

Rácalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének

16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelete

Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról

Rácalmás Város 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 a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdése és a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerinti partnerek, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek és az érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével a következő rendeletet alkotja:

I. Fejezet ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. A rendelet hatálya és általános rendelkezések

1. §

- (1) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések körét az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben (továbbiakban OTÉK) foglaltak szerint, az e rendeletben szabályozott eltérésekkel kell meghatározni.
- (2) Az övezetek, építési övezetek jelét és beépítési határértékeit az 1. melléklet tartalmazza.
- (3) A 2. melléklet Rácalmás Város Szabályozási Terve. A Szabályozási terv nyomtatásban a 2/A és 2/B M1:2500 léptékű és a 2/C M1:10.000 léptékű tervlapokból, valamint a 2/A és a 2/B tervlapokhoz a 2/J jelmagyarázatból áll.
- (4) Az elővásárlási joggal érintettek a 3. mellékletben megjelölt telkek.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Fekvőtelek:* Olyan telek, amelyiknek a közterületi határvonala 1,5-szer hosszabb, mint legalább az egyik oldalhatára.
2. *Fő rendeltetés:* az övezetre, építési övezetre az OTÉK-ban és az e rendeletben fő rendeltetésként meghatározott rendeltetések.
3. *Haszonállat:* a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló 32/1999. (III.31.) FVM rendelet szerinti haszonállatok.
4. *Helyi védett terület:* a településképp védelméről szóló helyi rendelet alapján *védett Ófalu*, amely telekszerkezetének, építészeti jellemzőinek megőrzése a település identitása szempontjából elengedhetetlen.
5. *Kiegészítő rendeltetés:* az építési övezetben – a területen elhelyezhető fő rendeltetésű épületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró, és önállóan nem, csak azzal együtt elhelyezhető rendeltetés.

6. *Melléképület*: olyan épület, amely a fő rendeltetés szerinti használathoz szükséges, huzamos idejű tartózkodásra nem alkalmas, és amelynek beépített alapterülete a bruttó 50 m²-t, az épület magassága a 3 m-t nem haladja meg.

7. *Szolgálati lakás*: nem lakó rendeltetésű övezetben a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás.

8. *Fasor*: egy egyenes vonal mentén, legalább 20 méter hosszban, legfeljebb 6 m tőtávolságra ültetett fák, fásszerű növények csoportja.

9. *Háromszintes növényzet*: háromszintű az a növénytelepítés, amelyik a zöldfelület területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyep vagy talajtakaró kerül ültetésre.

10. *Nagylétszámú állattartó építmény*: az Állat-egészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet 1. függelékében meghatározott nagylétszámú állatok tartására szolgáló építmény.

11. *Védőfásítás*: védőfásításnak tekintendő az a növénytelepítés, amelyik legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.

12. *Zárványtelek*: olyan telek, amely nem közelíthető meg közúton vagy magánúton.

3. Telekalakításra vonatkozó általános előírások

3.§

- (1) A település közigazgatási területén nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve
 - a) a rendelet hatálybalépésekor meglévő, az 1. mellékletben a teleknyúlvány nélkül a telek legkisebb kialakítható vagy beépíthető területére meghatározott méretet elérő zárványtelek megközelíthetőségének biztosítására,
 - b) a 2. mellékletben meghatározott szabályozási vonalak mentén kialakuló telkek esetében.
- (2) A HÉSZ előírásainak megfelelő építési telek akkor alakul ki, amikor a 2. mellékletben meghatározott szabályozási vonalak mentén a telket megosztják.
- (3) A 2. melléklet szerinti tervezett szabályozási vonal mentén a telek akkor is megosztható útra és építési telekre, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére meghatározott méretet.
- (4) Az a telek, amelynek a területe eléri az építési övezetben az 1. mellékletben meghatározott legkisebb kialakítható telekméret kétszeresét, de szélessége kisebb, mint a legkisebb kialakítható telekszélesség, megosztható bármelyik hosszanti oldalhatárával 70-90 fokos szöget bezáró telekhatár mentén, ha a megosztás után létrejövő telkek szélessége nem csökken, és a létrejövő telkek a többi határértéknek megfelelnek.
- (5) Az a telek, amelynek a területe eléri az építési övezetben az 1. mellékletben meghatározott legkisebb kialakítható telekméret kétszeresét, akkor is megosztható útra és 2 telekre, ha a megosztás után kialakuló telkek területe nem éri el az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére meghatározott méretet úgy, hogy
 - a) a telekszélesség nem csökken,
 - b) az építési telek területe el kell érje a legkisebb kialakítható telekméret 85 %-át.

- (6) A 2. mellékleten lehatárolt „telekcsoporthoz újraosztással érintett terület” összes telke csak a telekcsoporthoz újraosztásával alakítható, egyéb telekmegosztás, telekhatár-rendeztés nem megengedet, kivéve, ha a telekmegosztás közterület kialakítása érdekében történik.
- (7) A helyi védett területen belül a telkek csak intézmények számára vagy meglévő kereskedelmi egységek legfeljebb még 1 telket igénybe vevő bővítése céljából vonhatók össze, vagy akkor, ha az összevont telek mérete nem éri el az 1. melléklet szerinti legkisebb kialakítható telekméret kétszeresét.

4. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

4. §

- (1) Az övezetekben, építési övezetekben a műtárgyak legmagasabb pontjának a rendezett tereptől mért magassága nem haladhatja meg az 1. melléklet szerinti legnagyobb megengedet épületmagasságot, kivéve:
- a) a sport és rekreációs célú műtárgyak magassága, ami legfeljebb az 1. melléklet szerint az övezetben, építési övezetben meghatározott legnagyobb megengedet épületmagasság kétszerese lehet,
 - b) általános mezőgazdasági és erdő övezetekben,
 - c) a sajátos építményfajták esetében,
 - d) ahol az övezet előírásai másként rendelkeznek.
- (2) Az övezetekben, építési övezetekben az 1. melléklet szerinti legnagyobb megengedet épületmagasság megnövelhető 1 oromfal alkalmazása esetén 0,5 m-rel, 2 oromfal alkalmazása esetén 1 m-rel.

5. §

Beépítésre szánt területen, ha az övezet előírásai másként nem rendelkeznek, a terepszint alatti beépítés az épület alatti részeket nem számítva az 1. mellékletben az építési övezetre meghatározott legnagyobb beépítettségen túl a telek területének legfeljebb 30 %-a lehet.

6. §

- (1) Az egyes építési övezetekben előírt, a kialakítható legkisebb telekterületre vonatkozó előírásoknak meg nem felelő méretű építési telek az övezetre előírt többi szabály szerint építhető be.
- (2) Ahol az övezethatár telken belül húzódik, a beépítési határértékeket és előírásokat az adott övezetben lévő telekrészre kell vonatkoztatni és érvényesíteni. A legkisebb kialakítható vagy beépíthető telekméret a telken alkalmazott övezetek, építési övezetek közül a legnagyobb érték.
- (3) Ha a telek beépítettsége 20%-nál nagyobb mértékben túllépi az 1. mellékletben az adott övezetre vonatkozó határértéket, a telek beépítettsége és az épület(ek) magassága sem növelhető.
- (4) Ha a telken meglévő épület magassága meghaladja az adott övezetre vonatkozó legnagyobb megengedet épületmagasságot, a meglévő épület magassága nem növelhető, a bővítés az övezetre előírt többi szabály szerint lehetséges.

7. §

- (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén – a csapadékvíz saját telken való elvezetése és az épület karbantartása érdekében – az épület falának külső síkja a telekhatártól legkevesebb 1 m-re helyezhető el.
- (2) Az olyan övezethatárok mentén, amelyhez legalább az egyik oldalon szabadon álló beépítésű építési övezet csatlakozik, épület az övezethatártól számított 3 m széles sávon belül nem helyezhető el.
- (3) Az oldalhatáron álló homlokzat és az oldalhatártól 3 m-nél kisebb távolságra elhelyezett homlokzat magassága nem lehet nagyobb, mint az építési övezetre megengedett legnagyobb épületmagasság.

8. §

- (1) Épület, építmény nem helyezhető el
 - a) a 2. melléklet szerint telekcsoport újraosztással érintett terület telkén, az újraosztásig,
 - b) a 2. mellékleten jelölt, magánút kialakíthatósága érdekében beépítetlenül fenntartandóként lehatárolt telekrészen, és ezen magánutak tervezett telekhatáraitól számított 6-6 m széles sávban,
 - c) közművezeték vagy hírközlési kábel és ezek biztonsági sávja, védőterülete fölé.
- (2) Az (1) bekezdés rendelkezése alól kivétel
 - a) az áttört kerítés,
 - b) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik.

9. §

- (1) Építési telek oldalkerti és hátsókerti részén a telekhatártól számított 1,0 méteren belül a terep szintje nem változtatható meg.
- (2) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építményeket, melléképítményeket és medencéket építési helyen belül kell elhelyezni.
- (3) A HÉSZ 2. mellékletében meghatározott tervezett közterületen és a 8. § (1) bekezdés b) pontja szerinti magánút céljára fenntartott telekrészen a terepszint nem változtatható meg úgy, hogy ez a későbbiekben az utca tervezett határai közötti kiépítését hátrányosan befolyásolja.

10. §

- (1) Kerítés magassága, ha az övezet építési előírásai másként nem rendelkeznek, általában legfeljebb 1,8 m, gazdasági területen 2 m lehet. A kerítést minden esetben a terepvonalat követő módon kell kialakítani.
- (2) Két telek között a kerítés magassága legfeljebb 2,0 m, támfal fölött legfeljebb 1,5 m lehet.
- (3) Szabályozási vonallal érintett telken a közterület, magánút felé kerítés csak a tervezett közterületi határvonalra építhető.
- (4) Nem helyezhető el kerítés, kapu:
 - a) magánút területén, magánút és közterület határán, ha a magánút a szabályozási terven közterületként tervezett, vagy a közforgalom számára meg kell nyitni,
 - b) csatlakozó magánutak közös határvonalán.

11.§

- (1) Haszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:
 - a) nagytestű haszonállat istállója és sertésól a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re,
 - b) kistestű haszonállat és egyéb állat ólja, ketrece a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,
 - c) trágya- és trágyalétároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re, a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.
- (2) Haszonállatot tartani csak jól tisztítható, hézagmentes padozatú, szilárd burkolatú létesítményben szabad. Nagytestű haszonállat esetében a trágyalét zárt, szivárgásmentes trágyalé-gyűjtőbe kell elvezetni. A trágyát csak fedett, szivárgásmentes, szükségszerűen kezelt és fertőtlenített trágyagödörben, illetve trágyagyűjtőben lehet tárolni.
- (3) Nagylétszámú állattartó építmény belterülethez, lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges rekreációs területhez 300 m-nél, állandó vízfolyás, tó partjához 100 m-nél közelebb nem lehet.

5. Természet- és tájvédelmi előírások

12. §

- (1) Natura 2000 területeken építmények kizárólag a Natura 2000 terület fenntartási tervében megfogalmazott kezelési javaslatok megvalósításával összhangban, országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területén a természetvédelmi célkitűzések megvalósulásával összhangban helyezhetők el.
- (2) Árkok, vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni, a roncsolt árokszakaszokat helyre kell állítani.
- (3) Beépítésre nem szánt területen árkok, vízfolyások telekhatárától, ennek hiányában mederélétől számított 30 m széles sávban épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) A közterületi és közhasználatú zöldfelületeket és a 2. mellékleten jelölt, valamint a rendelet II. fejezetében előírt telkeken belüli védőfásításokat a termőhelyi adottságoknak megfelelő, vagy azok faiskolai változataiból álló fajokból kell telepíteni.
- (5) Beépítésre nem szánt területen, ha az övezet előírásai külön nem rendelkeznek, csak lábazat nélküli, drótfonatos vagy vadháló kerítés építhető.
- (6) A 2. mellékleten jelölt kötelező fásítás területén út és parkoló a kapuhoz csatlakozó bejárati út kivételével nem helyezhető el.
- (7) A tájképvédelem szempontjából kiemelten kezelendő területen és az ökológiai hálózaton belül önálló szerkezeten álló napelem vagy napelempark nem helyezhető el.

6. Környezetvédelmi előírások

13. §

A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.

14. §

- (1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő létesítmény kizárólag olyan módon alakítható ki, hogy a szomszédos telkek, építési övezetek, övezetek jogszerű beépítési lehetőségét, területfelhasználását ne korlátozzák.
- (2) Nem helyezhetők el olyan rendeltetésű építmények, amelyek üzemelése során a légtérben diffúz légszennyezés keletkezik.
- (3) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők:
 - a) a „Rácalmási szigetek természetvédelmi terület” területe
 - b) a „Rácalmási Duna-ág” helyi jelentőségű védett természeti terület,
 - c) Natura 2000 területek,
 - d) az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területei.
- (4) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területek térségében kizárólag olyan építmények, létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése esetén az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.
- (5) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.
- (6) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.
- (7) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat nem folytatható, ill. építmény nem helyezhető el.

15. §

- (1) A 6. sz. és a 62. sz. országos út úttengelyétől számított 50 m-en, a gyorsforgalmi út tengelyétől számított 250 m-en belül lakás, állattartó építmény, állatkifutó nem helyezhető el.
- (2) A 6.sz. és a 62.sz. országos út tengelyétől mért 50 m széles, a gyorsforgalmi út tengelyétől mért 250 m széles és a vasút szélső vágányától számított 100 m széles sávban állandó emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek zaj elleni védelméről gondoskodni kell.

16. §

- (1) A településen újrahasznosítható hulladék gazdasági tevékenységként végzett begyűjtése, begyűjtést követő tárolása és feldolgozása kizárólag gazdasági rendeltetésű területen végezhető.
- (2) A (1) bekezdés előírása nem vonatkozik a közterületen és intézményekben elhelyezett hulladékgyűjtő konténerekre.

7. Veszélyeztetett területek

17 §.

- (1) Felszínmozgással veszélyeztetettek a 2. mellékleten ekként jelölt területek, valamint az 1:1,5 arányú rézsűknél meredekebb rézsűk, "partfalak és a rézsűlábától, valamint a rézsűéltől számított, a rézsűfal magasságának kétszeresével egyenlő szélességű sáv. Ezeken a területeken a várható felszínmozgásra tekintettel lehet építeni.
- (2) Nem helyezhető épület függőleges partfal vagy az 1:1 arányú rézsűknél meredekebb rézsűk élétől és lábától számított, a fal vagy rézsű magasságának kétszeresével egyenlő szélességű sávban.
- (3) Potenciálisan csúszásveszélyes a 2. mellékleten lehatárolt Duna-parti sáv, ahol a felszínmozgással való veszélyeztetettséget vizsgálni kell, a vizsgálat eredményétől függően lehet építeni.
- (4) Alábányászott területnek kell tekinteni a meglévő pincék feletti területeket.
- (5) Bányászati tevékenységgel érintett területnek kell tekinteni minden olyan területet, amelyen jelenleg, vagy a múltban a földfelszín megbontó bányászati tevékenység folyt, valamint a 2. mellékleten jelölt rekultivált személtlerakó feltöltött területét.

18. §.

A 2. mellékleten lehatárolt katasztrófavédelmi veszélyességi övezettel (Be=belső, Kö=középső és Kü=külső övezetekkel) érintett területeken a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.

19. §.

Nagyvízi mederben a szabályozási terven jelölt árvizeket levezető sávok a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján helyezhető el építmény.

8. A közutak, közterületek és magánutak kialakításának szabályai

20. §

- (1) Az új utakat, csomópontokat úgy kell kialakítani, hogy a meglévő és a 2. melléklet szerinti tervezett kerékpárutak, kerékpáros útvonalak, jelölt gyalogutak biztonságos keresztezése megoldott legyen.
- (2) Az utakat és egyéb közterületeket, a vízelvezető rendszereket és fasorokat úgy kell kialakítani, átépíteni, felújítani, hogy a 2. melléklet szerinti tervezett kerékpárutak vagy kerékpársávok megvalósítását segítse elő.

21. §

- (1) Közutat csak a csapadékvíz-elvezetés egyidejű kiépítésével lehet megépíteni, felújítani.
- (2) A csapadékvíz-elvezetést zártan vagy folyókával kell megoldani:
 - a) a 12 m-nél kisebb telekszélességű magán- vagy kiszolgáló utak,
 - b) a 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű gyűjtőutak

területén.

22. §

- (1) A járdák az OTÉK 39.§ (2) bekezdés a) pontjában meghatározott szélességén felül 0,5-0,5 m széles biztonsági sávot kell kialakítani, ha a járda mellett nincs zöldsáv.
- (2) Ha nem alakítható ki az (1) bekezdés szerinti járda és biztonsági sávok vagy zöldsáv, akkor az utat vegyes használatra kell kialakítani úgy, hogy a járművek haladási sebességét műszaki eszközök is korlátozzák.
- (3) Külterületen gazdasági célra szánt telek megközelítésére az utat úgy kell megtervezni, hogy legalább egyoldali járdának az (1) bekezdés szerinti járda helye biztosított maradjon akkor is, ha nem építik meg az úttal egy időben.
- (4) A 10 m vagy szélesebb közúton vagy magánúton legalább egyik oldalon fasort kell telepíteni.
- (5) A köz- és magánutak, valamint az egyéb közterületek be nem épített és burkolattal el nem látott felületeit zöldfelületként vagy vízfelületként kell kialakítani.

23. §

- (1) Magánút számára legalább az alábbi szélességű telket kell kialakítani:
 - a) kertes területen vagy legfeljebb 4 lakótelek megközelítésére szolgáló zsákutca: 5 m,
 - b) kertes területen 6 teleknél, 4 lakóteleknél több telek megközelítésére és vegyes területen 8 m,
 - c) gazdasági területen, ha 10 t-nál nagyobb járművek közlekedése várható 14 m,
 - d) egyéb helyen, egyéb esetben 12 m.
- (2) A 2. mellékleten jelölt, meghatározott szélességű javasolt magánút helyén kialakított magánutak esetében az (1) bekezdést figyelmen kívül kell hagyni, a magánút legalább a tervlapon jelölt szélességű kell legyen.
- (3) Magánutat a csapadékvíz-elvezetés egyidejű kiépítésével kell megépíteni.
- (4) A közforgalom elől el nem zárt zsák magánutak végén végfordulót kell kialakítani.
- (5) Magánutat a közforgalom elől akkor lehet elzárni, ha legfeljebb 4 építési telek megközelítését szolgálja.

9. Közművek és közművesítettség előírásai

24. §

- (1) Belterületen építési övezetben, az üdülőterületet kivéve a tervezett közművesítettség teljes.
- (2) Üdülőterületen, zártkertben és külterületen a tervezett közművesítettség hiányos.
- (3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor:
 - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, és
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali, vagy

- bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

25. §.

(1) Beépítésre szánt területen

- a) új ivóvíz-hálózat csak a szennyvíz közcsona hálózattal együtt építhető,
- b) víz fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsona hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

(2) Új szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető hálózatot elválasztott rendszerrel kell építeni.

(3) A keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés akkor alkalmazható, ha:

- a) a közcsona hálózat nem közelíti meg a telket 200 m távolságon belül,
- b) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll, a tisztított vizet a felszín alatt elhelyezni tilos,
- c) a kisberendezés védőterületigénye nem nyúlik túl a tárgyi telken.

(4) Zárt szennyvíztároló akkor alkalmazható, ha:

- a) a közcsona hálózat nem közelíti meg a telket 100 m távolságon belül,
- b) a szennyvizet elszállító gépkocsi számára megfelelő szélességű és kiépítettségű út áll rendelkezésre
- c) és ha
 - ca) az ellátandó létesítmény, a telek összes épületét és építményét figyelembe véve nem nagyobb, mint 200 m² hasznos alapterületű,
 - cb) vagy a létesítményt összesen az évnek legfeljebb 6 hónapján át használják.

(5) 500 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű új épület elhelyezésekor ki kell építeni telken belül a csapadékvíz tározását és késleltetett elvezetését vagy elszikkasztását lehetővé tevő műtárgyat. A tározót úgy kell méretezni, hogy 1,8 m³ tározókapacitás jusson 100 m² vízszintes vetületi tetőfelületre.

26. §.

(1) Háztartási méretű kiserőműnek minősülő szélgenerátor nem telepíthető lakó, vegyes, és a beépítésre szánt különleges területek közül a rekreációs és a temető területen.

(2) Az (1) bekezdésben fel nem sorolt helyen a szélgenerátor telepítésének feltétele, hogy

- a) a szélgenerátor magassága a telepítés telkére vonatkozóan a 2. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasságot legfeljebb 10 m-rel haladja meg, és
- b) a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

(3) A helyi védett Ófalu területén, a tájképvédelem szempontjából kiemelten kezelendő területeken, valamint az ezeket határoló utakon a villamos energia, és a vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok létesítése, átépítése során:

- a) meglévő utca jelentős átépítésekor, új hálózat építésekor a közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási villamos energia és hírközlés ellátási hálózatokat föld alatt kell elhelyezni,

- b) az egyes ingatlanok meglévő bekötése az épület utcai homlokzatát érintő átépítéséig maradhat föld feletti.
- (4) Külterületen föld feletti elhelyezésű villamosenergia-hálózatokat megfelelő madárvédelmi szigeteléssel kell ellátni.

II. Fejezet

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

10. Lakóterületek beépítésének szabályai

27. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Lf** jellel jelöltek a falusias lakóterületek, **Lke** jellel jelöltek a kertvárosias lakóterületek.
- (2) Lakóterületen telkenként egy fő rendeltetésű épület és egy melléképület helyezhető el.
- (3) Lakóterületen egy épületben 2 lakás lehet.
- (4) Lakóterületen a lakó rendeltetéstől eltérő más fő rendeltetésű épület akkor helyezhető el, ha az építési telek megközelítését szolgáló út szabályozási szélessége legalább 10 m, és a tevékenységgel összefüggően nem keletkezik a lakóterület rendeltetésszerű használatát zavaró gépjárműforgalom vagy parkolás.
- (5) Lakóterületen nem helyezhető el
- a) üzemanyagtöltő állomás,
 - b) közösségi szórakoztató rendeltetés,
 - c) autószerelő műhely, autómosó,
 - d) nem háztartási célú raktár.
- (6) Lakóterületen az önálló melléképület rendeltetése lehet
- a) személygépkocsi tároló,
 - b) háztartási célú tároló, fűtőkamra, nyárikonyha,
 - c) a helyi védett területen kívül a falusias lakóterületen a mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú műhely.
- (7) Lakóterületen a közterületi vagy magánúti határtól számított 15 m-es sávban, fekvőtelken 8 m-es sávban csak fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (8) Lakóterületen
- a) fekvőtelek esetében az előkert mélysége a 3 m, a hátsókert mélysége 5 m vagy a kialakult,
 - b) az oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben
 - ba) olyan saroktelek esetében, amelynek egyik oldalkertje sem beépített, a hosszabbik telekhatár mentén az előkert 3 m,
 - bb) olyan saroktelek esetében, amelynek mindkét előkertje 6 m, a be nem épített oldalkert 3 m.

11. Településközpont terület beépítésének szabályai

28. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Vt** jellel jelöltek a településközpont területek.

- (2) A településközpont területen telkenként egy lakóépület vagy lakó rendeltetést is tartalmazó épület helyezhető el.
- (3) A településközpont területen telkenként egy melléképület helyezhető el.
- (4) A településközpont területen nem helyezhető el
 - a) üzemanyag-töltő állomás
 - b) 30 m²-nél nagyobb alapterületű műhely,
 - c) autómosó.
- (5) A **Vt7** és **Vt10** építési övezetben kizárólag
 - a) oktatási, nevelési, kulturális, igazgatási és sport rendeltetések helyezhetők el,
 - b) az a) pont szerinti rendeltetést kiegészítve helyezhető el önálló kereskedelmi, vendéglátó rendeltetés, legfeljebb összesen 200 m² alapterülettel.
- (6) Nem helyezhető el lakás a **Vt1**, a **Vt7**, **Vt8**, **Vt10**, **Vt11** és **Vt12** építési övezetekben, a telkenkénti 1 szolgálati lakást kivéve.

12. Kereskedelmi, szolgáltató és általános gazdasági terület beépítésének szabályai

29. §

- (1) A szabályozási terveken **Gksz** jellel jelöltek a kereskedelmi, szolgáltató területek.
- (2) A **Gksz** építési övezetekben lakás
 - a) csak kiegészítő rendeltetesként,
 - b) telkenként 1 szolgálati lakás,
 - c) a 6. sz. főút tengelyétől számított 50 m széles sávon kívül helyezhető el.
- (3) A szabályozási terveken **Gá** jellel jelöltek az általános gazdasági területek.
- (4) A **Gksz** és **Gá** építési övezetekben a vasút övezettel határos oldal- és hátsókert 1 m.
- (5) A **Gksz3** építési övezetben a 6. számú főút, országos közút telekhatárától mért 40,0 m távolságon belüli sávban az épületmagasság legfeljebb 6,0 m lehet.
- (6) Általános gazdasági területen az elő-, oldal és hátsókertben
 - a) az elő- és oldalkert nem burkolt részét védőfásításként kell kialakítani és fenntartani, burkolt felület csak a keresztező, bejáráshoz tartozó úton építhető,
 - b) a hátsókert területén parkoló, rakodóterület, szabadtéri tevékenység területe a hátsókert területének 50 %-án alakítható ki,
 - c) a hátsókert zöldfelületeinek területén 3 szintes növényzetet kell kialakítani,
 - d) az előkertben portaépítmény helyezhető el.
- (7) A **Gksz** és a **Gá** építési övezetek telkein 4 parkoló-állásonként 1 db fát kell ültetni.

13. Ipari terület beépítésének szabályai

30. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Gip** jellel jelöltek az ipari területek.

- (2) Rácalmás ipari területein a környezetre jelentős hatást gyakorló rendeltetés nem helyezhető el.
- (3) Ipari területen az elő-, oldal és hátsókertben
- a) az elő- és oldalkert nem burkolt részét védőfásításként kell kialakítani és fenntartani, burkolt felület csak a keresztező, bejárathoz tartozó úton építhető,
 - b) a hátsókert területén parkoló, rakodóterület, szabadtéri tevékenység területe a hátsókert területének 50 %-án alakítható ki,
 - c) a hátsókert zöldfelületeinek területén 3 szintes növényzetet kell kialakítani,
 - d) az előkertben portaépítmény helyezhető el.
- (4) Az építési telken 4 parkoló-állásonként 1 db fát kell ültetni.
- (5) A Gip1 és Gip2 építési övezetben:
- a) a legnagyobb megengedett épületmagasságnál nagyobb magasságú építmény legfeljebb a telekterület 5 %-án építhető.
 - b) az előkert 10 m, országos úttal határos telekhatár mentén 35 m.
- (6) A **Gip-1** építési övezetben az OTÉK 4. melléklete szerint számított gépjármű elhelyezési kötelezettség 50 %-át kell biztosítani, a beépítés minden ütemében.

14. Üdülőterület beépítésének szabályai

31. §

- (1) Rácalmás üdülőterületei hétvégi házas üdülőterületek, az építési övezetek jele az 1. és 2. mellékleten **Üh**.
- (2) Üdülőterületen telkenként egy épület helyezhető el.
- (3) Az üdülőterületen egy épületben legfeljebb 2 üdülőegység és legfeljebb 2 személygépkocsitároló helyezhető el.
- (4) Az **Üh1** építési övezetben:
- a) az épületek ikresen is elhelyezhetők akkor, ha a tetőidomok építészeti és műszaki szempontból illeszkednek,
 - b) az oldalkert mérete 3,5 m,
 - c) a 7. § (1) bekezdés szerinti rendelkezést nem kell alkalmazni.
- (5) Az üdülőterületen csak a telken álló épülethez tartozó parkolókat lehet kialakítani.

15. A beépítésre szánt különleges területek beépítésének szabályai

32. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **K-Sp** jellel jelölt sportolási célú különleges területen sportpályák, sportolási célú építmények, valamint kereskedelmi, szálláshely-szolgáltató, vendéglátó és a sport rendeltetéssel összefüggő szolgáltató építmények, valamint a sportterület rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
- (2) Az 1. és 2. mellékleten **K-P** jellel jelölt övezet a pincesorok területe, ahol:
- a) az épületek elsősorban bor tárolására és árusítására, valamint helyben fogyasztására szolgálnak, ezen kívül olyan más rendeltetés helyezhető el, ami ezeket nem zavarja és ezek sem zavarják,

b) nem helyezhető el:

ba) lakás

bb) nem bor tárolására szolgáló raktár,

bc) oktatási, nevelési célú rendeltetés,

bd) gépkocsitároló,

c) a telkek nem vonhatók össze,

d) az új épületeket az oldalsó telekhatároktól legalább 1 m távolságra kell elhelyezni, vagy a tetőidomot a meglévő szomszédos épülethez illeszkedve kell kialakítani

- (3) Az 1. és 2. mellékleten **K-R** jellel jelölt különleges rekreációs területen a pihenéssel, sportolással, kikapcsolódással és az idegenforgalommal összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató, kemping, kalandpark, ifjúsági és egyéb tábor, kulturális, ismeretterjesztő, közösségi szórakoztató, sport, vízisport és vendéglátó rendeltetésű, valamint az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények, ide értve telkenként 1 szolgálati lakást, helyezhetők el.
- (4) Az 1. és 2. mellékleten **K-T** jellel jelölt beépítésre szánt különleges temető területen hitélet és a temetkezéshez kapcsolódó építmények, szobrok, emlékművek, valamint a terület rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
- (5) Az 1. és 2. mellékleten **K-Fü** jellel jelölt beépítésre szánt különleges fürdő, termálfürdő, strand területen a sajátos rendeltetéshez kapcsolódó és az azt kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (6) Az 1. és 2. mellékleten **K-Mü** jellel jelöltek a beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területek építési övezetei, ahol a mezőgazdasági termékfeldolgozással, állattartással és az ezeket nem zavaró egyéb gazdasági tevékenységekkel kapcsolatos építmények, valamint a megújuló energiatermelés építményei, a szélerőművet kivéve, helyezhetők el.

III. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

16. Közlekedési és közműterület

33. §

Közút területén épület nem helyezhető el, kivéve a buszvárókat.

17. Zöldterületek előírásai

34. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Zkp** jelű **kőzpark** övezet a belterület közhasználatú területének jellemzően növényzettel fedett része, ahol:
- a) játék-, sport-, pihenés-, ismeretterjesztés-, vendéglátás- és a terület fenntartását szolgáló rendeltetésű építmények helyezhető el,
- b) lakás rendeltetés, valamint mélygarázs (terepszint alatti parkoló) nem helyezhető el.
- (2) Közpark (Zkp jelű övezet) közhasználat elől elzárt területe a közpark összes (közpark övezetben lévő egymással szomszédos telkek csoportjának összes) területének legfeljebb 5%-a lehet.
- (3) Zkp övezetben a közpark használatához szükséges gépkocsi-parkolókat terepszinten kell elhelyezni.

- (4) Zkp övezetben 4 parkolóállásonként 1 db fát, 4-nél kevesebb parkoló esetén 1 fát kell telepíteni.
- (5) Az 1. és 2. mellékleten **Zkk** jelű **közkert** övezetben sétaút, kerékpárút, pihenőhely, kertberendezési tárgyak, köztárgyak (különösen szobrok, szökőkutak, medencék), kerti építmények és műtárgyak helyezhetők el.
- (6) A ZKp és Zkk övezetekbe sorolt vízfolyásokon áthidalás, átereszt csak a természetvédelmi és esztétikai szempontok érvényre juttatásával létesíthető, építhető át.

18. Erdőterületek

35. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Ev1** jelű, Natura 2000 területen-, országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területén elhelyezkedő erdőterületeken az építmények közül csak műtárgyak helyezhetők el, a védett fajok és élőhelyek védelmének biztosítása mellett.
- (2) Az 1. és 2. mellékleten **Ev2** jelű, településvédelmi-, környezetvédelmi rendeltetést betöltő erdőterületeken az építmények közül csak műtárgyak helyezhetők el, amennyiben ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.

19. Mezőgazdasági területek

36. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Mk** jelű kertes mezőgazdasági övezetben:
 - a) növénytermesztéshez, kertgazdálkodáshoz kapcsolódó, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági rendeltetésű épület, ill. egy földdel borított pince helyezhető el,
 - b) nem helyezhető el lakó-, gépkocsitároló rendeltetés,
 - c) egy telken 1 épület lehet.
- (2) **Mk** jelű övezetben épületet a közút tengelyétől számított 12 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól is legalább 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet.
- (3) **Mk** jelű övezetben a terepszint alatti építmény bruttó alapterülete a terepszint feletti építmény területén kívül nem lehet több a telek területének 5 %-ánál.

37. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Má-1** jelű általános mezőgazdasági övezetben elhelyezhető:
 - a) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,
 - b) agrárturizmushoz kapcsolódó építmények,
 - c) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakás vagy lakóépület. Lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi. Lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb 300m² lehet.
- (2) **Má-1** jelű általános mezőgazdasági terület övezetben több önálló telekből birtoktest alakítható ki, amelynek egyik telkén birtokközpont létesíthető. Birtoktestként egy tulajdonos, vagy családi gazdaság birtokában levő azon általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezkedő, összesen legalább 10 ha [150.000 m² (15ha)] nagyságú, bármely művelési

ágban nyilvántartott termőföldek vehetők figyelembe, amelyek valamennyi alábbi feltételnek megfelelnek:

- a) a birtokközponttól legfeljebb 20 km-es távolságon belül helyezkednek el,
- b) a birtoktesthez tartozó telkek legalább 35%-a Rácalmás közigazgatási területén található,
- c) a birtoktestbe résztulajdon kizárólag akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos írásban hozzájárul, hogy a teleképítési joga másik telken kialakításra kerülő birtokközpont beépíthetőségénél kerüljön figyelembe vételre.
- d) a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor a beszámításra került telkeken — amelyekről nyilvántartást kell vezetni — épületet elhelyezni nem lehet.

(3) A (2) bekezdésben előírt feltételek teljesülése esetén a birtoktesthez tartozó, a birtoktest telkeinek —a vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével kiszámított— összes beépíthetősége, a birtokközponton is kihasználható. A birtokközpontra vonatkozó előírások:

- a) a birtokközpont telkének legalább 10.000 m² (1 ha) nagyságot el kell érnie.
- b) birtokközpont olyan telek lehet, amelynek a kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább 12 m.
- c) a birtokközpont beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének legfeljebb 3 %-a, de:
 - ca) a birtokközpont területére vetítetten legfeljebb 35 % lehet a beépítettség,
 - cb) a birtokközpont területén az összes beépítés nem lehet nagyobb 7500 m² bruttó alapterületnél, akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné,
- d) birtokközpont területén lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi. A lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb 300 m² lehet.
- e) birtokközpont telekhatárain belül, a telekhatároktól számított 10 m széles sávban védőfásítást kell telepíteni.

(4) Az 1. és 2. mellékleten **Má-2** jelű általános mezőgazdasági övezetben elhelyezhető:

- a) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,
- b) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakás vagy lakóépület. Lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokoltá teszi. Lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb 300m² lehet.,
- c) egy telken több épület is elhelyezhető.

(5) Az 1. és 2. mellékleten **Má-3** jelű általános mezőgazdasági övezet, amelybe a távlati fejlesztési területek és a nagyvízi meder általános mezőgazdasági területei tartoznak, épületek nem helyezhetők el.

(6) Az **Má-1** és **Má-2** jelű övezetekben épületet a közút tengelyétől számított 15 m-es, és a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es, az oldalsó és a hátsó telekhatároktól számított 10 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

38. §.

(1) Az 1. és 2. mellékleten **Mko-1** jelű övezet a jellemzően természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és felszín alatti vizek védelmét is szolgáló, a természetvédelmi védettség

alatt álló, ill. a Natura 2000 területen elhelyezkedő, korlátozott használatú mezőgazdasági területek övezete, ahol az élőhelyek sérelme nélkül

a) elhelyezhető:

aa) gazdasági rendeltetésű épületek, egyéb építmények kizárólag a gyepterületek művelésével, legeltetéses állattartással, sportolási célú állattartással (lovaglás) kapcsolatosan helyezhetők el,

ab) természetvédelmi bemutatást, ismeretterjesztést és kezelést szolgáló épület,

ac) műtárgyak kizárólag a természetvédelmi érdekből, ill. természetvédelmi célú ismeretterjesztés céljából helyezhetők el,

b) nem helyezhető el:

ba) lakás, lakóépület,

bb) birtokközpont,

bc) nagy létszámú állattartó épület.

(2) Az **Mko-1** jelű övezetben épületet a közút tengelyétől számított 15 m-es és a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es, az oldalsó és a hátsó telekhatároktól számított 10 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

(3) Az 1. és 2. mellékleten **Mko-2** jelű övezet a magyarországi, ill. nemzetközi természetvédelmi védettség alatt nem álló, de védendő, vagy megőrzendő növényzettel bíró mezőgazdasági területek övezete, ahol épület nem helyezhető el.

39. §.

Mezőgazdasági területek övezeteiben kerítés:

a) akkor helyezhető el, ha a terület rendeltetéséhez szükséges,

b) az út tengelyétől 8 m-nél nagyobb távolságra helyezhető el.

20. Természetközeli terület

40§.

(1) **Tk** jelű természetközeli területek övezetbe a mocsarak, nádasok területei tartoznak, ahol nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti, a tájkép jellegét megváltoztatja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(2) **Tk** jelű övezetben épületek nem helyezhetők el.

21. Vízgazdálkodási területek

41. §

(1) A szabályozási terveken **V** jelű vízgazdálkodási övezetekben a medreket úgy kell fenntartani vagy alakítani, hogy

a) a biztonságos felszíni vízelvezetés biztosított legyen,

b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,

c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

- (2) A V övezetbe sorolt vízfolyásokon áthidalás, átereszt csak a természetvédelmi szempontok érvényre juttatásával létesíthető, építhető át.

22. A beépítésre nem szánt különleges övezetek

42. §

- (1) Az 1. és 2. mellékleten **Kb-Tkp** övezet a lezárt temetők övezete, amelyben a terület rendeltetésével összefüggő építmény helyezhető el.
- (2) Az 1. és 2. mellékleten **Kb-R** jellel jelölt övezet olyan különleges, beépítésre nem szánt övezet, amelynek célja a szabadban eltöltött rekreációs tevékenységek, a természetjáró és víziturizmus helyének biztosítása, ahol az elhelyezhető építmények rendeltetése a pihenéssel, sportolással, kikapcsolódással és az idegenforgalommal összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, kemping, kalandpark, ifjúsági és egyéb tábor, kulturális, ismeretterjesztő, közösségi szórakoztató, sport, vízisport és vendéglátó rendeltetésű, valamint az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények és parkolók helyezhetők el.
- (3) Az 1. és 2. mellékleten **Kb-Km** jellel jelölt övezetben a közművek műtárgyai és szükség esetén az üzemeltetéshez szükséges épületek helyezhetők el.
- (4) Az 1. és 2. mellékleten **Kb-SpR** jellel jelölt beépítésre nem szánt terület sportolási célú különleges övezetben sportpályák, sportolási célú építmények, valamint a sportterület rendeltetészerű használatához szükséges egyéb építmények, valamint a régészeti örökség kutatásával, bemutatásával kapcsolatos építmények helyezhetők el az alábbi feltételekkel:
- a) a római őrtorony és limes-út lelőhely területén az építmények alapozása ne érintse a rendelet hatálybalépésekor meglévő földfelszín 30 cm-nél mélyebben, és ne okozzon a lelőhelyek állapotában visszafordíthatatlan változást,
 - b) épület a római őrtorony és limes-út területén kívül helyezhető el.

IV. Fejezet

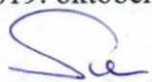
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

43. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti

1. a Rácalmás építési szabályzatáról szóló 18/2005.(X.28.) önkormányzati rendelet,
2. a Rácalmás 053/9 hrsz. Építési Szabályzatáról szóló 13/2016. (VI. 8.) önkormányzati rendelet.

Rácalmás, 2019. október 01.


Schrack István
polgármester




dr. Györe Andrea
jegyző

A rendeletet kihirdettem 2019. október 02. napján.




dr. Györe Andrea
jegyző

1. MELLÉKLET A 16/2019. (X.2.) A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

1.1. Kertvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb ki- alakítható telekméret	legkisebb ki- alakítható telek- szélesség	leg- nagyobb beépített- ség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	leg- nagyobb meg- engedett épület- magasság
			m2	m	%	%	m
2.	Lke1	szabadon álló	700	16	30 %	50 %	5,0
3.	Lke2	szabadon álló	800	18	30 %	50 %	5,0
4.	Lke3	szabadon álló	800	18	30 %	50 %	5,5

1.2. Falusias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb ki- alakítható telekméret	legkisebb ki- alakítható telek- szélesség	leg- nagyobb meg- engedett beépített- ség mértéke	legkisebb meg- engedett zöldfelület mértéke	leg- nagyobb meg- engedett épület- magasság
			m2	m	%	%	m
2.	Lf1	oldalhatá- ron álló	700	16	30 %	40 %	5,0
3.	Lf2	oldalhatá- ron álló	800	16	30 %	40 %	5,0
4.	Lf3	oldalhatá- ron álló	700	14	30 %	40 %	4,5
5.	Lf4	oldalhatá- ron álló	800	16	20 %	50 %	4,0
6.	Lf5	szabadon álló	900	24	30 %	40 %	5,5
7.	Lf6	szabadon álló	800	20	30%	40 %	5,0
8.	Lf7	szabadon álló	700	18	30 %	40 %	5,0

9.	Lf8	szabadon álló	800	16	25 %	50 %	4,0
10.	Lf9	szabadon álló	5000	40	20 %	60 %	5,0
11.	Lf10	szabadon álló	1300	40	20 %	60 %	5,0

1.3. Településközpont terület

	A	B	C	D	E	F	G
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb ki- alakítható telekméret	legkisebb ki- alakítható telek- szélesség	leg- nagyobb meg- engedett beépített- ség mértéke	legkisebb meg- engedett zöldfelület mértéke	leg- nagyobb meg- engedett épület- magasság
			m2	m	%	%	m
2.	Vt1	zárt sorú	180	10	60 %	20 %	5,0
3.	Vt2	zárt sorú	450	10	20 %	50 %	5,0
4.	Vt3	oldalhatá- ron álló	500	16	50 %	30 %	5,0
5.	Vt4	szabadon álló	1000	20	40%	50%	5,5
6.	Vt5	oldalhatá- ron álló	700	16	30 %	40%	4,5
8.	Vt6	szabadon álló	1000		20%	50%	4,5
7.	Vt7	szabadon álló	2500	30	20%	50%	5,5
9.	Vt8	szabadon álló	5000	50	15%	60%	5,0
10.	Vt9	szabadon álló	5000	50	15%	70%	6,0
11.	Vt10	szabadon álló	5000		30%	20 %	6,0
12.	Vt11	oldalhatár on álló	1000		60%	20%	6,5
13.	Vt12	szabadon álló	2000	16	40%	20%	10,0

1.4. Kereskedelmi, szolgáltató terület

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb ki- alakítható telekméret	legkisebb ki- alakítható telek- szélesség	leg- nagyobb meg- engedett beépített- ség mértéke	legkisebb meg- engedett zöldfelület mértéke	leg- nagyobb meg- engedett épület- magasság
			m2	m	%	%	m
2.	Gksz1	szabadon álló	1000	25	40 %	30 %	5,0
3.	Gksz2	szabadon álló	2000	30	40 %	30 %	6,0
4.	Gksz3	szabadon álló	2000	30	40 %	30 %	10,0
5.	Gksz4	szabadon álló	2500	50	20 %	40 %	5,0

1.5. Általános gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb ki- alakítható telekméret	legkisebb ki- alakítható telek- szélesség	leg- nagyobb meg- engedett beépített- ség mértéke	legkisebb meg- engedett zöldfelület mértéke	leg- nagyobb meg- engedett épület- magasság
			m2	m	%	%	m
2.	Gá1	szabadon álló	2000	25	40 %	30 %	8,5
3.	Gá2	szabadon álló	5000	30	40 %	30 %	12,0

1.6. Ipari terület

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb ki- alakítható telekméret	legkisebb ki- alakítható telek- szélesség	leg- nagyobb meg- engedett beépített- ség mértéke	legkisebb meg- engedett zöldfelület mértéke	leg- nagyobb meg- engedett épület- magasság
			m ²	m	%	%	m
2.	Gip1	szabadon álló	20.000	60	60 %*	20 %**	20,0
3.	Gip2	szabadon álló	20.000	60	50 %	30 %	18,0
4.	Gip3	szabadon álló	2000	30	40 %	30 %	10,0

*OTÉK-nál megengedőbb érték alkalmazása az állami főépítész FE/ÁF/00197-13/2019. iktatószámán kiadott hozzájárulása alapján

*OTÉK-nál megengedőbb érték alkalmazása az állami főépítész FE/ÁF/00197-13/2019. iktatószámán kiadott hozzájárulása alapján

1.7. Hétfélig házas üdülőterület

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb ki- alakítható telekméret	legkisebb ki- alakítható telek- szélesség	leg- nagyobb meg- engedett beépített- ség mértéke	legkisebb meg- engedett zöldfelület mértéke	leg- nagyobb meg- engedett épület- magasság
			m ²	m	%	%	m
2.	Üh1	oldalhatár on álló	400	10	15 %	70 %	4,5
3.	Üh2	szabadon álló	450	12	15 %	70 %	4,5

1.8. Különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb ki-alakítható telekszélesség	leg-nagyobb meg-engedett beépített-ség mértéke	legkisebb meg-engedett zöldfelület mértéke	leg-nagyobb meg-engedett épület-magasság
			m ²	m	%	%	m
2.	Különleges – sport építési övezet						
3.	K-Sp1	szabadon álló	5000	40	10	70	5,5
4.	K-Sp2	szabadon álló	4000	40	40	50	6,5
5.	Különleges – rekreációs építési övezet						
6.	K-R1	szabadon álló	4000	50	10	70	5,5
7.	Különleges – pincesor építési övezet						
8.	K-P	zárt sorú	200		40	40	3,5
9.	Különleges – temető építési övezet						
10.	K-T	szabadon álló	5000	50	10	40	6,5
11.	Különleges – Fürdő, termálfürdő építési övezet						
12.	K-Fü	szabadon álló	2500		40	25*	6,0
13.	Különleges – mezőgazdasági üzemi építési övezet						
14.	K-Mü1	szabadon álló	10.000	30	25	40	8,5

*OTÉK-nál megengedőbb érték alkalmazása az állami főépítész FE/ÁF/00197-13/2019. iktatószámán kiadott hozzájárulása alapján

2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

2.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK I. (Mezőgazdasági területek övezetei)

	A	B	C	D	E	F	F
1.	övezet jele	épület rendeltetése	beépíthető telek legkisebb mérete	telek megengedett legnagyobb beépítettsége	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb megengedett távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
			m ²	%	m	m	
2.	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)						
3.	Mk	gazdasági épület	720m2 kert, szőlő, gyümölcsös, zártkerti művelés alól kivett művelési ág esetén, 1500 m2 gyeperét, legelő, szántó művelési ág esetén, nem építhető nádas művelési ág esetén	3%	4,5 m	3 m	birtokközpont nem helyezhető el
		lakás vagy lakóépület	nem helyezhető el				
4.	Általános mezőgazdasági terület (Má)						
5.	Má-1	gazdasági épület	5 ha szántó, 2 ha kert, gyümölcs, szőlő művelési ág esetén, nem építhető rét, legelő művelési ág esetén	3%	7,5 m	10 m	birtokközpont elhelyezhető
		lakás vagy lakóépület	5 ha szántó, 15 ha kert, gyümölcs, szőlő művelési ág esetén, nem építhető rét, legelő művelési	legfeljebb a 3% fele, de legfeljebb 300m ²	4,5 m	10m	

			ág esetén				
6.	Má-2	gazdasági épület	2000m ² szántó, 5000m ² kert, gyümölcs, szőlő művelési ág esetén, nem építhető rét, legelő művelési ág esetén.	3%	7,5 m	10 m	birtok-központ nem helyezhető el
		lakás vagy lakóépület	2 ha szántó, 1 ha kert, gyümölcs, szőlő művelési ág esetén, nem építhető rét, legelő művelési ág esetén.	legfeljebb a 3% fele, de legfeljebb 300m ²	4,5 m	10 m	
7.	Má-3	épület nem helyezhető el					település-fejlesztésre kijelölt területek
8.	Korlátozott használatú mezőgazdasági területek (Mko)						
9.	Mko-1	gazdasági épület	8 ha	0,5%	3,5 m	10 m	birtok-központ nem helyezhető el
		lakás vagy lakóépület	nem helyezhető el.				
10.	Mko-2	épület nem helyezhető el					

2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	telek megengedett legnagyobb beépítettsége	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek megengedett legkisebb távolsága telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2.	Zöldterületek (Z)					
3.	Zkp	1000	3 %	4,5 m	6 m	
4.	Zkk	—	0 %	—	—	
5.	Védelmi erdőterületek (Ev)					
6.	Ev1	—	0 %	—	—	természetvédelmi védettségű erdők
7.	Ev2	—	0 %	—	—	környezetvédelmi. településképvédelmi rendeltetésű erdők

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETEI

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek megengedett legkisebb távolsága telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2.	Beépítésre nem szánt különleges kegyeleti park övezet					
3.	Kb-Tkp		2%	5 m	5 m	
4.	Beépítésre nem szánt különleges rekreációs övezet					
5.	Kb-R1	2500	10 %	6 m	10 m	zöldfelület 80 %
6.	Kb-R2	5000	1 %	5 m	10 m	zöldfelület 80 %
7.	Beépítésre nem szánt különleges közmű övezet					
8.	Kb-Km	2500	10 %	5 m	5 m	
9.	Beépítésre nem szánt különleges sport övezet					
10.	Kb-SpR	5000	5 %	4 m	10 m	a zöldfelület a régészeti örökségre tekintettel alakítandó ki

2. MELLÉKLET A 16/2019. (X.2.) A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Rácalmás szabályozási terve

(külön lapon)

3. MELLÉKLET A 16/2019. (X.2.) A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok helyrajzi számai

Rácalmás, 692, 707, 736/2, 742/2, 742/3, 742/4, 743/1, 750, 753, 764, 765/1, 766, 767, 778,
780