

**GARA**  
**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÉS ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI**  
**ESZKÖZÖK**  
*készítése*

**ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS ÉS**  
**KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT JAVASOLT TEMATIKA**

A településre átfogó Településrendezési terv legutóbb 2011-ben készült, a Helyi Építési Szabályzat a 12/2011. (VII.18.) számú önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra. 2015-ben egy gazdasági terület kijelölése miatt módosításra került sor, melyet a 10/2015. (VII.02.) önkormányzati rendelet érvényesített.

A község képviselő-testülete *új koncepció és rendezési terv* készíttetését határozta el a jelentősen megváltozott építésügyi jogszabályoknak megfelelően. Ez a terv 2019. december 31-e után is használatban maradhat. Az új Településfejlesztési Koncepció és Településrendezési Eszközök készítésében az Urbanimex Bt működik közre. A tervműveletek társadalmi egyeztetésének **Partnerségi rendjét** a 6/2017. (IV.28.) önkormányzati rendelet állapította meg.

**Faa Béla polgármester** a mai napon elindította a teljes eljárást az államigazgatási szervek felé címzett levelével és ezzel párhuzamosan meghirdette a **Partnerségi egyeztetést** a község honlapján történő felhívással.

A tervező cég weboldalán hozzáférhetők lesznek a vizsgálat, majd a koncepció és a terv véleményezési anyagai az egész eljárás során. A [www.urbanimex.hu](http://www.urbanimex.hu) oldalon a „*Tervanyagok*” fülre, majd a megjelenő listában a „*Gara*” menüpontra kattintva (vagy egyszerűen a térképen *Garára kattintva*), a „*Folyamatban lévő tervanyag*” címsor alatt érhetők el. A „*Hatályos tervek*” menüpontban megtalálhatók a jelenleg hatályos tervek. Az eredeti, papír alapú tervek megtekinthetők a Polgármesteri Hivatalban.

Jelen előzetes tájékoztató a teljesség igénye nélkül tartalmazza azokat a helyszíneket, melyeken változás várható, néhány konkrét elképzelést a Helyi Építési Szabályzat megalkotásával kapcsolatban, technikai információkat a tervezésről, a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat és a tervezett megalapozó és alátámasztó munkarészek tematikáját. Az eljárás további szakaszában várhatóan bővülni fog a tervanyag.

Az új terv készítése során új megalapozó munkarész készül, mely szakágankénti bontásban tartalmazza a szükséges vizsgálatokat, elemzéseket. Megújul a táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, zöldfelületi, közlekedési, közmű (víz, gáz, elektromos) munkarész, a gazdasági, társadalmi, épített környezetről szóló fejezetek. A vizsgálatok végén összefoglaló készül az eredményekről, egy ún. helyzetértékelés és erre alapozva alkotjuk meg a koncepciót és az új településrendezési tervet.

A következő tájékoztató alapján várja az önkormányzat az előzetes írásos észrevételeket a készülő koncepcióhoz és Településrendezési eszközökhöz.

Gara, 2018. október 1.

## **EDDIG FELMERÜLT FONTOSABB VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK ISMERTETÉSE**

### **1. Az 52/2 helyrajzi számú kivett udvar átsorolása mezőgazdasági övezetbe**

Az 52/2 helyrajzi számú ingatlan belterületen, különleges beépítésre nem szánt sport övezetben helyezkedik el (Kk-sp). A tőle északra, jelenleg védelmi erdő (Ev) besorolásban szereplő ingatlanokkal (03/66, 013/3) együtt kívánja hasznosítani a tulajdonos. Indokolt lehet megvizsgálni a tényleges hasznosítást és rendeltetésüknek megfelelő övezetbe sorolni az ingatlanokat.



### **2. A 285 helyrajzi számú ingatlan megosztási lehetőségének biztosítása**

A településközpontban fekvő 284 helyrajzi számú ingatlan megosztása jelen előírások mellett nem lehetséges (1500 m<sup>2</sup> a minimálisan kialakítható telekterület). A település központi részét érdemes átsorolni településközponti vegyes (Vt) övezetbe a jelenlegi különleges kategóriából és újragondolni az övezeti paramétereket.



### **3. Az építménymagasság növelése**

Az elmúlt időszakban számos alkalommal felmerült az építménymagasság növelésének szükségessége. Az új terv készítése során kiemelt figyelmet fordítunk az egyes övezetek építménymagassági paramétereinek újragondolására és egy új, ésszerű szabályozás rögzítésére.

### **Technikai jellegű változtatások**

A tervfeldolgozás a legfrissebb digitális állami alaptérképre történik AUTOCAD tervező- és térinformatikai szoftverrel.

A jelenleg hatályos szabályozási és szerkezeti tervlapok jelkulcsa és ábrázolásmódja a jelenleg hatályos országos jogszabály szerint változik meg.

A különböző természetvédelmi érdekű területek határát a Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága adatközlése alapján fogja mutatni a tervlap.

A régészeti lelőhelyek határvonalait a Miniszterelnökség illetékes osztálya szolgáltatja.

A magasabb szintű terveken ábrázolt, tervezett utak feltüntetésre kerülnek a szerkezeti terven (részletesebb tervek híján csak azon).

A települést érintő jelentősebb közművezetékek is ábrázolásra kerülnek a tervlapokon, minden egyéb az alátámasztó szakági munkarészekben.

*Természetközeli terület* kategóriába kerülnek át az állami nyilvántartási térképen bejegyzett nádas és vízállás művelési ágú földrészletek.

### **Erdő- és mezőgazdasági területek változásai**

Az erdészeti nyilvántartásban szereplő földrészleteket a beépítésre szánt fejlesztési területek kivételével erdő rendeltetésbe teszi át a terv, figyelembe véve az elsődleges rendeltetés szerinti besorolást. A magasabb szintű tervek előírásai szerint - szükség esetén – további erdőterületek kerülnek kijelölésre, azonban a jelenleg hatályos tervben erdőként besorolt részek felülvizsgálata is szükséges, hiszen tanyákat, gazdaságokat, egyéb kivett területeket nem szándékozik az új terv erdő rendeltetésbe sorolni.

### **A HÉSZ az új építésügyi jogszabályok szerint megújul.**

Néhány előzetes észrevétel, a teljesség igénye nélkül:

- *hátsókert szabályainak összhangba hozatala az új OTÉK-kal*
- *birtokközpont minimális méretének csökkentése OTÉK alóli felmentéssel*
- *épületmagasság fogalmának bevezetése, a jelenlegi építménymagasság logikájával összhangban*
- *belterületi ingatlanok összevonásának korlátozása, maximális telekméret meghatározása*
- *földkabel használatának előírása új építésű területeken*
- *az előírások összhangjának biztosítása a településképi rendelettel (13/2017. (X.31.) önk. rendelet)*
- *kompakt, egyértelmű, sallangoktól mentes HÉSZ-t alkotni az új jogszabályok szerint.*

### **A környezeti vizsgálat javasolt tematikája**

#### ***1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése:***

1.1. Tervi előzmények

1.2. A tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása;

1.3. A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására;

1.4. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele, az indokok összefoglalása;

1.5. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek (mint pl. technikai hiányosságok, bizonyos ismeretek hiánya stb.), az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok.

#### ***2. A terv rövid ismertetése:***

2.1. A terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése, kiemelve a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos részeket;



2.2. A terv összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal;

**3. A terv környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:**

3.1. A terv céljainak összevetése a terv szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal;

3.2. Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben;

3.3. A terv céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek, illetve programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból;

3.4. A jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel összefüggésben lévő elemeinek ismertetése;

3.4.1. az igazgatási terület azon környezeti jellemzőinek azonosítása, amelyeket a megvalósítása valószínűleg jelentősen befolyásol,

3.4.2. a környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképeség, terhelhetőség),

3.4.3. a fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása

és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg;

3.5. A terv megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek:

3.5.1. természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidézését jelentik,

3.5.2. olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak (különösen azok, amelyek olyan befektetői, termelői vagy fogyasztói magatartást váltanak ki, vagy ösztönöznek, illetve egyéb olyan tendenciákat erősítenek, amelyek természeti erőforrás igénybevételéhez vagy környezetterheléshez vezethetnek, olyan fajta beruházásokat, fejlesztési irányokat részesítenek előnyben, amelyek további környezetterhelő vagy igénybevevő fejlesztéseket vonzanak, ösztönöznek, vagy ha kumulatív hatások léphetnek fel);

3.6. Az előző pontok szerint meghatározott információkból kiindulva a terv megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése:

3.6.1. jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel:

3.6.1.1. a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre),

3.6.1.2. a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra,

3.6.1.3. a Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire, továbbá

3.6.1.4. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében – különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben – várhatóan fellépő változásokra;

3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:

3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére,

3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására,

3.6.2.3. a helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartására vagy létrehozására,

3.6.2.4. olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítésére, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak,

3.6.2.5. a természeti erőforrások megújulásának korlátozására ,

3.6.2.6. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására;

3.7. A környezeti következmények alapján a terv, illetve program és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása.

4. *A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben, illetve programban szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre.*

5. *Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv, illetve program által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni.*

6. **Összefoglaló.**

\* \* \*

## A készítendő tervdokumentumok tervezett tartalma

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendelet *(továbbiakban Eljr.)* előírja, hogy az 1-3. melléklet szerinti munkarészek tartalmi követelményeit a települési főépítész határozza meg.

A megalapozó- és alátámasztó tervi munkarészek egy ütemben készülnek, ezért az Eljr. 1. és 3. sz. melléklet szerinti tartalmi követelmények egy dokumentumban szerepelnek. A szöveges és a rajzi munkarészek is a meglévő állapotok mellett bemutatják a tervezett fejlesztéseket. Ismertetésre kerülnek az előzetes véleményezési szakaszban érkezett észrevételek, a településen élőkkel felvett interjúk kivonata, a helyzetelemző és helyzetértékelő munkarészek. Utóbbiak képezik a Településfejlesztési koncepció alapját. A megalapozó- és alátámasztó munkarészek struktúrája a tervezés során indokolt esetben módosulhat.

A szerkezeti terv és a helyi építési szabályzat az Eljr. 4-5. melléklet szerinti kötött tartalommal készül.

*Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tervezett tartalma (Eljr. 1. és 3. sz. melléklet alapján):*

1. Előzmények
2. Térségi kapcsolatok
3. Területfejlesztési összefüggések
4. Területrendezési tervekhez való kapcsolódás
5. A település társadalma
6. A település gazdasága
7. Térségi és települési környezetvédelem
8. Katasztrófavédelem
9. A település szerkezete, építményei
10. Hatályos és tervezett terület felhasználás, terület kimutatás, BIA érték
11. Örökségvédelem
12. Közlekedési rendszer
13. Zöldfelületi rendszer
14. Vízgazdálkodás, víziközművek
15. Földgáz- és villamosenergia ellátás, elektronikus hírközlés
16. Előzetes észrevételek értékelése
17. Helyi településfejlesztési javaslatok (interjúk)
18. Helyzetelemző munkarész
19. Helyzetértékelő munkarész

*Településfejlesztési Koncepció tervezett tartalma (Eljr. 2. sz. melléklet alapján):*

Bevezetés

### *1. JÖVŐKÉP*

- 1.1. A község jövőképe a társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan
- 1.2. Városokhoz való kötődés, térségi beágyazódás
- 1.3. A településfejlesztés elvei

### *2. CÉLOK*

- 2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok
- 2.2. Részcélok és a beavatkozások területi egységei

2.3. A jövőkép, a településfejlesztési elvek, az átfogó cél és a részcélok kapcsolata

### ***3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ***

3.1. A településrendezési eszközök készítéséhez szükséges társadalmi, gazdasági és környezeti adatok meghatározása

3.2. A területigényes műszaki infrastruktúra fő elemeinek javasolt térbeli rendje, terület-felhasználási, településszerkezeti vonzata

3.3. Örökségi értékek és védettség megtartása, fenntartható fejlesztése

### ***4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI ÉS AZOK NYOMON KÖVETÉSE***

4.1. A koncepció megvalósítását szolgáló eszköz- és intézményrendszer

4.2. A koncepció és a változások nyomon követése, a felülvizsgálat rendje

Talmácsi István sk.  
települési főépítész

