ²⁵

(5) Az „**Má- 3**” jelű övezet a **mocsarak** területe.

- a) Az övezetben a jelenlegi művelési ág megváltoztatása tilos.
- b) Az övezetben semmiféle építmény nem helyezhető el.

(6) Az „**Má- 4**” jelű övezet a termelő jellegű **halastavak** területe (halgazdasági terület). A tavak kialakítása vízjogi engedély-köteles. Az övezetben vízkárelhárítási, valamint az elsődleges funkciót kiszolgáló létesítmények építményei a következő előírások betartásával helyezhetők el:

- a) szabadonálló beépítési mód
- b) legnagyobb beépítettség 3%, de legfeljebb 200 m² beépített alapterület
- c) legalább 3 m , de legfeljebb 4,5 m építménymagasság
- d)
- e)
- f) legalább 10 m-es elő-, oldal- és hátsóker
- g) terepszint alatti építményekkel kapcsolatban jelen rendelet 7. § (2) bekezdés előírásai érvényesek

Vízgazdálkodási terület

18. §

(1) A „**V**” jelű terület a vízgazdálkodással kapcsolatos területek elhelyezésére szolgál (vízfolyások, tavak, jelentősebb árkok, vízmű területek).

(2) A terület lehatárolását a V-1 és V-2 jelű szabályozási terv ábrázolja.

(3) A „V- 1” jelű övezetbe az állandó vízfolyások, jelentősebb árkok területe tartozik. Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban megengedett vízkárelhárítási létesítmények helyezhetők el.

(4) A „V- 2” jelű övezetbe a település területén található vízmű területek tartoznak.

(5) A „V- 3” jelű övezet a település területén kialakult horgásztó területe. A tavak kialakítása vízjogi engedély-köteles. Az övezetben a vízkárelhárítási, a vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi létesítmények építményei helyezhetők el a következő előírások betartásával:

- a) szabadonálló beépítési mód
- b) legnagyobb beépítettség 3%, de legfeljebb 300 m² beépített alapterület
- c) épületenként legfeljebb 150 m² beépített alapterület
- d) legalább 3 m , de legfeljebb 4,5 m építménymagasság
- e)
- f)

²⁵ A 17. § (4) bekezdés b) pontját a Baksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2022. (III. 11.) önkormányzati rendelete 6. § c) pontja hatályon kívül helyezte.

- g) legalább 10 m-es elő-, oldal- és hátsókert
- h) terepszint alatti építményekkel kapcsolatban jelen rendelet 7. § (2) bekezdés előírásai érvényesek

Közterületek kialakítása és használata

19. §

(1) A Baksa igazgatási területén található közterületek az önkormányzat nyilvántartása szerinti közutak, utak és parkok, amelyeket rendeltetésüknek megfelelő célra bárki szabadon használhat, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

(2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.

(3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.

(4) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:

a) Belterületen lévő közterületeken

- hirdető (reklám) berendezés,
- árusítópavilon,
- közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek,
- köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
- szobor, díszkút, pihenőpad,
- távbeszélő fülke,
- építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok) elhelyezése,
- építőanyag-tárolás.

b) Külterületen lévő közterületeken

- közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek,
- szobor,
- köztisztasággal kapcsolatos tárgyak elhelyezése.

(5) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások a következők:

a) Árusítópavilon legfeljebb 15,0 m² alapterülettel, legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal létesíthető.

b) Egyedi tervezésű építmény legfeljebb 3,0 m-es építménymagassággal létesíthető.

c) Zöldterületen épület nem helyezhető el.

III. Fejezet

Kulturális örökségvédelem

20. §

(1)

(2) Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások

- a) A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeinek listáját a 2. melléklet tartalmazza, az érintett területeket a szabályozási terv határolja le.
- b) Régészeti érintettség esetén a kulturális örökség védelméről szóló törvény, és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek szerint kell eljárni.

IV. Fejezet

Az élővilág, a táj és a természet védelme

21. §²⁶

(1) A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:

- a) Mindennemű területhasználatot, területhasználat változtatást, beavatkozást (telekalakítás, agrár művelés, művelési ág váltás, művelésbe vonás, terület helyreállítás, más célú hasznosítás, termelésből kivonás, telek beépítés) a táj természeti adottságainak, természeti és művi érték elemeinek, esztétikai jellemzőinek, karakterének (összegezve: tájpotenciál szintjének) megőrzésével, lehetséges növelésével kell végezni.
- b) Gondoskodni kell a használaton kívül helyezett épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések új funkciójának megállapításáról, illetve ennek hiányában megszüntetésükről, elbontásukról, az érintett területnek a táj, a településkép jellegéhez illő rendezéséről.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen található természeti értékeket a 3. melléklet sorolja fel és a szabályozási terv ábrázolja.

A környezet védelme (a vonatkozó jogszabályok felsorolását a 2. függelék tartalmazza)

22. §²⁷

(1) Általános követelmények

- a) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás(-ok), valamint a telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése, a környezetvédelmi előírások és határértékek betartása alapján történhet, a szakhatóságok előírása szerint.
- b) Az újonnan kijelölt építési övezetek területei beépítésének előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvízcsatorna- és csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítésére, illetve a meglévő övezetek területein a közművek megvalósításáig szakszerű közműpótló (pl. zárt gyűjtő) betervezése és kivitelezése kötelező. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés kialakítása a követelmények teljesíthetősége esetén az ÉME engedéllyel és a CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező szennyvízkezelő berendezés létesítésének és használatbavételének kivételével vízjogi engedély alapján történhet.
- c) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró környezetvédelmi és vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.

26 Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 14. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

27 Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 15. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

- d) A „nagyvízi medrek, a parti sávok, vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével” kapcsolatos eljárásokról szóló vízügyi követelményeket be kell tartani, valamint az előírásoknak megfelelő védősáv fennmaradását biztosítani kell.
- e) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- f) A telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani.

(2) Környezetterhelési határértékek

a) Az új létesítmény kialakításánál, a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket, határértékeket (levegő, élővíz, közcsatorna, földtani közeg, zajterhelés).

(3) Speciális eljárási szabályok

a) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.

b) Erdőterületeket érintő beruházások során az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló jogszabályban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

c) Beruházások megvalósítása során a termőföldről és a termőföld védelméről szóló jogszabályokban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

d) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni. Tűzvédelmi rendelkezések

23. §²⁸

(1) A tervezőnek – az épületek közötti tűz áttérjedésének megakadályozása érdekében – az épületek közötti távolságot és az épületek épületszerkezeteinek megfelelőségét a külön jogszabályban rögzítettek szerint kell értékelnie. Az értékelés alapján kell meghatározni az épületek közötti távolságot és az épületek épületszerkezeteit.

(2) Az építmények építészeti-műszaki tervezése során a tűzvédelmi műszaki kialakítást jogszabályban meghatározott esetben tűzvédelmi műszaki leírásba, tűzvédelmi dokumentációba kell foglalni. A tűzvédelmi tervfejezet készítése szaktevékenység, csak megfelelő szakmai ismeretek birtokában végezhető.

Ásványvagyon gazdálkodási követelmények

24. §

Ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) a külön jogszabályban előírtak szerint végezhető.”

V. Fejezet

Sajátos jogintézmények

28 Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 16. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

25. §

- (1) Jelen rendelettel egyidejűleg az önkormányzat az alábbi sajátos jogintézményekkel él:
- (2) **Elővásárlási jog:** Az önkormányzat közérdekből *elővásárlási jogot* jegyeztet be a 4. mellékletben felsorolt ingatlanok területére, ezen ingatlanokat érintő településrendezési feladatok megvalósítása érdekében.
- (3) **Településrendezési kötelezések**
- a) *Beépítési kötelezettség:* Az önkormányzat külön képviselő-testületi határozatban a tervszerű telekgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében az 1. függelékben felsorolt ingatlanok területére, az ott leírt időtartamon belüli beépítési kötelezettséget állapít meg.
- b) ²⁹A települési önkormányzat polgármestere önkormányzati hatósági döntésben a közérdekű környezetalakítás céljából a 8. mellékletben felsorolt építési övezetekbe tartozó ingatlanok területére *beültetési kötelezettséget* ír elő az alábbiakban meghatározott módon, telekrészen és határidőre:
- ba) **K-Mü** építési övezetben a szabályozási terven jelölt esetben a jelöléstől függően az ott jelölt szélességű, háromszintű növényállomány, vagy fasor, a szabályozási terven nem jelölt esetben legalább 1 sor védőfásítás telepítendő és tartandó fenn.
- bb) **Gksz** építési övezetben a szabályozási terven jelölt esetben a jelöléstől függően az ott jelölt szélességű, háromszintű növényállomány, vagy fasor, a szabályozási terven nem jelölt esetben legalább 1 sor védőfásítás telepítendő és tartandó fenn.
- bc) **Gksz-1** jelű építési övezetben az építési telek területének legalább 50%-án kétszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn.
- bd) **Gip** jelű építési övezetekben a szabályozási terven jelölt esetben a jelöléstől függően az ott jelölt szélességű, háromszintű növényállomány, vagy fasor, a szabályozási terven nem jelölt esetben **Gip-E** építési övezetben legalább 1 sor védőfásítás, **Gip-Z** építési övezetben legalább 15 m széles, háromszintű növényállomány, amennyiben ezt a meglévő épületállomány nem teszi lehetővé, legalább 1 sor védőfásítás telepítendő és tartandó fenn.
- be) A **birtokközpont** telekhatárai mentén legalább 10 m széles többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn.
- bf) A telepítésre kerülő fa- és cserjefajok kiválasztásakor az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtásáról szóló rendelet előírásait kell alapul venni, a termőhelyi adottságokat figyelembe véve.
- bg) A rendeltetészerű használatához szükséges parkoló felületet annak árnyékolása érdekében fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db, nagy lomkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani.
- bh) A beültetési kötelezettség legkésőbb a használatbavétel idejére teljesítendő

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

26. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetésétől számított második hónap 1. napján lép hatályba.

²⁹ A 25. § (3) bekezdés b) pontja a Baksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2022. (III. 11.) önkormányzati rendelete 4. §-ával megállapított szöveg.

(2) Jelen rendelet előírásait a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 1. sz. melléklet - helyi építészeti értékek.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 2. sz. melléklet - NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI
LELŐHELYEK.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

30 Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 17. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

3. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 3. sz. melléklet - táj és természetvédelmi értékek.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 4. sz. melléklet - ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELT INGATLANOK.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

1. függelék a 4. melléklethez³¹

(A melléklet szövegét a(z) 1. függelék - TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSSEL ÉRINTETT INGATLANOK.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

31 A 4. melléklet 1. függelék a Baksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2022. (III. 11.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

2. függelék a 4. melléklethez³²

(A melléklet szövegét a(z) 2. sz. melléklet - NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

32 Módosította a 6/2014. (V. 05.) Önkormányzati rendelet 18. §-a. Hatályos 2014. május 6. napjától.

Baksa szabályozási terv

(A melléklet szövegét a(z) BaksaMód2008SzabTerv2000jóváahagyott Model (1).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) szabályozási terv-külterület V-1.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

33 Az 5. melléklet a Baksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2022. (III. 11.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. Az 5. melléklet a Baksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2024. (VIII. 30.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

(A melléklet szövegét a(z) Baksa_HÉSZ_6_mell_V_2_Szabterv_egységes_2022_03.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

³⁴ A 6. melléklet a Baksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2022. (III. 11.) önkormányzati rendelete 5. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

7. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 7 sz. melléklet - A TELEPÜLÉS KÖZÚTHÁLÓZATÁNAK ELEMEI.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

1. K-Mű jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok,
2. Gksz jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok,
3. Gip jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok,
4. Birtokközpont területe.

35 A 8. mellékletet a Baksa Község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2022. (III. 11.) önkormányzati rendelete 5. § (4) bekezdése iktatta be.