

Intézmények

-  Igazgatási
-  Oktatási
-  Művelődési
-  Egyházi
-  Sport
-  Szabadidő
-  Kirándulólhely
-  Temető

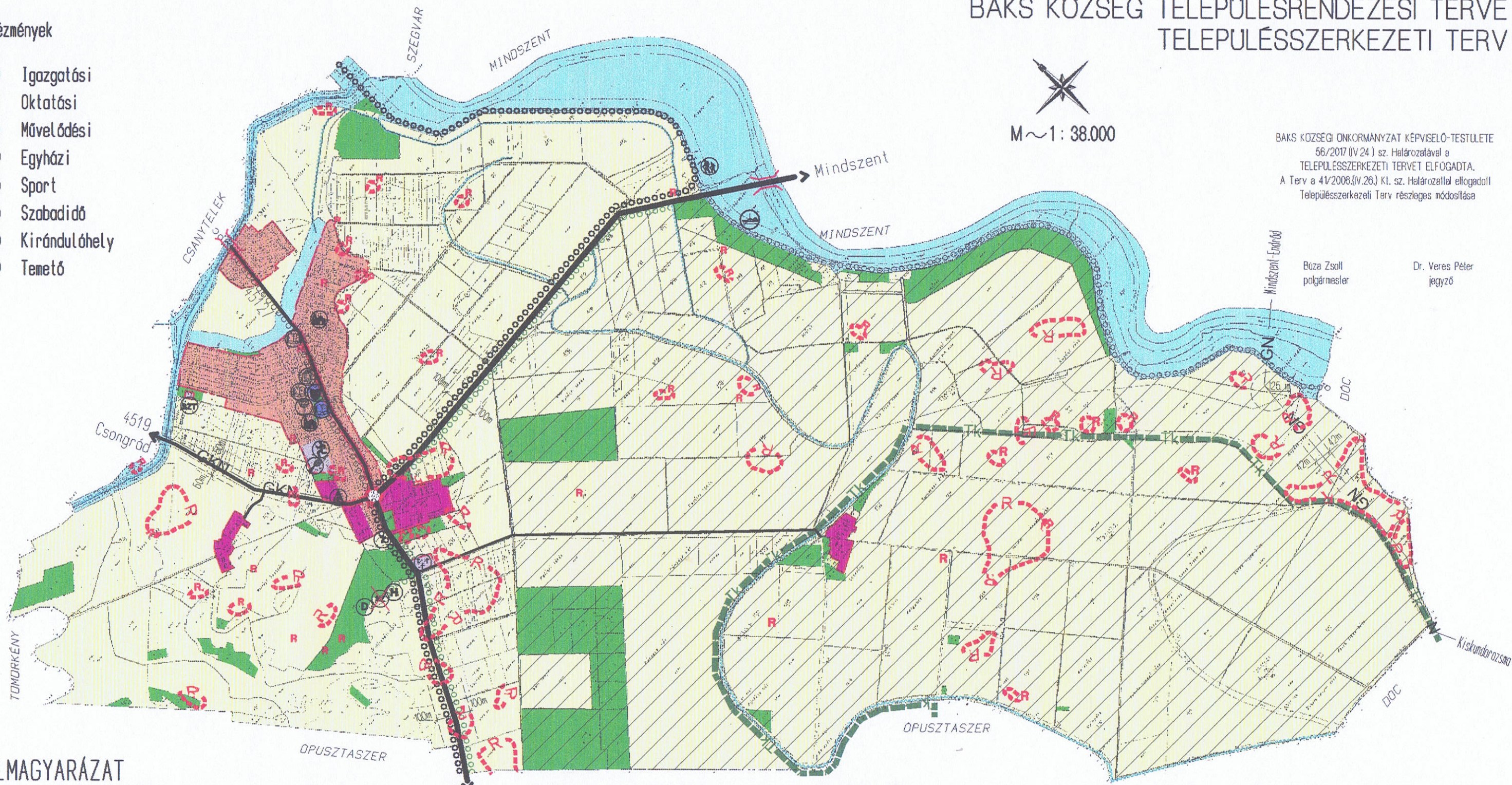
BAKS KOZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV


M ~ 1 : 38.000

BAKS KOZSÉGI ONKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
56/2017 (IV.24.) sz. Határozatával a
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ELFOGADTA.
A Terv a 41/2006.(IV.26.) Kt. sz. Határozattal elfogadott
Településszerkezeti Terv részleges módosítása

Búza Zsolt
polgármester

Dr. Veres Péter
jegyző



JELMAGYARÁZAT

 Beépítésre szánt ill. nem szánt területek határa

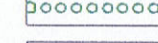
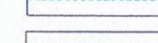
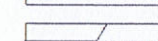
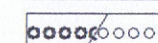
Beépített és beépítésre szánt terület

-  Falusias lakóterület
-  Településközpont vegyes terület
-  Gazdasági terület
-  Különleges terület

Beépítésre nem szánt terület

-  Zöldterület
-  Erdőterület
-  Mezőgazdasági terület
-  Vízgazdálkodási terület
-  Tervezett árapasztó tározó

Egyéb jelek

-  Régészeti terület határa
-  Tájvédelmi körzet határa
-  Telepítendő jelentősebb útfásítás
-  Belvízelvezető és öntözőcsatorna
-  Országos főút
-  Országos mellékút/ helyi gyűjtőút
-  Tervezett országos/ térségi kerékpárút
-  Jelentősebb közúti csomópont, híd

-  Személyforgalmi kikötő
-  Védőterület, -távolság, -sáv határa
-  Víztorony, vízmű
-  Rekultiválendő szeméttelp
-  Hulladékudvar, dögkonténer
-  Szennyvíztisztító telep
-  Gázfogadó állomás
-  Nagy/nagy-közép nyomású gázvezeték
-  Töltőállomás

TARTALOMJEGYZÉK
BAKS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSÁNAK DOKUMENTÁCIÓJÁHOZ

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK**56/2017.(IV.24.) sz. Határozat:****TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV** részleges módosításának leírása**Mellékletek:**

- 1. sz. melléklet: Területrendezési tervek módosulásából eredő változások
- 2. sz. melléklet: Településszerkezeti Terv (címlap)

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**Baks Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2006. (IV. 26.) Önkormányzati rendelet****Egységes szerkezetben a módosítással****Melléklet:** A Szabályozási Terv módosuló részlete A/3**M=1:4.000****ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

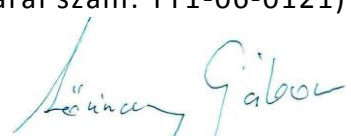
Területrendezési tervek vizsgálata

Biológiai aktivitásérték számítás

Örökségvédelmi hatástanulmány aktualizálása

Megbízó:	Baks Község Önkormányzata
Képviseli:	Búza Zsolt polgármester
Megbízott:	Tér-Idő Műterem Bt. 6720 Szeged, Arany J. u. 7.

Településtervező:	 Szemeréy Márta okl. építészmérnök (Kamarai szám: TT1-06-0121)
--------------------------	---

Szaktértő:	 Lőrinczy Gábor régész (Ny.sz.: Sz-17/2007)
-------------------	---

**BAKS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁS**

1.1. Előzmények, adottságok

Baks Község 41/2006.(IV.26.) Kt. sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének részleges módosítása – A Képviselő-testület 115/2016.(XI.02.) határozata értelmében – egy beruházói szándék megvalósítása érdekében vált szükségessé.

A majorbővítésre előirányzott erdőterület átminősítését – csereerdősítés kijelölésével – a CsMK Szeged Járási Hivatal Földhivatali Osztálya 2016-ban engedélyezte.

1.2. Tervezési feladat

Baks külterületén, a Csongrádi út mentén működő mezőgazdasági üzemközpont területén (hrsz.: 0320/1,2, stb.) a tulajdonos/beruházó az üvegházak bővítését tervezi. Ehhez a jelenlegi major területének mintegy 5 hektáros növelése szükséges.

A módosítás során szükség van új beépítésre szánt területek kijelölésére, ezért jelen módosítás lefolytatása a településügyi kódex. 32. § (3) bek. szerint az un. „teljes eljárás” szabályai szerint történt.

1.3. A tervmódosítás készítéséhez felhasznált források

Baks Község Településszerkezeti Terve (41/2006.(IV.26.) Kt. sz. Határozat)
Helyszíni vizsgálatok és egyeztetések (2016. május-november)
Véleményezési eljárás (2016. december-2017. január)

1.4. Településszerkezet, területfelhasználás

A módosítás nem koncepcionális jellegű, nem jelent településszerkezeti változást, azaz a településszerkezet meghatározó elemei nem módosulnak.

A területfelhasználás módosítását jelenti a gazdasági célú területbővítés és az ennek következtében – a biológiai aktivitásérték pótlása érdekében – szükséges erdőtelepítés, amely minden esetben szántóterületek igénybevételét jelenti.

A jelenlegi módosítás egyidejűleg a hatályos terv kisebb pontatlanságát is korrigálja. A javítás a komphoz vezető út és a major területe közötti, tévesen mezőgazdasági területként jelölt háromszög alakú területrészt érinti.

A Településszerkezeti Terv korrekciója erre a területrészre terjed. Ez a terület valójában már akkor is a major részeként, azaz gazdasági területként volt nyilvántartva és hasznosítva (ezt a területrészt a Szabályozási terv helyesen, Gm jelű gazdasági területként tartalmazza).

A Településszerkezeti Terv további módosítása vált szükségessé az időközben módosult területrendezési tervek vonatkozó javaslatai következtében. A Terv ezeknek megfelelően főútként jelöli a 4519 és 4522 jelű utak érintett szakaszát, továbbá tartalmazza az új Tisza-híd helyét, az országos és térségi kerékpárút-hálózat elemeit. Az előirányzott beruházások nyomán várható további fejlesztési lehetőségeket a településrendezési eszközök teljes-körű megújítása során indokolt értékelni.

Baks Községi Önkormányzat Képviselő-testülete
a 41/2006.(IV.26.) Kt. sz. Határozattal elfogadott
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET
56/2017.(IV.24.) sz. Határozatával módosította

Búza Zsolt
polgármester

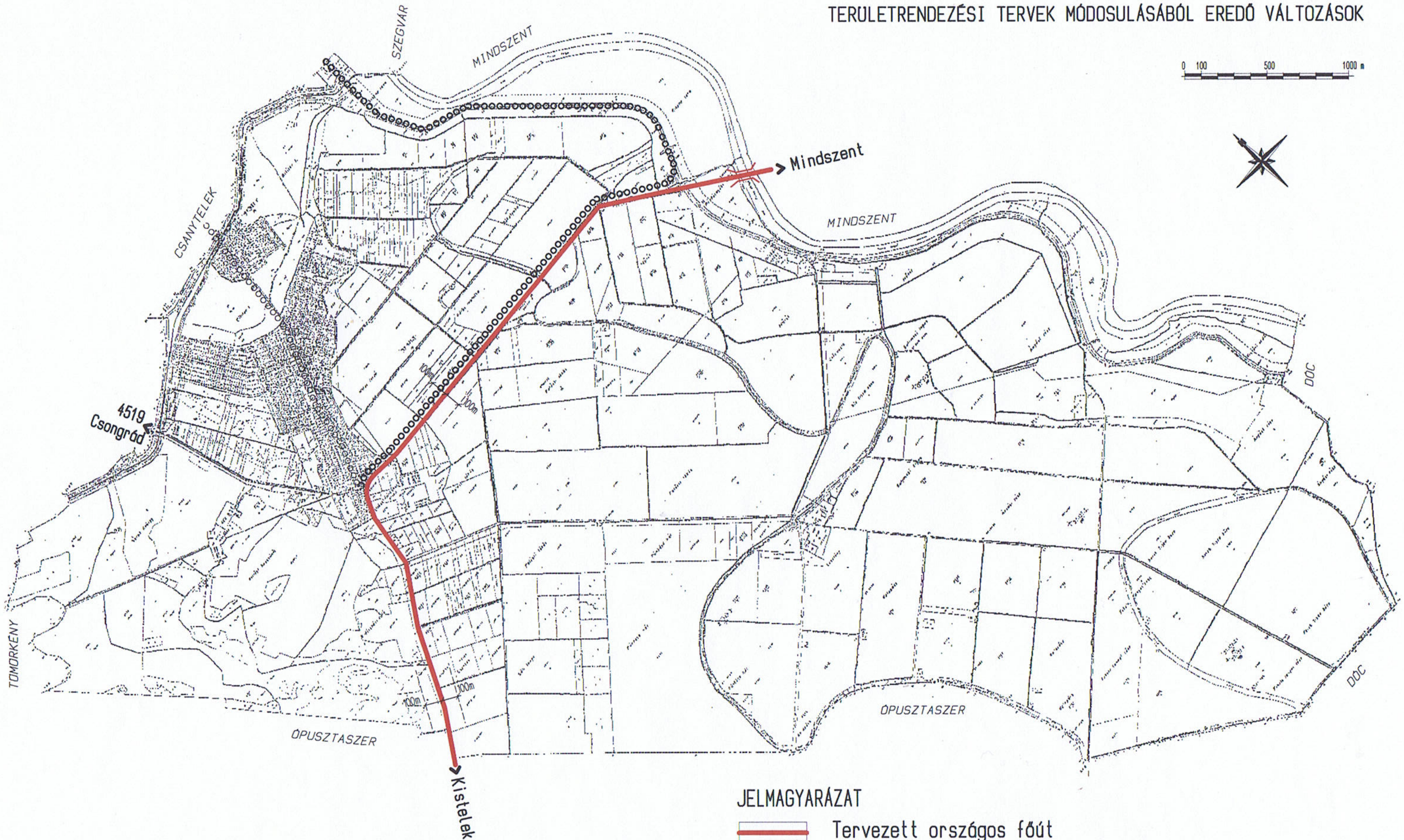
Dr. Veres Péter
jegyző

Tervi mellékletek:

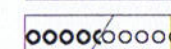
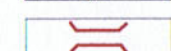
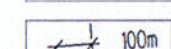
1. sz. melléklet: Területrendezési tervek módosulásából eredő változások
2. sz. melléklet: Településszerkezeti Terv (címlap) M~1:38.000

TERULETRENDÉZÉSI TERVEK MÓDOSULÁSÁBÓL EREDŐ VÁLTOZÁSOK

0 100 500 1000 m



JELMAGYARÁZAT

-  Tervezett országos főút
-  Tervezett országos/térségi kerékpárút
-  Tervezett híd
-  Védőterület, -távolság, -sáv határa

Baks Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
9/2006.(VI.27.) Önkormányzati rendelete¹
Baks Község HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
egységes szerkezetben

Baks Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 10. § (1) bekezdés a), d) pontjában kapott át nem ruházható hatáskörében eljárva és a 16. § (1) bekezdése felhatalmazása birtokában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Étv.) 13. §-ába és a végrehajtására kiadott Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 4. §-ában foglaltak alapján a következő rendeletet alkotja:

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) Jelen rendelet hatálya Baks község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdés alatti területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni), és ezekre hatósági engedélyt adni kizárólag jelen rendelet (továbbiakban: **HÉSZ**), valamint a rajzi mellékleteit képező alábbi mellékleteknek és szabályozási terveknek megfelelően lehet:

1. sz. melléklet: AZ IGAZGATÁSI TERÜLET ÁTNÉZETI TÉRKÉPE M=1:10.000

2. sz. melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV (**SzT-1**) M=1: 4.000

3. sz. melléklet: Helyileg védett objektumok és régészeti lelőhelyek

A tervi mellékletek eredeti példányaikat **BAKS KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE** (továbbiakban: **TERV**) elnevezésű, a Csomiterv Plussz Kft által 03-1195/1 törzsszámon kidolgozott tervdokumentáció tartalmazza.

2. §

Szabályozási elemek

- (1) A **kötelező szabályozási elemek** a település egésze szempontjából lényeginek tekintendők, megváltoztatásuk csak a **TERV** előzetes módosításával lehetséges.
- Ezek az elemek a következők:
- a./ szabályozási vonal,
 - b./ területfelhasználási egységek, építési övezetek és övezetek határa,
 - c./ területfelhasználási – övezeti besorolás és előírások,

¹ Módosította a 7/2017. (IV.24.) Önk. rendelet.

- d./ az építhető építménymagasságra és az egyes területi méretek minimumára, illetve maximumára vonatkozó határértékek,
e./ építési vonal, amelyre az épület homlokzati méretének legalább 50 %-a helyezendő.
- (2) Az (1) bekezdés alatt fel nem sorolt elemek (pl.: javasolt telekhatár) **irányadónak** tekintendők, érvényesítésük ajánlott, de a további tervezés, illetve a végrehajtás során szükségessé váló kisebb módosításuk – **megfelelő műszaki-településrendezési alátámasztó munkarészekkel indokolva** – az építési engedélyezési eljárás keretében lehetséges.
- (3) A **TERV**től eltérő szabályozási vonal kizárólag a biztonság (belátási háromszög, közmű védősáv, stb.) miatt szükséges, az előíránytól nagyobb mértékű útszélesítés érdekében engedélyezhető. Az így nyert teleksáv egyidejűleg a vonatkozó általános szabályok szerint közterületként lejegyzendő.
- (4) A településközpont vegyes övezeti területen történő, az utcaképre kiható építést megelőzően – **a beépítést és a környezeti illeszkedést bemutató** – elvi építési engedélyezési terv készítendő.

RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

3. §

Közigazgatási és belterületi határ

- (1) A község közigazgatási területe nem változik.
- (2) A belterületi határ esetleges módosítását a vonatkozó általános szabályok alapján lehet lefolytatni.

4. §

A területek rendeltetése

- (1) Az 1. § (1) bekezdés szerinti tervezési terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket foglal magába. Ezen belül
- a **beépítésre szánt területek** használatuk általános jellege szerint:
- lakóterület,**
 - vegyes,**
 - gazdasági és**
 - különleges terület** lehet;
- a **beépítésre nem szánt területek** használatuk általános jellege szerint:
- közlekedési és közműterület,**
 - zöldterület,**
 - erdőterület,**
 - mezőgazdasági,** valamint
 - vízgazdálkodási terület** lehet.

5. §

Beépítésre szánt területek általános előírásai

- (1) A beépített és beépítésre szánt területeket az **1. és 2. sz. mellékletek** tüntetik fel.

- (2) Az egyes ma még beépítetlen, de beépítésre szánt területen elhelyezkedő telkek beépítésének megkezdését megelőzően a szükséges előkészítő munkákat (feltöltés, tereprendezés, talajmechanikai, mérnökgeológiai feltárás, stb.) el kell végezni.
Amennyiben a beépítésre szánt földrészlet jelenlegi rendeltetése termőföld, a beruházáshoz a földügyi hatóság engedélyének beszerzése szükséges.
- (3) Beépítésre szánt területek igénybevételenek bekövetkeztéig legalább részleges közművesítettség (OTÉK 8.§ (2) b.) biztosítandó.
- (4) A beépítettség kötöttségeire tekintettel minden építési övezetben – az **illeszkedés** érdekében – a szomszédos épületeket, épületrészleteket (kerítés, kapu, stb.), beépítési módot (előkert, oldalkert, stb.) **meghatározó környezeti elemként** kell figyelembe venni.
- (5) Az új épület általában a jobb műszaki állapotú, várhatóan hosszabb ideig fennmaradó épülethez illeszkedjen, **kivéve** ha annak tömegaránya, formavilága és anyaghasználata igénytelen, alacsony építészeti színvonalú, környezet-, vagy tájidegen, illetve ha valamelyik szomszédos épület védett.
- (6) Műszaki állapotától függetlenül mindig a védett épület a meghatározó. Igénytelen, tájidegen épület esetén választható az avultabb állagú, vagy a nem közvetlenül csatlakozó, községképi szempontból megfelelő következő szomszédos épület.
- (7) Az egyes telektömbökön belül a besorolásnak megfelelő szabályozási előírások – **egyéb pontosítás, illetve általános szabályozás** (pl.: oktatási intézmények max. beépítettsége és min. zöldfelülete, stb.) **hiányában** – az eltérő rendeltetésű létesítményekre is vonatkoznak (pl.: lakóterületen lévő intézmény, vagy kereskedelmi, szolgáltató, ipari üzemi építmény építési feltételei).
- (8) Pincét építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet.
- (9) Az új beépítésű területeken az építési engedély feltétele, hogy a **durva tereprendezés, illetve a szükséges közművek és közműpótló berendezések** kiépítése az építkezés megkezdéséig megtörténjen.
- (10) A **HÉSZ** szerinti építménymagasság **alsó határa** kizárólag utcavonalon, továbbá a közterület felől látható helyen, max. 15 m telekmélységig érvényes. Ugyancsak itt érvényesek az utcaképi illeszkedés (pl.: a meghatározó épület építménymagasságától lehetséges $\pm$ eltérés) és az építhető tetőidomra vonatkozó előírások kötöttségei.
- (11) A kerítésépítés általános szabályain túl – a helyi hagyományokra tekintettel – az utcavonalon a kialakult helyzethez mind anyagában, mind magasságában illeszkedő, max. 2,5 m magas kerítés építendő.
Ajánlott anyaghasználat: a kerítés tömör szakaszán fa, vakolt-, vagy nyerstégla, illetve a lábazat (max. 0,8 m magasságig) műkő, vagy nyersbeton; a hézagok szakaszokon: fa, fémfálca, drótháló, vagy fémrács.
- (12) Nem közterülettel határos kerítésszakasz mentén a legkisebb növénytelepítési távolság az ingatlan határától:
- a./ 3,0 m-nél magasabbra nem növénygyümölcs-bokor és díszcserje: 1,0 m,
 - b./ 3,0 m-nél magasabbra nem növénygyümölcs- és egyéb díszfa: 1,5 m,
 - c./ 3,0 m-nél magasabbra növénygyümölcs- és díszfa, valamint gyümölcs-bokor és díszcserje (élősövény): 3,0 m.

- (13) A Terv területén – a közterület felől látható helyen – hagyomány- és tájidegen tömegformálást (pl.: lapos-, vagy manzárd-tetők), anyaghasználatot és színválasztást (pl.: fémlemez burkolatok és kerítések, harsány, ún. „neon”-színek, stb.) nem szabad engedélyezni.
- (14) Az egyes földrészleteken létesülő építmények rendeltetésszerű használatához szükséges gépjárművek számára az OTÉK 42. § szerinti elhelyezési lehetőséget kell biztosítani.
- (15) A HÉSZ előírásainak megfelelő, tömbméretű telekrendezés, és telekalakítás – igény jelentkezése esetén – a Terv módosítása nélkül végezhető.

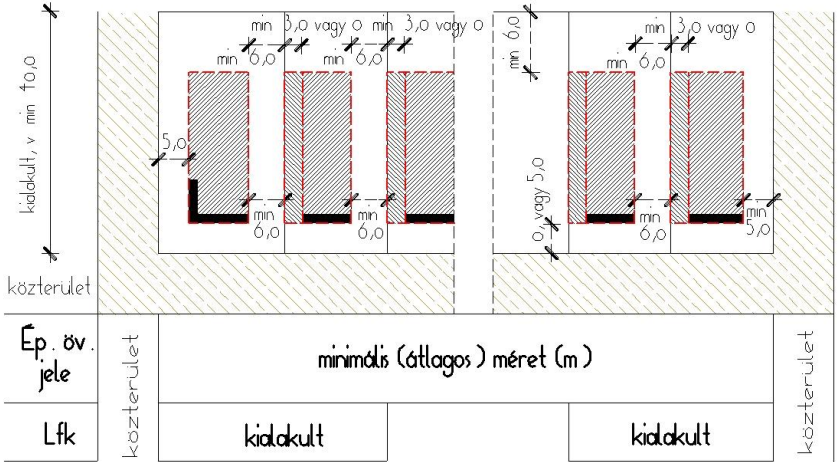
6. §
Lakóterület

- (1) A területfelhasználás általános jellege szerinti **lakóterület** a sajátos építési használata alapján **falusias** – ezen belül kialakult (általános) és tervezett (vállalkozói) – besorolású lehet.
- (2) A már kialakult lakótelkek a vonatkozó előírások (beépítési mód, beépítési %, tűztávolság, stb.) betartásával beépíthetők.
- (3) Új tel(k)ek kialakítása (telekmegosztás, -átosztás) akkor engedélyezhető, ha a kialakuló tel(k)ek területe, illetve homlokvonala **legalább azonos a következő változatok valamelyikével:**
a./ a változatlanul maradó szomszédos lakótelkek területeinek és utcai homlokvonalainak átlagával, vagy
b./ az adott tömbben a telkek legalább egyharmadára jellemző méretekkel, vagy
c./ az övezetenként meghatározott minimális területtel és átlagos szélességgel.
- (4) Az OTÉK 12-14. §-ban foglalt általános előírásoktól eltérően üzemanyagtöltő, továbbá a HÉSZ 14. § (14) bekezdésben körülírt közmű- és hírközlési létesítmény lakóterületen nem létesíthető.
- (5) Az egyes lakótelkeken a lakásokat – **a 2000 m²-nél nagyobb területű ingatlanok kivételével** – egy közös épületben kell elhelyezni. A 2000 m²-nél nagyobb telkeken legfeljebb 2 különálló lakóépület helyezhető el. Az egyes lakóépületek legfeljebb 2 lakást tartalmazhatnak.
- (6) Egyéb építmény – hagyományos szóval ún. **melléképület** – az egyes telkek „építési hely”-ként jelölt, azaz „épület elhelyezésére szolgáló” részén belül építhető. Az építkezés első ütemeként akkor engedélyezhető a melléképület építése, ha egyidejűleg – legalább elvi engedélyezési szinten – a később építendő „főépület” is megtervezésre kerül.
- (7) Az előkertben – a kerítéssel egybeépített, max. 1,5 m² alapterületű, utca felé zárt szemétyűjtő-tároló kivételével – építmény nem építhető.

7. §
Falusias lakóterület

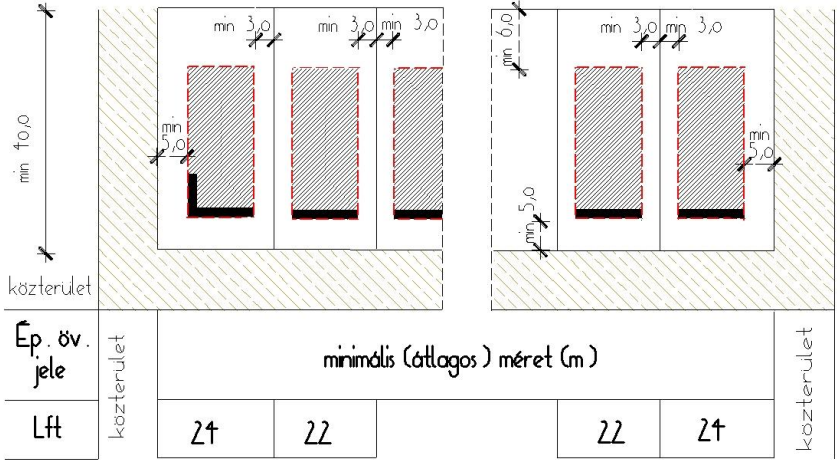
- (1) **Falusias** lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 14. § tartalmazza.
- (2) Övezeti besorolás: **a.) kialakult (általános)** – jele **Lfk**
b.) tervezett (vállalkozói) – jele **Lft**
- (3) Falusias lakóterületek építési használatának megengedhető határai – a csatolt szemléltető ábra szerint – a következők:

FALUSIAS LAKÓTERÜLET (kialakult, általános öv.) BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI



Beépítési mód: Sz, O (szabadon/oldalhatáron álló)
HZ, I (hézagosan zárt sorú, ikres)
Ép. mag.: min. 3,0 m, max. 4,5 m Telekterület: kialakult Zöldfelület: min. 10%

FALUSIAS LAKÓTERÜLET (tervezett, vállalkozói öv.) BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI



Beépítési mód: Sz (szabadon álló)
Ép. mag.: min. 3,0 max. 4,5 Telekterület: min. 1.500 m² Zöldfelület: min. 10%

JELMAGYARÁZAT

- Telekhatár
Építési határvonal
Építési vonal
Építési hely
Építési hely, vagy oldalkert

Beépítési mód: **Lfk** jelű övezetben jellemzően **oldalhatáron**, vagy **szabadon álló**; illetve **kivételesen hézagosan zárt sorú**, vagy **ikres**. **Lft** jelű övezetben: **szabadon álló**
Legnagyobb beépítettség: **max. 30 %**

Ép.magasság: **min. 3,0 m, max. 4,5 m**, ezen belül a **meghatározó környezeti elemként** figyelembe veendő (HÉSZ 5 § (4) bek.) épület magassága **±1,0 m**

A tetőidom **30°-45°** közötti hajlásszögű lehet.

Legkisebb zöldfelület: **min. 40,0 %**

Telekterület: a 6. § (3) bek. szerint, illetve **min. 1.500 m²**.

(4) A felsorolt határértékek a következő kiegészítésekkel, illetve eltérésekkel érvényesítendőek:

a./ A beépítési mód csak **Lfk** jelű övezetben, 12 m-t el nem érő telekszélesség esetén, illetve a szomszéd épület nyílás nélküli tűzfalának takarása érdekében lehet **hézagosan zárt** sorú, vagy **ikres**.

b./ **Lfk** jelű övezetekben a lakóterületek beépítési módja a telek méreteitől és elhelyezkedésétől függően választható, és **szabadon álló**, vagy **oldalhatáron álló** lehet.

c./ Oldalhatáros és ikres beépítés esetén az oldalkert min. 6,0 m. Szabadon álló beépítési mód választása esetén – a szomszéd esetlegesen eltérő (oldalhatáros) beépítési szándéka érdekében – a kedvezőtlenebb tájolású oldalhatár mentén min. 3,0 m, a kedvezőbb tájolású telekhatár mentén **min. 6,0 m széles oldalkert** biztosítandó.

d./ Az előkert mérete az adottságok és a vonatkozó beépítési és illeszkedési előírások figyelembe vételével alakítható.

e.) Az **Lft** jelű (tervezett, vállalkozói) övezetben támogatni kell a lakóterületet nem zavaró, gazdasági kiegészítő tevékenységek, kisvállalkozások megtelepedését.

8. §

Vegyes terület

(1) A területfelhasználás általános jellege szerint **vegyes**, elhelyezkedése és sajátos építési használata alapján **településközponti** besorolású területek általános előírásait az OTÉK 15. és 16. §-a tartalmazza.

(2) A **TERV** szerint **Vt** jelű övezetbe sorolt területeken kizárólag lakást tartalmazó épület csak kivételesen, a meglévő beépítés kiegészítéseként, illetve a telek korlátozott méretei miatt engedélyezhető.

(3) Ha a bővítés során a földszinti alapterület **legalább 50 %-án nem épül közellátási létesítmény** (kereskedelmi és szolgáltató létesítmény, illetve közösségi intézmény), akkor a megengedhető határértékek a következők:

Beépítési mód: **zárt sorú, szabadon- vagy oldalhatáron álló**, előkert nélküli vagy előkertes, a **TERV** en ábrázoltaknak megfelelően.

Legnagyobb beépítettség: **max. 40 %**

Építménymagasság: **min. 4,5 m, max. 7,5 m**, ezen belül zárt sorú beépítésnél a **meghatározó környezeti elemként** figyelembe veendő (HÉSZ 5 § (4) bek.) épület magassága **±0,6 m**, egyéb

beépítési mód esetén **±1,0 m**.

Legkisebb zöldfelület: **min. 30,0 %**

Telekterület: kialakult, illetve **min. 1.000 m²**

(4) Amennyiben a földszinti alapterület **legalább 50 %-án** a (3) bekezdésben foglalt **közellátási létesítmény épül**, úgy a megengedhető határértékek a következők:

Beépítési mód és építménymagasság: mint (3) bek. esetében

Legnagyobb beépítettség: **max. 50 %**

Legkisebb zöldfelület: **min. 20,0 %**

Telekterület: kialakult, illetve **min. 1.000 m²**

(5) A **Vt** jelű területeken – **az utcaképre kiható építési munka esetében** – elvi építési engedélyezési eljárás lefolytatása szükséges.

(6) A HÉSZ 14. § (14) bekezdésében körülírt közmű- és hírközlési létesítmények a területen nem létesíthetők.

9. §

Gazdasági célú terület

(1) Ide tartoznak a területfelhasználás általános jellege szerint **gazdasági**, míg sajátos építési használata alapján **ipari**, valamint **mezőgazdasági üzemi** besorolású területek.

(2) Az OTÉK 18. §-ban foglalt általános előírásokon túl, sajátos építési használatuk alapján ide tartoznak a **mezőgazdasági üzemi** területek (egykori majorok, állattartó telepek, mezőgazdasági központok, stb.).

(3) Az egyes létesítmények részére telek alakítandó, melyen több épület is elhelyezhető.

(4) A jelenleg kialakultnak tekinthető telkek – a működés feltételeinek biztosítása esetén – a vonatkozó előírások betartásával beépíthetők.

(5) A telkek megosztása akkor engedélyezhető, ha a kialakuló telkek mindegyike eléri a **min. 20 m** szélességet és a **min. 3.000 m²** területet, továbbá a meglévő, illetve visszamaradó beépítettség nem lépi túl a megengedett határértéket.

(6) Az övezetben építhető lakás(ok)/ szintterülete nem haladhatja meg a gazdasági célú helyiség(ek)/ szintterületét. Lakásonként egy gépjármű-tároló 18,0 m² szintterülettel akkor is a lakórészhez számítandó, ha annak építése az engedélyezési tervben nem szerepel.

(7) Gazdasági területeken – a községképre kiható beruházás esetén – elvi építési engedélyezési eljárás lefolytatása szükséges.

10. §

Ipari gazdasági célú terület

(1) Az ipari területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 20. §-a tartalmazza. A Terv területén jelentős mértékű zavaró hatású iparterület nem alakítható ki.

(2) Az OTÉK 20. § (5) bekezdésben foglaltakon túl a területen elhelyezhetők a 19. § (2)-(3) bekezdésében foglaltak, továbbá a mező- és erdőgazdasági termelés védőtávolságot nem igénylő (üzemi) létesítményei, valamint az azokat üzemeltető személyzet számára szolgáló lakások.

(3) Övezeti besorolás jele: **Gip**

(4) A **Gip** jelű övezetben a területek beépítési módját és építési használatának megengedhető határait a következők szerint kell biztosítani:

Beépítési mód: **szabadon álló**, az előkert legalább a beültetési kötelezettség méretével azonos, illetve ilyen előírás hiányában min. 10,0 m, az oldalkert min. 5,0 m, a hátsóker min. 10,0 m lehet.

Legnagyobb beépítettség: **40,0 %**

Építménymagasság **min. 3,0 m, max. 7,5 m**,

de 4,5 m-en felül az építendő szintterület függvénye, azaz a megengedhető legnagyobb építménymagasság 200 m² szintterületig max. 4,50 m, 400 m² szintterületig max. 6,0 m, 400 m² szintterület fölött max 7,5 m.

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **25,0 %**

- (5) A (4) bekezdésben felsorolt határértékek közül a max 7,5 m építménymagasságnál – **technológiai kötöttségek miatt** – az építési hatóság nagyobb építménymagasságot is engedélyezhet, megfelelően bizonyított műszaki indokok alapján (pl. víztorony, siló, stb.).

11. §

Mezőgazdasági üzemi terület

- (1) A **mezőgazdasági üzemi** terület elsősorban a mező- és erdőgazdasági termeléshez kapcsolódó üzemi épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Mezőgazdasági üzemi területen elhelyezhető
 - a./ a mező- és erdőgazdasági termeléshez kapcsolódó, koncentrált elhelyezést igénylő üzemi épületek,
 - b./ az OTÉK 19. (2)-(3) és 20. § (4)-(5) bekezdéseiben felsorolt létesítmények.
- (3) Övezeti besorolás jele: **Gm**
- (4) Állategészségügyi szempontból jelentős nagyságú állattartó telep telepítése a lakóterületektől min. 500 m távolságban engedélyezhető. Ezen távolságon belül a meglévő telep bővítése nem engedélyezhető.
- (5) A **Gm** jelű övezetbe tartozó létesítmények esetleges bővítése, vagy funkcióváltása esetén a 10. § (4) és (5) bekezdés szerinti előírásokat kell figyelembe venni, a következő módosítással:

Legnagyobb beépítettség: **30,0 %**, telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0 %**

12. §

Különleges területek

- (1) **Különleges területekre** vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 24. §-a tartalmazza.
- (2) Baks esetében a különleges területek beépítése a kialakult szabadon álló módon történhet. Egy telken több épület is elhelyezhető.
- (3) Különleges területekbe tartozó létesítmények:

- a.) KS** jelű a jelenlegi, mintegy 1,6 hektár nagyságú **sportterület** a jelenlegi öltözőépület tervezett bővítésével. Az építési használat megengedhető határai a következők:

Beépítési mód: **szabadon álló**,

Legnagyobb beépítettség: **10,0 %**

Építménymagasság: **min. 3,0 m, max. 7,5 m.**

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0 %**

A telekterület nagysága: **kialakult.**

- b.) KSz** jelű a tervezett, mintegy 3,7 hektár nagyságú **szabadidő központ**, a tervezett épületben elhelyezhető a tanuszoda is. Az építési használat megengedhető határai a következők:

Beépítési mód: **szabadon álló**,

Legnagyobb beépítettség: **10,0 %**

Építménymagasság: **min. 3,0 m, max. 7,5 m.**

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0 %**

A telekterület nagysága: **min. 10.000 m²**

- c.) KT** jelű terület a jelenlegi **temető** összesen mintegy 2,2 hektár nagyságú területe. Az építési használat megengedhető határai a következők:

Legnagyobb beépítettség: **10,0 %**

Építménymagasság: **kialakult**, illetve **max. 4,5 m.**

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0 %**

A telekterület nagysága: **kialakult.**

- d.) KH** jelű területek a tervezett szennyvíztisztító telep (hrs.: 250/1,2), továbbá a szakhatósági előírásoknak megfelelően – a lezárt, rekultiválandó szilárd hulladéklerakó (hrs.: 0366/6) területén – elhelyezett dögkonténer és a tervezett hulladékudvar. Az építési használat megengedhető határai a következők:

Legnagyobb beépítettség: **10,0 %**

Építménymagasság: **max. 4,5 m.**

Telepítendő legkisebb zöldfelület: **40,0 %**

A telekterület nagysága: **min. 2.000 m²**

13. §

Beépítésre nem szánt területek

Beépítésre nem szánt területen történő építmény-elhelyezés, illetve beépítés általános előírásait az Étv. 19. § (2) bekezdése és az OTÉK 6. § (1) bekezdés b.) pontja tartalmazza.

14. §

Közlekedési és közműterület

- (1) Közlekedési területekre vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 26. § tartalmazza.
- (2) A **TERV** szerint kijelölt (**KÖu**) közlekedési célú építési területek biztosítása szükséges.
- (3a)² Az igazgatási területet érintő országos főút a jelenlegi 4519 jelű út Ópusztaszer-Baks közötti szakasza, továbbá a 4522 jelű út. A tervezett új Tisza-hídhöz vezető főút belterületen haladó szakasza részére 40 m szabályozási szélesség, külterületen haladó nyomvonala mentén az úttengelytől mért 100-100 m széles védősáv biztosítandó.
- (3b) Az igazgatási területet érintő, országos összekötő utak a 4519 jelű út Baks-Csongrád közötti szakasza és a 45127 jelű út. Az utak belterületi szakaszain a jelenlegi szabályozási szélesség változatlanul marad, a külterületi szakaszok mentén az úttengelytől mért 50-50 m széles védősáv biztosítandó.”
- (4) Az előző pontokba nem tartozó, külterületi mellékutak jelenlegi szélessége változatlanul marad. Átépülő, illetve új dűlőút min. 12,0 m szabályozási szélességgel alakítható ki.
- (5) Települési gyűjtőút a 45127 jelű, belterületre vezető út, azaz a Fő utca, továbbá a Kossuth utca. Építési területük (továbbiakban: szabályozási szélesség) változatlanul a jelenlegi.
- (6) Az előző bekezdésben nem szereplő utak kiszolgáló funkciójú lakóutcák, szabályozási szélességük változatlan.
- (7) A **2.** számú melléklet szerint az utcák mentén – a meglévő és tervezett közműnyomvonalaktól legalább 2,0 m távolságot tartva – legalább egyoldali, egységes fafajú fasorok telepítendőek a 15. § (6) bekezdésben előírt fafajok felhasználásával.

² Módosította a 7/2017. (IV.24.) Önk. rendelet.

- (8) Az utak melletti zöldsávban a közlekedést akadályozó növényzetet telepíteni az útburkolat szélétől min. 2,0 m távolságra lehet. Az ezen belüli sávot az útpadkáig, illetve a burkolat széléig gyepesíteni kell.
- (9) A tulajdonos a telekhatártól az útburkolat széléig terjedő zöldsávot gondozni köteles.
- (10) Közműterülethez tartozik a **TERV** szerinti **K** jelű terület (vízmű, gázfogadó).
- (11) Az önálló területfelhasználási egységet nem képező, védőtávolságot, biztonsági területet igénylő közmű-nyomvonalak (pl.: elektromos, ill. szénhidrogén szállítóvezetékek, stb.) által érintett területek felhasználását megelőzően az illetékes hatósággal, illetve közmű-üzemeltetővel egyeztetni kell.
- (12) A csapadék- és belvív-, továbbá a szennyvízelvezető hálózat elemeit fokozatosan ki kell építeni, illetve karban kell tartani.
- (13) A kiépített gázellátó rendszer szükséges bővítése és karbantartása folyamatosan biztosítandó.
- (14) A tájkép és településkép védelme érdekében a táj-, illetve településképi illeszkedést igazoló munkarész készítenő mindazon közmű- és hírközlési létesítmények engedélyezését megelőzően, amelyek magassága a 100 m-en belüli környezetükben megengedett építménymagasságot 6,0 m-nél nagyobb mértékben meghaladja, vagy egyéb jellemzőivel az épített, illetve a természeti környezetre jelentős mértékben visszahat.

15. § Zöldterület

- (1) A vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 27. §-a tartalmazza.
- (2) Az **SzT-1** terven kijelölt **Z** jelű közpark-terület felújítása, illetve kialakítása kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.
- (3) Az utcák fásításánál az utak tervezett mintaszelvényeit kell figyelembe venni.
- (4) Közterületen gyümölcsfát telepíteni tilos.
- (5) Meglévő fasorok pótlásánál, vagy cseréjénél – az egységes látvány megtartása, illetve kialakítása érdekében – az adott területen leggyakoribb díszfa faj telepítendő.
- (6) Utcafásításra, ill. cserére javasolt fafajok: ezüsthárs (*Tilia tomentosa*), csörgőfa (*Koelreuteria paniculata*) és vérszilva (*Prunus cerasifera* „Nigra”). Szűk utcákban ill. a légvezetékek alatt gömbjuhar (*Acer platanoides* „Globosum”) és piros virágú galagonya (*Crataegus oxyacantha* „Paul’ s Scarlat) telepítendő.
- (7) Közcél érdekében a tulajdonos köteles – kártalanítási igény nélkül – a közcél megvalósulását (út- és járdaépítés, stb.) akadályozó fát, vagy egyéb növényzetet kivágni.

16. § Erdőterület

- (1) **Erdőterületekre** vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 28. §-a tartalmazza.
- (2) Védelmi célú, **Ev** jelű erdőterület alakítandó a Terven kijelölt helyeken – a szennyvíztisztító és a tervezett iparterület – környezetében.
Telepítésre ajánlottak a következő fa- és cserjefajok: Fák: kocsányos tölgy (*Quercus robur*), fehér vagy szürke nyár (*Populus alba*, *P.x canescens*), magyar kőris (*Fraxinus angustifolia* ssp. *pannonica*), mezei szil (*Ulmus minor*), tatárjuhar (*Acer tataricum*).

Cserjék: vadrózsa (*Rosa canina*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), fagyal (*Ligustrum vulgare*), kökény (*Prunus spinosa*).

- (3) Gazdasági célú, **Eg** jelű erdőt telepíteni – a meglévő erdőkön túl az igazgatási terület mezőgazdasági területien, a település készítenő hosszútávú erdőtelepítési programjának megfelelően, **az illetékes szakhatóságokkal egyeztetett módon és helyeken** – lehetséges. A művelési ág változása miatt a **Terv** módosítása nem szükséges.

17. § Mezőgazdasági terület

- (1) A vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 29. §-a tartalmazza.
- (2) Baks mezőgazdasági területei az ún. általános mezőgazdasági övezetbe tartoznak, – jele: **Ma**
- (3) Az **Ma jelű**, részben árvízzel veszélyeztetett, rendszeresen belvízjárta, illetve részben a tájvédelmi körzetbe tartozó, továbbá véstározóként kijelölt területeken az (1) bekezdésben hivatkozott általános szabályokon túl a következő helyi szabályok érvényesítendőik:
 - a./ A **HÉSZ** hatálybalépésének időpontjában igazolhatóan már beépített telkek beépítettségét a tényleges állapotnak megfelelően kell tudomásul venni. Új tanya, vagy birtokközpont létesítése nem engedélyezhető.
 - b./ Az ide sorolt területeken építési engedélyköteles munka nem végezhető. A meglévő építmények rendeltetésének megfelelő állagmegóvásán (karbantartás, helyreállítás, korszerűsítés) túl további építési munka (bővítés) végzése, illetve új építmények elhelyezése – a következő (c.) és (d) pontban foglaltak kivételével – nem engedélyezhető.
 - c./ Az **Ma** jelű területeken kivételesen engedélyezhető a speciális természetvédelmi igényeket szolgáló létesítmények – magasles, őrbódé, tájkoztató tábla, pad, hulladékgyűjtő, stb. – elhelyezése.
 - d./ Az övezetben max. 1,8 m magas, áttört, drótháló-, vagy deszka-kerítés építhető. A tömör lábazat magassága max. 0,3 m lehet. A kerítés vonala – egyéb előírás hiányában – a határoló dűlőút középvonalától min. 8,0 m, csatorna partvonalától min. 6,0 m távolságba helyezendő.

18. § Vízgazdálkodási terület

- (1) **Vízgazdálkodási területekre** vonatkozó általános előírásokat az OTÉK 30. §-a tartalmazza.
- (2) A vízgazdálkodásról szóló törvény, illetve a vonatkozó (46/1999.(III.18.) Korm.) rendelet értelmében a szakfeladatok ellátásához a Tisza folyó partélétől és az I., ill. II. rendű árvédelmi töltések mindkét oldali lábától 10-10,0 m, továbbá a tározók, a belvív- és öntözőcsatornák partvonalától számítva mindkét oldalon 3-3 m szélességű parti sáv hagyandó szabadon.
- (3) A vizek természetes lefolyásának akadályozására alkalmas művek (út, csatorna, üzem, egyéb építmény, nyomvonalas létesítmény, stb.) építtetője, illetőleg fenntartója a természetes lefolyás biztosításáról az illetékes vízügyi szerv előírásainak megfelelően gondoskodni köteles.
- (4) A vízgazdálkodási területek övezeti jele: **V** – Ide tartozik a folyók medre, parti sávja és hullámtere, a belvízi és öntözőcsatornák medre és parti sávja, továbbá az egyéb vízgazdálkodási létesítmények (árvédelmi töltés, vízmű, víztározó).

- (5) A vízgazdálkodási övezeten belül kizárólag új épületet nem igénylő szabadidős létesítmény (pl.: kirándulóhely) helyezhető el, a vonatkozó általános szabályok szerint.

19. §

Közterületek felhasználásának szabályai

- (1) Baks közterületeinek **TERV** szerinti felosztása:
a./ közlekedési célú közterület, illetve
b./ nem közlekedési célú közterület
- (2) A közlekedési célú közterületekre vonatkozó szakági előírásokat a **HÉSZ 14. §-a** tartalmazza.
- (3) A nem közlekedési célú közterületek a közparkok, melyekre vonatkozó szakági előírásokat a **HÉSZ 15. §-a** tartalmazza.
- (4) Építmény közterületi elhelyezésének általános szabályait az OTÉK 39. §-a tartalmazza.
- (5) Az OTÉK 32. § szerint közterületen is elhelyezhető létesítmények – a mobil berendezések kivételével – építési engedélykötelesek.
- (6) A házsámot a tulajdonos köteles jól láthatóan – min. 1,5 m, max. 2,5 m közötti magasságban – a ház falán, vagy a kerítésen feltüntetni.
- (7) Egyebekben a közterület használatáról szóló, mindenkor hatályos önkormányzati rendelet előírásai érvényesek.

20. §

Környezet- és természetvédelem

- (1) A környezetvédelemre vonatkozó, mindenkor érvényes általános jogszabályokat, szabványokat, továbbá a helyi előírásokat (jelenleg a 18/2003.(X.22.) ÖKT sz. rend.) – a **HÉSZ 1. § (3) bek.** értelmében – be kell tartani. Az egyes övezetekben megengedhető környezeti határértékek a vonatkozó általános szabályok szerint elfogadható értékeket nem haladhatják meg.
- (2) A vonatkozó levegőtisztasági, valamint a zaj- és rezgésvédelmi határértékek betartásához szükséges méréseket esetenként el kell végezni.
- (3) Figyelmet kell fordítani azokra az esetekre, amikor elidegenítés, vagy kezelői jog átruházása következtében a területfelhasználási és övezeti hovatartozás változatlan marad, de egyes épületek rendeltetése, az alkalmazott technológia úgy módosul, hogy a környezeti terhelést a korábbinál, illetve a megengedettnél nagyobb mértékben növeli.
- (4) Környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységek engedélyezése során a mindenkori hatályos előírásokat (jelenleg: 20/2001.(II.14.) Korm. rend.) figyelembe kell venni.
- (5) A rétegvíz készlet védelméről szóló előírás (123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet) szerint a hidrogeológiai védőidom kialakítását 2007-ig el kell végezni.
- (6) Az ivóvíz megengedett határértéket meghaladó vas- és arzéntartalma miatt ki kell építeni a szükséges vízkezelési technológiát.
- (7) Lakóterületeken, továbbá a településközpont vegyes és különleges övezetben a **környezetet fokozottan terhelő** (bűzös, illékony anyagokat használó, jelentős porképződéssel járó,

továbbá jelentős zajt, vagy rezgést okozó) tevékenységet végezni, illetve arra engedélyt adni tilos.

- (8) Településközpont vegyes és különleges övezetben, továbbá gyermeknevelési intézmények telekhatárától, valamint élelmisziert előállító, vendéglátó és közétkeztetést végző, illetve nem csak csomagolt jellegű élelmisziert forgalmazó kereskedelmi egységek épületétől **50 m-es távolságon belül használatot tartani tilos.**
- (9) Lakóterületen csak az állattartásról szóló, mindenkor hatályos helyi (jelenleg a számú) rendeletben meghatározott, a házi szükségletet meg nem haladó állatlétszám tartása engedélyezhető.
- (10) Az **1. és 2. számú** mellékleten jelölt tájvédelmi körzethez tartozó területek védelme érdekében meg kell követelni a területen gazdálkodási tevékenységet folytatóktól az illetékes szakhatóságok előírásainak megfelelő működési feltételek betartását. (1996. évi LIII. törvény előírásai értelmében).
- (11) Az erősen allergizáló parlagfű és egyéb egészségre veszélyes gyomok elterjedését folyamatos gondozással, irtással, a beépítésre szánt, funkcióváltásra előirányzott területek ideiglenes, illetve mellékhasznosításával meg kell akadályozni.

21. §

Kulturális örökségvédelem

- (1) Baks területén – a kulturális örökség meghatározó részeként – védeni kell a már feltárt, illetve a későbbiekben feltárandó régészeti területeket, a kialakult építészeti, településképi hagyományokat, jellegzetességeket, az épített környezet értékeit. Épületek, építmények építése, átalakítása, bővítése csak környezetbe illően, a beépítési, telekhasználati, homlokzatképzési, tömegformálási és anyaghasználati hagyományok figyelembe vételével történhet.
- (2) A pontsorról, valamint **R** és folyószámmal jelölt, a **3 sz. mellékletben** felsorolt területeken és azok védőövezetében mindennemű földmunkával járó tevékenységhez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- (3) Baks közigazgatási területén található, egykor emberi megtelepedésre vagy temetkezőhelyül használt **kurgán** (kunhalom, tell és földvár) **ex lege védett**, területén minden földmunkával járó tevékenységhez előzetesen be kell szerezni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes szakhatósági hozzájárulását.
- (4) Az épületekre vonatkozó illeszkedés alapszabályait a HÉSZ 5. § (4)-(6) pontjai, illetve az egyes építési övezetek előírásai tartalmazzák.
- (5) A Terven jelölt **H** betűvel jelölt, és a 3 sz. mellékletben felsorolt, illetve fotóval dokumentált építészeti-helytörténetileg értékes egykori köz- és lakóépületek helyi védelem alatt állnak.
- (6) A védett épületek korszerűsítését, átalakítását, esetleges bővítését, vagy funkcióváltását a védettség nem akadályozza, sőt elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát.
- (7) A helyileg védett objektumok tömegét, homlokzatát, tetőformáját, anyaghasználatát – műszakilag indokolt korszerűsítés, bővítés kivételével – eredeti kialakításukban kell megtartani, illetve felújításkor abba visszaállítani. Az esetleges bővítést úgy kell megoldani, hogy az eredeti épület tömege, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe a lehető legkisebb

mértékben változzon, és a tervezett bővítés, átalakítás a régi épület formálásával, anyaghasználatával összhangban legyen.

- (8) Helyileg védett épület külső megjelenését (homlokzat, tömeg-, tetőforma, tetőfelépítmény, kémény, stb.) módosító, (műszakilag indokolt) építési engedély-köteles munkák engedélyes tervének benyújtása előtt elvi építési engedélytervet kell készíteni, amelyen a változtatásra kerülő épületrészek terveit M = 1:100 léptékben kell ábrázolni, igazolva az utcaképi megjelenés lényeges jellemzőinek változatlanosságát.
- (9) Helyileg védett épület bontási engedélye csak felmérési dokumentáció (rajzi és fotó) mellékelése után adható ki. Az új épület az eredetileg védett épület paramétereitől (építménymagasság, tetőhajlásszög, stb.) legfeljebb $\pm 10\%$ -kal térhet el. A beépítési mód változatlanul az eredeti lehet.
- (10) Védetté nyilvánításra, illetve annak megszüntetésére bárki javaslatot tehet. Az I. fokú építési hatósághoz benyújtandó kérelemnek tartalmaznia kell az építmény/terület adatait (utca, házszám, hrsz., tulajdonos, kezelő, stb.), valamint építészeti szakvéleményt és indoklást.
- (11) A védetté nyilvánításról, ill. annak megszüntetéséről értesíteni kell:
 - az ingatlan tulajdonosát, kezelőjét, használóját,
 - a védetté nyilvánításra, megszüntetésre javaslattevőt.
- (12) Az örökségvédelemmel kapcsolatos eljárásban is be kell tartani a HÉSZ 1. § (3) bek. szerinti általános szabályokat (jelenleg: 2001. évi LXIV. tv.).

22. §

Védett és védőterületek

- (1) Védőterületek általános szabályait az OTÉK 38. § tartalmazza.
- (2) Az igazgatási területen húzódó utak és közművezetékek védőterületein, valamint a már meglévő mezőgazdasági üzemek környezetében érvényesül az ún. „szerzett jog”.
- (3) Az előző bekezdés szerinti védőterületeken emberi tartózkodásra szolgáló épület, illetve más, védőövezetet igénylő létesítmény építése csak az illetékes szakhatóságok hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (4) A (2) bekezdésben felsoroltakon túl további védőterületet igénylő létesítmény engedélyezésének feltétele az OTÉK 38. § (7) bekezdésének megfelelően – azaz **saját területen belül** – kialakított védőterület.
- (5) A védőtávolságot, biztonsági területet igénylő létesítmények (pl.: szénhidrogén szállító vezetékek) által érintett, valamint a léptékből eredően nem ábrázolt, azonban szövegesen megfogalmazott, illetve egyéb általános szabályokban megkövetelt védőtávolságokat a **Terv** végrehajtása során figyelembe kell venni.
- (6) A védő-, illetve biztonsági területek a következők:
 - Szennyvíztisztító telep kerítése körül: min. 50 m
 - Üzemanyagtöltő állomás és lakóterület között: min. 50 m
 - Nagy-nyomású gázvezeték tengelyétől: 42-42 m
 - Nagyközép-nyomású gázvezeték tengelyétől: 5-5 m
 - Nagy-nyomású gázvezeték szakaszoló-állomás fáklyájától: 125 m.
- (7) A **D-E** tűzvesélyességi osztályba tartozó építmények közötti tűztávolságot, telepítési távolságot az I. fokú tűzvédelmi szakhatóság szakvéleménye alapján a tűzvédelmi hatóság állapítja meg.

23. §

A településrendezési feladatok megvalósulását szolgáló sajátos jogintézmények előírásai

- (1)³ **Feltételhez kötött telekalakítási és építési tilalom** rendelendő el a Terv által beépítésre szánt területre minősített, erdőként nyilvántartott területen. A tilalom feloldásának feltétele, hogy a Földhivatal az érintett erdőt kiváltó ingatlanra az erdőművelési ágváltozást bejegyezze.
- (2) **Telekalakítás:** az Étv. 23-24. §-ban foglalt általános szabályokon túl érvényesíthető helyi előírásokat a **HÉSZ** 6. § (3)-(4) bek. tartalmazza.
- (3) **Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés:** az Étv. 27. §-ban megfogalmazott szabályokat a **HÉSZ** 2. § (3) bek. esetén lehet érvényesíteni.
- (4) **Útépítési és közművesítési hozzájárulás:** az Étv. 28. § előírásai alapján az egyes ingatlanok tulajdonosaira áthárítható költségrészt és a fizetés feltételeit külön önkormányzati rendeletben kell rögzíteni.
- (5) **Településrendezési kötelezések:** az általános előírásokat az Étv. 29. § tartalmazza.
 - a./ Helyrehozatali kötelezettség:** azokon az épületeken rendelendő el, amelyeken építési engedélyhez nem kötött munkát (pl.: homlokzatfestés) a településképet rontó módon végeztek.
 - b./ Beültetési kötelezettség:** a Terv szerint kijelölt helyeken – gazdasági területeken – ligetes fásítás létesítendő a 15. § (6) bek. szerinti növényfajok felhasználásával.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

24. §

Hatálybalépés

- (1)⁴ Jelen rendelet hatálybalépésével a HÉSZ 1. § (2) bekezdésében megjelölt 2.sz. melléklet érintett részlete helyébe az e rendelettel módosított tervrészlet lép.
- (2) A jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK és az országos érvényű rendelkezések (továbbiakban: általános szabályok) előírásait kell figyelembe venni.
- (3) A rendelet előírásait a kihirdetés napjától kezdődően a folyamatban lévő és a kihirdetés napjáig határozattal el nem bírált ügyekben is alkalmazni kell.
- (4) E rendelet 2017. május 10. napján lép hatályba.
- (5) A rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

Búza Zsolt
polgármester

Dr. Veres Péter
jegyző

A rendeletet megalkotta Baks Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2006. április 26., módosította 2017. április 24. napján tartott ülésén. Kihirdetve: 2017. április 25-n.

³ Módosította a 7/2017. (IV.24.) Önk. rendelet.

⁴ Módosította a 7/2017. (IV.24.) Önk. rendelet.

BAKS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLETE
MÓDOSÍTÁS 2017

A SZABÁLYOZÁSI TERV BAKS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE 9/2006.(IV.26.) Ökt. rendelete -
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT - 2. sz. mellékletének
7/2017.(IV.24.) Önk. rendelettel módosított részlete.
A TERV CSAK A RENDELETTEL EGYÜTT ALKALMAZHATÓ!

Búza Zsolt
polgármester

Dr. Veres Péter
jegyző

MINDSZENT

JELMAGYARÁZAT

- Tervezett szabályozási vonal
- Területfelhasználási egység határa
(ha az egyben nem szabályozási vonal,
vagy belterületi határ)
- Régészeti terület határa/
a lelőhely KÖH azonosító száma
- Helyi védetségű művi érték
- Helyi jelentőségű védett természeti érték
- Tervezett szabályozási szélesség
(beírt érték méterben)
- Védőterület,-távolság,- sáv határa (" " ")
- Kötelező fásítás
- Beültetési kötelezettség határa
- Zöldfelületi jellegű különleges terület
(temető) határa
- Jelentősebb közúti csomópont
- Országos/térsegi jelentőségű kerékpárút

BETŰJELEK

Beépített és beépítésre szánt területek
Lakóterület

Lfk Falusias, kialakult

Gazdasági terület

Gip Ipari gazdasági

Gm Mezőgazdasági üzemi

Különleges terület

KT Temető

Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési és közműterület

Erdőterület

Ev Védelmi erdő

Eg Gazdasági erdő

Mezőgazdasági terület

Ma Általános mezőgazdasági övezet

Vízgazdálkodási terület

V Vízügyi terület

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI
HASZNÁLATÁNAK MEGENGEDETT HATÁRAI

építési övezet jele	beépítési mód	max. beépítési %
	építménymagasság (m)	telekterület (m ²)
Lfk	SZ, O, HZ, I	30
	3,0 - 4,5	HÉSZ szerint
	SZ	40
Gip	3,0 - 7,5	kialakult, ill. min. 3.000
	SZ	30
Gm	3,0 - 7,5	kialakult
	SZ	10
KT	max. 4,5	kialakult

AZ ALAPTÉRKÉP AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT

1. Országos Területrendezési Terv figyelembe vétele

Magyarország Területrendezési Tervét (továbbiakban: OTrT) 2003-ban fogadta el az Országgyűlés. A 2003. évi XXVI. törvény több esetben módosult. Baks településrendezési terve (továbbiakban: TrT) jelenlegi módosítása során előírányzott javaslatok megfelelését az OTTrT vonatkozó előírásainak az alábbi pontok részletezik.

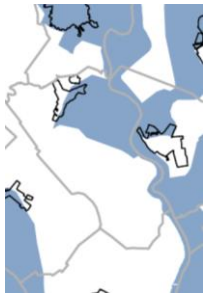
1.1. Országos területfelhasználási kategóriák vizsgálata:

Az OTTrT Szerkezeti Tervével, illetve a vonatkozó térségi előírásaival sem a Terv, sem jelen módosítás nem ellentétes.



1.2. Országos övezetek vizsgálata

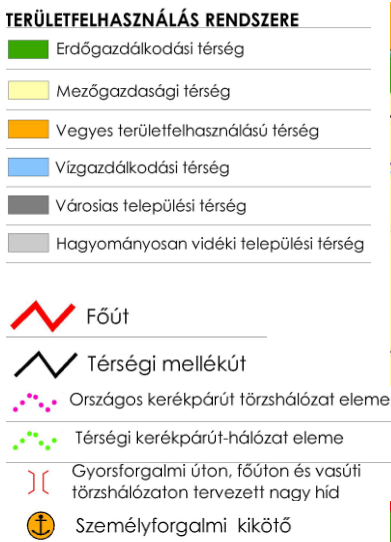
- a) országos ökológiai hálózat: Baks teljes közigazgatási területe az országos ökológiai hálózat magterület övezetében helyezkedik el.
- b) kiváló termőhelyi adottságú szántóterület: Az övezet Baks közigazgatási területét nem érinti.
- c) jó termőhelyi adottságú szántóterület: Mint b) pont.
- d) kiváló termőhelyi adottságú erdőterület: Az övezet kijelölt elemeihez a tervezett erdősítés csatlakozik.
- e) világörökség és világörökség-várományos terület: A z övezet Baksot nem érinti.
- f) országos vízminőség-védelmi terület övezete: A kék színnel jelölt övezetet a módosítás nem érinti.
- g) nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkárelhárítás célú szükségtározók területének övezete: Baks közigazgatási területén valósul meg a kijelölt szükségtározó. A Szerkezeti Tervrészleten jelölt övezetet a módosítás nem érinti.
- h) kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület: övezet Baks közigazgatási területét nem érinti.
- i) országos jelentőségű tájképvédelmi terület: Baks teljes közigazgatási területe az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében helyezkedik el. A tervezett módosítás tájképi hatása a táji-környezeti jellemzőket nem módosítja.



Az

2. Csongrád Megye Területrendezési Tervének figyelembe vétele

Baks településrendezési terve (TrT) jelenlegi módosítása során előírányzott javaslat megfelelését a Megye Területrendezési Terve (Cs.M.Ö. 21/2005.(XII.1.) rendelet és 10/2012.(III.19.) módosítása) vonatkozó előírásainak a következő pontok részletezik.



Csongrád Megye Szerkezeti Tervével ellentétes javaslatokat jelen tervmódosítás nem tartalmaz. Baks Településrendezési terve kiegészült a tervezett Tisza-híddal és a hozzá vezető új főúttal.

- a) országos ökológiai hálózat: Baks teljes közigazgatási területe az országos ökológiai hálózat magterület övezetében helyezkedik el.
- b) kiváló termőhelyi adottságú szántóterület: Baks közigazgatási területén nincs kijelölve.
- c) kiváló termőhelyi adottságú erdőterület, erdőtelepítésre alkalmas terület: Az erdőtelepítésre alkalmas területeket a hatályos TrT erdőterületként előírányozta. A módosítás során tervezett erdősítés az övezet kijelölt elemeihez csatlakozik.
- d) térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület: Baks közigazgatási területén nincs kijelölve.
- e) országos és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület: Mint 1.2. i) pont.
- f) térségi hulladéklerakó-hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület
- g) történeti települési terület övezete
- h) kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete
- i) felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete
- j) ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület
- k) együtt tervezhető térségek övezete
- l) kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi és honvédelmi terület övezete: Az f)-l) pontokban felsorolt övezetek Baks közigazgatási területét nem érintik.
- m) nagyvízi meder és rendszeresen belvízjárta terület: A módosítás a nagyvízi meder területét nem érinti.
- n) szélereziónak kitett terület által érintett települések övezete: Baks teljes közigazgatási területe a szélereziónak kitett települések övezetében helyezkedik el.



Biológiai aktivitásérték számítás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (Étv.) 8. § (2) b) pontja értelmében „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitásértéke (röviden: BAÉ) az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest nem csökkenhet.”
A vonatkozó (9/2007.(IV.3.)ÖTM) rendelet alapján tételesen vizsgálni kell az új, vagy bővített beépítésre szánt terület és a használati módosítással érintett – korábban beépítésre nem szánt területek – aktivitásértékének különbözetét, továbbá az egyéb használati módosításokból eredő változást.

1./ Vizsgálandó módosítások

1.1. „Utásházi-baksi part” majorbővítés:

- a) 0319 hrsz. erdőterület keleti része
- b) 0318/1 hrsz. „tervezett” erdő
- c) 0318/2 hrsz. „tervezett” erdő

1.2. Erdősítendő területek:

- a) 0315/2 hrsz. szántó
- b) 0318/5 hrsz. szántó északi része
- b) 0324/5 hrsz. szántó
- c) 0324/6 hrsz. szántó
- d) 0324/7 hrsz. szántó

2./ A rendeletben megadott mutatók alapján számítható aktivitásérték:

Területhasználat	Terület (hektár)	Értékmutató-különbözet	BAÉ
1.1. „Utásházi-baksi part” majorbővítés:			
a) 0329 hrsz. erdőterület nyugati része	2,17	(9,0 0,4) -8,6	-18,66
b) 0318/1 hrsz. „tervezett” erdő*	0,64	" " "	- 5,50
c) 0318/2 hrsz. „tervezett” erdő*	1,72	" " "	-14,79
Összes csökkenés:			-38,95
*a „főút” (0,5) számára biztosítandó útszélesítés területe (cca.0,12 ha) majorként (0,4) számolva!			
1.2. Erdősítendő területek:			
a) 0315/2 hrsz. szántó	1,61	(3,7 9) +5,3	+ 8,53
b) 0318/5 hrsz. szántó északi része	0,63	" " "	+ 3,34
b) 0324/5 hrsz. szántó	2,31	" " "	+12,24
c) 0324/6 hrsz. szántó	0,40	" " "	+ 2,12
d) 0324/7 hrsz. szántó	3,00	" " "	+15,90
Összes növekedés:			+42,13
Egyenleg:			+ 3,18

A számítás igazolja, hogy a tervezett módosítások következtében Baks közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke nem csökken.

BEVEZETÉS

A Baks község településrendezési tervének 2016-os részleges módosításához a régészeti szempontú örökségvédelmi hatástanulmány a Tér-Idő Múterem Bt. (6720 Szeged, Arany János u. 7.) felkérésére készült. A tervdokumentációt részünkre a Megrendelő biztosította.

A község külterületén, az Ópusztaszer–Csanytelek közötti út keleti oldalán működő mezőgazdasági üzemközpont területén (hrsz.: 0320/1, 2, stb.) a tulajdonos/beruházó az üvegházak számának növelését tervezi. Ehhez szükséges a jelenlegi major területének a bővítése.

Munkánk során felhasználtuk a 2005-ban elkészült, a község területére vonatkozó örökségvédelmi hatástanulmányt, áttekintettük a szegedi Móra Ferenc Múzeum régészeti gyűjteményét és régészeti adattárát, a Csongrád Megyei Kormányhivatal, Szegedi Járási Hivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya, valamint a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ nyilvántartását, valamint a vonatkozó szakirodalmi adatokat. A rendelkezésünkre álló adatok, megfigyeléseink alapján fogalmaztuk meg a tervezett módosításokkal kapcsolatos észrevételeinket.

Baks község 2006-ban elfogadott településrendezési terve tartalmazott egy mindenre kiterjedő örökségvédelmi hatástanulmányt a szükséges teljes körű régészeti munkarésszel. A hatástanulmány elkészítése óta eltelt 11 évben a régészeti lelőhelyek számának nagymértékű megnövekedése és területük részbeni módosítása, az elmúlt évek nagyberuházásai kapcsán végzett terepbejárások, feltárások, régészeti megfigyelések során számos új lelőhely került elő, illetve a már korábban ismert lelőhelyek kiterjedése is sok esetben pontosításra szorult.

IRODALOM

Lőrinczy Gábor: Örökségvédelmi hatástanulmány Baks község területéről. Szeged, 2005.

A MÓDOSÍTANDÓ TERÜLETRE VONATKOZÓ ADATOK

A területen 2016. november 28-án végeztünk helyszíni szemlét. Az érintett terület az Ópusztaszer–Csanytelek közötti műút keleti, a Mindszenti révhez vezető út déli oldalán fekszik.

– A mai üzemterülethez délről csatlakozó szántóföld (0324/5-7 hrsz.) beművelt (szántott, tárcsázott), de gazos állapotú.

– Az üzemterülethez tartozónak látszik a 0319 hrsz-ú terület, közvetlenül a csanyteleki út melletti kb. 30 méteres sáv, amely most fás (erdős-bokros) terület.

– Ehhez közvetlenül keletről csatlakozó, és keleti irányba az elhagyott épületekig tartó négyszögletes alakú szántóföld (0319 hrsz.) beművelt (szántott, tárcsázott), de gazos állapotú.

– Az útkereszteződés délkeleti szakaszához közvetlenül csatlakozó szántóföld (0318/1-2 hrsz.) művelt, rajta őszi vetés található.

– A Mindszenti révhez vezető út déli oldalához merőlegesen csatlakozó szántóföld (0318/5 hrsz.) beművelt (szántott, tárcsázott), de gazos állapotú.

AZ ÉRINTETT TERÜLETEN AZ ALÁBBI RÉGÉSZETI LELŐHELYEK TALÁLHATÓK

KÖH azonosító 20680: A Tisza egykori magaspártján, az üzemterület délkeleti sarkán keresztül húzódik a lelőhely. A terepbejárások során a felszínen őskori, kelta és késő szarmata kerámiatöredékeket gyűjtöttek. A tervek szerint ezt a lelőhelyet se az üvegházak építésével, sem pedig az erdősítéssel nem érintik.

KÖH azonosító 20681: A Tisza egykori magaspártján, az Ópusztaszer–Baks közötti úttól 80-100 méterre, az egykori Állami Gazdaság bejáratától délre egy, a környezetéből alig kiemelkedő kisebb dombháton (0324/5 hrsz.) terepbejárás során jellegtelen őskori és újkori kerámiaanyag került elő.

KÖH azonosító 20682: Az Ópusztaszer–Baks közötti úttól kb. 250-300 méterre, a szántóterület közepén kiemelkedő dombháton (324/6-7 hrsz.) terepbejárás során jellegtelen őskori, szarmata és újkori anyag, valamint embercsontokat kerültek elő.

KÖH azonosító 20724: Az Ópusztaszer–Baks közötti úttól kb. 450-500 méterre, a mai szántóterületen (0324/7-8 hrsz.), annak idején az un. baksi-parti szarvasmarha telepen, kukoricasiló építése közben sírokra bukkantak. Az előkerült embercsontokon megfigyelhető zöldes patinanyomok alapján a helyszíni szemlét végző régész népvándorlás kori temetőt valószínűsített a területen.

KÖH azonosító 20726: Az előző lelőhelytől északra mintegy félszáz méterre (0324/7-8 hrsz) az 1960-as években melléklet nélküli csontváz előkerülését rögzítették.

KÖH azonosító 20683: A Mindszenti révhez vezető út két oldalán, a Tisza korabeli magaspártján egy nagyterjedésű északnyugat-délkeleti irányba elhúzódó területen kora és középső bronzkori, valamint Árpád-kori kerámiaanyag került elő. Az 1966-ban elvégzett kisméretű hitelesítő ásatás

során többretegű bronzkori telep részletét tárták fel. A lelőhely érinti az úthoz délről csatlakozó szántóföldet (0318/5 hrsz.).

ÉSZREVÉTELEK, MEGJEGYZÉSEK

A közhiteles lelőhely-nyilvántartás alapján az előbbieken felsorolt helyrajzi számon található régészeti lelőhelyek a tervezett erdősítéssel és majorbővítéssel (üvegházak építése) régészeti lelőhelyeket érint. A lelőhelyeknek a Beruházással érintett szakaszaira a Hivatal megelőző próbafeltárást fog előírni. Ezt követően lehet eldönteni, milyen mértékben szükséges az egyes területek régészeti feltárása.

TÉRKÉPMELLÉKLETEK



A tervmódosítás vázlata (sötétlila = tervezett majorbővítés, sötétzöld = erdőtelepítés)



A tervmódosítással érintett területen található régészeti lelőhelyek

NYILATKOZAT

Alulírott Lőrinczy Gábor, örökségvédelmi szakértő (nyilvántartási szám: NKÖM Sz-17/2007) ezúton nyilatkozom arról, hogy az örökségvédelmi hatástanulmányban szereplő adatok a valóságnak megfelelnek, a javasolt régészeti megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy a tanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.

Szeged, 2016. november 30.

Lőrinczy Gábor
régész, örökségvédelmi szakértő