

GARA



Településrendezési terv

Szerkezeti terv és leírás módosítása elfogadva a 105/2011. (VII.18.) sz. határozattal
Szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása jóváhagyva
a 12/2011. (VII.18.) önkormányzati rendelettel.

GARA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Szerkezeti terv és leírás elfogadva a 105/2011. (VII.18.) sz. határozattal.
Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv jóváhagyva
a 12/2011. (VII.18.) sz. rendelettel.



Megbízó

GARA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
FAA BÉLA POLGÁRMESTER
6522, GARA, KOSSUTH U. 22.
TEL.: 79/456-322

Tervező

VÖLGYZUGOLY MŰHELY KFT.
2083, SOLYMÁR, BIMBÓ U. 20.
TEL.: 30-9758-556, 20-9138-575

Településrendezés:	Ferik Tünde - okl. építésmérnök, vezető településrendező tervező <i>TT1 1É-13-1259/06</i> Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök
Tájrendezés, Környezetvédelem:	Szilágyi Hajnalka- okl. tájépítésmérnök <i>TK 01-5257</i>
Közlekedés:	Kajtárné Varga Ida - közlekedésmérnök (TRk-T 19/0320/2008) Kurenkov Vjacseszláv - építőmérnök, településmérnök (Urb-Plan 2000 Bt.)
Vízi közművek, energiaközművek, távközlés:	Hanczár Emőke - okl. építőmérnök (MK: 01-2418)(KÉSZ Kft.)
Légifotó:	FÖMI Archivum
Fotók:	Kéthelyi Márton Szilágyi Hajnalka

2011. augusztus

VZM 1118/06
gara_jova_110803.doc

TARTALOMJEGYZÉK

HATÁROZAT TERVEZET	5
1. SZ. MELLÉKLET	6
TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS.....	6
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET	7
2. IGAZGATÁSI TERÜLET, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS	8
3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS.....	8
3.1 AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI	9
3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	9
3.2.1. LAKÓTERÜLETEK	9
3.2.2. GAZDASÁGI TERÜLETEK	9
3.2.3. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK.....	10
3.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	11
3.3.1. ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK.....	11
3.3.2. ERDŐTERÜLETEK	11
3.3.3. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK.....	11
3.3.4. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	12
3.3.5. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET	12
3.3.6. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	12
3.3.7. KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ÉS KÖZMŰTERÜLET	12
4. ÉRTÉKVÉDELEM.....	14
4.1 TÁJI ÉRTÉKEK	14
4.1.1. TERMÉSZET ÉS TÁJVÉDELEM.....	14
4.1.2. TÁJKÉPVÉDELEMI TERÜLET ÖVEZETE.....	14
4.2. MŰVI ÉRTÉKEK	15
4.2.1. ORSZÁGOS VÉDELEM.....	15
4.2.2. HELYI VÉDELEM.....	15
4.3 RÉGÉSZETI TERÜLETEK	16
5. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM	16
5.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM	16
5.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME	16
5.3. HULLADÉKKEZELÉS	17
5.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM	17
6. KÖZMŰELLÁTÁS.....	17
6.1 VÍZELLÁTÁS	17
6.2 SZENNYVÍZELVEZETÉS	18
6.3 CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, BEL- ÉS ÁRVIZVÉDELEM	18
6.4 GÁZ- ÉS HŐENERGIA ELLÁTÁS	18
6.5 VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS	18
6.6 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	18
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT.....	19
GARA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2011. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE GARA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL	20
I. FEJEZET.....	20
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	20
1. A RENDELET HATÁLYA ÉS ÉRTELMEZÉSE	20
2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK	20
3. A SZABÁLYOZÁS ELEMELI	21
4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS.....	21
5. TELEKALAKÍTÁS ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS	21
6. ÉPÍTÉSI ÉS HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS	22
7. ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE	22
8. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY.....	23

II. FEJEZET	23
KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME	23
9. ORSZÁGOS VÉDELEM	23
10. RÉGÉSZETI TERÜLETEK	23
11. HELYI VÉDELEM	23
12. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK	24
13. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	24
14. REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA	25
15. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	25
16.	25
TERMÉSZETI TERÜLETEK ÉS ÉRTÉKEK	25
17.	25
KÖRNYEZETVÉDELEM	25
18.	26
FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME	26
19.	26
A LEVEGŐ VÉDELME	26
20. A TERMÓFÖLD VÉDELME	26
21. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS	26
22. A ZAJ ELLENI VÉDELEM	26
23. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK	26
III. FEJEZET	27
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	27
24. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET	27
25. FALUSIAS LAKÓTERÜLET	27
26. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET	28
27. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	29
28. KÜLÖNLEGES TERÜLET - FALUKÖZPONT TERÜLET	29
29. KÜLÖNLEGES TERÜLET - EGÉSZSÉGÜGYI, SZOCIÁLIS TERÜLET	30
30. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET	30
31. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TERÜLET	31
32. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	31
33. ZÖLDTERÜLET	32
34. ERDŐTERÜLET	32
35.	32
ERDŐTERÜLET - VÉDELMI ERDŐK TERÜLETE, MEZŐVÉDŐ ERDŐK	32
36.	33
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	33
37.	33
ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	33
38.	33
ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ	33
39.	34
ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - GYEP	34
40.	34
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	34
41.	34
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET	34
42. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	35
43. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ, KEGYELETI PARK TERÜLETE	35
44. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - SPORTTERÜLET	35
45. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - LOVASSPORT TERÜLET	35
46. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	36
IV. FEJEZET	37
KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS	37
47. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	37
48. VÍZELLÁTÁS - TŰZVÉDELEM	38

49. SZENNYVÍZELVEZETÉS	38
50. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS	39
51. GÁZVEZETÉK HÁLÓZATOK.....	40
52. VILLAGENERGIA-HÁLÓZATOK.....	41
53. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZATOK, LÉTESÍTMÉNYEK.....	41
VI. FEJEZET	41
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK.....	41
1. MELLÉKLET A ../2011. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ	42
Belterületbe vonható területek	42
2. MELLÉKLET A ../2011. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ	42
Természetvédelem - helyi védelem.....	42
3. MELLÉKLET A ../2011. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ	42
Sajátos jogintézmények	42
4. MELLÉKLET A ../2011. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ	42
Szabályozási terv.....	42
1.SZ. FÜGGELÉK.....	43
Épület elhelyezés lehetőségei a beépítési mód függvényében	43
2. SZ. FÜGGELÉK.....	43
Természetvédelem - Natura 2000 területek.....	43
3. SZ. FÜGGELÉK.....	43
Művi értékvédelem -helyi védett épületek, építmények	43
4. SZ. FÜGGELÉK.....	45
Művi értékvédelem -Országos védelem	45
5. SZ. FÜGGELÉK.....	45
Régészeti területek.....	45
6. SZ. FÜGGELÉK.....	45
Mintakeresztszelvény.....	45
7. SZ. FÜGGELÉK.....	46
Közművek, közműlétesítmények védőtávolságai	46
8. SZ. FÜGGELÉK.....	47
Építésügyi jogszabályok.....	47
9. SZ. FÜGGELÉK.....	49
Értelmező rendelkezések.....	49

TARTALOMJEGYZÉK

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS SZERKEZETI TERV	TSZT	M=1:15 000
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	SZT-1	M=1: 4 000
KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	SZT-2	M=1:15 000
KÖZMŰJAVASLAT - GARA - VÍZI KÖZMŰVEK	K-1	M=1: 5 000
KÖZMŰJAVASLAT - GARA - ENERGIA KÖZMŰVEK	K-2	M=1: 5 000
KÖZMŰJAVASLAT - ÁTNÉZETI	K-5	M=1:15 000

HATÁROZAT TERVEZET

105/2011. (VII.18.) sz. önkormányzati határozat

Gara Önkormányzati Testülete megállapítja az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§. (3) bekezdésének b) pontja alapján Gara településszerkezeti tervét és leírását.

A településszerkezeti terv és leírás a határozat mellékletei:

1. sz. melléklet: Gara településszerkezeti terv szöveges leírása
2. sz. melléklet: Gara településszerkezeti terve - M 1: 15 000 tervlap

.....
jegyző

.....
polgármester

1. SZ. MELLÉKLET
TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- 5505 j. Csávoly - Csátalja összekötő út;
- 5506 j. Baja - Bácsszentgyörgy összekötő út;
- települést átszelő erek, csatornák (Igali- főcsatorna);
- külterületet felszabdáló földutak.

Szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- nagy összefüggő szántóterületek;
- vízfolyásokat követő természetközeli gyepek;
- külterületi majorok, gazdasági területek;
- külterületi lakott területek (tanyák);
- a belterületek lakóterületi túlsúlya;

Új vonalas szerkezeti elemek:

- térségi jelentőségű kerékpárutak;
- fasorok, véderdősávok.

Új szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- a meglévő természetközeli területek összekötésére kijelölt gyepterületek.

Gara tájszerkezetét elsősorban a többé-kevésbé sík domborzat, illetve az ezen kialakult kiváló adottságú termőföldek határozzák meg. Ennek megfelelően a településen- mint ahogy egész Felső-Bácskában - a szántóföldi használat dominál. A kiváló minőségű szántóterületek figyelembe vétele elsődleges szempont volt a tervezés során, s így a szántóterületek továbbra is uralják a tájhasználatot.

A mezőgazdasági vidéken mindössze az azt behálózó felszíni vízfolyás és csatorna-hálózat hoz némi változatosságot a tájba, s csupán az ezeket kísérő gyepterületek, vizenyős foltok képviselik a természetközeli területeket. Éppen ezért ezek továbbra is megőrzendők, illetve bővíthetők.

Erdőterületek szinte teljesen hiányoznak, s a kialakult tájhasználatnak megfelelően reális esély nincs nagyobb erdőterületek telepítésére. A meglévő erdőterületek megtartandók, a belterülethez közel fekvő gazdasági területek mellett véderdő telepítendő. A táj tagolására fasorok telepítendő az országos mellékutak, illetve a fontosabb dűlőutak mentén.

Külterületen található lakóterületek (tanyák) területe általános mezőgazdasági területhez tartozik, az itt található lakó- és gazdasági épületek felújíthatók, illetve bővíthetők.

A külterületi meglévő gazdasági területek megtartandók. Az állattartó telepek, illetve a jelentős környezeti kibocsátással rendelkező majorok ipari gazdasági területfelhasználásba tartoznak.

A külterületen található egykori hulladéklerakók, illetve illegális hulladék-elhelyezések területe felszámolandó, azt követően pedig szakszerű rekultiváció keretén belül erdősítendő.

A belterületek szerkezete kialakultnak tekinthető, a településszerkezetet alakító jelentős változás nem tervezett, kismértékű bővítés a meglévő szerkezethez illesztve.

A település a viszonylag szabályos vonalvezetésű utcái ellenére a nőtt települések közé tartozik. Utcaszerkezetének fő elemét a 5505 jelű és 5506 jelű utak belterületi szakaszai adják. A lakóutcák többsége ezekről az utakról fűződik le. Jelentős szerkezeti elem a két főút találkozásánál kialakult ősi településmag, melynek központi eleme a római katolikus templom.

A lakóterület jelentős része falusias lakóterület. A Kossuth Lajos utca, illetve a Vörösmarty utca az intézményi épületek, a kereskedelmi szolgáltatók, illetve az intenzívebb beépítés, zárt sorú beépítési mód miatt különleges terület faluközpont területfelhasználású területek.

Újabb területek beépítésre való kijelölése, a beépítés intenzitásának növelése az igények figyelembevételével és a jelenlegi településszerkezethez való alkalmazkodással. Fejlesztési területként új falusias lakóterület a település északi részén került kijelölésre.

A településen különleges beépítésre nem szánt területként jelöli a terv a temetők, a sportpálya és a lovassport-pálya területeit. A település déli részén található szociális és egészségügyi építmények és a szennyvíztisztító különleges beépítésre szánt terület területfelhasználásba került. A belterületi zöldfelületek közkertként lettek kijelölve.

2. IGAZGATÁSI TERÜLET, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

A település területén az igazgatási határ megtartandó.

Belterülethatár módosítható az alábbi helyeken:

- A Köztársaság utca déli oldalán, a 064/47 hrsz-ú terület településszerkezeti terven ábrázolt része a gazdasági területek bővülésének biztosítására.

3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A település igazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységbe került:

A) Beépítésre szánt területek:

- 1) Lakóterület
 - a) falusias lakóterület
- 2) Gazdasági terület
 - a) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
- 3) Különleges terület
 - a) Faluközpont
 - b) Egészségügyi, szociális terület
 - c) Mezőgazdasági üzemi terület
 - d) Szennyvíztisztító

B) Beépítésre nem szánt területek:

- 1) Közlekedési és közmű elhelyezési területek
- 2) Zöldterületek
- 3) Erdőterületek
- 4) Mezőgazdasági területek
 - a) általános mezőgazdasági terület - szántó
 - b) általános mezőgazdasági terület - gyep
- 5) Vízgazdálkodási területek
- 6) Természetközeli területek
- 7) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - a) Temető, Kegyeleti park
 - b) Sportterület
 - c) Lovassport terület

3.1 AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI

Gara Településszerkezeti tervében a területfelhasználási egységek jellemzőinek összefoglalása a következőkben kerül részletezésre. Az egyes területek konkrét szabályozását a Szabályozási terv tartalmazza, itt csupán keret jelleggel a Szerkezeti terv által biztosított lehetőségek és követelmények összegzése található. Az egyes területfelhasználási egységeknél meghatározásra került a tömbönkénti maximális szintterület-sűrűség, max. beépítettség, amely természetesen a szabályozás során a tömb egyedi sajátosságát figyelembe véve alacsonyabb lehet.

Az egyes területfelhasználási egységeknél dőlt betűvel annak definíciója is meghatározásra kerül (az OTÉK-ban foglaltakkal összhangban), ez azonban nem része a határozatnak.

	Területfelhasználási egység	Megengedett max. szintterületsűrűség	Tervezett max. építménymagasság	Tervezett beépítettség	Min. zöldfelületi arány	Közművesítettség
Lf	Falusias lakóterület	0,5	4,5-6,0 m	30%	50-60%	össz ¹
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,7	4,5 m	35%	40%	össz ¹
K-fk	Különleges terület - Faluközpont terület	0,9-1,2	4,5-6,0 m	35 %	30-40%	össz ¹
K-eü	Különleges terület - Egészségügyi, szociális terület	0,7	6,0 (9,0) m	25 %	60%	össz
K-mü	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	0,7	7,5 (10,5) m	30%	40%	össz/ részleges ¹
K-szt	Különleges terület - Szennyvíztisztító	0,1	4,5 m	10%	50%	részleges

¹ Csatorna-hálózat kiépítését követően

3.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10 %.

Ezek azok a területek, amelyek a település fejlődése szempontjából legnagyobb jelentőséggel bírnak.

3.2.1. LAKÓTERÜLETEK

3.2.1.1. Falusias lakóterületek (Lf)

A terület laza beépítésű, kertes, legfeljebb 6,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mező és erdőgazdálkodást szolgáló építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

A település belterületének jelentős része falusias lakóterület. A területen a nagy mélységű telkeken a hagyományoknak megfelelő gazdálkodási tevékenység és állattartás érdekében az ezeket kiszolgáló építmények is elhelyezhetők.

A kialakult beépítési módnak megfelelően jellemzően 4,5 m a megengedhető építménymagasság, mely alól kivétel a Kossuth Lajos utca északi része, ahol a meglévő építménymagasság 6,0 m.

Új falusias lakóterület a Petőfi Sándor és az Ady Endre utca folytatásában, az utcák közötti tömb feltárásával. (2,3 ha 18-20 lakótelek)

3.2.2. GAZDASÁGI TERÜLETEK

3.2.2.1. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen gazdasági tevékenységi célú épületek mellett a tulajdonos, használó számára lakóépület, igazgatási és egyéb irodaépület, parkolóház, üzemanyagtöltő(!), sportépítmény de kivételesen egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, és egyéb közösségi szórakoztató épület is elhelyezhető.

A szabályozás során a telephelyek telkén belüli fásításokat elő kell írni.

Gara település délkeleti részén a Köztársaság utca déli felén helyezkedik el a 997-1001 hrsz-ú területeken. A telephelyeken jelentős zavaró hatással nem rendelkező tevékenységek, üzemek telepíthetők.

Új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kerül kijelölésre

- Belterületén a 991-996 hrsz-ú területeken, a meglévő Gksz bővítéseként - kb. 0,5 ha;
- Külterületen a belterülethez közvetlenül kapcsolódva a 081/25, 081/26 hrsz-ú területeken, a korábbi TSZ felhagyott telephelyén - kb. 0,5 ha.

3.2.3. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) és az előző területfelhasználási egységekbe nem sorolhatók.

A különleges területek:

- **zöldfelületi jellegű intézmények** (temető, sporttelep, stb.), melyek annak ellenére hogy beépítésre szánt területek, az övezeti besorolás szempontjából – a területen lévő épület(ek) funkciója mellett – a zöldfelület használata a meghatározó.
- **egyéb egyedi kezelést igénylő különleges területek**, melyek az épületek különlegessége, környezetre való hatása miatt kaptak különleges övezeti besorolást.

A különleges területek kialakításánál az a szándék is vezérelte a Tervezőket, hogy a kijelölt területek adott célhoz kötöttek, és csak ennek a célnak megfelelően kerüljenek felhasználásra, ezáltal biztosítva a koncepció célkitűzéseinek megvalósulását, területenként speciális szabályozási előírások alkalmazásával.

3.2.3.1. Faluközpont területek (K-fk)

Ez a területfelhasználási egység biztosíthatja a változó igényeknek megfelelően a meglévő funkciók átalakulását. A területen a lakófunkcióval vegyesen olyan helyi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói, egyházi, egészségügyi, stb. intézmények helyezked(het)nek el, melyek a (domináns) lakófunkciót alapvetően nem zavarják. A településen vegyes területként azok a tömbök kerültek kijelölésre, amelyek távlati funkciója túlnyomóan nem csak lakó, hanem intézményi és szolgáltató funkció is.

A Településszerkezeti terv e területen kívánja elősegíteni azon településszintű igazgatási, kereskedelmi, oktatási, vendéglátó, szolgáltató létesítmények kialakítását (illetve a meglévők megtartását és fejlesztését), amelyek hatásukban és kapacitásukban túlmutatnak egy-egy lakótömbön, s településszintű igényeket elégítenek ki, s ezen övezetben biztosítja a lakóterülettel intenzívebb beépítést.

A terület fejlesztésénél figyelembe kell venni, hogy az itt elhelyezhető intézmények (pl. igazgatási, egészségügyi létesítmények, panzió, vendégház, kulturális intézmények, kereskedelem stb.) forgalma a központot a lehető legkisebb mértékben terhelje, s a parkolóigények kielégíthetőek legyenek.

Különleges terület - Faluközpont terület a település központi részei, ahol a meglévő intézmények mellett az esetleges fejlesztési igények is kielégíthetők.

3.2.3.2. Egészségügyi, szociális terület (K-eü)

A terület szociális és egészségügyi építmények, és azokat kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

A település déli részén található Napraforgó Otthon területe (1061 hrsz) tartozik e területfelhasználási egységbe.

A terület bővítési igénye nem ismert.

3.2.3.3. Mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)

A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület olyan nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál, amely más beépítésre szánt területen nem helyezhető el.

Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület belterületen a település keleti részén működő telephely (538-540hrs) került kijelölésre, közvetlenül kapcsolódva a külterületi (081/3 hrsz) ipari gazdasági területhez.

További különleges terület - mezőgazdasági üzemi területek találhatóak a település külterületén, ahol nagyüzemi állattartással, illetve magtárolással, szárítással foglalkoznak.

3.2.3.4. Szennyvíztisztító (K-szt)

A területen a szennyvízelhelyezés és tisztítás törvényben előírt módon történő elvégzéséhez szükséges műtárgyak elhelyezésére szolgál.

Külterületen, az 5506 j. mellékúttól nyugatra, a 059/9 hrsz-ú terület tartozik e területfelhasználási egységbe.

3.3. Beépítésre nem szánt területek

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 %.

3.3.1. ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK

A település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a biológiai aktivitással a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú közparkok területe.

Meglévő közkertek:

- az 5506 j. és az 5505 j. mellékutak csomópontjától délre található területek (56 hrsz);
- a Kossuth Lajos utcai kálvária területe (105 hrsz);
- a római katolikus templom körül fekvő terület (903, 987 hrsz).

3.3.2. ERDŐTERÜLETEK

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük, területfelhasználás szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 1500 m² vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületet tekintjük a benne található nyiladékokkal együtt, valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

Az erdőterületek alapvető jelentőségük az élővilág megőrzése és a települési környezet minősége szempontjából, valamint elsődleges fontosságúak tájsztétikai szempontból a maradék táji értékek és turisztikai vonzerő megtartása céljából.

Erdőterületek a meglévő erdő, illetve az erdő művelési ágú területek.

Tervezett erdőterület

Belterületen:

- belterületen a temetőtől nyugatra fekvő területen;
- belterületen az északi belterülethatár melletti jelenleg bozotos területen;

Külterületen:

- a belterülettől északnyugatra fekvő mg-i telephelytől délre;
- a belterülettől északra a belterülethatár mentén;
- a rekultiválandó területeken az 5505. sz. úttól délre;
- a szennyvíztisztító körüli kb. 25 m-es sávban;

3.3.3. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terméfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló területek.

A mezőgazdasági területek a szerkezeti tervben kertes mezőgazdasági, általános mezőgazdasági szántó, általános mezőgazdasági gyepterületfelhasználási egységként kerültek felosztásra.

3.3.3.1. Általános mezőgazdasági terület - szántó

Az általános mezőgazdasági terület - szántóterülethez tartozik a többnyire kiváló minőségű, jelenleg szántóföldi műveléssel hasznosított területek legnagyobb hányada - a kevésbé jó minőségű szántók kivételével.

3.3.3.2. Általános mezőgazdasági terület - gyepterület

Az ökológiailag értékes területek megőrzése, az azok közötti kapcsolat biztosítása, illetve a biodiverzitás növelése érdekében gyepterület területfelhasználásba tartoznak a jelenlegi gyepterületek, illetve az Igalj-főcsatorna menti területek, a Natura2000-hez tartozó telkek az északnyugati belterülethatár mellett, valamint a mélyfekvésű területek.

3.3.4. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a vízmedrek és árvédelmi töltések területe, ahol a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, a vízi sportolással, strandolással, horgászattal, öntözéssel összefüggő építmények alakíthatók ki.

A település külterületén lévő csatornák, patakok medre, Garán a belterülettől délre található horgászto, valamint a vízkivételi helyek területe vízgazdálkodási területfelhasználási egységbe tartoznak.

3.3.5. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

Természetközeli területek azok, melyek kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és mely területeken a természeteshez közelítő állapot jött létre. Ilyen terület a mocsár, nádas, karsztbokorerdő, sziklás terület, ősgyep.

Ebbe a területfelhasználásba tartoznak a megyei terven a természeti területekhez, illetve az ökológiai folyosó övezetébe sorolt gyep, nádas területek. A területen épület nem helyezhető el.

3.3.6. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

3.3.6.1. Temetőterület (Kk-T), Kegyeleti park (Kk-Kgy)

A temető terület a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál. A kegyeleti park lezárt temető.

A település keleti részén, az 533 hrsz-ú terület. Bővítése nem indokolt.

Kegyeleti park a település keleti részén található lezárt temető, az 531 hrsz-ú terület, illetve az 537 hrsz-ú terület a gazdasági területtől északra.

3.3.6.2. Sportterület (Kk-Sp)

A területen nagyterjedésű sportolási célú területek, főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál legfeljebb 2%-os beépítettséggel.

A belterület északnyugati részén, az 5505 j. mellékúttól északra az 52 hrsz-ú terület egy része (jelenleg is sportpálya).

3.3.6.3. Lovassport terület (Kk-L)

A terület főként lovassporttal kapcsolatos sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál, e mellett a területet használók számára szálláshelyszolgáltató és vendéglátó épületek és egyéb turisztikai célú épületek, valamint állattartó épület (istálló) helyezhetők el.

Gara

A belterület délnyugati részén, a Köztársaság utca végén található 545/30 hesz-ú terület déli része.

3.3.7. KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ÉS KÖZMŰTERÜLET

A közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi gépjármű várakozóhelyek, járdák, és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi közlekedés, valamint a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

ORSZÁGOS MELLKUTAK

Meglévő

- 5505 j. Csávoly- Csátalja összekötő út (50-50 méteres védőtávolság),
- 5506 j. Baja - Bácsszentgyörgy összekötő út t (50-50 méteres védőtávolság)

Tervezett

- Gara - országhatár (ideiglenes határátkelőig tartó) mellékút.
Hosszútávra (10-15 év) tehető megvalósítása miatt csak a településszerkezeti terven jelölendő

TELEPÜLÉSI GYÚJTÓUTAKMeglévő

- Páncsics M. utca (az 5505 jelű országos mellékút belterületi átkelési szakasza),
- Kossuth Lajos utca (az 5505 és az 5506 jelű országos mellékutak belterületi átkelési szakasza),
- Csátaljai út (az 5505 jelű országos mellékút belterületi átkelési szakasza).

Tervezett

- Köztársaság utca (a tervezett Gara - országhatár összekötőút átkelési szakasza),

TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ UTAKMeglévő

A település úthálózata kialakulnak mondható, a beállt lakóterületen lévő utcák szabályozási szélességek megfelelőek, megtartandók.

Tervezett

- A település északkeleti részén, a Petőfi Sándor utca és Ady Endre utcákat összekötő, tervezett lakóutca, melynek szabályozási szélessége min. 8 m.
- A település déli részén tervezett lakóutca, melynek szabályozási szélessége min. 12 m.

KÖZÚTI CSOMÓPONTOK

- Páncsics M. utca (5505 j. országos mellékút belterületi átkelési szakasza) és a Kossuth Lajos utca (5506 jelű összekötő út belterületi átkelési szakasza) csomópontja, amely hosszútávon is el tudja látni a feladatát,
- Kossuth Lajos utca (5505 j. és 5506 országos mellékutak közös szakasának belterületi átkelési szakasza) és a Csátaljai út (5505 jelű összekötő út belterületi átkelési szakasza) csomópontja, amely hosszútávon is el tudja látni a feladatát.

KERÉKPÁRUTAKTervezett

- Bács-Kiskun megyei Területrendezési Tervben tervezett térségi kerékpárút.

PARKOLÓKMeglévő

- a település központjában a Polgármesteri Hivatal mellett párhuzamosan kialakított 5 parkoló állás,
- Bunyevác utcában lévő bolt előtt kialakított 6 parkoló állás,
- a Kossuth Lajos utcában lévő Kultúrház és Könyvtár előtti területen kialakított 5 rokkant parkolóhely,

Tervezett

- a sportpálya előtti területen legfeljebb 20 autó számára biztosítható, parkoló állás,
- a Kossuth Lajos utcában lévő boltok előtti területen legfeljebb 2 + 5 autó számára biztosítható, az útra merőleges kialakítású parkolóhely,
- a Posta előtti területen 2 autó számára biztosítható, az útra merőleges kialakítású parkolóhely,
- a Páncsics M. utcában lévő boltok előtt legfeljebb 4 + 5 + 4, az útra merőleges parkoló állás alakítható ki,
- a Páncsics M. utcában lévő Orvosi rendelő előtt legfeljebb 4 autó számára biztosítható, az útra merőleges kialakítású parkolóhely,
- a Kossuth Lajos utcában lévő Kultúrház és Könyvtár előtti területen legfeljebb 10 autó számára biztosítható, az útra merőleges kialakítású parkolóhely,
- a Partizán utcában lévő boltok előtt legfeljebb 3 + 2, az úttal párhuzamos parkoló állás alakítható ki,
- az Ady Endre utcában lévő vendéglátó hely előtt legfeljebb 5, az úttal párhuzamos parkoló állás alakítható ki.

Az országos mellékutak belterületi átkelési szakasza melletti parkoló fejlesztési igény felmerülése esetén, a tervezést megelőzően egyeztetni szükséges a közút kezelőjével (Magyar Közút Kht).

HATÁRÁTKELŐK

Gara szoros testvértelepülési kapcsolatot ápol a határontúli Regőcével. Az időszakos határátkelők hosszútávra (10-15 év) tehető megvalósítása miatt csak a településszerkezeti terven jelölendő.

- **Gara** a felszámolt Baja - Zombor vasútvonal nyomvonalán gyalogos, kerékpáros, illetve korlátozott forgalmú időszakos határátkelő kialakítása,

GYALOGOS ÚTVONALAK

A település gyalogútjai megfelelő kiépítettségűek. Új gyalogút kiépítése nem szükséges.

VASÚT

A település közigazgatási területén nem halad át vasútvonal. A legközelebbi vasútállomás Bácsbokodon (15 km) található, ahol a vasúti mellékvonalak közé tartozó 154 sz. (Bátaszék - Baja - Kiskunhalas) villamosítatlan, egy vágányú vasútvonal halad keresztül. A települések közötti kis távolságot figyelembe vasútfejlesztés nem indokolt.

TÖMEGKÖZLEKEDÉS

A településnek önálló közlekedési rendszere nincs, de a községek utjait használó buszjáratok el tudják látni a belső közlekedési igényeket, így ennek fejlesztésére hosszútávon sem lesz szükség.

4. ÉRTÉKVÉDELEM

4.1 TÁJI ÉRTÉKEK

4.1.1. TERMÉSZET ÉS TÁJVÉDELEM

Nemzetközi védelem

Gara területén Natura2000 hálózat részét képezi a településtől nyugatra fekvő gyepes terület.

Országos védelem

Az 1996. évi LIII. törvény alapján „*ex lege*” **védett szikes** található Garán a településtől nyugatra.

Országos Ökológiai Hálózat

Az Országos Ökológiai Hálózat területe kiterjed a település legjelentősebb vízfolyásaira (Igali-főcsatorna), Garán a belterületől nyugatra fekvő, mélyfekvésű szikes területre, illetve a településen egyéb kisebb vizenyős területekre, gyepterületekre.

A Megyei Területrendezési tervben ábrázolt övezetek:

Védett természeti terület övezete

Garán található, a belterületől nyugatra, s megegyezik a Natura2000 területek kiterjedésével.

Védett természeti terület védőövezete

Garán található, a védett természeti terület körüli keskeny sáv.

Természeti terület övezete

Természeti terület övezetébe tartoznak az Igali-főcsatorna, illetve a beléjük torkolló egyéb csatornák menti területek.

Ökológiai (zöld) folyosó övezete

Az Igali-főcsatorna medre tartozik ide a Megyei területrendezési terv szerint.

Helyi védelem

Gara területén helyi védelmet élveznek a temető (533 hrsz) gesztenye fasorai.

4.1.2. TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

A Natura2000-hez tartozó területekkel nagyjából megegyező területen, a Gara belterületétől nyugatra található gyepterületek tartoznak a Megyei területrendezési terv alapján tájképvédelmi övezetbe.

4.2. Művi értékek

4.2.1. ORSZÁGOS VÉDELEM

A településen egy országos védelem alatt álló építmény található. A Szabályozási tervben kell kijelölni a műemléki környezet határát.

Ssz.	Címe	hrsz	funkció
1.	Kossuth Lajos u. 80.	987	Római katolikus templom

4.2.2. HELYI VÉDELEM

A településen még több épület, illetve épületcsoport őrzi a vidék népi építészetének jellemző vonásait. Ezek megőrzését biztosítani kell. Helyi védelemre javasolható épületek, építmények:

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Kossuth u. 18	314	tájház
2.	Kossuth u. 30	308	lakóépület
3.	Kossuth u. 33	84	lakóépület
4.	Kossuth u. 52	297	lakóépület
5.	Kossuth u. 53	1189/1	lakóépület
6.	Kossuth u. 54	296	lakóépület
7.	Kossuth u. 69	1209	Varroda
8.	Kossuth u. 82	985	Általános iskola
9.	Kossuth u. 83	1239	Művelődési ház
10.	Kossuth u. 90	981	lakóépület
11.	Kossuth u. 93	1251	lakóépület
12.	Kossuth u. 95	1252	lakóépület
13.	Kossuth u. 98	977	lakóépület
14.	Kossuth u. 100	976	lakóépület
15.	Kossuth u. 116	966	lakóépület
16.	Kossuth u. 125	1071	lakóépület
17.	Bunyevec u. 51	350	lakóépület
18.	Bunyevec u. 57	353	lakóépület
19.	Bunyevec u. 90	240	lakóépület
20.	Bunyevec u. 92	239	lakóépület
21.	Bunyevec u. 97	922	lakóépület
22.	Bunyevec u. 113	934	lakóépület
23.	Bunyevec u. 123	939	lakóépület
24.	Köztársaság u. 35	1030	lakóépület
25.	Petőfi u. 8	429	lakóépület
26.	Petőfi u. 34	729	lakóépület
27.	Ady E. u. 15	550	italüzlet
28.	Kossuth u. 48	299	lakóépület
29.	Kossuth u. 40	303	lakóépület
30.	Bunyevec u. 41	340	lakóépület
31.	Bunyevec u. 64	254	lakóépület
32.	Páncsics M. u. 48	461	lakóépület
33.	Kossuth u. 96	978	Általános iskolai napközi otthon
34.	Kossuth u.	105	kálvária
35.	Kossuth u. 80	987	Szentháromság-szobor
36.	Kossuth u. 80	987	feszület
37.	Kossuth u.	903	feszület
38.	Kossuth u. 80	987	feszület
39.	Kossuth u. 80	987	világháborús emlékmű
40.	Kossuth u. 80	987	II. világháborús emlékmű
41.	Kossuth u. 80	987	emlékmű
42.	Kossuth u. 80	987	emlékmű
43.	Kossuth u. 80	987	Szűz Mária szobor
44.	Kossuth u. 80	988	székelykapu

45.	Dózsa György u. - Hunyadi János u.	1164	<i>feszület</i>
46.	Kossuth u. 116	966	<i>feszület</i>
47.	Kossuth u. 90.	988	<i>szobor</i>
48.	Kossuth u. 51.	88/2?	<i>emlékmű</i>
49.	Bunyevác u. - Zrínyi Miklós u.	902	<i>feszület</i>
50.	Bunyevác u. - Páncsics M. u.	108/1	<i>feszület</i>
51.	Páncsics M. u. - Partizán u.	548	<i>feszület</i>
52.	Petőfi Sándor u. 1.	357	<i>feszület</i>
53.	Páncsics M. u.	533	<i>kápolna</i>
54.	Páncsics M. u.	533	<i>feszület</i>
55.	Páncsics M. u.	533	<i>kitelepített nemzetiségek síregyüttese</i>

4.3 RÉGÉSZETI TERÜLETEK

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása szerint a településen több régészeti lelőhely található.

A településen található régészeti lelőhelyek pontos elhelyezkedése és kiterjedése a Településrendezési tervvel párhuzamosan készülő Örökségvédelmi hatástanulmányban tisztázandó.

5. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

Gara területén jelentős szennyező forrásnak számítanak kisebb-nagyobb mértékben az állattartó telepek, illetve az intenzív mezőgazdasági tájhasználatból származó különféle vegyszerek. Szintén számottevő szennyezést okoz a település részbeni csatornázatlansága. Ezen problémák kezelése elsődleges különösen azért, mert Gara egy része a megyei területrendezési tervben a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezetébe tartozik.

5.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

A 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet alapján Gara a felszín alatti víz szempontjából érzékeny, a 27/2006. (II.7.) Kormányrendelet „B” melléklete szerint pedig nitrátérzékeny település.

A vízfolyások, állóvizek, valamint a felszín alatti vízkincs megóvását, szennyeződésük, veszélyeztetésük megelőzését meg kell oldani, illetve kiemelt figyelmet kell fordítani a vizek nitrátszennyezésének megelőzésére.

A mezőgazdasági művelés során a vegyszerhasználatot ellenőrizni, illetve szükség esetén korlátozni kell. A nagyüzemi, valamint a belterületi állattartás során a trágyatárolást, elhelyezést kizárólag szigeteléssel ellátott trágyatárolóban szabad csak megoldani.

A közműves szennyvízelvezetést mielőbb ki kell építeni, annak megvalósulásáig szükséges a csatorna-hálózaton kívüli szennyvíztárolás felülvizsgálata, szükség esetén szankcionálása, és zárt rendszerű közműpótlók alkalmazása. A csatornahálózat kiépültét követően a rácsatlakozásokat ösztönözni kell pl. adókedvezménnyel.

A szélerózió káros hatásai a tervben jelölt erdősávokkal, fasorokkal mérsékelendők.

A vízerózió károsító hatásai ellen a vízelvezető árok megfelelő műszaki kiépítéséről és karbantartásáról gondoskodni kell.

A további talaj- és vízszennyezések megakadályozása érdekében a település területén található illegális hulladék-elhelyezéseket azonnali hatállyal fel kell számolni, az érintett területeket rekultiválni kell.

5.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A 4/2002-es KvVM rendelet alapján Gara területe a 10. légszennyezettségi zónába tartozik.

A településen működő szárítózemek porterhelésének csökkentésére a telkeken beültetési kötelezettséget kell érvényesíteni.

A lakossági fűtésből származó légszennyezés csökkentésére szükséges a vezetékes gáz-hálózatra való rákötések ösztönzése.

A közlekedésből eredő terhelés csökkentésére fasorok telepítendőek.

A külterületen előforduló mezőgazdasági eredetű porterhelés csökkentésére fasorok telepítendő, illetve a terven jelölt területek gyepesítendő.

Az allergén gyomok terjedésének megelőzése, illetve irtása érdekében a közterületeket, az utak menti területeket, árkok környékét, valamint az üres telkeket rendszeresen kaszálni kell. Parlagfű, illetve egyéb allergiakeltő növények szempontjából a külterületeket is ellenőrizni kell, és azok irtását meg kell oldani.

5.3. HULLADÉKKEZELÉS

Gara területén meg kell akadályozni a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vizekbe, valamint a levegőbe jutását. A település területén található egykori kommunális lerakók területének környezeti felülvizsgálatát és rekultivációját el kell végezni. Úgyszintén a felszámolásuk után rekultiválni kell az esetlegesen előforduló kisebb-nagyobb illegális személtelhelyezések területeit, a kialakulásukat meg kell akadályozni.

Meg kell valósítani a szelektív hulladékgyűjtést, valamint a veszélyes hulladékok elkülönítve történő gyűjtését és elszállítását.

5.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

A zaj- és rezgésterhelés mértéke a településen elhanyagolható, a közlekedésből származó zajterhelés növényzet (fasorok, zöldsávok) telepítésével csökkentendő.

A rezgésterhelés mértéke sebességkorlátozással csökkenthető.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, 27/2008 (XII.3.) KvVM-EüM rendelet 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Közlekedési zajtól származó határértékek		
	gyűjtőút, összekötő út, bekötőút, egyéb közút mentén	
Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	60 dB	50 dB
Gazdasági terület	65 dB	55 dB

A rendelet 1. számú melléklete üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeire vonatkozóan is tartalmaz adatokat. A tervezési területen az alábbi zajterhelési határértékek érvényesek:

Az üzemi létesítményektől származó zajterhelési határértékek:		
Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Falusias lakóterület	50 dB	40 dB

6. KÖZMŰELLÁTÁS

6.1 VÍZELLÁTÁS

A településen a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezeték minden utcában kiépült. A hálózat a térség vízellátását biztosító Bajavíz Zrt. kezelésében van, a vízellátó hálózatot ez a Vízmű üzemelteti.

A település vízellátásának alappáisa Gara belterületén belül, a Petőfi Sándor utcai Vízműtelken létesített vízműkút. A kútból kitermelt vizet szivattyúkkal a Vízmű telkén felépített 100 m³/d térfogatú magastározóba (túlfolyószint:rel +28 m) nyomják. Az ellennyomó tározóként működő magastározóban tárolt víz vízszintje határozza meg a víznyomást Gara és Bácsszentgyörgy hálózati rendszerében, a hálózatban a víznyomás az egész településen megfelelő. A település minden utcájában megépült a vízvezeték, zömmel körvezetékes rendszerrel, ágvezetékekkel a külterületek felé kifutó utcáknál. Az ágvezetékes rendszer megszüntetése és lehetőség szerint körvezetékes alakítása indokolt.

6.2 SZENNYVÍZELVEZETÉS

A településen a 100 %-os szintre kiépített vízellátó és gázellátó hálózata ellenére nem rendelkezik szennyvízcsatorna hálózattal. A keletkező szennyvizet az ingatlanok telkein zömmel elszikkasztják, illetve zárt szennyvíztározó medencékben tárolják, amelyekből az összegyűlt szennyvizet szippantókocsikkal a kijelölt leürítőhelyekre szállítják.

Garán a Gyermekeotthon területén keletkező szennyvizek számára a településtől délre egy szennyvíztisztító telep épült. A szennyvíztisztító telep régi, ún. totáloxidációs szennyvíztisztító árkos technológiával üzemel. A telep területén Gara és Bácsszentgyörgy szennyvizeinek megtisztítására alkalmas, új, korszerű technológiájú tisztító egység elhelyezésére alkalmas terület rendelkezésre áll. A szennyvízcsatorna-hálózatot ki kell építeni, és a rákötést szorgalmazni kell.

6.3 CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, BEL- ÉS ÁRVIZVÉDELEM

Az alapvetően síkvidéki jellegű települést az Igalj főcsatorna érinti, melyeknek befogadója a Baja-Bezdáni tápcsatorna, végső befogadó a Duna. A település víztelenítése nyílt árkos módon - a hidraulikai összehangoltság hiánya miatt szikkasztóként - történik, de több utcában nem megoldott a csapadékvíz elvezetése. Hosszútávon cél egy átfogó vízrendezés megoldása a településen.

6.4 GÁZ- ÉS HŐENERGIA ELLÁTÁS

A település gázellátásának szolgáltatója és üzemeltetője a DÉGÁZ Rt. A szolgáltatásba való bekapcsolódás lehetősége minden belterületi ingatlan számára biztosított. A településen belül a gázelosztás középnyomású hálózattal épült ki, a kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomásszabályozókkal történik.

6.5 VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Gara villamosenergia ellátásának szolgáltatója a Szeged központú DÉMÁSZ Rt. A terület villamosenergia-ellátása 100%-osnak minősíthető.

6.6 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A településen a vezetékes hírközlési létesítmények megfelelően működnek, szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt. A település a 79-es számú Bajai Primer körzethez tartozik.

A tervezési terület mobil távközlési ellátás szempontjából megfelelő minőségben lefedett.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

GARA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 12/2011. (VII.18.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE GARA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Gara Község Önkormányzat képviselőtestülete az Alkotmány 44/A § (2) bekezdésben foglalt feladatkörében eljárva, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 7§(3)c) pontjára, ugyanezen törvény 9.§ (3) bekezdésben foglalt feladatkörében eljáró Csongrád Megyei Közigazgatási Hivatal Dél-alföldi Állami Főépítész, az Alsó-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi felügyelőség, ÁNTSZ Bajai, Bácsalmási Kistérségi Intézete, Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nemzeti közlekedési hatóság Dél-alföldi Regionális Igazgatósága, Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Dél-alföldi Irodája, Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatósága, Bács-Kiskun Megyei Földhivatal, Bács-Kiskun Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóság, Bács-Kiskun Megyei Szakigazgatási Hivatal Növény-és Talajvédelmi Igazgatóság, Dél-alföldi Regionális Munkaügyi Központ, Szolnoki Bányakapitányság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Bácsborsod Község Önkormányzata, Vaskút Község Önkormányzata, Csátalja Község Önkormányzata, Dávod Község Önkormányzata, Bács-szentgyörgy Község Önkormányzata, Bács-Kiskun Megyei Önkormányzat egyetértésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A RENDELET HATÁLYA ÉS ÉRTELMEZÉSE

1.§ (1) E rendelet hatálya Gara községek közigazgatási területére terjed ki.

(2) A Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) csak a mellékelt M=1:4000 méretarányú, SZT-1 jelű belterületi és az M=1:15000 méretarányú, SZT-2 jelű külterületi Szabályozási tervekkel (továbbiakban: Szabályozási terv) együtt alkalmazható.

(3) Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Belterületbe vonható területek
2. melléklet: Természetvédelem - helyi védelem
3. melléklet: Sajátos jogintézmények
4. melléklet: Szabályozási Terv

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

2.§ E rendelet alkalmazásában:

1. Alternatív szennyvíz-tisztítási technológia: olyan szennyvízkezelési technológia, amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére-tisztítására és elhelyezésére szolgál, a közműves szennyvízelvezetéssel-és tisztítással egyenértékű környezetvédelmi megoldást biztosít. A szennyvizek tisztítása biológiai módszerekkel történik.

2. Álló ablak: a homlokzati nyílászáró szélességi (a) és magassági (m) aránya: szélesség (a) : magasság (m) < 1.

3. Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.

4. Jelentős zavaró hatás: különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőző-veszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó tevékenységből eredő hatás

5. Kegyeleti park: Olyan Korábban temetőként használt önálló terület, mely ma már nem szolgál temetkezési helyként, illetve a temető azon része, ahol a sírok fenntartása, gondozása megtörténik, de temetést már nem végeznek, azonban síremlékei fennmaradtak és távlatban is fenntartandók.

6. Kialakult beépítettség: A település már beépült részén történelmileg kialakult beépítettség, mely a sajátos funkció, illetve telekstruktúra miatt beállt képet mutat. Új épület építése csak a meglévő épület bontása esetén, azzal megegyező nagyságban, az építési helyen belül történhet.

7. Kialakult beépítési mód: A település már beépült részén történelmileg kialakult beépítési mód, mely nem határozható meg egyértelműen, oldalhatáron álló, vagy szabadon állóként. A kialakult beépítési módhoz való alkalmazkodás új épület építése esetén is megengedett.

8. Kialakult építménymagasság: A település már beépült részén történelmileg kialakult építménymagasság. Új épület esetén a meglévő építménymagassághoz kell igazodni úgy, hogy az építménymagasság ne haladja meg a tömbben vagy az övezetben található építménymagasságok átlagát.

9. Nem jelentős zavaró hatás: minden olyan tevékenységből fakadó hatás, mely a környezetét kevésbé zavarja zajjal, bűzzel, környezetszennyező kibocsátással.

10. Óriásplakát: elemeiben vagy összességében a DIN AO méretet meghaladó méretű plakát.

11. Rendezett telek: rendezettnek tekinthető egy telek, ha a Szabályozási tervekben előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés) maradéktalanul elvégezték, s azt végrehajtották (kerítésáthelyezés, épületbontás,)

12. Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő létesítményeknek vagy befolyásolt létesítményegységeknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely az összhang megteremtését célozza. Természetvédelmi területeken az épületek, építmények tájba illesztéséről a MSZ 20376-1 rendelkezik.

13. Takaró fásítás: Az építmények eltakarására szolgáló legalább három oldali fás növényzet.

14. Telek be nem építhető része: a telek azon része ahol épület nem helyezhető el. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.

15. Zárt kerítés: A település területén történetileg kialakult kerítések kapubálványokkal, pillérekkel tagolt, tömör falazott kerítés (kő, tégl) deszka vagy kovácsoltvas kapukkal.

3. A SZABÁLYOZÁS ELEMEI

3.§ (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosítása esetén lehetséges:

- a) szabályozási vonal;
- b) építési övezet, övezet határa és paraméterei;
- c) telek be nem építhető része;
- d) közlekedési célú közterület zöldfelületként fenntartandó része;
- e) sajátos jogintézmények;
- f) meglévő, megtartandó, tervezett fasor;
- g) a kötelező erejű megszüntető jel;
- h) védőtávolságok;
- i) műemléki környezet.

(2) Az (1) bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek.

4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

4.§ A belterületbe vonható területeket az 1. melléklet és a Szabályozási terv tartalmazza.

5. TELEKALAKÍTÁS ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

5.§ (1) Telekalakításra engedély kiadható, ha:

a) a telekalakítás a Szabályozási terven jelölésre került és a kialakítandó telekszám Szabályozási terven jelölteknek megfelel,

b) a Szabályozási terven nem került kijelölésre, de az övezet paraméterei alapján a telekalakítás végrehajtható.

(2) Építési telek alakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként - kialakult beépítés esetén, jelen szabályozás idején már meglévő zárványtelkek kivételével - nem jön létre:

a) nyúlványos (nyeles) telek,

b) olyan telek, amely közútról, vagy magánútról gépjárművel nem közelíthető meg, s a létrejövő telek egyszerű kontúrú, alakja az övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

(3) A beépítésre szánt területeken az építési telkek legkisebb területei esetében a kialakult telkek tovább nem oszthatók.

(4) A település területén közműterület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület szélesítése céljából kerül sor, a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a telek mérete alapján a telekalakítást megelőzően beépíthető lett volna, de a telekalakítást követően a telek méretei már nem érik el az övezetben előírtakat, de alapterülete meghaladja az 550 m²-t, s a telek beépítése az szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(6) Újonnan kialakításra kerülő közforgalom előtt elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

6. ÉPÍTÉSI ÉS HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

6.§ (1) A település beépítésre szánt részén,

- a) szabadon álló beépítés esetén: 16 m
- b) oldalhatáron álló beépítés esetén: 10 m
- c) zárt sorú beépítés esetén: 12 m

szélességű meglévő telek is beépíthető.

(2) Belterületen, amennyiben egy meglévő építési telek nagysága nem elégíti ki az építési övezet teleknagyság méretére vonatkozó előírásokat, de nagyobb mint 450 m², és a (1) bekezdésben foglalt minimális szélességi méreteket eléri, úgy beépíthető.

(3) Ha egy építési telek területe vagy szélességi mérete a (1)-(2) bekezdésben foglalt minimális méreteket nem elégíti ki, úgy:

a) a meglévő épület felújítható, tetőtere beépíthető, alapterülete az építési helyen belül bővíthető;

b) új épület nem építhető.

(4) Ha egy meglévő épület beépítési módja eltér az övezeti előírásoktól, a meglévő épület - ha az övezet egyéb előírásait kielégíti - felújítható, tetőtere beépíthető, az építési helyen belül bővíthető, de új épület csak az övezet előírásai szerinti építési helyre építhető.

(5) A település területén jellemző keresztcsűrös beépítés megmaradt épületei az övezet beépítési módjától, építési helytől függetlenül felújíthatók, korszerűsíthetők, rendeltetismódjuk megváltoztatható.

7.§ (1) A beépítésre szánt területen a belterülethez közvetlenül nem kapcsolódó gazdasági és különleges területek kivételével - a csatornahálózat kiépítést követően - új épület építése csak teljesen közművesített építési telken lehetséges.

(2) A teljes közművesítettség feltételeként előírt csatornahálózat kiépítéséig zárt engedélyezett szennyvíztároló vagy alternatív szennyvíztisztítási technológia alkalmazása esetén is építhető épület.

(3) A közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége azokat a telkeket nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, az illetékes hatóság által elfogadott módon megoldott.

(4) A közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás kötelezettsége azokat a telkeket nem érinti, ahol olyan alternatív szennyvíztisztítási technológiát alkalmaznak, amely a hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

(5) A település beépítésre szánt területén a kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a telek be nem építhető része, a kerti medence, vízfelület, gyephezagos térburkolat.

(6) A beültetési kötelezettséggel érintett telkek beépítése esetén az építési engedély iránti kérelemnek tartalmaznia kell kertépítészeti tervet.

7. ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

8.§ (1) A település területén távközlési magasépítmény, adótorony, 6 m-nél magasabb antenna, zászlótartó oszlop:

a) belterületen, valamint az országos ökológiai hálózat területén kivételes esetben sem helyezhető el,

b) egyéb területeken csak látványterv alapján helyezhető el.

(2) 5,0 m-es vagy annál nagyobb előkertben és 6,0 m-es vagy annál nagyobb oldalkertben:

a) kerti építmény;

b) a terepszintnél 0,5 m-nél nem magasabbra kiemelkedő, lefedés nélküli terasz;

c) közműbecsatlakozás építménye;

d) terepszint alatti háztartási tüzelőanyag tároló;

e) zárt szennyvíztároló;

f) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladékgyűjtő tartály tároló helyezhető el.

- (3) Az 5 m-nél kisebb előkertben csak:
- közműbecsatlakozás építménye;
 - kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladékartály tároló helyezhető el.

8. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

9.§ (1) A település területén az egyes építési övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:

- SZ szabadon álló,
- O oldalhatáron álló,
- Z zárt sorú,

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala:

- az északi telekhatár;
- keleti vagy nyugati telekhatár
- a már túlnyomó részben beépített telektömbben a kialakult telekhatár;

(3) Saroktelek esetében, a telek beépítési módjának figyelembevételével, az építési helyet az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák építési vonalához igazodjon.

(4) Az előkert, mely egyben építési vonal is:

- legalább 70 %-ban beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodó kell legyen,
- új beépítés esetén:
 - új lakóterület esetében: 2 m;
 - kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület esetében: legalább 5 m,
 - egyéb esetben: legalább 5 m.

(5) Közkerettel szomszédos telken új épületet úgy kell elhelyezni, hogy az a közparkra ne tűzfalal nyíljon.

(6) Fekvő telek esetében az építési hely meghatározásánál a hátsókeret 4,5 méterrel vehető figyelembe.

10.§ Amennyiben Garán egy foghíjtelket utcavonalas beépítésű épületek vesznek körül, az új épület előkertje

- a Dózsa György, a Kossuth Lajos, a Bunyevác utcában: 0 m;
- az a) pontban felsorolt utcákkal párhuzamos utcákban és a Páncsics M. utcában: 0-2 m;
- egyéb esetben 0 és 5 m között szabadon megválasztható.

II. Fejezet

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

9. ORSZÁGOS VÉDELEM

11.§ (1) Az országos művi értékvédelem alá eső épületeket és az egyes műemléki környezeteket a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelésére, megőrzésére vonatkozóan a hatályos országos rendelkezések irányadók.

10. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

12.§ (1) A település régészeti területeit a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A régészeti érintettségű területen, a Szabályozási terven jelölt kiterjedésben a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

11. HELYI VÉDELEM

13.§ (1) A helyi védett épületek bővítése felújítása, (homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés) során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz alkalmazkodó építészeti megoldások engedélyezhetők. Az épületeken, építményeken végzett bármilyen építési munka esetén a helyi értékvédelmi rendelet és az örökségvédelmi hatástanulmány iránymutatásai szerint kell eljárni.

- (2) A helyi védelem alatt álló építmények helyreállításánál, átalakításánál és bővítésénél
- a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz;
 - b) az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, érintetlenül kell hagyni, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
 - ba) a homlokzat felületképzését;
 - bb) a homlokzat díszítő elemeit;
 - bc) a nyílászárók keretezését, azok jellegzetes szerkezete, az ablakok osztását;
 - bd) a tornácok kialakítását;
 - be) a lábazatot, a lábazati párkányt;
 - c) az alaprajzi elrendezés - különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei - , valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.
- (3) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- (4) A helyi védelem alatt álló épület bővítésénél homlokzati kialakítására figyelemmel kell lenni. Az épület utcai szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje.
- (5) Helyi védett épület bontására csak a teljes műszaki avultság, életveszély elhárítás esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.
- (6) Helyi védelem alatt álló keresztek felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.

14.§ (1) A Kk-kgy jellel jelölt kegyeleti park helyi védelem alatt áll. A védelem kiterjed a kegyeleti park területén minden emlékre, amelyekre a helyi védett műtárgyakra vonatkozó védelmi előírások alkalmazandók. A kegyeleti park területe nem csökkenthető.

(2) A település területén hagyományosan épített keresztcsűrők, az övezetben meghatározott építési helytől függetlenül felújíthatók, újjáépíthetők a 6.§ (5) bekezdés figyelembe vételével.

12. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

15.§ (1) A település közigazgatási területén nem alkalmazhatók az alábbi építési anyagok:

- a) műanyag hullámlemez;
- b) alumínium trapézlemez (gazdasági területeken kívül);
- c) mesterséges pala;
- d) vörös árnyalattól eltérő színekben bitumenes zsindelel.

(2) A település közigazgatási területén két vagy több szintes tetőterű épület nem létesíthető.

(3) Az épületek egyik homlokzati felületre számított építmény magassága sem haladhatja meg az övezetben előírt építménymagasság + 1,50 m-t.

(4) A homlokzatfelújításnak a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.

(5) Az Lf2 és K-fk1 építési övezetekben a homlokzaton csak álló ablakot lehet elhelyezni.

16.§ (1) A település beépítésre szánt területén az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet.

(2) Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 1,80 m-t.

(3) A településen kialakult zárt kerítések védendőek, felújítandók a lakóépület felújításával egy időben, a homlokzat színével megegyezően.

(4) A kedvező településkép megőrzése érdekében a meglévő épületek felújítása csak oly módon történhet, hogy a történelmileg kialakult szárazkapuk, falazott kerítések megmaradjanak.

13. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

17.§ (1) A település területének rendezése során a következő sajátos jogintézmény alkalmazható: beültetési kötelezettség.

(2) A település területén beültetési kötelezettség terheli a 3. melléklet szerinti ingatlanokat.

(3) A beültetési kötelezettség elrendelését az építési hatóság e rendelet kihirdetését követő 60 napon belül köteles határozattal az érintettekkel közölni.

(4) A beültetési kötelezettséget az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

14. REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA

18.§ (1) A település területén az épületek tetőzetén hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.

(2) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégéreinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.

(3) A település lakóterületein óriásplakát nem helyezhető el.

15. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

19.§ (1) Az élővilág igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megővését.

(3) Külterületi utak mentén a szabályozási terven jelölteknek megfelelően legalább egyoldali, átlagosan 10 méter tőtávolságot meg nem haladó őshonos fajokból álló fasor telepítendő.

(4) Külterületen, beépítésre nem szánt területen a vízfolyások mellett meglévő galéria növényzetet meg kell őrizni.

16. TERMÉSZETI TERÜLETEK ÉS ÉRTÉKEK

20.§ (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a Natura 2000, a tájképvédelmi területek (továbbiakban védett területek) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területekre és a Natura 2000 területekre a vonatkozó jogszabályok előírásai a mérvadóak.

(3) Védett területeken

a) természetes vagy természetközeli erdők, gyepek (rét, legelő) nádasok, vizes élőhelyek nem szüntethetők meg;

b) csak extenzív jellegű, természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

(4) Tájképvédelmi területen csak tájba illő épület helyezhető el.

21.§ (1) A településen a helyi védelemre javasolt természeti értékek lehatárolását a Szabályozási terv, felsorolását a 2. melléklet tartalmazza.

(2) A helyi védelemre javasolt természeti értékeket meg kell őrizni, rendszeres gondozásuk, fenntartásuk szakértő közreműködésével lehetséges. Gondozásuk a tulajdonos, illetve a kezelő kötelessége.

(3) Helyi védelemre javasolt fasor egyedei kizárólag életveszély, betegség, viharkár esetén vágathatók ki, dendrológiai szakvélemény alapján. A kivágott/elpusztult fa pótlásáról 2 éven belül az eredetivel azonos fajjal és fajtavál gondoskodni kell.

17. KÖRNYEZETVÉDELEM

22.§ (1) Az település igazgatási területén az egyes területek használata úgy engedélyezhető, illetve úgy folytatható, ha a használat:

a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,

b) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,

c) kizárja a környezetkárosítást,

d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telek határán teljesülniük kell.

(3) A roncsolt területek a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően rekultiválni kell és a Szabályozási terven meghatározott cél szerint kell újrahasznosítani.

(4) A település nitrátszennyezéssel szemben érzékeny települések közé tartozik. Ebből következően a település teljes területén be kell tartani a „helyes mezőgazdasági gyakorlatra” vonatkozó előírásokat.

(5) Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő funkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.

(6) Haszonállattartó építmények élelmiszertároló, -feldolgozó és -forgalmazó létesítményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

18. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

23.§ (1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.

(2) A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, a felszín alatti vizek, valamint a talaj állapotát veszélyeztetik.

(3) A hatályos, felszín alatti vízminőség-védelmi előírásokat tartalmazó jogszabály szerint - a felszín alatti vízminőség-védelem szempontjából a település érzékeny besorolású területek, s e besorolásnak megfelelő előírások alkalmazandók.

(4) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét biztosítani kell.

(5) A felszíni vizek partvonalától számított 100 méteres távolságon belül állattartó épületek, illetve trágyatároló épületek, építmények nem helyezhetők el.

19. A LEVEGŐ VÉDELME

24.§ (1) A településre az általánosan érvényes levegőtisztaság-védelmi értékek vonatkoznak.

(2) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek a település közigazgatási területén nem folytathatók.

20. A TERMŐFÖLD VÉDELME

25.§ (1) A területen csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.

(2) Talajmoozgatással járó tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.

(3) A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.

(4) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

(5) A település területén tilos a tisztítatlan szennyvizet közvetlenül a talajba juttatni.

21. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS

26.§ (1) Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, hígrágyás technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem létesíthető.

(2) Az illegális hulladéklerakók, illetve vadlerakók felszámolandók.

(3) A felhagyott hulladéklerakó területének rekultivációjáig a terület elzárását, veszélyességének megjelenítését biztosítani kell.

(4) Döggkonténer belterület határától legalább 500,0 m-es védőtávolság biztosításával létesíthető.

(5) Szelektív hulladékgyűjtő sziget a település közterületén elhelyezhető. A meglévő hulladékgyűjtő szigetek megtartandók.

22. A ZAJ ELLENI VÉDELEM

27.§ A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.

23. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

28.§ (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) különleges terület - mezőgazdasági üzemi területek.

(2) A káros hatású tevékenység hatása nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.

(3) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telek határán teljesülniük kell.

III. Fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

24. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

29.§ A település területén a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolandók:

- | | |
|--|---------|
| a) Falusias lakóterület | (Lf) |
| b) Gazdasági terület - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | (Gksz) |
| c) Különleges területek | |
| ca) Faluközpont terület | (K-fk) |
| cb) Egészségügyi, szociális terület | (K-eü) |
| cc) Mezőgazdasági üzemi terület | (K-mü) |
| cd) Szennyvíztisztító | (K-szt) |

25. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

30.§ (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők.

(2) Falusias lakóterületen önálló épületként elhelyezhető:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület;
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- szálláshely szolgáltató épület;
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- kézműipari építmény;

(3) Falusias lakóterületen önálló főépületként kivételesen elhelyezhető:

- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény;
- sportépítmény.

(4) Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el üzemanyag-töltő állomás.

(5) A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1 AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	építési övezeti jele	beépítés módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	építményének legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya (%)	megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	Lf1	O	2000	18	30	4,5	60	0,5
4	Lf2	Z	1500	16	30	4,5	60	0,5
5	Lf3	O	900	16	30	4,5	60	0,5
6	Lf4	O	720	16	30	6,0	50	0,5

- O oldalhatáron álló beépítés
Z zárt sorú beépítés

(6) Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be, a 7.§ (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

31.§ (1) Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:

- a) háztartással kapcsolatos tárolóépület;
- b) barkács műhely;
- c) műterem;
- d) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;
- e) a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;
- f) kereskedelmi-, szolgáltató épület

helyezhető el.

(3) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése

a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;

b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített főépület esetén

történhet.

(4) Az építési övezet területén állattartást szolgáló épületek a meglévő 400m² -nél kisebb telkeken nem létesíthetők.

(5) Az építési övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.

(6) Az építési övezet területén mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény közterülettől legalább 25 m-re helyezhető el.

32.§ (1) A Szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen fóliás technológiájú kertészeti építményeken kívül más épület nem helyezhető el.

(2) A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. Kizárólag a szabályozási terven ábrázoltak szerint, a telek utcafronttól számított 60 m mély telekrésze építhető be. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.

(3) Az építési övezetekben megengedett legnagyobb építménymagasságot túllépő, meglévő gazdasági épületek felújítása, újjáépítése esetén az építménymagasság a kialakult állapotokhoz igazodó kell legyen.

26. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

33.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a Szabályozási terven Gksz jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló épületként elhelyezhető:

a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület;

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb kétlakásos lakóépület;

c) igazgatási, egyéb irodaépület.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen kivételesen sem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás.

(4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1 AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	építési övezeti jele	beépítés módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya (%)	megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	Gksz	O	1500	25	35	4,5*	40%	0,7

O oldalhatáron álló beépítés

SZ szabadonálló beépítés

* lásd 34.§ (2) bekezdés

(5) Az építési övezetek építési telkei belterületen teljes közművesítettség esetén, külterületen legalább részleges közművesítettséggel építhetők be a 7. § (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

34.§ (1) Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.

(2) Földszintes gazdasági épület esetében ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb építménymagasság szükséges, az építési övezetben előírt legnagyobb megengedett építménymagasság 3 méterrel túlléphető.

(3) Gksz jelű építési övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 5 m-es sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.

27. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

35.§ (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt a következők:

- | | |
|------------------------------------|---------|
| a) Faluközpont terület | (K-fk) |
| b) Egészségügyi, szociális terület | (K-eü) |
| c) Mezőgazdasági üzemi terület | (K-mü) |
| d) Szennyvíztisztító | (K-szt) |

(2) A különleges területen önálló gépkocsitároló épület elhelyezése nem megengedett.

28. KÜLÖNLEGES TERÜLET - FALUKÖZPONT TERÜLET

36.§ (1) A különleges terület - faluközpont terület a Szabályozási terven K-fk jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely a település központjában olyan nagyobb intenzitással beépített terület, ahol helyi, illetve térségi szintű igazgatási, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, turisztikai célú bemutató és kiszolgáló épületek, valamint lakóépület helyezhető el.

(2) Különleges terület - faluközpont területen önálló épületként elhelyezhető:

- lakóépület;
- igazgatási épület;
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület;
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- sportépítmény.

(3) Különleges terület - faluközpont terület K-fk2 építési övezetében kivételesen elhelyezhető üzemanyagtöltő állomás.

(4) Különleges terület - faluközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
1	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedett beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
3	K-fk1	Z	1500	14	35	6,0	40	1,2
4	K-fk2	K	K	K	35	6,0	40	1,0

Z zárt sorú beépítés
K kialakult

(5) Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be a 7.§ (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

37.§ (1) Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.

(2) Az építési övezetekben kizárólagos lakófunkció esetén a legnagyobb megengedett beépítettség 30%.

(3) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:

- új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
- önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített főépület esetén történhet.

(4) Az építési övezetek területén állattartó épület nem helyezhető el.

(5) Különleges terület - településközpont területen a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- állatkifutó;
- trágyatároló, komposztáló;
- siló, ömlesztett anyag, folyadék, és gáztároló.

(6) A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét figyelembe kell venni. Kizárólag a szabályozási terven ábrázoltak szerint, a telkek utcafronttól számított 60 m mély telekrésze építhető be. A beépítési %, és minimális zöldfelület megállapításakor a telek be nem építhető részét figyelmen kívül kell hagyni.

29. KÜLÖNLEGES TERÜLET - EGÉSZSÉGÜGYI, SZOCIÁLIS TERÜLET

38.§ (1) Különleges terület - egészségügyi, szociális terület a Szabályozási terven K-eü jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban az egészségügyi és szociális ellátás épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek, építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A különleges terület - egészségügyi, szociális területen elhelyezhetők:

- egészségügyi, szociális épület;
- a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások;
- igazgatási épület;
- rekreációs- és sportépítmények.

(3) A különleges terület - egészségügyi, szociális területen önállóan lakóépület nem helyezhető el.

(4) Különleges terület - egészségügyi, szociális terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutató
3	K-eü	SZ	K	K	25	6,0*	60%	0,7

SZ szabadonálló beépítés

K kialakult

* lásd 39.§ (2) bekezdés

(5) Az építési övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be a 7.§ (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

39.§ (1) Az övezet telkein több fő és kiegészítő funkciójú épület építhető.

(2) Az építési övezet területén sportcsarnok építése esetén az előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 10,5 méter.

(3) Az övezetben új épület az utcai telekhatártól legalább 10 m távolságban létesíthető, kerítéssel egybeépített portaépület kivételével.

(4) Az övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén - ahol nincs épület - legalább 10 m-es sávban többszintű növényzet (fa- és cserjesor) telepítése kötelező.

30. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

40.§ (1) A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület, a Szabályozási terven K-mü jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a nagyüzemi állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi területen önálló épületként elhelyezhető:

- állattartó épület és kiszolgáló épületei;
- egyéb mezőgazdasági üzemi létesítmények;
- egyéb ipari épület;
- a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó igazgatási és szociális épület.

(3) Különleges mezőgazdasági üzemi területen kivételesen sem helyezhető el üzemanyagtöltő állomás.

(4) A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	építési övezeti jele	beépítés módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya (%)	megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-mü	SZ	10.000	25	30	7,5 *	40%	0,7

SZ szabadonálló beépítés
* lásd 41.§ (7) bekezdés

(5) Az építési övezetek építési telkei belterületen, illetve belterülethez kapcsolódó K-mü területen teljes közművesítettség esetén, egyéb külterületen legalább részleges közművesítettséggel építhetők be a 7.§ (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

41.§ (1) Az építési övezet területén több fő funkciójú épület is építhető.

(2) Ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb építménymagasság szükséges, az övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság legfeljebb 10,5 méter.

(3) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi területen épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

(4) Az építési övezet területén jelenleg is meglévő lakóépületek, saját telken - annak méretétől függetlenül - felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.

(5) Az építési övezetben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel.

(6) A K-mü jelű övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül, a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban - ahol nincs épület - többszintű növényzet (gyep-, fa- és cserjeszint) telepítése kötelező.

31. KÜLÖNLEGES TERÜLET - SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TERÜLET

42.§ (1) Különleges terület - szennyvíztisztító terület a Szabályozási terven K-szt jellel szabályozott övezet, mely kizárólag a szennyvízelhelyezés és tisztítás törvényben előírt módon történő elvégzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - szennyvíztisztító területen lakóépület kivételesen sem helyezhető el.

(3) A különleges terület - szennyvíztisztító terület építési övezetét, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	építési övezeti jele	beépítés módja	kialakítható legkisebb területe (m ²)	kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya (%)	megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-szt	SZ	10000	40	10	4,5	50	0,1

SZ szabadon álló

(4) Az övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén is beépíthetők a 7.§ (3)-(4) bekezdések figyelembevételével.

32. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

43.§ A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységek közé sorolandók:

- a) Zöldterület - közkert (Zkk)
- b) Erdőterületek - védelmi erdő (Ev)
- c) Mezőgazdasági területek:
 - ca) általános mezőgazdasági terület - szántó (Má-sz1, Má-sz2, Má-sz3)
 - cb) általános mezőgazdasági terület - gyp (Má-gy1, Má-gy2)

- | | |
|---|---------------|
| d) Vízgazdálkodási terület: | |
| da) vízfelszín: | (V) |
| db) vízbázis: | (Vb) |
| e) Természetközeli terület | (Tk) |
| f) Különleges beépítésre nem szánt terület: | |
| fa) Temető, kegyeleti park terület: | (Kk-t, Kk-kg) |
| fb) Sportterület | (Kk-sp) |
| fc) Lovassport terület | (Kk-lsp) |
| g) Közlekedési terület - Közúti | (KÖu) |
| h) Közműterület - gázközművek | (Kmú-g) |

33. ZÖLDTERÜLET

44.§ (1) Zöldterület: közkert a Szabályozási terven Zkk jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely növényzettel fedett, elsősorban pihenést, kikapcsolódást szolgáló közterület.

(2) Zöldterületen elhelyezhető

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény és kiszolgáló létesítményei,
- b) vendéglátó épület,
- c) a területfenntartásához szükséges épület, építmény és közművek.

(3) Zkk1 jelű övezetben épület, szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények és köztárgyak nem helyezhető el.

(4) A Zkk2 jelű zöldterületen az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal helyezhetőek el, legalább részleges közművesítettséggel.

(5) A zöldterületek legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át többszintű (gyep, cserje, fa) növényzetnek kell takarnia.

(6) Zöldterületen található művi értékvédelem alatt álló épületek, műtárgyak védendőek, felújíthatók.

45.§ (1) Közkert létesítése, rekonstrukciója csak szaktervező által készített kertépítészeti terv alapján történhet.

(2) Az övezet területén közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési hálózatok, létesítmények és berendezések - gyalogos és kerékpárutak illetve közvilágítás kivételével - valamint reklámtáblák nem helyezhetőek el.

(3) A település területén található közparkok területe nem csökkenthető, fel nem osztható.

(4) A zöldterületen csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó - nem mérgező, allergiát és betegséget nem okozó - növények telepíthetők.

(5) A Szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületek területén is a közkertekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni, azzal az eltéréssel, hogy területükön épület nem helyezhető el, s legalább 70 %-ban zöldterületként fenntartandó.

34. ERDŐTERÜLET

46.§ (1) Erdőterület a Szabályozási terven E jellel jelölt erdő művelési ágú, és/vagy a szabályozási terv szerinti erdősítésre kijelölt területek.

(2) Az erdőterületek rendeltetésük szerint védelmi (védőerdő) (Ev)erdők lehetnek.

(3) Az erdősítésre kijelölt területen az erdő művelési ág létrejöttéig, valamint a terület legalább 75%-ban történő erdősítéséig a területen csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, s épület nem építhető.

(4) Az erdőövezetekbe tartozó földrészletek tovább nem oszthatók.

(5) Az erdőövezetekben kerítés csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdálkodási célból építhető.

35. ERDŐTERÜLET - VÉDELMI ERDŐK TERÜLETE, MEZŐVÉDŐ ERDŐK

47.§ (1) A védelmi rendeltetésű erdőterületek a Szabályozási terven Ev jellel jelölt területek, melyek elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.

(2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

(3) A védelmi erdők területén az erdőgazdasági műveléshez, vagy közérdekből szükséges infrastruktúra elemei, illetve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló rendeletben felsorolt építmények – távközlési és energetikai magasépítmény, adótorony, antenna kivételével – akkor helyezhetők el, ha azok az erdő természeti és védelmi rendeltetését nem akadályozzák.

(4) A szabályozási terven „Ev-r” jellel szabályozott roncsolt területet szakszerűen meg kell tisztítani és a szükséges mértékű talajcsere és tereprendezés után erdősíteni kell.

36. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

48.§ (1) A mezőgazdasági területet a szabályozási terv általános mezőgazdasági terület (Má) övezetekre osztja:

(2) Mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: legalább részleges.

37. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

49.§ (1) Általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven (Má) jellel szabályozott, az árutermelő gazdálkodásra alkalmas mezőgazdasági terület.

(2) Az általános mezőgazdasági területek az építmények elhelyezésének szempontjából

a) általános mezőgazdasági terület - szántó (Má-sz1, Má-sz2, Má-sz3),

b) általános mezőgazdasági terület - gyepek (Má-gy1, Má-gy2)

rendeltetésűek.

(3) Általános mezőgazdasági területen erdő, vízfelület is létesíthető.

(4) Általános mezőgazdasági területen lakóépület önállóan nem építhető. A lakóépületek építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.

(5) Földszintes gazdasági épület legfeljebb 7,5 m építménymagassággal építhető, amennyiben az alkalmazott technológia ezt szükségessé teszi.

(6) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben az övezet előírásaitól függetlenül művelés alól kivett, korábban kialakított tanya területen lakóépület, mezőgazdasági hasznosítás gazdasági építménye és terepszint alatti pince építhető maximum 3% beépítettséggel, amelyen belül a lakóépület alapterülete a maximum beépítettség fele lehet. A meglévő épületek felújíthatók, korszerűsíthetők.

50.§ (1) A területen építésre kerülő új épületek körül takaró fásítás szükséges.

(2) Mezőgazdasági területen az erózióvédelem, és a helyi klíma javításának érdekében mezővédő erdősávok, fasorok telepíthetők.

(3) Az övezetben a földrészletnek csak a kivett művelési ágú, illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, természetes vagy természetbe illő anyag használatával. Egyéb földrészlet nem keríthető le.

38. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ

51.§ (1) A Szabályozási terven Má-sz1, Má-sz2 és Má-sz3 jellel jelölt övezet az elsődlegesen szántóföldi árutermelő gazdálkodásra kijelölt terület.

(2) Az övezetben a növénytermesztés, a környezetet nem szennyező állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos szorgálatok, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület létesíthető.

(3) Az Má-sz1 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

a) a kialakítható legkisebb telekméret: 10.000 m²,

b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m,

c) a legkisebb beépíthető telek területe: 100.000 m² (10 ha) (tanyatelek kivételével),

d) a beépítés módja: szabadonálló,

e) legnagyobb beépíthetőség: 3%, melyből lakóépület a beépíthetőség legfeljebb 1/3-a lehet,

f) legnagyobb építménymagasság: lakó épület esetén 4,5 m, földszintes gazdasági épület esetén 7,5 m.

(4) Má-sz1 és Má-sz2 jelű övezetekben, 720-100.000m² közötti területű telken csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor és földdel borított pince létesíthető.

52.§ (1) Má-sz1 jelű övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 40 ha (400.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m² nagyságú lehet. A beépítettség legfeljebb 30%.

(2) Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.

(3) A birtokközpont épületegyüttese körül 10 m széles takaró erdősáv létesítendő a kistájra jellemző honos ill. régi kultúrfajokkal.

(4) Má-sz2 jelű övezetben új épület nem helyezhető el.

(5) Má-sz2 jelű övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 5.000 m², a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 méter.

(6) Az Má-sz3 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a legkisebb beépíthető telek területe: 10.000 m² (1 ha),
- b) a beépítés módja: szabadonálló,
- c) legnagyobb beépíthetőség: 3%, melyből lakóépület a beépíthetőség legfeljebb 1/3-a lehet,
- d) legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.

39. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - GYEP

53.§ (1) A Szabályozási terven Má-gy1 és Má-gy2 jellel jelölt övezetek a hagyományos, extenzív legelő- és gyepgazdálkodás, valamint a hagyományos legeltetési állattartás és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzésére és ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az Má-gy1 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m,
- b) a legkisebb beépíthető telek területe: 50.000 m² (5 ha) (tanyatelek kivételével),
- c) a beépítés módja: szabadonálló,
- d) legnagyobb beépíthetőség: 3%, melyből lakóépület a beépíthetőség legfeljebb fele lehet,
- e) legnagyobb építménymagasság: lakó épület esetén 4,5 m.

(3) Má-gy1 jelű övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 40 ha (400.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m² nagyságú lehet. A beépítettség legfeljebb 30%.

(4) Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.

(5) A birtokközpont épületegyüttese körül 10 m széles takaró erdősáv létesítendő a kistájra jellemző honos ill. régi kultúrfajokkal.

(6) Má-gy2 övezetben épületek nem helyezhetők el, mezőgazdasági birtokközpont nem alakítható ki. A meglévő épületek felújíthatók.

40. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

54.§ (1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven Vb, V jellel jelölt területfelhasználási egység.

(2) A V jelű övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.

(3) A Vb jelű övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműkutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.

(4) Vízgazdálkodási területen kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos műtárgyak helyezhetők el. Épület nem helyezhető el.

55.§ (1) A vízfolyások mellett 6,0-6,0 m szélességű parti sáv biztosítandó, melyen belül a fenntartást akadályozó létesítmény nem lehet, de a galérianövényzet megőrzendő.

(2) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en belül, tavak partjától számított 100 m-en belül épület nem helyezhető el.

(3) A védőművek (töltések) oldalában tilos minden olyan tevékenység, amely a védőmű állékonyságát veszélyezteti, a meglévő élővilágot megzavarja.

41. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

56.§ Természetközeli terület övezetében épületek, építmények elhelyezése tilos.

42. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

57.§ Különleges beépítésre nem szánt területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt káros hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:

- | | |
|---------------------------|---------------|
| a) temető, kegyeleti park | (Kk-t, Kk-kg) |
| b) sportterület | (Kk-sp) |
| c) lovassport terület | (Kk-lsp) |

43. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ, KEGYELETI PARK TERÜLETE

58.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület temető, kegyeleti park terület a Szabályozási terven Kk-t, illetve Kk-kg jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A különleges beépítésre nem szánt terület temető területen az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:

- a beépítés módja: szabadonálló,
- legnagyobb beépíthetőség: 2%,
- legnagyobb építménymagasság: 4,5 m,
- minimális zöldfelületi aránya: 70%.

(3) Az övezet területén részlegesen közművesített építési telkek építhetők be, a 7.§ (3)-(4) bekezdések figyelembevételével.

(4) A kegyeleti park területe nem szolgál temetkezési helyként, azonban az ott lévő síremlékek a távlatban is megőrzendők.

59.§ (1) Az övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

(2) A temető telekhatárai mentén, azon belül min. 5 m széles többszintű növénytakarás biztosítandó, területe nem szolgálhat temetkezési helyként.

(3) Harangtorony, illetve harangláb, templom, kápolna építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 m-ig túlléphető.

(4) A meglévő temetők telke tovább nem osztható.

44. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - SPORTTERÜLET

60.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület sportterület a Szabályozási terven Kk-sp jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület sportterületen kizárólag:

- sportépítmények;
- sportépítmények kiszolgáló létesítményei;
- a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

(3) Különleges terület sportterületen lakóépület kivételesen sem helyezhető el.

(4) A különleges beépítésre nem szánt terület sportterületen az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:

- az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 10.000m²,
- a kialakítható legkisebb telekszélesség: 50 m,
- a beépítés módja: szabadonálló,
- legnagyobb beépíthetőség: 2%,
- legnagyobb építménymagasság: 4,5 m,
- minimális zöldfelületi aránya: 70%,

(5) Az övezet területén részlegesen közművesített építési telkek építhetők be, a 7.§ (3)-(4) bekezdések figyelembevételével.

61.§ (1) Az övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

(2) Sportcsarnok építése esetén az övezetben megengedett építménymagasság 10,5 m.

45. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - LOVASSPORT TERÜLET

62.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport terület a Szabályozási terven K-lsp jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport területen kizárólag:

- lovassport építményei;
- állattartó épületek, istállók, lovassport építmények kiszolgáló létesítményei;
- egyéb sport célú épületek;
- a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítmények a beépíthető színtterület legfeljebb 30%-án;
- valamint a lovassport-terület tulajdonosa, üzemeltetője és dolgozói számára kialakított lakóépületek legfeljebb 2 egységig helyezhetők el.

(3) A különleges beépítésre nem szánt terület - lovassport területen az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:

- az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret 30.000m²,
- a kialakítható legkisebb telekszélesség: 50 m,
- a beépítés módja: szabadonálló,
- legnagyobb beépíthetőség: 2%,
- legnagyobb építménymagasság: 6,0 m, lovassportcsarnok építése esetén 10 méter,
- minimális zöldfelületi aránya: 70%.

(4) Az övezet építési telkei teljes közművesítettség esetén építhetők be a 7.§ (1)-(4) bekezdések figyelembevételével.

63.§ (1) Az övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

(2) Új különleges beépítésre nem szánt terület - lovassportterület létesítése esetén a tervezett funkciónak megfelelően a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.

(3) Az engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet és kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

(4) Az építési övezet telkein keletkező trágyát zárt rendszerű trágyatárolóban kell tárolni, biztonságos elhelyezésükről a tulajdonos, használó köteles gondoskodni.

46. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

64.§ (1) Közlekedési terület a szabályozási terven a „Köu” jellel jelölt területfelhasználási egység, melyhez közlekedést szolgáló területek, közlekedési területek tartoznak.

(2) A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.

(3) A magánutak kialakítását telekalakítási terv készítése során kell meghatározni. A település területén 6,0 m szélesség alatt magánút nem alakítható ki.

(4) A közforgalom előtt el nem zárt magánút létesítése engedély köteles tevékenység, így az csak abban az esetben engedélyezhető, ha azt a község Településrendezési Terve tartalmazza.

(5) Magánút kialakítása esetén az út- és közműépítési terveket engedélyeztetni kell az eljáró hatósággal.

(6) Az építési (szabályozási) szélességen belül a - a közlekedésbiztonságot figyelembe véve - közmű létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

65.§ (1) Gara közlekedési területeinek lehatárolását és övezeti tagolódását a Szabályozási terv tartalmazza:

	A	B	C	D	E
1	Út	Közlekedési terület jele	Közlekedési terület szélessége	Védőtávolság belterület	Védőtávolság külterület
2	5505 j. összekötő út	Köu-2	Meglévő (12-30 m)	-	50m-50m
3	5506 j. összekötő út	Köu-2	Meglévő (18-25 m)	-	50m-50m
4	Páncsics M. útja	Köu 4	Meglévő (10-42 m)		
5	Csátaljai út	Köu 4	Meglévő		

			(16-30 m)		
6	Kossuth Lajos utca	Köu-4	Meglévő (22-70 m)	-	-
7	Köztársaság utca	Köu-4	Meglévő (16-30 m)		
8	Lakó és kiszolgáló utak	Köu-10	Meglévő (8-50 m)	-	-
9	Egyéb feltáró mezőgazdasági és ipari kiszolgáló utak	Köu-8	Meglévő (8-12 m)	-	-

(2) A mező- és erdőgazdasági üzemi utak, külterületi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 6,0-6,0 m sávon belül építmény, műtárgy nem helyezhető el.

(3) Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is lehetséges.

(4) A parkolási rendelet megalkotásáig parkolóhelyet a telken belül kell biztosítani.

(5) A koncentrált parkolási igények kielégítése érdekében Garán a település közterületein csak az alábbi helyeken létesíthető parkolók:

- sportpálya (52 hrsz) előtt 20 parkoló állás,
- boltok (1175, 1224, 283, 233, 451, 652, 656 hrsz) előtt összesen 25 parkoló állás,
- posta (292/2 hrsz) mellett 2 parkoló állás,
- orvosi rendelő (282 hrsz) előtt 4 parkoló állás,
- kulturház (1239 hrsz) előtt 10 parkoló állás,
- vendéglátóhely (552 hrsz) előtt 5 parkoló állás.

66.§ (1) A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez olyan utat, ill. területet kell biztosítani, amely alkalmas tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére, megfordulására.

(2) Az utak burkolatának kialakításakor és a tűzcsapok elhelyezésekor figyelemmel kell lenni, hogy a tűzcsapról a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

(3) A közlekedési célú területen álló épületek, építmények felújíthatók, a meglévő funkció fenntartása mellett.

IV. Fejezet

KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS

47. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

67.§ (1) A meglévő és a tervezett közcélú közmű-, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a hálózatok, létesítmények és biztonsági övezetük helyigényét a szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről, út rekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról és a még hiányzó közmű kiépítéséről is gondoskodni kell.

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében, az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, továbbá a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali, 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

(6) A településen tereprendezési és feltárási munkát csak szakhatóságok mellett az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.

68.§ A településen építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

a) belterület, kiépített szennyvízelvezető közcsatornával még nem rendelkező beépítésre szánt területén, ahol legalább a részleges közműellátás rendelkezésre áll, biztosított a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz, vezetékes energiahordozóval történő termikus energiaellátás (villamosenergia, földgázellátás), valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek;

b) külterület beépítésre szánt területein a részleges közműellátás rendelkezésre áll, biztosított a villamosenergia és a vezetékes ivóvíz ellátás, vezetékes energiahordozóval történő termikus energiaellátás (villamosenergia, földgázellátás, vagy azzal azonos ellátást nyújtó kistartályos folyékony gázellátás (PB gáz)), valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, továbbá az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;

c) bel- és külterület, beépítésre nem szánt területén az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás biztosított, valamint a jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek, továbbá az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

48. VÍZELLÁTÁS - TŰZVÉDELEM

69.§ (1) Új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál dn 100-asnál kisebb keresztmetszetű vezeték építeni nem szabad, kivéve: ha annál kisebb, legfeljebb NA 80-as keresztmetszetű vezeték folytatásaként építik, a biztonságos tűzvíz ellátás érdekében. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

(2) Azbesztcement anyagú csővezeték nem szabad építeni.

(3) Ha a mértékadó külső tűzvíz igény a közhálózatról nem biztosítható, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése szükséges. Építési engedélyt kapni csak a megfelelő tűzvíz ellátás biztosítása esetén lehet.

(4) Mindenféle házi-kút létesítésére engedélyt kell kérni.

(5) Garán a vízbázisok védelmének biztosítására, ha a jogszabály szerinti hidrogeológiai védőterület kijelölésre kerül, a védőterületen belül a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló kormányrendeletben előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.

(6) Garán a jogszabály szerinti hidrogeológiai védőterület kijelölésével nem rendelkező mélyfúrású kutak körül 10 m-es sugarú kört külső védőterületként kell kijelölni és arra a területre a külső védőterületre előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.

49. SZENNYVÍZELVEZETÉS

70.§ (1) A szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg sem megengedhető.

(2) Nyílt árokra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrakötés, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetés szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

(3) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett ingatlanoknak egy éven belül csatlakozni kell a közcsatornára. Ettől eltérni csak azoknál a már beépített ingatlanoknál lehet, amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása a közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően, víz-zárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett műtárgyba történik és a szennyvizek elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.

(4) Belterület, beépítésre szánt, már beépített területén és új fejlesztési területen is új (pl. foghíj, vagy új épület) beépítés csak úgy lehetséges, ha a telken létesítendő építményből a szennyvíz veszélymentesen, a környezet károsítása nélkül kivezethető. A közcsonna hálózat kivitelezését megelőzően kizárólag átmenetileg, szigorúan vízzáró gyűjtőmedencékbe kell a szennyvizet összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállíttatni, de a közcsonna hálózat kiépítését követően, egy éven belül csatlakozni kell a közcsonna hálózatra.

(5) Külterület, beépítésre szánt területén új beépítés, építési engedély köteles beruházás csak akkor valósítható meg, ha a telkeken létesítendő építményekből a szennyvíz veszélymentesen, a környezet károsítása nélkül kivezethetők. A közcsonna hálózat kivitelezését megelőzően vízzárósági próbával igazoltan vízzáró műtárgyba kell a szennyvizet összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállíttatni. Új beépítésnél a közműpótlót alkalmazni csak átmeneti időre, a közcsonna hálózat kiépítéséig lehet, annak kiépítését követően az ingatlanoknak még akkor is a közcsonna hálózatra kell csatlakozni, ha a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett műtárgyba gyűjtik.

(6) Bel- és külterület beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha:

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a közcsonna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsonnázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a közcsonna hálózat kiépítéséig, a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, zárt medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsonna hálózat kiépítése a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanoknak egy éven belül rá kell csatlakozni a közcsonna hálózatra. Ettől eltérni csak azoknál a már beépített ingatlanoknál lehet, amelyekben a szennyvizet gyűjtése-tárolása a közcsonna hálózat kivitelezését megelőzően, vízzárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett műtárgyba történik és a szennyvizet elszállíttatása számlával folyamatosan igazolható.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m³-t, a kiépítendő közcsonna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll továbbá egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak, akkor a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. A tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz. Amennyiben a keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi 5 m³-t, de bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást, akkor helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, ekkor ki kell várni a közcsonna csatlakozás lehetőségét, különben addig új építési engedélyt kapni nem lehet.

71.§ (1) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsonnára való rákötési előírásoknak. A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani. (Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése-elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok engedélyének a beszerzése is szükséges.)

(2) A tisztítótelep védőtávolság igénye 150 m. A védőtávolságon belül élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható, így a védőtávolságon belül lakó-, vegyes-, gazdasági- (jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági kivételével), üdülő- és különleges- (a hulladéklerakók területének kivételével) területek nem jelölhetők ki.

(3) Megfelelő szagtalanítóval kivitelezett szennyvízáttemelő műtárgy 20 m-es, szagtalanító nélkül 150 m-es védőtávolság biztosítását igényli, amelyen belül élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható, így a védőtávolságon belül lakó-, vegyes-, gazdasági- (jelentős mértékű zavaró hatású ipari gazdasági kivételével), üdülő- és különleges- (a hulladéklerakók területének kivételével) területek nem jelölhetők ki.

50. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

72.§ (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, stb.) egyéb célra hasznosítani, a medret érintő bármilyen korrekciót csinálni, új vízfelületet létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján, az illetékes szakhatóság engedélyével szabad.

(2) Az állami karbantartású vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6-6, egyéb patakok, vízfolyások, árkok, csatornák, tavak, tározók part éleitől min 3-3 m-es sávot a karbantartás számára szabadon kell hagyni. Amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet kijelölni, akkor arra a karbantartó számára szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.

(3) Mély fekvésű területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület vízmentességének megoldását követően lehet. Jellemzően magas talajvíz állásos területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.

(4) A település bel- és külterületén új épületet építeni, építési engedély köteles beruházást megvalósítani csak akkor lehetséges, ha az építési hely vízelöntéssel nem veszélyeztetett, az építési helyről és annak feltáró útjáról a csapadékvíz vízállásmentesen elvezethető. A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni. Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető!

(5) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(6) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás, telekosztás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

73.§ (1) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a közcsatornába (akár nyílt, akár zárt a vízvezető rendszer). Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephezagos burkolattal ilyen méretű parkoló létesítése tilos.

(2) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

(3) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják,

a) az átérés méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduasztást ne okozzon,

b) a vízszállítás akadálymentes legyen.

c) egy telekre csak és kizárólag egy átérés létesíthető,

ca) az átérés szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb

cb) a kocsik behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsik behajtó felszínéről

cc) a kocsibehajtó szegélye nem lehet 6 cm-nél szélesebb.

d) a nyílt árok fenekét és legfeljebb 50 cm magasságig az oldalát a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében burkolni kell,

e) meredek nyomvonalon kialakított nyílt árkot teljes keresztmetszetében burkolni kell.

(4) Nyílt árkos felszíni vízvezetésű területen az árkot telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon lefedni, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítani nem szabad, sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

51. GÁZVEZETÉK HÁLÓZATOK

74.§ (1) Belterület beépítésre szánt területén a részleges közműellátáshoz is előírt termikus célú vezetékes (villamosenergia, vagy gáz) energiaellátásra a gázellátás igénybevétele esetén a vezetékes földgázellátás kiépítése szükséges. Bácsszentgyörgy belterületén a gázellátás igénybevétele esetén vagy a vezetékes földgázellátást, vagy azzal azonos komfortot biztosítani tudó kistartályos folyékony gázellátás (kistartályos PB ellátás) kiépítése szükséges.

(2) A külterületen levő beépítésre szánt területen a részleges közműellátáshoz előírt termikus célú vezetékes (villamosenergia, vagy gáz) energiaellátásra a gázellátás igénybevétele esetén vagy a vezetékes földgázellátást, vagy azzal azonos komfortot biztosítani tudó kistartályos folyékony gázellátás (kistartályos PB ellátás) kiépítése szükséges.

(3) Telken belül is a gázvezeték csak földben építhető.

(4) Házi gáznyomásszabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.

(5) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.

52. VILLAMOSENERGIA-HÁLÓZATOK

75.§ (1) Belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területeken új kifeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai föld feletti vezetések, új villamosenergia elosztási, közvilágítási vezetékeket és az elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Beépítésre nem szánt területen egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(4) Új villamosenergia ingatlan-bekötést viszont már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

(5) Az épület utcai homlokzatára látható helyre technológiai létesítmény (pl. klímaberendezés, szellőző, stb) nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.

53. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZATOK, LÉTESÍTMÉNYEK

76.§ (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területén új vezetékes hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület, már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetések, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(4) A nyilvános távbeszélő állomást elsősorban a nagyobb tömegeket vonzó épületek közterületi frontján kell elhelyezni.

(5) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése tilos a:

- a) fokozottan védett természetvédelmi területen,
- b) ökológiai hálózat részét képező magterületen,
- c) ökológiai hálózat részét képező ökológiai folyosón,
- d) tájképvédelmi területen,
- e) Natura 2000 területen,

Egyéb területeken a környezetbe illesztés feltételeivel a vezeték nélküli szolgáltatás antennái elhelyezhetők.

VI. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

77.§ (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Gara Község, 2011.

Faa Béla
Polgármester

Striegl Jánosné
Jegyző

1. MELLÉKLET A 12/2011. (VII.18.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**Belterületbe vonható területek**

Garán a Köztársaság utca déli oldalán, a 064/47 hrsz-ú terület Szabályozási terven (DSZT) jelölt része.

2. MELLÉKLET A 12/2011. (VII.18.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**Természetvédelem - helyi védelem**

Helyi védelem alatt áll:

Garán a Gesztenyefasorok - (*Aesculus hippocastanum*) 533 hrsz.

3. MELLÉKLET A 12/2011. (VII.18.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**Sajátos jogintézmények**

Beültetési kötelezettség terheli Garán a 991-1001, 1061, 07/3, 012/3, 020/5, 057/4, 081/33, 095/1 hrsz-ú ingatlanokat.

4. MELLÉKLET A 12/2011. (VII.18.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**Szabályozási terv**

1.SZ. FÜGGELÉK

Épület elhelyezés lehetőségei a beépítési mód függvényében

		ÉPÜLET ELHELYEZÉS		
		Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Zárt sorú
BEÉPÍTÉSI MÓD	Zárt sorú			
	Oldalhatáron álló			
	Szabadon álló			

Építési hely
 Épület

2. SZ. FÜGGELÉK

Természetvédelem - Natura 2000 területek

Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található jelölt kiemelt jelentőségű különleges természet-megőrzési területek

Dél-Bácska (HUKN20004)

Gara

0182/4, 0267, 0268, 0269, 029/118, 029/12, 029/130, 029/131, 029/132, 029/133, 029/142, 029/19, 029/3, 029/42, 029/44, 029/45, 029/48, 029/8a, 029/8b, 029/8c, 030/a, 030/b, 030/c, 030/d, 030/f, 030/g, 059/38, 059/8

3. SZ. FÜGGELÉK

Művi értékvédelem - helyi védett épületek, építmények

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Kossuth u. 18	314	tájház
2.	Kossuth u. 30	308	lakóépület
3.	Kossuth u. 33	84	lakóépület
4.	Kossuth u. 52	297	lakóépület
5.	Kossuth u. 53	1189/1	lakóépület
6.	Kossuth u. 54	296	lakóépület

7.	Kossuth u. 69	1209	Bunyevác iskola
8.	Kossuth u. 82	985	Általános iskola
9.	Kossuth u. 83	1239	Művelődési ház
10.	Kossuth u. 92	981	lakóépület
11.	Kossuth u. 93	1251	lakóépület
12.	Kossuth u. 95	1252	lakóépület
13.	Kossuth u. 98	977	lakóépület
14.	Kossuth u. 100	976	lakóépület
15.	Kossuth u. 116	966	lakóépület
16.	Kossuth u. 125	1071	lakóépület
17.	Bunyevác u. 51	350	lakóépület
18.	Bunyevác u. 57	353	lakóépület
19.	Bunyevác u. 90	240	lakóépület
20.	Bunyevác u. 92	239	lakóépület
21.	Bunyevác u. 97	922	lakóépület
22.	Bunyevác u. 113	934	lakóépület
23.	Bunyevác u. 123	939	lakóépület
24.	Köztársaság u. 35	1030	lakóépület
25.	Petőfi u. 8	429	lakóépület
26.	Petőfi u. 34	729	lakóépület
27.	Ady E. u. 15	550	lakóépület
28.	Kossuth u. 48	299	lakóépület
29.	Kossuth u. 40	303	lakóépület
30.	Bunyevác u. 41	304	lakóépület
31.	Bunyevác u. 64	254	lakóépület
32.	Páncsics M. u. 48	461	lakóépület
33.	Kossuth u. 96	978	Általános iskolai napközi otthon
34.	Kossuth u.	105	kálvária
35.	Kossuth u. 80	987	Szenháromság-szobor
36.	Kossuth u. 80	987	feszület
37.	Kossuth u.	903	feszület
38.	Kossuth u. 80	987	feszület
39.	Kossuth u. 80	987	világháborús emlékmű
40.	Kossuth u. 80	987	II. világháborús emlékmű
41.	Kossuth u. 80	987	emlékmű
42.	Kossuth u. 80	987	emlékmű
43.	Kossuth u. 80	987	Szűz Mária szobor
44.	Kossuth u. 80	987	székelykapu
45.	Dózsa György u. - Hunyadi János u.	1164	feszület
46.	Kossuth u. 116	966	feszület
47.	Kossuth u. 90.	988	szobor
48.	Kossuth u. 51.	88/2?	emlékmű
49.	Bunyevác u. - Zrínyi Miklós u.	902	feszület
50.	Bunyevác u. - Páncsics M. u.	108/1	feszület
51.	Páncsics M. u. - Partizán u.	548	feszület
52.	Petőfi Sándor u. 1.	357	feszület
53.	Páncsics M. u.	533	kápolna
54.	Páncsics M. u.	533	feszület
55.	Páncsics M. u.	533	kitelepített nemzetiségek síregyüttese

4. SZ. FÜGGELÉK**Művi értékvédelem -Országos védelem**

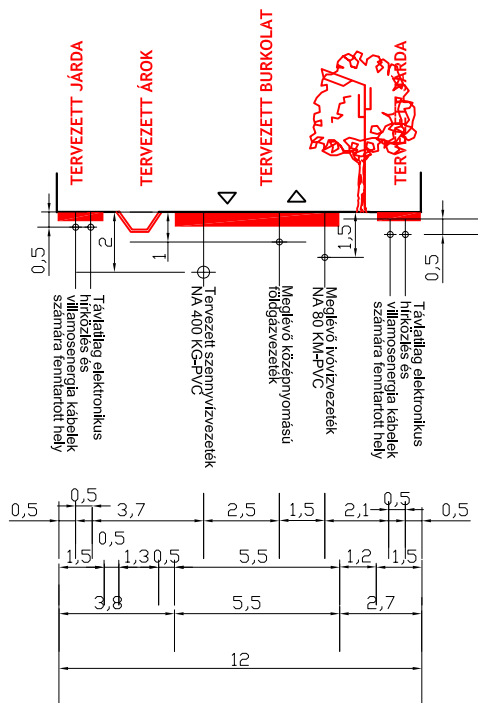
Ssz.	Címe	hrsz	funkció	Műemléki törzsszám
1.	Kossuth Lajos u. 80.	987	Római katolikus templom	614

5. SZ. FÜGGELÉK**Régészeti területek**

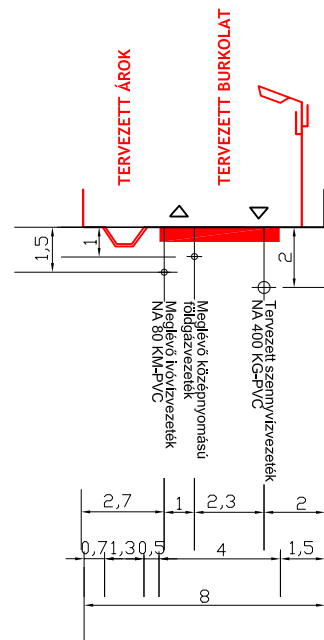
	Lelőhely neve	KÖH azonosító	Hrsz
G1.	Gradina	27475	046/3,4,5,6,7
G2.	Kossuth u. 23-25.	27476	73, 74, 75, 76/1, 79/1,2, 307, 308, 309, 310/1,2, 311
G3.	Partizán u. 41.	27477	661
G4.	Kirány J. tanácsa	27478	?

6. SZ. FÜGGELÉK**Mintakeresztmetszelvény**

④ Új lakóutca, lakóutca szélesítések
 pl: Ady Endre u.
TERVEZETT



⑤ Új lakóutca
TERVEZETT



7. SZ. FÜGGELÉK

Közművek, közműlétesítmények védőtávolságai

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság (MSz 7487/2 szerint) méretek m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Középfeszültségű kábel	Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
Középfesz. kábel	1,0	1,0	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	0,7	1,0	0,5	-	0,5
Gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

1) Vízellátás - tűzvédelem

Védőtávolság a MSz 7487/2 szerint: Ivóvízvezeték (épület alapjától)

- D 300 mm-ig 3,0 m
- D 301-700 mm-ig 5,0 m.

2) Szennyvízelvezetés

Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m,
Szennyvíz nyomócső D 300 mm-ig 3,0 m

3) Csapadékvíz elvezetés

Felszíni vízfolyás mindkét part mentén a partélétől számított 6,0 m széles szabadon hagyandó sáv.

4) Gázvezeték hálózatok

A biztonsági övezet:

- Nagyközépnomású hálózatoknál: 5,0 - 5,0 m
- Középnomású hálózatoknál: 4,0 - 4,0 m
- Gáznyomás-szabályozó berendezésnél: 10,0x10,0 m-es terület.

A biztonsági övezeten belül a fent hivatkozott IpM 6/1982. (V.6.) számú törvényerejű rendeletben rögzített szigorú tilalmak és korlátozások érvényesek, melyek betartása minden esetben kötelező!

Földgázhálózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487/2-80. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot és az egyéb közművezetésektől mért 0,5-1,0 méteres védőtávolságot biztosítani kell.

5) Villamosenergia - hálózatok

Föld feletti 20 kV-os villamos hálózat védőtávolsága mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mérve külterületen 2,5- 2,5 m
belterületen, illetve fokozott biztonságra vonatkozó előírások megtartásával épített szakaszokon 1,25 - 1,25 m távolságig terjed.

Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózatnál mindkét oldalon a nyugalomban lévő legszélső vezetőktől mért 1,0 - 1,0 m távolságig terjed.

Föld feletti 0,4 kV-os légekábel hálózatoknál a biztonsági sáv a nyugalomban lévő áramvezetőtől mérve 0,5 - 0,5 m távolságig terjed.

Földben elhelyezett, 35kV-nál kisebb névleges feszültségű vezeték biztonsági övezete a vezeték szélétől mért 1,0-1,0 m távolságig terjed.

A szükségessé váló 20/0,4 kV-os oszloptranzformátor állomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot és biztosítani kell a teherautóval történő megközelítést. A biztonsági övezet. az elhelyezésre szolgáló terület szélétől vízszintesen mérve 5,0 m.

6) Távközlési - hálózatok

Föld feletti távközlési légekábel hálózatoknál a biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0 méteres távolságig terjed.

Föld alatti távközlési hálózatok, kábelek és alépítmények biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán 1,0 méteres távolságig terjed.

8. SZ. FÜGGELÉK

Építésügyi jogszabályok

1. Alapvető előírások

- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.)
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

2. Tervtanácsok, főépítések, tervpályázat

- 137/2004. (IV. 29.) Korm. rendelet a tervpályázati eljárások részletes szabályairól
- 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet a település rendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról
- 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet a főépítési tevékenységről
- 40/1999. (IV. 23.) FVM rendelet a területrendezési, a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról

3. Építésügyi hatósági eljárás

3.1. Általános eljárási szabályok

- 1952. évi III. törvény a polgári perrendtartásról (Közigazgatási perek: 324.§-340.§)
- 1990. évi XCIII. törvény az illetékről
- 1999. évi LXIX. törvény a szabálysértésekről
- 2004. évi CXL. törvény a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól (Ket.)
- 218/1999. (XII. 28.) Korm. rendelet az egyes szabálysértésekről (X. Fejezet Építésügyi szabálysértések 136.§-140.§)
- 192/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az egyes építésügyi szakmagyakorlási tevékenységekről
- 9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról

3.2. Építésügyi hatósági eljárások

- 113/1998. (VI. 10.) Korm. rendelet a felvonók és a mozgólépcsők építésügyi hatósági engedélyezéséről, üzemeltetéséről, ellenőrzéséről és az ellenőrökről
- 40/2002. (III. 21.) Korm. rendelet a sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi és katonai célú építményekre vonatkozó építésügyi hatósági engedélyezési eljárások szabályairól
- 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól
- 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről
- 255/2007. (X. 4.) Korm. rendelet az építésügy körébe tartozó egyes hatósági nyilvántartásokról
- 277/2008. (XI. 24.) Korm. rendelet az építésügy, a településfejlesztés és -rendezés körébe tartozó dokumentációk központi nyilvántartásáról
- 193/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről
- 91/2003. (XII. 16.) GKM rendelet az országos közutak építésfelügyeleti ellenőrzési eljárásáról és az eljárással összefüggő szakmai vizsgálatról
- 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról
- 27/2006. (V. 5.) GKM rendelet az autógáz töltőállomások építési munkáiról és építésügyi hatósági eljárásairól
- 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról
- 24/2009. (IX. 30.) NFGM rendelet a telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről

4. Építészeti értékvédelem, műemlékvédelem

- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről
- 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról
- 308/2006. (XII.23.) Korm. rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról
- 66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól
- 17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet a kulturális örökség hatósági nyilvántartására vonatkozó szabályokról
- 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet az örökségvédelmi hatástanulmányról
- 10/2006. (V. 9.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárásaira vonatkozó szabályokról

5. Földügyi szakigazgatás

- 1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelettel
- 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról
- 2007. évi CXXIX törvény a termőföld védelméről
- 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézetéről, a Földrajzinév Bizottságról és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól
- 41/2002. (V. 14.)FVM rendelet egyes, a számítógépes adatbázisból történő lekérdezés útján szolgáltatható ingatlan-nyilvántartási adatok igazgatási szolgáltatási díjáról és az adatátviteli vonalon történő adatszolgáltatásról

6. Természetvédelem, környezetvédelem

6.1. Környezetvédelemmel kapcsolatos jogszabályok

- 1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról
- 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól
- 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról
- 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról
- 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról
- 153/2009. (XI.13.) FVM rendelet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról

6.2. Természetvédelem

- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről
- 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről
- 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről
- 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló

6.3. Víz- és talajvédelem

- 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról
- 123/1997 (VII.18) Korm rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről
- 240/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről
- 219/2004. (VII. 21.) kormányrendelet a felszín alatti vizek védelméről
- 220/2004. (VII.21.) kormányrendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól
- 21/2006. (I. 31.) Korm. rendelet

- a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról
- 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről
- 379/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról
- 147/2010. (IV.29.) Korm. rendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételének elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról
- 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról
- 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól
- 59/2008. (IV. 29.) FVM rendelet vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről
- 90/2008. (VII. 18.) FVM rendelet a talajvédelmi terv készítésének részletes szabályairól
- 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről
- 10/2010. (VIII. 18.) VM rendelet A felszíni víz vízszennyezettségi határértékeiről és azok alkalmazásának szabályairól

6.4. Levegővédelem

- 21/2001. (II.14.) kormányrendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról
- 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet a levegő védelméről
- 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
- 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről
- 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról
- 4/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
- 6/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról

6.5. Hulladékgazdálkodás

- 2000. évi XLIII. törvény a hulladékgazdálkodásról
- 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól

9. SZ. FÜGGELÉK

Értelmező rendelkezések

1. Beépítettség: a bruttó földszinti alapterület és a telekterület hányadosa
2. Birtokközpont: A mezőgazdasági területen több önálló telekből a 26. pont szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtok-központ telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.
3. Építési határvonal: a telek előkertjét, oldalkertjét és hátsókertjét meghatározó vonalak.

4. Építési hely (telek beépíthető része): az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt területrésze, amelyen - a védőtávolságok megtartásával - az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület(ek) elhelyezhető(k).
5. Építési vonal: az a hely, ahová az épület homlokvonala kerül, az előkertre vonatkozó előírások betartásával.
6. Helyes mezőgazdálkodási gyakorlat: célja a vizek nitrátszennyezésének megelőzése, csökkentése oly módon, hogy biztosítani lehessen a növények optimális tápanyagellátását, valamint a talajok termékenységének fenntartását, ugyanakkor be kell tartani a trágyázásra, trágyakezelésre, erózióvédelemre, öntözésre vonatkozó előírásokat.
7. Kerti építmény: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, díszkút, emlékmű, szobor, pergola pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz.
8. Kialakult telek: Azon tömbbe tartozó építési telkek vagy telkek összessége, amelyek felosztása már megtörtént, tovább nem oszthatók, telekalakítás telekegyesítésen kívül nem végezhető. Telekhatárkorrekció esetén az érintett telkek területe maximum 10%-ban módosulhat.
9. Közkeret: 1ha- nál kisebb területű közcélú zöldterület
10. Látványterv: A látványterv tartalmazza a létesítmény környezetének - a tájak esztétikai minősítése című MSZ 20372:2004 szerinti - tájlesztésközpont vizsgálatát, a jelenlegi és a tervezett településképi és tájállapotot több nézőpontból rögzítő fotódokumentációt (fotómontázst, makettfotót) a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép, utcakép kiterjedéséből következő, azt kellően szemléltető méretarányban, égtájjelöléssel.
11. Melléképület: fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület.
12. Mezőgazdasági birtoktest: Egy mezőgazdasági birtokközpontba tartozó, attól - a közigazgatási egységtől függetlenül - legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett és azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában álló termőföldterületek és a működéshez szükséges üzemi és lakó építmények elhelyezésére szolgáló kivett területek összessége.
13. Nyúlványos (nyeles) telek: olyan telek, mely telekmegosztás során jön létre, úgy hogy a megosztást követően kialakul egy, a közterülettel továbbra is homlokvonallal kapcsolódó telek (visszamaradó telek) és egy „hátsó” telek (nyeles telek), mely a közterülethez mindössze egy, min. 3 m széles teleknyúlvánnyal kapcsolódik.
14. Tanya: a település külterületén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.
15. Tanyatelek: A település területén lévő mezőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás) céljára létesített lakó és gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi számú földterület együttese.
16. Telektömb: A telkek olyan csoportja, amelyet minden oldalról közterület vagy részben más beépítésre nem szánt terület határolt. A tömb határait jelentheti tehát a közterületi határ (meglévő szabályozási vonal), a belterülethatár, az igazgatási határ, valamint beépítésre nem szánt terület határa is.
17. Tömör kerítés: Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben korlátozott.