RÁCALMÁS
VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (RÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS EZZEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

M Ó D O S Í T Á S A

A KULCS-RÁCALMÁS TERVEZETT KERÉKPÁRÚT TERÜLETÉRE ÉS TÖBB KISEBB JELENTŐSÉGŰ VÁLTOZTATÁS

a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 41. §,
egyszerűsített eljárás szerinti

véleményezési dokumentáció

2022. november

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

RÁCALMÁS
VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (RÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS EZZEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
MÓDOSÍTÁSA
A KULCS-RÁCALMÁS TERVEZETT KERÉKPÁRÚT TERÜLETÉRE ÉS TÖBB KISEBB JELENTŐSÉGŰ VÁLTOZTATÁS

a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 41. §, egyszerűsített eljárás szerinti

véleményezési dokumentáció

2022. november

Megrendelő: **RÁCALMÁS Város Önkormányzata**
Rácalmás, 2400 Szigetfő u. 11-13.
e-mail: polgarmester@racalmas.hu

Tervező: **TT1 Tanácsadó és Tervező Kft**
Budapest, 1121 Kakukkhegyi út 9.
Tel: 1-246-3104, 20-244-8492
e-mail: tervezes@tt1.hu

Településtervező: **Nemesánszky Ildikó** **TT/1 01-1641/**
okl. építészmérnök

Közlekedés: **Fejér Európa Kft.**
Grosz Krisztina **KÉ-K, Tkö, VZ-TEL/ 07-0743**
okl. építőmérnök
Kiss Ferenc

TARTALOM

Jóváhagyandó munkarészek
Településszerkezeti terv módosítás
- határozattervezet 1. melléklet leírás
- határozattervezet 2. melléklet tervlap módosítása

Helyi Építési Szabályzat módosítás, rendelettervezet

Alátámasztó munkarész

1. melléklet a RÁCALMÁS Város képviselő-testülete …/….(..) önkormányzati határozatához

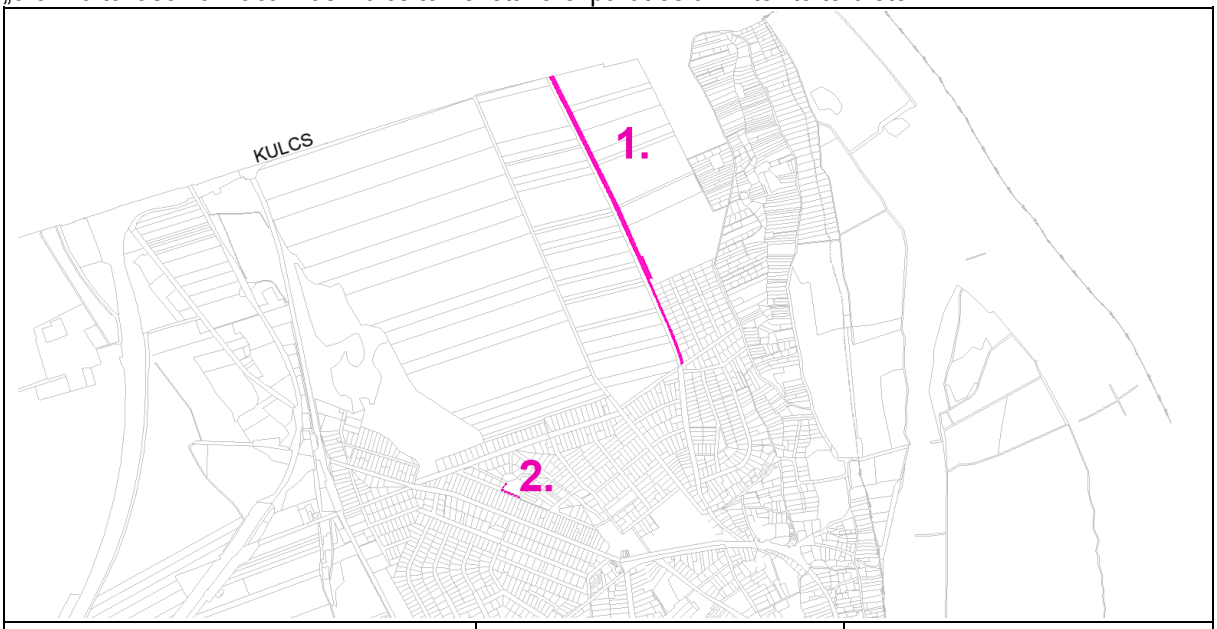
RÁCALMÁS VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK módosítása

L E Í R Á S

1. Rácalmás Város településszerkezeti tervének leírása 3. pontja kiegészül a 3.5. ponttal:

„3.5. Változások a Rácalmás-Kulcs tervezett kerékpárút és a Pintér-tó területén



terület neve	változás előtti területfelhasználás	változás utáni területfelhasználás
1. Rácalmás-Kulcs tervezett kerékpárút	mezőgazdasági, általános	Közlekedési, közúti
	lakó, falusias	Közlekedési, közúti
2. Pintér-tó	lakó, kertvárosias	beépítésre szánt különleges rekreációs
	lakó, falusias	beépítésre szánt különleges rekreációs”

2. Rácalmás Város településszerkezeti tervének leírása 4. pontja helyébe az alábbi 4. pont lép.

„4. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK SZÁMÍTÁSA

területfelhasználás változás után	terület (m2)	terület (Ha)	biológiai aktivitás-érték szorzó	biológiai aktivitás-érték változás	biológiai aktivitás-érték
Lke	302494	30,25	2,7		81,68
Lf	2784157	278,42	2,4		668,21
Vt	320951,85	32,10	0,5		16,05
Gksz	139649,13	13,96	0,4		5,59
Gá	627763,52	62,78	0,4		25,11
Gip	1470754,7	147,08	0,4		58,83
Ü	372629,12	37,26	2,7		100,61
K-R	84865	8,49	1,5		12,73
K-Fü	12703,15	1,27	1,5		1,91
K-P	5373,38	0,54	1,5		0,81
K-T	117973,29	11,80	3		35,39
K-Sp	23612,89	2,36	3		7,08
K-Mü	546700,64	54,67	0,7		38,27
Zkp	41846,37	4,18	6		25,11
Zkk	77109,52	7,71	6		46,27
Má	24094379	2409,44	3,7		8914,92
Mk	882673,66	88,27	5		441,34
Mko	723458,32	72,35	3,7		267,68
V	2049132,4	204,91	6		1229,48
KöU	1060928,21	106,09	0,5		53,05
KöU (kerékpárút)	18.723	1,8723	0,6		1,12
KöK	147850,87	14,79	0,6		8,87
Ev	4507049,51	450,70	9		4056,34
Tk	15125,45	1,51	8		12,10
Kb-Km	3933,72	0,39	0,5		0,20
Kb-TKp	7088,07	0,71	6		4,25
Kb-R	105193,51	10,52	6		63,12
Kb-SpR	96932,39	9,69	6		58,16
Összesen	40641016,22	4064,10			16234,26

Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, a BIA érték szinten tartását nem kell biztosítani (Étv. 7. § (3) bekezdés b) pont).

A település biológiai aktivitásértéke 16234.”

3. Rácalmás Város településszerkezeti tervének leírása 5. pontja helyébe az alábbi lép.

„5. RÁCALMÁS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

Rácalmás településrendezési eszközeinek összhangját a területrendezési tervekkel az alábbi jogszabályok alapján igazoljuk.

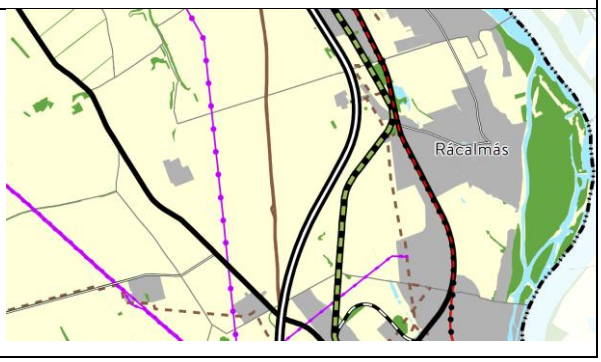
1. TrTv.: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, a Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (**OTrT**)

2. A Miniszteri rendelet: a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

3. Az FmTrT: Fejér megye Közgyűlésének Fejér megye területrendezési tervéről szóló 2/2020. (II. 28.) önkormányzati rendelete

5.1. Térszerkezeti terveknek való megfelelőség igazolása

Az Ország Szerkezeti Terve (a továbbiakban TrTv) a Trtv. 2. melléklete, Fejér megye Szerkezeti Terve a FMTrT 2. melléklete. Az TrTv térszerkezetére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök felülvizsgálata esetében (továbbiakban a megfelelőség igazolásnál: TSZT felülvizsgálat) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbiekben ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a FMTrT Szerkezeti Tervének való megfelelés kerül értékelésre.

TrTv, OTrT: Az Ország Szerkezeti Terve	**FMTrT 2. melléklet: Fejér megye Szerkezeti terve**
	

Rácalmás esetében a települési térség mind az TrTv-hez, mind a korábban (a hatályos településrendezési eszközök készítésének és jóváhagyásának idején) hatályos, Fejér megye 1/2009. (II.13.) K.R.SZ. rendelete szerinti területrendezési tervhez képest jelentősen lecsökkent. A települési térség csökkenése elsősorban a mezőgazdasági térség növekedésével járt együtt.

térségi területfelhasználási kategória	FM TrT szerinti területe Rácalmás közigazgatási területén (Ha) 1/2009. (II. 13.) ök rendelet szerint*	FM TrT szerinti területe Rácalmás közigazgatási területén (Ha) 2/2020. (II. 28.) ök rendelet szerint**
erdőgazdálkodási térség	315	415,92
mezőgazdasági térség	2317	2763,21
vízgazdálkodási térség	168	155,02
települési térség	1264,14	729,99
Rácalmás közigazgatási területe 4064,14 Ha		

* Rácalmás településszerkezetének leírásában rögzítetten

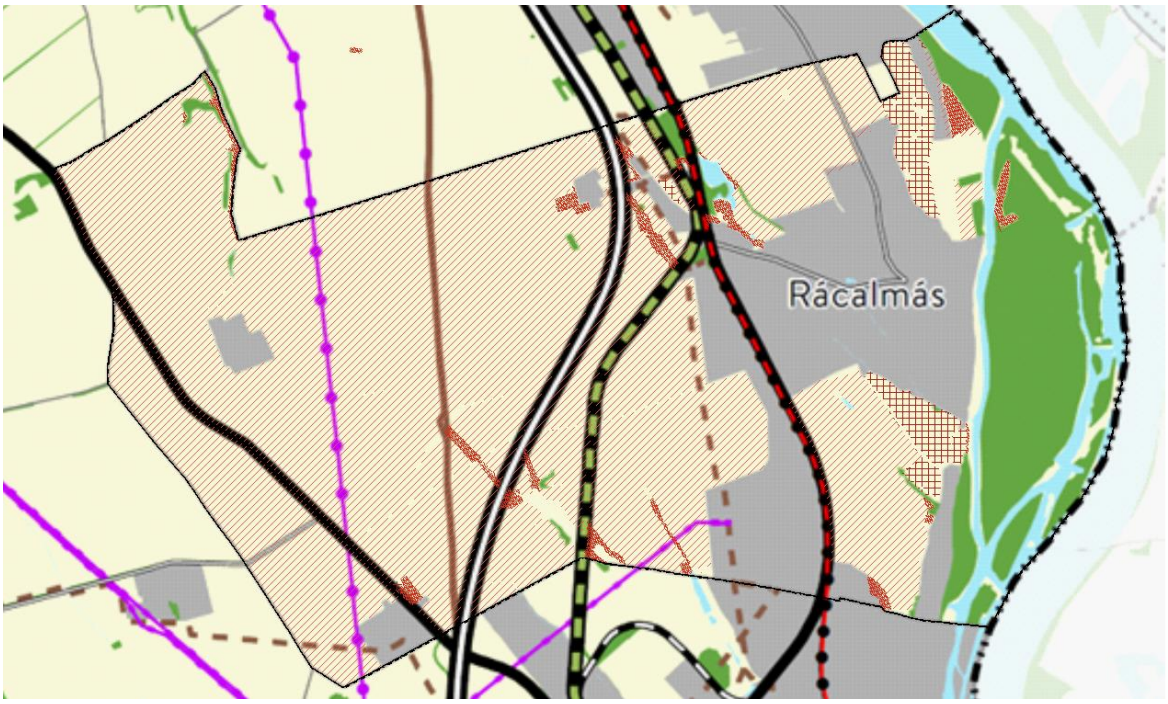
** Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 44/2020. (II. 27) határozatával jóváhagyott függeléke szerint

A TÉRSÉGEKRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK térségi területfelhasználási követelményeknek való megfelelés részletes igazolása:

Az FMTrT 4. § (2) bekezdés szerint a térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.) állapítja meg.

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	**Területrendezési követelmények TrTv 11. §**	**Megfelelőség igazolása**
Erdőgazdálkodási térség *Területe a FM TrT-ben* **415,92 Ha**	a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembe-vételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni	A hatályos TSZT erdőterületei elsődlegesen az Országos Erdő-állomány Adattár szerinti erdők (meglévő erdők), másodsorban a hatályos településszerkezeti terv szerinti, településrendezési okból hosszú idő óta kijelölt erdőterületek lettek. Területi korlát nincs meghatározva. Megfelel.
Az Országos Erdőállomány Adattár szerint az erdőterületek nagysága: **431,5 Ha**	Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterület-nek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.	A TSZT felülvizsgálat során az erdőtervezett erdőkből 1,658 Ha nincs erdő területfelhasználásra tervezve (korábbi elhatározások alapján). Ez az erdőtervezett erdők 0,4 %-a. Mértéke: 0,4 % < 5%, tehát megfelel.
Mezőgazdálkodási térség területe a FMTrT-ben: **2763,21 Ha** **mezőgazdasági terület Rácalmás településszerkezeti tervében** **2562,79 Ha**	b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;	Rácalmás településszerkezeti terve szerint mezőgazdasági térségben: **általános** mezőgazdaság terület: 24.094.379 m2 **kertes** mezőgazdasági terület: 882.674 m2 **korlátozott** mezőgazdasági terület (mg.-i térségben): 650.807 m2 **összesen: 25.627.860 m2** Az összes kijelölt mezőgazdasági terület a mezőgazdasági térségben a mezőgazdasági térség 92.75%-a. Megfelel. Nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem került kijelölésre. Megfelel.

FMTrT Mezőgazdálkodási térség Rácalmás területén



Vízgazdálkodási térség	c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - **vízgazdálkodási terület**, vízgazdálkodási célú erdőterület, **vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület**, természetközeli terület, **zöldterület**, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani	Rácalmás területén a vízgazdálkodási térség nagyrésze a Duna folyam és a Barina patak területe, vízgazdálkodási terület. A vízgazdálkodási térség fennmaradó része a belterületen közpark, a külterületen korlátozott használatú mezőgazdasági területek, amelyeket ebben a tekintetben vízgazdálkodási célúnak tekintünk. Megfelel.

FMTrT Vízgazdálkodási térség Rácalmás területén



Települési térség*	d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető	Megfelel.

Az **TrTv 5. §** szerint az országos és térségi hálózatok és egyedi építményeik térbeli rendjét a 2. melléklet, a térbeli rend szempontjából meghatározó településeket az 1. melléklet tartalmazza.

A műszaki infrastruktúra-hálózatok közül Rácalmás területét érinti:

- meglévő
  - villamosenergia-hálózat elemei
  - nagynyomású földgázvezeték,
  - M6 gyorsforgalmi út
  - 6. sz. főút
  - 62. sz. főút
  - egyéb mellékút:
    - 51123 Rácalmás
    - 51122 Kulcs - Rácalmás
    - 62115 Rácalmás - Nagyvenyim [Mélykútpuszta] - Mezőfalva [Kisvenyim]
  - egyéb országos törzshálózati vasúti pálya: 42. Pusztaszabolcs – Dunaújváros – Paks,
- tervezett
  - Országos kerékpárút törzshálózati vonal, 6.C: Százhalombatta – Ercsi – Dunaújváros – Dunaföldvár

A műszaki infrastruktúra-elemeket a településszerkezeti terv feltünteti.

5.2. Térségi övezetek követelményeinek való megfelelőség igazolása a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet 1.1. melléklet (Fejér megye területéhez tartozó települések felsorolásáról és övezeti érintettségéről) alapján

	érintett/vizsgált övezetek	lehatárolás	Rácalmás érintettsége
országos övezetek	országos ökológiai hálózat 1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	TrTv 3/1. melléklet FmTrT 3.1. m.	igen
	4. kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	TrTv 3/2. melléklet FmTrT 3.2. m.	igen
	5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	miniszteri rendet 1. m. FmTrT 3.2. m.	igen
	6. erdők övezete	TrTv 3/3. melléklet FmTrT 3.3. m.	igen
	7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	miniszteri rendelet 2. m. FmTrT 3.3. m.	igen
	8. tájképvédelmi terület övezete	miniszteri rendelet 3. m. FmTrT 3.4. m	igen
	9. világörökségi és világörökségi várományos terület	TrTv 3/4. melléklet FmTrT 3.5. m	igen (település-szintű lehatárolás)
	10. vízminőség-védelmi terület övezete	miniszteri rendelet 4. m. FmTrT 3.6. m	igen
	11. a nagyvízi meder övezete	miniszteri rendelet 5. m. FmTrT 3.7. m	igen
	12. VTT-tározók övezete	miniszteri rendelet 6. m.	nem
	13. honvédelmi és katonai célú terület övezete	TrTv 3/5. melléklet FmTrT 3.8. m.	nem
megyei övezetek FmTrT 9-19. melléklete	Ásványi nyersanyagvagyon-terület által érintett települések	3.9. melléklet	nem (település-szintű lehatárolás)
	Rendszeresen belvízjárta terület övezet	3.10. melléklet	nem
	Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	3.11. melléklet:	igen (település-szintű lehatárolás)
	Felzárkóztatandó belső periféria övezete által érintett települések	3.12. melléklet	nem
	Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet által érintett települések	3.13. melléklet	nem
	Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések	3.14. melléklet:	igen (település-szintű lehatárolás)
	Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett települések	3.15. melléklet	nem
	Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet által érintett települések	3.16. melléklet:	igen (település-szintű lehatárolás)
	Majorsági térség övezete által érintett települések	3.17. melléklet:	igen (település-szintű lehatárolás)

	Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete által érintett települések	3.18. melléklet	nem
	Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	3.19. melléklet	igen

Az **TrTv 22. § (1) bekezdése szerint a** kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a **településrendezési terv készítése során** a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.

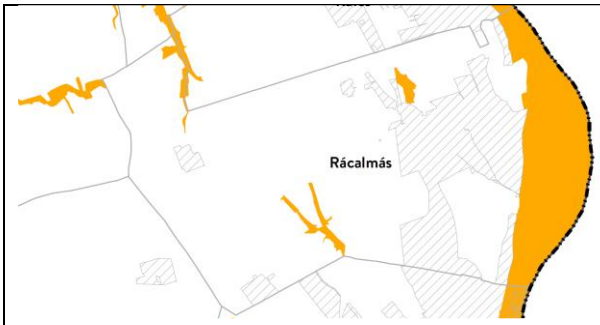
Az FMTrT 6. § (4) bekezdése szerint az országos és a megyei övezetekre vonatkozó szabályokat - a 7-15. §-okban foglaltakon túl - az Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapítja meg.

Bányászati tevékenységet lehetővé tevő területhasználat Rácalmás területén nincs, ebben a vonatkozásban a térségi övezeteknek való megfelelést nem vizsgáljuk.

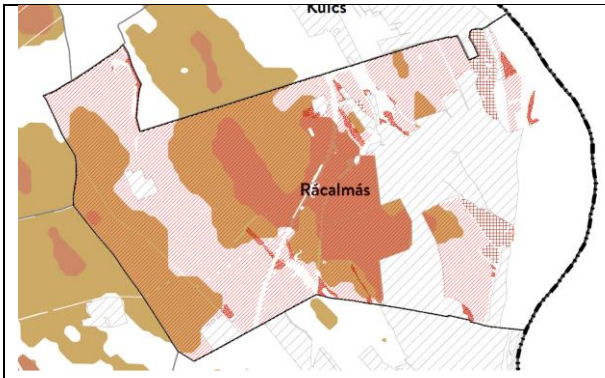
5.2.1. Országos övezetek

ÖVEZET: országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
(ökológiai hálózat magterületének övezete, pufferterület Rácalmáson nincs)

Vonatkozó követelmény: TrTv. 26. §

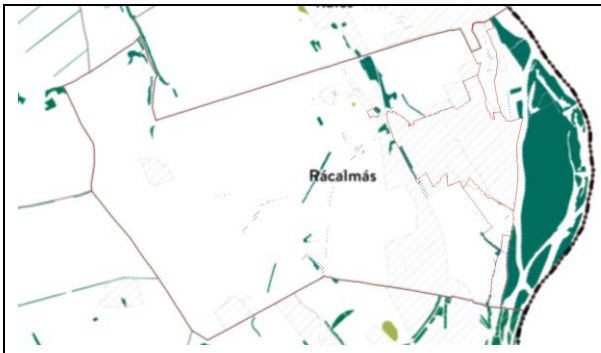
	Az ökológiai hálózat lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetve a 2700/1/2019. ügyiratszámmal pontosításra került. A településrendezési tervek feltüntetik az ökológiai folyosó határát, mint más jogszabállyal érvényesülő elem. Beépítésre szánt terület nincs az ökológiai hálózat területén.

ÖVEZET: kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete, jó termőhelyi adottságú szántók övezete
Vonatkozó követelmény: TrTv. 28. §, miniszteri rendelet 2. §

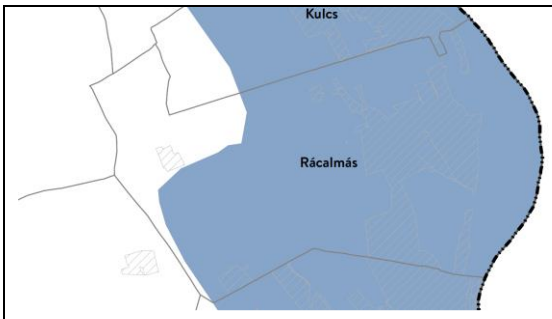
	Az ökológiai hálózat lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetve a 2700/1/2019. ügyiratszámmal pontosításra került. A településrendezési tervek feltüntetik az ökológiai folyosó határát, mint más jogszabállyal érvényesülő elem. Beépítésre szánt terület nincs az ökológiai hálózat területén. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület nincs.

A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében- és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetében mezőgazdasági (általános, korlátozott, kertes) van kijelölve.

ÖVEZET: erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete
Vonatkozó követelmény: TrTv. 29., 30, 30/A §, miniszteri rendelet 3. §

	Az erdők övezetének összes területe (adatszolgáltatás alapján) 431,5 Ha. A TSZT felülvizsgálat során az erdőtervezett erdőkből 1,658 Ha nincs erdő területfelhasználásra tervezve (korábbi elhatározások alapján), így az erdők övezetéből 99,6 % erdő területfelhasználású.

ÖVEZET: vízminőség-védelmi terület övezete
Vonatkozó követelmény: miniszteri rendelet 5. §, FMTrT 7. §

	A településrendezési eszközökben a település teljes területét vízvédelemmel érintett területként kezeltük. A helyi építési szabályzat tartalmazza a vízvédelem szabályait. A kommunális szennyvizeket a dunaújvárosi szennyvíztisztítóba juttató szennyvíz-gerincvezeték megépült.

ÖVEZET: nagyvízi meder övezete
Vonatkozó követelmény: miniszteri rendelet 6. §

A nagyvízi meder adatszolgáltatás alapján lehatárolásra került a településrendezési tervekben.

Az övezet korábban lehatárolt üdülőterületet érint, új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre a nagyvízi mederben.

ÖVEZET: tájképvédelmi terület övezete
Vonatkozó követelmény: miniszteri rendelet 4. §

A településrendezési tervek feltüntetik tájképvédelmi terület határát, mint más jogszabállyal érvényesülő elem. A településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályai a tájképi követelményeknek megfelelő övezetek és építési övezetek megállapításával érvényesülnek.

ÖVEZET: világörökségi és világörökségi várományos terület, településszintű lehatárolás, a lehatárolás a településrendezési eszközben pontosítandó
Vonatkozó követelmény: TrTv. 31. §

A világörökségi várományos területeket a Világörökségi várományos helyszínek jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet 1. melléklete határozza meg.

A világörökségi várományos területet adatszolgáltatás alapján feltüntetik a településrendezési tervek.

Világörökségi kezelési terv nem készült, vagy nem nyilvános. A tervezett területfelhasználás módja és mértéke (beépítésre nem szánt különleges terület, 5%-os beépíthetőség) összhangban van a világörökségről szóló törvényben meghatározott célokkal.

5.2.2. Megyei övezetek

ÖVEZET: Földtani veszélyforrás terület övezete, településszintű lehatárolás, a lehatárolás a településrendezési eszközben pontosítandó.
Vonatkozó követelmény: miniszteri rendelet 11. §

A településrendezési eszközök a veszélyeztetettség két szintjét határozzák meg és ennek megfelelően határolják le a területeket:

- a tervelőzmények szerinti, geotechnikai vizsgálatok alapján csúszásveszélyes területek
- a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján potenciálisan csúszásveszélyes területek

A bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes államigazgatási szerv a beépítés feltételeinek a helyi építési szabályzatban megállapított szabályaihoz hozzájárult.

Új beépítésre szánt terület felszínmozgással veszélyeztetett területen nem került kijelölésre.

ÖVEZET: Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések, településszintű lehatárolás
Vonatkozó követelmény: FMTrT 10. §

A településrendezési eszközök egyeztetése a vonatkozó kormányrendelet szabályai alapján minden felülvizsgálat és módosítás során is egyeztetésre kerülnek a megyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi település önkormányzatával (314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdés: A koncepciót, a stratégiát, a településrendezési eszközöket, a kézikönyvet és a településképi rendeletet a polgármester, ..egyezteti..az érintett területi és települési önkormányzatokkal.)

Az infrastruktúra nem változik, a helyi a kerékpáros infrastruktúrán kívül tervezett elem nincs. A meglévő és tervezett kerékpáros infrastruktúra kapcsolódik a szomszédos települések hálózatához.

ÖVEZET: Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet által érintett települések
Vonatkozó követelmény: FMTrT 12. §

Az Építési törvény „A településfejlesztés és a településrendezés célja és alapvető követelményei” alcím alatti 7. § biztosítja, hogy Rácalmás településrendezési eszközei megfelelnek az FMTrT 12. § követelményeinek.

ÖVEZET: Majorsági térség övezete által érintett települések övezete
Vonatkozó követelmény: FMTrT 13. §

A mezőgazdasági területeken Rácalmás helyi építési szabályzata differenciáltan, az adottságokat figyelembe véve határozza meg, hogy mely területeken alakítható ki birtokközpont.

A meglévő beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területeken a bővítés lehetősége biztosított.

ÖVEZET: Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete
Vonatkozó követelmény: FMTrT 15. §

A Helyi Építési Szabályzat kiegészül a vonatkozó előírással és egy, az FMTrT tervlapján lehatárolt területeket a léptéknek megfelelően beazonosíthatóan ábrázoló rajzi melléklettel.”

2. számú melléklet Rácalmás Város képviselő-testülete …/….() önkormányzati határozatához

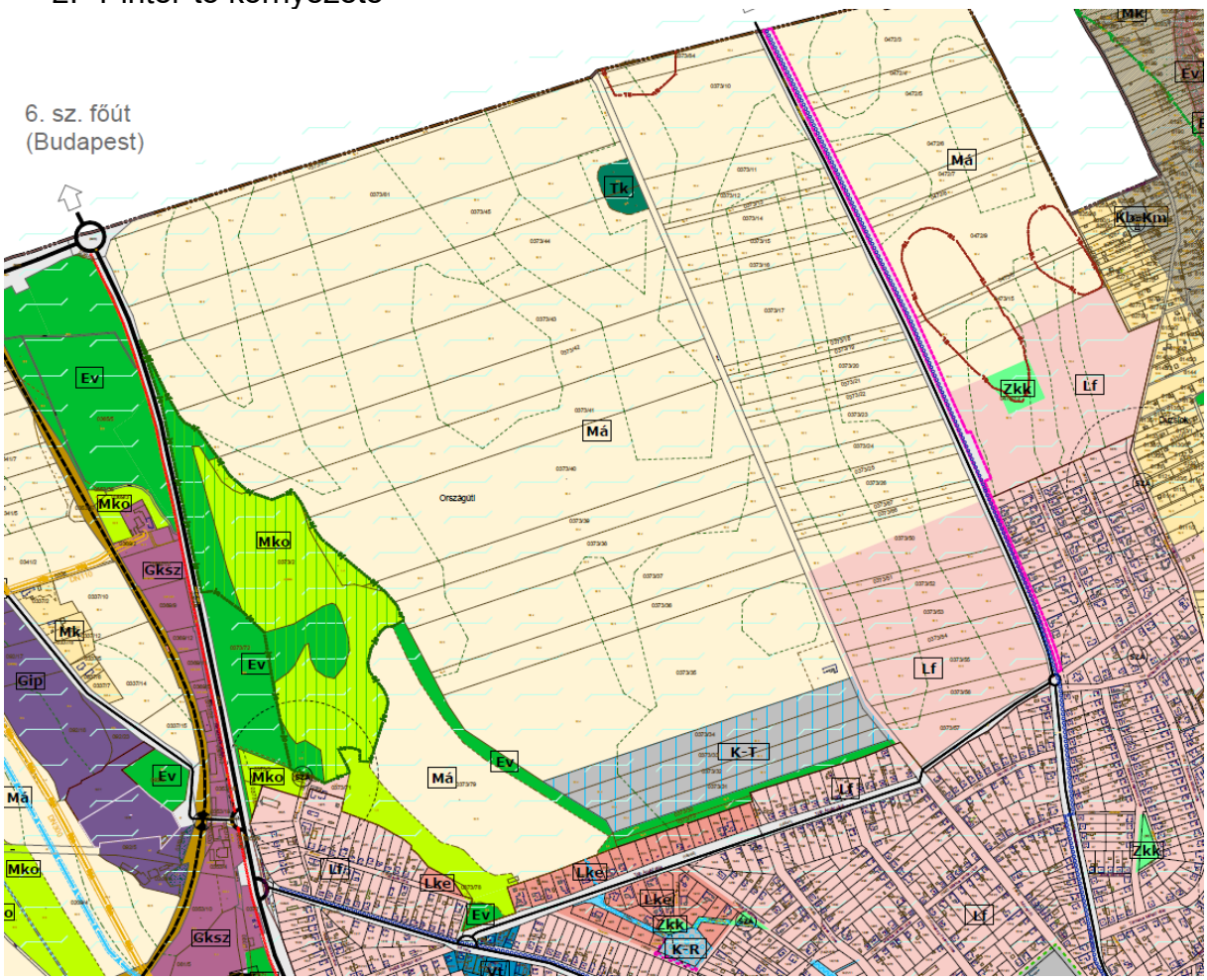
RÁCALMÁS VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE TERVLAPJÁNAK módosítása

A módosítás a rózsaszín keretbe foglalt területekre terjed ki

területfelhasználás változása (csak a véleményezéshez feltüntetve)

1. Rácalmás-Kulcs kerékpárút
2. Pintér-tó környezete



RÁCALMÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
…/... (….) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Rácalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelete módosításáról

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:

1. § (1) A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: RÉSZ) 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az övezetek, építési övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet állapítja meg.

2. § A RÉSZ 4. § a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az oldalhatáron álló homlokzatra, az oldalhatártól 3 m-nél kisebb távolságra elhelyezett homlokzatra és az utcai homlokzatra külön, az épületmagasság számítás szabályai szerint számított magassága nem lehet nagyobb, mint az építési övezetre az 1. mellékletben megállapított megengedett legnagyobb épületmagasság, amely az utcai homlokzaton oromfal alkalmazása esetén 0,5 m-rel növelhető.”

3. § A RÉSZ 6. § a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Rendeltetés megváltoztatása esetén az új rendeltetésnek meg kell felelnie az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletnek és e rendelet rendelkezéseinek is.”

4. **§** A RÉSZ 7. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Szabadon álló beépítési mód esetén az oldalkert mérete az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3 m.”

5. **§** A RÉSZ 10. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Utcai kerítés magassága, ha az övezet építési előírásai másként nem rendelkeznek, gazdasági területen legfeljebb 2 m, egyéb helyen legfeljebb 1,8 m lehet. A kerítést minden esetben a terepvonalat követő módon kell kialakítani.”

6. § A RÉSZ 26. § a következő (2.a) bekezdéssel egészül ki:

„(2.a) Naperőmű, -a háztartási méretű kiserőművek kivételével-, nem helyezhető el:

a) a helyi védett Ófalu területén,

b) a 4. mellékleten lehatárolt a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területen.”

7. **§** A RÉSZ 28. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A településközpont területen telkenként egy, legfeljebb 4 lakásos lakóépület vagy legfeljebb 4 lakó rendeltetési egységet is tartalmazó épület helyezhető el.”

8. § A RÉSZ 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép, az 1.1 melléklet a2/A szelvény, az 1.2. melléklet a 2/B szelvény, az 1.3. melléklet a C szelvény, az 1.4. melléklet a 2/J jelmagyarázat.

9. § A RÉSZ 3. melléklete felsorolása kiegészül a „1178/2” szövegrésszel.

10. § Hatályát veszti a 9. § (2) bekezdésben a „melléképítményeket és medencéket” szövegrész.

11. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

polgármester jegyző

Záradék:
E rendelet……. napján kihirdetésre került.

jegyző

1.4. MELLÉKLET A .../... (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- település közigazgatási határa
- földrészlet határ
- alrészlet határ
- minőségi osztály határa
- minőségi osztály jele

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- szabályozási vonal
- tervezett szabályozási szélesség
- övezet, építési övezet határa
- övezeti jel
- megtartandó vagy kialakítandó zöldfelület
- védőfásítás területe
- kötöttpályás közlekedés területe
- közúti közlekedési célú közterület
- közkert, közpark
- vízgazdálkodási terület
- magánút számára fenntartott terület
- telekcsoport újraosztással érintett terület
- közműsáv
- gyalogút
- gyorsforgalmi út HÉSZ szerinti védőtávolsága

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- javasolt telekhatár
- javasolt megszüntetés
- 20 férőhelynél nagyobb tervezett közterületi parkoló
- tervezett kerékpáros nyomvonal

MÁS JOGSZABÁLLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ VÉDELMI ELEM

Örökségvédelem

- műemlék épület
- műemlék telke
- műemléki környezet
- régészeti lelőhely határa
- világörökség-várományos terület határa

Épített örökség helyi védelme

- helyi védett terület (Ófalu) határa
- helyi védett épület, építmény

Táj- és természetvédelem

- Natura 2000 védettségű terület
- Országos Ökológiai Hálózat ökofolyosó
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- országos védettségű természetvédelmi terület

Helyi táj- és természetvédelem

- helyi védettségű természeti terület

Vízgazdálkodás védelmei

- Nagyvízi meder
- vízbázis külső védőövezet határa
- vízbázis hidrogeológia "A" védőövezet határa
- vízbázis hidrogeológia "B" védőövezet határa
- vizes élőhely
- saját telek nélküli vízfolyás (bizonytalan nyomvonal)

Katasztrófavédelem

- Veszélyességi övezet külső
- Veszélyességi övezet középső
- Veszélyességi övezet belső

Mérnökgeológiai korlátozások

- felszínmozgások által veszélyeztetett terület
- felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett terület
- rekultivált, feltöltött terület

Közlekedés

- úttengely
- sínpár tengelye
- országos út Út tv. szerinti védőtávolsága

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

Erdészet, bányászat

- Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott terület

Közművek korlátozásai

- ivóvíz gerinvcvezeték
- 400 kV-os légvezeték és bizt. védőtávolsága
- 220 kV-os légvezeték és bizt. védőtávolsága
- nagyközép-nyomású földgázvezeték 5 m-es biztonsági területtel
- nagynyomású földgázvezeték 20-40 m-es biztonsági területtel
- víztorony, hidroglóbusz
- ivóvíz-tározó, vízmű,
- szennyvízátemelő
- vízmű kút - meglévő
- víztározó - meglévő
- gázfogadó állomás
- Mikrohullámú adótorony
- a településrendezési eszközök 2022. évi módosításának véleményezési dokumentációja változással érintett terület (csak a véleményezéshez feltüntetve)

2. melléklet a 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelethez

RÁCALMÁS

SZABÁLYOZÁSI TERVE

2/J szelvény

M 1:2500

készült az állami alapadatok felhasználásával

Megrendelő :	Tervező :					
RÁCALMÁS Város Önkormányzata 2459 Rácalmás, Szigetfő u. 11-13.	**TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.** 1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9. e-mail: tervezes@tt1.hu	településrendezés: tájrendezés, környezetvédelem:	NEMESÁNSZKY ILDIKÓ AUER JOLÁN	TT/1 01-1641 TK 01-5003	közlekedéstervező: közmű, hírközlés:	HEGYI ZOLTÁN HANCZÁR ZSOLTNÉ BÍRÓ ATTILA	MK 13-2729 MK 01-2418 MK 01-2456

1.1 MELLÉKLET A .../... (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

2. melléklet a 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelethez

RÁCALMÁS SZABÁLYOZÁSI TERVE

2/A szelvény

M 1:2500

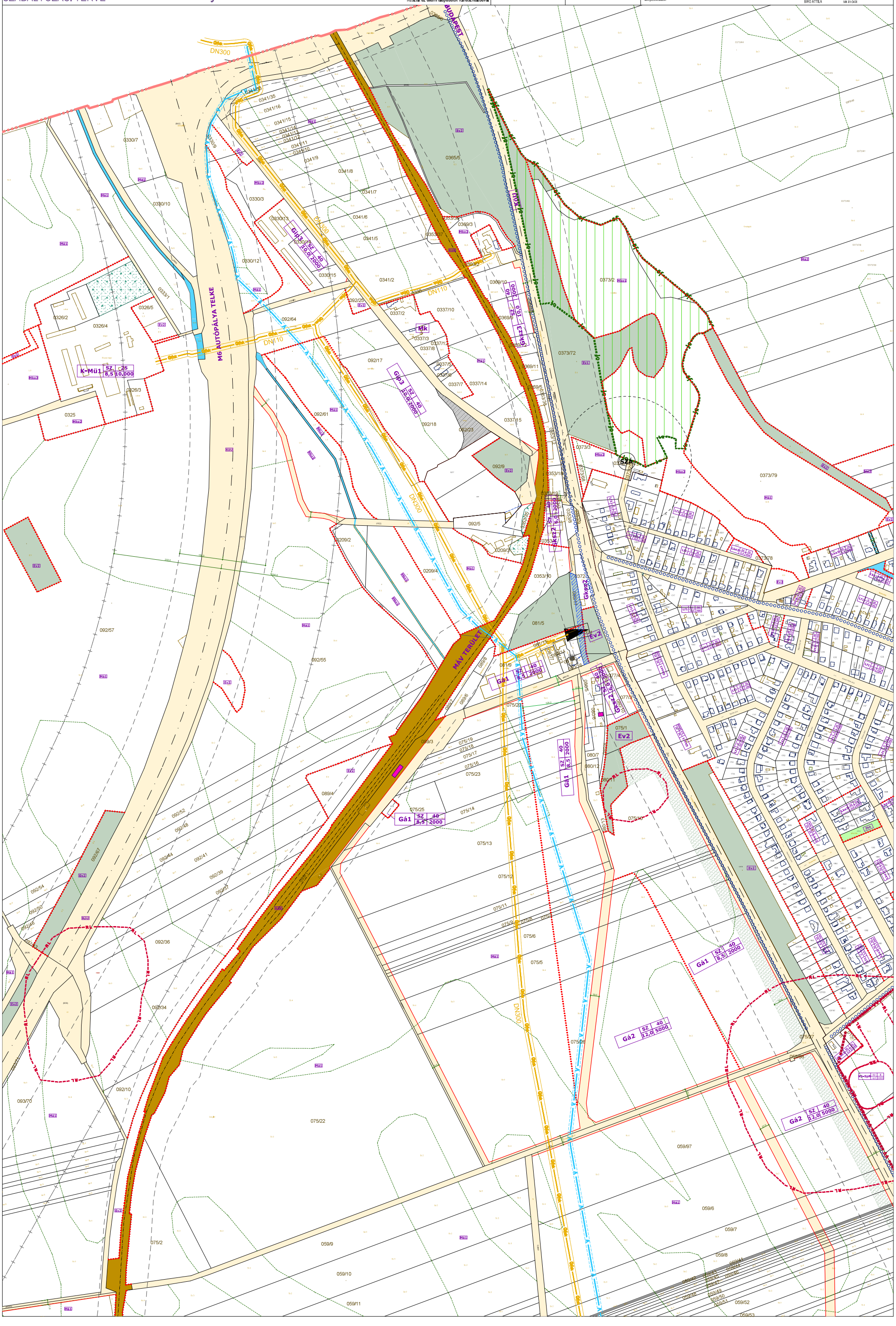
Készült az állami alapadatok felhasználásával

Megrendelő:
RÁCALMÁS Város Önkormányzata
2459 Rácalmás, Szigetfő u. 11-13.

Tervező:
TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.
1121 Budapest, Költő kithegyi út 9.
e-mail: tervezes@tt1.hu

a településrendezési eszközök 2022. évi módosításának véleményezési dokumentációja változással érintett terület (csak a véleményezéshez feltüntetve)

településrendezés:	NEMESÁNSZKY ILDIKÓ	TT/1 01-1641	közlekedéstervező:	HEGYI ZOLTÁN	MK 13-2729
tájrendezés, környezetvédelem:	AUER JOLÁN	TK 01-5905	közmű, hírközlés:	HANCZÁR ZSOLTNÉ	MK 01-2418
				BÍRÓ ATTILA	MK 01-2456



1.2. MELLÉKLET A .../... (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

2. melléklet a 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelethez

RÁCALMÁS SZABÁLYOZÁSI TERVE

2/B szelvény

M 1:2500

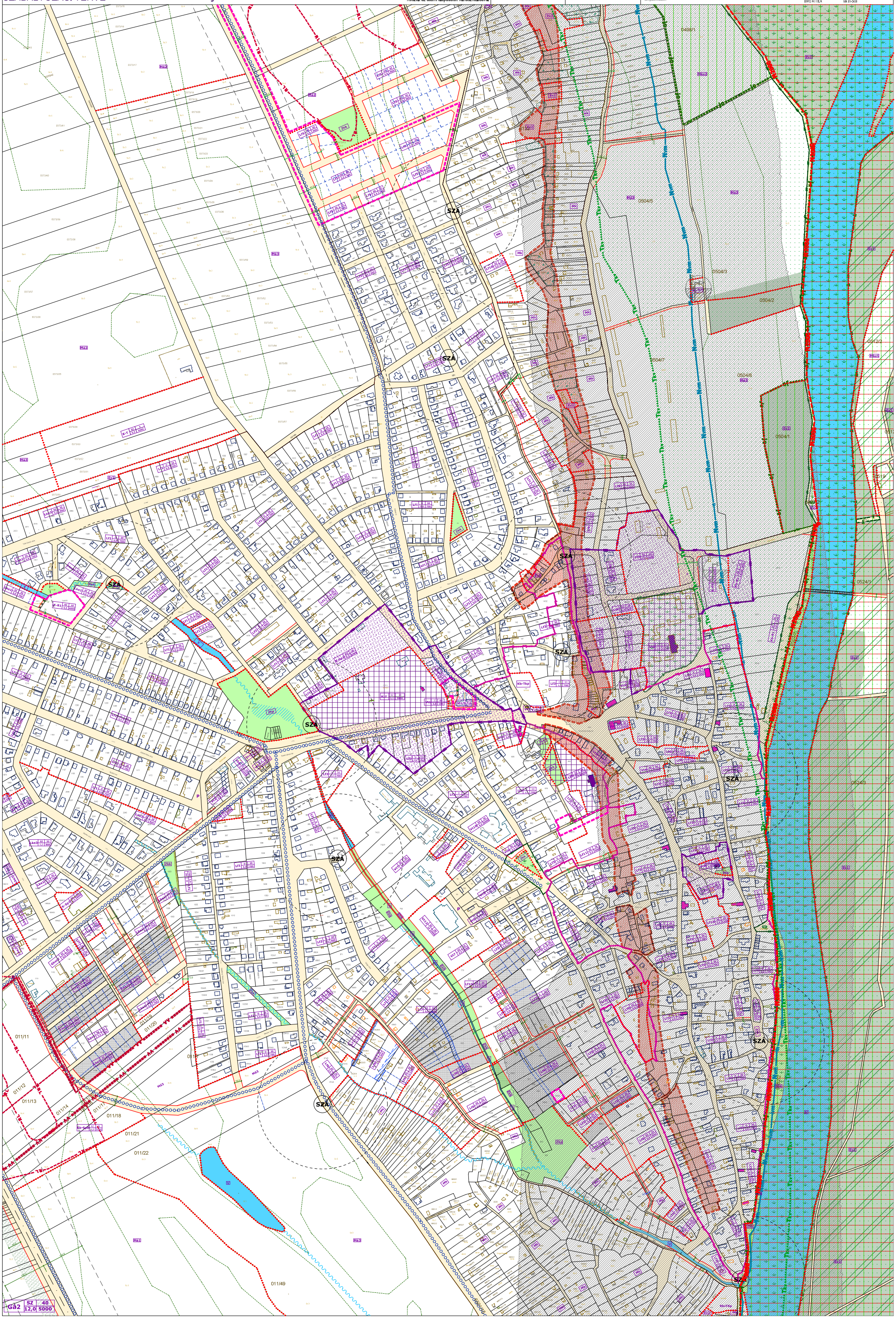
Készült az állami alapadatok felhasználásával

Megrendelő:
RÁCALMÁS Város Önkormányzata
2459 Rácalmás, Szigetfő u. 11-13.

Tervező:
TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.
1121 Budapest, Kelenhegyi út 9.
e-mail: tervezes@tt1.hu

a településrendezési eszközök 2022. évi módosításának véleményezési dokumentációja változással érintett terület (csak a véleményezéshez feltüntetve)

településrendezés:	NEMESÁNSZKY ILDIKÓ	TT/1 01-1641	közlekedéstervező:	HEGYI ZOLTÁN	MK 13-2729
tájrendezés, környezetvédelem:	AUER JOLÁN	TK 01-5905	közmű, hírközlés:	HANCZÁR ZSOLTNÉ	MK 01-2418
				BÍRÓ ATTILA	MK 01-2456



2. melléklet a 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelethez

1.3. MELLÉKLET A .../... (../...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

a településrendezési eszközök 2022. évi módosításának véleményezési dokumentációja
változással érintett terület (csak a véleményezéshez feltüntetve)

RÁCALMÁS

SZABÁLYOZÁSI TERVE

2/C szelvény

M 1:10.000

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK
- település közigazgatási határa
- földrészlet határ
- alrészlet határ
- minőségi osztály határa
- minőségi osztály jele

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
- szabályozási vonal
- tervezett szabályozási szélesség
- övezet, építési övezet határa
- Má1 övezeti jel
- megtartandó vagy kialakítandó zöldfelület védőfásítás területe
- közúti közlekedési célú közterület
- közkert, közpark
- vízgazdálkodási terület
- magánút számára fenntartott terület
- telekcsoport újraosztással érintett területe
- közműsáv
- gyalogút
- gyorsforgalmi út HÉSZ szerinti védőtávolsága

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
- javasolt telekhatár
- javasolt megszüntetés
- 20 férőhelynél nagyobb tervezett közterületi parkoló
- tervezett kerékpáros nyomvonal

MÁS JOGSZABÁLLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ VÉDELMI ELEM

Örökségvédelem
- műemlék épület
- műemlék telke
- műemléki környezet
- régészeti lelőhely határa
- világörökség-várományos terület határa

Épített örökség helyi védelme
- helyi védett terület (Ófalu) határa
- helyi védett épület, építmény

Táj- és természetvédelem
- Natura 2000 védettségű terület
- Országos Ökológiai Hálózat ökofolyosó
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- országos jelentőségű természetvédelmi terület

Helyi táj- és természetvédelem
- helyi jelentőségű természetvédelmi terület

Vízgazdálkodás védelmei
- Nagyvízi meder
- vízbázis külső védőövezet határa
- vízbázis hidrogeológia "A" védőövezet határa
- vízbázis hidrogeológia "B" védőövezet határa
- vizes élőhely
- saját telek nélküli vízfolyás (bizonytalan nyomvonal)

Katasztrófavédelem
- Veszélyességi övezet külső
- Veszélyességi övezet középső
- Veszélyességi övezet belső

Mérnökgeológiai korlátozások
- felszínmozgások által veszélyeztetett terület
- felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett terület
- rekultivált, feltöltött terület

Közlekedés
- úttengely
- sínpár tengelye
- országos út Út tv. szerinti védőtávolsága

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

Erdészet
- Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott terület

Közművek korlátozásai
- ivóvíz gerincvezeték
- 400 kV-os légvezeték és bizt. védőtávolsága
- 220 kV-os légvezeték és bizt. védőtávolsága
- nagyközép-nyomású földgázvezeték 5 m-es biztonsági területtel
- nagynyomású földgázvezeték 20-40 m-es biztonsági területtel
- víztorony, hidroglóbusz
- VM ivóvíz-tározó, vízmű, nyomásfokozó
- SZA szennyvízátemelő
- vízmű kút - meglévő
- V víztározó - meglévő
- gázfogadó állomás
- mikrohullámú adótorony

2/A szelvény
M 1:2500

2/B szelvény
M 1:2500

készült az állami alapadatok felhasználásával

Megrendelő :	Tervező :				
RÁCALMÁS Város Önkormányzata 2459 Rácalmás, Szigetfő u. 11-13.	**TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.** 1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9. e-mail: tervezes@tt1.hu	településrendezés: tájrendezés, környezetvédelem:	NEMESÁNSZKY ILDIKÓ AUER JOLÁN	TT/I 01-1641 TK 01-5003	közlekedéstervező: közmű, hírközlés:	HEGYI ZOLTÁN HANCZÁR ZSOLTNÉ BÍRÓ ATTILA	MK 13-2729 MK 01-2418 MK 01-2456

R Á C A L M Á S

V Á R O S

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (RÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS EZZEL ÖSSZEFÜGGÉSBEN A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

M Ó D O S Í T Á S A

A KULCS-RÁCALMÁS TERVEZETT KERÉKPÁRÚT TERÜLETÉRE ÉS TÖBB KISEBB JELENTŐSÉGŰ VÁLTOZTATÁS

a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 41. §, egyszerűsített eljárás szerinti véleményezési dokumentáció

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

2022. november

TARTALOM

I.ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁSOK OKA ÉS CÉLJA 1

II. A VÁLTOZÁSOK RÉSZLETES LEÍRÁSA 3

II.1. Rácalmás Város Önkormányzatának szabályozási tervi módosítási igényei 3

1. Rácalmás – Kulcs kerékpárút 3

2. Útszabályozások felülvizsgálata, szabályozási vonalak módosítása. 8

3. Sajátos jogintézmények módosítása 11

4. A Helyi Építési Szabályzat szövegének módosítása 12

II.2. Más jogszabály alapján feltüntetett elemek változása 14

5. A Hankook Tire Magyarország Kft. körül kijelölt veszélyességi övezetek módosítása 14

6. Helyi védett épület, a Sörház feltüntetése a szabályozási terven 14

III. RÁCALMÁS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, A TERVEZETT VÁLTOZÁSOKNAK ÉS FEJÉR MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK AZ ÖSSZHANGJA 14

III.1. Térszerkezeti terveknek való megfelelőség igazolása 15

III.2. térségi övezetek követelményeinek való megfelelőség igazolása 20

III.2.1. Országos övezetek 21

III.2.2. Megyei övezetek 25

IV. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK SZÁMÍTÁSA 28

Rajzi munkarészek
közlekedési hálózat az 1. változtatással összefüggésben
tervezett kerékpárút, Kulcsi út mintakeresztszelvényei

Melléklet
Az egységes szerkezetbe foglalt rendelettervezet, csak a véleményezéshez

I.ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁSOK OKA ÉS CÉLJA

RÁCALMÁS hatályos településrendezési eszközei 2019. évben készültek el.

A Településszerkezeti tervet a Képviselő-testület a 329/2019. (X.01.) önkormányzati határozattal fogadta el.

A Helyi Építési Szabályzat Rácalmás város Képviselő-testületének a 16/2019. (X.2.) rendelete. Ennek 1 melléklete az övezetek, építési övezetek jelét és beépítési határértékeit megállapító táblázatok, a 2. melléklet Rácalmás Város Szabályozási Terve. A Szabályozási terv nyomtatásban a 2/A, és a 2/B m 1:2000 léptékű és a 2/C 1:10.000 léptékű tervlapokból, valamint a 2/A és a 2/B tervlapokhoz a 2/J jelmagyarázatból áll. Az elővásárlási joggal érintettek a 3. mellékletben megjelölt telkek.

A Településrendezési Eszközökhöz 2019-ben elkészült

- az Örökségvédelmi Hatástanulmány,
- és a terv Környezeti Értékelése.

A településrendezési eszközök hatályba lépése óta:

- Fejér Megye Önkormányzata új megyei tervet fogadott el,

- módosult Rácalmás településképi rendelete, amely a módosulással helyi védelmet állapított meg a 225 hrsz. telken álló un. Sörházra,

- a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2020. áprilisában levelében értesítette Rácalmás polgármesterét a Hankook Tire Magyarország Kft., mint felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem körül kijelölt veszélyességi övezetek módosításáról, és egyben kezdeményezte Rácalmás polgármesterénél a kijelölt veszélyességi övezetek feltüntetését a Településszerkezeti tervben.

Rácalmás Város Önkormányzatának módosítási igényei:

- a Helyi Építési Szabályzat hatályba lépése óta összegyűlt tapasztalatok alapján az önkormányzat néhány előírást pontosítani, módosítani szeretne,

- az önkormányzat tulajdonosi igények alapján 3 helyen a szabályozási vonal, 1 helyen a telekalakítással kapcsolatos lehatárolás módosítási igényét fogadja el,

- a településnek régóta a legfontosabb fejlesztési tervei között szereplő Rácalmás - Kulcs kerékpárút, -melynek belterületi szakasza a dr. Sárközi Ferenc utcáig elkészült-, külterületi szakaszának tervezése megkezdődött, és ennek során kiderült, hogy a hatályos tervekben szereplőnél nagyobb területre van szükség.

A változtatások során nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre.

Nem változik a Helyi Építési Szabályzat 1. melléklete, azaz a az övezetek, építési övezetek beépítési határértékei nem változnak, új övezet, építési övezet nem kerül megállapításra.

Az előzetes megkeresések alapján, -amely a kisebb útszabályozásokkal és a kerékpárúttal kapcsolatos tájékoztatást nem tartalmazták-, a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek azon a véleményen voltak, hogy a tervezett változtatásoknak a várható környezeti hatása nem jelentős, ezért a 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatot nem kell lefolytatni.

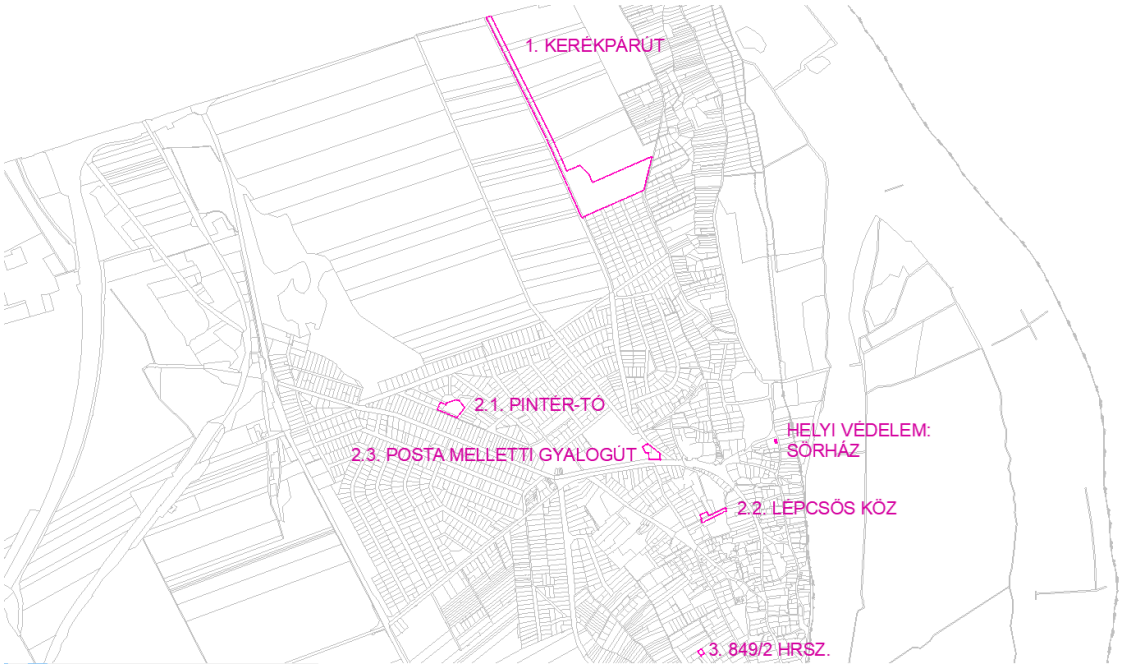
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (1) alapján adatkérés az alábbi adatokra terjedt ki:

- örökségvédelem (műemlékek, régészeti örökség), a 2021. decemberi adatok megegyeznek a hatályos terv szerintiekkel,
- ökológiai hálózat, tájképvédelmi terület, 2021. december, kis mértékben eltér a hatályos terv lehatárolásától
- a kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete, a jó termőhelyi adottságú szántóterületek övezete, valamint az erdőtelepítésre javasolt erdőterületek lehatárolása, 2022. június 21., a hatályos tervhez szolgáltatott adatokkal megegyezik.

II. A VÁLTOZÁSOK RÉSZLETES LEÍRÁSA

(az I. fejezet szerinti felsoroláshoz képest fordított sorrendben)

II.1. Rácalmás Város Önkormányzatának szabályozási tervi módosítási igényei



1. Rácalmás – Kulcs kerékpárút

1.1. Adottságok

Rácalmás központi területei Kulcs belterületével közvetlenül az 51122 j út köti össze (egyéb összeköttetés a 6. sz. út).

Rácalmás hosszú idő óta, a lehetőségek függvényében fejleszti a kerékpáros úthálózatát úgy, hogy a lehetséges helyeken önálló kerékpárutat (Arany János u.,

Széchenyi tér), vagy gyalogos-kerékpáros utakat (Fő u., Szigetfő u., Koltói Anna u.-Kulcsi út belterületi szakasza) épít.

Jelenleg a Kulcsi út külterületi szakasza mentén tervezik önálló kerékpárút kiépítését. A kerékpárút mellett az önkormányzat futópálya céljára is szeretné a területet biztosítani. A tervezés során kiderült, hogy a Kulcsi út jelenlegi területe (0465/2 hrsz.), annak szélessége (18 m) nem elégséges a tervezett infrastruktúra elhelyezéséhez.

A már beépült Csillag utca mentén a közterület szélesítésére nincs lehetőség (az országos közút és a Csillag utca önkormányzati tulajdonú út összes szélessége 23,5-25 m), jelenleg zsákutca, ezen a szakaszon a kerékpáros forgalom a kisforgalmú lakóutcát használhatja majd.

A kerékpárút megvalósítását lehetővé tevő pályázat nem ad lehetőséget kiszolgáló út építésére, ezért a Csillag utca folytatásában önálló kerékpárút fog létesülni. Emiatt a Kulcsi út és Pacsirta utca közötti tervezett lakóterület áttervezésre került a szükséges mértékben, nem érintve a tervezett közparkot és a régészeti lelőhelyeket.

Az út szélesítéshez szükséges területek jelenleg művelt termőföldek, 3-5 minőségű szántók, a Kulcsi út mentén szabálytalan fasorral.

A terep enyhén lejt a Duna irányába, a belterületi részekhez közelebb a tervezett lakóterület az útnál kicsit alacsonyabban, ettől északra közel egy szinten fekszik.

1.2. Tervezett változtatás

Elsősorban a szabályozási terv módosítására (magával vonva a helyi építési szabályzat módosítását) van szükség. A RÉSZ 2. mellékletének B és C szelvénye módosul.

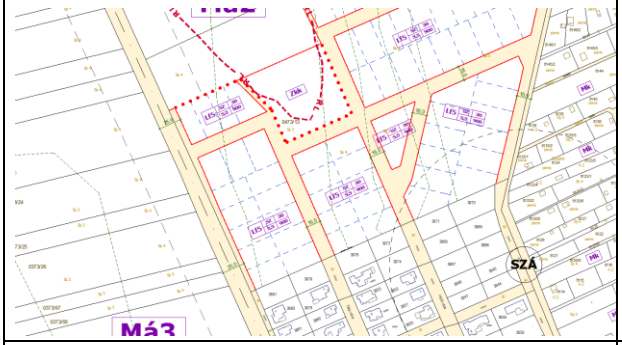
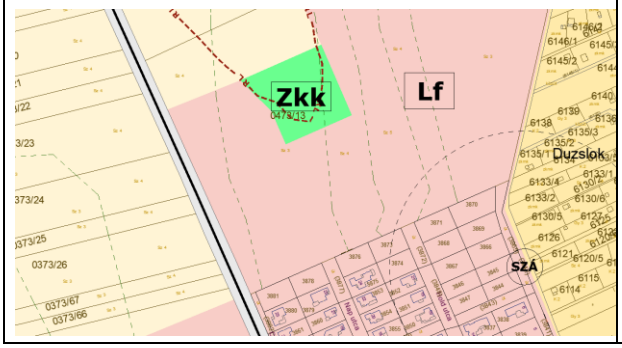
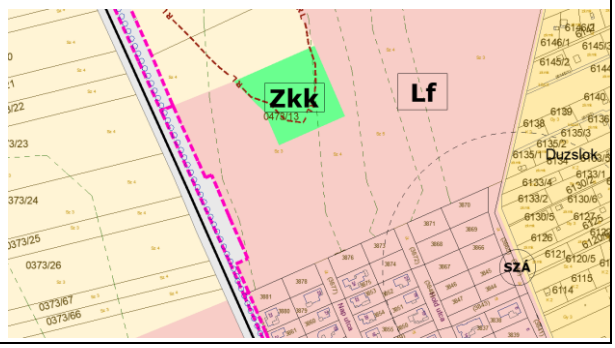
Az országos út szélesítése területfelhasználás-változást is jelent, ezért a településszerkezeti terv is módosul úgy, hogy összesen 18.687 m2 terület módosul:

a hatályos terv szerinti	változás utáni	terület (m2)
területfelhasználás		
mezőgazdasági	közlekedési	12759
falusias lakó		3554

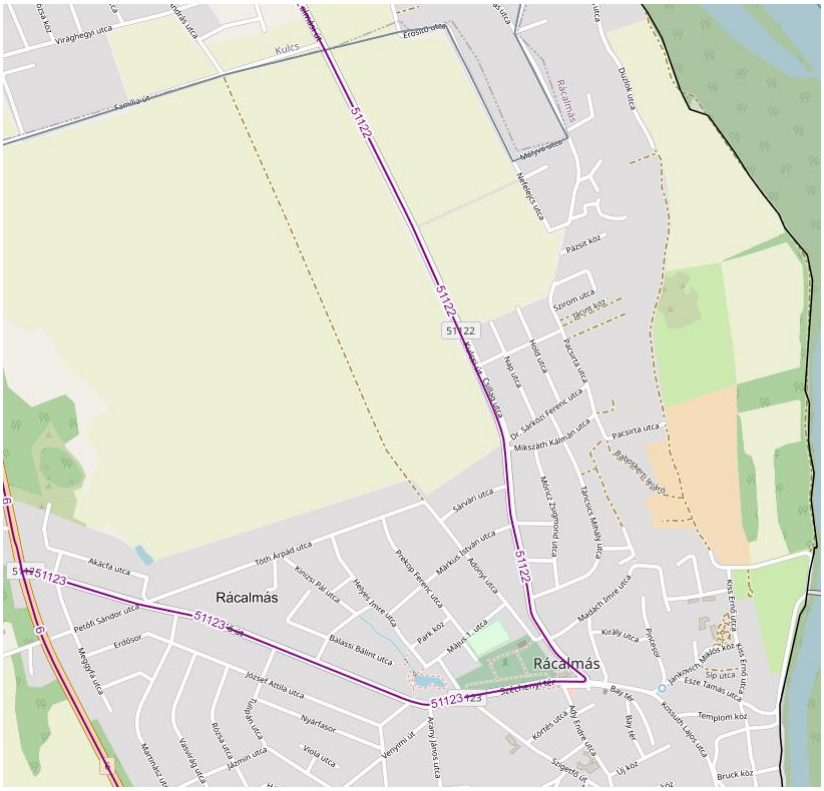
A Csillag utca a hatályos településszerkezeti terv szerint falusias lakó területfelhasználású. Ezt szintén közlekedésire változtatjuk, tekintettel arra, hogy a rendeltetése a kerékpárút révén településközi közlekedésre szánt lesz.

a hatályos terv szerinti	változás utáni	terület (m2)
területfelhasználás		
falusias lakó	közlekedési	2374

Itt most csak a tervezett lakóterület környéki részt mutatjuk be, ettől északra, Kulcs irányába a Kulcsi út területe keleti irányba egységesen 16 m-rel nő.

Hatályos szabályozási terv	szabályozási terv a változtatás után
	
Hatályos településszerkezeti terv	**településszerkezeti terv a változtatás után**
	

1.3. Közlekedési alátámasztó munkarész



Az 51122 j. országos közúttal (Kulcsi őt) párhuzamosan egy kerékpáros barát, illetve önálló kerékpárutat kíván létesíteni, mely a szomszédos Kulcs településsel biztosítaná a kerékpáros összeköttetést.

Jelen leírás csak a módosítással érintett területekre vonatkozik, a hatályos területrendezési tervvel együtt szükséges értelmezni, alkalmazni.

Közúti közlekedés

A módosítással érintett terület az 51122 j. Kulcs bekötő utat érinti.

Út száma, neve	Belterületi szakasz	Külterületi szakasz	Tervezési osztály szerinti megnevezés
51122	B.V.c.B	K.V.A.	országos mellékút, összekötő út

Forgalmi adatok

2020. évi forgalmi terhelés (A 2020. évi országos forgalom számlálási adatok alapján):
51122 j. Kulcs bekötő út:
Átlagos napi forgalom: 1520 E/nap
Nehézgépjármű forgalom: 149 E/nap

Közösségi közlekedés

A település helyközi autóbuszos közlekedést a Volánbusz Zrt. végzi. A településre betérő rendszeresített járatok:

Vonalszám - Vonal név |járatszám/munkanap|

8244 Dunaújváros – Rácalmás – Kulcs |17-1|

A menetrendszerinti közlekedő buszjáratok gyakorisága, valamint időbeli eloszlása jónak mondható.

Említést érdemel, hogy az 51122 j. út érintett szakaszán, külterületen található egy autóbuszmegállópár, mely „rádióállomás bejárati út” megállóhelyként szerepel a menetrendben. Jelenleg burkolt peron egyik oldalon sem található.

A kerékpárút megépítésével együtt javasoljuk az autóbuszmegállók környékét rendezni.

Kerékpáros közlekedés

Az 51122 j út (Koltói Anna u. és Kulcsi út) mentén meglévő önálló kerékpárút vagy közös gyalog- és kerékpárút húzódik a Széchenyi István tér és Dr. Sárközi Ferenc utca közötti szakaszon.

Az önkormányzat fejlesztési szándékának megfelelően az előző fejezetben ismertetett kerékpáros létesítmény folytatásaként a Csillag utca meglévő útburkolatán, illetve további 50 méter újonnan épülő útburkolaton kerékpárosbarát út kerülne kijelölésre, mely önálló kerékpárútként (2,9 m épített és 3,6 m hasznos szélesség) folytatódna, és egészen Rácalmás-Kulcs közigazgatási határáig húzódna.

A kerékpárút mentén közvilágítás is létesül a mintakeresztszelvényeken látható elrendezéssel, mely napelemes lesz.

Az 51122 j. út és a tervezett kerékpárút közötti zöldsáv, illetve fasor megmarad, a kerékpárút helyének kijelölésénél ezt figyelembe vettük. Egy rövid szakaszon, ahol a kerékpárúttal párhuzamosan lakóút is kiszabályozásra kerül, új fasor kialakítását is javasoljuk.

Az új önálló kerékpárút az alábbiaknak megfelelő tervezési kategória szerinti besorolást kapja az e-UT 03.01.11. Útügyi Műszaki Előírás szerint:

Út száma, neve	Belterületi szakasz	Külterületi szakasz	Tervezési osztály szerinti megnevezés
Önálló Kerékpárutak	-	K.VII.	-

(A módosítás a szomszédos Kulcs település HÉSZ és területrendezési tervével összhangban készül, ugyanis Kulcs közigazgatási határain belül is folytatódik a kerékpárút vagy közös gyalog- és kerékpárút egészen a Sőtér sétányig.)

A kerékpárút csatlakozását a Csillag utcához úgy kell kialakítani, hogy a tervezett lakóterületek útjai szervesen tudjanak csatlakozni a Csillag utcához és a kerékpárúthoz, valamint a tervezett futópályához.

Gyalogos közlekedés

Az újonnan létesülő lakóterületen jellemzően az út egyik oldalán a közterület szélén járda kerül kialakításra 1,5m javasolt hasznos szélességgel. (Közvetlenül a kerítés/telekhatár mellett 1,75m épített szélességgel.) Az érintett lakóterület lakópihenő övezetbe történő bevonása esetén a járda elhagyható, azonban minden esetben az övezet határain ezt megfelelő forgalomtechnikai jelzésekkel jelölni szükséges.

Az 51122 j. út mentén létesülő külterületi önálló kerékpárút mentén külön gyalogos létesítmény nem létesül, ezért a gyalogosok a kerékpárutat tudják használni Rácalmás és Kulcs település között. A kerékpárút mentén egy 1,2 m széles rekortán futópálya számára is helyet biztosítunk.

A kerékpárút megépítésével együtt javasoljuk az autóbuszmegállók környékén a gyalogosok közlekedését könnyebbé és biztonságosabbá tételét segítő kialakítást.

Település helyi úthálózata

Az új lakóterület útjai az alábbiaknak megfelelő tervezési kategóriák szerinti besorolást kapja az e-UT 03.01.11. Útügyi Műszaki Előírás szerint:

Út száma, neve	Belterületi szakasz	Külterületi szakasz	Tervezési osztály szerinti megnevezés
Belterületi lakó utcák	B.V.c.B	-	kiszolgáló út

A meglévő utcák folytatásában kialakítandó burkolat szélessége igazodik a meglévő szélességekhez, illetve építési útépítési engedéllyel rendelkező tervek szélességeihez. A lakóutcák számára kiszabályozott szélesség 16m, illetve 8,5 m (1 esetben) lesz, míg az útburkolat szélessége:4,0-6,0m lesz.

A 16 méteres új lakóutcákban kétoldali, míg a 8,5 méteres lakóutcában egyoldali fatelepítést javaslunk a tervezett föld alatti közműnyomvonalak figyelembevételével.

Parkolás

A parkolás tekintetében a hatályos helyi építési szabályzat nem változik.

A kerékpárút környezetében sem önálló parkolóterület, sem közterületi kerékpártároló nem létesül.

Kapubejárók

Nincs olyan ingatlan (telek), még külterületi sem, amit a kerékpárút keresztezésével lehet megközelíteni. Az árkok lefedésénél legalább Ø30 átereszt kell építeni a könnyű tisztíthatóság érdekében.

2. Útszabályozások felülvizsgálata, szabályozási vonalak módosítása.

Az Önkormányzat 2 esetben az érintett telektulajdonosok kérésére, 1 esetben a saját telkén, a saját beruházásával összefüggésben úgy döntött, hogy megváltoztatja a szabályozási tervet, és módosítja, szűkíti a tervezett közterületeket.

A település jelenlegi úthálózata nem mindenhol alkalmas tűzoltó gépjárművek, műszaki mentést végző, valamint a hulladékszállító gépjárművek közlekedésére. Némely utcák paraméterei veszélyesek, a megfelelő határértéket súrolják.

A tervezett szabályozási szélességeken viszont már tűzvédelmi szempontból is megfelelő út, illetve közműcsatlakozások helyezhetők el. Minden ingatlan megközelíthető közterületről, vagy a közforgalom számára megnyitott magánútról. Az építmények megfelelő közúti kapcsolattal rendelkeznek, amely megfelel az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásainak.

Az utak mellett a tűzcsapokat a közúti űrszelvényen kívül kell elhelyezni, jól megközelíthető helyen. A tűzcsapok észlelhetőségét biztosítani kell, környezetükben a növényzetet el kell távolítani. Az építési telkek megközelítését biztosító új utakat a közműkiépítések után javasolt szilárd burkolattal ellátni.

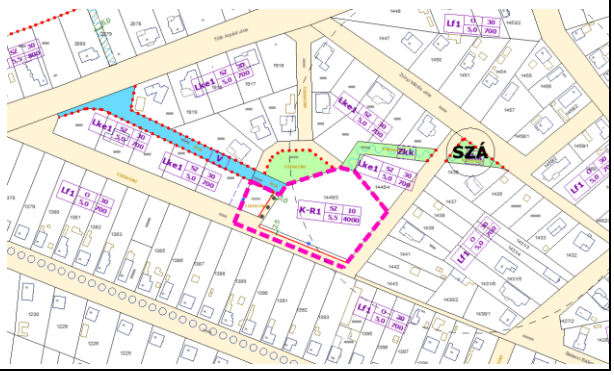
2.1. Pintér-tó környezete

A Pintér-tó talán egy kisebb bányagödör vízzel való feltöltésével alakult ki a belterületen, lakóházakkal körülvéve. Magánterület.

A hatályos településrendezési tervben különleges rekreációs területfelhasználásra lett tervezve (a korábbi, 2019-ig hatályos szabályozási tervben közpark).

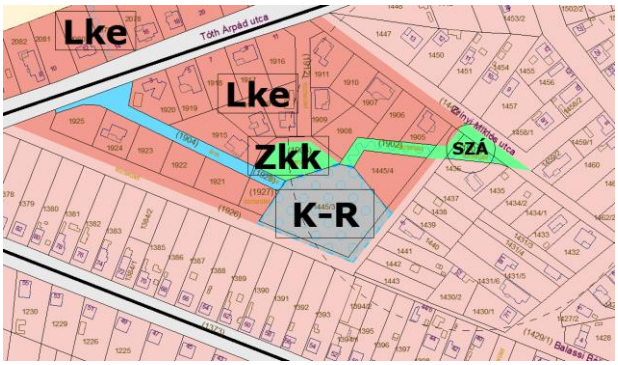
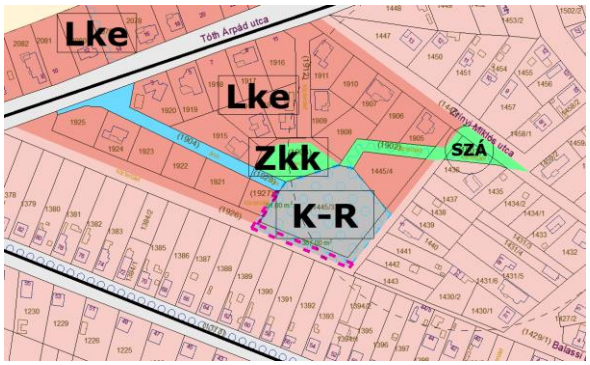
A tó medre jelenleg a közterületre is kiterjed, ezért a telek tulajdonosa kérte, hogy a telekhatár igazodhasson a kialakult állapothoz. Ezzel a Rákóczi utca tervezett 17,3 méteres és a jelenlegi földhivatali állapot szerinti 12 méteres közútszélesség 9,5 m-re csökken. Az utca hálózatban betöltött szerepének köszönhetően ez elfogadható.

A Pintér-tó telkén tervezett gyalogút szolgálta volna a szomszédos közpark megközelítését. A tervezett gyalogút átkerült az önkormányzati tulajdonú, közterületként nyilvántartott, de építési övezetbe sorolt telekre. Ez a (1927) hrsz. telek méretét annyira lecsökkenti, hogy már önállóan nem építhető be, csak a szomszédos telekkel összevonva. Területét érinti egy szennyvízcsatorna, ezt beépítés esetén javasolt kiváltani a tervezett gyalogút területére.

Hatályos szabályozási terv	szabályozási terv a változtatás után
	

A településszerkezeti terv területi szabályai miatt, mivel az út szélessége változik, a módosítás településszerkezeti változást is jelent, a különleges terület nő a falusias és kertvárosias lakóterület kárára.

a hatályos terv szerinti	változás utáni	terület (m2)
területfelhasználás		
falusias lakó	különleges, rekreációs	387
kertvárosias lakó		81

Hatályos településszerkezeti terv	településszerkezeti terv a változtatás után
	

2.2. Lépcsős köz

A Lépcsős köz még beépítetlen részén az út szélesítésére lett volna szükség.

Az út Dunához közelebbi szakaszán az építési előírásoknak nem megfelelő épületegyüttes épült fel, amivel az útszélesítés azon a szakaszon ellehetetlenült.

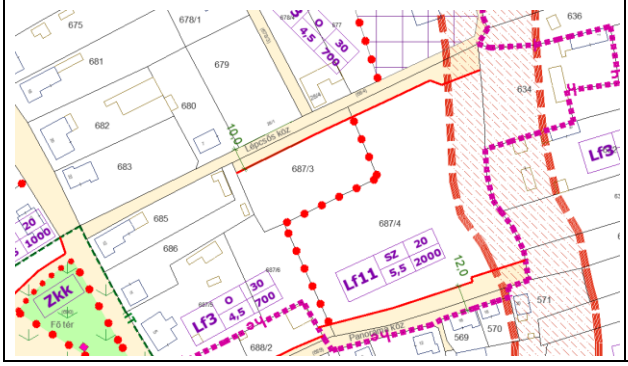
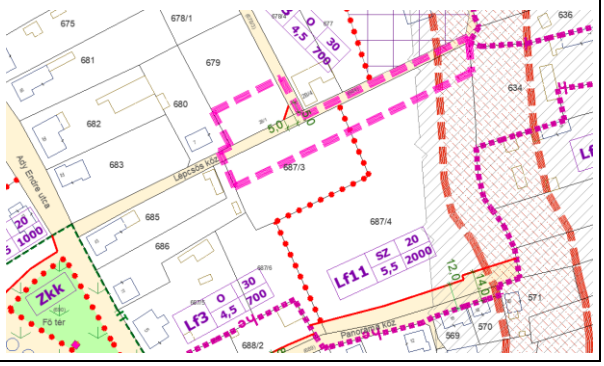
A Lépcsős közben a közművek kiépültek.

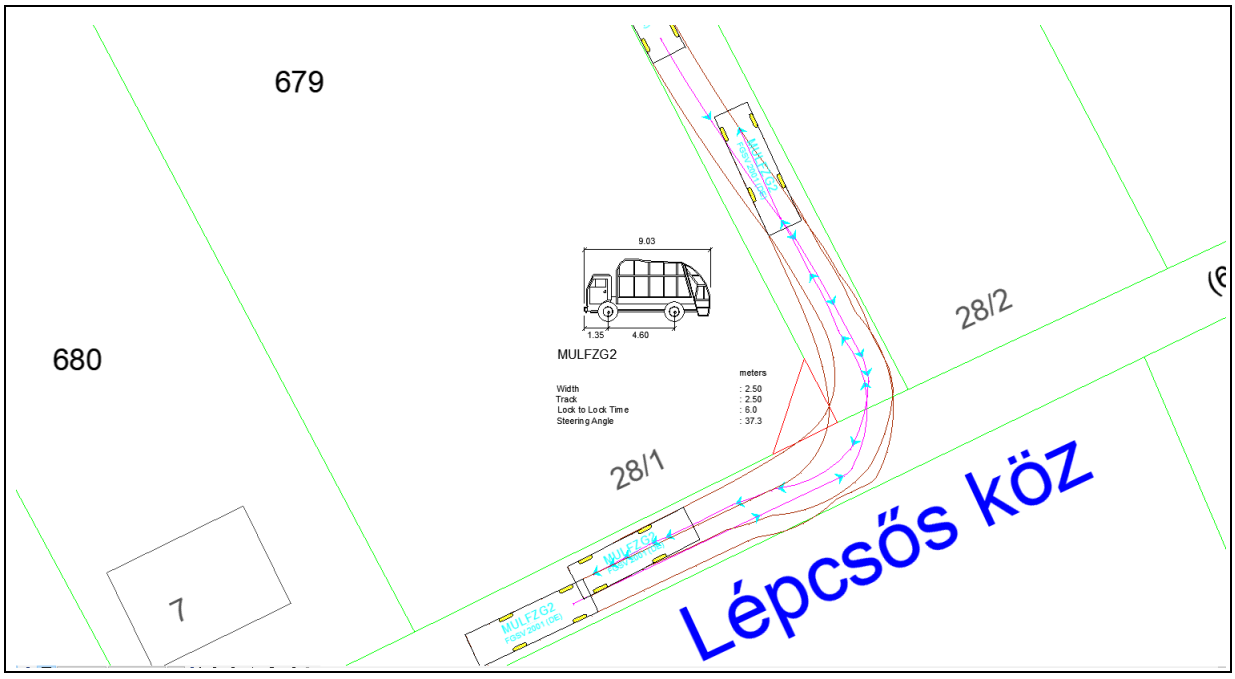


közművek és ortofotó a Lépcsős közről, forrás: e-közmű

Az önkormányzat úgy döntött, hogy az egész utcában lemond az út szélesítéséről, és a 687/3 hrsz még beépítetlen telekből sem kíván erre területet biztosítani.

Annak érdekében, hogy a Bay tér útjáról a hulladékszállító és egyéb közszolgáltatást végző gépkocsi be tudjon fordulni, a 679 hrsz telek sarkából 13 m2-t igénybe kell venni.

Hatályos szabályozási terv	szabályozási terv a változtatás után
	



A településszerkezeti terv nem módosul. A szabályozási terv B szelvényét érinti a változtatás.

2.3. Posta melletti gyalogút

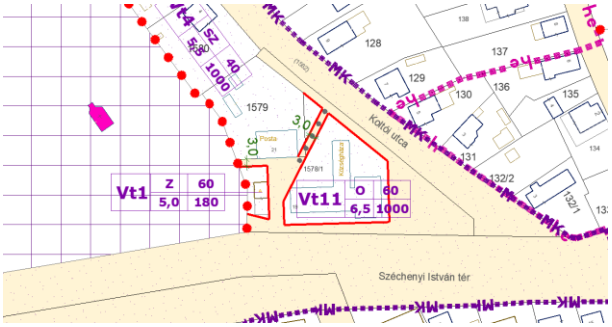
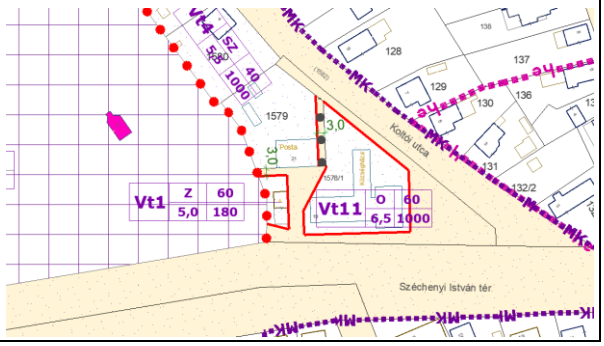
Az önkormányzat a régi tanácsháza épületet felújítja, átalakítja és a továbbiakban szociális központként kívánja hasznosítani.

Az adottságokból adódóan a zöldfelületek kicsik.

Az önkormányzat úgy döntött, hogy az északi lakóterületek irányából a posta előtti kis tér megközelítését, élettel való megtöltését segítő kis gyalogutat nem valósítja meg a saját telkén.

A nagyobb forgalmú, intézményekkel beépített településrészeken a gyaloglási távolságokat lerövidítő gyalogutak kialakítása a fenntartható közlekedést szolgálja.

Településtervezői álláspont szerint a gyalogútra szükség van, a területe annyira kicsi, hogy nem rontja jelentősen a központi helyen fekvő telek beépíthetőségét, ezért a gyalogút a 1579 hrsz rovására javasolt kialakítani.

Hatályos szabályozási terv	szabályozási terv a változtatás után
	

A településszerkezeti terv nem módosul. A szabályozási terv B szelvényét érinti a változtatás.

3. Sajátos jogintézmények módosítása

3.1. Telekcsoport újraosztás, 849/2 HRSZ.

Rácalmás szabályozási tervében kötelező elemként vannak jelölve a „telekcsoport újraosztással érintett” területek. Ezek azokat a telekcsoportokat jelölik, ahol a lakó rendeltetésnek megfelelő telekszerkezet csak a telkek összevonásával és újraosztásával alakulhat ki.

Ilyen telekcsoport a Barina patak völgyének Duna felé eső rézsűje, amelynek a telkei méretüknél fogva megoszthatók, de a szükséges úthálózat csak a telektulajdonosok összefogásával alakulhat ki.

A 849/2 hrsz. tulajdonosa azonos a 849/1 hrsz. telek tulajdonosával. A két telek összevonása és újraosztása, a (833) hrsz. Rozmaring utca folytatásaként kialakítandó út-telekkel együtt lehetséges, ezért a tulajdonosi kérelem támogatható, a 849/2 hrsz. telek kivehető a telekcsoport újraosztással érintett telkek közül.

Hatályos szabályozási terv	szabályozási terv a változtatás után
	

3.2. Elővásárlási jog, 1178/2 hrsz.

Az elővásárlási joggal érintett telkeket Rácalmás Helyi építési Szabályzata a 3. mellékletében, helyrajzi számos listával állapítja meg, ezért ezt a módosítást a következő fejezetben ismetetjük.

4. A Helyi Építési Szabályzat szövegének módosítása

A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban RÉSZ) alkalmazásának elmúlt 3 évében összegyűlt tapasztalatok alapján módosul a RÉSZ.

A főbb módosítások az alábbiak.

Hatályos RÉSZ szöveg	RÉSZ szöveg a módosítás után
7. § (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 épületmagas-ság.	4.§ (3) Az oldalhatáron álló homlokzatra, az oldalhatártól 3 m-nél kisebb távolságra elhelyezett homlokzatra és az utcai homlokzatra külön, az épületmagasság számítás szabályai szerint számított magassága nem lehet nagyobb, mint az építési övezetre az 1. mellékletben megállapított megengedett legnagyobb épületmagasság, amely az utcai homlokzaton oromfal alkalmazása esetén 0,5 m-rel növelhető.

Indoklás: az oldalhatáron álló homlokzatra vonatkozó korlátozást a településképi konzultáció tapasztalata alapján a települési főépítész szakmai okból ki kívánja terjeszteni az utcai homlokzatra is. Az oromfalas épületkialakítást támogatja a 0,5 m-es „többlet” lehetőség. Az előírás helye megváltozik.

Hatályos RÉSZ szöveg	RÉSZ szöveg a módosítás után
9. § (2) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építményeket, melléképít-ményeket és medencéket építési helyen belül kell elhelyezni.	9. § (2) Beépítésre szánt területen terepszint alatti építményeket építési helyen belül kell elhelyezni.

Indoklás: a melléképítmények és medencék vonatkozásában az önkormányzat az OTÉK előírásait kívánja alkalmazni.

Hatályos RÉSZ szöveg	RÉSZ szöveg a módosítás után
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.	10. § (1) Utcai, vagy más közterülettel határos kerítés magassága, ha az övezet építési előírásai másként nem rendelkeznek, gazdasági területen 2 m, egyéb helyen legfeljebb 1,8 m lehet. A kerítést minden esetben a terepvonalat követő módon kell kialakítani.

Indoklás: pontosító módosítás.

Hatályos RÉSZ szöveg	RÉSZ szöveg a módosítás után
28. § (településközponti területek): (2) A településközpont területen telkenként egy lakóépület vagy lakó rendeltetést is tartalmazó épület helyezhető el.	28. § (2) A településközpont területen telkenként egy, legfeljebb 4 lakásos lakóépület vagy legfeljebb 4 lakó rendeltetési egységet is tartalmazó épület helyezhető el.

Indoklás: A lakóterületeken a telkenként elhelyezhető lakásszám korlátozott, telkenként 1 épület, 2 lakás helyezhető el. Szükséges a településközponti építési övezetekben a legnagyobb megengedett lakásszám meghatározása.

Új előírások:

6. § (7) Rendeltetés megváltoztatása esetén az új rendeltetésnek meg kell felelnie az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletnek és e rendelet rendelkezéseinek is.

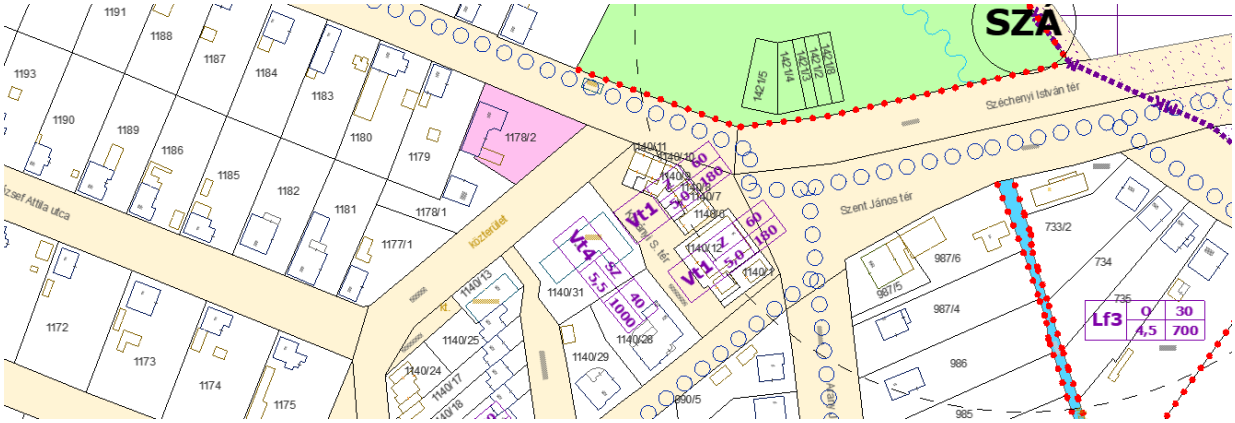
Indoklás: pontosító módosítás.

7. § (3) Szabadon álló beépítési mód esetén az oldalkert mérete az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3 m.

Szabadonálló beépítés esetén a szakmai megfontolások alapján célszerű az oldalkertet 3 m-ben meghatározni.

A RÉSZ 1. melléklete szerinti határértékek nem változnak egyik övezet esetében sem.

A RÉSZ 3. melléklete az elővásárlással érintett telkek helyrajzi számos listája. Az egészségközpont környékén szeretné az önkormányzat a területeket megszerezni, ahol a későbbiekben közintézmények lennének elhelyezhetők. Ennek érdekében a 1178/2 hrsz. telekre elővásárlási jogot szeretne szerezni. A RÉSZ 3. mellékletének módosítását követően az elővásárlási jogot az ingatlannyilvántartásba be kell jegyeztetni.



Egészségház környéke, rózsaszín az újonnan elővásárlási joggal érintett telek

II.2. Más jogszabály alapján feltüntetett elemek változása

5. A Hankook Tire Magyarország Kft. körül kijelölt veszélyességi övezetek módosítása

A Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2020. áprilisában levelében értesítette Rácalmás polgármesterét a Hankook Tire Magyarország Kft., mint felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem körül kijelölt veszélyességi övezetek módosításáról, és egyben kezdeményezte Rácalmás polgármesterénél a kijelölt veszélyességi övezetek feltüntetését a Településszerkezeti tervben.

A veszélyességi övezet fogalmát, a kijelölésével és a veszélyességi övezeten belüli fejlesztésekkel kapcsolatos eljárást a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény, valamint a a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet előírásai határozzák meg. A veszélyességi övezet határain belül tervezett fejlesztések során a Korm. rendelet 29. § szabályait, így a fejlesztésekre vonatkozóan a 7. melléklet 2. pontja, -amely az egyes veszélyességi övezetekben elhelyezhető építmények körét és feltételrendszerét meghatározza-, rendelkezéseit érvényesíteni kell.

A veszélyességi övezeteket az alábbi három körben határozták meg:

- belső veszélyességi övezet,
- középső veszélyességi övezet,
- külső veszélyességi övezet.

Az egyes veszélyességi övezetek a hatályos tervben szereplőknél kisebbek, területük csökkent, és továbbra is átterjednek Dunaújváros közigazgatási területére.

A módosítás alapjául szolgáló térképi lehatárolás pdf formátumú, rosszul olvasható fekete-fehér dokumentum. Szerkeszthető állományt nem sikerült beszereznünk. A módosítás során az övezeteket átrajzoltuk.

A módosítás érinti a településszerkezeti tervet és a szabályozási tervet, annak külterületi tervlapját.

6. Helyi védett épület, a Sörház feltüntetése a szabályozási terven

Rácalmás 2021-ben új településképi rendeletet fogadott el, aminek során helyi védelmet kapott a Jankovich kúria közelében, a 225 hrsz. telken álló un. Sörház.

A helyi védett épületeket a szabályozási terv jelöli, így ez az épület is feltüntetésre kerül.

III. RÁCALMÁS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK, A TERVEZETT VÁLTOZÁSOKNAK ÉS FEJÉR MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK AZ ÖSSZHANGJA

Fejér Megye „új” Területrendezési terve 2020-ban lépett hatályba, így a 2019-ben elfogadott Rácalmás településrendezési eszközeinek összhangja a régi, Fejér megye 1/2009. (II.13.) K.R.SZ. rendelete szerinti területrendezési tervvel került igazolásra.

A 2018. évi CXXXIX. törvény szerint a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési eszközöket felül kell vizsgálni és szükség esetén módosítani kell.

Ezért ebben a fejezetben nem csak, és nem elsősorban a változások összhangját, hanem Rácalmás településrendezési tervének összhangját (ami a korábbi Fejér megyei tervvel a településszerkezeti terv leírásában igazolt) igazoljuk.

Az összhangot az alábbi jogszabályok alapján igazoljuk.

1. TrTv.: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, a Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (**OTrT**)

2. A Miniszteri rendelet: a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

3. Az FmTrT: Fejér megye Közgyűlésének Fejér megye területrendezési tervéről szóló 2/2020. (II. 28.) önkormányzati rendelete

III.1. Térszerkezeti terveknek való megfelelőség igazolása

Az Ország Szerkezeti Terve (a továbbiakban TrTv) a Trtv. 2. melléklete, Fejér megye Szerkezeti Terve a FMTrT 2. melléklete. Az TrTv térszerkezetére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök felülvizsgálata esetében (továbbiakban a megfelelőség igazolásnál: TSZT felülvizsgálat) a térszerkezeti terveknek való megfelelést az előbbiekben ismertetettek szerint a térségi területfelhasználások tekintetében a FMTrT Szerkezeti Tervének való megfelelés kerül értékelésre.

TrTv, OTrT: Az Ország Szerkezeti Terve



FMTrT 2. melléklet: Fejér megye Szerkezeti terve



Megállapítható, hogy Rácalmás esetében a települési térség mind az TrTv-hez, mind a korábban (a hatályos településrendezési eszközök készítésének és jóváhagyásának idején) hatályos, Fejér megye 1/2009. (II.13.) K.R.SZ. rendelete szerinti területrendezési tervhez képest jelentősen lecsökkent. A települési térség csökkenése elsősorban a mezőgazdasági térség növekedésével járt együtt.

térségi területfelhasználási kategória	FM TrT szerinti területe Rácalmás közigazgatási területén (Ha) 1/2009. (II. 13.) ök rendelet szerint*	FM TrT szerinti területe Rácalmás közigazgatási területén (Ha) 2/2020. (II. 28.) ök rendelet szerint**
Rácalmás közigazgatási területe 4064,14 Ha		
erdőgazdálkodási térség	315	415,92
mezőgazdasági térség	2317	2763,21
vízgazdálkodási térség	168	155,02
települési térség	1264,14	729,99

* Rácalmás településszerkezetének leírásában rögzítetten

** Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 44/2020. (II. 27.) határozatával jóváhagyott függeléke szerint

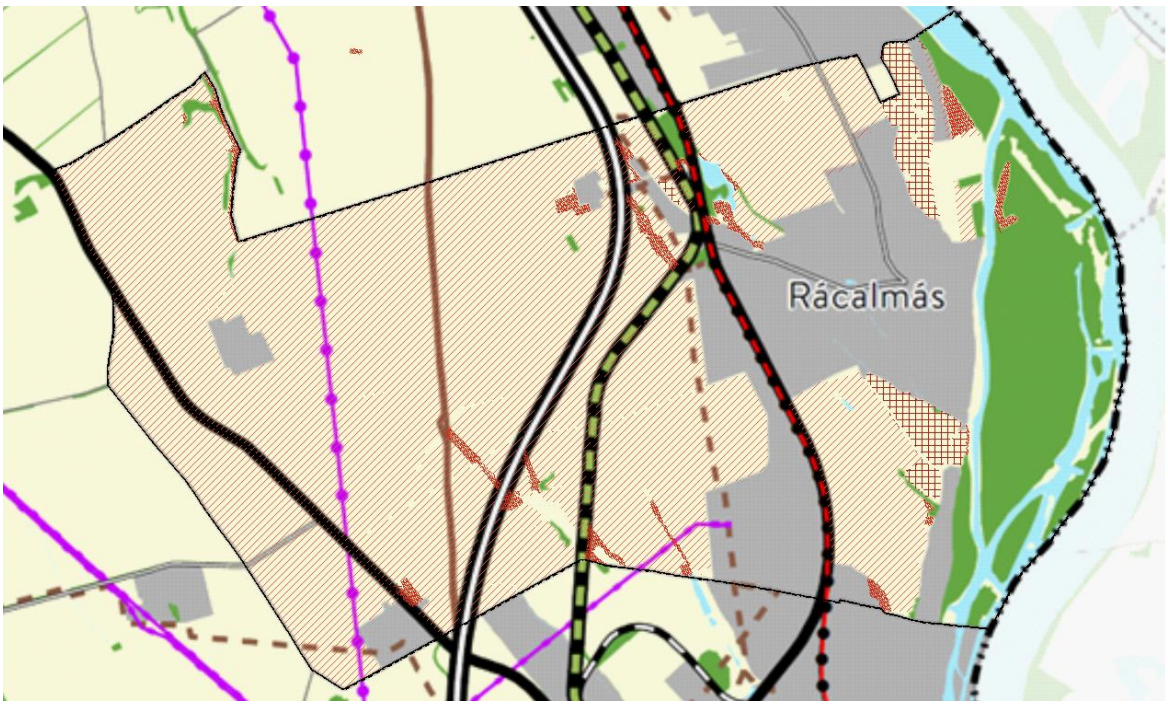
A TÉRSÉGEKRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK térségi területfelhasználási követelményeknek való megfelelés részletes igazolása:

Az FMTrT 4. § (2) bekezdés szerint a térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályokat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.) állapítja meg.

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények TrTv 11. §	Megfelelőség igazolása
Erdőgazdálkodási térség *Területe a FM TrT-ben* **415,92 Ha** A 2019. évi összhangigazolás szerint: Az Országos Erdőállomány Adattár szerint az erdőterületek nagysága: **431,5 Ha**	a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni	A hatályos TSZT erdőterületei elsődlegesen az Országos Erdő-állomány Adattár szerinti erdők (meglévő erdők), másodsorban a hatályos településszerkezeti terv szerinti, településrendezési okból hosszú idő óta kijelölt erdőterületek lettek. Területi korlát nincs meghatározva. Megfelel.
	Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.	A 2019. évi összhangigazolás szerint, a 2022. évi TSZT módosítás az erdőterületeket nem érinti. A TSZT felülvizsgálat során az erdőtervezett erdőkből 1,658 Ha nincs erdő területfelhasználásra tervezve (korábbi elhatározások alapján).

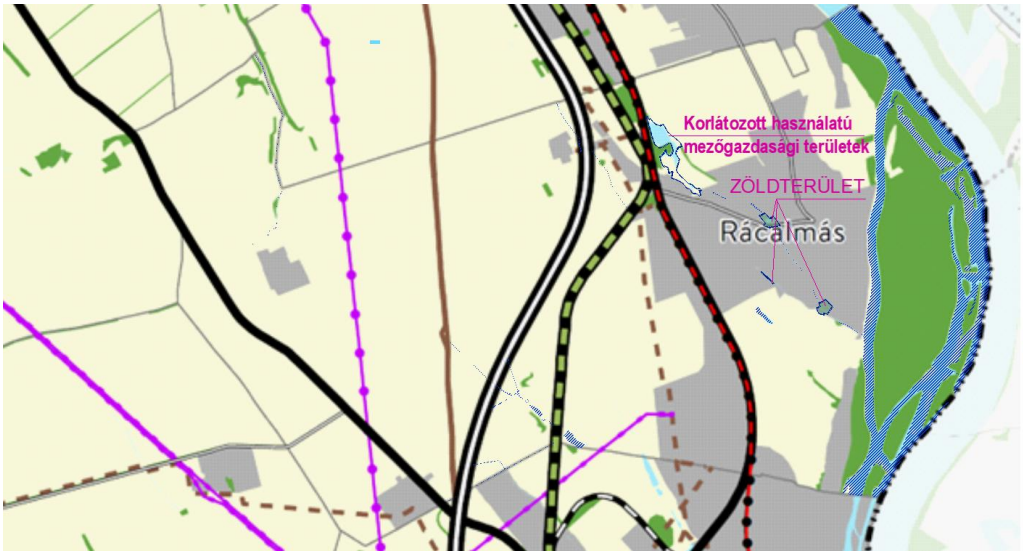
		Ez az erdőtervezett erdők 0,4 %-a. Mértéke: 0,4 % < 5%, tehát megfelel.
Mezőgazdálkodási térség területe a FMTrT-ben: **2763,21 Ha** **mezőgazdasági terület Rácalmás településszerkezeti tervében** **2562,79 Ha**	b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;	Rácalmás településszerkezeti terve szerint mezőgazdasági térségben **általános** mezőgazdaság terület: 24.094.379 m2 **kertes** mezőgazdasági terület: 882.674 m2 **korlátozott** mezőgazdasági terület (mg.-i térségben): 650.807 m2 **összesen: 25.627.860 m2** Az összes kijelölt mezőgazdasági terület a mezőgazdasági térségben van, összes területük a mező-gazdasági térség 92.75%-a Megfelel. Nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem került kijelölésre. Megfelel.

FMTrT Mezőgazdálkodási térség Rácalmás területén



Vízgazdálkodási térség	c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - **vízgazdálkodási terület**, vízgazdálkodási célú erdőterület, **vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület**, természetközeli terület, **zöldterület**, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani	Rácalmás területén a vízgazdálkodási térség nagyrésze (elsősorban a Duna folyam és a Barina patak területe) vízgazdálkodási terület. A vízgazdálkodási térség fennmaradó része a belterületen közpark, a külterületen korlátozott használatú mezőgazdasági területek, amelyeket ebben a tekintetben vízgazdálkodási célúnak tekintünk. Megfelel.

FMTrT Vízgazdálkodási térség Rácalmás területén



Települési térség*	d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető	Megfelel.

A **TrTv 5. §** szerint az országos és térségi hálózatok és egyedi építményeik térbeli rendjét a 2. melléklet, a térbeli rend szempontjából meghatározó településeket az 1. melléklet tartalmazza.

A műszaki infrastruktúra-hálózatok közül Rácalmás területét érinti:

- meglévő
    - villamosenergia-hálózat elemei
    - nagynyomású földgázvezeték,
    - M6 gyorsforgalmi út
    - 6. sz. főút
    - 62. sz. főút
    - egyéb mellékút:
        - 51123 Rácalmás
        - 51122 Kulcs - Rácalmás
        - 62115 Rácalmás - Nagyvenyim [Mélykútpuszta] - Mezőfalva [Kisvenyim]
    - egyéb országos törzshálózati vasúti pálya: 42. Pusztaszabolcs – Dunaújváros – Paks,
- tervezett
    - Országos kerékpárút törzshálózati vonal, 6.C: Százhalombatta – Ercsi – Dunaújváros – Dunaföldvár

A műszaki infrastruktúra-elemeket a településszerkezeti terv feltünteti.

III.2. térségi övezetek követelményeinek való megfelelőség igazolása

a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet 1.1. melléklet (Fejér megye területéhez tartozó települések felsorolásáról és övezeti érintettségéről) alapján

	érintett/vizsgált övezetek	lehatárolás	Rácalmás érintettsége
országos övezetek	országos ökológiai hálózat 1. ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	TrTv 3/1. melléklet FmTrT 3.1. m.	igen
	4. kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	TrTv 3/2. melléklet FmTrT 3.2. m.	igen
	5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	miniszteri rendet 1. melléklet FmTrT 3.2. m.	igen
	6. erdők övezete	TrTv 3/3. melléklet FmTrT 3.3. m.	igen
	7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	miniszteri rendelet 2. melléklet FmTrT 3.3. m.	igen
	8. tájképvédelmi terület övezete	miniszteri rendelet 3. melléklet FmTrT 3.4. m	igen
	9. világörökségi és világörökségi várományos terület	TrTv 3/4. melléklet FmTrT 3.5. m	igen (településszintű lehatárolás)
	10. vízminőség-védelmi terület övezete	miniszteri rendelet 4. melléklet FmTrT 3.6. m	igen
	11. a nagyvízi meder övezete	miniszteri rendelet 5. melléklet FmTrT 3.7. m	igen
	12. VTT-tározók övezete	miniszteri rendelet 6. melléklet	nem
	13. honvédelmi és katonai célú terület övezete (FmTrT: kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület)	TrTv 3/5. melléklet FmTrT 3.8. m	nem
megyei övezetek FmTrT 9-19. melléklete	Ásványi nyersanyagvagyon-terület által érintett települések	3.9. melléklet	nem (településszintű lehatárolás)
	Rendszeresen belvízjárta terület övezet	3.10. melléklet	nem
	Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	3.11. melléklet:	igen (településszintű lehatárolás)
	Felzárkóztatandó belső periféria övezete által érintett települések	3.12. melléklet	nem
	Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet által érintett települések	3.13. melléklet	nem
	Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések	3.14. melléklet:	igen (településszintű lehatárolás)
	Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett települések	3.15. melléklet	nem
	Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet által érintett települések	3.16. melléklet:	igen (településszintű lehatárolás)
	Majorsági térség övezete által érintett települések	3.17. melléklet:	igen (településszintű lehatárolás)
	Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete által érintett települések	3.18. melléklet	nem
	Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	3.19. melléklet	igen

Az **TrTv 22. § (1) bekezdése szerint a** kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a **településrendezési terv készítése során** a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.

Az FMTrT 6. § (4) bekezdése szerint az országos és a megyei övezetekre vonatkozó szabályokat - a 7-15. §-okban foglaltakon túl - az Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet állapítja meg.

Bányászati tevékenységet lehetővé tevő területhasználat Rácalmás területén nincs, ebben a vonatkozásban a térségi övezeteknek való megfelelést nem vizsgáljuk.

III.2.1. Országos övezetek

ÖVEZET: országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

(ökológiai hálózat magterületének övezete, pufferterület Rácalmáson nincs)

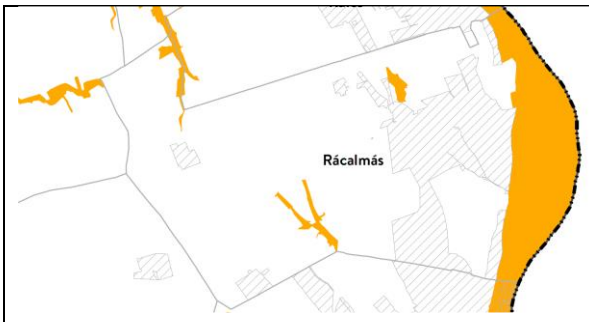
Vonatkozó követelmény: TrTv. 26. §

26.§ (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

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

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.



Az ökológiai hálózat lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetve a 2700/1/2019. ügyiratszámmal pontosításra került.

A településrendezési tervek feltüntetik az ökológiai folyosó határát, mint más jogszabállyal érvényesülő elem.

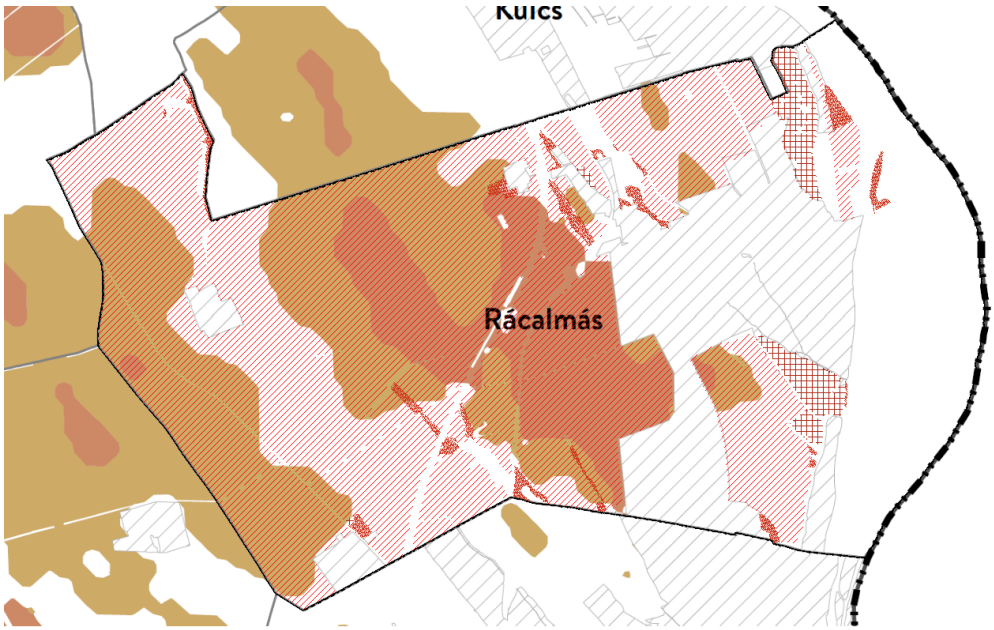
Beépítésre szánt terület nincs az ökológiai hálózat területén.

ÖVEZET: kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete, jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Vonatkozó követelmény: TrTv. 28. §, miniszteri rendelet 2. §

28.§ (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban - a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett - a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület nincs.

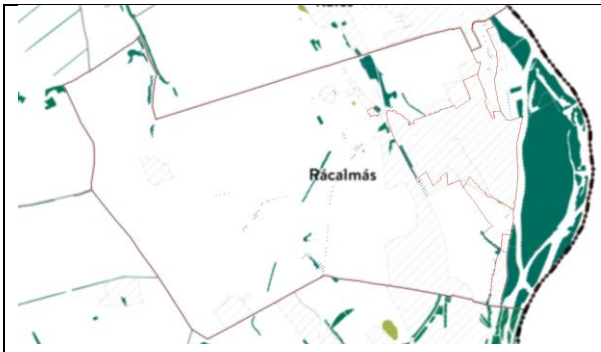
A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében- és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetében mezőgazdasági (általános, korlátozott, kertes) van kijelölve.

ÖVEZET: erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Vonatkozó követelmény: TrTv. 29., 30, 30/A §, miniszteri rendelet 3. §

29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.



Az erdők övezetének összes területe (adatszolgáltatás alapján) 431,5 Ha. A TSZT felülvizsgálat során az erdőtervezett erdőkből 1,658 Ha nincs erdő területfelhasználásra tervezve (korábbi elhatározások alapján), így az erdők övezetéből 99,6 % erdő területfelhasználású.

ÖVEZET: vízminőség-védelmi terület övezete

Vonatkozó követelmény: miniszteri rendelet 5. §, FMTrT 7. §

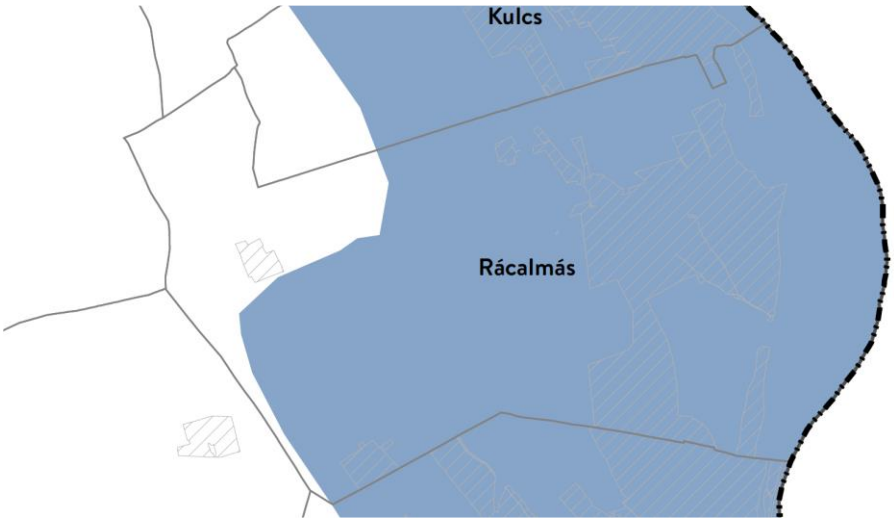
5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

7. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetének területét érintően a településrendezési eszközök készítésénél külön ki kell térni a vízminőség-védelmi szempontok fokozott érvényesítésére.

(2) Az övezet területén tisztítatlan, vagy tisztított szennyvíz sem helyezhető el. Gondoskodni kell a szennyvizek eltávolításáról, illetve kivezetéséről az övezetből.

(3) Az övezet területére kívülről – regionális szennyvízgyűjtő- és -tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével – a szennyvíz bevezetése tilos.



A településrendezési eszközökben a település teljes területét vízvédelemmel érintett területként kezeltük. A helyi építési szabályzat tartalmazza a vízvédelem szabályait. A kommunális szennyvizeket a dunaújvárosi szennyvíztisztítóba juttató szennyvíz-gerincvezeték megépült.

ÖVEZET: nagyvízi meder övezete

Vonatkozó követelmény: miniszteri rendelet 6. §

6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.

A nagyvízi meder adatszolgáltatás alapján lehatárolásra került a településrendezési tervekben.

Az övezet korábban lehatárolt üdülőterületet érint, új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre a nagyvízi mederben.

ÖVEZET: tájképvédelmi terület övezete

Vonatkozó követelmény: miniszteri rendelet 4. §

> 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
>
> (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni
>
> a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
>
> b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben a településképi követelményeket.

A településrendezési tervek feltüntetik tájképvédelmi terület határát, mint más jogszabállyal érvényesülő elem. A településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályai a tájképi követelményeknek megfelelő övezetek és építési övezetek megállapításával érvényesülnek.

ÖVEZET: világörökségi és világörökségi várományos terület, településszintű lehatárolás, a lehatárolás a településrendezési eszközben pontosítandó

Vonatkozó követelmény: TrTv. 31. §

> 31.§ (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
>
> (2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:
>
> a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,..

A világörökségi várományos területeket a Világörökségi várományos helyszínek jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet 1. melléklete határozza meg.

A világörökségi várományos területet adatszolgáltatás alapján feltüntetik a településrendezési tervek.

Világörökségi kezelési terv nem készült, vagy nem nyilvános. A tervezett területfelhasználás módja és mértéke (beépítésre nem szánt különleges terület, 5%-os beépíthetőség) összhangban van a világörökségről szóló törvényben meghatározott célokkal.

III.2.2. Megyei övezetek

ÖVEZET: Földtani veszélyforrás terület övezete, településszintű lehatárolás, a lehatárolás a településrendezési eszközben pontosítandó.

Vonatkozó követelmény: miniszteri rendelet 11. §

> 11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
>
> (2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.
>
> (3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

A településrendezési eszközök a veszélyeztetettség két szintjét határozzák meg és ennek megfelelően határolják le a területeket:

- a tervelőzmények szerinti, geotechnikai vizsgálatok alapján csúszásveszélyes területek
- a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján potenciálisan csúszásveszélyes területek

A bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes államigazgatási szerv a beépítés feltételeinek a helyi építési szabályzatban megállapított szabályaihoz hozzájárult.

Új beépítésre szánt terület felszínmozgással veszélyeztetett területen nem került kijelölésre.

ÖVEZET: Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések, településszintű lehatárolás

Vonatkozó követelmény: FMTrT 10. §

> 10. § (1) A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak, valamint településszerkezeti terveinek készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.
>
> (2) Az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó települések esetében közös, társulásban elkészített településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, valamint településszerkezeti terv kidolgozása javasolt.
>
> (3) A tervdokumentumokban különösen az alábbi térségi jelentőségű tartalmi elemeket kell összehangolni, a térségi szinten rendelkezésre álló humán, gazdasági és természeti erőforrások együttes vizsgálata alapján:
>
> a) a közlekedési hálózat elemeit,
>
> b) a több település ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát,
>
> c) a kereskedelmi-gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét,
>
> d) az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit,
>
> e) a rendelkezésre álló szabad „barnamezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére.

A településrendezési eszközök egyeztetése a vonatkozó kormányrendelet szabályai alapján minden felülvizsgálat és módosítás során is egyeztetésre kerülnek a megyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi

település önkormányzatával (314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdés: A koncepciót, a stratégiát, a településrendezési eszközöket, a kézikönyvet és a településképi rendeletet a polgármester, ..egyezteti..az érintett területi és települési önkormányzatokkal.)

Az infrastruktúra nem változik, a helyi a kerékpáros infrastruktúrán kívül tervezett elem nincs. A meglévő és tervezett kerékpáros infrastruktúra kapcsolódik a szomszédos települések hálózatához.

ÖVEZET: Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet által érintett települések

Vonatkozó követelmény: FMTrT 12. §

> 12. § (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit, valamint településrendezési eszközeit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutathatóságát is figyelembe véve kell kidolgozni.
>
> (2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és területegységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban.

Az Építési törvény „A településfejlesztés és a településrendezés célja és alapvető követelményei” alcím alatti 7. §, különösen az (1) bekezdés c) pontja (A településfejlesztés és a településrendezés célja…a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése), és a (2) bekezdés (településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni:

„c) pontja: a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,..

h) pontja: a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, ..

i) pontja: a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait,…

j) pontja: a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,..

l) pontja: az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,..

p) pontja: a zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását)”

biztosítja, hogy Rácalmás településrendezési eszközei megfelelnek az FMTrT 12. § követelményeinek.

ÖVEZET: Majorsági térség övezete által érintett települések övezete

Vonatkozó követelmény: FMTrT 13. §

> 13. § (1) Majorsági térség övezetbe tartozó települések mezőgazdasági területein és mezőgazdasági üzemi különleges területein a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a termőföldvédelem, környezetvédelem, valamint az épített örökségi és táji értékek figyelembevétele mellett segíti és ösztönzi - különösen a mezőgazdasági funkcióhoz, tevékenységekhez kapcsolódó - fejlesztéseket és beépítéseket.
>
> (2) A meglévő majorsági területek (mezőgazdasági üzemi különleges területek, „majorok", „puszták") figyelembevételével, és lehetőség szerinti felhasználásával kell meghatározni mezőgazdasági birtokközpontok létesítésének, valamint beépítésének speciális, helyi adottságokat és igényeket figyelembe vevő szabályait.

A mezőgazdasági területeken Rácalmás helyi építési szabályzata differenciáltan, az adottságokat figyelembe véve határozza meg, hogy mely területeken alakítható ki birtokközpont.

A meglévő beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területeken a bővítés lehetősége biztosított.

ÖVEZET: Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete

Vonatkozó követelmény: FMTrT 15. §

FMTrT 15. § (1) bekezdés szerint a településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, elkészíteni, hogy a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet területét érintően - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - naperőmű ne legyen létesíthető.

A TrTv. szerint az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve:

- ökológiai hálózat magterületének övezete, 25. §
- ökológiai folyosó 26. §
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete 27. §
- erdők övezete 30/A. §

Rácalmás településrendezési tervein feltüntetésre került az ökológiai folyosó (magterület nincs) és az Erdőállomány Adattári erdők. Nincs feltüntetve, mivel az építés rendjére nincs közvetlen hatással, -az erőművek kivételével-, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete.

A Helyi Építési Szabályzat kiegészül a vonatkozó előírással és egy, az FMTrT tervlapján lehatárolt területeket a léptéknek megfelelően beazonosíthatóan ábrázoló rajzi melléklettel.

IV. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSÁNAK SZÁMÍTÁSA

Új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, a BIA érték szinten tartását nem kell biztosítani (Étv. 7. § (3) bekezdés b) pont).

A településszerkezeti terv leírásában a területi mérleget és BIA érték számítást cserélni kell, ezért a biológiai aktivitásérték változását kimutatjuk annak ellenére, hogy az egyenleget nem kell biztosítani.

A biológiai aktivitásértéket a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete 2022. 08. 17-től 2027. 06. 30-ig hatályos (2022. 11. 11-én) állapota alapján számoljuk. A biológiai aktivitásérték szorzók változását csak az új közlekedési területeknél követjük le.

A településszerkezeti változások az alábbiak:

1. Kerékpárút:

meglévő	tervezett	változás
területfel-használás	terület használás	terület mértéke m2
Má	KöU	12.759
Lf	KöU	5.928
összesen		18.723

2. Pintér-tó:

meglévő	tervezett	változás
területfel-használás	terület használás	terület mértéke m2
Lke	K-R	81
Lf	K-R	387
		468

ÖSSZES TERÜLETFELHASZNÁLÁS-VÁLTOZÁS

meglévő	tervezett	változás
területfelhasználás		terület mértéke (m2)
Lf		5.928+387=6.315
Lke		81
	K-R	468
	KöU	18.723
Má		12.759

A településszerkezeti terv leírásának 5. pontja, „A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE ÉS A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁS SZÁMÍTÁSA” táblázatának érintett sorai az alábbiak szerint változnak:

területfelhasználás változás után	terület (m2)	terület (Ha)	biológiai aktivitás-érték szorzó	biológiai aktivitás-érték változás	biológiai aktivitás-érték
Lke	302575,07 -81 302494	30,26 30,25	2,7		~~81,70~~ 81,68 (-0,02)
Lf	2790471,79 -6.315 2784157	 ~~279,05~~ 278,42	2,4		~~669,71~~ 668,21 (-1,50)
Vt	320951,85	32,10	0,5		16,05
Gksz	139649,13	13,96	0,4		5,59
Gá	627763,52	62,78	0,4		25,11
Gip	1470754,7	147,08	0,4		58,83
Ü	372629,12	37,26	2,7		100,61
K-R	84397,28 +468 84865	~~8,44~~ 8,49	1,5		12,66 12,73 +0,07
K-Fü	12703,15	1,27	1,5		1,91
K-P	5373,38	0,54	1,5		0,81
K-T	117973,29	11,80	3		35,39
K-Sp	23612,89	2,36	3		7,08
K-Mü	546700,64	54,67	0,7		38,27
Zkp	41846,37	4,18	6		25,11
Zkk	77109,52	7,71	6		46,27
Má	24107138,41 -12.759 24094379	2410,71 2409,44	3,7		8919,64 8914,92 (-4,72)
Mk	882673,66	88,27	5		441,34
Mko	723458,32	72,35	3,7		267,68
V	2049132,4	204,91	6		1229,48
KöU	1060928,21	106,09	0,5		53,05
KöU kerékpárút	+18.723	+1,8723	0,6		+1,12
KöK	147850,87	14,79	0,6		8,87
Ev	4507049,51	450,70	9		4056,34
Tk	15125,45	1,51	8		12,10
Kb-Km	3933,72	0,39	0,5		0,20
Kb-TKp	7088,07	0,71	6		4,25
Kb-R	105193,51	10,52	6		63,12
Kb-SpR	96932,39	9,69	6		58,16
Összesen	40641016,22	4064,10			16239,31 16234,26 (-5,06)

KÖZLEKEDÉSI ELEMEK

Gyüjtöút

Kiszolgáló út

Burkolatlan kiszolgáló út

Országos összekötö út

tervezett kiszolgáló út

Meglévö kerékpárút

Tervezett kerékpárút

Tervezett futópálya

Rágyaloglási távolság (300 m)



Buszmegálló

A munka megnevezése:

Rácalmás
Településrendezési terv
módosítása

Közlekedési munkarész

Fejér Európa Kft.
8000 Székesfehérvár, Ady Endre u. 26. I/1.
Tel.: 30/74-099-46
MMK nyilvántartási szám: C-07-000005
E-mail: info@fejereuropa.hu
Honlap: www.fejereuropa.hu

Megrendelő:
Rácalmás Város Önkormányzata
2459 Rácalmás, Szigetfő u. 11-13.

Tárgy:
Helyszínrajz

Dátum:
2022. október

Munkaszám:
3110/2022

Méretarány:
M=1:1000

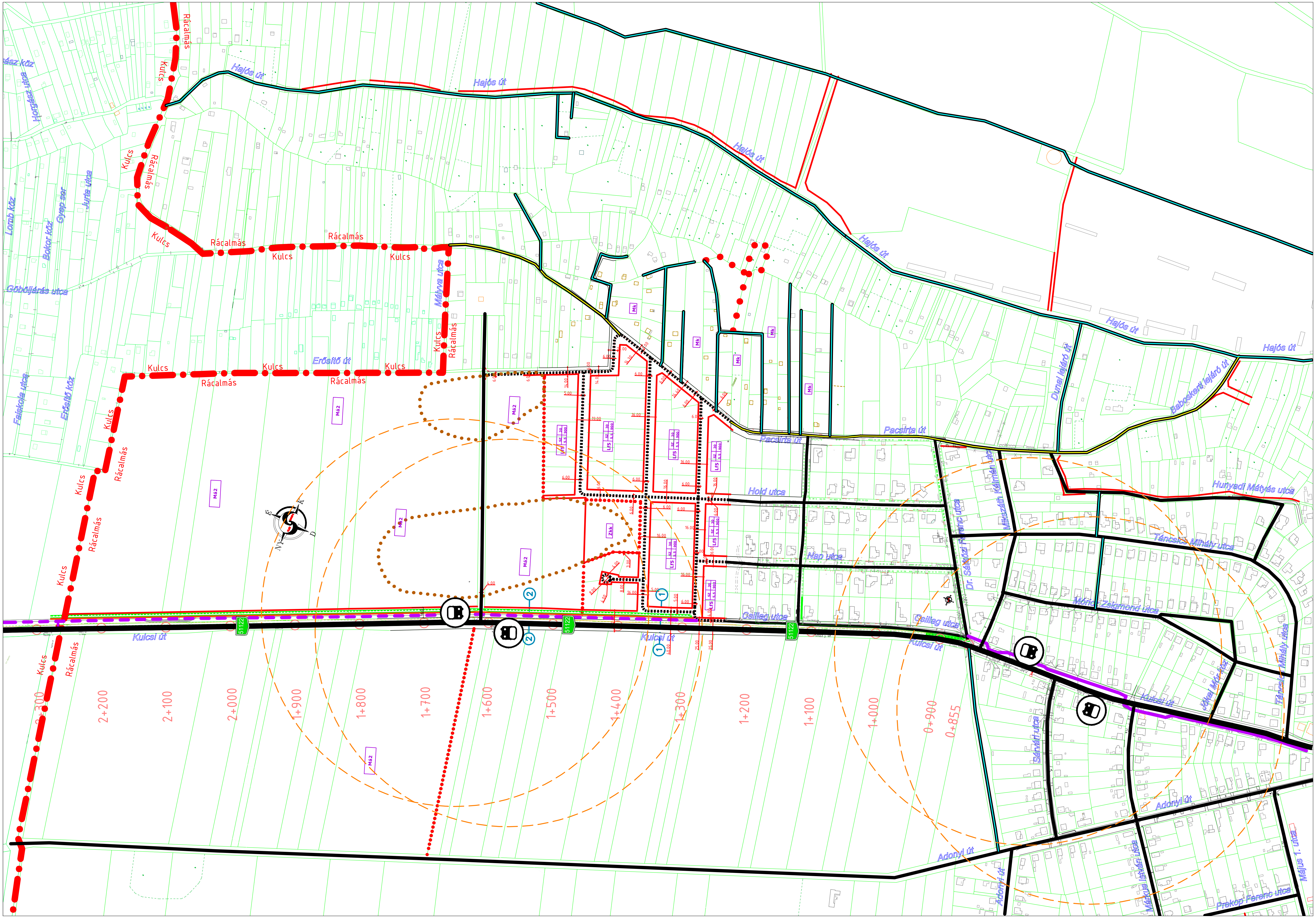
Ügyvezető, felelős tervező:
Grosz Krisztina
(KÉ-K, Tkö, VZ-TEL/07-0743)

Tervező:
Kiss Ferenc

Fájlnév:
S:\Rácalmás\3110 Rácalmás kerékpárút miatti HÉSZ módosítás\3110 U-03 HR 2022.10.19.dwg

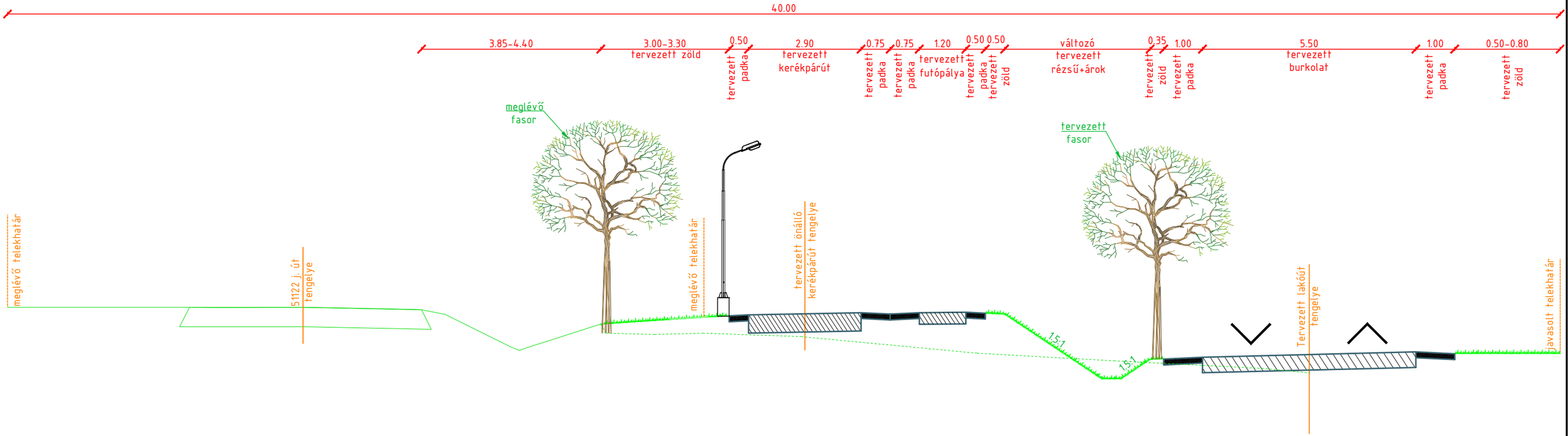
Rajzszám:
U-3

A tervdokumentáció a Fejér Európa Kft. saját szellemi terméke, melyet az 1999. évi LXXVI. Törvény szerint szerzői jog véd!

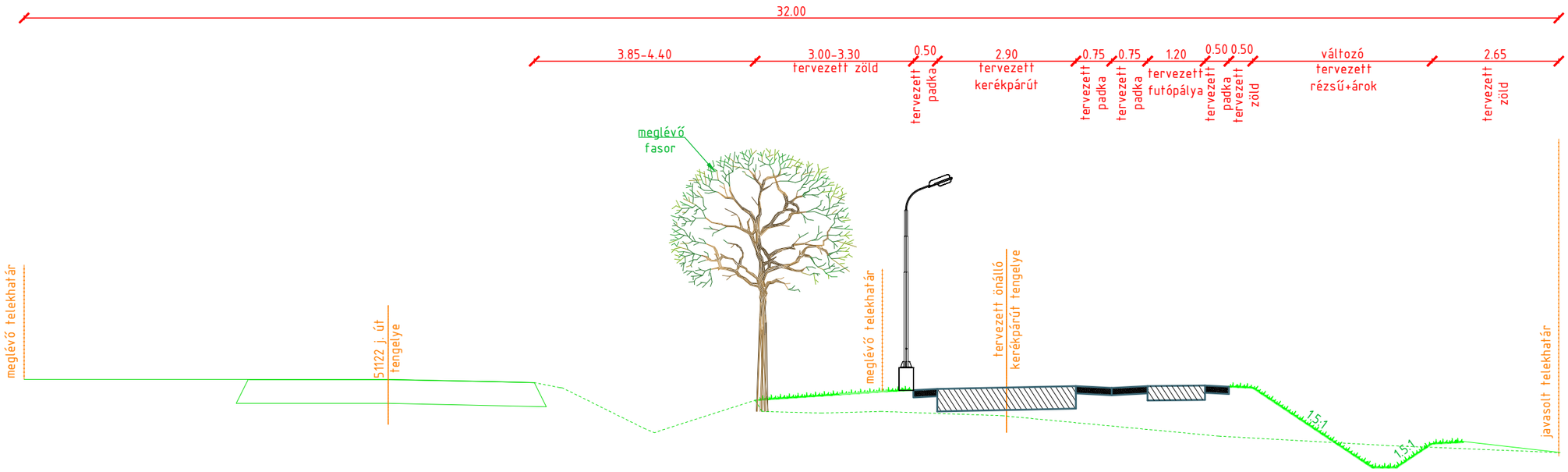


Hajós út
Rácalmás
Kulcs
Horgász utca
Lomb köz
Bokor köz
Gyep sor
Jurta utca
Göböljárás utca
Mályva utca
Erősítő út
Faiskola utca
Erősítő köz
Pacsirta út
Hold utca
Nap utca
Csillag utca
Kulcsi út
Dunai lejáró út
Baboskerti lejáró út
Hunyadi Mátyás utca
Dr. Sárközi Ferenc utca
Mikszáth Kálmán utca
Táncsics Mihály utca
Móricz Zsigmond utca
Jókai Mór köz
Sárvári utca
Adonyi út
Márkus István utca
Prekop Ferenc utca
Május 1. utca
Má2
Mk
Lf5
Zkk
51122
2+300
2+200
2+100
2+000
1+900
1+800
1+700
1+600
1+500
1+400
1+300
1+200
1+100
1+000
0+900
0+855

1 - 1 Javasolt belterületi lakóút kerékpárúttal, futópályával (országos közúttal párhuzamos)



2 - 2 Javasolt kerékpárút futópályával (országos közúttal párhuzamos)



MELLÉKLET AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZHEZ

Rácalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének

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

Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról

egységes szerkezetbe foglalva a 2022. novemberi rendelettervezettel a 314/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § szerinti véleményezésre

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~~ állapítja meg.

(3) A 2. melléklet Rácalmás Város Szabályozási Terve. A Szabályozási terv nyomtatásban a 2/A, és a 2/B m 1:2000 léptékű és a 2/C 1:10.000 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 oldatára.

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 településkép védelméről szóló helyi rendelet alapján v*édett 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, fásszárú 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 m^2–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 „telekcsoport újraosztással érintett terület” összes telke csak a telekcsoport újraosztásával alakítható, egyéb telekmegosztás, telekhatár-rendezés nem megengedett, 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 megengedett épületmagasságot, kivéve:

a) a sport és rekreációs célú műtárgyak magassága, ami legfeljebb az 1. melléklet szerint az övezetben, építési övezetben meghatározott legnagyobb megengedett 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 megengedett épületmagasság megnövelhető 1 oromfal alkalmazása esetén 0,5 m-rel, 2 oromfal alkalmazása esetén 1 m-rel.

(3) Az oldalhatáron álló homlokzatra, az oldalhatártól 3 m-nél kisebb távolságra elhelyezett homlokzatra és az utcai homlokzatra külön, az épületmagasság számítás szabályai szerint számított magassága nem lehet nagyobb, mint az építési övezetre az 1. mellékletben megállapított megengedett legnagyobb épületmagasság, amely az utcai homlokzaton oromfal alkalmazása esetén 0,5 m-rel növelhető.

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 kisebb mértékben lépi túl az 1. mellékletben az adott övezetre vonatkozó határértéket, a telek beépítettsége nem növelhető, a meglévő épület vagy a telken az elbontott helyén épülő új épület az övezetre előírt többi szabály szerint alakítható.

(4) 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.

(5) Ha a telken meglévő épület magassága meghaladja az adott övezetre vonatkozó legnagyobb megengedett épületmagasságot, a meglévő épület magassága nem növelhető, a bővítés az övezetre előírt többi szabály szerint lehetséges.

(6) Ha egy épület, amelynek a területe vagy a magassága meghaladja az 1. mellékletben az adott övezetre vonatkozó határértéket, elbontásra kerül, és az új épületet nem azonos helyen és tömeggel helyezik el, akkor az új épületet az 1. mellékletben az övezetre meghatározott határértékek alapján kell kialakítani.

(7) Rendeltetés megváltoztatása esetén az új rendeltetésnek meg kell felelnie az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletnek és e rendelet rendelkezéseinek is.

7. §

(1) Oldalhatáron álló beépítés estén – a csapadékvíz saját telken való elvezetése és az épület karbantartása érdekében – az épület falának külső síkja a telekhatártól legkevesebb 1m-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~~.

(3) Szabadon álló beépítési mód esetén az oldalkert mérete az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3 m.

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 az (1) bekezdés a) pont 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) Utcai kerítés magassága, ha az övezet építési előírásai másként nem rendelkeznek, ~~általában~~ gazdasági területen 2 m, egyéb helyen legfeljebb 1,8 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, fúrt 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, fúrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,

c) trágya- és trágyalétároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 16 m-re, fúrt 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 rézsűlábtól, valamint a rézsülétől számított, a rézsű fal 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 rézsü 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.

(3) Alábányászott területnek kell tekinteni a meglévő pincék feletti területeket.

(4) Bányászati tevékenységgel érintett területnek kell tekinteni minden olyan területet, amelyen jelenleg, vagy a múltban a földfelszínt megbontó bányászati tevékenység folyt, valamint a 2. mellékleten jelölt rekultivált szemétlerakó 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 közcsatorna hálózattal együtt építhető,

b) víz fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna 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 közcsatorna 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 közcsatorna 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.

(2.a) Naperőmű, -a háztartási méretű kiserőművek kivételével-, nem helyezhető el:

a) a helyi védett Ófalu területén,

b) a 4. mellékleten lehatárolt a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területen.

(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 kelöltek 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, fáskamra, 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, legfeljebb 4 lakásos lakóépület vagy legfeljebb 4 lakó rendeltetési egységet is tartalmazó épület helyezhető el.

(3) A településközpont területen telkenként egy melléképület helyezhető el.

(4) A településközpont területen nem helyezhető el

a) üzemanyagtöltő 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 kereskedelemi, 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 1szolgálati 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 övezekben lakás

a) csak kiegészítő rendeltetésként,

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, 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.

(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.

(8) 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 kivételével épület nem helyezhető el, kivéve a buszvárókat.

17. Zöldterületek előírásai

34. §

(1) Az 1. és 2. mellékleten **Zkp** jelű **közpark** 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, áteresz 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 indokolttá 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 m^2 (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 m^2 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 indokolttá teszi. A lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb 300m^2 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 indokolttá teszi. Lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb 300m^2 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 övezeteben 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 időszakra való visszatartását,

c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(2) A V övezetbe sorolt vízfolyásokon áthidalás, áteresz 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 rendeltetésszerű 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 rendeltetésszerű 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 földfelszínt 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, ….

Schrick István	dr. Györe Andrea
polgármester	jegyző

A rendeletet kihirdettem ….. napján.

jegyző

1. MELLÉKLET A 16/2019. (X.2.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

1.1. Kertvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G
	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
	Lke1	szabadon álló	700	16	30 %	50 %	5,0
	Lke2	szabadon álló	800	18	30 %	50 %	5,0
	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	700	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
	Lf5	szabadon álló	900	24	30 %	40 %	5,5
6.	**Lf6**	szabadon álló	800	20	30%	40 %	5,0
7.	**Lf7**	szabadon álló	700	18	30 %	40 %	5,0

8.	**Lf8**	szabadon álló	800	16	25 %	50 %	4,0
9.	**Lf9**	szabadon álló	5000	40	20 %	60 %	5,0
9.	**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**	zártsorú	180	10	60 %	20 %	5,0
3.	**Vt2**	zártsorú	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
			m2	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 ……. iktatószámon kiadott hozzájárulása alapján

1.7. Hétvégi 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
			m2	m	%	%	m
2.	**Üh1**	oldalhatáron 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 kialakít-ható telekméret	legkisebb ki-alakítható telekszéles ség	leg-nagyobb meg-engedett beépített-ség mértéke	legkisebb meg-engedett zöldfelület mértéke	leg-nagyobb meg-engedett épület-magasság
			m2	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**	zártsorú	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 ……. iktatószámon 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	meg-engedett legnagyobb épület-magasság	épületek legkisebb meg-engedett távolsága nem köz-területi telek-határtól	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 gyep, rét, legelő, szántó művelési ág esetén, nem építhető nádas művelési ág esetén	3%	4,5 m	3 m	birtok-központ 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	birtok-központ el-helyezhető
		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 meg-engedett legnagyobb beépítettsége	megengedett legnagyobb épület-magasság	épületek meg-engedett legkisebb távolsága telekhatár-tól	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	meg-engedett legnagyobb be-építettség	megengedett legnagyobb épület-magasság	épületek meg-engedett legkisebb távolsága telek-határtól	egyéb
		m^2	%	m	m	
1.	**Beépítésre nem szánt különleges kegyeleti park övezet**					
2.	**Kb-Tkp**		2%	5 m	5 m	
5.	**Beépítésre nem szánt különleges rekreációs övezet**					
6.	**Kb-R1**	2500	10 %	6 m	10 m	zöldfelület 80 %
7.	**Kb-R2**	5000	1 %	5 m	10 m	zöldfelület 80 %
8.	**Beépítésre nem szánt különleges közmű övezet**					
9.	**Kb-Km**	2500	10 %	5 m	5 m	
10.	**Beépítésre nem szánt különleges sport övezet**					
11.	**Kb-SpR**	5000	5 %	4 m	10 m	a zöldfelület a régészeti örökségre tekintettel alakítandó ki

2. MELLÉKLET A 16/2019. (X.2.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Rácalmás szabályozási terve

(külön lapon)

3. MELLÉKLET A 16/2019. (X.2.) 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, 1178/2