

Összevont Településtervezés

Bakonypölpölske, Döbrönte, Ganna, Kup, Nóráp, Pápakovácsi

GANNA

SZABÁLYOZÁSI TERV



Pro Arch. Építész Stúdió
2023

Ganna

Község Önkormányzata Képviselő-testületének ../2023. (.....) önkormányzati rendelete

A Helyi Építési Szabályzatról

Preambulum:

A Helyi Építési Szabályzat rendelkezik a település közigazgatási területén belül a telekalakítás általános szabályairól, község építési rendjéről, az útépítés és a közműellátás szükségességéről, mellékleteivel együtt földhivatali alaptérképen rögzíti a táji és építészeti örökségvédelem objektumait, a természet és környezetvédelem kiemelt területeit.

Ganna

Község Önkormányzata Képviselő-testületének ./2023. (.....) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

Hatályos:

Ganna Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 19/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti eljárásban részt vevő államigazgatási szervek (Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Vármegyei Állami Főépítész, Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály, Győr-Moson-Sopron Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Komárom-Esztergom Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Fővárosi Kormányhivatal Közlekedési Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Légügyi Főosztály, Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály, Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Komárom-Esztergom Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztálya, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Budapest Fővárosi Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Komárom-Esztergom Vármegyei Önkormányzati Hivatal), a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 6/2017. (IV. 26.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA

1.§ Jelen építési szabályzat hatálya Ganna község közigazgatási területére terjed ki.

2.§

(1) Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Építési és nem beépítésre szánt övezetek részletes előírásai
2. melléklet: SZT-B Belterület szabályozási terve
3. melléklet: SZT-K Külterület szabályozási terve

(2) Jelen rendeletet a mellékleteivel együtt kell alkalmazni.

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

3.§ E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Kialakítható telek legkisebb területe: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telek hosszúságok szorzata.
- c) Kialakult: ahol a szabályozási terv építési övezeteinek építési előírásai „K” kialakult jelet tartalmaznak, ott a meglévő beépítési mód figyelembevételével kell építkezni. A telek legnagyobb beépítettsége és az építménymagasság „K” jelölés esetén a kialakult építménymagasság és beépítettség megmaradhat, illetve új építés esetén az építési övezetre megadott jellemzők alapján építhető tovább. Minden kialakult telek beépíthető.

3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

4.§

- (1) Szabályozási alapelemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:
 - a) szabályozási vonal,
 - b) övezet határa és jele,
 - c) méretvonal,
 - d) megszüntető jel.
- (2) Szabályozási elemek, melyek a szabályozási terv módosítása nélkül, az előírások szerint alakíthatók:
 - a) építési hely,
 - b) telek be nem építhető része,
 - c) javasolt telekhatár,
 - d) beültetési köztelelezettség.
- (3) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:
 - a) műemlék és területe,
 - b) régészeti terület határa,
 - c) barlang, forrás,
 - d) országos ökológiai hálózat magterület,
 - e) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó;
 - f) országos ökológiai hálózat pufferterület,
 - g) tájképvédelmi terület,
 - h) vízminőség-védelmi terület.

II. Fejezet

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5.§

- (1) Közterületen (közlekedési és zöldterületi övezetben) elhelyezhetőek
 - a) közlekedéssel kapcsolatos építmények (autóbuszváró, kerékpártároló stb),
 - b) köztisztasággal, közművesítéssel kapcsolatos műtárgyak,
 - c) szobor, emlékmű, utcabútor

- d) park és játszótér építményei
 - e) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület
 - f) árusító pavilon
 - g) köztisztasági és közegészségügyi létesítmények céljára szolgáló építmények
- (2) Közterület (közlekedési és zöldterületi övezetben) ideiglenesen igénybevehető:
- a) vendéglátó létesítmények időszakos terasza
 - b) rendezvények céljára szolgáló sátor, pavilon stb
 - c) időszakos árusító pavilon
 - d) köztisztasági és közegészségügyi létesítmények céljára szolgáló építmények
- (3) A közterületi parkolókat minden esetben fásított, burkolt formában kell megépíteni, a meglévőket ennek megfelelően kell átalakítani.

III. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. TELEPÜLÉSKÉP VÉDELME

6.§ A településkép védelméről, a településképi követelményekről szóló önkormányzati rendelet rendelkezik.

5. RÉGÉSZETI ÉS MŰEMLÉKI TERÜLETEK

7.§

- (1) A település régészeti és műemléki területeit a Szabályozási terv tartalmazza. A régészettel és műemlékkel érintett területeken a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

A régészeti és a műemléki értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

IV. Fejezet

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

6. TERMÉSZETVÉDELEM, NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZATOKRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

8.§

- (1) Védett természeti területen:
- a) a művelési ág megváltoztatása csak az adott területre érvényes természetvédelmi előírások szerint lehetséges,
 - b) távközlési magasépítmény nem építhető,
 - c) kommunális hulladék lerakó, szennyvízürítő és döngkút nem üzemeltethető, nem létesíthető, a meglévő illegális és legális lerakókat szükséges megszüntetni és rekultivációjukat lehetőleg a természetszerű állapot visszaállításával szükséges megoldani.
- (2) Védett természeti terület védőövezetében:
- a) csak olyan tevékenység folytatható, ami a védett természeti területeket, mint háttérterületeket, a védőövezet természeti értékeit és a hagyományosan kialakult tájhasználatot nem veszélyezteti,
 - b) kommunális hulladéklerakó nem létesíthető és nem üzemeltethető.

- (3) A területhasználat és esetleges építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kiemelten a vizes élőhelyek, vízfolyások és csatornák kapcsolatát az országos ökológiai hálózathoz.
- (4) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell. A vízfolyások menti és a déli vasúti árok parti sávjában található értékes vízparti vegetáció megőrzendő.

7. A ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSI MÓDJÁNAK KÖZÖS SZABÁLYAI

- 9.§** A lakóterületi, üdülő és vegyes területfelhasználási lakótömbök telkein a településrendezési eszköz által előírt minimális zöldfelület 50%-át egybefüggően kell kialakítani.
- 10.§** A bármelyik irányban 1,5 m-t meg nem haladóan kialakított zöldfelület területének a településrendezési eszköz által előírt zöldfelületbe történő beszámítása nem megengedett.
- 11.§** A zöldfelület számítása során a gyephezagos parkoló-felületek nem vehetők figyelembe.
- 12.§** A telek gépjárművel történő közterületi, magánutas megközelítésére szolgáló burkolt felületek a telekhatár és az előkerti határvonal között mért összesített szélessége maximum 5,5 méter lehet.

V. Fejezet

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

8. KÖRNYEZETVÉDELEM

13.§

- (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - kizárja a környezetkárosítást,
 - következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, rendeltetési mód változtatás, valamint telepengedély-köteles és bejelentés-köteles tevékenység nem okozhat olyan hatásokat, melyek a környező területek jelenlegi vagy tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- (3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
- Beépítésre szánt területen állattartó épületet, állatok tartózkodására alkalmas egyéb helyeket (karám, baromfiudvar, méhkaptár, kifutók, stb) és trágyatárolót csak falusias lakóterületen, valamint különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni.
 - Az állattartó épületet és az állapok tartására alkalmas egyéb építményeket (karám, baromfiudvar, méhkaptár, kifutók stb) az utcafronti építési vonaltól számított 30 m-en túl, lakó rendeltetésű épülettől 10 m-nél távolabb kell elhelyezni. Állattartó épület falusias lakóterületen csak lakóépület megléte esetén létesíthető.
 - Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
 - Nagylétszámú állattartó telep a lakóterülettől 1500 méteren túl létesíthető.

- e) Új állattartó telep belterülettől, védett terület határától vízfolyástól, vízfelülettől legalább 100 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.
 - f) Nagylétszámú állattartó telep és állattartó telep létesítése és bővítése esetén a lakóterület felé eső telekhatár mentén telken belül 10 m széles védőfásítást kell létesíteni.
- (4) Gazdasági területen és különleges mezőgazdasági üzemi területen a közterülettel határos telekhatár mentén 5 m széles, az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén 10 m széles többszintes zöldterületet kell létesíteni.

9. VÍZMINŐSÉG VÉDELME

14.§

- (1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően, Pápakovácsi település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny.
- (2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (3) A vízügyi jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (4) A szennyvízközművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.
- (5) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.
- (6) Felszín alatti vízminőségvédelemmel érintett területen történő építés esetén a környezetvédelmi törvény és a felszín alatti vizek védelmére vonatkozó rendelet előírásait be kell tartani.

10. A LEVEGŐ VÉDELME

15.§

- (1) Pápakovácsi község az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a környezetvédelmi jogszabályokban rögzített határértéket meghaladó szennyezéssel járó
 - a) tevékenységet folytatni,
 - b) új építményt elhelyezni, illetve meg lévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.
- (3) A területen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.
- (4) A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmény körül a közegészségügyi, a környezetvédelmi és az építési hatóság előírásai szerint a szennyező építménytől meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el.

11. A TERMŐFÖLD VÉDELME

16.§

- (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a termőföld védelméről szóló jogszabályban előírt újrahaznosításáról az építető köteles gondoskodni. Zöldmezős beruházású telkeken a termőföld felső 30 cm-es humusz rétegét, a humusz elkülönített letermelését, deponálását és későbbi felhasználását biztosítani kell.

- (2) A barnamezős területeken és a gazdasági építési övezetekben a korábbi tevékenység eredményeként esetleg elszennyeződött talaj vizsgálatát és szükséges kezelését az újrahasznosítás előtt el kell végezni.
- (3) A terület egészen csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.
- (4) 10%-nál meredekebb telken a talajeróziót (talajleemosódás) meg kell akadályozni, tereprendezéssel és telken belüli csapadékvíz gyűjtéssel és kezelésével. A tereprendezést úgy kell megtervezni és megvalósítani, hogy az új tereprézsű meredeksége ne legyen nagyobb 1:2 aránynál, a terepfelszín feletti támfal teljes magassága ne legyen nagyobb 2,0 m-nél.
- (5) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

12. A ZAJ ELLENI VÉDELEM

17.§ Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zajvédelmi jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.

VI. Fejezet

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

13. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

18.§

- (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:
 - a) közlekedési területek,
 - b) közművek, közműlétesítmények, műtárgyak
 - c) c) természet közeli folyóvizek
- (2) Az egyes védőterületeken, védőtávolságokon belüli építésnél a kijelölés alapjául szolgáló közlekedési, közműlétesítési, álló és folyóvizek parti sávjára és a természeti területekre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásait kell betartani.
- (3) Az igazgatási területen építési korlátozás áll fenn a közutak mentén a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvényben (a továbbiakban: Közúti közlekedési tv.) foglaltak szerint.

VII. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

14. TELEKALAKÍTÁS

19.§

- (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek területe az építési övezetnek megfelelő, a telek alakja a beépíthetőséget nem korlátozza. Kivéve, ha telekösszevonás történik, mely az előírt teleknagyság elérését segíti elő.
- (2) A település közigazgatási területén nyeles (nyúlványos) telek nem alakítható ki.
- (3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

20.§

- (1) A tervezett szabályozási vonal és építési övezeti határvonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.

Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek - a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők. Ha a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók, a telek beépíthető.

VIII. Fejezet

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

15. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

21.§

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
- a) Közforgalmú út esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell
 - b) Magán út esetén
 - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
 - bb) a csapadékvíz elvezetését meg kell oldani
 - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
- aa) a 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali fasor,
 - ab) a 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítési igényével kell számolni
 - ac) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utcák víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

16. KÖZMŰVESÍTÉS MÉRTÉKÉNEK AZ ELŐÍRÁSA

22.§ Új beépítés, vagy területhasznosítási mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) a teljes közműellátás: közhálózati vízellátás, közüzemi-közhálózati szennyvízelvezetés, közüzemű villamosenergia ellátás és termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy megújuló energiahordozóval
 - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) a beépítésre nem szánt vízminőség-védelmi területen emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

17. VÍZELLÁTÁS

23.§ Új közüzemű vízellátó hálózat csak a szennyvízgyűjtő hálózattal együtt építhető.

18. SZENNYVÍZELVEZETÉS

24.§

- (1) A vízbázisok, a felszín alatti vizek védelme érdekében szennyvizet –tisztítatlan és tisztított szennyvizet egyaránt- közvetlen talajba szikkasztani a település teljes közigazgatási területén tilos.
- (2) A település területén elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (3) Beépítésre szánt területen új épületet építeni csak a szennyvíz-közcsatorna hálózatra való csatlakozás kiépítésével lehet.
- (4) Beépítésre nem szánt vízminőség-védelmi területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
 - a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
 - c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor telken belül létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható, ha az alábbiak egyidejűleg teljesülnek:

- aa)ha a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - ab) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - ac)a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - ad) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - ae)ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.
- (5) Beépítésre nem szánt az (4) bekezdés alá nem tartozó területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását), akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - bc) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.
- (6) A kommunális szennyvízre vonatkozó előírásoktól eltérő szennyezettségű vizeket a keletkezés telkén belül elő kell tisztítani, a közcsatornára vonatkozó) előírásoknak megfelelően
- (7) A szennyvíztisztító telep környezetterhelő hatásterülete 150 m, a szennyvízátelő mőtárgy hatásterülete:
- a) védelem nélkül 150 m
 - b) búzzárral ellátva 20 m
 - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel
- a kijelölt hatásterületen belül új területhasznosításra, területhasznosítás módosítására a területet igény bevenni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

19. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

25.§

- (1) A felszíni vizek, vízfelületek karbantartásának céljára az arra vonatkozó rendeletben előírt méretű parti sávot kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A parti sávot a part élétől kell mérni, a part él kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni, szabadon hagyni és szolgalmi jogot kell biztosítani a mederkarbantartó számára.
- (2) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízügyi ágazat hozzájárulásával változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

- (3) A vízfolyások medre a természetes környezeti hatások, illetve a mesterséges beavatkozások következményeként megváltozhat, ezért a valós helyzetük eltérhet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett állapottól. Amennyiben bármilyen tervezett beruházás vízfolyás medrét, illetve annak fenntartósávját vagy az ingatlan-nyilvántartási területét érinti, úgy a vízfolyás kezelővel történő egyeztetés szükséges.
- (4) A település belterületén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani
- (5) Közcsatornába, valamint élő vízfolyásba többlet csapadékvizek új beépítés esetén csak a vízfolyás kezelőjének a hozzájárulásával történhet.
- (6) Beépítésre szánt területen
 - a) biztosítani kell a csapadékvíz telken belül víz-visszatartását,
 - b) ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportárolót kell létesíteni,
 - c) a záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után minimum 1 m³ helyi záportároló térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető-hálózat kezelője nem kéri), amelyből a csapadékvízet késleltetve (a felszíni vízvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint) kell a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.
 - d) a záportárolót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
- (7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók, szükség szerinti átereszek az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják.
- (8) Nyílt vízvezető árok lefedése csak az árok tisztítását biztosítóan bontható módon alakítható ki.

20. ENERGIAELLÁTÁS, VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

26.§

- (1) Háztartási méretű kiserőműnek számító szélenerőmű, valamint naperőmű csak akkor létesíthető, ha az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírások azt lehetővé teszi.
- (2) A megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló berendezés, műtárgy az (1) bekezdésben foglaltakon kívül a településképi rendelet követelményinek betartásával helyezhető el.
- (3) Amennyiben a megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló berendezés, műtárgy kültéri gépészeti berendezésének működése zajhatással jár, a berendezés nem kerülhet 5 méternél közelebb huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség homlokzati nyílászárójához, és a zajhatás nem zavarhatja a környező lakóépületeket.
- (4) Erdőterületen új föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merülne fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (5) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti villamosenergia, vagy vezetékes hírközlési hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletben előírtak szerint építhető.
- (6) Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a településkép védelmi rendelet rögzíti.

21. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

27.§

- (1) A Szabályozási terven jelöltek szerint az építési telek be nem építhető részét új épület esetén figyelembe kell venni.
- (2) Kizárólag a telkek – a szabályozási terven jelölt - 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) A szabályozási terven a telek be nem építhető részeként jelölt területen, a be nem építhető telekrész legfeljebb 5% - án napelemes kiserőmű, fóliás technológiájú kertészeti építményeken kívül más építmény nem helyezhető el építhető be, azon a meglévő épület megmaradhat, felújítható.

28.§ Az építési övezetekben megengedett legnagyobb építménymagasságot túllépő, meglévő földszintes gazdasági épületek felújítása, újjáépítése esetén az építménymagasság a kialakult állapothoz igazodó kell legyen.

29.§

- (1) Az építési övezetek területén állattartást szolgáló épületek a meglévő 400 m² –nél kisebb telkeken nem létesíthetők.
- (2) Az építési övezetek területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a területen a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.

30.§

- (1) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi arálynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat, 30 cm-nél kisebb földfeltöltéssel létesülő zöldtető.
- (2) Melléképület építési helyen belül építhető.
- (3) Beépítésre szánt területen a terepszint alatti beépítés mértéke nem korlátozott, azonban a telekre előírt legkisebb zöldfelület mértékét minden esetben biztosítani kell.
- (4) Valamennyi építési övezetben és övezetben elhelyezhetők nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik. Kizárólag e célra kialakíthatóak önálló ingatlanként olyan földrészletek, melyek nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik elhelyezésére szolgálnak, a kialakításkor az adott övezetre vonatkozó előírásokat (telekméret, építési hely, beépítettség, zöldfelületi mutató, valamint az elhelyezhető építmények fajtája és száma) nem kell alkalmazni, a nyomvonal jellegű építmények és azok műtárgyai korlátozás nélkül elhelyezhetők a telkeken.
- (5) A település lakó, vegyes építési övezeteiben nem helyezhető el lakókocsi, mobilház és konténer szerkezetű épület, utcafronton, állandó tartózkodásra.

22. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

31.§

- (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy a telektömbben kialakult telekhatár.
- (2) Az építési övezetekben az előkert mérete
 - a) vegyes- és lakó építési övezetben: a telektömbben kialakult, ha ez nem határozható meg, akkor legalább 5 m. A jellemző előkert méretének megállapításához legalább a szomszédos 2-2 ingatlan előkerti méretét kell figyelembe venni.
 - b) gazdasági területen 10 m
 - c) egyéb övezet esetében: 5 m.

- (3) Építési telken oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete az építési övezet egyedi előírása szerinti, szabályozási terven ábrázoltak szerinti, vagy
- a) lakóterületen és vegyes területen
 - aa) a telektömbben kialakult vagy
 - ab) 4,5 m,
 - b) gazdasági területen 10 m
 - c) az a) és b) pontban nem szereplő építési övezetben
 - ca) a telektömbben kialakult vagy
 - cb) 6 m.
- (4) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje az építési övezetre előírt épületmagasság fele, de legalább 3,0 m kell legyen.
- (5) Építési telken a hátsókert mérete 6,0 m, fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 m is lehet.
- (6) Falusias építési övezetben az utcafronti építési vonalnak a kialakult utcafronti beépítéshez igazodónak kell lennie. Azokon a területeken, ahol a kialakult utcafronti építési vonal nem állapítható meg, az főépületeket az utcafronti telekhatártól legfeljebb 10 m távolságra lehet elhelyezni. Több főépület építése esetén elsőként az utcafronti építési vonalra elhelyezett épületet kell megépíteni. Melléképület főépület nélkül nem építhető, kivétel a felvonulási épület.

X. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

23. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

32.§ A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

- a) Falusias lakóterület (Lf)
- b) Településközpont terület (Vt)
- c) Különleges
 - mezőgazdasági üzemi terület (K-M)
 - műemléki terület (K-Mű)
 - sportterület (K-Sp)
 - turisztikai (K-Tu1)

24. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

33.§ Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági,
 - c) a helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - d) szállás jellegű,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- rendeltetést is tartalmazhat.

34.§ A Falusias lakóterületek építési telkein a fő rendeltetés szerinti funkciót egy épületben kell elhelyezni. Kivéve az alábbi funkciójú létesítményeket, melyek a főépületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként is felépíthetők:

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

35.§ A Falusias lakóterületek építési telkein 3,5 tonnát meghaladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.

36.§ Falusias lakóterületen a melléképítmények közül siló, ömlesztett anyag és folyadéktároló a nem helyezhető el.

37.§

- (1) Falusias lakóterületekben beépítésére vonatkozó előírások:
- (2) Az Lf jelű építési övezetek 1200 m² -nél kisebb építési telkein legfeljebb 1 fő épület, 2 rendeltetési egység építhető.
- (3) Az Lf jelű építési övezetekben 1200 m²-nél nagyobb építési telkein két főépület építhető, melyben legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el.
- (4) Falusias lakóterületen egy építési telek 1500 m² feletti területe, illetve a be nem építhető telekrész nem számítható be a beépítettségbe, zöldterületi fedettségbe.
- (5) Falusias lakóterületen egy építési telken legfeljebb 350 m² alapterület építhető be.
- (6) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.

38.§ Több főépület építése esetén elsőként az utcafronti építési vonalra elhelyezett épületet kell megépíteni. Melléképület főépület nélkül nem építhető, kivétel a felvonulási épület.

39.§ Az építési övezetben lakásonként 1 db parkolót kell biztosítani. A parkolókat saját telken belül kell elhelyezni.

40.§ Új személygépkocsi tároló (garázs) telken belüli elhelyezése:

- a) új lakóépület építése esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben,
- b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat elfogadását megelőzően épített főépület esetén történhet.

41.§ Ganna falusias lakóterületei három övezetre osztódnak:

- a) Lf-1 jelű övezet, Kis Ganna és Ganna hagyományos oldalhatáron álló, hézagosan zárt sorú, hosszházas beépítésű lakóterületei, ahol nagyobb építési telkek jellemzőek ma is.
- b) Lf-2 a jelű területek a község belterületén belüli új lakóterület építési lehetőségének övezete, ahol kisebb teleknagyság és szélesebb telkek jellemzők.
- c) Lf-3 jelű lakóterület a jelenlegi beépített települési térség és a gazdasági területek közötti új lakóterületi fejlesztések területe.

25. TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

42.§

(1) A településközpont vegyes terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) igazgatási, iroda;
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) lakó;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

- (2) Önálló lakóépületek a területen elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával.
- (3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.
- (4) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
 - a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
 - b) állattartó építmény
 - c) trágyatároló, komposztáló;
 - d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
 - e) építménynek minősülő antennaszerkezet.
- (5) Az építési övezetben lakásonként 1 db parkolót kell biztosítani. A parkolókat képviselő-testületi döntés alapján a telek 200 méteres körzetében is el lehet helyezni.

26. KÜLÖNLEGES TERÜLET – MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET

43.§

- (1) Különleges mezőgazdasági üzemi K-M jellel jelölt építési övezetben a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények, állattartó épületek és az a főrendeltetéshez szükséges egyéb építmények, továbbá a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági üzemi, kereskedelmi, szolgáltató létesítmények, raktárépület helyezhető el.
- (2) Az építési övezet telkein a gazdasági épületek megléte mellett szolgálati lakás is építhető.
- (3) Az övezetben terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül építhető.
- (4) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi építési övezeteinek építési telkeit belterületen teljes közművesítéssel, külterületen részleges közművesítéssel (villany, ivóvíz, szennyvíz elhelyezéssel) kell ellátni.

27. KÜLÖNLEGES TERÜLET – MŰEMLÉKI TERÜLET

44.§

- (1) Különleges műemléki K-Mű jelű építési övezetben az országosan védett műemlék bővítéseként, illetve amellet a kulturális örökségvédelemre vonatkozó jogszabályok betartása mellett, az eredeti kialakítás szem előtt tartásával új turisztikai létesítmények is elhelyezhetők.
- (2) Az övezetben elhelyezhető rendeltetési egységek:
 - a) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató
 - b) szállás,
 - c) hitéleti,
 - d) kegyeleti.
- (3) A műemléki területen az eredeti kertészeti kialakítást
- (4) Az övezetben teljes közmű ellátás szükséges.
- (5) Az építési övezetben a szükséges parkolószaám a telek 200 méteres körzetén belül is elhelyezhető.

28. KÜLÖNLEGES–TURISZTIKAI TERÜLETEK

45.§

- (1) Különleges turisztikai területen az idegenforgalmat kiszolgáló, elősegítő létesítmények, épületek helyezhetők el.
- (2) A K-Tu1 jelű építési övezet terület a meglévő szálloda építési övezete, mely
 - a) szállás,
 - b) szabadtéri strandfürdő,
 - c) wellness,
 - d) vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi,
 - e) szolgálati lakás,
 - f) parkolórendeltetési egységek üzemeltetésére szolgál.
- (3) A területek csak teljes közmű ellátás kiépítése után építhetők be.
- (4) A területek üzemeltetéséhez szükséges gépjármű és kerékpártárolók a területek 200 méteres körzetén belül elhelyezhetők.
- (5) A területeken belül a telekterület nagyságának arányában 100 m²-ként egy nagylombkoronájú fa ültetése szükséges.

XI. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

29. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

46.§ A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:

- a) Közlekedési terület (KÖu)
- b) Zöldterület
 - ba) Közpark (Zkp)
 - bb) Közkert (Zkk)
- c) Erdőterületek:
 - ca) Védelmi (Ev)
 - cc) Egyéb (Ee)
- d) Mezőgazdasági területek
 - da) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - db) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- e) Vízgazdálkodási terület (V)
- f) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - fa) majorsági terület (Kb-M)
 - fb) bányaterület (Kb-B)
 - fc) megújuló energiaforrás területe (Kb-En)
 - fd) sportterület (Kb-Sp)
 - fe) temető terület (Kb-T)

30. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

47.§

- (1) A közúti közlekedési területeket és azok szabályozási szélességét a Szabályozási Terv ábrázolja, a szabályozási vonalakon és szélességi méreteken kívül feltüntetett közlekedési elemek (úttengely, parkolók, kerékpárút helye, stb.) irányadónak tekintendők.
- (2) A közúti közlekedési területeknek a Szabályozási terven KÖu jellel megkülönböztetett övezete az országos utak, és helyi gyűjtőutak területe.
- (3) 8 méternél keskenyebb szabályozási, vagy telekszélességű út csak vegyeshasználatú útként építhető ki.
- (4) A helyi külterületi utak mentén kerítés az úttengelytől számított 6-6 méteren kívül helyezhető el.
- (5) Az újonnan kiépítendő utcákat legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.

31. ZÖLDTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

48.§

- (1) A zöldterület Zkk jelű közkert és Zkp jelű közpart övezetekre tagolódik.
- (2) Az övezetben elhelyezhető
 - a) a pihenést és testedzést szolgáló, közösségi és vendéglátó rendeltetést tartalmazó építmény,
 - b) a terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmény.
- (3) Az övezet telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 3%-os beépítettséggel és 4,5 m-es épületmagassággal helyezhetők el, részleges közművesítésre rendelkezésre állása esetén.
- (4) Az övezetben a legkisebb zöldfelület 60 %.
- (5) A közkert egy meghatározott fő funkciót (játék, sport...) lát el, míg a közpark több funkciót szolgál.
- (6) A Szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott, közterületi zöldfelületek területén is a közkertekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

32. ERDŐTERÜLET

49.§ Ganna igazgatási területén:

- a) Ev jellel jelölt védelmi rendeltetésű erdőterület
- b) Er jellel jelölt rekreációs célú
- c) Ee jellel jelölt egyéb rendeltetésű (pl. gazdasági) erdőterület található.

50.§

- (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

51.§ A gazdasági rendeltetésű egyéb erdőterületen épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Beépítettség legfeljebb 0,5 %,
- c) Épületmagasság legfeljebb 6,0 m

33. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

52.§

- (1) Az Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein lakókocsi, lakókonténer, valamint önálló lakóépület nem helyezhető el. Beépítés feltétele a részleges közművesítettség
- (3) A településen korlátozott vegyszer- és műtrágya használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható, és a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.
- (4) Általános mezőgazdasági területen telekosztással 1 ha-nál kisebb földterület nem alakítható ki.
- (5) Általános mezőgazdasági területen meglévő épület az övezeti előírástól függetlenül felújítható, korszerűsíthető, maximum egyszeri alkalommal legfeljebb 25m²-rel bővíthető.
- (6) Az övezet területén új építmény, épület a telekhatártól legkevesebb 10 méter távolságra létesíthető.
- (7) A területen építésre kerülő új építmények, épületek mellett honos növényzetből álló takaró fásítást kell telepíteni.

53.§ Az Má jelű mezőgazdasági területek Gannán két övezetre tagoltak:

- a) az Má-0 jelű mezőgazdasági övezetbe elsősorban a gyepek, rét, nádas, mocsár művelési ágú területek, továbbá a tájképi szempontból érzékeny mezőgazdasági rendeltetésű területek tartoznak,
- b) Ma-1 lel jelölt övezet elsősorban a szántók, gyepek művelésű földek, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

54.§ Az Má-0 jelű érzékeny mezőgazdasági területek övezetében épületek, építmények elhelyezése – a kilátók, hidak, víztározók és védelmi célú, álcázott távközlési antennák kivételével – tilos.

55.§

(1) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetben elhelyezhető:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
 - c) az ezekhez kapcsolódó saját termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;
 - d) lakóépület.
- (2) Birtokközpont, tanyagazdaság csak az Má-1 jelű övezetben helyezhető el, az országos előírásoknak megfelelően.
- (3) Általános mezőgazdasági területen lakóépület a gazdasági épületek megléte mellett, az Má-1 övezetben építhető. Beépítés feltétele a részleges közművesítettség.
- (4) Birtokközpont, tanyagazdaság csak az Má-1 jelű övezetben helyezhető el, az országos előírásoknak megfelelően.

56.§

(1) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetben:

- a) szántóföldi művelés esetén, 10 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetészerű használatát szolgáló épület mellett, lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,2%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg;
- b) gyepek, rét és legelő művelés esetén 5 ha-nál nagyobb telken, mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó építmény, épület megléte mellett lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1 %-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg;
- c) művelt gyümölcsültetvény esetén 3 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló építmény, épület megléte mellett lakófunkciót is kielégítő épület

építhető, és a beépített alapterület a telek 2%-át, illetve az 400 m²-t nem haladhatja meg.

- (2) A telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 50 %-án meghatározó.
- (3) A földrészletek művelési ágát a földhivatal által kiadott, hiteles tulajdoni lap másolattal kell igazolni. Amennyiben a tulajdoni lap tartalma és a természetbeni állapot egymástól eltér, úgy az eltérés rendezésének kötelezettsége az ingatlan tulajdonosát terheli.

34. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

57.§

- (1) A V jellel jelölt övezetbe vízgazdálkodással összefüggő területek tartoznak:
 - a) a patakok, tavak-tározók medrei
 - b) a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából meghatározott szélességű parti sávok
 - c) a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben
 - d) a felszíni vízfolyások hullámterei
 - e) a vízbeszerzési területek (védett vízbázisok) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom)
- (2) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – a felszíni vizek védelmére vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerint – lehet.
- (3) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetsége érdekében az egyéb jogszabályban előírt oldalanként 6-6 méter szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen levő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.
- (4) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembevételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
 - a) a biztonságos felszíni vízvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
 - b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
 - c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

35. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

58.§ Különleges beépítésre nem szánt bánya (Kb-B) övezetben felszíni és felszín alatti bányaművelés folytatható. A bányaművelés befejezése után a területet rekultiválni kell. A közterület, illetve a környező rálátási pontok felé 10 m széles, háromszintű növénytelepítés szükséges.

59.§

- (1) Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás Kb-En jelű építési övezet a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület, naperőműpark telepítésére alkalmas övezet.
- (2) Az övezetben elhelyezhetők a naperőmű napelemei és a naperőmű üzemeltetéséhez szükséges épületek és egyéb építmények.

60.§

- (1) Különleges beépítésre nem szánt major Kb-M jellel jelölt építési övezet, növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos gazdasági terület.

(2) Elhelyezhető növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épületek. A major területén vendéglátást szolgáló épület is működtethető. Egy épület maximális bruttó alapterülete 300 m² lehet.

(3) A kerítés mentén 10 méteres védőfásítás létesítése szükséges.

61.§

(1) Különleges nagy kiterjedésű sportolási terület Kb-Sp jellel jelölt építési övezetben sportpályák, sport célú épületek és a sportolást kiszolgáló létesítmények (öltözők, lelátók stb) és a terület fenntartásához szükséges épületek helyezhető el.

(2) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető vendéglátó épület, a rendezvényturizmushoz kapcsolódó ideiglenes építmény (rendezvénysátor, színpad stb)

(3) Lakóépület kivételesen sem helyezhető el.

62.§

(4) Különleges beépítésre nem szánt Kb-T jellel jelölt övezet temető terület, ahol a temetkezés kegyeleti és az azt kiszolgáló épületek helyezhetőek el az 1. melléklet szerint.

(5) A beépítés feltétele a részleges közművesítettség.

(6) Harangtorony, illetve harangláb esetén a maximális építménymagasság 3 méterrel megnövelhető.

(7) A temető telekhatára mentén a telken belül 5 méter szélességben háromszintű növénytakarást kell biztosítani. Ez alól kivétel az urnafalas vagy urnasíros terület.

63.§ Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület Kb-Tu jellel jelölt övezetben alacsony intenzitású beépítés mellett, nagy kiterjedésű zöldfelülettel:

a) szállás, vendéglátás,

b) turisztikai szolgáltató,

c) sport,

rendeltetésű létesítmények helyezhetőek el.

XII. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

64.§

(1) Ez a rendelet napján lép hatályba.

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

(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Nóráp Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló számú rendelete.

2023.

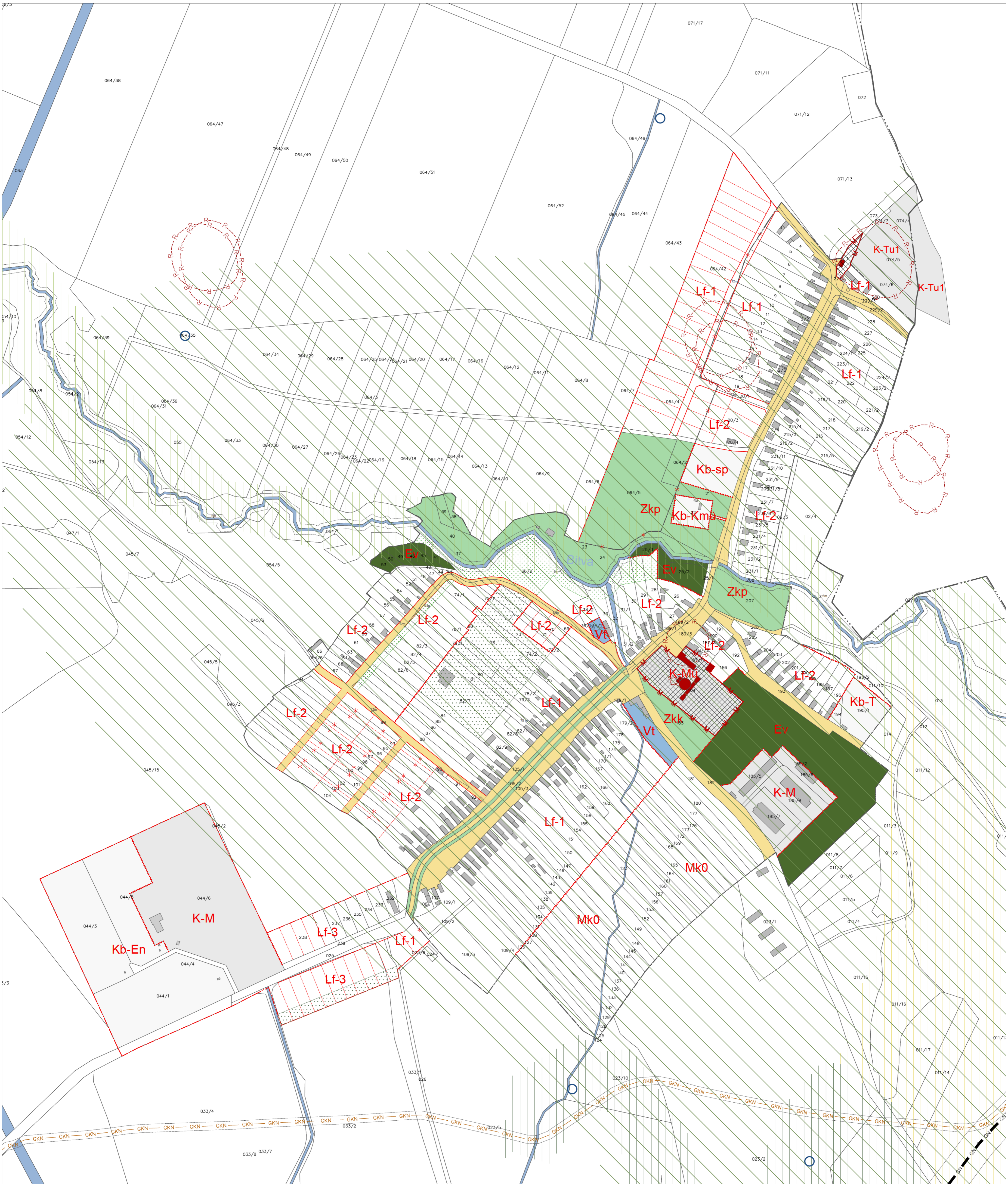
.....
polgármester

.....
körjegyző

ÉPÍTÉSI ÉS NEM BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

A	B	C	D	E	F	G	H
1.	az építési övezetek és övezeteknek jele	beépítési mód	kialakítható építési telek legkisebb területe (m ²)	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	megengedett legnagyobb beépítési magasság X (m)	zöldfelület legkisebb mértéke (%)	szintterületi mutató
2.					épület magasság		
Beépítésre szánt területek							
3.	Lf-1	K-O	K-1500	K-30	K-3,5-4,5	40	0,5
5.	Lf-2	K-O	900	K-30	K-3,5-4,5	40	0,5
	Lf-3	O-Sz	1200	30	4,5	40	0,5
6.	Vt	K	K	35	K-5,5	50	0,6
10.	K-M	Sz	K-4000	30	6,0	40	0,6
	K-Mű	Sz	K	K-30	K-6,0	50	K-0,6
	K-Tu1	Sz	2000	K-30	3,5-6,0	50	
Beépítésre nem szánt területek							
12.	Ev	-	-	-	-	-	-
14.	Ee	Sz	10 000	0,5	4,5	-	-
15.	Má-0	-	-	-	-	-	-
15.	Má-1	Sz	1-10ha*	0,2-2*	6,0 (lakónál 4,5)		
	Kb-B	Sz	1 ha	0,2%	3,0	-	-
	Kb-En	Sz	5000	2	6,0	90	0,04
	Kb-M	Sz	20 000	5	6,0 (lakónál 4,5)	90	
	Kb-Sp	Sz	5000	2	3,0	70	0,02
18.	Kb-T	Sz	5000	2	4,5	70	0,02

* lásd részletes leírást a szabályozás szerint



Jelmagyarázat

Alaptérképi elemek

- Közigazgatási határ
- Belterületi határ

Szabályozási alapelemek

- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Lf-1 Övezeti jel
- Méretvonal
- Megszüntető jel

Szabályozási elemek

- Építési hely
- Telek be nem építhető része
- Javasolt telekhatár
- Beültetési kötelezettség

Védőterületek, védőtávolságok

- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték biztonsági övezettel
- Nagyközép-nyomású földgázvezeték 7-7 méteres biztonsági övezettel
- Védősáv

Más jogszabályból következő szabályozási elemek

- Műemlék épület és telke
- Régészeti lelőhely
- Bariang, Forrás
- Országos ökológiai hálózat - magterület
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Országos ökológiai hálózat - puffertérület
- Tájékvédelmi terület

Övezetek

- Lf-1 Falusias lakóterület
- Vt Településközpont vegyes terület
- Uh Hétvégházhas üdülőterület
- K-M Különleges beépítésre szánt majorsági terület
- K-Tu1 Különleges beépítésre szánt turisztikai terület
- K-Mu Különleges beépítésre szánt műemléki terület
- Zkk Közkert
- Zkp Közpark
- Ev Védelmi erdőterület
- Mk0 Kertés mezőgazdasági terület
- Kb-En Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaszolgáltatás terület
- Kb-Kmu Különleges beépítésre nem szánt közmű terület
- Kb-Sp Különleges beépítésre nem szánt sport terület
- Kb-T Különleges beépítésre nem szánt temető terület

Megbízó: Ganna Község Önkormányzata, 8597 Ganna, Fő utca 52.
 Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió, 1085 Bp. József krt. 36.
 Felelős tervező: R. Takács Eszter, vez. településtervező, É.TT/1 01-2883

Ganna Belterületi szabályozási terv .../2023. (...) onk. rendelettel jóváhagyva

Településtervezés:
 Pro Arch Bt.
 R. Takács Eszter
 Leel-Össy Zolt

Tájértvezés:
 Adorján Anna

Közlekedés:
 Heckenast Judit

Közmű:
 KÉSZ Kft.
 Hanczár Zsoltné
 Bíró Attila
 Csima-Takács Judit

SZT-B



2023
 M = 1:3000

Ganna Településrendezési Terv Szabályozási terv

Jelmagyarázat

Alaptérképi elemek

- Közigazgatási határ
- Belterület határ
- Tervezett belterület határ

Szabályozási alapelemek

- Övezethatár
- Má-1 Övezeti jel

Más jogszabályból következő szabályozási elemek

- Műemlék
- Régészeti lelőhely
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület
- Barlang, Forrás
- Országos ökológiai hálózat - magterület
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
- Országos ökológiai hálózat - pufferterület
- Tájképvédelmi terület
- Vizminőség-védelmi terület

Védőterületek, védőtávolságok

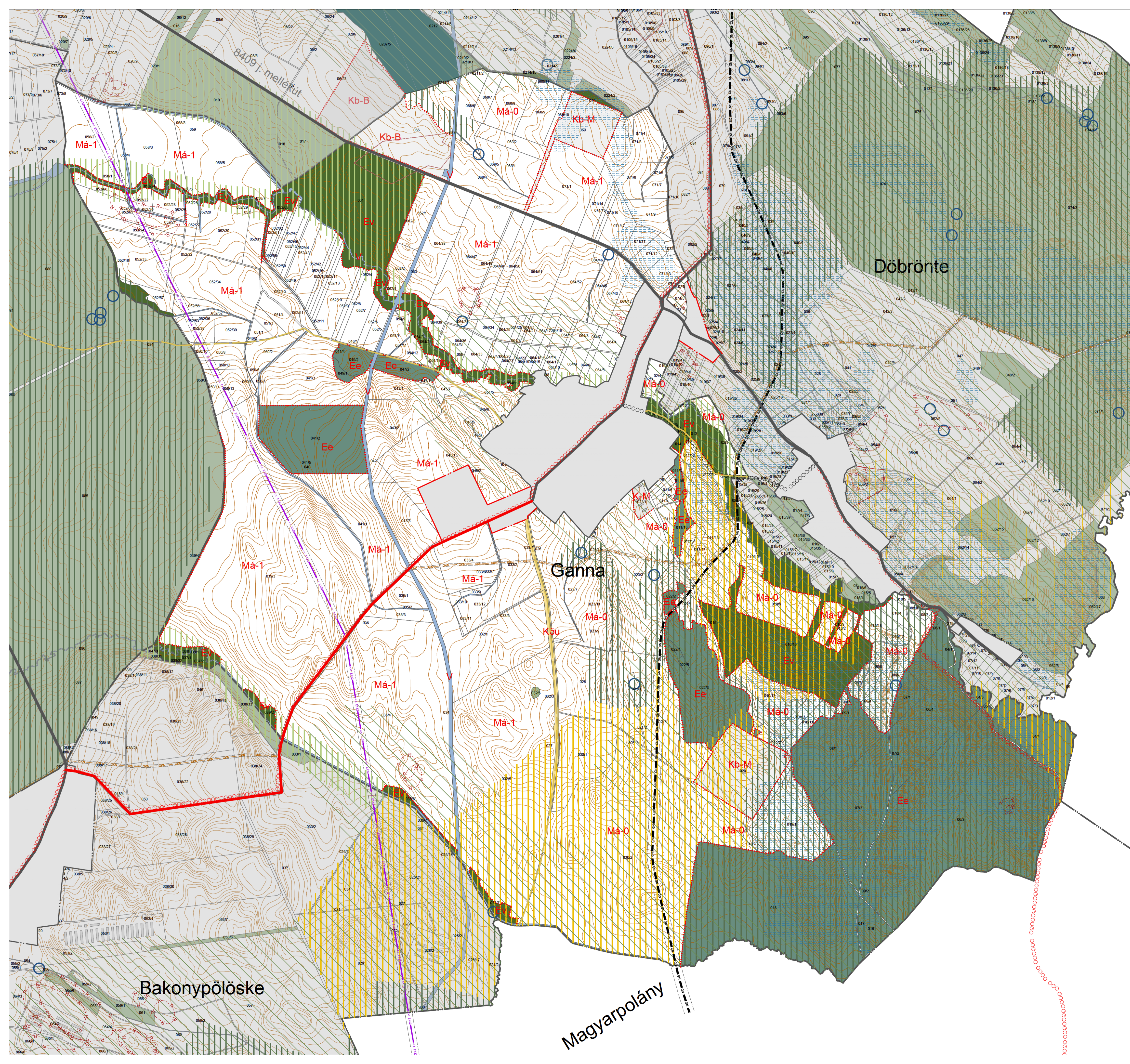
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték biztonsági övezettel
- Nagyközép-nyomású földgázvezeték 7-7 méteres biztonsági övezettel
- 132 kV-os villamosenergia felosztó hálózat biztonsági övezettel

Egyéb elemek

- Szintvonal
- Meglévő épület
- Belterület
- Bányatelek határ
- Vízfolyás
- Meglévő/tervezett településközi mellékút
- Településközi történelmi mellékút, dűlőút
- Meglévő/tervezett térségi kerékpárút
- Közlekedési terület

Övezetek

- K-M Különleges majorsági terület
- Kb-B Különleges beépítésre nem szánt bányai terület
- Kb-M Különleges beépítésre nem szánt majorsági terület
- Ev Védelmi erdőterület
- Ee Egyéb erdőterület
- Má Általános mezőgazdasági terület
- Mk Kertés mezőgazdasági terület
- V Vizgátlakodási terület



Megbízó: Ganna Község Önkormányzata, 8597 Ganna, Fő utca 52.		SZT-K	
Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió, 1085 Bp. József kt. 36.			
Felölő tervező: R.Takács Eszter, vez. településtervező, É.TT/1 01-2883		PRO ARCH ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ BT	
Ganna Külterületi szabályozási terv <i>.../... önk. rendelettel jóváhagyva</i>			
Településtervezés: Pro Arch Bt. R.Takács Eszter Leel-Össy Zsolt	Tájtervezés: Adorján Anna	Közlekedés: Heckenast Judit	Közmű: KÉSZ Kft. Hanczár Zsoltné Bíró Attila Csima-Takács Judit
			2023 M = 1:10000