

GARA**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA
A TELEPÜLÉS KÖZPONTJÁBAN FEKVŐ PÉKSÉG ÖVEZETI BESOROLÁSÁNAK
FELÜLVIZSGÁLATA****ALÁTÁMASZTÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK**

Megbízó:

Gara Község Önkormányzata
06/79/456-322

Tervező:

Új-Lépték Tervező Iroda Bt.
Szeged, Pécskai u. 15.
Tel./fax.: 06/62/421-256

Felelős tervező:

Balogh Tünde okl. építészmérnök
(Csongrád Megyei Építész Kamara TT1-06-0006/2011)

Településtervezés:

Várkonyi Gábor településmérnök

Tájrendezés:

Rácz Mária táj- és kertépítészmérnök
(TK-06-0102/06)

Környezetvédelem, zajvédelem:

Novai György környezetvédelmi szakmérnök
dr. Szanka Károly épületfizikai szakértő

TARTALOMJEGYZÉK

I.	Megyei és Országos tervi megfeleltetés.....	2.
II.	Módosítási ügy leírása.....	10.
III.	Környezetvédelem és zajvédelem.....	14.
IV.	Tervi vélemények és megrendelői-tervezői válaszok.....	16.

I. Megyei és Országos tervi megfeleltetés

A településszerkezeti tervek készítése és módosítása során igazolni szükséges a területrendezési tervekkel való összhangot.

Bács-Kiskun Megye Közgyűlése 2011. év novemberében fogadta el a megye területrendezési tervét (BMTrT). Rendelkezéseit a települések rendezési tervében figyelembe kell venni. A megfeleltetést az Országos Területrendezési Tervről szóló, többször módosított 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásai szerint kell biztosítani. A megyei terv azonban még nem követte le az OTrT legutóbbi (2013. december 9-én elfogadott) változásait.

Az OTrT átmeneti rendelkezéseket tartalmaz az új szabályok alkalmazására.

Az átmeneti rendelkezések értelmében (31/B § l) pont):

„azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.”

Megjegyzés: az MTv. az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. törvény rövidítése.

Az MTv. a következők szerint hozott új térségi övezeteket létre (félkövér szedés):

12. § (1) Országos övezetek:

- a) országos ökológiai hálózat,
- b) kiváló termőhelyi adottságú szántóterület,
- c) jó termőhelyi adottságú szántóterület,**
- d) kiváló termőhelyi adottságú erdőterület,
- e) országos jelentőségű tájképvédelmi terület,
- f) világörökségi és világörökségi várományos terület,**
- g) országos vízminőség-védelmi terület,**
- h) nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe,**
- i) kiemelt fontosságú honvédelmi terület.**

(2) Kiemelt térségi és megyei övezetek:

- a) magterület,
- b) ökológiai folyosó,
- c) pufferterület,
- d) erdőtelepítésre javasolt terület,**
- e) ásványi nyersanyagvagyon-terület,**
- f) rendszeresen belvízjárta terület,
- g) földtani veszélyforrás területe,
- h) honvédelmi terület,
- i) térségi jelentőségű tájképvédelmi terület.

Az MTv. által törölt térségi övezetek (31/B.§ e): azokat az országos övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni; g) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban az MTv. megszüntetett, az i) pontban foglaltak kivételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni.):

12. § (1) Országos övezetek:

- d) országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület,
- e) országos jelentőségű tájképvédelmi terület

- f) kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület,
 - g) kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület,
 - h) felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe,
 - i) ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület,
 - j) együtt tervezhető térségek,
 - k) kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület.
- (2) Kiemelt térségi és megyei övezetek:
- d) erdőtelepítésre alkalmas terület,
 - e) térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület,
 - g) térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület,
 - h) világörökség és világörökség-várományos terület,
 - i) történeti települési terület,
 - k) nagyvízi meder,
 - m) vízerózióknak kitett terület,
 - n) szélerózióknak kitett terület,

Azon övezetekre, melyek a BMTrT-ben szerepelnek, de az OTrT módosította őket, a következő előírások vonatkoznak az MTv. alapján:

„31/B.§ f) azokra az országos övezetekre, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni.”

Országos tervi megfeleltetés

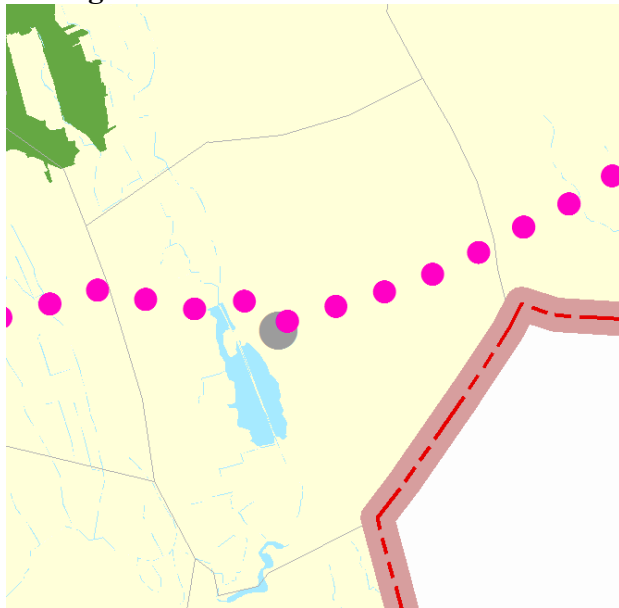
Az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény a 2013. évi CCXXIX. törvény által módosult, megváltozott a területfelhasználási kategóriák térbeli eloszlása, kiterjedése és új övezeti kategóriák jelentek meg. Ezen módosításokat érvényesíteni kell a településrendezési tervben is.

Az országos szerkezeti tervet a megyei terv hivatott lebontani és aktualizálni a saját adottságait, szándékait figyelembe véve. Ez idáig az OTrT módosítást még nem követte le a BMTrT, ezért az érvényes országos szabályok megyei tervre vonatkozó előírásait is figyelembe vette jelen tervmódosítás. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, csupán a belterületen kerül átsorolásra lakóövezet gazdasági terület felhasználás alá. A település terület felhasználása nem változik, ezért nem kell vizsgálni az országos tervnek való megfeleltetést ennek kapcsán.

Az OTrT szerkezeti terve Gara területén mezőgazdasági, vízgazdálkodási és települési terület felhasználásokat határoz meg. Az alábbi országos terven jelölt infrastruktúra elemek érintik a települést:

Az országos kerékpárút-törzshálózat Dél-alföldi határmente kerékpárút (Debrecen - Létavértes - Biharkeresztes - Sarkad - Gyula - Lőkösháza - Battonya - Mezőhegyes - Tótkomlós - Orosháza - Hódmezővásárhely – Szeged - Mórahalom - Tompa - Bácsalmás - Nagybaracska – Mohács) halad keresztül Gara területén.

Országos Területrendezési Terv – Szerkezeti Terv – részlet:



Országos övezetek



Országos Ökológiai Hálózat

Országos területrendezési tervben megállapított övezet, amelybe az országos jelentőségű természetes és természetközeli területek, valamint az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, és amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a pufferterületek.

Az OTTrT13.§-a fogalmaz meg előírásokat az övezettel kapcsolatban: „13. § (1) Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi

és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

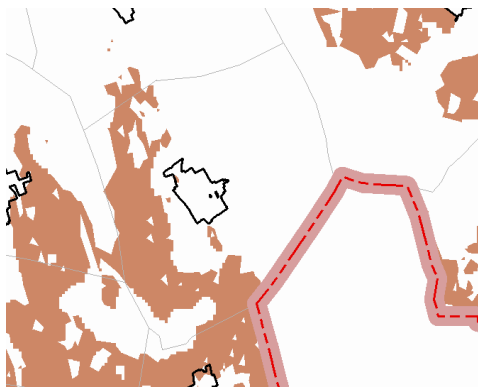
(2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

(3) Az országos ökológiai hálózat övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint pufferterület övezetbe kell sorolni.”

Az övezet nem érinti a módosítási ügyet.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

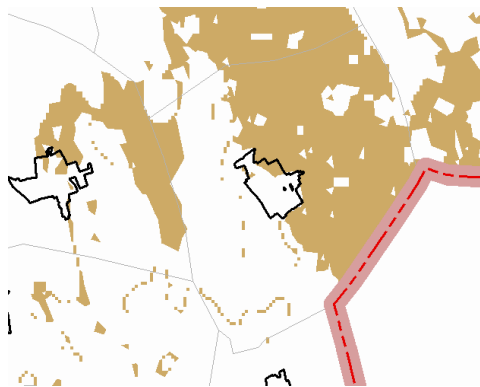
Az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe kiváló növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak.



Az OTrT 13/A.§-a fogalmaz meg előírásokat az övezettel kapcsolatban: „13/A. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.”

Az övezet nem érinti a módosítási ügyet.



Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Az országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe jó növénytermesztési feltételekkel rendelkező szántóterületek tartoznak.

Az OTrT 13/B.§-a fogalmaz meg előírásokat az övezettel kapcsolatban: „13/B.§ A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási

egység kijelölésénél figyelembe kell venni.”

Az övezet nem érinti a módosítási ügyet.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



Országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak,

Az OTrT.14/A.§-a fogalmaz meg előírásokat az övezettel kapcsolatban: (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a

tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

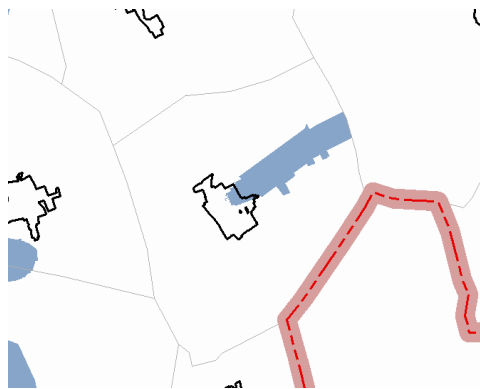
(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.

(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.”

A hatályos Helyi Építési Szabályzat 19.§-a tartalmaz előírásokat a tájképvédelemmel kapcsolatban, a módosítási ügyet nem érinti.



Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Országos területrendezési tervben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

Az OTrT 15.§-a fogalmaz meg előírásokat az övezettel kapcsolatban: „(1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.”

Az övezet nem érinti a módosítási ügyet, a következő években készítendő új településrendezési tervben le kell határolni az övezetet.

Megyei tervi megfeleltetés

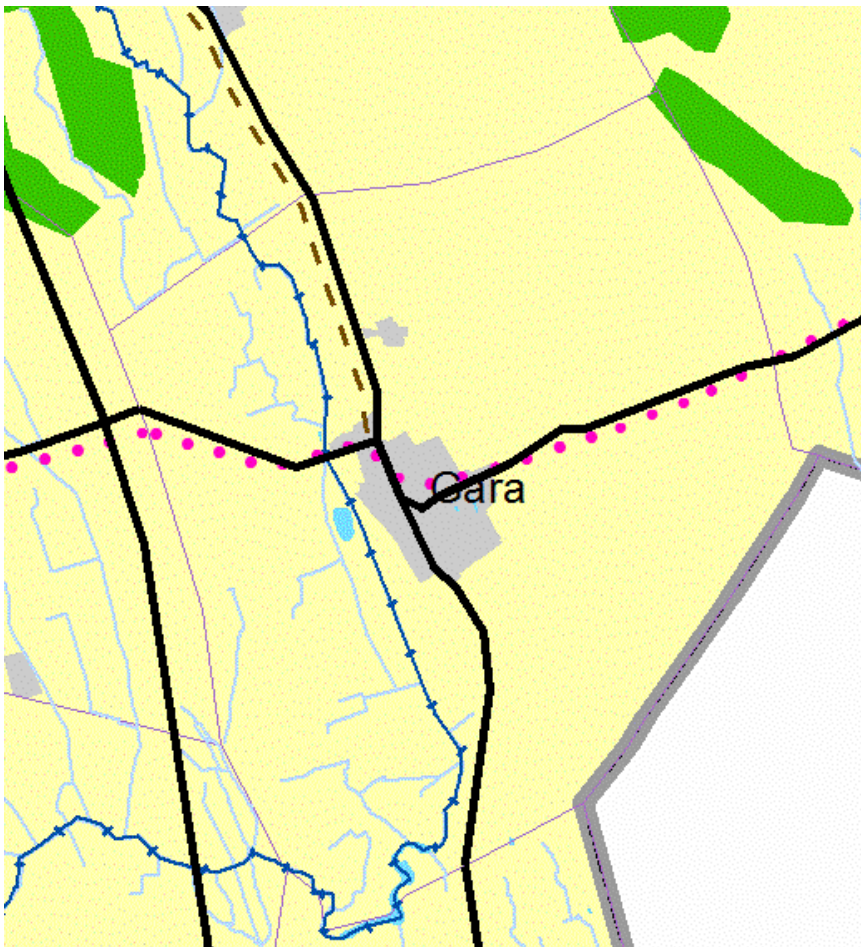
A Bács-Kiskun Megye területrendezési tervében kijelölt területfelhasználási kategóriákat a települések rendezési tervében figyelembe kell venni, s területüket a 2013. évi CCXXIX. törvénnyel módosított Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban OTrT) előírásainak megfelelően kell biztosítani.

„A térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok”(OTrT 6. § (2) bek.) szerint:

„(2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

- a) az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;
- c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;
- d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;
- e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

BMTrT Szerkezeti Terv – részlet:



BMTrT Szerkezeti Terv - jelkulcs:

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vegyes felhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség
- Városias települési térség
- Hagyományosan vidéki települési térség
- Építmények által igénybe vett térség

Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Gyorsforgalmi úton, főúton és vasúti törzshálózaton tervezett nagyhíd
- Gyorsforgalmi- és főúthálózaton lévő határátkelő
- Vasúti törzshálózaton lévő határátkelő
- Nagysebességű vasútvonal
- Transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal
- Egyéb országos törzshálózati vasútvonal
- Kereskedelmi (nemzetközi) repülőtérre fejleszthető repülőtér
- Állami repülések céljára szolgáló repülőtér
- Országos kerékpárút-törzshálózat eleme
- Nemzetközi és országos jelentőségű közforgalmú kikötő
- 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- 220 kV-os átviteli hálózat távvezeték eleme
- Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték
- Elsőrendű árvízvédelmi fővonal



KÉSZÜLT:
VÁTI Magyar Regionális Fejlesztési és Urbanisztikai Nonprofit Kft.
Térségi Tervezési és Területrendezési Irodáján, 2011. november

Térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

- Mellékút
- Térségi mellékúton és vasúti mellékvonalon lévő híd
- Térségi jelentőségű logisztikai központ
- Térségi határátkelő
- Vasúti mellékvonal
- Keskeny nyomtávú vasútvonal
- Egyéb nyilvános és nem nyilvános polgári célú repülőtér
- Térségi kerékpárút-hálózat eleme
- Térségi közforgalmú kikötő
- Személyforgalmú kikötő
- Kompátkelőhely
- Kiserőmű
- Átvitelt befolyásoló 120kV-os elosztó hálózat
- Térségi szénhidrogén szállítóvezeték
- Térségi belvíz- és öntözőcsatorna
- Belvíztározó
- 1 millió m³-t meghaladó és 10 millió m³-nél kisebb tározási lehetőség
- Másodrendű árvízvédelmi fővonal
- Térségi hulladéklerakó hely

A településrendszer elemei (Magyarország hivatalos helységnevtára szerint)

KECSKEMÉT város
Városterület közszög

FORRÁS:
218 / 2009 (X. 6.) Korm.rendelet 8. melléklete

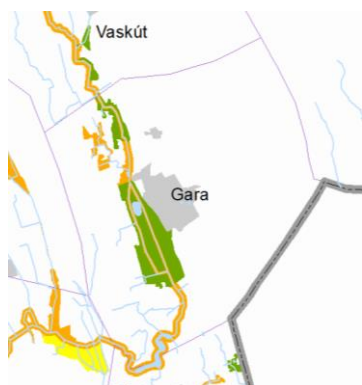


Az 5505. és 5506. j. utak mellékútként szerepelnek a megyei terv szerkezeti tervében.

Az OTrT szerkezeti terve kapcsán jelzett Dél-Alföldi határmentén kerékpárút szeli át a települést.

A Bátmonostor-Gara térségi szénhidrogén szállító vezeték nem szerepel a szerkezeti terven, új terv készítésénél ezt pótolni kell.

A csatornák és vízállások vízgazdálkodási övezetben szerepelnek.



A települést érintő megyei tervi övezetek

Magterület, Ökológiai folyosó, pufferterület

Magterület: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.

Ökológiai folyosó: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan területek -

többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok - tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és amelyek alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek (magterületek, pufferterületek) közötti biológiai kapcsolatok

biztosítására. *Pufferterület*: kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek.

Az OTTrT 17-19.§-i fogalmaznak meg előírásokat a magterülettel, az ökológiai folyosóval és a pufferterülettel kapcsolatban:

„17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(3)

(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

(5)

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthetők, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthetők.

18. § (1) Az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai folyosó vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(3)

(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthetők, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthetők.

19. § Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.”

Az övezet nem érinti a módosítási ügyet.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe a sík vidéki vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik.

Az OTrT 23.§-a rendelkezik az övezettel kapcsolatosan: „A rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

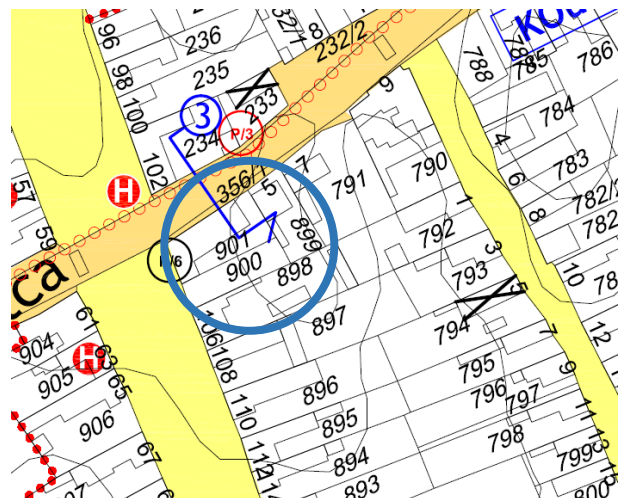
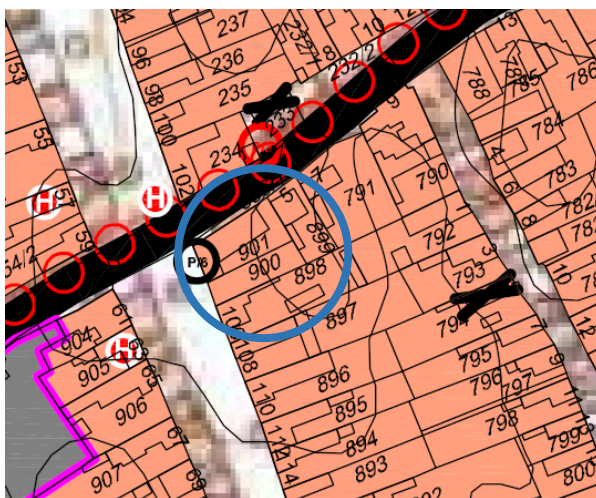
Az övezet nem érinti a módosítási ügyet.

II. Módosítási ügy leírása

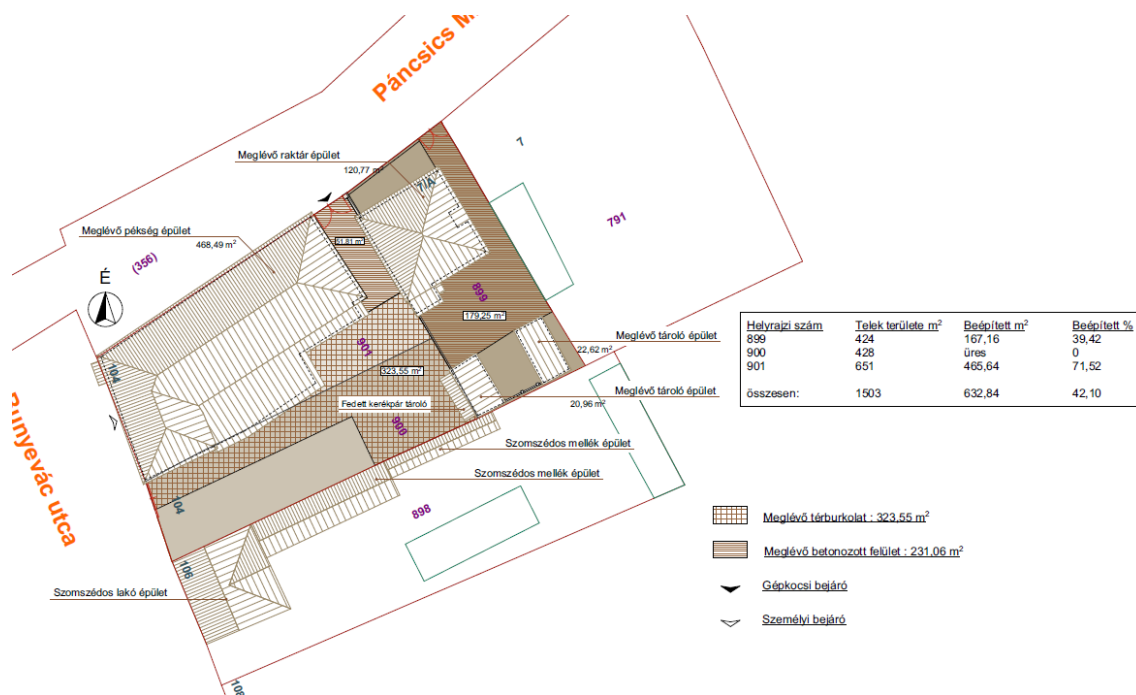
Gara Község 2011-ben készítette el Településrendezési Eszközeit. A **Településszerkezeti terv** a 105/2011. (VII.18.) sz. határozattal, a **Helyi Építési Szabályzat** és a mellékleteit képező **szabályozási tervek** a 12/2011. (VII.18.) önkormányzati rendelettel kerültek jóváhagyásra.

Jelen módosítás egy helyi vállalkozás, a Gara Sütő Kft kérésére és költségviselésével zajlik a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 08.) Kormányrendeletben (továbbiakban Eljr.) rögzített **egyszerűsített** eljárás szerint, a 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án joghatályos településrendezési követelményei és jelkulcsa alapján.

Hatályos szerkezeti és szabályozási terv (kék karikával jelölve a módosítási helyszínt):



Meglévő beépítés:



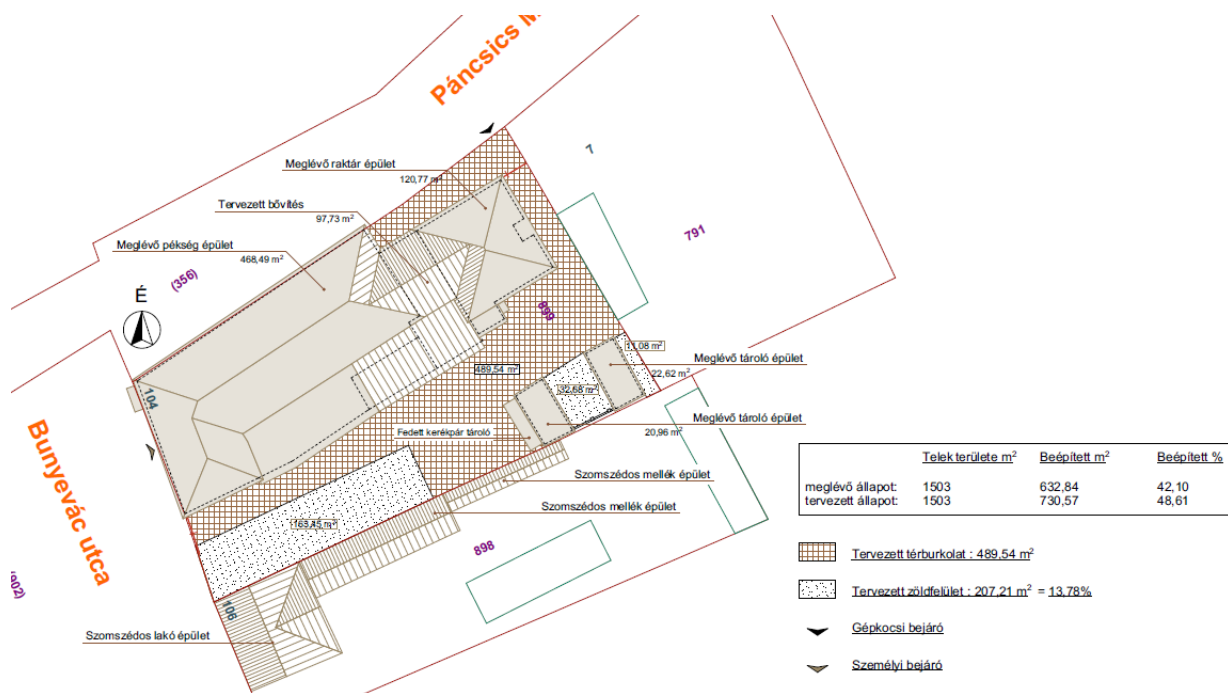
A módosítás tárgya a község központjában működő, „Lf3” falusias övezetben szereplő pékség átsorolása „Gksz” gazdasági kereskedelmi övezetbe.

A pékség több, mint 10 éve üzemel a Bunyevác u. 104. szám alatt, melyet tulajdonosa bővíteni kíván. A tulajdonában lévő 900 és 901 helyrajzi számú ingatlanok mellé megvásárolta a 899-es számút, melyek összevonásra kerültek. A hatályos szerkezeti- és szabályozási tervlapokon „Lf3” falusias lakóövezetben szerepelnek az ingatlanok, ebben az övezetben nem lehet kivitelezni a tervezett fejlesztéseket az alacsony beépíthetőség miatt, ezért kell átsorolni a területet a rendeltetésének megfelelő, a tervezett bővítést befogadni tudó övezetbe. A tervezett fejlesztésekkel termékpalettájukat kívánják bővíteni és a jelenleg 30 főt foglalkoztató üzem újabb munkahelyeket teremtené a településen.

A beruházás során 48,61 %-os beépítettségre van szükség a bővítések kivitelezéséhez. A vállalkozó a meglévő pékség épületét építené össze a 899-es helyrajzi számon megvásárolt épülettel, mely raktározási funkciókat lát el. Az udvaron még két melléképület található.

Fent a meglévő beépítettség helyszínrajza, a következő oldalon pedig a tervezett beépítésre vonatkozó elképzelés látható, mely a rendezési terv módosítás miatt bizonyos mértékben változhat. A terveket *Sándorfi Róbert* építészmérnök készítette.

Tervezett beépítés:



Fotó a pékségről:



Helyi Építési Szabályzat – „Gksz” övezet előírásai:

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 kétfalakos 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:

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 megengedhető beépítettsége (%)	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya (%)	megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	Gksz	O	1500	25	35	4,5*	40%	0,7

(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.

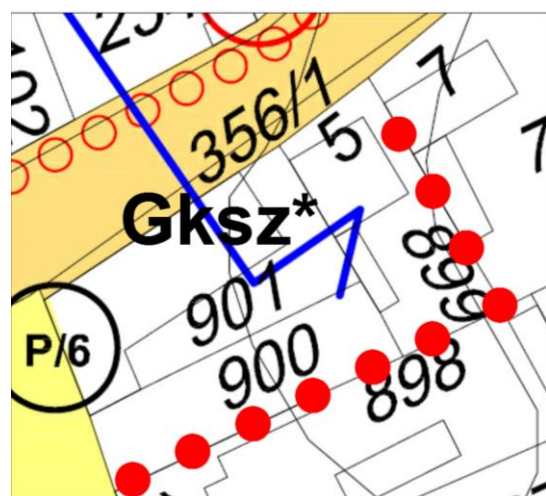
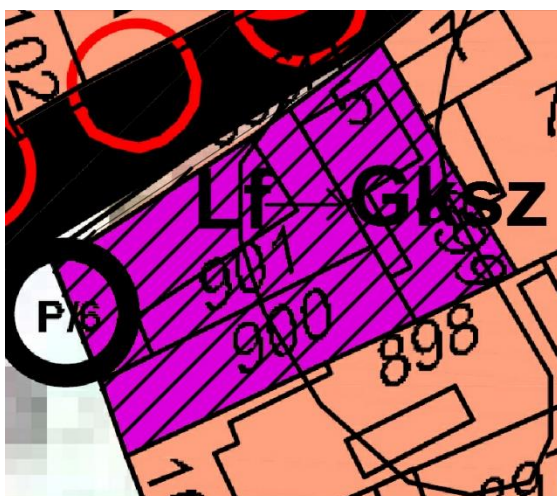
(2) Földszintes gazdasági épület esetében ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb építménymagasság szükséges, az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető építménymagasság 3 méterrel túlléphető.

(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.

A célnak leginkább megfelelő terület felhasználás a „Gksz” gazdasági kereskedelmi, melyben megvalósítható a tervezett bővítés. A központi fekvésre és a magasabb beépíthetőségre való tekintettel a településen már kijelölt Gksz területektől eltérően, Gksz* övezetbe kerülne a módosítási terület, 50% maximális beépíthetőséggel és 20% minimális zöldfelületi fedettséggel. A településképet nem befolyásolja érdemben az átsorolás, hiszen két már meglévő épület összeépítése történik. A falusias épületkarakter nem változik, továbbra is sátoztetős, földszintes épületek állnak a területen.

A terület közművekkel megfelelően ellátott, a közműhálózatok bővítése nem szükséges.

Módosított szerkezeti és szabályozási tervek:



III. Környezetvédelem, zajvédelem

Gara község jelenleg hatályos Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának jelen dokumentációban részletezett módosításaihoz elvégeztük a környezetvédelmi értékelést arra vonatkozóan, hogy a tervezett módosítások kapcsán a környezet várható terhelése mennyiben fog eltérni az eredeti tervben prognosztizáltakhoz képest.

A tervezett módosítások egy helyszínt érintenek. Nem hoznak létre új beépítésre szánt területet, ezért a biológiai aktivitás érték számítása az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII törvény 7. § (3) b) pontja értelmében nem szükséges.

A tervezett módosítás hatása a város levegőminőségére

A módosítás kapcsán a jelenleg falusias lakóövezetben levő terület (Lf) a területen jelenleg is működő pékség bővíthetősége érdekében gazdasági-kereskedelmi (Gksz) övezetbe kerül átsorolásra. A tervezett gazdasági-kereskedelmi övezetbe környezetre jelentős hatással bíró létesítmények betelepülése nem várható. A település levegője minden légszennyező anyag tekintetében még terhelhető.

A területen végzett és tervezett tevékenységeknél gondoskodni kell arról, hogy lakosságot zavaró bűzzel a levegőt ne terheljék. Szükség esetén szaghatást csökkentő berendezésekkel a zavaró bűzhatást meg kell szüntetni.

Figyelembe véve a módosítással érintett terület méretét és elhelyezkedését, valamint a már jelenleg kialakult használati módot, a település környezeti levegőjének minőségében a tervezett módosítás értékelhető változást várhatóan nem fog okozni.

Vízvédelem

A tervezési területen a teljes infrastruktúra kiépítésével számol a terv. A községben a **KEOP 1.2.0/09-11-2011-0037** Nagybaracska, Gara és Hercegszántó községek szennyvízcsatornázása és szennyvíztisztítása projekt keretében jelenleg folyik az elválasztott rendszerű gravitációs csatornahálózat kiépítése. A csatorna hálózat kiépítése után az ingatlanokra az ingatlanok rákötését minden eszközzel szorgalmazni kell.

A keletkező szennyvizek szükség szerinti előtisztításáról az ingatlan tulajdonosának, az ingatlan határán belül gondoskodni kell. Előtisztító műtárgyat csak engedéllyel (építési vagy vízjogi) lehet létesíteni és üzemeltetni.

Befogadó hiányában a burkolt felületekről lefolyó csapadékvizek elhelyezéséről és/vagy hasznosításáról – az esetleg szükséges előtisztítást követően – a hatályos jogszabályok és műszaki előírások betartásával, az ingatlan határain belül kell gondoskodni.

A tervezett módosítás a felszíni- és a felszín alatti vizek állapotát nem veszélyeztetik és azok mennyiségi és minőségi állapotában változás a módosításokkal kapcsolatosan nem fog bekövetkezni.

Hulladékgazdálkodás

A területen keletkező települési szilárdhulladékok rendszeres begyűjtése közüzemi szolgáltatás ill. engedéllyel rendelkező vállalkozók igénybevételevel jelenleg is megoldott. Az ingatlanok használatakor keletkező hulladékokat az ingatlan határán belül, szelektíven, környezetszennyezést és környezetveszélyeztetést kizáró módon kell gyűjteni.

A területen keletkező veszélyes hulladékok szakszerű/jogszerű kezelése a hulladék termelőjének a kötelessége.

A tervezett módosítás a település hulladékgazdálkodásban változást nem eredményez.

Zajvédelem

A tervezett Gksz területen a bővítést úgy kell végrehajtani, a meglevő létesítményeket úgy kell üzemeltetni, hogy az érvényes zajvédelmi rendeleteknek megfeleljen.

Összefoglaló környezetvédelmi értékelés

Levegővédelmi, vízvédelmi, hulladékgazdálkodási és zajvédelmi szempontból összességében a tervezett változtatás az eredeti tervhez képest a tervezési területre és a település egészére nézve jelentős változást nem eredményeznek.

A tervezett módosítások egy helyszínt érintenek. Nem hoznak létre új beépítésre szánt területet, ezért a biológiai aktivitás érték számítása az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII törvény 7. § (3) b) pontja értelmében nem szükséges.

A környezetvédelmi szabályozás tekintetében a mindenkor hatályos országos és helyi jogszabályi előírások, valamint a tárgyi ügyben kiadott hatósági határozatok figyelembevételével kell eljárni.

A tervezett módosításhoz, figyelembe véve az érintett területek méretét és a változtatások irányultságát a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

IV. Tervi vélemények és megrendelői-tervezői válaszok

Gara Község Településrendezési Eszközök módosítása egyszerűsített eljárásban - 2015. Vélemények értékelése				
Véleményező szerv	Vélemény röviden (megjegyzés: a www.ujleptekbt.hu tervezői honlapon minden beérkezett vélemény megtalálható)	Egyetért-e a módosítással?	Részt kíván-e venni a továbbiakban?	Vélemény figyelembevételének módja
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Állami főépítész	Javasolja a terület felhasználás módosítás átgondolását, a környező lakóterületekre tekintettel. A „Gksz*” övezeti átsorolása esetén javasolja a HÉSZ 34.§ (3) bek. alkalmazását, a 253/1997. (XII.20.) (OTÉK) 5. melléklete szerinti számítás alkalmazhatóságának és a HÉSZ 34.§ (2) bek. tiltását az új gazdasági övezetre. Válasz: A HÉSZ 34.§ (3) bekezdése a Gksz* övezetre nem alkalmazható, a meglévő épületek elhelyezkedése miatt. A többi kérés beépült a módosító rendelet-tervezetbe. A módosító rendelet bevezető részében kéri szerepeltetni az 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ (1) bekezdésére történő utalást. Válasz: A kért bekezdés szerepel a bevezetőben. A továbbiakban eljárási szabályokat ismertet, valamint felhívja a figyelmet a Helyi Építési Szabályzat megújítási kötelezettségére, a jelenlegi 2018. december 31-ig alkalmazható.	igen	igen	A módosító rendelet kiegészült. Az OTÉK 5. melléklete szerinti számítás alkalmazhatóságának és a HÉSZ 34.§ (2) bekezdésének Gksz* övezetre vonatkozó tiltása bekerült a módosító rendeletbe. A 20% zöldfelület háromszintes növényállománnyal alakítandó.
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi Főosztály	Nem reagált.	-	-	-
Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Bajai Katasztrófavédelmi Kirendeltség	Észrevételt nem tesz.	igen	igen	Nem igényel változtatást.
Kiskunsági Nemzeti Park Igazgatóság	Kifogást nem emel, a 2/2005. (I.11.) Korm. r. szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.	igen	igen	Nem igényel változtatást.
Alsó-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság	Kifogást nem emel.	igen	igen	Nem igényel változtatást.
Bács-Kiskun Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Kecskemét	Tűz- és belvízvédelmi jogszabályokat, elveket sorakoztat fel.	igen	igen	Nem igényel változtatást.

Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	Kijelenti, hogy az övezeti átsorolás nem eredményezhet a megengedett terhelési határértékeknél nagyobb hatást a szomszédos lakótelekekre, többszintű növényállomány telepítését javasolja. Hatáskörébe eső jogszabályokat említ. A 2/2005. (I.11.) Korm. r. szerinti környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja indokoltnak. <i>Válasz: A módosításhoz készült környezetvédelmi munkarész, mely ismerteti a betartandó határértékeket.</i>	igen	igen	
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály	Esetleges új közúti csatlakozás tárgyában egyeztetni kell a Magyar Közút Nonprofit Zrt-vel, a a parkolóhelyek, rakodóhelyek, kerékpártárolók kialakíthatóságát biztosítani kell. <i>Válasz: Részletesebb tervek adnak majd választ a kérdésekre.</i>	igen	igen	Nem igényel változtatást.
Forster Gyula Nemzeti Örökség- gazdálkodási és Szolgáltatási Központ	Nem reagált.	-	-	-
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Hivatala Építészeti és Örökségvédelmi Osztály	Tájékoztat, hogy a módosítás közvetlen örökségvédelmi érdeket nem érint. Az örökségvédelmi hatástanulmány készítésével kapcsolatban idéz jogszabályi előírást. Kéri feltüntetni a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásban szereplő adatokat a tervlapokon és a HÉSZ-ben. <i>Válasz: A HÉSZ-be bekerül a Forster központtól kapott régészeti lelőhelyeket tartalmazó táblázat. Örökségvédelmi hatástanulmány rendelkezésre áll a településen.</i>	igen	igen	A módosító rendelet kiegészül a Forster központtól kapott táblázattal.
		-		-
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	Kifogást nem emel. A termőföld védelmével és térképkezeléssel kapcsolatos jogszabályokat említ. <i>Válasz: A módosítás művelés alól kivett területen történik, az alaptérképet a Költségviselő biztosította.</i>	igen	igen	Nem igényel változtatást.
Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdőfelügyeleti és Hatósági Osztály	A módosítás erdészeti érdeket nem sért, kifogást nem emel.	igen	igen	Nem igényel változtatást.
Bács Kiskun Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	Nem reagált.	-	-	-
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal	Észrevételt nem tesz.	igen	igen	Nem igényel változtatást.
Bács-Kiskun Megyei Rendőr- főkapitányság	Tevékenységet nem érinti a módosítás, észrevételt nem tesz.	igen	nem	Nem igényel változtatást.

Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály	Észrevételt nem tesz, a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.	igen	nem	Nem igényel változtatást.
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	Hírközléssel kapcsolatos jogszabályokat idéz.	igen	igen	Nem igényel változtatást.
Bács-Kiskun Megyei Közgyűlés Hivatala	Nem reagált.	-	-	-
FGSZ Zrt.	Gara területén nincs üzemeltetésében lévő létesítmény.	igen	nem	Nem igényel változtatást.
Bajavíz Kft	Észrevétele nincs.	igen	igen	Nem igényel változtatást.
Magyar Közút Nonprofit Zrt	A pékség megközelítését a Bunyevác utca felől kell megoldani, az övezeti besorolás módosítása ellen kifogást nem emel. <i>Válasz: A telek közúti csatlakozását részletesebb tervekben kell bemutatni.</i>	igen	igen	Nem igényel változtatást.
EDF Démász Hálózati Elosztó Kft. Fejlesztési Osztály	Nem reagált.	-	-	-
I.fokú építésügyi hatóság.	Nem reagált.	-	-	-
Vaskút Község Polgármestere	A módosításokkal egyetért. A többi környező település nem reagált a megkeresésre.	igen	igen	Nem igényel változtatást.