

**Balkány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2014.(IX.09.) önkormányzati rendelete
Balkány Város Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló
3/2009. (II. 06.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Balkány Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c.) pontja alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és egyéb érdekelték, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott, a környezet védelméért felelős szervek, - valamint az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró elsőfokú építésügyi hatóság, valamint véleményezési joggal megkeresett szervek:

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal Állami Főépítész, Felső-Tisza-vidéki Környezetvédelmi Természetvédelmi Felügyelőség, Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Hatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Iroda, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatal, Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság, Miskolci Bányakapitányság, Honvédelmi Minisztérium Honvéd Vezérkar, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Debreceni Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatósága, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Nemzeti Környezeti Intézet Felső-Tisza-vidéki Kirendeltsége, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, Sz.-Sz.-B. Megyei Rendőr-főkapitányság véleményének kikérésével,

továbbá a Sz.-Sz.-B. Megyei Önkormányzat, Nagykálló Város Önkormányzata, Biri Község Önkormányzata, Szakoly Község Önkormányzata, Kállósemjén Község Önkormányzata, Nyíradony Város Önkormányzata, Hajdúsámson Város Önkormányzata, Geszteréd Község Önkormányzata,

továbbá a település Partnerségi Szabályzata alapján a Balkányi Római Katolikus Egyházközség, Balkányi Görög Katolikus Egyházközség, Balkányi Református Egyházközség, Városvédő-és Szépítő Természetvédelmi Baráti Egyesület, Balkányi Településgazdálkodási, Gazd. és Keresk. Kft., Balkányi Polgárőr Egyesület véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Balkány Város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2009.(II.6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 1. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A rendelet hatálya

- (1) *E rendelet hatálya Balkány város igazgatási területére terjed ki.*
- (2) *Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. Évi LIII. tv., az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. Évi LXXVIII. tv., a továbbiakban Étv., valamint az e törvény alapján meghatározott, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet, a továbbiakban OTÉK előírásai, valamint a T – 2 jelű Küllerületi Szabályozási Terv, a T – 3 jelű Belterületi Szabályozási Terv, valamint a T-3.b-I., T-3.b-II, T-3.b-III., T-3.b-IV. tervszámú szabályozási tervlapok, és a jelen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet ¹*

- 2 -

2.§ Balkány Város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2009.(II.6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 11. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A településközponti egyes területek

¹ HÉSZ módosítás önkormányzati döntés alapján.

- (1) A szabályozási terven V_t jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközponti vegyes területek.
- (2) A településközponti vegyes területen belül elhelyezhető épületek és funkciók:
- lakóépület,
 - igazgatási épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - parkolóház, üzemanyagtöltő csak parkolóházakban létesíthető.
- (3) A településközponti vegyes területen belül kivételesen sem helyezhetőek el a nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények, és a termelő kertészeti építmények.
- (4) A településközponti vegyes területen belül kivételesen sem helyezhetőek el az OTÉK 16. § (3) bekezdésben felsorolt létesítmények, mint a nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, és termelő kertészeti építmény.
- (5) A műemléki környezetben és helyi értékvédelmi területen az övezeti szabályozásban megadott építménymagassági érték egyben a legnagyobb homlokzatmagassági érték is, melyet nem lehet túllépni
- (6) A $\frac{V_t}{1}$ funkcionális övezeten belül mind egyedi telkes, mind tömbtelkes településközponti vegyes területek kialakíthatóak. Az övezet elsősorban lakó- és intézményi funkciók elhelyezésére szolgál.
- A Sajátos intézményi övezet, mely buszpályaudvar és városi piac létesítésére használható fel, egységes beépítési terv alapján.
- (7) A $\frac{V_t}{1.6}$ funkcionális övezeten belül csak egyedi telkes településközponti
- $\frac{V_t}{2}$ vegyes területek alakíthatóak ki. Az övezet elsősorban önálló intézmények, valamint lakó- és intézményi funkciók elhelyezésére szolgál.
- (8) A $\frac{V_t}{2.}$ funkcionális övezeteken az intézményi funkciók esetében, ha a telek átlagos szélessége legalább 12 méter, az OTÉK szerint szükséges parkolószám legalább 50%-át telken belül kell biztosítani. A hiányzó parkolószám közterületeken biztosítandó, külön parkolási rendeletben megadott feltételekkel. A parkolási szerződés megkötése a használatbavétel feltétele.
- (9) A településközponti vegyes területek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

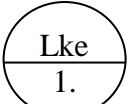
| Sajátos használat szerint | Alkalmazható | | | Telekre vonatkoztatott | | | | | | |
|--|---------------------|--------|---------------|------------------------|-----------|-----------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------|
| | Építési övezet jele | | beépítési mód | alakítható legkisebb | | | | megengedett építmény magasság (m) | legnagyobb beépítettség % | |
| | | | | szélesség (m) | mélység m | telekterület m ² | zöldfelület % | | | |
| Település-központi vegyes terület Vt 1. funkcionális | Vt 1.1 | O | 40 | O | 15 | 40 | 600 | 20 | 6,0 | 40 |
| | | 6,0 | 600 | | | | | | | |
| | Vt 1.2 | O | 50 | O | 16 20 | 25 20 | 400 | 30 | 4,5 | 50 |
| | | 4,5 | 400 | | | | | | | |
| | Vt 1.3 | O | 50 | Z | 20 | 25 | 500 | 20 | 7,5 | 50 |
| | | 7,5 | 500 | | | | | | | |
| | Vt 1.4 | Z | 50 | Z | 20 | 20 | 400 | 20 | 6,5 | 50 |
| | | 6,0 | 400 | | | | | | | |
| | Vt 1.5 | Z | 50 | Z | 20 | 30 | 600 | 20 | 9,0 | 50 |
| | | 9,0 | 600 | | | | | | | |
| | Vt 1.6 | SZ | 50 | SZ | 25 | 40 | 1000 | 20 | 7,5 | 50 |
| | | 7,5 | 1000 | | | | | | | |
| | Vt 1.7 | O (SZ) | 50 | O (SZ) | 15 | 50 | 1000 | 20 | 7,5 | 50 ² |
| | | 7,5 | 1000 | | | | | | | |
| | Vt 2.1 | SZ | 40 | SZ | 40 | 50 | 2000 | 40 | 9,5 | 30 |
| | | 9,5 | 2000 | | | | | | | |
| | Vt 2.2 | SZ | 30 | SZ | 80 | 100 | 8000 | 30 | 7,5 | 10 |
| 7,5 | | 8000 | | | | | | | | |
| Vt 2.3 | SZ | 30 | SZ | 100 | 100 | 10000 | 30 | 9,5 | 30 | |
| | 9,5 | 10000 | | | | | | | | |
| Vt 2.4 | SZ | 50 | Z | 15 | 40 | 600 | 20 | 6,0 | 50 | |
| | 6,0 | 700 | | | | | | | | |
| Vt 2.5 | SZ | 30 | SZ | 40 | 50 | 2000 | 30 | 7,5 | 30 | |
| | 7,5 | 1000 | | | | | | | | |


²Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, szabadonálló épület is építhető

3.§ Balkány Város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 3/2009.(II.6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 9. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

Kertvárosi lakóterületek

- (1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek.
- (2) A kertvárosias lakóterületen belül az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető funkciók az OTÉK 13. §. (3) bekezdés szerint, kivéve 4. pontot, üzemanyagtöltő nem helyezhető el.
- (3) A kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:
 - legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- (4) A kertvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető:
 - legfeljebb hatlakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - sportépítmény,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (5) A kertvárosias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók:

a) Az  funkcionális övezet előírásai

1. Az  jelű funkcionális övezeten belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb két lakóépület helyezhető el. Az övezeten belül csak egyedi telek alakítható ki.

2. Az  jelű övezetek lakóterületei funkcionális zónákra tagozódnak

Lakó és gazdasági udvar zónája

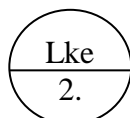
- Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépületekkel egybe építve létesíthető.
- Az állattartó melléképület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági és kert zóna

- Az utcai telekhatártól számított 20 métertől számítandó zóna.
- A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és a gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.

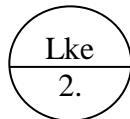
Melléképületek elhelyezése a HÉSZ 8. § (8) bekezdés szerint lehetséges. Az övezetben a lakófunkciót kiegészítő melléképületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a kertvárosias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértéket betartja.

b) Az



funkcionális övezet előírásai

1. Az **jelű** övezeten belül mind egyedi telkes mind tömbtelkes lakóterületek kialakíthatóak, a lakóterületen belül legfeljebb tízlakásos lakóépület építhető.



Amennyiben a kialakítandó lakóterület:

- Egyedi telkes, úgy telkenként csak egy lakóépület építhető.
- Tömbtelkes, úgy az elhelyezhető lakóépületek számát a beépítettség mértéke, a szabályozott építési hely, és az épületek között kötelezően megtartandó épületek közötti távolság határozza meg.

c) Kertvárosias lakóterületen,

- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- sportépítmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,

építménymagassága max 7,5 m lehet.³

| Sajátos használat szerint | Alkalmazható | | Telekre vonatkoztatott | | | | | |
|---------------------------|---------------------|---------------|------------------------|-----------|-----------------------------|---------------|------------------------------------|---------------------------|
| | Építési övezet jele | beépítési mód | alakítható legkisebb | | | | megerősített építmény magasság (m) | legnagyobb beépítettség % |
| | | | szélesség (m) | mélység m | telekterület m ² | zöldfelület % | | |
| Kertvárosias lakóterület | | O | 15 | 40 | 600 | 40 | 4,5 | 30 |
| funkcionális övezet | | | | | | | | |
| funkcionális övezet | | SZ | 20 | 40 | 800 | 30 | 7,5 | 30 |

³ HÉSZ módosítás önkormányzati döntés alapján.

Záró rendelkezések

4. § A rendelet a közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba

Pálosi László
polgármester

Karóczkai Istvánné
jegyző

Az önkormányzati törvényben biztosított jogkörömben eljárva a 13/2014.(IX.09.) önkormányzati rendeletet – mely Balkány Város szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló többször módosított 3/2009.(II.6.) önkormányzati rendelet módosításáról szól – 2014. szeptember hó 9. napján kihirdettem.

Balkány, 2014. szeptember hó 9. nap

Karóczkai Istvánné
jegyző