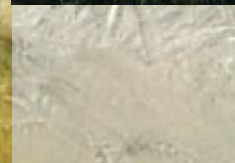


BÁCSZENTGYÖRGY



Településrendezési terv

Szerkezeti terv és leírás módosítása elfogadva a 8/2011. (II.14.) sz. határozattal
Szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása jóváhagyva
a 3/2011. (II.14.) önkormányzati rendelettel.

BÁCSSZENTGYÖRGY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Bácszentgyörgy község Önkormányzata képviselő-testületének 8/2011.
(II.14.) önkormányzati határozata Bácszentgyörgy község
Településszerkezeti leírásról és településszerkezeti tervről

Bácszentgyörgy község Önkormányzata képviselő-testületének 3/2011.
(II.14.) önkormányzati rendelete Bácszentgyörgy község Helyi Építési
Szabályzatáról és Szabályozási tervéről



Megbízó

BÁCSSZENTGYÖRGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
SZÚCS GERGELY POLGÁRMESTER
6511, BÁCSSZENTGYÖRGY, KOSSUTH U. 15.
TEL.: 79/456-510

Tervező

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

Településrendezés:	Ferik Tünde - okl. építészmérnök, vezető településrendező tervező <i>TT/1É-13-1259/06</i> Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök
Tájrendezés, Környezetvédelem:	Szilágyi Hajnalka - okl. tájépítészmérnök <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. január

VZM 1128/07
bsztgy_jovahagyott_110120.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	10
3.3.1. ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK.....	10
3.3.2. ERDŐTERÜLETEK	10
3.3.3. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK.....	10
3.3.4. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	11
3.3.5. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET	11
3.3.6. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	11
3.3.7. KÖZLEKEDÉSI TERÜLET ÉS KÖZMŰTERÜLET	11
4. ÉRTÉKVÉDELEM.....	12
4.1 TÁJI ÉRTÉKEK	12
4.1.1. TERMÉSZET ÉS TÁJVÉDELEM.....	12
4.2. MŰVI ÉRTÉKEK	13
4.2.1. ORSZÁGOS VÉDELEM.....	13
4.2.2. HELYI VÉDELEM.....	13
4.3 RÉGÉSZETI TERÜLETEK	13
5. KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM	13
5.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM	13
5.2 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME	14
5.3. HULLADÉKKEZELÉS	14
5.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM	14
6. KÖZMŰELLÁTÁS	14
6.1 VÍZELLÁTÁS	14
6.2 SZENNYVÍZELVEZETÉS	15
6.3 CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, BEL- ÉS ÁRVIZVÉDELEM	15
6.4 GÁZ- ÉS HŐENERGIA ELLÁTÁS	15
6.5 VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS	15
6.6 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	15
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT.....	16
BÁCSSZENTGYÖRGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 3/2011. (II.14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE BÁCSSZENTGYÖRGY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL	17
I. FEJEZET.....	17
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	17
1. A RENDELET HATÁLYA ÉS ÉRTELMEZÉSE	17
2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK	17
3. A SZABÁLYOZÁS ELEMEI	18
4. TELEKALAKÍTÁS ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS	18
5. ÉPÍTÉSI ÉS HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS	18
6. ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE	19
7. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY.....	19

II. FEJEZET	20
KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA, AZ ÉPÍTETT ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME	20
8. RÉGÉSZETI TERÜLETEK	20
9. HELYI VÉDELEM	20
10. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK	20
11. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	21
12. REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA	21
13. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	21
14. TERMÉSZETI TERÜLETEK ÉS ÉRTÉKEK	21
15. KÖRNYEZETVÉDELEM	21
16. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME	22
17. LEVEGŐ VÉDELME	22
18. A TERMŐFÖLD VÉDELME	22
19. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS	22
20. A ZAJ ELLENI VÉDELEM	22
21. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK	23
III. FEJEZET	23
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	23
22. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET	23
23. FALUSIAS LAKÓTERÜLET	23
24. EGYÉB IPARI TERÜLET	24
25. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	25
26. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET	25
27. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	26
28. ZÖLDTERÜLET	26
29. ERDŐTERÜLET	26
30. ERDŐTERÜLET - VÉDELMI ERDŐK TERÜLETE, MEZŐVÉDŐ ERDŐK	27
31. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	27
32. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	27
33. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ	27
34. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - GYEP	28
35. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	28
36. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	29
37. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET	29
38. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	29
39. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ	29
40. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - SPORTTERÜLET	29
41. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	30
IV. FEJEZET	31
KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS	31
42. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	31
43. VÍZELLÁTÁS - TŰZVÉDELEM	32
44. SZENNYVÍZELVEZETÉS	32
45. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS	33
46. GÁZVEZETÉK HÁLÓZATOK	34
47. VILLAMOSENERGIA-HÁLÓZATOK	34
48. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZATOK, LÉTESÍTMÉNYEK	34
VI. FEJEZET	35
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	35
1. MELLÉKLET A 3/2011. (II.14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ	36
Sajátos jogintézmények	36
2. MELLÉKLET A 3/2011. (II.14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ	36
Szabályozási terv	36
1.SZ. FÜGGELÉK	37
Épület elhelyezés lehetőségei a beépítési mód függvényében	37

2. SZ. FÜGGELÉK.....	37
Művi értékvédelem -helyi védett épületek, építményak	37
3. SZ. FÜGGELÉK.....	37
Régészeti területek.....	37
4. SZ. FÜGGELÉK.....	37
Mintakeresztszelvény.....	37
5. SZ. FÜGGELÉK.....	38
Közművek, közműlétesítmények védőtávolságai	38
6. SZ. FÜGGELÉK.....	39
Építésügyi jogszabályok.....	39
7. SZ. FÜGGELÉK.....	41
Fogalommagyarázat	41
MELLÉKLETEK	44

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

HATÁROZAT TERVEZET

8/2011. (II.14.) sz. önkormányzati határozat

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

A településszerkezeti terv és leírás a határozat mellékletei:

1. sz. melléklet: Bácsszentgyörgy településszerkezeti terv szöveges leírása
2. sz. melléklet: Bácsszentgyörgy 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:

- 5506 j. Baja - Bácsszentgyörgy összekötő út;
- 55115 j. Bácsszentgyörgyi bekötőút;
- települést átszelő erek, csatornák (Igali- főcsatorna, Kígyós -ér);
- 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:

- fasorok, véderdősávok.

Új szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- a meglévő természetközeli területek összekötésére kijelölt gyepterületek;
- kertes mezőgazdasági területek Bácsszentgyörgy belterülete mellett.

Bácsszentgyörgy 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, új ipari gazdasági terület Bácsszentgyörgyön a volt laktanya területe. 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.

Bácsszentgyörgy utcaserkezetének fő elemét az 55105 számú út belterületi szakasza adja. A lakóutcák erről az útról ágazik le. A település központja a Kossuth Lajos utca első szakaszán található. A belterület nagy része lakóterület.

A belterület lakott területe teljes egészében falusias lakóterület területfelhasználási egységbe került. A településen az esetleges intézményi fejlesztések a lakóterületen belül megoldhatók. Új lakóterület az elegendő számú foghíjtelek és az előregedő népesség miatt nem szükséges. A település belterületén található szántóföldek továbbra is művelhetőek, illetve rajtuk tangazdasági egységek kialakíthatók.

Belterületi zöldfelületek köztertként illetve gyepeként lettek kijelölve.

2. IGAZGATÁSI TERÜLET, BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

A település területén az igazgatási határ megtartandó.

A település területén a belterülethatár megtartandó.

3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A település igazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységbe került:

A) Beépítésre szánt területek:

- 1) Lakóterület
 - a) falusias lakóterület
- 2) Gazdasági terület
 - a) ipari gazdasági terület - egyéb ipari terület
- 3) Különleges terület
 - a) Mezőgazdasági üzemi terület

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 - gyepek
 - c) kertés mezőgazdasági területek
- 5) Vízgazdálkodási területek
- 6) Természetközeli területek
- 7) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - a) Temető
 - b) Sportterület

3.1 AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK JELLEMZŐI

Bácsszentgyörgy 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 dölt 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 m	30%	60%	össz ¹
Gip	Ipari gazdasági terület - egyéb ipari terület	0,7	7,5 (10,5) m	35%	40%	részleges ¹
K-mű	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	0,7	7,5 (10,5) m	30%	40%	részleges ¹

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.

A jelenlegi belterületen belül új falusias lakóterület kijelölése nem szükséges, igény esetén a foghíjtelkek építendőek be.

3.2.2. GAZDASÁGI TERÜLETEK

3.2.2.1. Ipari gazdasági terület - egyéb ipari terület (Gip)

Az Ipari gazdasági terület - egyéb ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amely más beépítésre szánt területen nem helyezhető el.

Új ipari gazdasági terület kerül kijelölésre

- Külterületen a volt határőr laktanya területe a belterülettől nyugatra, a 044. hrsz-ú telken - kb. 4,3 ha.

A szabályozás során kiemelt figyelmet kell fordítani a telephelyek településképi megjelenésére és telken belüli fásítást kell előírni, s az épület-elhelyezés kérdését nagyobb területű telephelyeken elvi engedélyezési eljárás során kell tisztázni.

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. Mezőgazdasági üzemi terület (K-mű)

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 a település belterületétől keletre található.

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:

- a település középpontjában, a Kossuth Lajos utcában található terület (78 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 tájlesztési szempontból a maradék táji értékek és turisztikai vonzerő megtartása céljából.

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

Tervezett erdőterület

Külterületen:

- a belterületől keletre fekvő mezőgazdasági üzem és a lakóterületek közötti területen;

3.3.3. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás 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, illetve a Kígyós-ér menti területek kivételével.

3.3.3.2. Általános mezőgazdasági terület - gyepek

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 és a Kígyós-ér menti területek, a Natura2000-hez tartozó telkek az északnyugati belterülethatar mellett, valamint a mélyfekvésű területek.

3.3.3.3. Kertés mezőgazdasági terület

Kertés mezőgazdasági terület Bácsszentgyörgyön a belterülettől északnyugatra fekvő kisparcellás mezőgazdasági területek. Kertés mezőgazdasági területen mezőgazdasági épületek építmények, illetve a tulajdonos lakása elhelyezhető.

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 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 gyepek, nádas területek. A területen épület nem helyezhető el.

3.3.6. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

3.3.6.1. Temetőterület (Kk-T)

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

A belterület északnyugati részén, a sportterülettől északra, a 3 hrsz-ú terület. A temető bővítése nem indokolt.

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 a 2 hrsz-ú terület egy részén (jelenleg is sportcélokat szolgál).

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 MELLÉKUTAK

Meglévő

- 5506 j. Baja - Bácsszentgyörgy összekötő út (50-50 méteres védőtávolság),
- 55115 j. Bácsszentgyörgyi bekötőút (50-50 méteres védőtávolság),

Tervezett

- 5506 j. Baja - Bácsszentgyörgy összekötő út folytatásában - a Bács-Kiskun megyei Településrendezési Tervben tervezett - időszakos határátkelőig tartó országos mellékút (50-50 méteres védőtávolság),

TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ UTAK

A település úthálózata kialakulnak mondható, a beállt lakóterületen lévő utcák szabályozási szélességek megfelelőek, megtartandók. Kivételt képez Kossuth Lajos utca, Ady Endre utca, Sarok utca, amelyek 4-6 méterre leszűkülő szakaszait a szabályozás során legalább 8,0 méterre kell szélesíteni.

KÖZÚTI CSOMÓPONTOK

- 5506. jelű összekötő út és a 55115 jelű összekötő út kezdő csomópontja, amely hosszútávon is el tudja látni a feladatát.

PARKOLÓK

Tervezett

- a település központjában a Polgármesteri Hivatal mellett 2 autó számára biztosítható parkoló állás.

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

HATÁRÁTKELŐK

Bácsszentgyörgy szoros testvértelepülési kapcsolatokat ápol a határon túli Rasztinával. Az időszakos határátkelők hosszútávra (10-15 év) tehető megvalósítása miatt csak a településszerkezeti terven jelölendő.

- *Bácsszentgyörgynél* közúti határátkelő kialakítása az 5506 j. Baja - Bácsszentgyörgy összekötő út folytatásában.

GYALOGOS ÚTVONALAK

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

VASÚT

A település közigazgatási területén nem halad át vasútvonal. A legközelebbi vasútállomás Bácsbokodon (20 km) található, ahol a vasúti mellékvonalak közé tartozó 154 sz. (Bátaszék - Baja - Kiskunhalas) villamosítatlan, egy vágányú vasútvonal halad keresztül. A település 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

Országos Ökológiai Hálózat

Az Országos Ökológiai Hálózat területe kiterjed a település legjelentősebb vízfolyásaira (Igali-főcsatorna, Kígyós-ér), illetve a településen egyéb kisebb vizenyős területekre, gyepterületekre.

A Megyei Területrendezési tervben ábrázolt övezetek:

Természeti terület övezete

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

Ökológiai (zöld) folyosó övezete

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

4.2. MŰVI ÉRTÉKEK

4.2.1. ORSZÁGOS VÉDELEM

A településen nincsen országos védelem alatt álló épület.

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 Lajos u.	172	Római katolikus templom
2.	Hunyadi u.	108	lakóház
3.	Petőfi Sándor u. 32.	69	lakóház
4.	Kossuth Lajos u.	78	emlékmű
5.	Kossuth Lajos u.	78	szobor
6.	Kossuth Lajos u.	78	feszület
7.	Külterület	02/3	kőkereszt
8.	Petőfi u. 15.	33	lakóház

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

Bácsszentgyörgy 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 csatornázatlansága.

5.1 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

A 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet alapján Bácsszentgyörgy 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 árkok 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 Bácsszentgyörgy területe a 10. légszennyezettségi zónába tartozik.

A lakossági fűtésből származó légszennyezés csökkentésére Bácsszentgyörgyön is szükséges a vezetékes gáz-hálózat kiépítése, illetve a településen a hálózatra való rákötések ösztönzése.

A közlekedésből eredő terhelés csökkentésére fasorok telepítendőek.

A külterületen előforduló mezőgazdasági eredetű porterhelés csökkentésére fasorok telepítendőek, illetve a terven jelölt területek gyepesítendőek.

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

Bácsszentgyörgy 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 REZGÉSVÉDELLEM

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 alapbázisa 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 Bácsszentgyörgy hálózati

rendszerében, a hálózatban a víznyomás az egész településen megfelelő. A település minden utcájában megépült a vízvezeték, Bácsszentgyörgyön ágvezetékekkel. hasonlóan Garán a külterületek felé kifutó utcáknál. Az ágvezetékes rendszer megszüntetése és lehetőség szerint körvezetékesé 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 Igali főcsatorna, továbbá a délen átfolyó Kígyós 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 előállítás telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomásszabályozókkal történik.

6.5 VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Bácsszentgyörgy 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

BÁCSSZENTGYÖRGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 3/2011. (II. 14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE BÁCSSZENTGYÖRGY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Bácsszentgyörgy 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, Hercegszántó Község Önkormányzata, Gara Község Önkormányzata, Csátalja Község Önkormányzata, Dávod 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 Bácsszentgyörgy 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: Sajátos jogintézmények
2. 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. Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.

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

4. 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.

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

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

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

8. Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő létesítményeknek vagy befolyásolt létesítményegyütteseknek 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.

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

10. 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.

11. 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) sajátos jogintézmények;
 - e) meglévő, megtartandó, tervezett fasor;
 - f) a kötelező erejű megszüntető jel;
 - g) védőtávolságok.
- (2) Az (1) bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek.

4. TELEKALAKÍTÁS ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

4.§ (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.

5. ÉPÍTÉSI ÉS HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLYEZÉSI ELJÁRÁS

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

- a) szabadon álló beépítés esetén: 16 m
- b) oldalhatáron álló beépítés esetén: 10 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) bekezdésében 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 helyen építhető.

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

6.5 (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, gyephézagos térburkolat.

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

6. ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

7.5 (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 hulladéktartály tároló

helyezhető el.

(3) Az 5 m-nél kisebb előkertben csak:

a) közműbecsatlakozás építménye;

b) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.

7. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

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

a) SZ szabadon álló,

b) O oldalhatáron álló,

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

a) az északi telekhatár;

b) keleti vagy nyugati telekhatár

c) 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:

a) legalább 70 %-ban beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodó kell legyen,

b) új beépítés esetén:

ba) új lakóterület esetében: 2 m;

bb) ipari gazdasági terület esetében: legalább 10 m;

bc) 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 hátsókert 4,5 méterrel vehető figyelembe.

II. Fejezet

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

8. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

9.§ (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.

9. HELYI VÉDELEM

10.§ (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 anyaghasználati 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 kerestek felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.

11.§ A település területén hagyományosan épített keresztcsűrök, az övezetben meghatározott építési helytől függetlenül felújíthatók, újjáépíthetők az 5.§ (5) bekezdés figyelembe vételével.

10. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

12.§ (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 zsindely.

(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.

13.§ (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 védendő, felújítandók a lakóépület felújításával egy időben, a homlokzat színével megegyezően.

11. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

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

(2) A település területén beültetési kötelezettség terheli a 2. 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.

12. REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA

15.§ (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 cégereinek, 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.

13. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

16.§ (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.

14. TERMÉSZETI TERÜLETEK ÉS ÉRTÉKEK

17.§ (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek (továbbiakban védett területek) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Az országos ökológiai hálózathoz tartozó 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.

15. KÖRNYEZETVÉDELEM

18.§ (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.

16. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

19.§ (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, gyeppek) védelmét biztosítani kell.

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

17. LEVEGŐ VÉDELME

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

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

18. A TERMŐFÖLD VÉDELME

21.§ (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.

19. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS

22.§ (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) Dögmkonténer belterület határától legalább 500,0 m-es védőtávolság biztosításával létesíthető.

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

20. A ZAJ ELLENI VÉDELEM

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

21. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

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

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

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

(3) A szennyvíztisztító körül kijelölt 150 méteres védőtávolságon belül lakóépület nem helyezhető el.

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

III. Fejezet**TERÜLETFELHASZNÁLÁS****22. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET**

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

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

23. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

26.§ (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők.

(2) Falusias lakóterületen önálló épületként elhelyezhető:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- c) szálláshely szolgáltató épület;
- d) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- e) kézműipari építmény;

(3) Falusias lakóterületen önálló főépületként kivételesen elhelyezhető:

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

(4) Falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el üzemanyagtöltő 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							
2	A	B	C	D	E	F	G	H
	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

O oldalhatáron álló beépítés

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

27.§ (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:

- háztartással kapcsolatos tárolóépület;
- barkács műhely;
- műterem;
- a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye;
- a telken folyó mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei;
- 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.

28.§ (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.

24. EGYÉB IPARI TERÜLET

29.§ (1) Az ipari gazdasági terület egyéb ipari terület a Szabályozási terven Gip jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Ipari gazdasági terület egyéb ipari területen önálló épületként elhelyezhető:

- ipari tevékenységi célú épületek;
- az ipari tevékenységhez kapcsolódó igazgatási és szociális épület.

(3) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(4) Az ipari gazdasági terület egyéb ipari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
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
Gip	SZ	10 000	50	35	7,5	40	0,7

SZ szabadon álló

(5) Az építési övezet építési telkei legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be, az 7.§ (3)-(4) bekezdések figyelembevételével.

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

(2) Ipari gazdasági terület ipari területen épület csak a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.

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

(4) Az építési övezetben a minimális zöldfelületi mértéken belül a telekhatárok mentén min. 10 m-es sávban többszintű növényzet (gyep-, fa- és csejeszint) telepítése kötelező.

25. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

31.§ (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt a következő: Mezőgazdasági üzemi terület (K-mű).

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

26. KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

32.§ (1) A különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület, a Szabályozási terven K-mű 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 beépítettsége (%)	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	minimális zöldfelületi aránya (%)	megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-mű	SZ	10.000	25	30	7,5 *	40%	0,7

SZ szabadonálló beépítés

* lásd 41.§ (2) bekezdés

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

33.§ (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-mű 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.

27. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

34.§ 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) |
| cb) általános mezőgazdasági terület - gyeperdő | (Má-gy1, Má-gy2) |
| cc) kertes mezőgazdasági terület | (Mk) |
| d) Vízgazdálkodási terület - vízfelszín: | (V) |
| e) Természetközeli terület | (Tk) |
| f) Különleges beépítésre nem szánt terület: | |
| fa) Temető: | (Kk-t) |
| fb) Sportterület | (Kk-sp) |
| g) Közlekedési terület - Közúti | (KÖu) |
| h) Közműterület - gázközművek | (Kmú-g) |

28. ZÖLDTERÜLET

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

(2) Zöldterületen elhelyezhető

- a pihenést és testedzést szolgáló építmény és kiszolgáló létesítményei,
- vendéglátó épület,
- 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 helyezhetők el.

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

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

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

36.§ (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 helyezhetők 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.

29. ERDŐTERÜLET

37.§ (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 földrészek tovább nem oszthatók.

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

30. ERDŐTERÜLET - VÉDELMI ERDŐK TERÜLETE, MEZŐVÉDŐ ERDŐK

38.§ (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 talajcseré és tereprendezés után erdősíteni kell.

31. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

39.§ (1) A mezőgazdasági területet a szabályozási terv az alábbi övezetekre osztja:

a) általános mezőgazdasági terület (Má),

b) kertes mezőgazdasági terület (Mk).

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

32. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

40.§ (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),

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.

41.§ (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.

33. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ

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

(2) Az övezetben a növénytermesztés, a környezetet nem szennyező állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, 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.

43.§ (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.

34. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - GYEP

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

(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.

35. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

45.§ (1) A kertés mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt a kisüzemi jellegű termelés, illetve saját ellátást szolgáló, valamint az aktív szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység helyszíne.

(2) A kertés mezőgazdasági területen a kertészeti termelést (növénytermesztés), a termékfeldolgozást és a tárolást szolgáló építmények helyezhetők el. Lakóépület nem építhető. Állandó tartózkodást szolgáló lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

(3) Kertés mezőgazdasági övezetben a meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható.

(4) Az övezetben az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:

- a) az övezetben a beépíthető legkisebb telekméret 5000m²,
- b) a beépíthető legkisebb telekszélesség: 20 m,
- c) a beépítés módja: oldalhatáron álló,
- d) legnagyobb beépíthetőség: 3%,
- e) legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.

(5) A terület földrészletein az épületeket legfeljebb 5 méteres előkerttel lehet elhelyezni.

(6) Az Mk jelű övezet területén telekalakításra, építésre csak akkor adható ki engedély, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

36. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

46.§ (1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven V jellel jelölt területfelhasználási egység.

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

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

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

(5) 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.

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

37. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

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

38. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

48.§ 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 (Kk-t)
- b) sportterület (Kk-sp)

39. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - TEMETŐ

49.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület temető a Szabályozási terven Kk-t 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) a beépítés módja: szabadonálló,
- b) legnagyobb beépíthetőség: 2%,
- c) legnagyobb építménymagasság: 4,5 m,
- d) minimális zöldfelületi aránya: 70%.

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

50.§ (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.

40. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - SPORTTERÜLET

51.§ (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:

- a) sportépítmények;
- b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei;
- c) 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.

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

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

41. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

53.§ (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.

54.§ (1) Bácsszentgyörgy 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	5506 j. összekötő út	Köu-2	Meglévő (20-25 m)	-	50m-50m
3	55115 j. bekötő út	Köu-2	Meglévő (18-20 m)	-	50m-50m
4	Petőfi Sándor utca	Köu 4	Meglévő (12-22 m)	-	-
5	Lakó és kiszolgáló utak	Köu-10	Meglévő (8-12 m)	-	-
6	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 Bácsszentgyörgyön a település közterületein csak az alábbi helyeken létesíthető parkolók Polgármesteri Hivatal (192 hrsz) előtt 2 parkoló állás,

55.§ (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.

IV. Fejezet

KÖZMŰ TERÜLETEK, KÖZMŰELLÁTÁS

42. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

56.§ (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 szakmai 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.

57.§ 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.

43. VÍZELLÁTÁS - TŰZVÉDELEM

58.§ (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 tűzivíz ellátás érdekében. Az ágazati előírások szerinti távolságban föld feletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

(2) Azbesztcement anyagú csővezeték nem szabad építeni.

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

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

44. SZENNYVÍZELVEZETÉS

59.§ (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 közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően kizárólag átmenetileg, szigorúan vízzáró gyűjtőmedencékbe kell a szennyvizeket összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállíttatni, de a közcsatorna hálózat kiépítését követően, egy éven belül csatlakozni kell a közcsatorna 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 közcsatorna hálózat kivitelezését megelőzően víz-zárósági próbával igazoltan vízzáró műtárgyba kell a szennyvizeket összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállíttatni. Új beépítésnél a közműpótlót alkalmazni csak átmeneti időre, a közcsatorna hálózat kiépítéséig lehet, annak kiépítését követően az ingatlanoknak még akkor is a közcsatorna hálózatra kell csatlakozni, ha a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan vízzáróan kivitelezett műtárgyba gyűjtik.

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

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a közcsatorna hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsatornázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül, akkor a közcsatorna hálózat kiépítéséig, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, zárt medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre szállítani. Ha a közcsatorna hálózat kiépítése a területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanoknak egy éven belül rá kell csatlakozni a közcsatorna hálózatra. 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.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a 5 m³-t, a kiépítendő közcsatorna 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 szennyvizek 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 közcsatorna csatlakozás lehetőségét, különben addig új építési engedélyt kapni nem lehet.

60.§ (1) Bármely övezetben kibocsátott szennyvíz szennyezettségének meg kell felelnie a kommunális szennyvíz szennyezettség mértékének, a későbbi közcsontra 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) Megfelelő szagtalanítóval kivitelezett szennyvízátemelő 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.

45. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

61.§ (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.

62.§ (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 közcsontra (akár nyílt, akár zárt a vízvezető rendszer). Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephezagos burkolattal ilyen méretű parkoló létesítése tilos.

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

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

a) az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,

b) a vízállítás akadálymentes legyen.

c) egy telekre csak és kizárólag egy áteresz létesíthető,

ca) az áteresz 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 kocsik behajtó 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 karbantartás 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.

46. GÁZVEZETÉK HÁLÓZATOK

63.§ (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.

47. VILLAMOSENERGIA-HÁLÓZATOK

64.§ (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 vezetésűek, 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.

48. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZATOK, LÉTESÍTMÉNYEK

65.§ (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 vezetésűek, 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) ökológiai hálózat részét képező magterületen,
- b) ökológiai hálózat részét képező ökológiai folyosón.

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

VI. Fejezet**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

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

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

Bácsszentgyörgy Község, 2011.

Szűcs Gergely
Polgármester

Striegl Jánosné
Jegyző

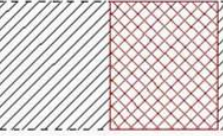
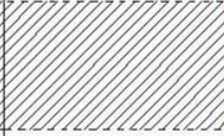
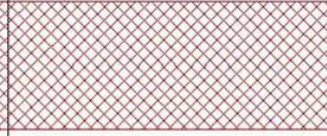
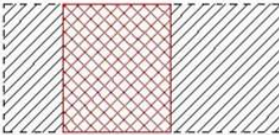
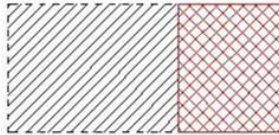
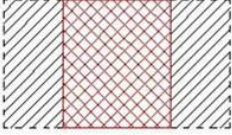
1. MELLÉKLET A 3/2011. (II.14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**Sajátos jogintézmények**



Beültetési kötelezettség terheli Bácsszentgyörgyön a 022/10-11, 044 hrsz-ú ingatlanokat.

2. MELLÉKLET A 3/2011. (II.14.) 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

Művi értékvédelem -helyi védett épületek, építmények

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Kossuth Lajos u.	172	Római katolikus templom
2.	Hunyadi u.	108	lakóház
3.	Petőfi Sándor u. 32.	69	lakóház
4.	Kossuth Lajos u.	78	emlékmű
5.	Kossuth Lajos u.	78	szobor
6.	Kossuth Lajos u.	78	feszület
7.	Külterület	02/3	kőkereszt
8.	Petőfi u. 15.	33	lakéépület

3. SZ. FÜGGELÉK

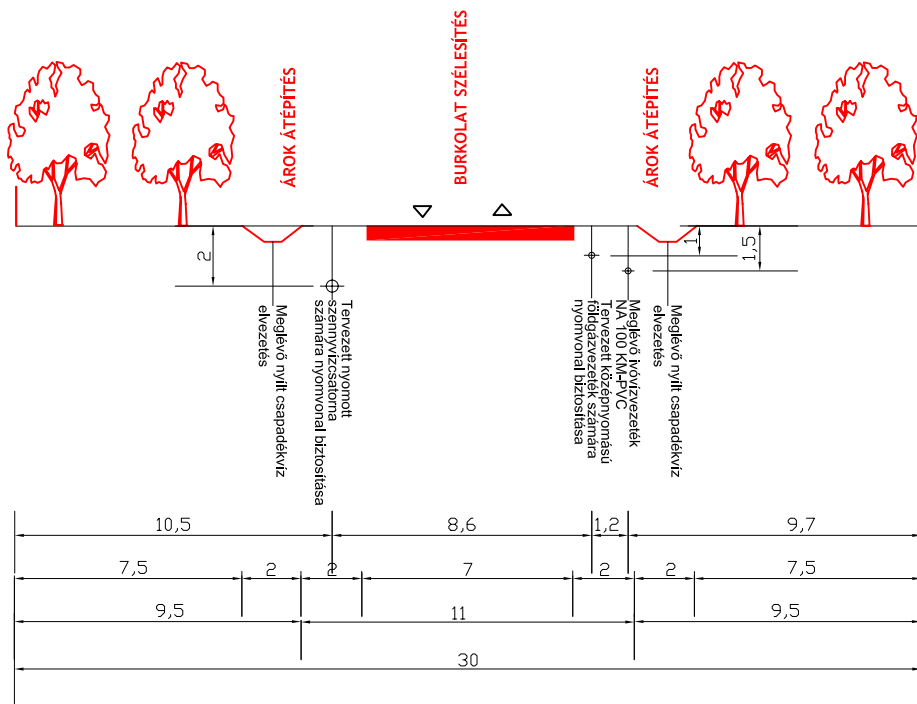
Régészeti területek

	Lelőhely neve	KÖH azonosító	Hrsz
B1.	Schäfer-domb	27344	014/1,2
B2.	Határdomb	27345	049

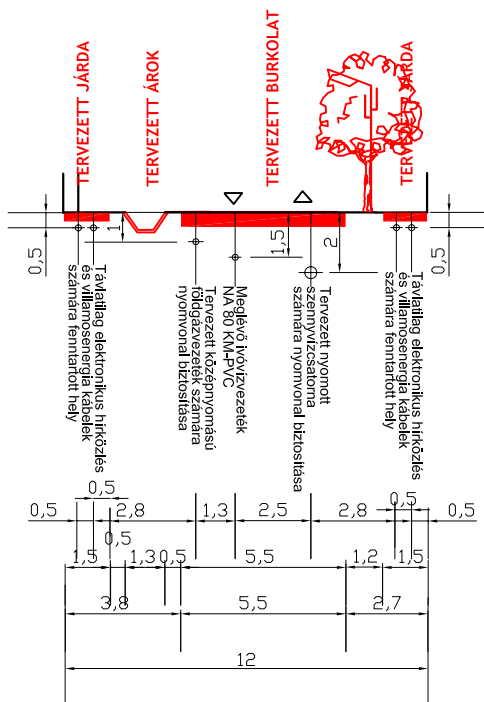
4. SZ. FÜGGELÉK

Mintakeresztaszelvény

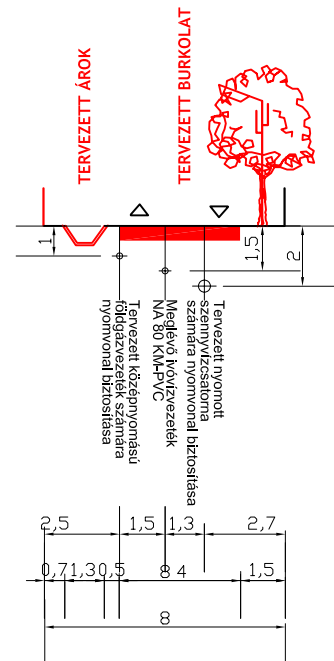
⑥ 5506 j. ök út átépítése és továbbvezetése
TERVEZETT



⑦ Lakóútca szélesítések
/Hunyadi, Kossuth Lajos, Kígyós, Sarok-sor/
TERVEZETT



⑧ Lakóútca szélesítések
/Kossuth Lajos, Ady Endre/
TERVEZETT



ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY BÁCSSZENTGYÖRGY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉHEZ

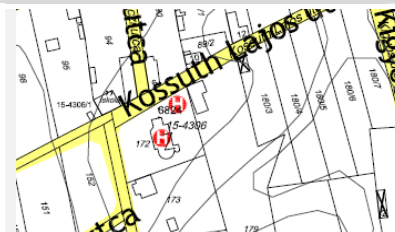
H1. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: **KOSSUTH L.**
HÁZSZÁM:
HRSZ: **172**

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: **RÓMAI KATOLIKUS TEMPLOM**

JELENLÉGI VÉDELEM: **NINCS**

JAVASOLT VÉDELEM: **HELYI VÉDETT**



ÉPÜLETLEÍRÁS:

A Kossuth utcában található a szabadon álló, egyhajós római katolikus templom. A templom előtoronyos, szentélye íves záródású. Bejárata a toronyaljából nyílik, az íves záródású nyílást a falsíkba hátraugratva helyezték el. Előtte két, kör keresztmetszetű oszlop és a fölöttük lévő előtét portikuszt alkot. A hajó nyeregteje cseréppel, a toronysisak palával fedett. A hajót megvilágító ablaknyílások íves záródásúak. Az óraparkányos torony egyszerű vakolatsávokkal három részre osztott, felső, íves záródású nyílásai rejtik a harangot. Az épület vakolt, halvány sárgára festett, a lábazat terméskövel burkolt.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:

Javasoljuk a festés és vakolás hibáinak javítását, a falak megfelelő szigetelésének megoldását.

H2. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: **HUNYADI UTCA**
HÁZSZÁM: **6**
HRSZ: **108**

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: **LAKÓHÁZ**

JELENLÉGI VÉDELEM: **NINCS**

JAVASOLT VÉDELEM: **HELYI VÉDETT**



ÉPÜLETLEÍRÁS:

Fésűs, utcavonalas beépítésben áll ez a kontyolt nyeregtetős lakóház. A tető cseréppel fedett, gerincvonala az utcára merőleges. Az utcai oromzaton három, íves záródású, vakolatkeretelt padlásszellőző, alatta egyedi vakolatdísz látható. Az utcai homlokzat háromtengelyes, két fa szerkezetű, kéttáblás, négy üvegszemes ablaka körül, s a harmadik tengelyt alkotó, egyenes záródású bejárati nyílás körül azonos formára kialakított vakolatkeret fut. Az épület vakolt, a falak fehérre, a lábazat és a vakolatdíszek sötétbarnára festettek. A lakóházzal együtt falazott kerítése is védendő.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:

Az épület műszaki állapota megfelelő, folyamatos állagvédelme javasolt.

H3. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: **PETŐFI SÁNDOR UTCA**
HÁZSZÁM: **32**
HRSZ: **69**

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: **LAKÓHÁZ**

JELENLÉGI VÉDELEM: **NINCS**

JAVASOLT VÉDELEM: **HELYI VÉDETT**



ÉPÜLETLEÍRÁS:

A Petőfi utcában áll ez az L alakú lakóépület. A tető cseréppel fedett, az utcavonalra épült szárny gerince az utcával párhuzamos. Utcai homlokzata öttengelyes, vakolatdíszítéssel két kéttengelyes és egy egytengelyes részre osztott. Fa szerkezetű, fűrészelt, faragott borítással készülő ablakai kékes színűre festettek, szemöldökrészüknél vakolatsáv köti össze őket. A kötényrészt négyzetes vakolatdíszei már csak részben láthatóak. A homlokzaton a párkányrész és az ablakszemöldökök között változatos vakolatdíszítés kapott helyet. Az épület vakolt, a homlokzatok sárgára, a lábazat szürkére festett. Az épülethez egykor falazott kerítés tartozott.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:

Az épület rossz műszaki állapotban van, teljes felújítása szükséges. Javasoljuk az épület statikai vizsgálatát, s az eredmények alapján az épület műszaki követelményeknek megfelelő felújítását, valamint az utcai homlokzat és a falazott kerítés eredeti formájában történő helyreállítását.

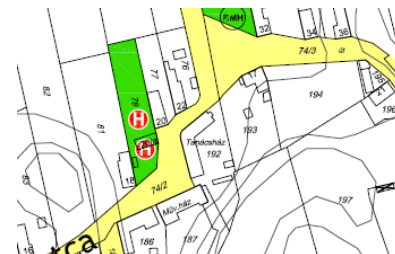
H4. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: **KOSSUTH L.**
HÁZSZÁM:
HRSZ: **78**

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: **EMLEKMŰ**

JELENLÉGI VÉDELEM: **NINCS**

JAVASOLT VÉDELEM: **HELYI VÉDETT**



ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:

A Kossuth utca kiszélesedésénél, a művelődési házzal szemben lévő közparkban áll ez a műkö emlékmű, melyet a bácsszentgyörgyi Önkormányzat állíttatott 2001-ben a millennium emlékére. Az emlékmű egyszerű műkö alaptestres a rá helyezett fekete márványtáblából áll, melyen az állíttató és az állítás ideje olvasható.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:

Az emlékmű műszaki állapota megfelelő, folyamatos állagvédelem javasolt.

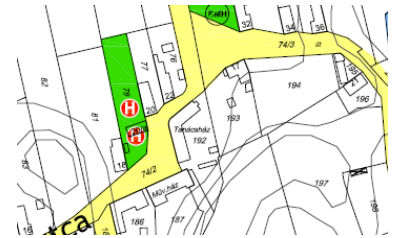
H5. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: **KOSSUTH L.**
HÁZSZÁM:
HRSZ: **78**

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: **EMLÉKMŰ**

JELLENLEGI VÉDELEM: **NINCS**

JAVASOLT VÉDELEM: **HELYI VÉDETT**



ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:

A Kossuth utca kiszélesedésénél, a művelődési házzal szemben lévő közparkban áll ez a Schmidt Antal, bácsszentgyörgyi születésű szabadságharcos emlékére állított emlékmű. Négyzetes téglalapozaton szintén téglából falazott oszlop áll, melyem fekete márványtáblát helyeztek el. A táblán Schmidt Antal bronz féldomborműve alatt a következő felirat olvasható: „Schmidt Antal/ 1938-1956/ emlékére/ Életét áldozta a hazáért. „

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:

Az emlékmű műszaki állapota megfelelő, folyamatos állagvédelme javasolt.

H6. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: **KOSSUTH L.**
HÁZSZÁM:
HRSZ: **172**

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: **FESZÜLET**

JELLENLEGI VÉDELEM: **NINCS**

JAVASOLT VÉDELEM: **HELYI VÉDETT**



ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:

A római katolikus templom előtt áll ez az 1911-ben emelt, a két részre tagolódó műkő kereszt. Felső része a puritánul megformált kereszt, rajta a megfeszített Krisztus szobra, felett az I.N.R.I felirat olvasható. A két oldalt növénymotívumos akroterionnal szegélyezett timpanonnal lezárt négyzetes talapzatba félkörös lezárású faltükrő mélyed, melyen gótbetűs német szöveg emlékezik meg az állítatókról. A felirat kivételével az egész kereszt fehérre festett.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:

A kereszt jó állapotban van, folyamatos állagvédelme javasolt.

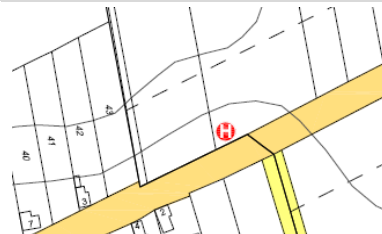
H7. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: KÜLTERÜLET
HÁZSZÁM:
HRSZ: 02/3

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: FESZÜLET

JELENLÉGI VÉDELEM: NINCS

JAVASOLT VÉDELEM: HELYI VÉDETT



ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:

A Petőfi utca keleti végén, a belterület határán áll ez a két részre tagoló műkö kereszt. Felső része a kereszt, rajta a megfeszített Krisztus szobra, felett az I.N.R.I felirat olvasható. A kereszt tövében Mária szobor látható. A négyzetes talapzaton fekete márványtáblát helyeztek el, melyen a következő felirat olvasható:

„Templomunk 90 éves/ évfordulójára/ emeltette/ a község lakossága/ és a német kisebbség/ 2001.” A feszület egésze fehérre festett, környezete rendezett.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:

A kereszt műszaki állapota megfelelő, folyamatos állagmegőrző munkákat igényel.

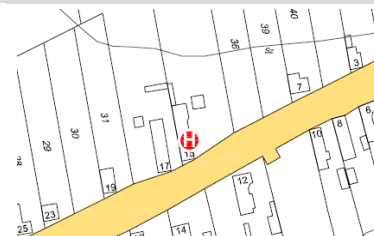
H8. ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÓ LAP

CÍM UTCA: **PETŐFI U.**
HÁZSZÁM: **15**
HRSZ: **33**

AZ ÉPÜLET/ÉPÜLETCSOPORT MEGNEVEZÉSE: **LAKÓHÁZ**

JELENLÉGI VÉDELEM: **NINCS**

JAVASOLT VÉDELEM: **HELYI VÉDETT**



ÉPÍTMÉNYLEÍRÁS:

A Petőfi utca keleti végén, fésűs, utcavonalas beépítésben áll ez a kontyolt nyeregtetős lakóház. A tető cseréppel fedett, gerincvonala az utcára merőleges. Az utcai oromzaton három, vakolatkeretelt padlásszellőző, alatta egyedi vakolatdísz látható. Az utcai homlokzatot osztópárkány választja el az oromzattól, vakoaltpilaszterekkel tagolt. Két fa szerkezetű, kéttáblás, ablaka körül egyszerű vakolatkeret fut. Az épület vakolt, a falak fehérre, a lábazat és a vakolatdíszek sötérbarnára festettek.

VÁLTOZTATÁSI JAVASLAT:

Javasoljuk a festés és vakolás hibáinak javítását, esetleges felújítás esetén az ablakok könyöklőpárkányának helyreállítását.

5. 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 partételtől 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.

6. 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
- 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről
- 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
- 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről

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

6.4. Levegővédelem

- 21/2001. (II.14.) kormányrendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról
- 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

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

7. SZ. FÜGGELÉK

Fogalommagyarázat

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 telkek: 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. Közkert: 1ha- nál kisebb területű közcélú zöldterület
10. Látványterv: A látványterv tartalmazza a létesítmény környezetének - a tájak esztétikai minősítése című MSZ 20372:2004 szerinti - tájlesztétikai 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 birtokközponthoz 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) telkek: olyan telkek, mely telekmegosztás során jön létre, úgy hogy a megosztást követően kialakul egy, a közterülettel továbbra is homlokvonalával 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.

MELLÉKLETEK

KITÖLTŐ: DEL-ALFÖLDI TER. FŐÉPÍTÉS

TELEFONSZÁM: 36 62 553358

Oct. 14 2009 du. 12:58 0.1



DÉL-ALFÖLDI REGIONÁLIS ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

☎ 6741 Szeged, Rákóczi tér 1. 6701 Pf. 1096.
☎ 62/562-695

☎ 62/562-692
tfiszeged@darkh.hu

A Dél-alföldi Területi Tervtanács
Sz03/252-1/2009. sz.
Sz03/253-1/2009. sz.
ÁLLÁSFOGLALÁSA

A tárgyalás helye: 6741 Szeged, Rákóczi tér 1. VI. em. 612. tárgyalóterem

Ideje: 2009. szeptember 23.

A megtárgyalt tervdokumentáció: Gara és Bácsszentgyörgy települések közös településrendezési terve és helyi építési szabályzata

A tervtanácsi tagok létszáma: 8 fő, a Tervtanács határozatképes

Tervező: Ferik Tünde okl. építészmérnök

Szakbíró: Szilberhorn Erzsébet okl. építészmérnök

A Dél-alföldi Területi Tervtanács Gara és Bácsszentgyörgy települések közös településrendezési terve és helyi építési szabályzata tervdokumentációját véglegesítésre

ajánlja.

Indoklás és javaslatok:

A Tervtanács megállapítja, hogy a bemutatott és megtárgyalt terv alapos előkészítő munka alapján, a hatályos jogszabályoknak és a szakmai gyakorlatnak megfelelően kidolgozott, nagy helyismeretről árulkodó, színvonalas munka. Mindezek mellett az alábbiak megfontolását ajánlja.

Javasolja a Tervtanács a vízgazdálkodási területek tekintetében a Nemzeti Parkkal történő egyeztetést, melynek alapján egy, a terület természetes állapotának visszaállítását megfelelően biztosító területfelhasználást lehet meghatározni.

Az opponensi véleménnyel egybehangzóan javasolja a Tervtanács a helyi építési szabályzatban a helyi sajátosságok, építészeti örökség markáns szabályozását.

Továbbá javasolja a Tervtanács a jellegzetes bácskai településszerkezet országos védelmét.

Szeged, 2009. szeptember 23.



Csohány Klára
Csohány Klára
állami főépítész
a Tervtanács elnöke

Kapják:

1. Ferik Tünde okl. építészmérnök, tervező
2. Müller József polgármester, Bácsszentgyörgy
3. Faa Béla polgármester, Gara
4. A Tervtanács tagjai
5. Szilberhorn Erzsébet szakbíró
7. Irattár.



CSONGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Építésügyi Hivatal
Állami Főépítész



Ügyiratszám: Sz03/170-2,3/2010. Tárgy: Bácsszentgyörgy község településrendezési
tervének véleményezése – Étv. 9. § (6)
Ügyintéző: Asszony Emma Hív. szám: B/33-10,11/2010.

Szűcs Gergely polgármester
Községi Önkormányzat

BÁCSSZENTGYÖRGY
Kossuth Lajos u. 15.
6511

Tisztelt Polgármester Úr!

Fenti tárgyban küldött dokumentációt, az egyeztetési eljárás lezárultáról és a szabályszerű közszemle eredményéről szóló tájékoztatást, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormány rendelet (OTÉK) előírásaitól való eltérésre irányuló kérelmet megkaptam.

A tervdokumentációt és terviratokat áttekintve megállapítom, hogy a tervezés előkészítése, a terv államigazgatási egyeztetése és lakossági közzététele a vonatkozó jogszabályok szerint megtörtént. A többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 9. § (6) bekezdés szerinti állami főépítési véleményemet az alábbiakban közlöm.

A településszerkezeti **terv leírás** 3.3.7. fejezetéből a „Települési gyűjtőutak” rész **törölendő**.

A **rendelet-tervezet 29. § (3)** bekezdése OTÉK ellenes, az alábbiak szerint **javítandó**: „Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.” A **7. sz. Függelék** címében az „Értelmező rendelkezések” helyett a „**Fogalommagyarázat**” kifejezés alkalmazandó.

Az **SZT-1** tervlapon – a TSZT Településszerkezeti terven jelöltekkel összhangban – a Petőfi Sándor utca **Köu-2** területként jelölendő. A **jelkulcs** beépítésre szánt területei közül a **Gksz** Kereskedelmi, gazdasági szolgáltató terület **törölendő**. Az **SZT-2** tervlapon az országos területrendezési tervi övezetek nincsenek ábrázolva, jelölésük a jelkulcsból is **törölendő**.

Az OTÉK előírásaitól való eltérési kérelem elbírálása:

- Az OTÉK 111. § (2) bekezdésében biztosított hatáskörömben eljárva – a megküldött kérelem alapján – az OTÉK 29. § (3) és (4) bekezdésre irányuló, a **HÉSZ 40. § (6)** bekezdésében, a telekmérettől független bővítési lehetőséget kérő általános jellegű **felmentéshez nem járulok hozzá, eltérést nem engedélyezek**.
- Az OTÉK által meghatározott, telekmérettől függő beépítési százaléktól eltérő szabályokat csak a helyi viszonyokat és a kialakult állapotot részletesen és hitelesen bemutató vizsgálati anyag, illetve indoklás alapján lehet érdemben megítélni. Erre vonatkozóan a terv nem tartalmaz elegendő információt. Az eltérési kérelem a területre egykor jellemző tanyás vidék eltűnéséről beszél. A leírás szerint Bácsszentgyörgy környezete jelenleg nem nevezhető sajátos tanyás térségnek, mely indokolhatná az eltérő szabályozás szükségességét és létjogosultságát. A megfelelő alátámasztó anyag hiányában a kérelem érdemben nem bírálható el.

☎ 6741 Szeged, Rákóczi tér 1. 6701 Szeged, Pf. 1096.

☎ +36 (62) 562-695 ☎ +36 (62) 562-692

🌐 www.csmkh.hu ✉ epitesugyi.hivatal@csmkh.hu

- 2 -

A véleményezési eljárás során elhangzott egyéb érdemi észrevételek következményeit a terveken és a helyi építési szabályzatban átvezették. Intézkedést vagy módosítást igénylő észrevétel nem maradt lezáratlanul.

Mindezek figyelembe vételével, a javítások elvégzése után a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat jogszerűen jóváhagyható.

Véleményemet az Étv. 9. § (6) bekezdés b./ pontjában nyert felhatalmazás alapján közlöm.

Kérem Polgármester urat, hogy véleményemet **teljes körűen** szíveskedjék megismertetni a Képviselő-testülettel.

Tájékoztatatom, hogy az Étv. 9. § (8) bekezdése értelmében az elfogadást követően **10 munkanapon belül** a településrendezési tervet és helyi építési szabályzatot, ill. annak a véleményező szervezetek hatáskörét érintő kivonatát meg kell küldeni a véleményezésben résztvevőknek, valamint szakmai vizsgálat céljából az államigazgatási szervektől (minden fázisban) beérkezett összes észrevétellel együtt az állami főépítésznek.

A hivatkozott kötelezettség értelmében kérem részemre megküldeni a jóváhagyott, záradékolt településszerkezeti tervet (rajzi és szöveges munkarész), a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot.

Hivatkozva az Étv. 59. §-ában az állami főépítész elektronikus nyilvántartási kötelezettségére, kérem, hogy a papír formátum mellett a digitálisan készült munkarészeket digitális formátumban is küldjék meg részemre.

A szakmai vizsgálat megállapításai alapján a 190/2009. (IX. 15.) sz. Korm. rendelet 7. § i) pontja szerint járok el. Amennyiben a jogszabályi követelmények nem teljesültek, arra felhívom az önkormányzat figyelmét, és a szükséges esetben bírósághoz, illetve Alkotmánybírósághoz fordulok.

Ugyancsak meg kell küldeni a jóváhagyott dokumentációt az Étv. 9. § (12) bekezdése alapján **15 napon belül** a véleményezési eljárás dokumentumaival, továbbá az állami főépítész véleményrel kiegészítve a helyi önkormányzatok törvényességi ellenőrzéséért felelős szervének is.

A jóváhagyott teljes tartalmú dokumentációt a 277/2008. (XI. 24.) Korm. rendelet 1. § (1) a) pontja értelmében megőrzésre az VÁTI Nonprofit Kft. Dokumentációs Központ (1111 Budapest, Budafoki út 59.) rendelkezésére kell bocsátani.

Szeged, 2011. január 14.

Üdvözlettel:



Csohány Klára
Csohány Klára
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Bács-Kiskun megyei Kormányhivatal
Törvényességi Ellenőrzési és Felügyeleti Főosztály
3. Ferik Tünde okl. építészmérnök, tervező
4. Irattár

☒ 6741 Szeged, Rákóczi tér 1. 6701 Szeged, Pf. 1096.

☎ +36 (62) 562-695 ☎ +36 (62) 562-692

🌐 www.csmkh.hu ✉ epitesugyi.hivatal@csmkh.hu