RÁCALMÁS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA 3 TERÜLETEN:

Jankovich Hotel bővítése,
Duzlok-alja lakóterület,
új közkert a sportcsarnok mellett
és

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT FELÜLVIZSGÁLATA

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66. §
(általános eljárás) szerinti
véleményezési dokumentáció

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

2025. március

RÁCALMÁS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
MÓDOSÍTÁSA
3 TERÜLETEN:
JANKOVICH HOTEL BŐVÍTÉSE,
DUZLOK-ALJA LAKÓTERÜLET,
ÚJ KÖZKERT A SPORTCSARNOK MELLETT
ÉS
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
FELÜLVIZSGÁLATA

2025. március

A 419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 66. §, ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Megrendelő:	**Rácalmás Város Önkormányzata** 2459 Szigetfő utca 13-15.
Főépítész:	**Zsigmond László**
Tervező:	**TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.** Budapest, 1121 Kakukkhegyi út 9. Tel: 0620-244-8492 e-mail: tervezes@tt1.hu
Településtervező:	**Nemesánszky Ildikó** **TT/1 01-1641** okl. építészmérnök
Tájrendezés, környezeti értékelés:	
	Kiss-Polák Andrea **TK 13-1860, TT 13-1860** okl. tájépítészmérnök, településmérnök
Közlekedés:	**Fejér Európa Kft.**
	Grosz Krisztina **KÉ-K, Tkö, VZ-TEL/ 07-0743** okl. építőmérnök
	Maráczi Rodrigó Dávid közlekedésmérnök

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

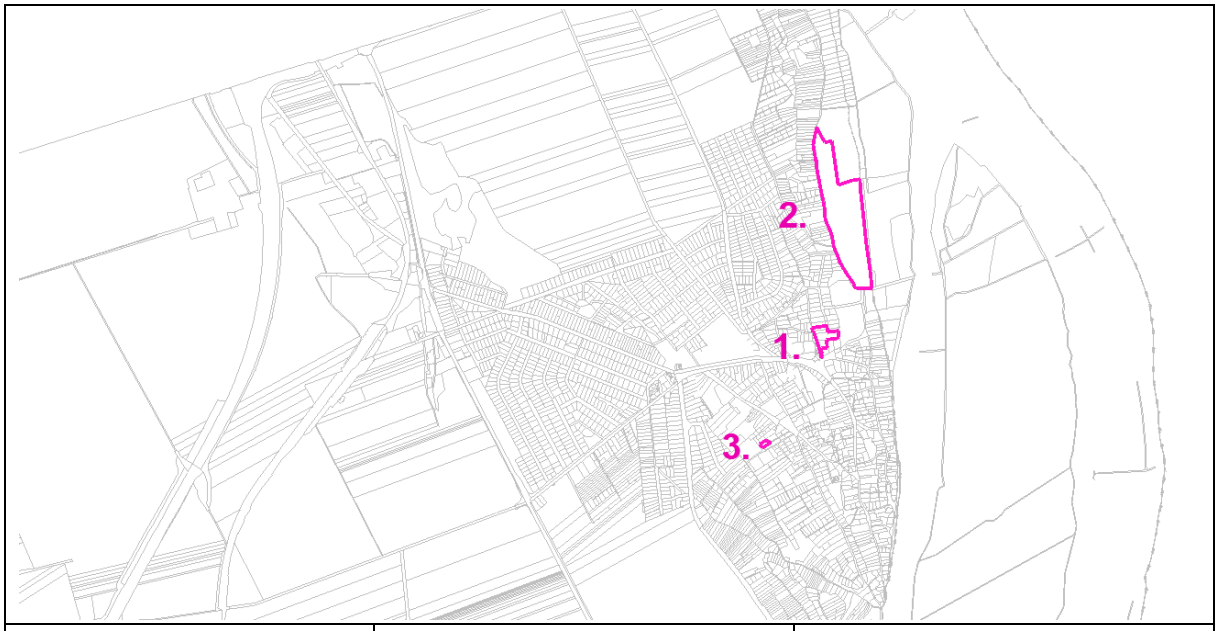
RÁCALMÁS VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK módosítása

LEÍRÁS

1. Rácalmás Város településszerkezeti tervének leírása 3. pontja kiegészül a 3.6. ponttal:

„3.6. Változások a Jankovich Hotel bővítése, a Duzlok-alja lakóterület és a tervezett közkert területén



terület neve	változás előtti területfelhasználás	változás utáni területfelhasználás
1. Jankovich Hotel bővítésének területe	lakó, falusias	településközponti
2. Duzlok alja lakóterület	településközponti	lakó, falusias
	beépítésre szánt különleges rekreációs	
3. tervezett közkert	településközponti	közkert

2. Rácalmás Város településszerkezeti tervének leírása a 4. pontját követően kiegészül az alábbi 4.A ponttal.

„4.A. A 3.6. pont szerinti módosításból adódó területi mérleg és biológiai aktivitásérték változás

területfelhasználás	változás jele	változás mértéke (m2)	összesen (m2)	összesen (Ha)	biológiai aktivitás-érték szorzó	biológiai aktivitás-érték
Lf	1.	- 9721	+111.956	11,1956	2,4	+ 26,87
	2.	+121.677				
Vt	1.	+ 9721	- 66.125	6,6125	0,5	– 3,31
	2.	- 74.787				
	3.	- 1059				
K-R	2.	- 46.890	- 46.890	- 4,6890	1,5	– 7,03
Zkk	3.	+ 1059	+ 1059	+0,1059	6	+ 0,6
összesen						+17,13

A település biológiai aktivitásértéke a 3.6. szerinti módosítást követően + 17,13 értékkel változik, 16234-ről 16251-re nő.”

3. Rácalmás Város településszerkezeti tervének leírása 5. pontját követően kiegészül a következő 5.A ponttal.

„5.A. A 3.6. pont szerinti módosítás összhangja a területrendezési tervekkel

A tervezett módosítások közül az 1. és a 3. módosítás a Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Fejér megye területrendezési tervéről szóló 2/2020. (II. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban **FmTrT**) 2. melléklete (Fejér megye Szerkezeti Terve) szerinti települési térségben, a 2. módosítás mezőgazdasági térségben van. A térszerkezeti tervvel való összhangot a mezőgazdasági térségre igazoljuk.

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	**Területrendezési követelmények** **TrTv 11. §**	**Megfelelőség igazolása**
Mezőgazdálkodási térség területe a FMTrT-ben: **2763,21 Ha** **mezőgazdasági terület Rácalmás településszerkezeti tervében** **2562,79 Ha**	A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével 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.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban TrTv) 90. § 2) bekezdése szerint **„a vármegyei területrendezési terv hatálya alá tartozó településrendezési terv tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni**, kivéve, ha ez a terület a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1–4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik.

A 2. terület a módosítás előtt településközponti és különleges területek, a változtatást követően falusias lakóterület, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik a módosítás során, így a 90. § (2) bekezdés hatálya alatt áll.

A TrTv térségi övezetekre vonatkozó szabályai teljesülésének szempontjából a tervezett módosítások, mivel beépítésre szánt területek változnak beépítésre szánt és a 3. módosítás során beépítésre nem szánt területre, nem relevánsak.”

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

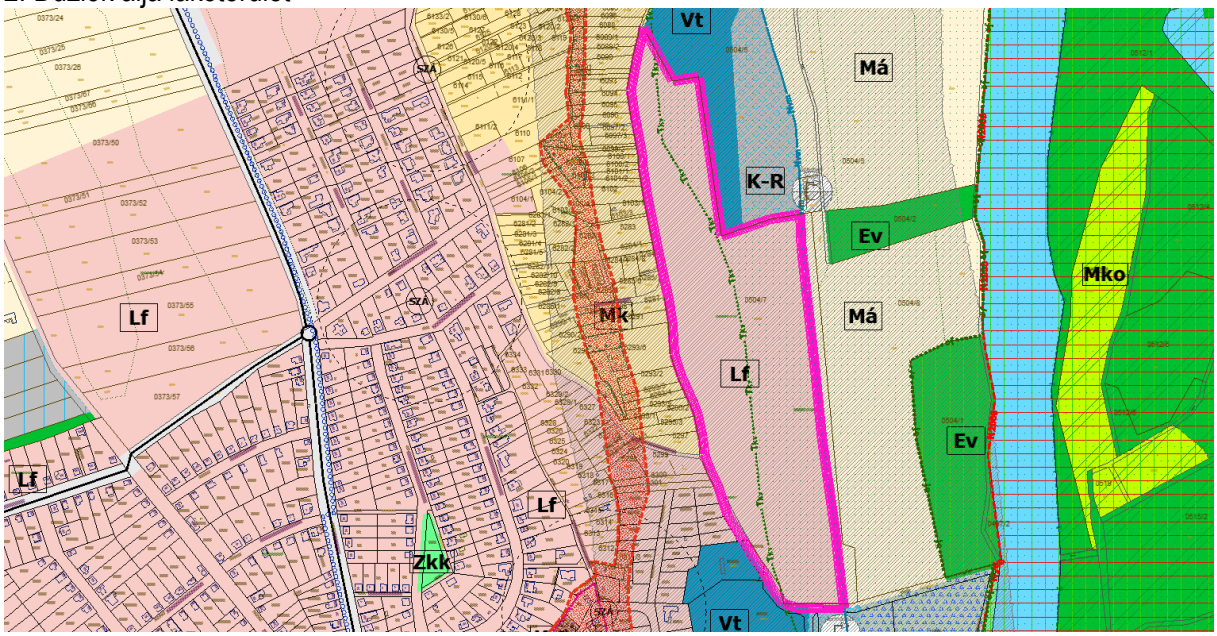
RÁCALMÁS VÁROS

T E L E P Ü L É S S Z E R K E Z E T I T E R V E T E R V L A P J Á N A K
módosítása

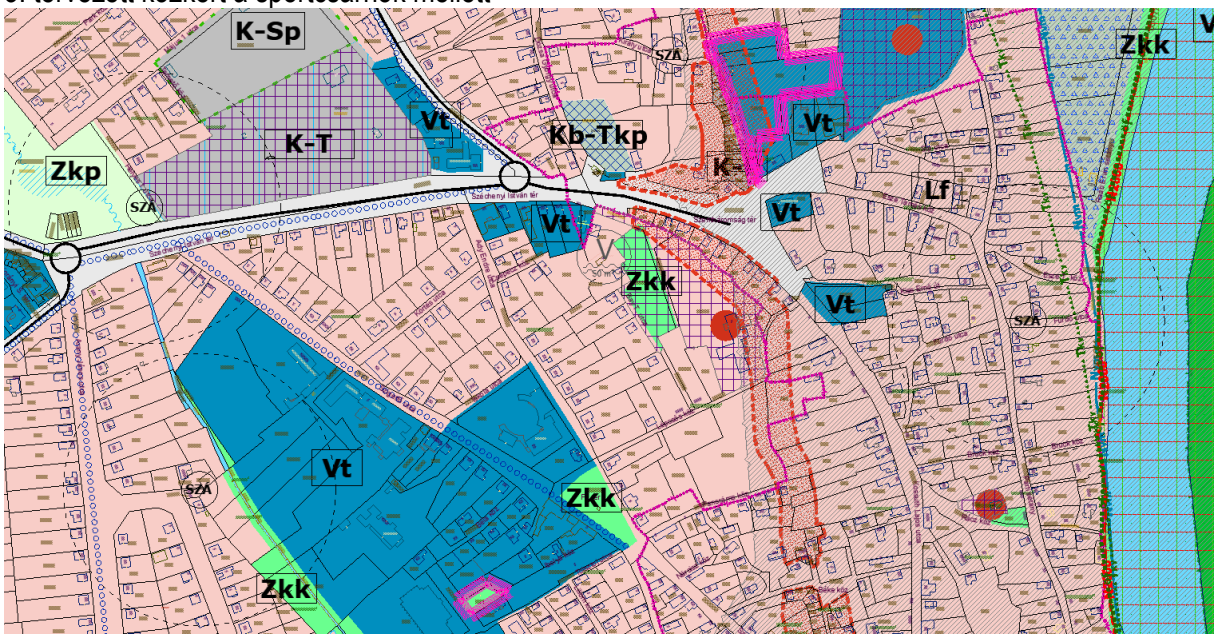
A módosítás a rózsaszín keretbe foglalt területekre terjed ki

területfelhasználás változása (csak a véleményezéshez feltüntetve)

2. Duzlok alja lakóterület



1. Jankovich Hotel bővítésének területe
3. tervezett közkert a sportcsarnok mellett



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 a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. §-ban kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. §-ban meghatározott véleményezésre jogosult szervek és partnerek véleményének kikérésével a következő rendeletet alkotja:

1. § A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelet 2. § kiegészül a következő 5a. ponttal:

„5a. Meglévő épület: a földhivatali nyilvántartási térképen feltüntetett, vagy hatósági bizonyítvánnyal igazoltan legalább 10 éve fennálló épület, ide értve a melléképületet és a pincét is.”

2. § A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelet 3. § kiegészül a következő (8) bekezdéssel:

„(8) Az 1. mellékletben az egyes építési övezetekre meghatározott legkisebb kialakítható telekszélesség elsősorban a konvex négyszög alakú telekre alkalmazandó, ahol a telek szélessége a telek területének és a 2 hosszabb oldal hossza átlagának hányadosa.”

3. § (1) A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelet 7. § (2)-(3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az olyan övezethatárok mentén, amelyhez legalább az egyik oldalon szabadon álló beépítésű építési övezet csatlakozik, új épület, a 2,5 m-nél nem magasabb fedett, de oldalán nyitott épületet, az övezethatártól számított 3 m széles sávon belül nem helyezhető el.

(3) Szabadon álló beépítési mód esetén az oldalkert mérete

a) általában az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3 m,

b) ahol a meglévő épület és a meglévő oldalhatár közötti távolság kisebb, mint 3 m, az oldalkert mérete a kialakult állapottal egyező mértékű.”

(2) A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelet 7. § a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Meglévő épület területe minden esetben építési hely, amin belül az épület átépíthető, újraépíthető.”

4. § (1) A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelet 27. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Lakóterületen, ha építési telek megközelítését szolgáló út szabályozási szélessége kisebb, mint 10 m, az építési telken lefeljebb 5 személygépkocsi-várakozóhely alakítható ki és nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.”

(2) A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelet 27. § (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Lakóterületen a közterületi vagy magánúti határtól számított 15 m-es sávban, fekvőtelken és saroktelken a hosszabbik telekhatár mentén 8 m-es sávban új melléklépület nem helyezhető el."

(3) A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelet 27. § (8) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Lakóterületen

a) fekvőtelek esetében az előkert mélysége a 3 m, vagy a kialakult, a hátsókert mélysége 5 m vagy a kialakult,

b) az oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben a 18 m-nél kisebb szélességű saroktelken a hosszabbik telekhatár mentén az előkert 3 m, vagy a kialakult, a be nem épített oldalkert 3 m,

c) az előkert mérete:

ca) a Barinai utcában a Harmat utcától délre tervezett szabályozási vonallal nem érintett telkeken 10 m,

cb) a Harmat utcában 10 m, a saroktelkeken a Barinai utca felé 6 m,

cc) a Bokréta köz északi oldalán 10 m, a saroktelken a Somogyi Béla utca felé a kialakult,

cd) a Bokréta köz déli oldalán 7 m, a saroktelken a Somogyi Béla utca felé 6m,

azzal, hogy meglévő épület esetén, ha az előkert ennél kisebb, akkor kialakult."

5. § A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelet 28. § a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A **Vt13** építési övezetben:

a) a (2) és a (3) bekezdést nem kell alkalmazni,

b) telkenként 2 lakás helyezhető el,

c) gyalogút mentén az előkert 3 m, egyéb helyen a kialakult."

6. § A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelet 31. § a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) Az **Üh2** építési övezetben meglévő épület bővítése során a 7. § (3) bekezdés b) pontjának megfelelően az oldalkert akkor lehet kevesebb, mint 3 m, ha:

a) az ikresen elhelyezett épületek tetőidomai építészeti és műszaki szempontból illeszkednek,

b) a meglévő szomszédos üdülőépület állandó emberi tartózkodásra szolgáló helységeinek benapozottsága nem romlik,

c) a szomszédos épületeken elhelyezett napelemeket nem árnyékolja le."

7. § A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

8. § A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

polgármester jegyző

Záradék:
E rendelet…… napján kihirdetésre került.
jegyző

1. melléklet a …….rendelethez

1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

1.1. Kertvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G
	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telek-szélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb meg-engedett épület-magasság
			m2	m	%	%	m
	Lke1	szabadon álló	700	16	30 %	50 %	5,0
	Lke2	oldal-határon 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 kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telek-szélesség	legnagyobb meg-engedett beépítettség mértéke	legkisebb meg-engedett zöldfelület mértéke	legnagyobb 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
6.	**Lf5**	szabadon álló	900	24	30 %	40 %	5,5
7.	**Lf6**	szabadon álló	800	20	30%	40 %	5,0
8.	**Lf7**	szabadon álló	700	18	30 %	40 %	5,0
9.	**Lf8**	szabadon álló	800	16	25 %	50 %	4,0

10.	**Lf9**	szabadon álló	5000	40	20 %	60 %	5,0
11.	**Lf10**	szabadon álló	1300	40	20 %	60 %	5,0
12.	**Lf11** (hibajavítás)	szabadon álló	2000	40	20 %	60 %	5,5
13.	**Lf12** új lakóterület	szabadon álló	1000	20	25 %	60 %	5,0

1.3. Településközpont terület

	A	B	C	D	E	F	G
1.	**új építési övezet jele**	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telek-szélesség	legnagyobb meg-engedett beépítettség mértéke	legkisebb meg-engedett zöldfelület mértéke	legnagyobb 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**	oldal-határon álló	1000		60%	20%	6,5
13.	**Vt12**	szabadon álló	2000	16	40%	20%	10,0
14.	**Vt13** (szálloda)	oldal-határon álló	800	16	35%	40%	7,5

1.4. Kereskedelmi, szolgáltató terület

	A	B	C	D	E	F	G
1.	**építési övezet jele**	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telek-szélesség	legnagyobb meg-engedett beépítettség mértéke	legkisebb meg-engedett zöldfelület mértéke	legnagyobb 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 kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telek-szélesség	legnagyobb meg-engedett beépítettség mértéke	legkisebb meg-engedett zöldfelület mértéke	legnagyobb 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 kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telek-szélesség	legnagyobb meg-engedett beépítettség mértéke	legkisebb meg-engedett zöldfelület mértéke	legnagyobb 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 FE/ÁF/00197-13/2019. iktatószámon kiadott hozzájárulása alapján

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

1.7. Hétvégi házas üdülőterület

	A	B	C	D	E	F	G
1.	**építési övezet jele**	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telek-szélesség	legnagyobb meg-engedett beépítettség mértéke	legkisebb meg-engedett zöldfelület mértéke	legnagyobb meg-engedett épület-magasság
			m2	m	%	%	m
2.	**Üh1**	oldal-határon álló	400	10	15 %	70 %	4,5
3.	**Üh2**	szabadon álló	450	12	15 %	70 %	4,5

1.8. Különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G
1.	**építési övezet jele**	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telekszélesség	legnagyobb meg-engedett beépítettség mértéke	legkisebb meg-engedett zöldfelület mértéke	legnagyobb 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 FE/ÁF/00197-13/2019. 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	megengedett 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,	legfeljebb a 3% fele, de legfeljebb $300m^2$	4,5 m	10m	

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

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

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

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETEI

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épület-magasság	épületek megengedett legkisebb távolsága telekhatártól	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

R Á C A L M Á S

SZABÁLYOZÁSI TERVE

2/A szelvény

M 1:2500

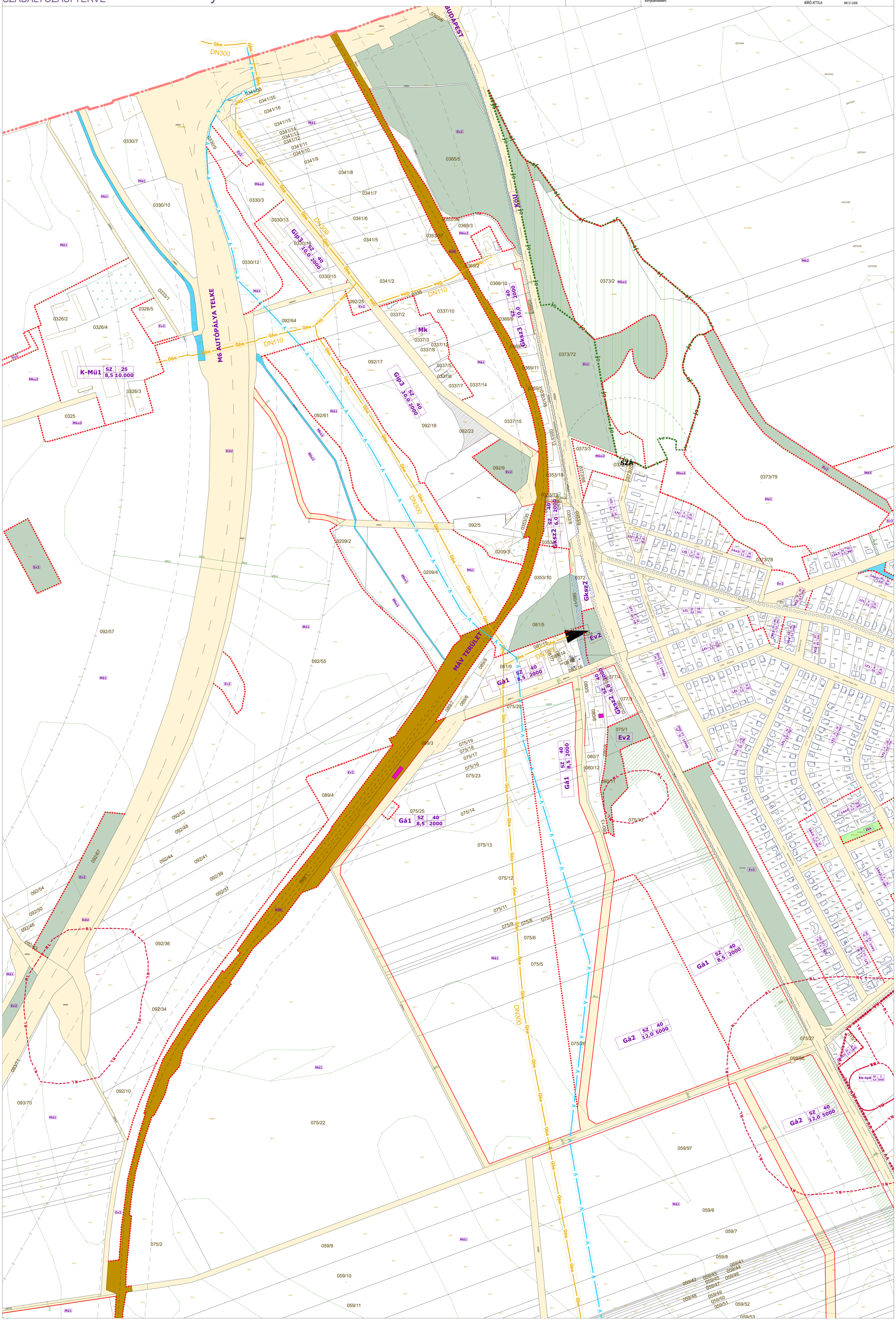
Megrendelő :

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

Tervező :

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

					Készült az állami alapadatok felhasználásával
településrendezés:	NEMESÁNSZKY ILDIKÓ	TT/I 01-1641	közlekedéstervező:	HEGYI ZOLTÁN	MK 13-2729
tájrendezés,	AUER JOLÁN	TK 01-5003	közmű, hírközlés:	HANCZÁR ZSOLTNÉ	MK 01-2418
környezetvédelem:				BÍRÓ ATTILA	MK 01-2456



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

R Á C A L M Á S

SZABÁLYOZÁSI TERVE

2/B szelvény

M 1:2500

Megrendelő :

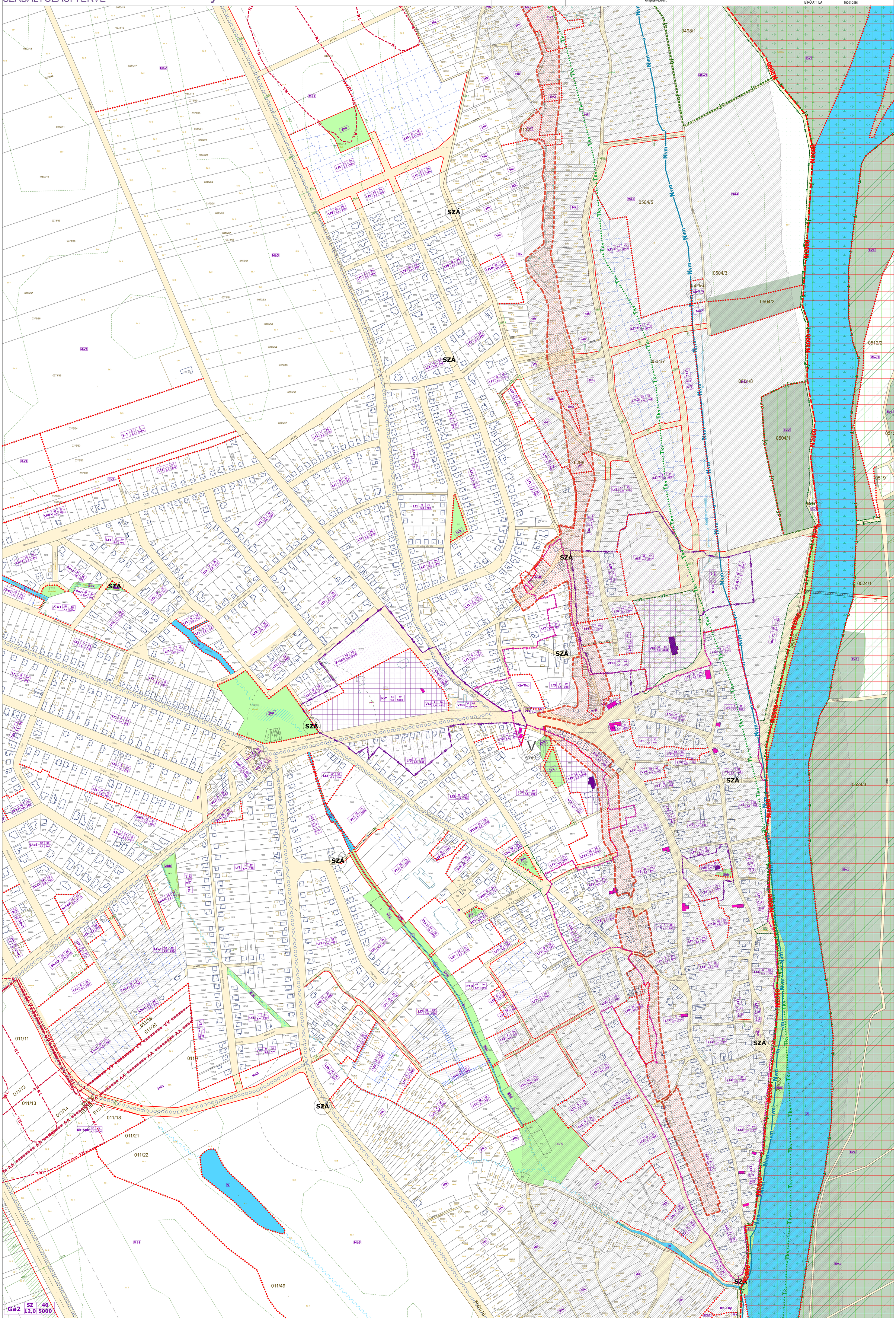
RÁCALMÁS Város Önkormányzata
2459 Rácalmás, Szigetfő u. 11-13.

Tervező :

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával

településrendezés:	NEMESÁNSZKY ILDIKÓ	TT/I 01-1641	közlekedéstervező:	HEGYI ZOLTÁN	MK 13-2729
tájrendezés,	AUER JOLÁN	TK 01-5003	közmű, hírközlés:	HANCZÁR ZSOLTNÉ	MK 01-2418
környezetvédelem:				BÍRÓ ATTILA	MK 01-2456



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
- 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
- P 20 férőhelynél nagyobb tervezett közterületi parkoló
- tervezett kerékpáros nyomvonal

MÁS JOGSZABÁLLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ VÉDELMI ELEM

Örökségvédelem

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

Épített örökség helyi védelme

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

Táj- és természetvédelem

- N2000 Natura 2000 védettségű terület
- Jö Öf Országos Ökológiai Hálózat ökofolyosó
- Tkv tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- T országos védettségű természetvédelmi terület

Helyi táj- és természetvédelem

- HT helyi védettségű természeti terület

Vízgazdálkodás védelmei

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

Katasztrófavédelem

- Kü Veszélyességi övezet külső
- Kö Veszélyességi övezet középső
- Be 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

- V ivóvíz gerinvcvezeték
- E400 400 kV-os légvezeték és bizt. védőtávolsága
- E220 220 kV-os légvezeték és bizt. védőtávolsága
- Gfnk nagyközép-nyomású földgázvezeték 5 m-es biztonsági területtel
- GN nagynyomású földgázvezeték 20-40 m-es biztonsági területtel
- 360 m³ víztorony, hidroglóbusz
- VM ivóvíz-tározó, vízmű,
- SZÁ szennyvízátemelő
- vízmű kút - meglévő
- V víztározó - meglévő
- gázfogadó állomás
- Mikrohullámú adótorony

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				

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

RÁCALMÁS

SZABÁLYOZÁSI TERVE

2/C szelvény

M 1:10000

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- település közigazgatási határa
- földrészlet határ, épület
- lebontott épület
- 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
- 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
- P 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

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

Közlekedés

- úttengely
- sínpár tengelye
- országos út Úttv. szerinti védőtávolsága

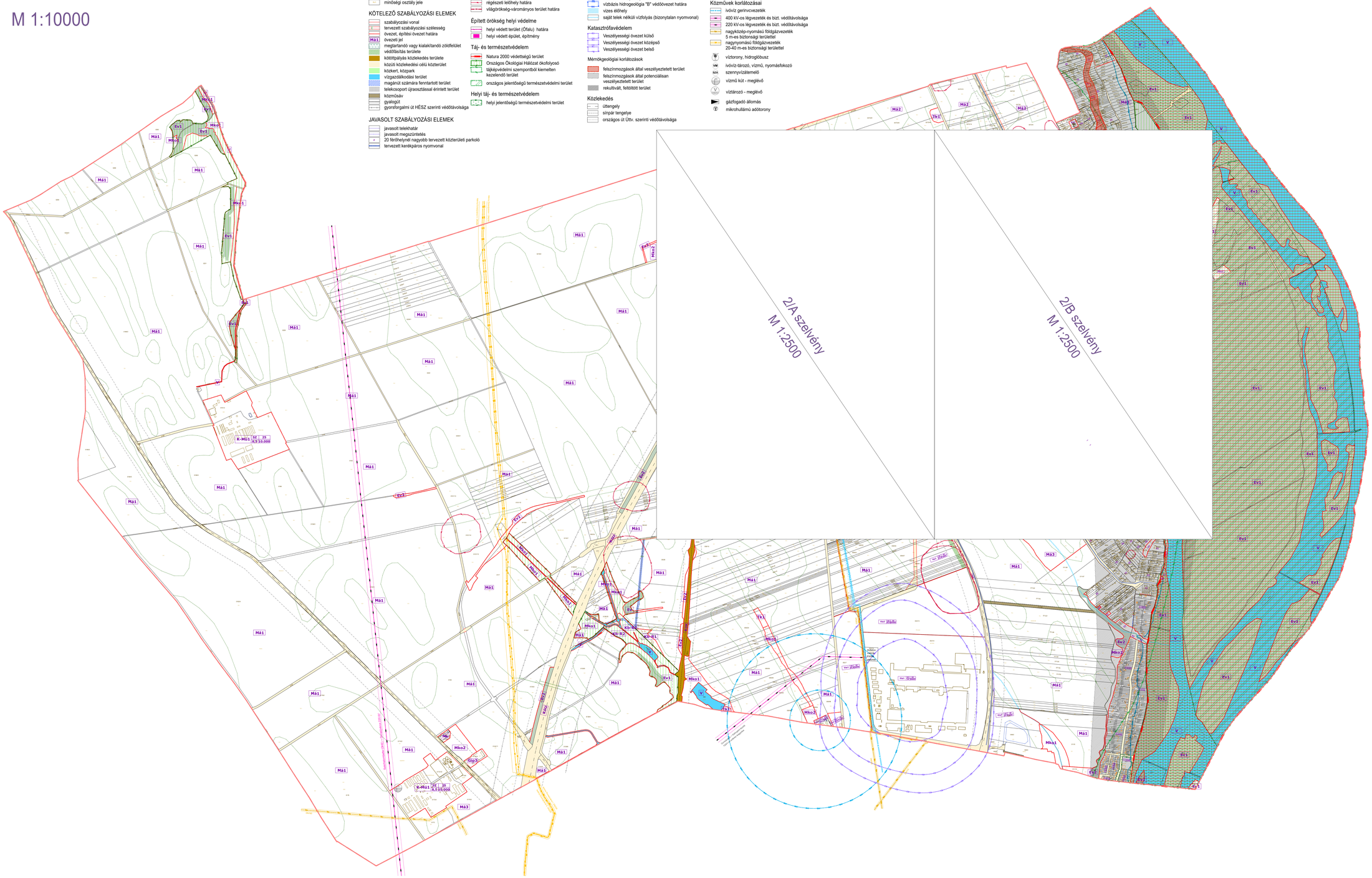
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

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-tároló, vízmű, nyomásfokozó
- SZV szennyvízátemelő
- vízmű kút - meglévő
- víztározó - meglévő
- gázfogadó állomás
- mikrohullámú adótorony



készült az állami alapadatok felhasználásával

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

RÁCALMÁS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 3 TERÜLETEN
és
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT FELÜLVIZSGÁLATA

2025. február

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Tartalom

ELŐZMÉNYEK 3

RÁCALMÁS ADOTTSÁGAINAK RÖVID ÖSSZEFOGLALÓJA 3

A TERVEZETT VÁLTOZÁSOK 4

1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA A JANKOVICH HOTEL ÉS BŐVÍTÉSÉNEK TERÜLETÉN 9

1.1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA 9

1.2. ADOTTSÁGOK (MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT) A JANKOVICH HOTEL ÉS BŐVÍTÉSÉNEK TERÜLETÉN ÉS KÖRNYÉKÉN 11

1.2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE 11

1.2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 11

1.2.3. TERMÉSZETI KÖRNYEZET 14

1.2.4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET 15

1.2.5. KÖZLEKEDÉS, A SZÁLLODA MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE 21

1.2.6. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS 22

1.2.7. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK 22

1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT A JANKOVICH HOTEL ÉS BŐVÍTÉSÉNEK TERÜLETÉN 23

1.3.1. FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK 23

1.3.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA 25

1.3.3. A HÉSZ MÓDOSÍTÁSA 25

1.3.4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁSAI 28

2. DUZLOK-ALJA LAKÓTERÜLET 29

2.1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA 29

2.2. ADOTTSÁGOK (MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT) A DUZLOK-ALJA LAKÓTERÜLETEN ÉS KÖRNYÉKÉN 30

2.2.1. RÁCALMÁS DEMODRÁFIAI JELLEMZŐI 30

2.2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE 32

2.2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 33

2.2.3. TERMÉSZETI KÖRNYEZET 36
2.2.4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET 37
2.2.5. A TERVEZETT LAKÓTERÜLET MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE 38
2.2.6. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS 39
2.2.7. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK 39
2.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT A DUZLOK-ALJA LAKÓTERÜLETEN 39
2.3.1. FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK 39
2.3.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA A DUZLOK-ALJA LAKÓTERÜLETEN 42
2.3.3. A HÉSZ 2. MÓDOSÍTÁSA 43
2.3.4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁSAI 44
3. ÚJ KÖZKERT A SPORTCSARNOK MELLETT 45
3.1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA 45
3.2. ADOTTSÁGOK (MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT) AZ ÚJ KÖZKERT TERÜLETÉN ÉS KÖRNYÉKÉN 45
3.2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET településen belüli elhelyezkedése 45
3.2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 45
3.2.3. TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLETEK 47
3.2.4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET 47
3.2.5. KÖZLEKEDÉS 49
3.2.6. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS 49
3.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT A TERVEZETT KÖZKERT TERÜLETÉN 49
3.3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA 49
3.3.2. A HÉSZ MÓDOSÍTÁSA 49
4. A SZABÁLYOZÁSI VONALAK ÉS ÉPÍTÉSI HELYEK FELÜLVIZSGÁLATA 50
4.1. UTCAHÁLÓZATOT MEGVÁLTOZTATÓ MÓDOSÍTÁSOK 50
4.2. UTCÁK SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGÉNEK MÓDOSÍTÁSA 54
4.3. LKE ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK VÁLTOZÁSAI 57
5. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT NORMASZÖVEGÉNEK MÓDOSÍTÁSAI 57
6. HIBAJAVÍTÁS: A HÉSZ 1. MELLÉKLETÉNEK KIEGÉSZÍTÉSE 61

KÖZELEKDÉSI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ, TANULMÁNYTERV A DUZLOK-ALJA LAKÓTERÜLET FEJLESZTÉSÉHEZ
1. MŰSZAKI LEÍRÁS
2. MINTAKERESZTSZELVÉNYEK
3. SZITAKÖTŐ UTCA TERVEZETT KIALAKÍTÁSA, HELYSZÍNRAJZ
4. DUZLOK-ALJA LAKÓTERÜLET ÚTJAINAK TERVEZETT KIALAKÍTÁSA, HELYSZÍNRAJZ

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

ELŐZMÉNYEK

RÁCALMÁS ADOTTSÁGAINAK RÖVID ÖSSZEFOGLALÓJA

Rácalmás a Duna jobb partján, Dunaújváros agglomerációjában, attól északra található település. A Dunaújvárosi járáshoz tartozik.

A vármegyén belüli, a Duna jobb partján szomszédos települések: Dunaújváros, Kulcs, Perkáta, Nagyvenyim. A bal-parti és a Csepel-szigeti településekkel nincs közvetlen közlekedési kapcsolat.

Schrick István, Rácalmás több évtizede a város polgárainak bizalmát élvező polgármestere így köszönti a város honlapján az oda látogatókat: „Büszkék vagyunk kiváló földrajzi elhelyezkedéssel, csodálatos természeti környezettel és remek infrastrukturális adottságokkal rendelkező településünkre.

Varázslatos hangulatú Ófalunk, a Duna közelsége, természetvédelmi területeink, műemlék épületeink, köztéri szobraink, országos hírű fesztiváljaink mind-mind olyan értékek, amelyek vonzóvá teszik településünket az itt élők és az ide látogató vendégek számára is.

Dinamikusan fejlődő, mégis nyugodt településen élhetünk, amelynek önkormányzata igyekszik mindent megtenni annak érdekében, hogy a meglévő értékeket megőrizze és tovább gyarapítsa. Kiemelt figyelmet fordítunk a helyi gazdaság erősítésére és a közösségépítésre, csakúgy, mint arra, hogy településünk mind vonzóbbá váljon az itt letelepedni vágyó családok és az üzleti befektetők számára is.

Rácalmás napjainkban csaknem ötezer kisvárosi polgár otthona, a régió egyik legfejlettebb települése és egyúttal kedvelt turisztikai desztináció is.”

A népesség évről-évre nő, a település lakosainak száma 2023. január 1-én 5025 fő.

Rácalmás munkaerő és az intézményhálózat szempontjából elsősorban Dunaújvároshoz kötődik, de Kulccsal is szoros a kapcsolat. A Hankook gumigyár révén a munkaerővonzó szerepe kiterjed távolabbi településekre, akár Budapestre vagy Kalocsára is. Szintén a nemzetközi vállalatnak köszönhető, hogy a Jankovich szálloda étterme a koreai konyha szerinti étlappal is rendelkezik.

Rácalmás közúti megközelíthetősége kiváló. A gyorsforgalmi kapcsolatot az M6 autópálya Rácalmás-Kulcs csomópontja teremti meg. Az országos úthálózathoz a 6. számú főúton keresztül kapcsolódik. A belterületet 2 országos mellékút, az 51123 (Fő utca) és az 51122 j. (Kulcsi út) út érinti.

A települést a Pusztaszabolcs–Dunaújváros-Paks-vasútvonal, a MÁV 42-es számú, egyvágányú, Dunaújvárosig villamosított vasútvonala szolgálja ki. A vasútállomás a város központjától 2,5 km távolságra helyezkedik el, gyalogosan és kerékpárral biztonságosan nem közelíthető meg, így a személyszállításban betöltött szerepe csekély.

Az Országos Területrendezési Terv a 6. számú országos főúttal párhuzamosan, az Eurovelo 6 alternatívájaként országos kerékpárutat tervez, ez azonban elkerüli a település belterületét. Az út megvalósulása időben bizonytalan.

A helyi hálózatot folyamatosan fejlesztik, így kerékpáros nyomvonal került kijelölésre a Duna-parton Dunaújvárosig és küszöbön áll a 51122 j. úttal párhuzamosan egy önálló kerékpárút településen belüli szakaszának meghosszabbítása a külterületen Kulcsig. A településen belül több lakóutcában alakítottak ki kerékpárutat.

Rácalmás ugyan Duna-parti település, de a lakott részekhez a Kis-Duna kapcsolódik, ami nem hajózható.

Földtani szempontból potenciálisan veszélyezetetett Rácalmásnak a Dunára néző összes lejtője és partfala, így az egész Ófalu és a Duzloki szőlők (mai zárkertek). Különösen veszélyeztetettek a közel függőleges löszfalak. A geotechnikai veszélyeztetettségre a helyi építési szabályzat állapítja meg a szabályokat.

Rácalmás közigazgatási területe a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település. Az OTrT térségi övezeti tervlapja szerint szinte a teljes közigazgatási terület, a vizsgált terület is a vízminőség-védelmi terület övezet területén belül helyezkedik el. A HÉSZ alapján a település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.

A Hankook gyár környezetében az ipari tevékenységből fakadó veszélyességi övezeteket jelöltek ki. 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 veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet előírásai határozzák meg. A veszélyességi övezetek nem érintik a belterületet, így a tervezett változtatások területét sem.

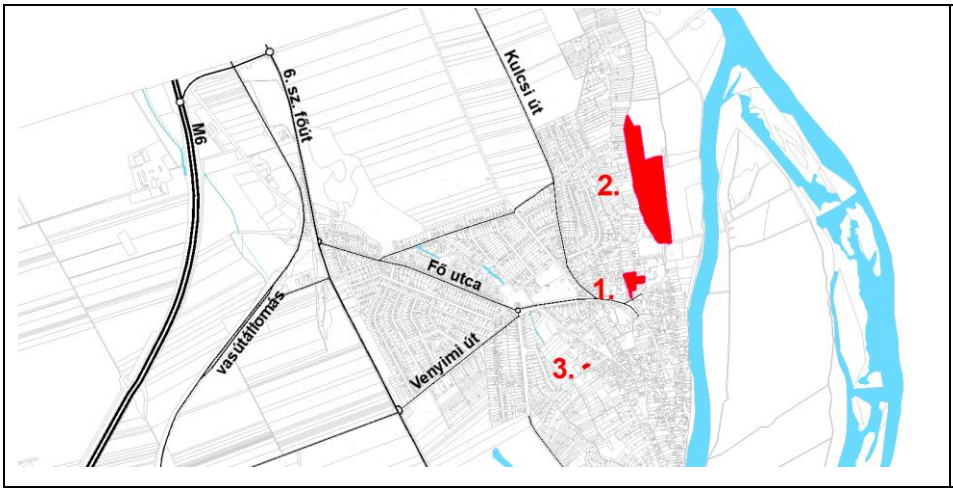
A TERVEZETT VÁLTOZÁSOK

A településrendezési eszközök módosítását 2 jelentős fejlesztés, egy közkert kijelölése és több kisebb területet érintő módosítás, valamint az általános rendelkezések szerinti felülvizsgálati kötelezettség indokolja.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSAI

Rácalmás Város Településszerkezeti tervét a Rácalmás Város Képviselő-testületének a 329/2019. (X.1.) határozatával fogadták el.

A településszerkezeti terv 3 helyen módosul, a 3 változtatás nem függ össze.



1.

Jankovich Hotel bővítése

2.

Duzlok-alja lakó-terület

3.

Új közkert a sportcsarnok mellett

1. A település egyetlen szállodája, a Jankovich Hotel bővítése érdekében a szomszédos falusias lakó építési övezet néhány teleknyi területe falusias lakóból településközpont vegyes területfelhasználásúra változik. (1. módosítás)

2. A korábbi libatelep Duzlok dűlő utca és a Duna nagyvízi medre közötti területét az önkormányzat a közelmúltban megvásárolta abból a célból, hogy ott közművesített

lakótelkeket alakítson ki, teret adva ezzel a város népessége növekedésének. A hatályos településszerkezeti tervben településközponti vegyes és beépítésre szánt különleges terület változik falusias lakóra. (2. módosítás)

3. Rácalmás sportcsarnoka a település központjában, a Barina patak mentén épült fel. A megközelítő utak és parkolók kialakítását követően a közlekedésre nem használt közterületeket parkosították. Az önkormányzat úgy döntött, hogy a településrendezési tervekben az összefüggő, mintegy hozzávetőlegesen 561 m2 területű, már növényekkel betelepített rész közkertként kerüljön meghatározásra. (3. módosítás)

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT FELÜLVIZSGÁLATA

Rácalmás helyi építési szabályzatát, azaz a 16/2019 (X.2.) helyi rendeletet (a továbbiakban HÉSZ) a 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján hagyták jóvá, ezért a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (6) bekezdése alapján a 2027. június 30-ig történő módosítása a rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

Rácalmás szabályozási terve a HÉSZ 2. melléklete, a papír alapú dokumentálás követelménye miatt A és B belterületi és C külterületi szelvényből, valamint külön lapon a belterületi szelvények jelmagyarázatából áll. **A módosítások területe a „B" szelvényen van,** az A szelvény nem módosul. A jelmagyarázat a „J" szelvény, a módosításra nincs szükség. A C külterületi szelvényen csak a Jégmadár utca és Sirály utca összekötésének terve vetődik el zártkerti és belterületi fekvésű településrészen, a tényleges külterületen a szabályozás nem változik..

A Településszerkezeti terv módosításához kapcsolódó szabályozási tervi módosítások

A három településszerkezeti változtatás természetesen a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban HÉSZ) módosítását vonja maga után (1-3. módosítás). A HÉSZ-ben és a szabályozási tervben módosul:

a) a közterületek hálózata (megszűnő és új elemek) és a határa (a szabályozási vonalak),

b) a területek egyedisége miatt új Vt és Lf építési övezeteket javasolt alkalmazni.

A szabályozási vonalak általános felülvizsgálata

Rácalmás Helyi építési szabályzatát a 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet állapítja meg. 2019 óta a HÉSZ többször módosult, mindenkor lekövetve a módosítási igényeket.

A HÉSZ, ezen belül a szabályozási vonalak felülvizsgálata a jogszabályok követése miatt vált elengedhetetlenné. 2021. július 1-én hatályba lépett az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) módosítása, ahol a 60. § (15) bekezdése szerint a törvénynek a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvénnyel megállapított 27. § (2) bekezdését1 a 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt

[1] *Étv. 27. § (2) bekezdés: „Az (1) bekezdés szerinti kiszolgáló út megvalósítását biztosító – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak újabb legfeljebb hét évvel történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így*

szabályozási vonalnál is alkalmazni kell azzal, hogy a szabályozási vonal felülvizsgálatát az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2024. január 1-ig el kell végezni. A kötelezettségnek az önkormányzat a jelen felülvizsgálattal tesz eleget.

A közterületi hálózat az alábbi területeken módosul.

a) a Szitakötő utca új nyomvonalra helyezése és a Pacsirta utca szélesítése

b) az un. északi lakóterület még fejlesztés előtt álló részén a tervezett közúthálózat részbeni megszüntetése

c) gyalogosút a Polgármesteri Hivatal és Bölcsőde közötti úttól a Völgy u.-Arany János u. irányába

d) a Barinai utca és a Völgy utca, Barina-patak menti zöldterület között tervezett út megszüntetése

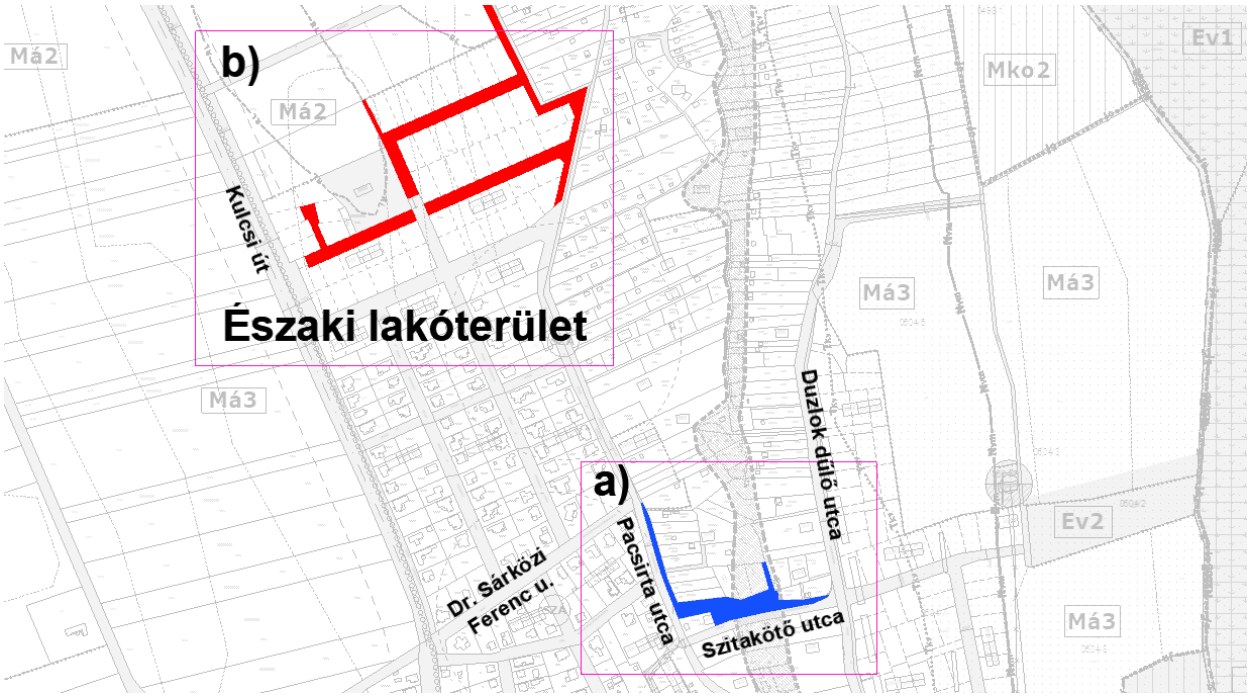
e) Venyimi úttól délre eső korábbi zártkertek tervezett közúthálózatának megszüntetése

f) a Koltói Anna utca-Széchenyi tér között, a postahivatal mellett tervezett gyalogút megszüntetése

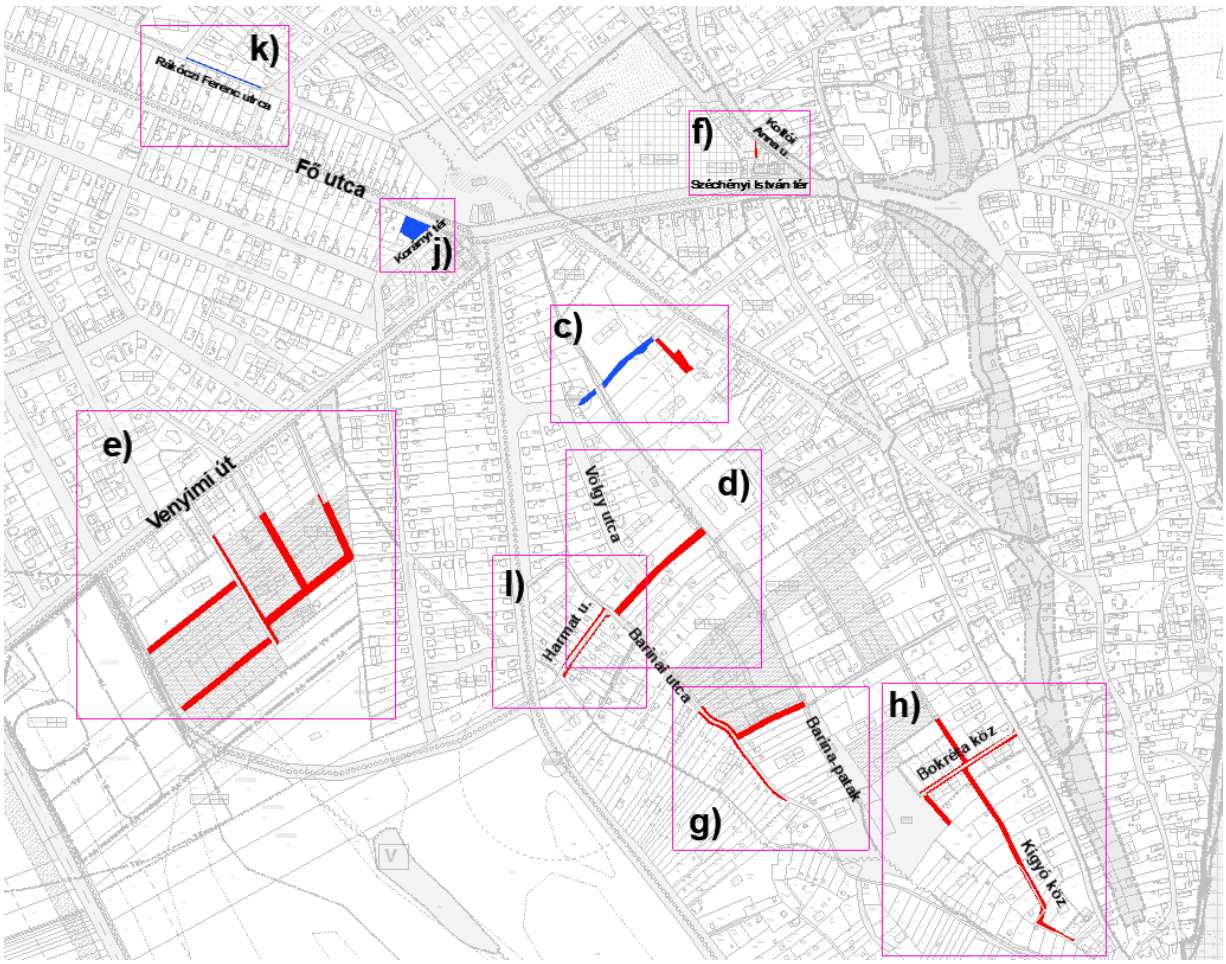
g) Barinai utca déli végén a szabályozási vonalak törlése, a Barina patak menti zöldterülethez vezető tervezett út megszüntetése

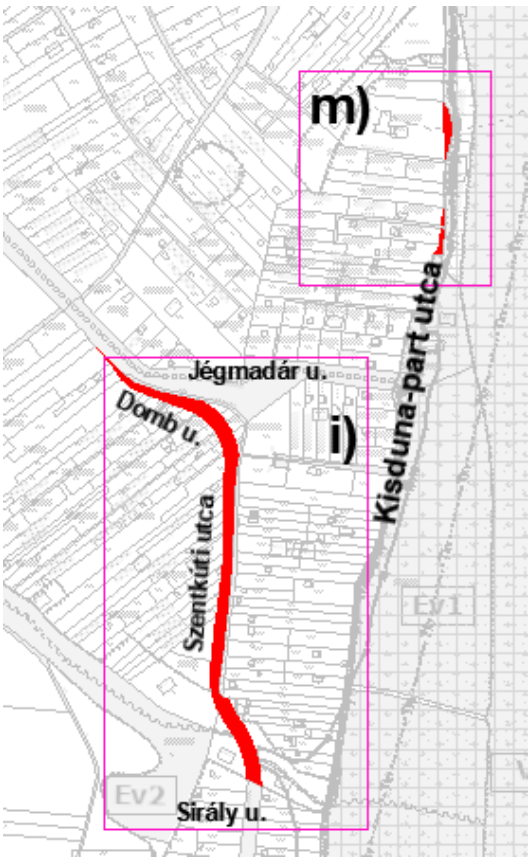
h) Bokréta köz, Rozmaring utca és Kígyó köz kapcsolatának megszüntetése, Bokréta közben a szabályozási vonalak törlése

i) Sirály utca, Szentkúti utca és Domb utca tervezett összekötése



szükséges eljárni abban az esetben is, ha az útszélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn."





Utcák szabályozási szélességének módosításai a következők.

j) a Korányi tér – Fő utca csomópont, a közterület bővül

k) a Rákóczi utca szélesítése

l) Harmat utca tervezett szélességének csökkentése

m) Kisduna-part utca szabályozási vonalainak törlése

piros színnel a megszűnő tervezett közterületek,

kék színnel az újonnan tervezett közterületek

Kertvárosias lakó építési övezetek módosítása, beépítési mód változása

A kertvárosias lakóterületek Rácalmáson az Ófalutól távol, a Venyimi úttól északra helyezkednek el. Jellemzően az 1980-as, 1990-es évtizedben épültek be az utcái. A módosításokkal a kialakult beépítés és a szabályozási tervben alkalmazott építési övezetek beépítési módja közötti ellentmondások feloldása a módosítás célja. Az Lke2 kertvárosias lakóövezetben a beépítés módja szabadon állóról oldalhatáron állóra változik.

Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a szabályozási terv, ennek A szelvénye és jelmagyarázata nem változik, a B szelvény és a C szelvény módosul, a C külterületi szelvényen csak a Jégmadár utca és Sirály utca összekötésének terve vetődik el zártkerti és belterületi fekvésű településrészen, a tényleges külterületen a szabályozás nem változik.

A HÉSZ normaszövegének módosításai

A HÉSZ szövege több helyen módosul annak érdekében, hogy a kialakult állapot megőrizhető és továbbfejleszthető legyen. Emiatt változnak az építési helyre, -elő és oldalkertre- vonatkozó előírások.

A HÉSZ az Ófalu keskeny utcáiban csak a lakó rendeltetést engedi annak érdekében, hogy a közlekedés ne terhelje túl az úthálózatot. Az előírás felülvizsgálatra kerül annak érdekében, hogy a helyiek ellátását és a turizmust kiszolgáló kisebb vállalkozások, valamint a tervezett tájház elhelyezhető legyen.

Hibajavítás, a HÉSZ 1. mellékletének kiegészítése

Az övezetek, építési övezetek beépítési határértékeit a HÉSZ 1. mellékletének táblázatai határozzák meg.

A falusias lakóövezetek jele Lf, az Lf11 építési övezet, amely a szabályozási terven egyedül a Lépcsős köz és a Panoráma köz között fekvő 687/4 hrsz telken van kijelölve, hiányzik az 1. mellékletből. Az Lf11 építési övezetet szerepeltetni kell az 1. mellékletben, a szabályozási terven jelölt értékekkel.

A több, egymással össze nem függő módosítást külön-külön mutatjuk be részletesen.

I. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSAI

1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA A JANKOVICH HOTEL ÉS BŐVÍTÉSÉNEK TERÜLETÉN

1.1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA

Rácalmás idegenforgalmi kínálatának alappillérei a mára közismerté vált fesztiválok, mint a Tökfesztivál, Almavirág Fesztivál, Városnap. A fesztiválok helyszíne a műemléki védettségű, önkormányzati tulajdonú Jankovich kúria és a hozzá kapcsolódó rendezvényközpont.

A kúria mellett épült fel a 4 csillagos Jankovich Hotel, amelynek a bővítését tervezik.

A Jankovich Hotel bővítésével összefüggésben a településrendezési eszközök módosításáról Rácalmás Város Önkormányzat képviselő-testülete az **518/2023. (XII. 13.) határozatában** (telepítési tanulmány alapján a többi módosítástól külön) döntött.

A településrendezési eszközök módosításának célja, hogy a bővítés a telkek összevonásával megvalósítható legyen, a szálloda jövőbeni telke egy építési övezetbe kerüljön.

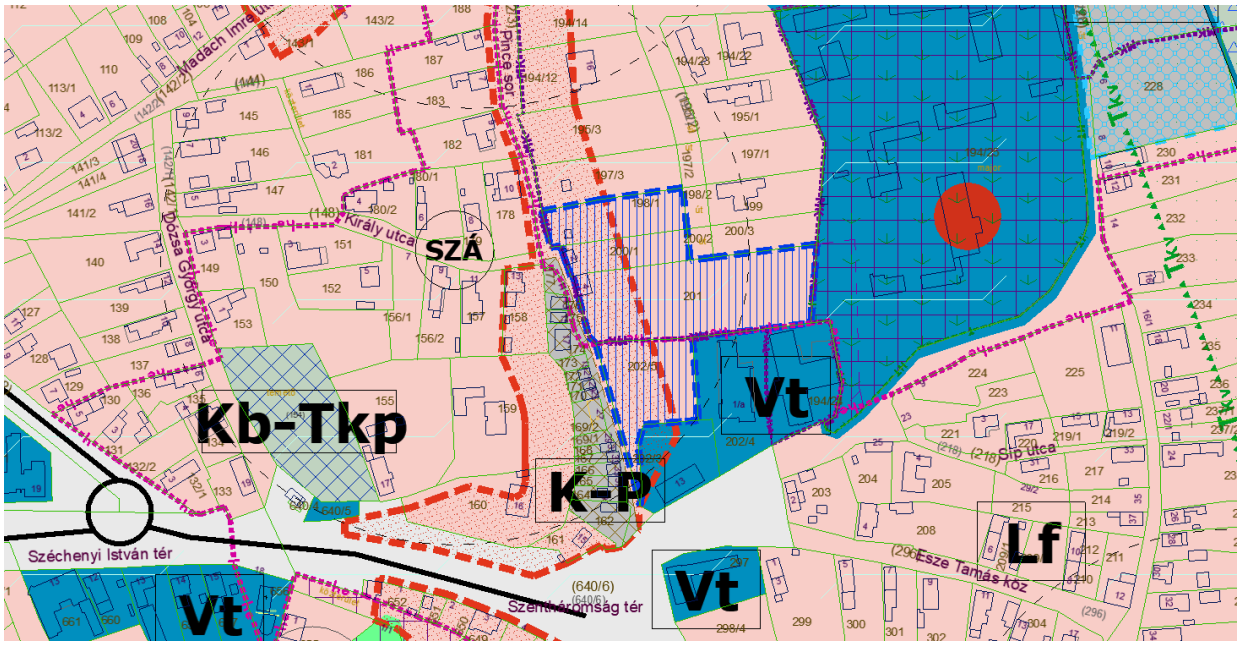
A telepítési ezközök változása a meglévő Jankovich Hotel telkét, a katolikus plébánia telkét és a szomszédos beépítetlen telkeket érinti, a nyugati határa a pincesor.

A cél megvalósításához:

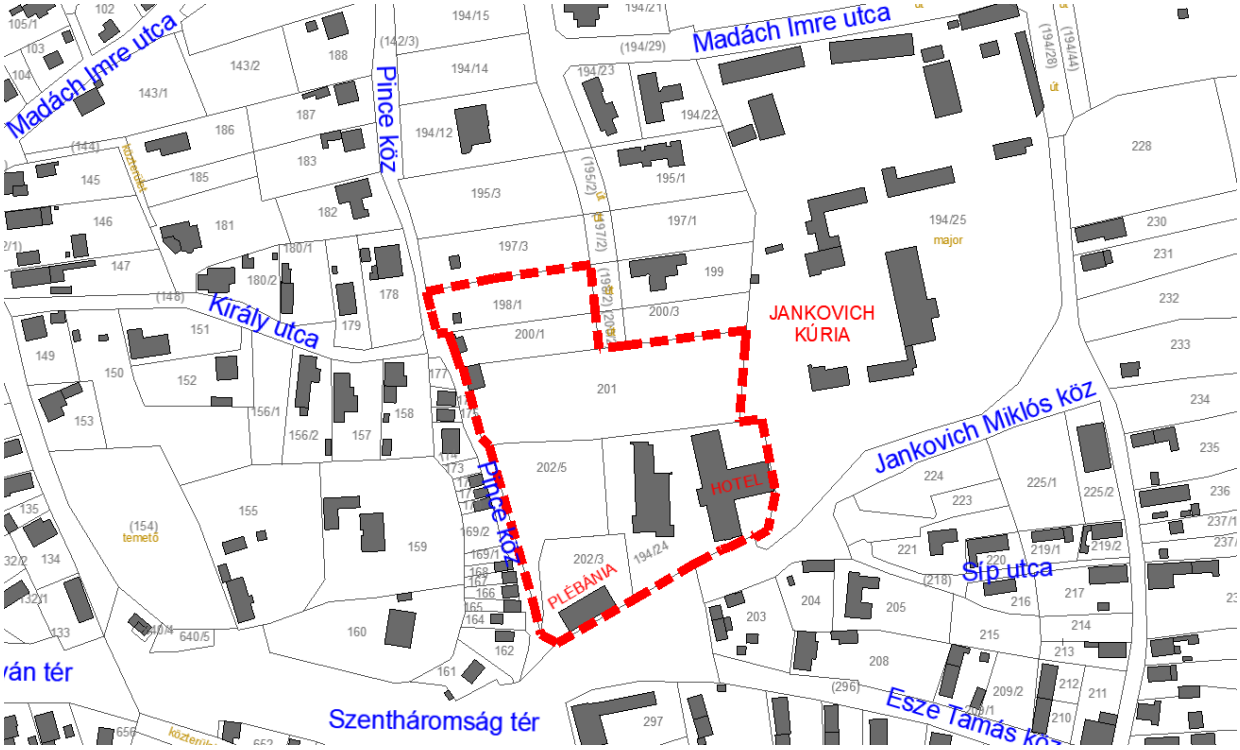
1. a településszerkezeti terven a 198/1, a 200/1, a 201 és a 202/5 hrsz telkek területén a falusias lakóterület helyett településközponti terület lesz,
2. a szabályozási terven a szálloda és a bővítésének területén olyan új településközponti építési övezet kerül alkalmazásra, ahol a beépítési mód oldalhatáron álló, a legkisebb kialakítható telekméret 800 m2, a telek legnagyobb megengedett beépítettsége 35 %, a legnagyobb megengedett épületmagasság a szálloda megépült részeihez igazodva 7,5 m. A tervezett határértékek a jelenleg hatályos szabályozáshoz képest intenzívebb beépítést tesznek lehetővé.
3. átalakul a közterületek rendszere is: a hatályos terven a 201 és a 202/5 hrsz telkeken tervezett út és gyalogút megszűnik, helyette a 198/1 hrsz telekből alakítanának ki gyalogutat, amely kapcsolatot teremt majd a Madách Imre utca zsákjellegű vége és a Király utca, Pince sor között.

A változtatással érintett terület tömbjét a Pince sor – Szentháromság tér – Jankovich Miklós köz – Kiss Ernő utca – Madách Imre utca határolják.

A településszerkezeti terv változásának területe



A HÉSZ módosítás teljes területe, szálloda és bővítése valamint a plébánia telke



A katolikus plébánia telke (205/3 hrsz) területe csökken, a megmaradó épület telkén alkalmazott építési övezet (Vt4) nem változik.

A Jankovich kúria és rendezvényközpont területén alkalmazott építési övezet (Vt8) nem változik.

1.2. ADOTTSÁGOK (MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT) A JANKOVICH HOTEL ÉS BŐVÍTÉSÉNEK TERÜLETÉN ÉS KÖRNYÉKÉN

1.2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

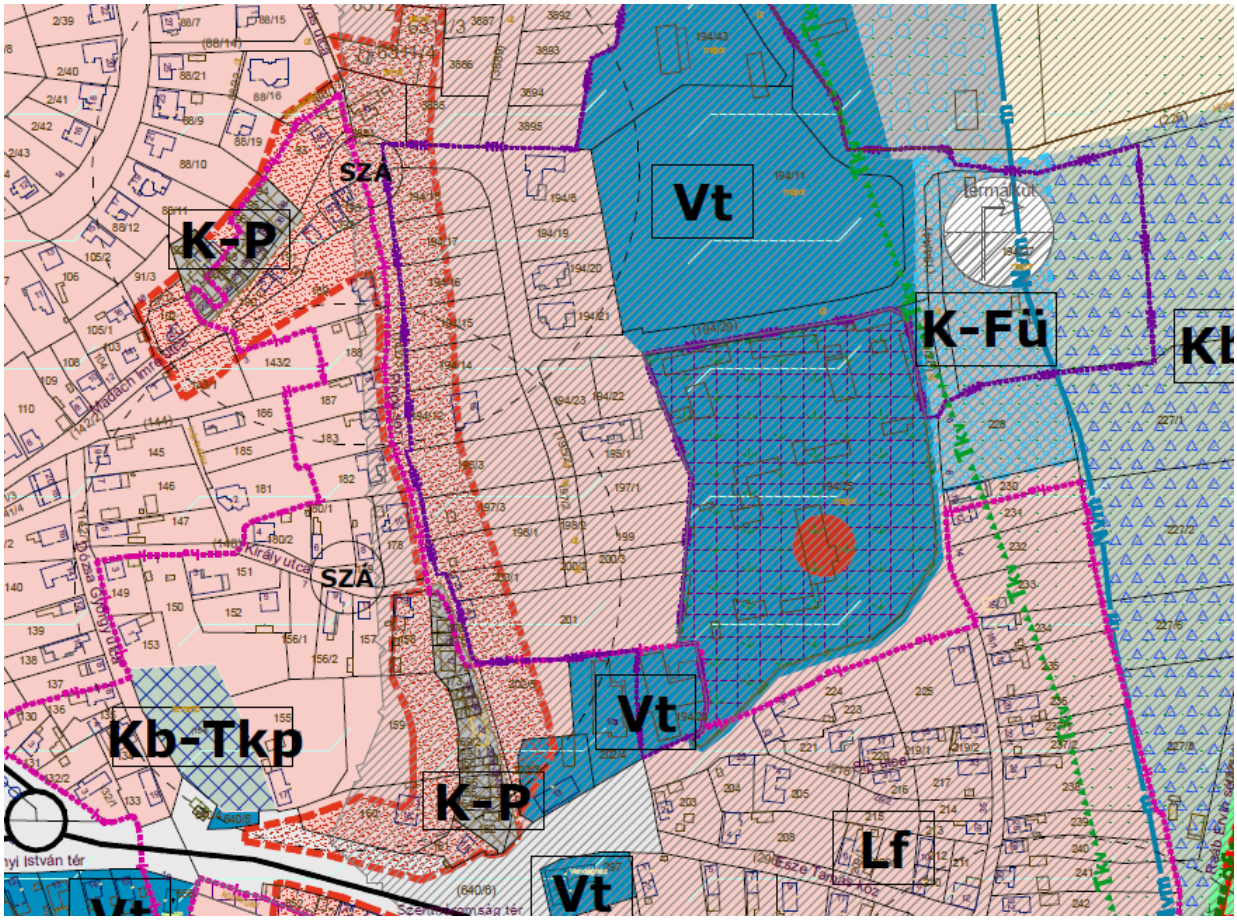
A változtatással érintett terület a településen belül a műemlék Jankovich kúriával szomszédosan, a város Ófaluval határos részén helyezkedik el. A településközponttal, ahol az intézményhálózat, a közösségi közlekedés is elérhető, a kapcsolat a hosszan elnyúló Szentháromság téren keresztül közvetlennek nevezhető.

A tervezési területnek vasúti kapcsolata nincs. A rácalmási vasútállomás távolsága közúton 3 km, a településközponton keresztül érhető el, de gyalogosan, kerékpárral egyáltalán nem közelíthető meg biztonságosan.

1.2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

1.2.2.1. A hatályos településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv vonatkozó részlete



jelkulcs

- **Lf** Lakó, falusias
- **Vt** Településközpont vegyes
- helyi jelentőségű természetvédelmi terület
- Műemléki környezet határa
- Műemlék telke
- Műemlék
- helyi védett terület határa
- felszínmozgások által veszélyeztetett terület
- felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett terület

A településszerkezeti tervlap szerint a plébánia, a szálloda és a Jankovich kúria telkeinek területe településközponti vegyes területfelhasználásra tervezettek. A többi telek falusias lakóterület.

A Jankovich kúria műemlék, a műemléki környezete adatszolgáltatás alapján jelölt a településszerkezeti terven. Telke, így a parkoló területe is, helyi természeti védelem alatt is áll. A természeti védettséget megalapozó dokumentáció nem áll rendelkezésünkre.

A plébánia és a szálloda, valamint a 202/5 hrsz. telek, mint az Ófalu része, helyi területi védettségű.

A településszerkezeti terv egy ma már nem hozzáférhető, korábban készült geotechnikai tanulmány alapján jelöli a felszínmozgások által közvetlenül veszélyeztetett területet, ez a Pince sor mentén egy 25-28 m széles sávot érint.

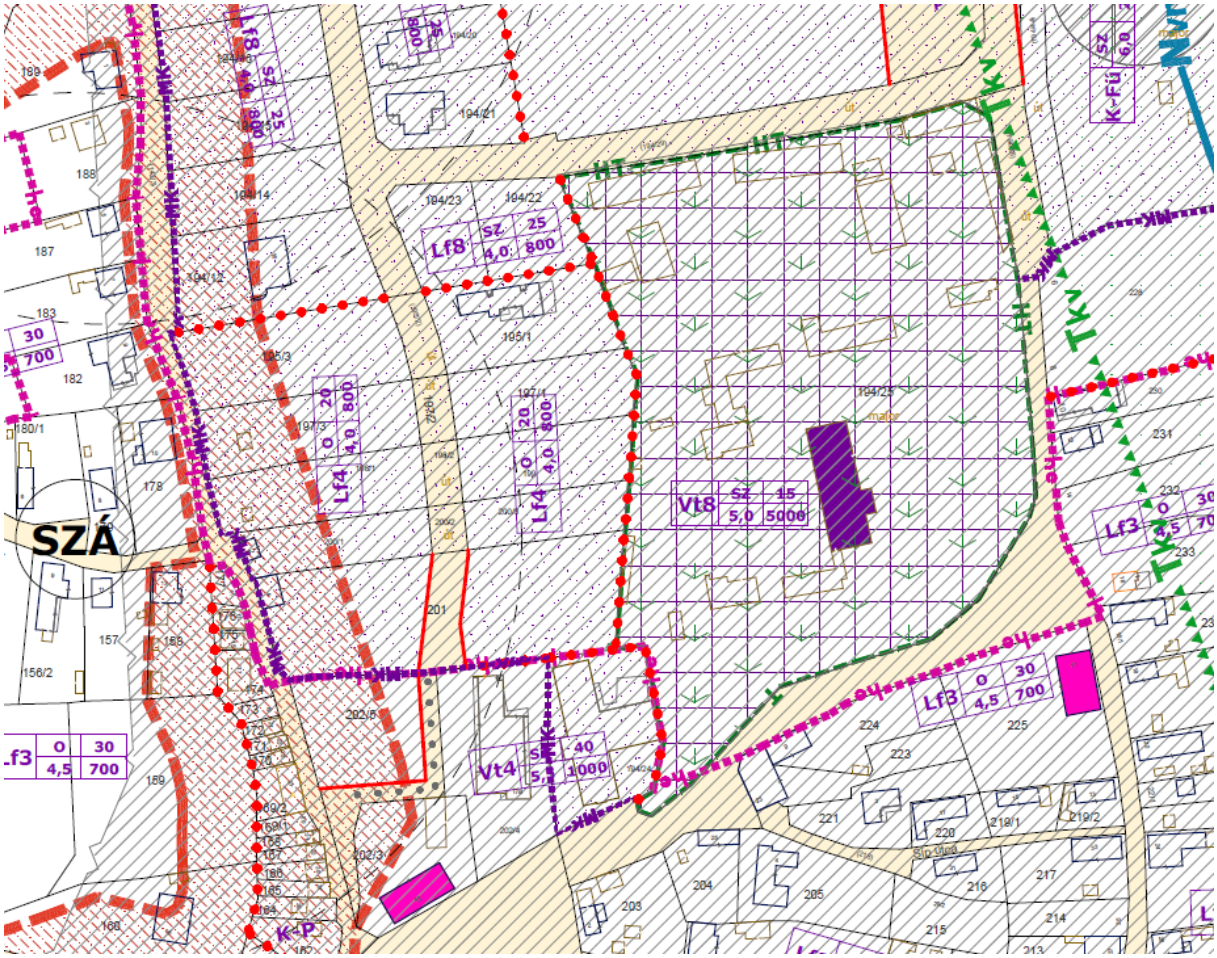
Rácalmáson a Duna-parti részeken végig felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területek befolyásolják a terület beépíthetőségét. Ennek feltüntetése a településrendezési eszközök 2019. évi készítésekor az államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján került jelölésre.

1.2.2.2. Rácalmás helyi építési szabályzata

A Helyi építési szabályzat a 16/2019. (X.2.) rendelet.

<u>Szabályozási terv</u>

Szabályozási terv vonatkozó részlete



Rácalmás belterületének a szabályozási terve 2 szelvényen dokumentált, a módosítás területe a „B” szelvényen van. A jelmagyarázat a „J” szelvény.

A szabályozási terven a Madách Imre utca folytatásaként egy gyalogút került kiszabályozásra, megteremtve ezzel a gyalogos kapcsolatot a Madách Imre utcai új lakóház-sora és a Szentháromság tér között.

A szabályozási terv a védettségeket és korlátozásokat a szerkezeti tervvel azonosan tünteti fel, mint más jogszabállyal érvényesülő elem. Ezeken kívül jelöltek a helyi védett épületek is (a területen a plébánia).

Az építési övezetek határértékei

Az építési övezetek határértékei a helyi építési szabályzat 1. mellékletében kerültek megállapításra.

A hatályos szabályozási terv szerint a településszerkezeti terv szerinti Vt terület a plébánia és a szálloda telkén Vt4, a Jankovich kúria telkén Vt8 építési övezetbe sorolt.

A falusias lakóterület a változtatással érintett területen Lf4 lakóövezet.

A beépítési határértékek a következők.

„1.3. Településközpont terület

	A	B	C	D	E	F	G
1.	**építési övezet jele**	beépítési módja	legkisebb ki-alakítható telek-méret	legkisebb ki-alakítható telek-szélesség	leg-nagyobb meg-engedett beépített-ség mértéke	legkisebb meg-engedett zöld-felület mértéke	leg-nagyobb meg-engedett épület-magas-ság
			m2	m	%	%	m
5.	**Vt4** (szálloda, plébánia)	szabadon álló	1000	20	40%	50%	5,5
9.	**Vt8** (kúria)	szabadon álló	5000	50	15%	60%	5,0

”

„1.2. Falusias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G
1.	**építési övezet jele**	beépítési módja	legkisebb ki-alakítható telek-méret	legkisebb ki-alakítható telek-szélesség	leg-nagyobb meg-engedett beépített-ség mértéke	legkisebb meg-engedett zöld-felület mértéke	leg-nagyobb meg-engedett épület-magas-ság
			m2	m	%	%	m
5.	**Lf4**	oldalhatá-ron álló	800	16	20 %	50 %	4,0

”

Településképi rendelet

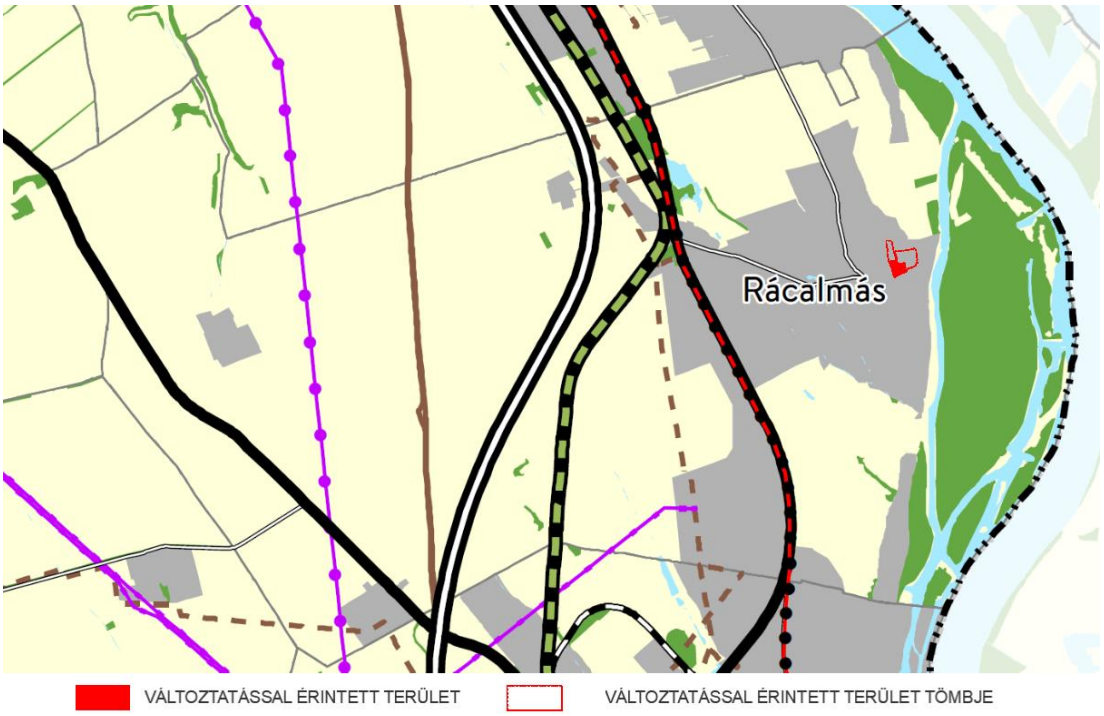
Rácalmás településképi rendelete a 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet.

Eszerint a plébánia, a szálloda és a 202/5 hrsz. telek az Ófalu része, ami területi védelem alatt áll. Az Ófaluban a beépítés településképre vonatkozó rendelkezéseit a 13. § és a 15-17. §-ok állapítják meg.

1.2.2.3. A változtatással érintett terület és tömbje a területrendezési tervekben

Rácalmás településrendezési eszközei összhangban vannak a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel és Fejér Vármegye Területrendezési Tervével. A tervezési terület a területrendezési tervekben a települési térséghez tartozik.

Fejér Vármegye térségi szerkezeti terve (Fejér Vármegye Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) rendelete, 2. melléklet, a 2023. évi módosítás során a térszerkezeti terven Rácalmás vonatkozásában nincs változás)



Az országos övezetek közül a vízminőségvédelmi terület övezetével, a térségi övezetek közül a földtani veszélyforrás terület övezetével érintett a terület.

1.2.3. TERMÉSZETI KÖRNYEZET

A változtatással érintett terület és a tömbje:

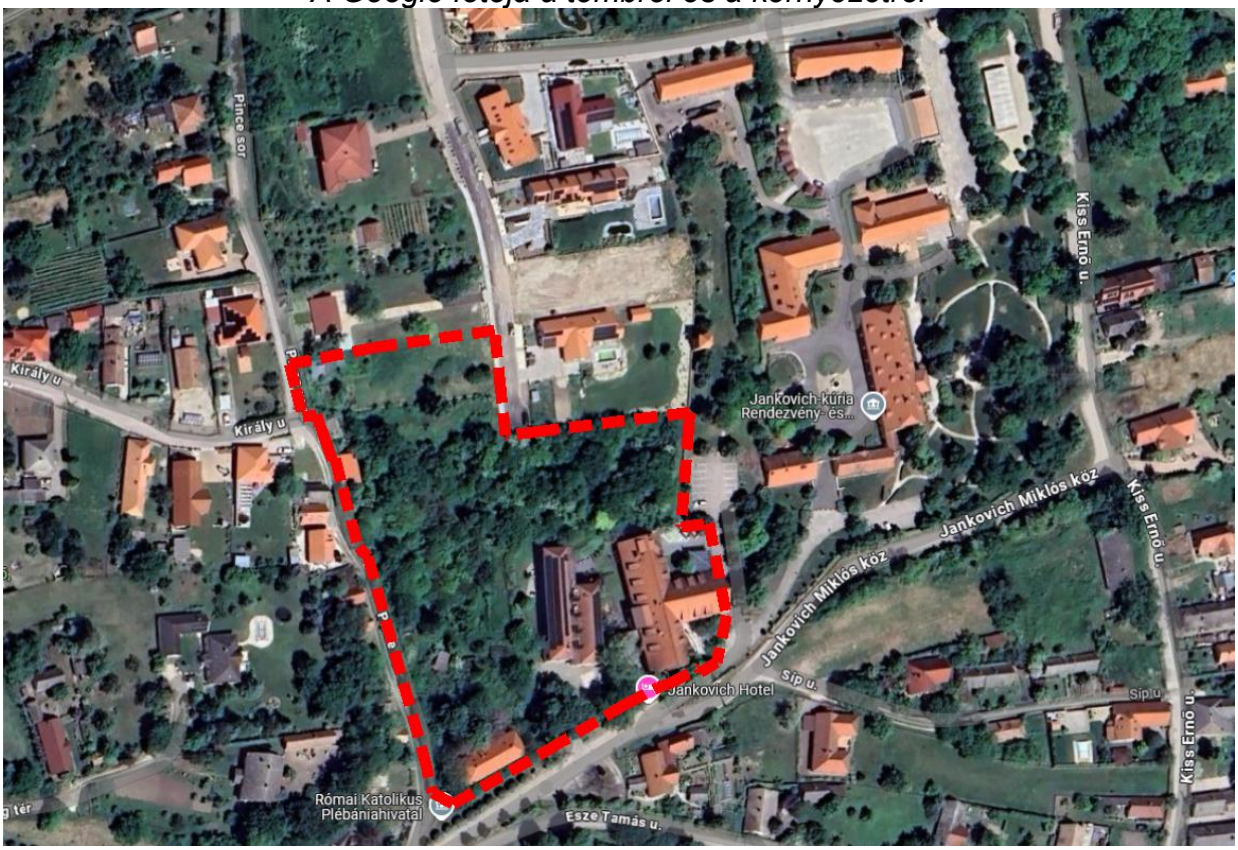
1. nem része az ökológiai hálózatnak
2. nem része az országos tájképvédelmi övezetnek,
3. nem érint NATURA 2000 védettségű területet

A 2/2018. (II. 13.) önkormányzati rendelet 1. melléklete szerint természetvédelmi, táji jelentősége miatt helyi természeti védelem alatt áll a Jankovich kúria a földhivatalban majorként nyilvántartott telkének (194/25 hrsz) teljes területe.

1.2.4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

1.2.4.1. A változtatással érintett terület és környezete

A Google fotója a tömbről és a környezetről



A tervezéssel érintett tömb meglévő közösségi használatú épületei a Plébánia és a Jankovich Hotel, valamint a műemléki védettségű Jankovich Kúria.

A Jankovich kúria és rendezvényközpont, aminek része a szálloda is, a város életében, szerkezetében és identitásában meghatározó épületegyüttes.

Ezek a település arculatát meghatározó épületek a Jankovich Miklós közről közelíthetők meg és alkotják annak északi térfalát.

A kúria műemlék, bővebben az örökségvédelmi fejezet tárgyalja.

A Kúria telkének keleti határán a kúria telke parkosított részével néz az Kiss Ernő utca felé, az utca Duna felőli lakótelkei az Ófalu részéhez tartoznak. A Kis Ernő utca északi részén tervezik felépíteni Rácalmás termál-fürdőjét, ennek telke jelenleg nincs beépítve.

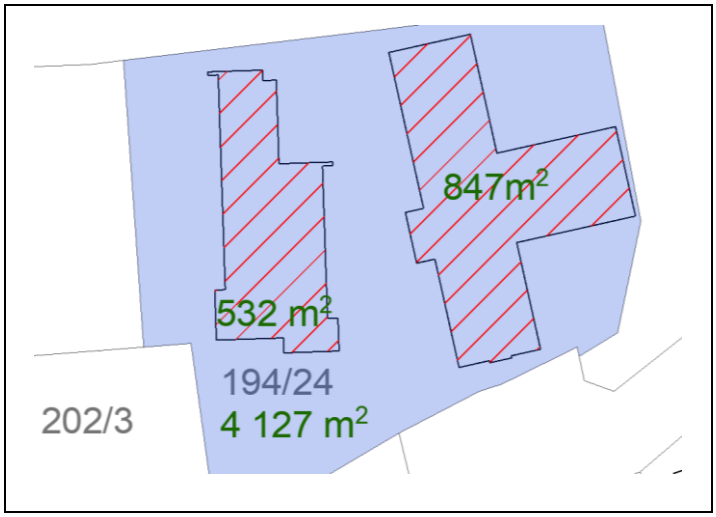
Az épületegyüttes a tájékoztató táblán, 1. a főépület, 7. az un. víztorony, 12,13 a szálloda

A szálloda földszint + 1 emelet +tetőtér kialakítású, hagyományos nyeregtetővel fedett.

Befogadóképessége 46 szoba.

A szálloda telke 4127 m2, az összes beépített területe 1379 m2, 33 %

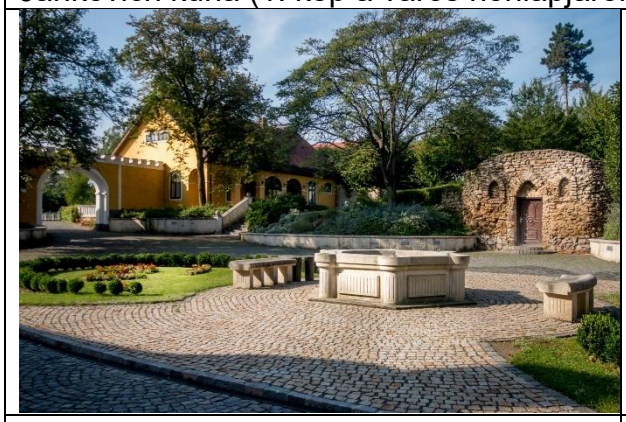
A tömb nyugati, város felőli határa a Pince sor, ahol sűrűn épültek egymás mellé a hagyományos tömegformálású, de nem túl régi, vagy a felismerhetetlenségig átalakított homlokzatú pincék.



A változtatással érintett és a szálloda bővítésére szánt 200/1, 201 és 202/5 hrsz telkeken korábban nyaralóként, gazdasági épületként vagy pinceként használt 3 rossz állapotú, kis alapterületű épület a pincesorra épült rá. A 201 hrsz. telken álló 2 szintes, félnyeregtetővel fedett épület alsó szintje külső jegyei alapján akár 200 éves is lehet, de a XIX. századi kataszteri térkép alapján a másik két épület helyén is állt épület.

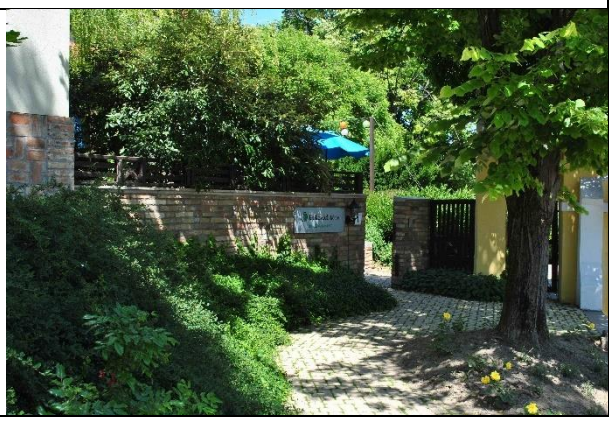
A tömb lakótelkeit a Madách Imre utca tárja fel. Ennek mentén több, az elmúlt évtizedben épült nagy alapterületű, igényes anyaghasználatú, tömegükben hagyományos építészeti sajátosságokat hordozó lakóház sorakozik, de van még a beépítetlen telek is.

Jankovich kúria (1. kép a város honlapjáról származik)



a kúria és szálloda közös kapuzata belülről

a szálloda gyalogos bejárata



a plébánia	a 201 hrsz telken álló épület földszintje
az un. víztorony	Pince sor
a szálloda parkolója	a Madách Imre utca

A terület a Duna felé, keleti irányba lejt. A Pince sort tégla támfalakkal támasztották meg, a telkek terepszintje 3-6 m-rel az egyébként nagyon keskeny út alatt van, és a nyugati közterületi határtól a keleti határig tovább lejt. A Pince sor Király utcától északra fekvő részével határos a 198/1 és a 200/1 hrsz telkeket a Madách Imre utcából is meg lehet közelíteni. A Madách Imre utca lakótelkei egy teraszt képeznek, ezek egy újabb támfallal emelkednek a kúria telke fölé. A kúria telke enyhén lejt, majd újabb, ezúttal már jóval alacsonyabb támfal egyben kerítés is a Kiss Ernő utca felé.

1.2.4.2. Tulajdonviszonyok

telek és épületek, hrsz	tulajdonos
Jankovich kúria és rendezvényközpont 194/25	Rácalmás Város önkormányzata
Jankovich szálloda 194/24	vállalkozás
a bővítés területe 198/1, 2001, 202/5	vállalkozás
a bővítés területe 200/1	Rácalmás Város önkormányzata
plébánia	katolikus egyház

A tömb lakótelkei részben magánszemélyek tulajdonában állnak, részben, -a beépítetlen lakótelkek nagyrésze-, vállalkozások tulajdonai.

Tulajdonviszonyok a változással érintett tömbben és környékén

1.2.4.3. Örökségvédelem

A változtatással érintett tömbben műemlék a Jankovich kúria.

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Fejér	Rácalmás	194/25	Jankovich-kúria	műemlék	1636	3755	1962, 2005, 2014

[2]

[2] az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartásból

A 2015-ben kapott adatszolgáltatás szerint a kúriára vonatkozó rendeletek: 701/1962. ÉM, 25/2005. (IX. 16.) NKÖM, 31/2014. (IV. 10) BM, a műemléki környezetet a 25/2005. (IX. 16.) NKÖM, 31/2014. (IV. 10) BM rendeletek.

A 31/2014. (IV. 10) BM rendelet 46. § (1) bekezdés szerint „A 701/1962. ÉM számú miniszteri döntéssel védetté nyilvánított, Rácalmás (Fejér megye), telekalakítást követően a 194/24 és a 194/25 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok közül a 194/24 helyrajzi számú ingatlan műemléki védettségét – tekintettel arra, hogy azon műemléki érték nem található – megszüntetem. (2) A Rácalmás, 194/25 helyrajzi számú ingatlan műemléki védettsége továbbra is fennáll. (3) A Rácalmás, 195, a 196, a 197, a 198, a 199, a 200, a 201 és a 194/24 helyrajzi számú ingatlant műemléki környezetként jelölöm ki. Az egyes ingatlanok műemlékké, valamint műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról, illetőleg műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 25/2005. (IX. 16.) NKÖM rendelet 44. §-ában meghatározott ingatlanok továbbra is műemléki környezetnek minősülnek.”

A műemléki nyilvántartásban a Jankovich kúria a Rácalmás, Kiss Ernő utca 5-7. cím alatt van nyilvántartva.

A Jankovich-kúria és parkja barokk stílusban épült, 1756-ban. Részben átalakították és bővítették 1798-1801 között (forrás: muemlekem.hu). A XX. század második felében a Baromfitenyésztő Vállalat irodái kaptak benne helyet, a hozzá tartozó területen libákat tartottak.

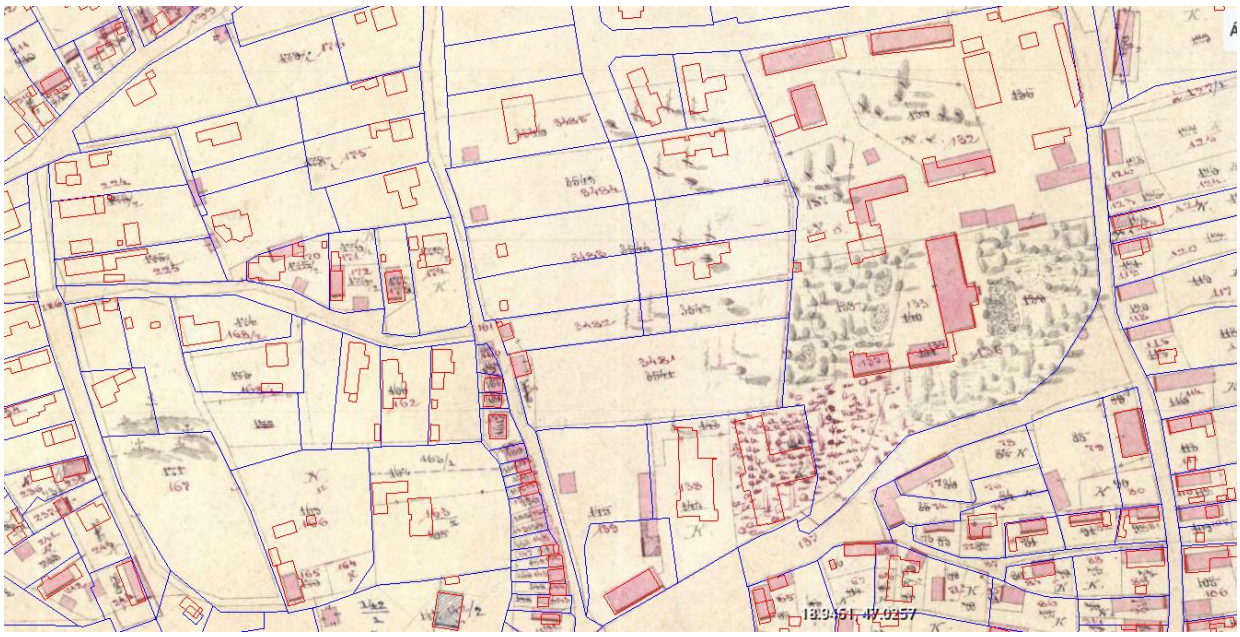
A gazdasági épületek egy része feltehetően szintén a 18. század végén épült, azonban többségük jelentős átalakításokat szenvedett (forrás: muemlekem.hu).

A rendszerváltás után a libatartás megszűnt, az épületet a rácalmási önkormányzat 2006-ban újította fel Phare-támogatással.

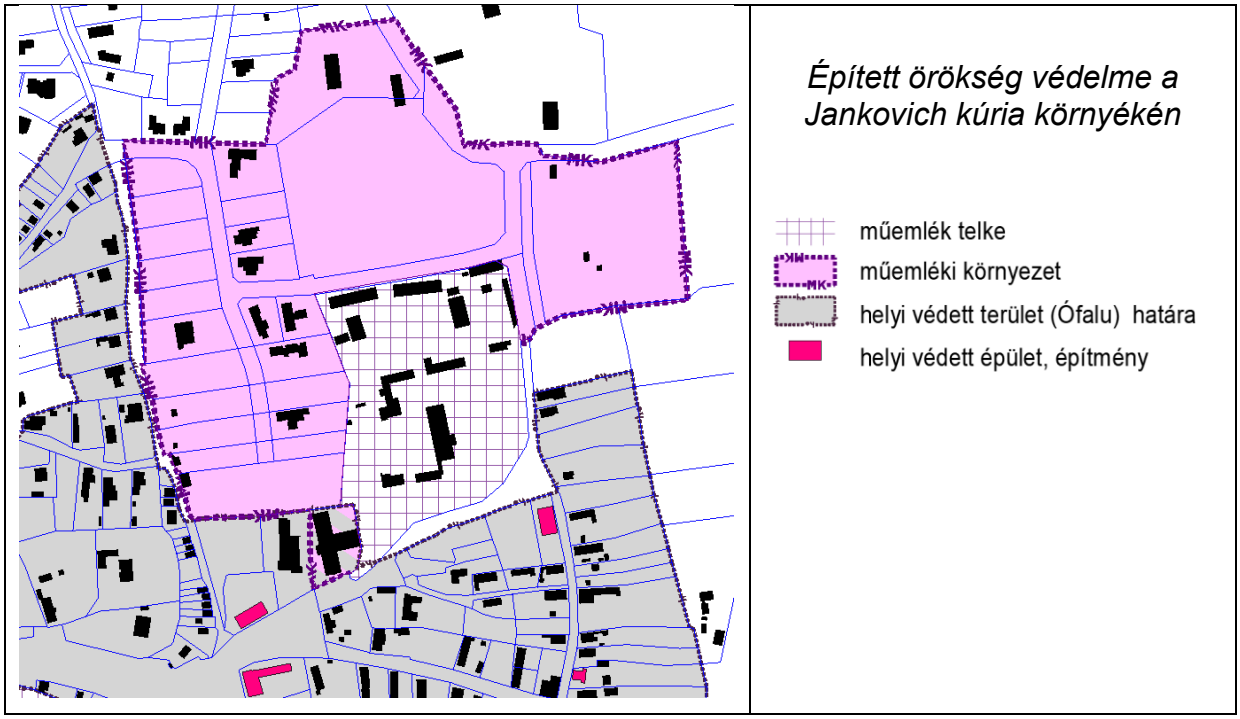
A kúriáról építészeti-műemléki kutatás nem áll rendelkezésünkre. A 2. katonai felmérésen a kúria épületegyüttesének egy a mainál szabályosabb elrendezése látszik, miközben az Ófalu utcahálózata a maival egyezően kialakult. A kúriához, amit a birtokosai nyári lakként használtak, közvetlenül szőlőterületek kapcsolódtak, amik a pincesorig nyúltak.

A XIX. század második felében készült kataszteri térkép már sokkal pontosabb képet ad az akkori állapotokról. A szállodát nem számítva a kúria telkén és a változtatással érintett területen kevés különbözőség van. Azt látjuk, hogy a kúriához csak viszonylag

kis szőlőterület tartozott, a birtoktól északra (a ma is álló magtár környékén). Meglepő módon már ekkor álltak az épületek a szállodabővítés területén, ezek közül a 201 hrsz telken álló épület alsó szintje tűnik a kúriával egykorúnak, de ez nem feltétlenül tartozott a Jankovich birtokhoz. A kataszteri térképen a maival egyezően áll a helyi védett plébánia és a Jankovich Miklós köz túloldalán a Sörház. A kataszteri térképen nincs még rajta a víztorony. A közelmúltban bonthatták le a plébánia udvarán álló épületet, ami a 2009-ben készült szabályozási terven mint helyi védett épület szerepel.



A kúria műemléki környezete a szálloda telkét illetően egy korábbi, mára megszűnt telekhatárra illeszkedik és csak a szálloda keleti épületére terjed ki. A változtatással érintett területből nem terjed ki a plébánia telkére, sem a 202/5 hrsz telekre. Ez a két telek az Ófalu helyi területi védelmével védett.



A kataszteri térképről az is leolvasható, hogy a díszkertet a telek déli részén, a kúria környezetében alakították ki (részben a mai szálloda területén), a mai telek északi

oldalán a gazdaság-gazdálkodás igényei szerint alakították az épületek közötti udvart. A szálloda bővítésének a területén a 202/5 hrsz telek a plébániához tartozott, az ettől északra, a mai Madách Imre utcai, ekkor a pincesor és a kúria között húzódó lejtőn kisparcellás szőlőművelés folyt.

1.2.5. KÖZLEKEDÉS, A SZÁLLODA MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

1.2.5.1. Közúti megközelíthetőség

A változtatással érintett terület a Szentháromság téren keresztül kapcsolódik a település belterületét érintő országos úthálózathoz.

A területet határoló Kiss Ernő utca és a Pince sor keskeny, egyirányúsított, a történelmi városszerkezetet őrző utcák, szélesítésük örökségvédelmi szempontból nem kívánatos.

A Madách Imre utcát a közelmúltban alakították ki, az OTÉK-nak megfelelő szélességgel, de a kapcsolódó utak kis kapacitása miatt a hálózatban betöltött szerepe csekély.

1.2.5.2. Közösségi közlekedési hálózat

A települést az országos úthálózat elemein közlekedő menetrendszerű autóbuszjáratok szolgálják ki közösségi közlekedéssel. Autóbusz megállóhely a Szentháromság térhez kapcsolódó Széchenyi téren van, a szálloda bejáratától 400 m távolságra, így mind a szálloda, mind a kúria, rendezvényközpont ellátottnak tekinthető.

1.2.5.3. Kerékpáros és gyalogos megközelíthetőség

Az Ófaluban a közterületek szűkössége miatt gyalogjárda általában nincs, de az átmenő forgalom teljes hiánya, a gépkocsiforgalom nagysága és jellege miatt a vegyes úthasználat jelenleg nem zavaró.

1.2.5.4. Rakodás

Az OTÉK 42. § (1) bekezdése szerint az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Ez jelenleg a Jankovich Miklós köz felől és a kúria telkéről megközelíthetően biztosított.

1.2.5.5. Parkolás

A Jankovich Hotel keleti parkolója 24 parkolóállással a Jankovich Kúria telkén épült meg. A nyugati parkolóban 10 parkoló van.

Az OTÉK 42. § (2) bekezdése szerint az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken – a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában – a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

Az OTÉK 42. § (11) bekezdése szerint, ha az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) – a (10) bekezdésben foglaltak kivételével – a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

A Jankovich kúria parkolása a rendezvényeken kívüli időben kielégíthető a saját parkolóiban. Rendezvények idején a telken kívül kell megoldást találni.

1.2.6. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

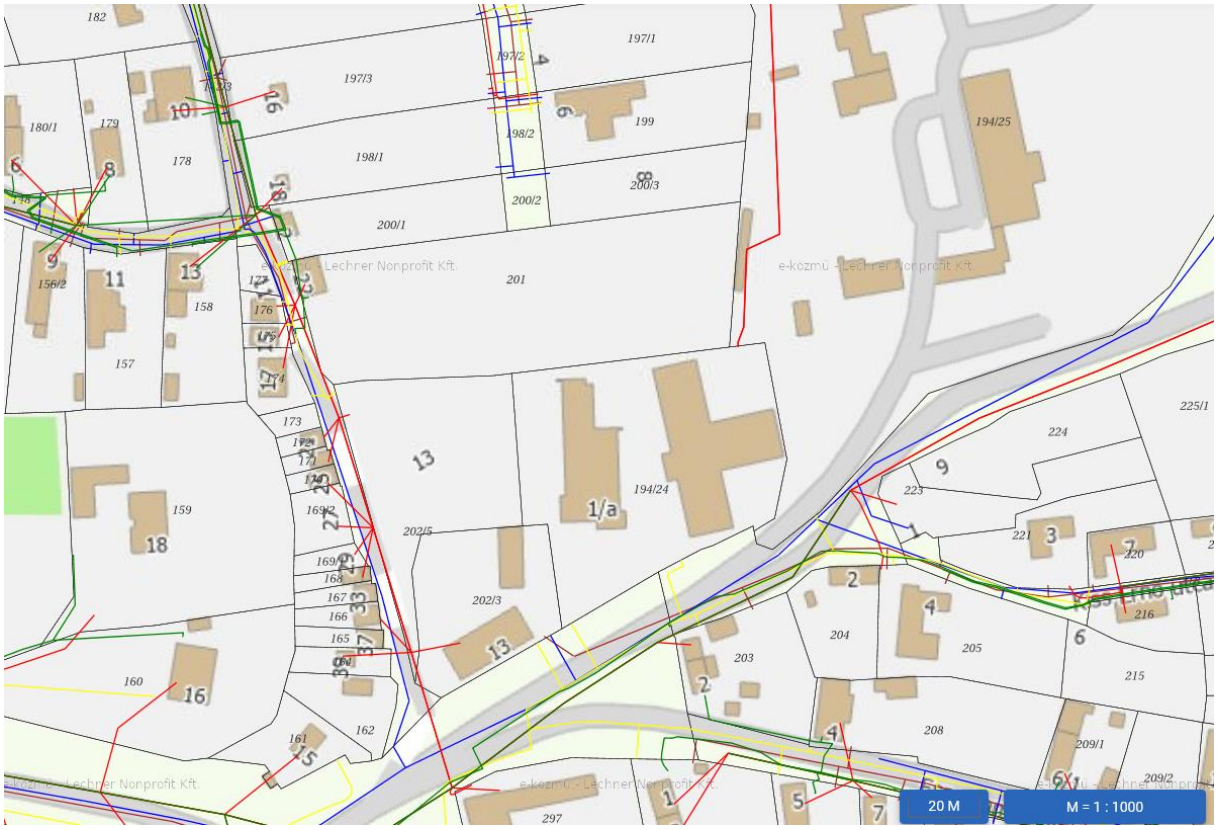
A változtatással érintett terület, amennyiben a szálloda telkeit összevonják, a Jankovics Miklós utcából teljesen közművesíthető, a közüzemi hálózatra rákötött, de a Madách Imre utca is teljesen közművesített.

A csapadékvizek megfelelő kezelése a geotechnikai adottságok miatt kiemelten fontos. A Pince soron a Király utca és a Szentháromság tér közötti szakaszon szennyvízcsatorna hiányzik, miközben a vezetékes ivóvíz a pincékhez is biztosított. A szennyvíz esetleges (egyébként szabálytalan) szikkasztása különösen kockázatos a talaj csúszásveszélyessége miatt. A Pince sor Király utca és Madách Imre utca közötti szakaszán és a Madách Imre utcában a közműellátottság teljes.

A Pincesor északi végén szennyvízátemelő üzemel.

A Király utca folytatásában, önkormányzati tulajdonú 200/1 hrsz telken vízelvezető beton folyóka épült meg a Madách Imre utcáig, ahol zárt csatornában folytatódik. A csapadékvíz-elvezető rendszer kiépítése és karbantartása is elengedhetetlen a geotechnikai veszélyek elkerülése szempontjából.

Meglévő közművek az E-kozmu szerint



1.2.7. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK

A tervezett módosítások kis területet érintenek, belterületi fekvésben, új beépítésre szánt területet a módosítások nem eredményeznek, ezért a szálloda bővítési igénye miatti településrendezési eszközök módosításából adódó környezeti állapot nem változik jelentősen.

Földtani szempontból potenciálisan veszélyezetetett Rácalmásnak a Dunára néző összes lejtője és partfala, így az egész Ófalu és a Duzloki szőlők (mai zárkertek). Különösen veszélyeztetettek a közel függőleges löszfalak, mint amilyen a Pince sortól keletre fekvő telekrészek, még ha a löszfalak támfalakkal megtámasztottak is. A geotechnikai veszélyeztetettségre a helyi építési szabályzat állapítja meg a szabályokat.

Rácalmás közigazgatási területe a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település. Az OTrT térségi övezeti tervlapja szerint szinte a teljes közigazgatási terület, a vizsgált terület is a vízminőség-védelmi terület övezet területén belül helyezkedik el. A HÉSZ alapján a település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.

Vízbázis védőterületei, ill. hidrogeológiai védőidomai nem érintik a módosítással érintett területet.

1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT A JANKOVICH HOTEL ÉS BŐVÍTÉSÉNEK TERÜLETÉN

1.3.1. FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK

Tervezett fejlesztés: rendeltetés, tervezett beépítés

A változtatással érintett területen elsősorban a szállodát bővítenék és egészítenék ki egy wellness-résszel, valamint egy-egy egységet magába foglaló önálló kis apartmanépületekkel.

A FEJLESZTÉS ÖSSZES TELEKTERÜLETE:	13.440 M2	
(ebből a jelenlegi szálloda telke 194/24 hrsz	4127 m2)	
BEÉPÍTETT ÖSSZES TERÜLET:	3.382 M2	25%
BURKOLT FELÜLET:	3.886 M2	29 %
ZÖLDFELÜLET	6.551 M2	46 %

MEGLÉVŐ SZOBA	46 DB
ÚJ SZÁLLODAI SZOBA	8 DB
APARTMAN	7 DB
TERVEZETT SZOBASZÁM ÖSSZESEN:	**61DB**
PARKOLÓSZÁM	**66* DB**

*A parkolást telken belül, illetve a Jankovich kúria telkén a meglévő parkolókban oldják meg, burkolt, fásított parkolókban és szükség esetén épület alatti vagy szint alatti tárolókban.

A feltöltő tehergépjárművek és a személygépkocsik a területet a Jankovich Miklós utca felől közelítik meg. A Madách Imre utcát és a Pince sort az üzemi és a vendégforgalom nem fogja használni.

A Király utca folytatásában megépült csapadékvízelvezető beton folyóka egyelőre a helyén marad, a későbbiekben megfontolandó a zárttá tétele. A tervek szerint a helyét szolgalmi jog biztosítaná.

Tervezett telekalakítás, új közterületek

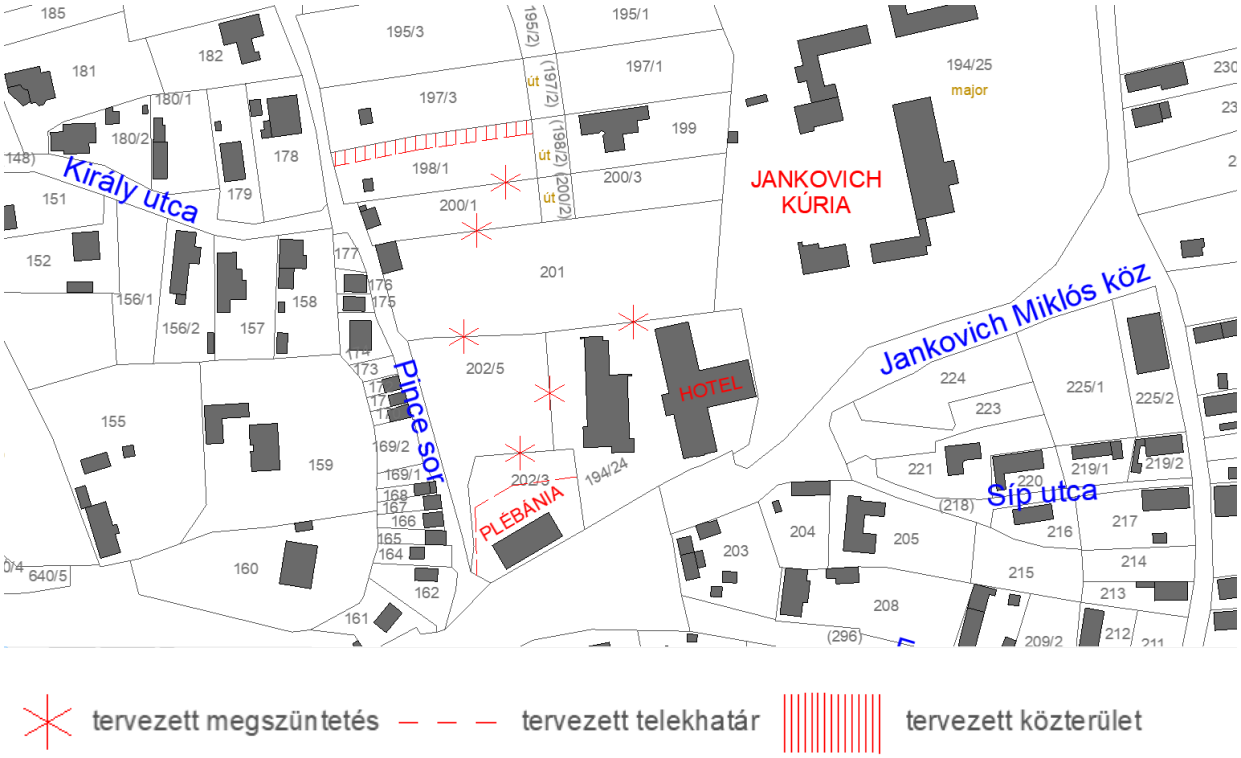
A 202/5 és a 201 hrsz telkeket érintően a hatályos szabályozási terv szerinti tervezett gyalogos kapcsolat nem alakul ki, helyette a Király utca és a Madách Imre utca gyalogos összekötése tervezett a Király utca folytatásában, a 198/1 hrsz északi telekhatára

mentén. A kapcsolatot egy 5 m széles közterület biztosítaná, a Pince sorhoz közeli részen lépcsővel. A tervezett gyalogút, közterület területe 362 m2.

A plébánia telke a jelenlegi 1498 m2-ről 1000 m2-re csökken, a különbözet a szálloda telkét növeli.

Látványterv madártávlatból, a Szentháromság tér felől (forrás: Tecton Kft.)

Tervezett telekalakítás



Közlekedés

A tervezett fejlesztés az országos közlekedési hálózaton nem okoz akkora többletterhelést, ami közlekedési fejlesztést tenne szükségessé.

A fejlesztésből következő többlet-parkolást telken belül kell megoldani.

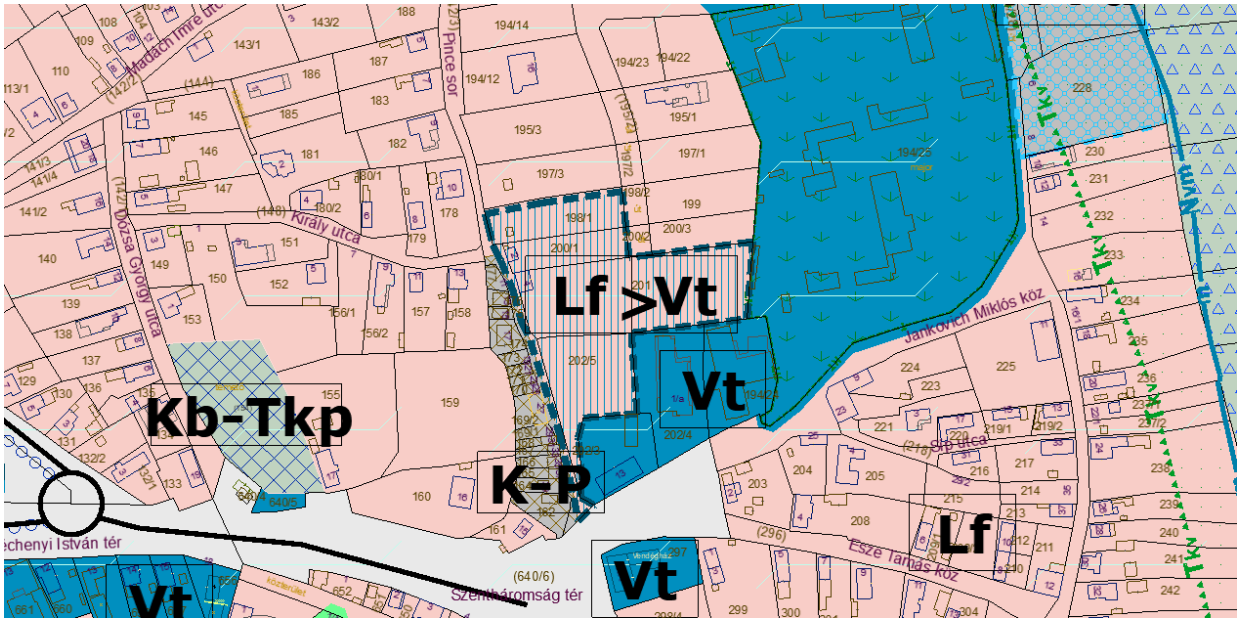
A Madách Imre utca lakóutca, azt a szálloda megközelítésére nem szabad használni.

Közművek

Amennyiben a jelenlegi szálloda és a bővítés telkeit összevonják, akkor a Jankovich Miklós köz felől is és a Madách Imre utca felől is közművesítettnek tekinthető, az új létesítmény a közüzemi hálózatra rákötött.

1.3.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

A településszerkezeti terv úgy módosul, hogy a 202/5, a 201, a 200/1 és a 198/1 hrsz telek falusias lakóterületből a plébániával, szállodával és kúriával azonosan településközponti területté válik.



A településszerkezeti változtatással érintett telkek nagysága 9172 m2.

A közterületeket figyelembe véve 9721 m2 terület változik falusias lakóterületből településközpontira.

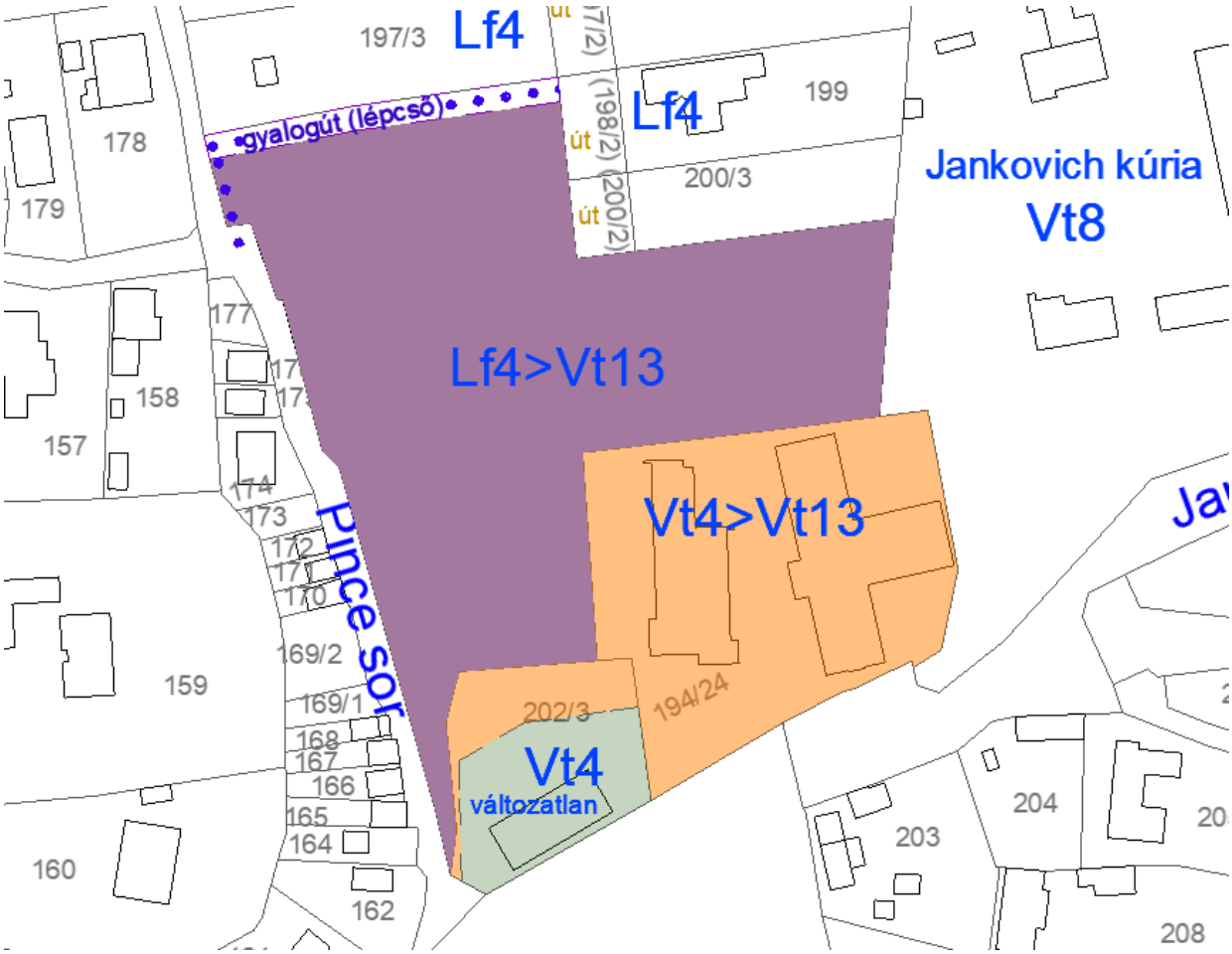
A védettségek, ezek feltüntetésének megváltoztatása a településszerkezeti terven a 2024. évi adatszolgáltatást figyelembe véve nem változnak.

1.3.3. A HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

A szabályozási terv 2 vonatkozásban módosul:

1. megváltoznak az építési övezetek, részben a településszerkezeti tervet lekövetve, részben annak érdekében, hogy a szálloda és a bővítés telkeit össze lehessen vonni, ezek egy új Vt13 építési övezetbe kerülnek,

2. A Madách Imre utca tervezett gyalogos kapcsolata módosul, és a Szentháromság tér helyett a Király utca felé fog összeköttetést biztosítani.



Az új adatszolgáltatások szerinti, más jogszabályok szerinti védelmek a tervezési területet illetően azonosak a hatályos szabályozási terven feltüntetettekkel. A védelmek változatlanul szerepelnek a tervlapokon.

Mindazonáltal, ahogy az már a képviselő-testület által elfogadott telepítési tanulmánytervben is megállapításra került, a helyi védett terület határát és így a településképi rendeletet javasolt módosítani úgy, hogy az új telekhatárokra illeszkedjen.

<u>Új építési övezet és javasolt határértékei</u>

A szálloda bővítése új építési övezet képzését teszi célszerűvé.

	A	B	C	D	E	F	G
1.	**építési övezet jele**	beépítési módja	legkisebb ki-alakítható telek-méret	legkisebb ki-alakítható telek-szélés-ség	leg-nagyobb meg-engedett beépített-ség mértéke	legkisebb meg-engedett zöld-felület mértéke	leg-nagyobb meg-engedett épület-magas-ság
			m2	m	%	%	m
.	**Vt13**	**oldal-határon álló**	**800**	**16**	**35**	**40**	**7,5**

Tájékoztatásképpen, a hatályos HÉSZ szerinti építési övezetek a változtatással érintett területen:

	A	B	C	D	E	F	G
	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telekszélesség	legnagyobb megengedett beépítettség mértéke	legkisebb megengedett zöldfelület mértéke	legnagyobb megengedett épületmagasság
			m2	m	%	%	m
plébánia, szálloda	**Vt4**	szabadon álló	1000	20	40	50	5,5
kúria területén lévő parkoló	**Vt8**	szabadon álló	5000	50	15	60	5
lakótelkek	**Lf4**	oldalhatáron álló	800	16	20	50	4

Az építési övezetek változtatásával érintett területek nagysága:

plébánia telkéről leválasztott rész és meglévő szálloda telke (194/24), jelenleg Vt4	4630 m2
szálloda bővítésének telkei (202/5,201.200/1,198/1 hrsz), jelenleg Lf4 (gyalogút nélkül)	8810 m2

A plébánia telke 1000 m2-re csökken, ezen a telekrészen nem változik a hatályos építési övezet (Vt4 marad).

A HÉSZ a településközponti területekről szóló 28. § (2) bekezdése szerint a településközponti területen telkenként egy, legfeljebb 4 lakásos lakóépület vagy legfeljebb 4 lakó rendeltetési egységet is tartalmazó épület helyezhető el. Ez alól kivétel lesz a Vt13 építési övezet, a szálloda és bővítésének területén, azaz a Vt13 építési övezetben 2 lakásos lakóépületek, vagy szolgálati lakások épülhetnek.

<u>Beépítés módja, építési hely</u>

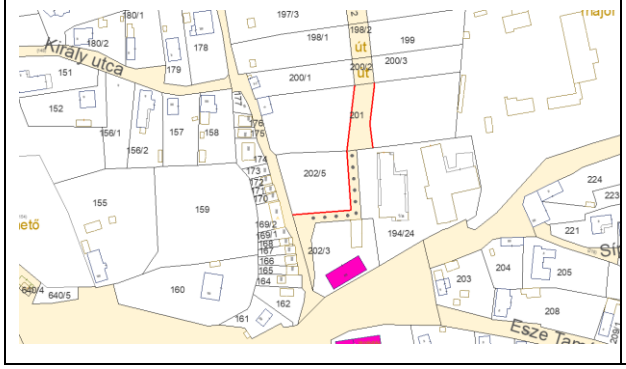
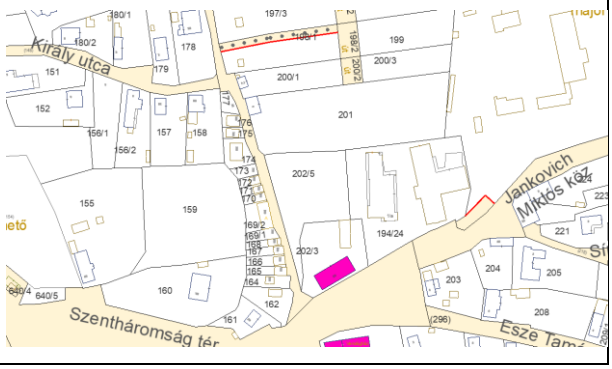
A Vt13 új építési övezetben a javasolt beépítési mód oldalhatáron álló, a meglévő szálloda beépítési módjával azonosan. Az oldalhatáron álló beépítés alkalmazásakor figyelembe kell venni a HÉSZ 7. § (2) bekezdés szerinti szabályt, miszerint az olyan övezethatárok mentén, amelyhez legalább az egyik oldalon szabadon álló beépítésű építési övezet (ilyen a plébánia telkének Vt4 és a kúria telkének Vt8 építési övezetei) csatlakozik, épület az övezethatártól számított 3 m széles sávon belül nem helyezhető el.

Az előkert a Pincesor és a Jankovich Miklós utca felé a kialakult, a gyalogút felőli közterülethatár mentén a hatályos HÉSZ 27. § (8) bekezdés b) pontja ba) alpontja alapján 3 m.

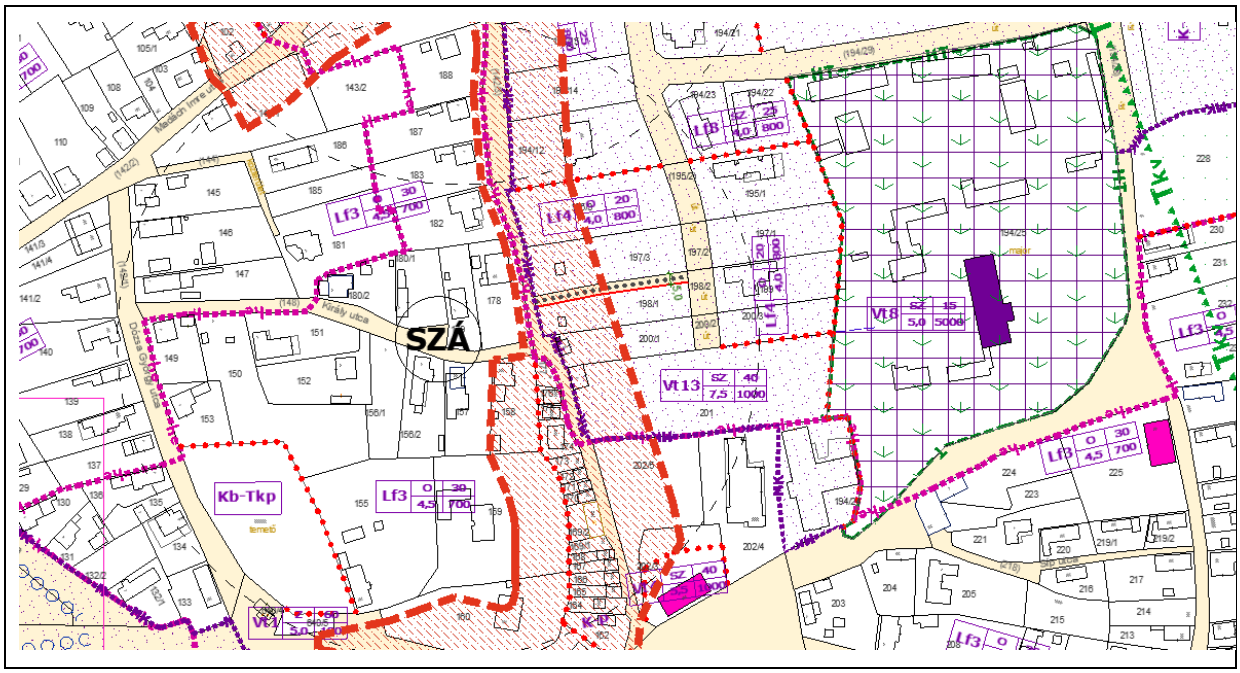
Egyebekben az előírások nem változnak, a HÉSZ-ben megfogalmazott szabályok érvényesek.

Közterületalakítás

Megszűnik a hatályos szabályozási terven a 202/5 és a 201 hrsz telkeket érintő, a Madách Imre utca és a Szentháromság tér között tervezett közterület, ennek pótlására a 198/1 hrsz telek északi határán gyalogos kapcsolat alakul a Király utca és a Madách Imre utca között.

hatályos terv szerinti közterületek	új tervezett közterületi rendszer
	

A szabályozási terv részlete a javasolt módosítások után:



1.3.4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁSAI

Örökségvédelem

A tervezési területen nincs nyilvántartott régészeti lelőhely.

A tervezett módosítás során a műemléki környezetben a Vt4 építési övezethez képest a telkek legnagyobb megengedett beépítettsége csökken (40-ről 35 %-ra), az Lf4 építési övezethez képest nő (20-ról 35 %-ra). A megengedett legnagyobb épületmagasság nő, de a tervezhető épületek nem lesznek magasabbak, mint a meglévő szálloda épületei. A zöldfelület legkisebb megengedett aránya 50 %-ról 40 %-ra csökken. A határértékek változása várhatóan örökségvédelmi érdeket nem sért.

Közlekedés

A fő közlekedési hálózatra a módosításnak nincs hatása, a meglévő és tervezett úthálózat, a gyalogúthálózat kivételével, nem módosul.

Az terület közúti kiszolgálása megfelelő marad a változás után is.

Közművesítés, hírközlés

A tervezett közművesítettség teljes.

A HÉSZ a közművekre vonatkozóan részletesen szabályoz. A módosítás során a közművekre és hírközlésre vonatkozó előírások megváltoztatása nem indokolt.

Várható környezeti hatások

A tervezett módosításoknak várhatóan nincs számottevő környezeti hatása.

2. DUZLOK-ALJA LAKÓTERÜLET

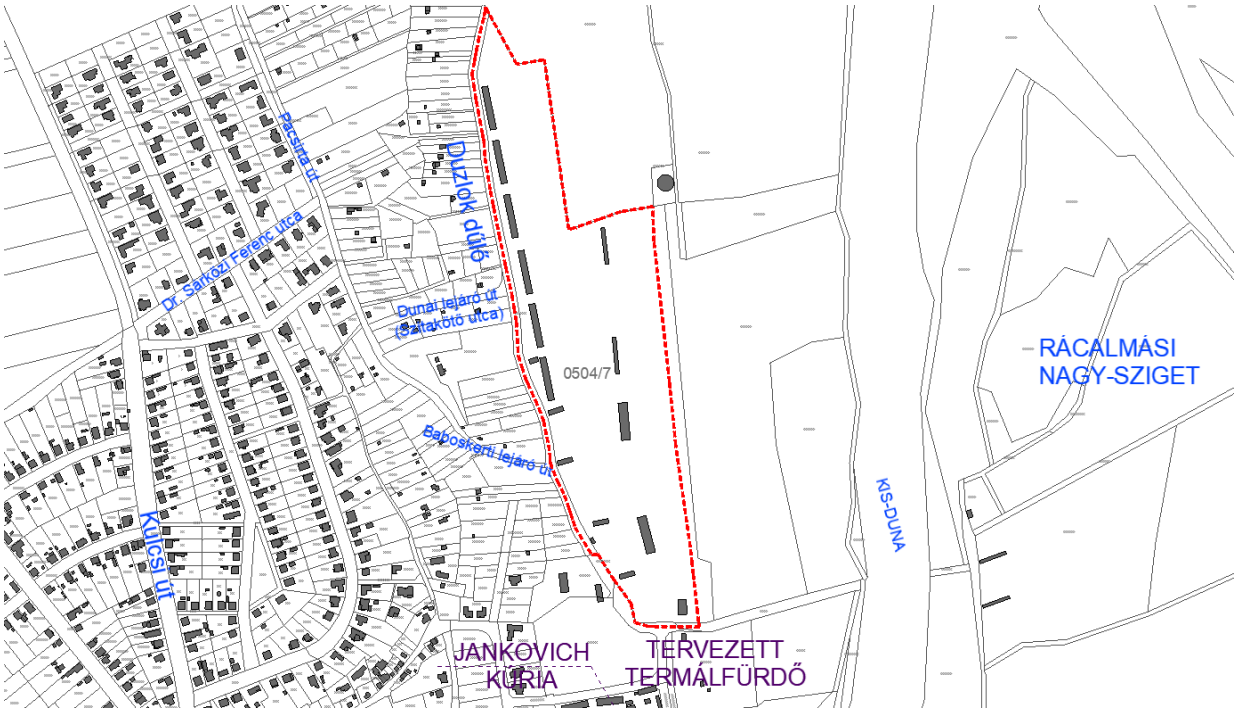
2.1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA

Rácalmás Dunaújváros agglomerációjában fekvő településként folyamatosan fejlődő, növekvő népességű kisváros.

A népesség növekedését egyes időszakokban a tervezett lakóterület-fejlesztések eredményeként létrejövő újonnan kialakított telkek általi építési lehetőségek szolgálják ki, máskor a zárkertek, hosszú falusi telkek helyén kijelölt lakóterületeken van lehetőség építkezni.

A közelmúltban az Önkormányzat megvásárolta a Kis-Duna partjához közeli volt libatelep 12,5 hektáros területét abból a célból, hogy ott a hatályos tervek szerinti vegyes és különleges terület helyett lakóterületet alakítson ki.

A településszerkezeti terv és a szabályozási terv változásának területe



A cél megvalósításához:

1. a településszerkezeti terven a 0504/7 hrsz telek területén, a nagyvízi medren kívül eső részen a kijelölt településközponti vegyes és a különleges rekreációs terület helyett falusias lakóterület lesz,
2. a helyi építési szabályzatban meghatározásra kerülnek az új építési övezetre vonatkozó szabályok és határértékek,
3. a szabályozási terven szélesítésre kerül a megközelítést biztosító Duzlok dűlő területe, rögzítésre kerül a tervezett közúthálózat és a javasolt telekosztás.

A változtatással érintett terület a volt libatelep területe, határai a Duzlok dűlő és a Duna felé eső mezőgazdasági területek.

A 0504/7 hrsz teleknek az a része, amely a nagyvízi mederhez tartozik, a hatályos tervekkel azonosan mezőgazdasági területfelhasználású, Má övezetben marad.

2.2. ADOTTSÁGOK (MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT) A DUZLOK-ALJA LAKÓTERÜLETEN ÉS KÖRNYÉKÉN

2.2.1. RÁCALMÁS DEMODRÁFIAI JELLEMZŐI

A nepesseg.com[3] szerint a népesség 1990 óta dinamikusan nő:

Rácalmás népességének változása a nepesseg.com szerint (%/év)

1980-1990	1990-2001	2001-2011	2011-2015	2015-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023
+0.49	**+2.44**	**+1.33**	**+0.85**	**+1.21**	**+0.53**	**+1.23**	**+1.57**	**+1.9**	**+1.22**	**+0.64**

Az elmúlt 5 évben az állandó népesség január 1-én a nyilvantarto.hu alapján:

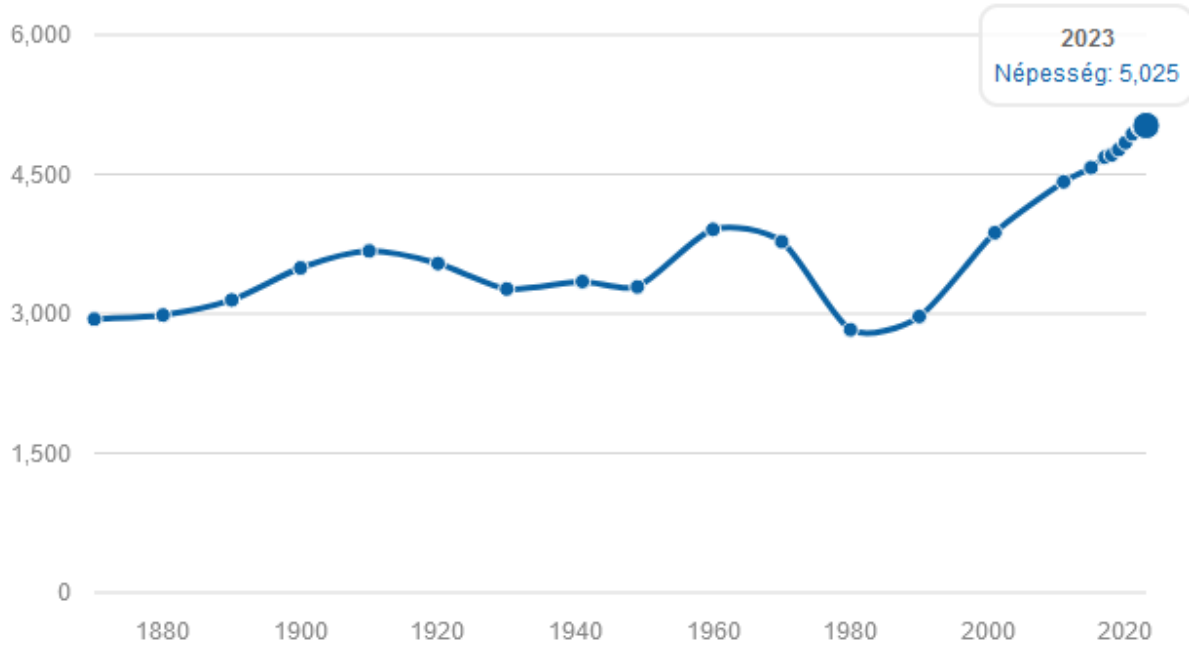
2020	2021	2022	2023	2024
4841	4933	4993	5025	4999

A lakónépesség és a háztartások számának változása 2011 és 2022 között:

	2011	2022	változás	változás %
lakónépesség(fő)	4419	4692	273	6,2
háztartás	1709	1843	134	7,8

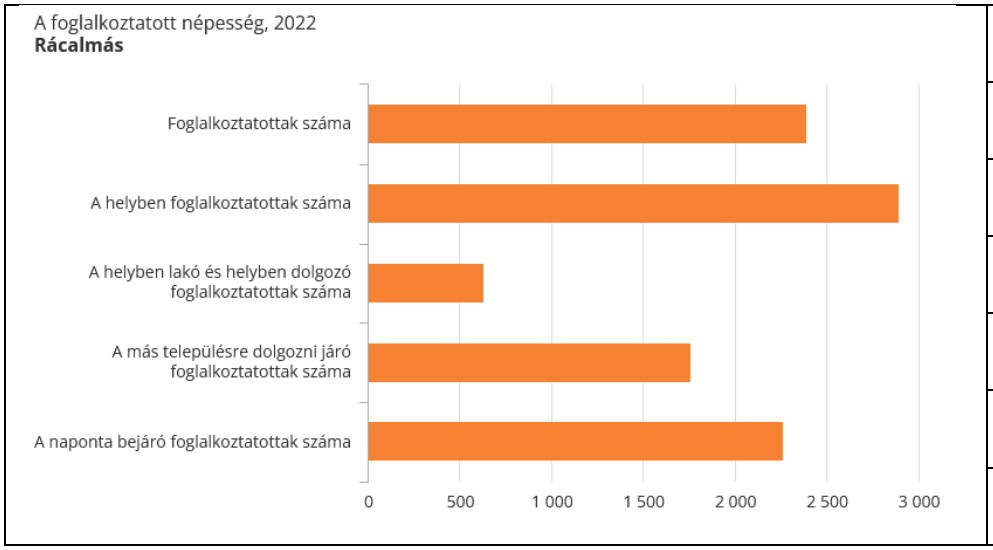
[3] A nepesseg.com adatainak forrása: 1870-1960 jelenlévő összes népesség. 1970-2011 lakónépesség a KSH népszámlálási adataiból, 2015-ben Magyarország közigazgatási helynévkönyve (KSH), 2017-től a Belügyminisztérium által üzemeltetett nyilvantarto.hu

Rácalmás népességének alakulása 1870-tól 2023 -ig (fő)[1] [2]



A következő, részletesebb népességi adatok forrása: https://nepszamlalas2022.ksh.hu; a 2022. évi népszámlálás szerint Rácalmás lakónépessége 4692 fő (szemben a nepeseg.com-on közölt állandó népességgel, ami 4993 fő).

A foglalkoztatottak aránya 50,9 %, ez megközelítőleg azonos a szomszédos települések nagyrészében.



2388
2894[4]
630
1758
2264

A munkanélküliségi ráta 2,2 % 2022-ben (Dunaújváros 2,5; Nagyvenyim 2,1; Kulcs 3,6; Perkáta 4 %).

A diplomások aránya 21 %.

A legalább középszintű digitális jártassággal rendelkezők aránya a 6 évnél idősebb népességben 60,1 %, meghaladja a környező településekét, de alapfokon használ

[4] A 2022. évi adathoz képest csak a Hankook Tire Magyarország Kft-ben 3007 fő dolgozott, ezen kívül 3 20 főnél többet foglakoztató vállalkozás és számos mikrovállalkozás és egyéni vállalkozó működik a településen, így a helyben foglalkoztatottak száma bizonyosan magasabb.

internetet 24,4%, az internetet egyáltalán nem használja a lakosság 12,8 %-a. Vezetékes internetszolgáltatás a lakások 72,1 %-ában van 2022-ben.

Magyarországon 2022-ben száz háztartásra 235 személy jutott, 2011-ben 236, 2001-ben pedig 257. Rácalmáson a népszámlálási adatok szerint a lakások száma 1873, ebből nem lakott 30, az egy lakott lakásra jutó személyek száma 2,7 az állandó lakosságot, és 2,55 a lakónépességet figyelembe véve.

Magyarországon a háztartások aprózódásának üteme lelassult, az egyszemélyes háztartások száma azonban tovább nőtt, 2022-ben minden harmadik háztartásban egyedül éltek. Rácalmáson 476 egyfős háztartást regisztráltak, ez az összes 1843 háztartás 25,8 %-a, az országos átlag alatti.

Magyarországon 2022-ben a háztartások 21%-ában nevelnek 15 év alatti gyermeket, Rácalmáson ez a környéken kimagaslónak számító 25,6% (míg Dunaújváros 14,9%).

Egyes korcsoportok a népességen belül (népszámlálás 2022.):

	Országos	**Fejér Vármegye**	**Rácalmás**	
0–14 éves:	14,5%	14,8%	15,8%	741 fő
15–64 éves:	64,9%	65,1	64,2%	3 011 fő
65 éves és idősebb:	20,6%	20,1%	20,0%	940 fő

Az önkormányzat naprakész adatai szerint a helyi intézményekben elhelyezett gyerekek száma:

	Bölcsőde	Óvoda	Általános iskola	összesen
létszám	34	175	380	589

Az adatokból az olvasható ki, hogy az óvoda be tudja fogadni a helyi gyermekeket, de többletkapacitással nem rendelkezik. Az iskolában már nem minden rácalmási gyereknek jut hely. A bölcsődei lehetőségek szűkösek, az intézmény bővítését tervezik.

Rácalmáson a 2022. évi népszámláláskor 1843 lakott és 30 nem lakott lakást számoltak, ebből:

- egyszobás 5,6 %, kétszobás 19,2 %, 3 szobás 28,2 %, 4 szobás vagy nagyobb 47 %,

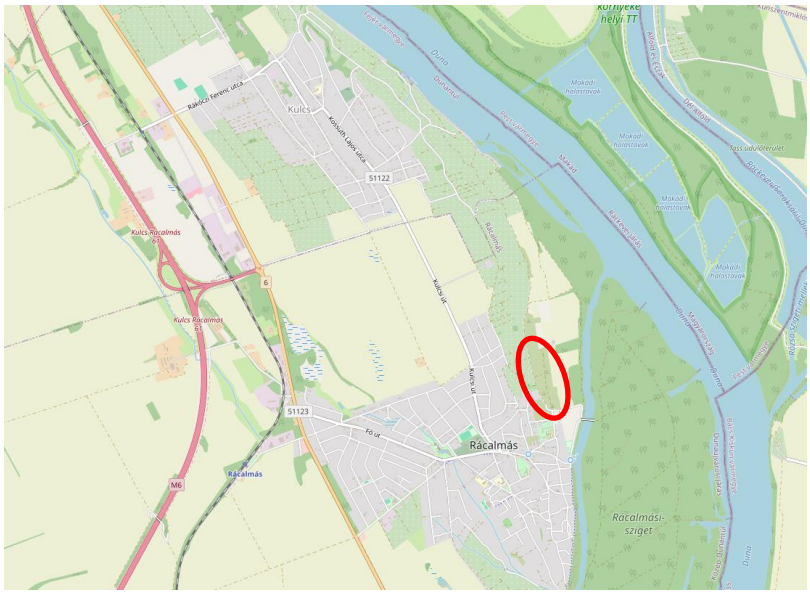
- összkomfortos vagy komfortos 97,5 %, komfort nélküli vagy szükséglakás 1,8 % (33l)

- 98 % ellátott közüzemi ivóvízzel és szennyvízelvezetéssel, de csak 94,5 %-ban van fürdőszoba és vízöblítéses WC.

2.2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉSE

A változtatással érintett terület a településen belül a Jankovich kúriától és a tervezett fürdőtől a kulcsi határig a partfal környezetében húzódó duzloki zártkertek és a Duna menti szántók és gyümölcsösök között húzódik. A történelmi térképeken Duzlok allyának nevezik.

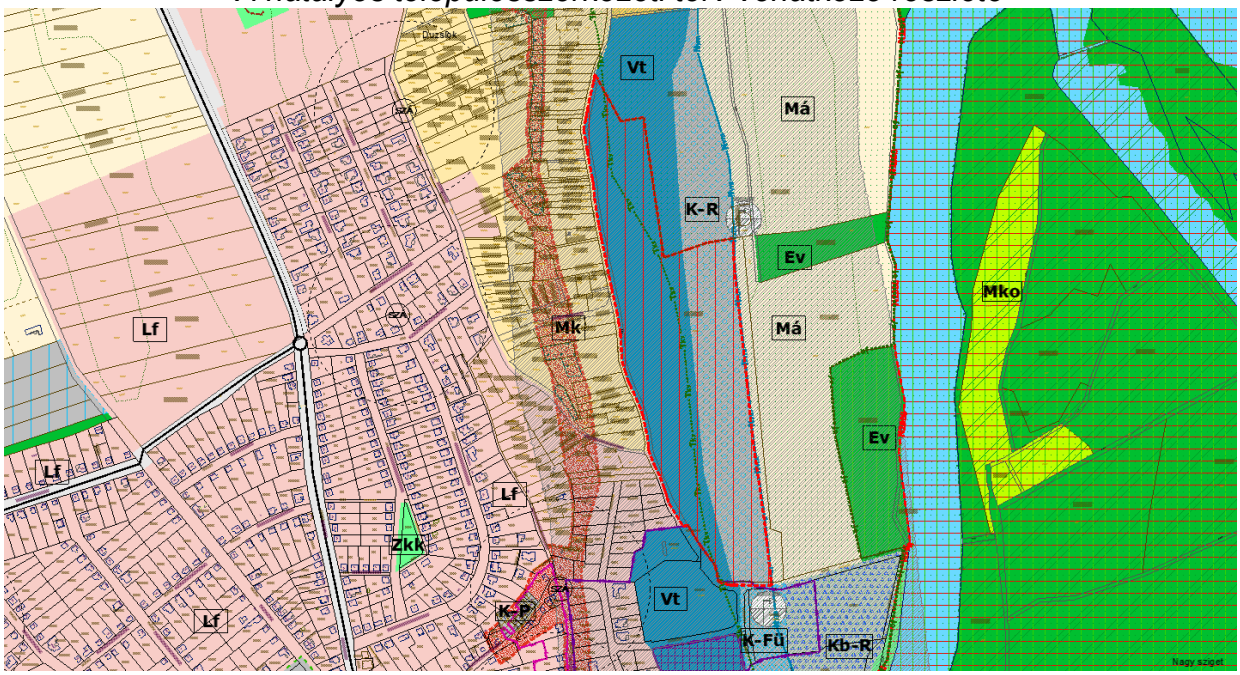
A meredek partfal miatt nehezen közelíthető meg. A Kulcsi úttal, -amely országos közút, és jól kiépített kapcsolata van a Kulcsi határon a 6. sz. főúttal és az autópályával is-, a meredek és keskeny Baboskerti lejáró és a Szitakötő utca köti össze, mindkettő a Pacsirta utca és a dr. Sárközi Ferenc vagy Mikszáth Kálmán utcákon keresztül.



2.2.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

2.2.3.1. A hatályos településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv vonatkozó részlete



A településszerkezeti tervlap szerint a 0504/7 hrsz. telek területe településközponti vegyes és (beépítésre szánt) különleges rekreációs területfelhasználásra tervezettek. A TSZT leírásának 6. pontja szerint ütemezetten igénybe vehető terület. A környezetben falusias lakóterület, kertes és általános mezőgazdasági területek találhatók, valamint a terület szerves folytatásaként Kulcs felé egy mai gyümölcsös területén szintén vegyes és különleges rekreációs területek kerültek kijelölésre. A beépítésre szánt terület határa a nagyvízi meder határa, a 0504/7 hrsz nagyvízi mederbe eső része mezőgazdasági területhasználatra tervezett.

Védett építészeti vagy régészeti örökség nincs a területen.

A Duna-parti védett természeti értékek távolabb vannak, a változtatásra tervezett területet részben érinti a tájképvédelmi övezet.

Rácalmáson a Duna-parti részeken végig felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területek befolyásolják a terület beépíthetőségét. Ennek feltüntetése a településrendezési eszközök 2019. évi készítésekor az államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján történt.

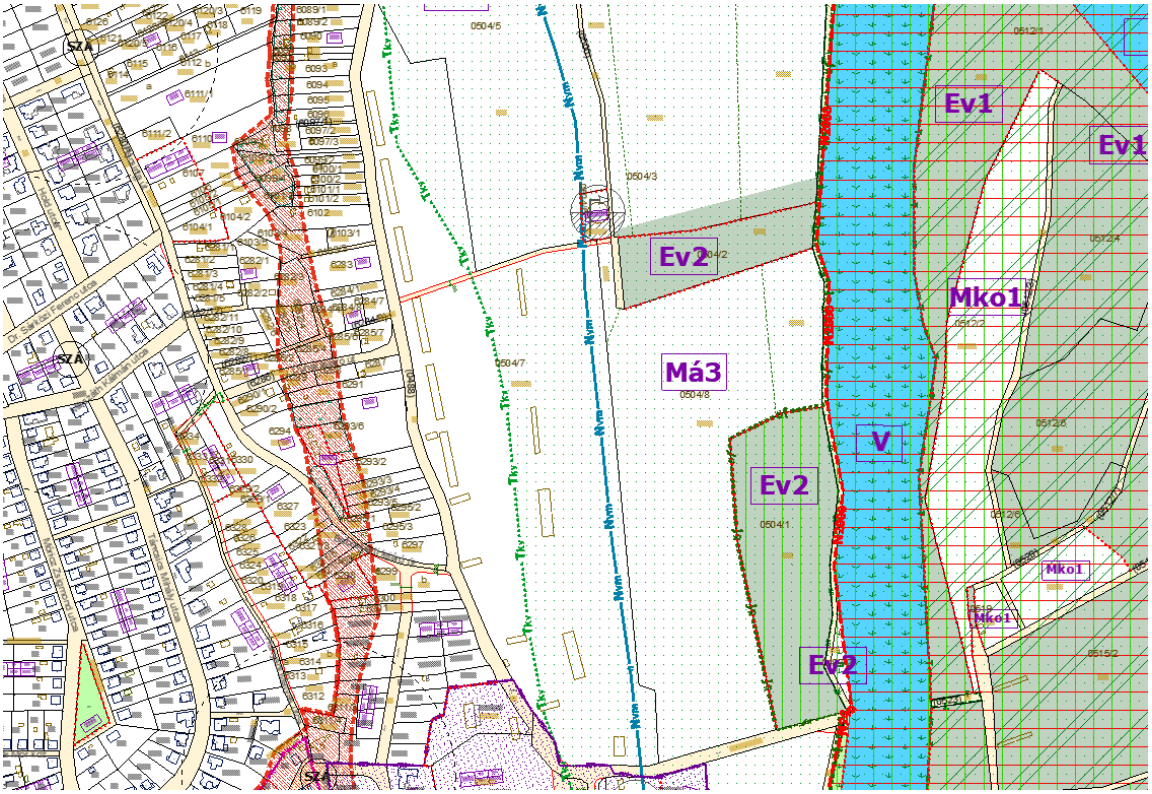
Felszínmozgások által közvetlenül veszélyeztetett terület a partfal és környezete, ez nem érinti a partfal alatt, attól átlagosan 100 m távolságba eső Duzlok alja településrészt.

A településszerkezeti terv jelöli a területtel szomszédos használaton kívüli ivóvízkutat. Ennek kijelölt hidrogeológiai védőterülete nincs.

2.2.3.2. Rácalmás helyi építési szabályzata

<u>Szabályozási terv</u>

Szabályozási terv vonatkozó részlete



Rácalmás belterületének a szabályozási terve 2 szelvényen dokumentált, a változtatással érintett terület a „B” szelvényen van. A jelmagyarázat a „J” szelvény.

A településszerkezeti terven a 0504/7 hrsz telken kijelölt beépítésre szánt területek a hatályos szabályozási terven Má3 mezőgazdasági területek. A HÉSZ 1. melléklete szerint az Má3 övezetek településfejlesztésre kijelölt területek, ahol épület nem helyezhető el.

A szabályozási terven a 0504/7 hrsz telken gyalogút került kiszabályozásra a Duzlok dűlő és a Duna-parti erdő között.

A szabályozási terv a védettségeket és korlátozásokat, az ivóvízkutat a szerkezeti tervvel azonosan tünteti fel, mint más jogszabállyal érvényesülő elem. A 0504/7 hrsz

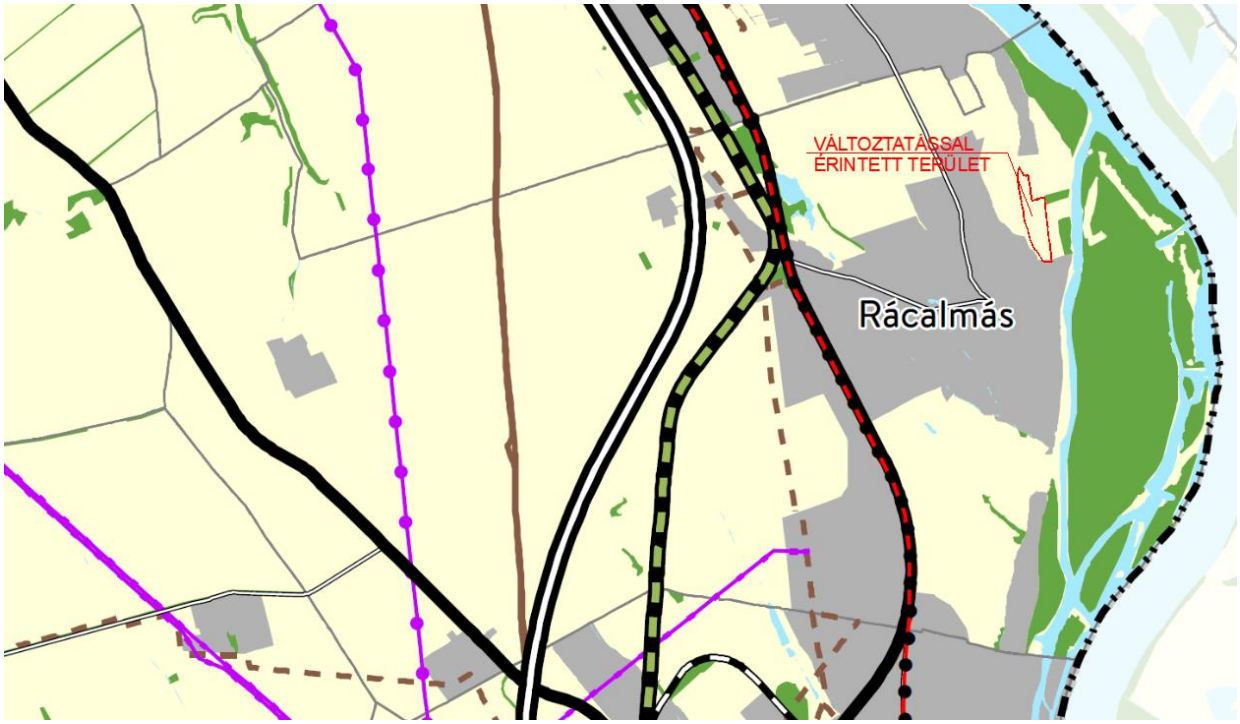
telken megépült, de jelenleg üzemen kívüli vízvezetéket a szabályozási terv nem tünteti fel.

2.2.2.4. A változtatással érintett terület a területrendezési tervekben

Rácalmás hatályos településrendezési eszközei összhangban vannak a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel és Fejér Vármegye Területrendezési Tervével.

A tervezési terület a területrendezési tervekben a mezőgazdasági térséghez tartozik annak ellenére, hogy a hatályos tervekben, és az azt megelőzően hatályos településrendezési tervben is beépítésre szánt területként van meghatározva. Mindazonáltal a mezőgazdasági térségre vonatkozó követelmények így is teljesülnek.

Fejér Megye térségi szerkezeti terve (Fejér megye Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) rendelete, 2. melléklet, a 2023. évi módosítás során a térszerkezeti terven Rácalmás vonatkozásában nincs változás)



Az országos övezetek közül

- a vízminőségvédelmi terület övezetével,
- az országos tájképvédelmi övezettel

a térségi övezetek közül

- a földtani veszélyforrás terület övezetével

érintett a terület.

2.2.3. TERMÉSZETI KÖRNYEZET

2.2.3.1. Védettségek

A változtatással érintett terület és a tömbje:

- nem része az ökológiai hálózatnak
- nem érint NATURA 2000 védettségű területet.

2.2.3.2. Domborzat

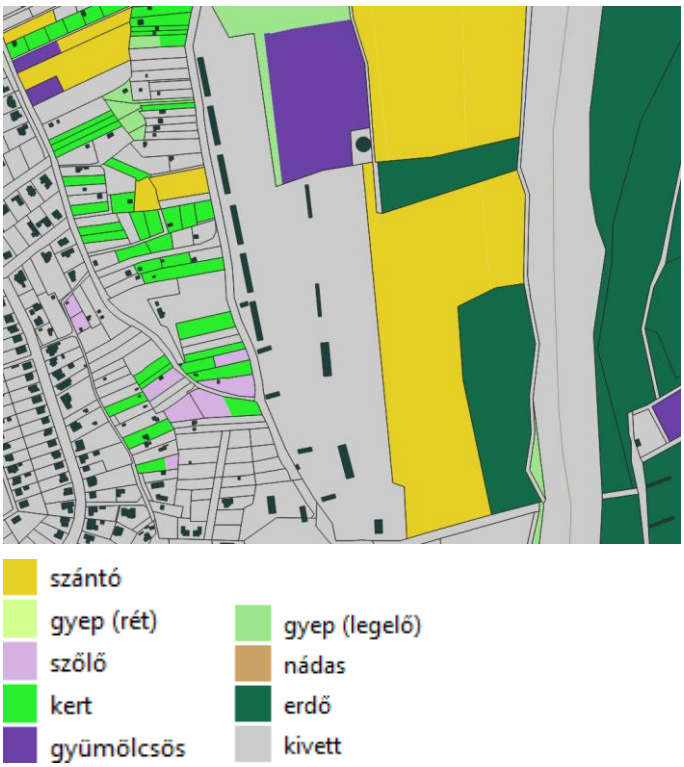
Rácalmáson a beépített részeket a Kis-Duna határolja, ennek partja és a löszplató között a szintkülönbség a vizsgált szakaszon hozzávetőlegesen 45-50 m.

A változtatással érintett a korábbi libatelep (0504/7 hrsz) telken a szintkülönbség 20 m, a Duzlok dűlőtől helyenként nagyobb rézsükkel, de átlagosan 12 %-os lejtéssel esik a Duna-part irányába.

2.2.3.3. Fekvés, művelési ágak

Fekvés

Művelési ágak



A változtatással érintett korábbi libatelep **külterületi fekvésű kivett terület**.

A külterületen a szomszédos termőföldek szántók és gyümölcsösök. A zártkerti részen is, – a Baboskerti lejáró mentén –, vannak szőlőként nyilvántartott, de ténylegesen árutermelő gyümölcsösök, de a zártkertek jelentős hányadát kivették a művelésből.

2.2.3.4. Erdők

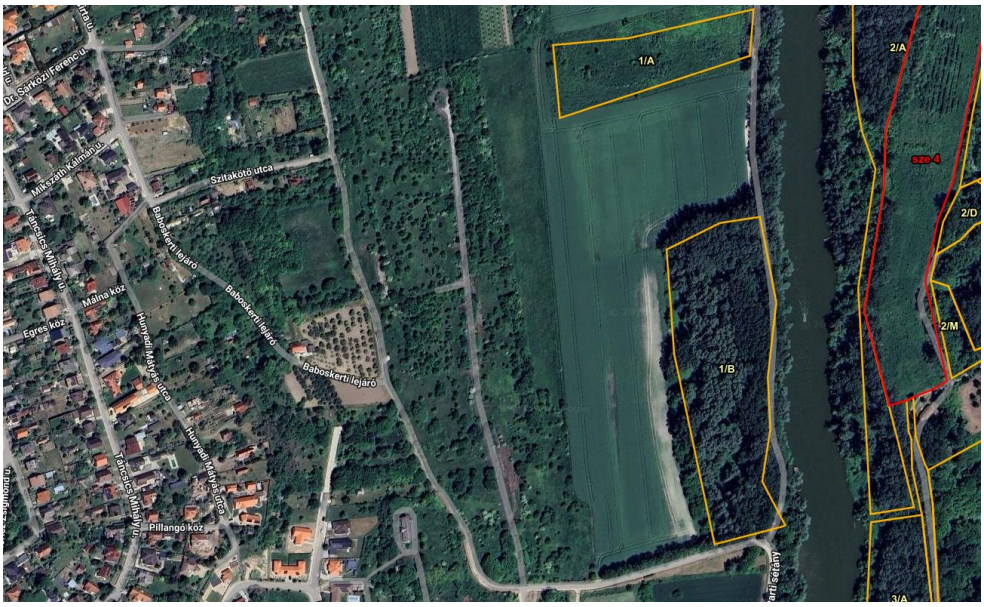
A változtatással érintett területen erdő nincs.

A terület és a Duna (Kis-Duna) között 2 állami tulajdonú erdőrészlet van. Ezek telepített erdők, az elsődleges rendeltetésük faanyagtermelő, a másodlagos árvízvédelmi.

Jellemző fafajok a hazai nyár és a nemes nyár.

Az északibb erdő jelenleg tarra vágott.

Erdőtérkép, NÉBIH:



2.2.4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

2.2.4.1. A változtatással érintett terület és épített környezete

A 0504/7 hrsz telken az állattartó épületek álltak, amelyek a telek közepén megépített út mentén sorakoztak. Az épületek ugyan még fel vannak tüntetve a nyilvántartási térképen, de ténylegesen elbontották őket, csak az út burkolata és az árkok, valamint a kerítés maradtak meg napjainkra.

A változtatással érintett terület ugyan külterület, de határos a belterülettel, annak is az Ófalu részével és a műemlék Jankovich kúria és rendezvényközpont épületegyüttesének a műemléki környezetével, a kúriát a rendszerváltás előtt a libatelep irodáiként használtak. A kúria és a libatelep között, azúttól nyugatra egy régi magtár áll, rossz állapotban. A műemléki környezet része még a tervezett termálfürdő egyelőre beépítetlen telke.

A magtár 2018-ban

Útszéli kereszt a Szitakötő utca és Duzlok dűlő kereszteződésében

Nyugat felől a Duzlok dűlő zártkertes területei igen csekély mértékben beépítettek, dominál a partfal környezetében kialakult kertes tájkép.

2.2.4.2. Tulajdonviszonyok

A 0504/7 hrsz. telek önkormányzati tulajdon, csakúgy, mint a határoló közterületek. Szintén a Rácalmás Városi Önkormányzat tulajdona a használaton kívüli ivóvízkút.

A környező területek többsége magántulajdon. Állami tulajdonúak a közeli erdők, természetszerűleg a Duna-folyam telke és a Nagy-sziget is.

2.2.4.3. Hatályos településképi rendelet

Rácalmás településképi rendelete a 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet. Ennek 2. melléklete szerint a Duzlok-alja lakóterület a Dunapart és táji terület része, ahová a 33. § szerint jellemzően beépítésre nem szánt területek tartoznak, és ahol tájba illeszkedő építmény helyezhető el. A hatályos rendelkezések az alábbiak.

„33. § (2) A Dunapart és táji területeken épület és 3 m-nél magasabb építmény esetében az illeszkedést látványterv segítségével vizsgálni és igazolni kell.

(3) A tájba illesztés eszköze lehet az építményeket takaró, a természeti adottságoknak megfelelő, a táji és természeti adottságoknak megfelelő, közepes, vagy nagy lombkoronát növelő lombhullató fafajokból és egyéb honos növényekből kialakított növénysáv.

(4) A HÉSZ-ben meghatározott, az építéssel összefüggésben telepítendő zöldfelületeket is a (3) bekezdésben meghatározott módon kell kialakítani.

(5) A Dunapart és táji területeken lapostető járható, üveg vagy zöldtetőként, vagy fémlemez fedéssel alakítható ki.

(6) A Dunapart és táji területeken a homlokzatokon műanyag, természetes anyagok műanyag utánzatai, műanyag nyílászárók nem alkalmazhatók.

(7) Az építményeken élénk, telített színek nem alkalmazhatók.

34. § A tájterületen kerítésként csak drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló, állattartás esetén karám építhető.

35. § A Dunapart és táji területeken bemutató és útbaigazító információs táblák, feliratok önálló tartószerkezetét természetes anyagból kell kialakítani.”

2.2.5. A TERVEZETT LAKÓTERÜLET MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

A tervezett lakóterületre vonatkozóan önálló közlekedési munkarész készült, itt csak a főbb vonatkozásokat ismertetjük.

2.2.5.1. Közúti megközelíthetőség

A változtatással érintett terület

- az Ófalun, ezen belül a Szentháromság téren és a Kiss Ernő utcán
- a Kulcsi út felől a Doktor Sárközi Ferenc utcán és a Mikszáth Kálmán utcán, majd a Pacsirta utcán, ezt követően a zártkerti Baboskerti lejárón és a Szitakötő utcán

keresztül kapcsolódik a település belterületét érintő országos úthálózathoz.

A megközelítő úthálózat kapacitása csekély, a tervezett rendeltetések (új lakóterület és tervezett fürdő, a magtár telkének beépítése) ellátására nem elegendő.

2.2.5.2. Közösségi közlekedési hálózat

A települést az országos úthálózat elemein közlekedő menetrendszerű autóbuszjáratok szolgálják ki közösségi közlekedéssel. Megállóhely a Szentháromság térhez

kapcsolódó Széchenyi téren, valamint a Kulcsi úton a Mikszáth utcánál van, utóbbi 600-800 m távolságban, így az új lakóterület kevéssé ellátottnak tekinthető.

2.2.5.4. Kerékpáros és gyalogos megközelíthetőség

A település központja gyalogosan és kerékpárral az Ófalun keresztül érhető el, a távolsága 1000-2000 m, erősen emelkedő terepen. Az Ófaluban a közterületek szűkössége miatt gyalogjárda általában nincs, de az átmenő forgalom jelenleg teljes hiánya, a gépkocsiforgalom nagysága és jellege miatt a vegyes úthasználat jelenleg nem zavaró.

A tervezett lakóterület közterületeivel kapcsolódik a Dunaújvárost elérő Duna-parti kijelölt kerékpáros nyomvonalhoz.

2.2.6. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A változtatással érintett terület csatlakozik a belterülethez, ahol a csatlakozási pontok biztosítottak. A Duzlok dűlő utcában a közelmúltban kiépítették az ivó- és tüzivíz-hálózatot.

A területen belül húzódik egy vezeték, ami a használaton kívüli, önkormányzati tulajdonú ivóvízkutat kötötte be a hálózatba.

2.2.7. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK

A tervezett módosítások kis területet érintenek, új beépítésre szánt területet a módosítások nem eredményeznek. A szabályozási terv módosításából adódó környezeti állapot változása lokális, a tágabb környezetet vizsgálva nem változik jelentősen.

Földtani szempontból potenciálisan veszélyezetetett Rácalmásnak a Dunára néző összes lejtője és partfala, így az egész Ófalu és a Duzloki szőlők (mai zárkertek), valamint a zártkertek és a Kis-Duna partja között fekvő tervezett lakóterület telke is. A geotechnikai veszélyeztetettségre a helyi építési szabályzat állapítja meg a szabályokat.

Rácalmás közigazgatási területe a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település. Az OTrT térségi övezeti tervlapja szerint szinte a teljes közigazgatási terület, a vizsgált terület is a vízminőség-védelmi terület övezet területén belül helyezkedik el. A HÉSZ alapján a település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.

Vízbázis védőterületei, ill. hidrogeológiai védőidomai nem érintik a módosítással érintett területet.

2.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT A DUZLOK-ALJA LAKÓTERÜLETEN

2.3.1. FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK

Tervezett fejlesztés: rendeltetés, tervezett beépítés

A változtatás során a volt libatelep telke lakóterületté válik a hatályos településszerkezeti terv szerinti vegyes és különleges területek helyett.

A 0504/7 hrsz telek teljes területe 124.935 m2. Ebből:

- a nagyvízi meder területe 9823 m2, ez általános mezőgazdasági terület marad,

- a Duzlok dűlő utca szélesítésének területe 4512 m2,
- a belső feltáró utak területe 12.538 m2,
- lakótelek lesz összesen 98.062 m2.

Tulajdonosi (önkormányzati) döntés alapján a kialakítandó telkek mérete legalább 1000 m2 lesz, ebből következően 90-98 (a tervezett telekosztással 92) telek alakítható ki.

A Duzlok dűlő utca és a tömbfeltáró utcák (közutak) tervezett szélessége 16 m azért, hogy a legalább egyoldali járdán kívül kétoldali fasor is elhelyezhető legyen, zárt csapadékvízelvezetés mellett. A Duzlok dűlőben, a már kialakult állapot (az út a zártkertektől kb. 1 m-re halad és az ivóvízvezeték is itt épült meg) és a terepviszonyok következtében, egyoldali fasor és széles cserjesáv tervezhető az új lakóterület felé eső oldalon.

A közterületek a fejlesztés területét 4 tömbre osztják. A tömbökön belül a javasolt kiszolgáló zsákutcák magánútként alakíthatók ki.

A telkek értékesítése előtt javasolt a teljes terület tereprendezése annak érdekében, hogy az új utcák magassági vonalvezetése, a telkekre való bejutás a lejtősebb területeken is megfelelő legyen.

A fejlesztés teszi indokolttá, a tervezett fürdő megközelíthetőségének javítási szándékán túl, a Szitakötő utca fejlesztését. A jelenlegi utcaszélesség és a hosszmetszet nem felel meg egy nagyobb forgalom támasztotta követelményeknek, ezért a szabályozási terv módosítása a Szitakötő utca új nyomvonalra helyezésére tesz javaslatot.

<u>A kialakuló lakóterület hatása a lakosságszámra és az intézményhálózatra</u>

A népesség számszerű növekedését támogatja az önkormányzat. A népességnövekedés általában elősegíti:

- a korösszetétel fiatalítását,
- az iskolázottsági mutatók javulását,
- és sok esetben még az új vállalkozások megjelenését is a településen.

A saját ingatlanfejlesztés támogatja a település pénzügyi helyzetének stabilitását, a saját pénzügyi források előteremtését, amellett, hogy a fejlesztés jelentős invesztálást is jelent a területelőkészítés és az infrastruktúrafejlesztési szükségletek miatt. A fejlesztés tervszerű előkészítésével, ütemezésével a szükséges pénzalapok is kisebbek lehetnek.

A fejlesztési területen **90-98 telek alakítható ki**, a becslésekhez 92 telekkel számolunk.

Az általános tendenciák alapján egy telken általában egy, az esetek max. 20 %-ában 2 lakás épül, így **a tervezett lakásszám 110**.

A fejlesztési területre valószínűleg fiatal, vagy legfeljebb középkorú családok építkeznek, szinte bizonyos, hogy főleg az első évtizedekben, az egyfős háztartások nem lesznek jellemzőek, ezért lakásonként 3,2 fővel számolunk.

A prognosztizált népességnövekedés a fejlesztési terület teljes kiépülésekor 352 fő, ami minden bizonnyal több év alatt, akár 10-15 éves időtávlatban valósul meg.

A 14 évnél fiatalabb népesség biztosan meghaladja a településre jellemző 15,8 %-ot, de nem valószínű, hogy egy időpillanatban meghaladná a 30 %-ot, így a terület teljes beépülésekor 110-120 gyermek lakhat majd az új településrészen.

10-15 éves időtávlatra nagyon nehéz tervezni. Nem tudjuk megbecsülni a Dunaújvárosban zajló munkaerőpiaci folyamatokat, az agglomerációs hatásokat, a bekövetkező országos demográfiai trendeket (folyamatosan csökkenő termékenységi rátákat) stb, de az első lakóházak megépülésétől valószínűleg évente évfolyamonként 7-9 gyermekkel több ellátására kell felkészülni az óvodában és az általános iskolában.

Az óvoda és a bölcsőde bővítésére a gyermekintézményekkel szomszédos területen van lehetőség. Az általános iskola bővítésének helybiztosítása a közeljövőben esedékes településtervek készítésekor vizsgálandó.

Közlekedés

A tervezett fejlesztés az országos közúti hálózaton nem okoz akkora többletterhelést, ami azon közlekedési fejlesztést tenne szükségessé. A megközelítéshez a Szitakötő utcát javasolt új nyomvonalra helyezni, ezen kívül a meglévő hálózaton a Pacsirta utca egy szakaszát és a Duzlok dűlő utcát kell kiépíteni.

A területen belül a közutakat úgy javasolt kialakítani, hogy azokat lakó-pihenő övezetként lehessen szabályozni. A magánutak rövidségük és zsákutca jellegük miatt kis forgalmúak lesznek, a lehető legkisebb burkolat kialakítása javasolt.

A parkolást telken belül kell megoldani.

A részletes javaslatokat az önálló közlekedési munkarész mutatja be.

Közművek

A telkeket kiszolgáló belső úthálózattal összhangban a teljes közművesítettség a követelmény azzal, hogy az új épületekre előírt energetikai követelmények mellett a földgázhálózat kiépítése nem feltétlenül indokolt.

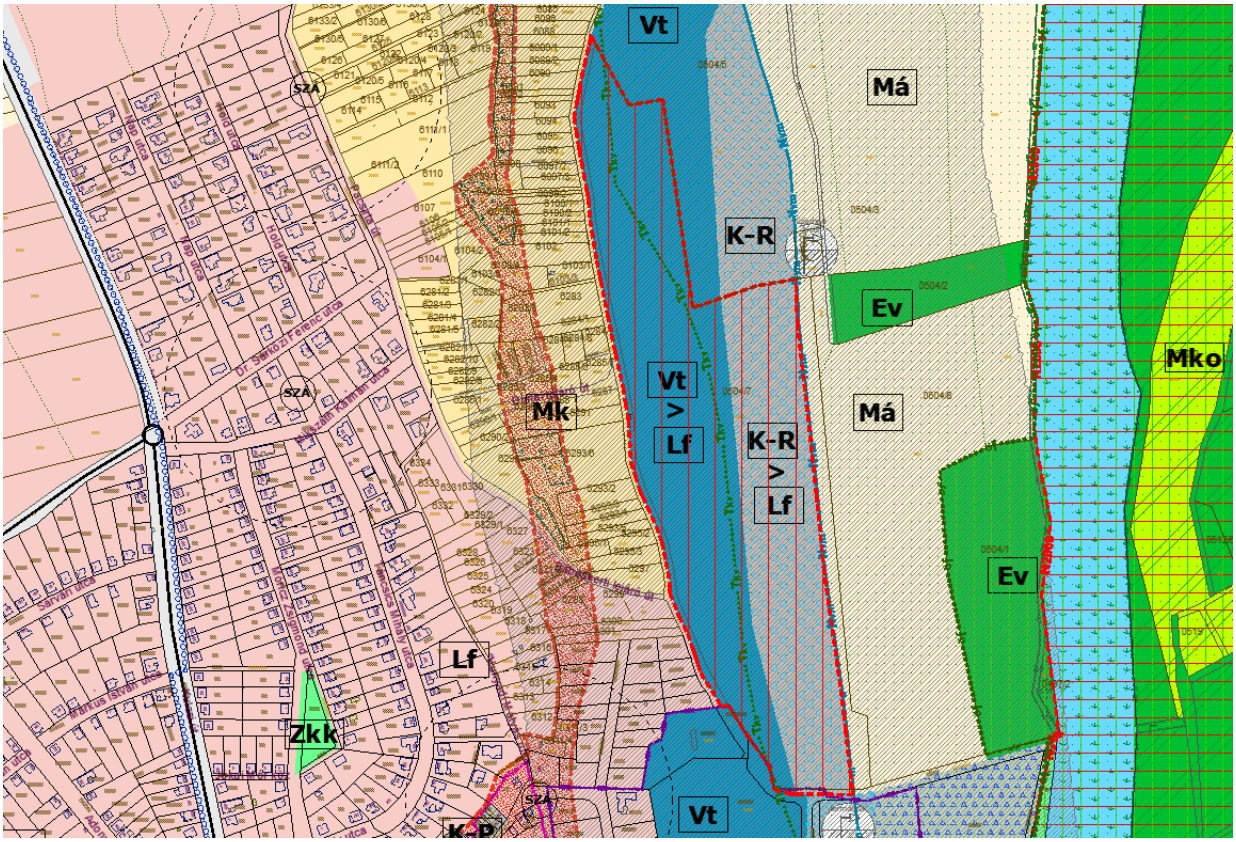
A területtel szomszédosan, a 0504/6 hrsz telken ivóvízkút található, ami jelenleg nem üzemel. Önkormányzati tulajdon. A kutat az ivóvízhálózattal összekötő vezeték az új lakóterületen halad keresztül, ezt a jövőben át kell helyezni.

A Duzlok dűlő utcán a nemrégiben kiépült ivóvíz-hálózattal összhangban meg kell építeni a közüzemi szennyvízelvezetést is.

A geotechnikai és domborzati adottságok miatt, valamint a takarékos területhasználat érdekében zárt csapadékvízelvezetés kiépítése javasolt.

2.3.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA A DUZLOK-ALJA LAKÓTERÜLETEN

A hatályos településszerkezeti terv szerint a 0504/7 hrsz telek területe a nagyvízi medren kívül településközponti és különleges rekreációs területfelhasználásra tervezett. Ez úgy módosul, hogy a teleknek eddig is beépítésre szánt része falusias lakóterületté válik. A telek nagyvízi mederben lévő része általános mezőgazdasági terület, ez nem módosul.



A közterületeket figyelembe véve 74.787 m2 településközponti terület és 46.890 m2 különleges terület, összesen 121.677 m2 változik falusias lakóterületre.

A védettségek, ezek feltüntetése a településszerkezeti terven a 2024. évi adatszolgáltatást is figyelembe véve, nem változnak.

Az új lakóterület egy részét érinti a tájképvédelmi terület és az egész területet lefedi a potenciálisan felszínmozgással érintett terület lehatárolás.

A nagyvízi meder egyben a változtatás határa is, a nagyvízi mederben a 05054/7 hrsz teleknek az általános mezőgazdasági területfelhasználásra tervezett része van.

Az adatszolgáltatás szerint a Jankovich kúria műemléki környezete érinti a Duzlok dűlő utcát, és ezért a településszerkezeti tervi változtatás területébe is belenyúlik, de ténylegesen a kialakítandó új telkeket nem fogja érinteni a műemléki környezet.

2.3.3. A HÉSZ 2. MÓDOSÍTÁSA

2.3.3.1. Szabályozási terv módosítása

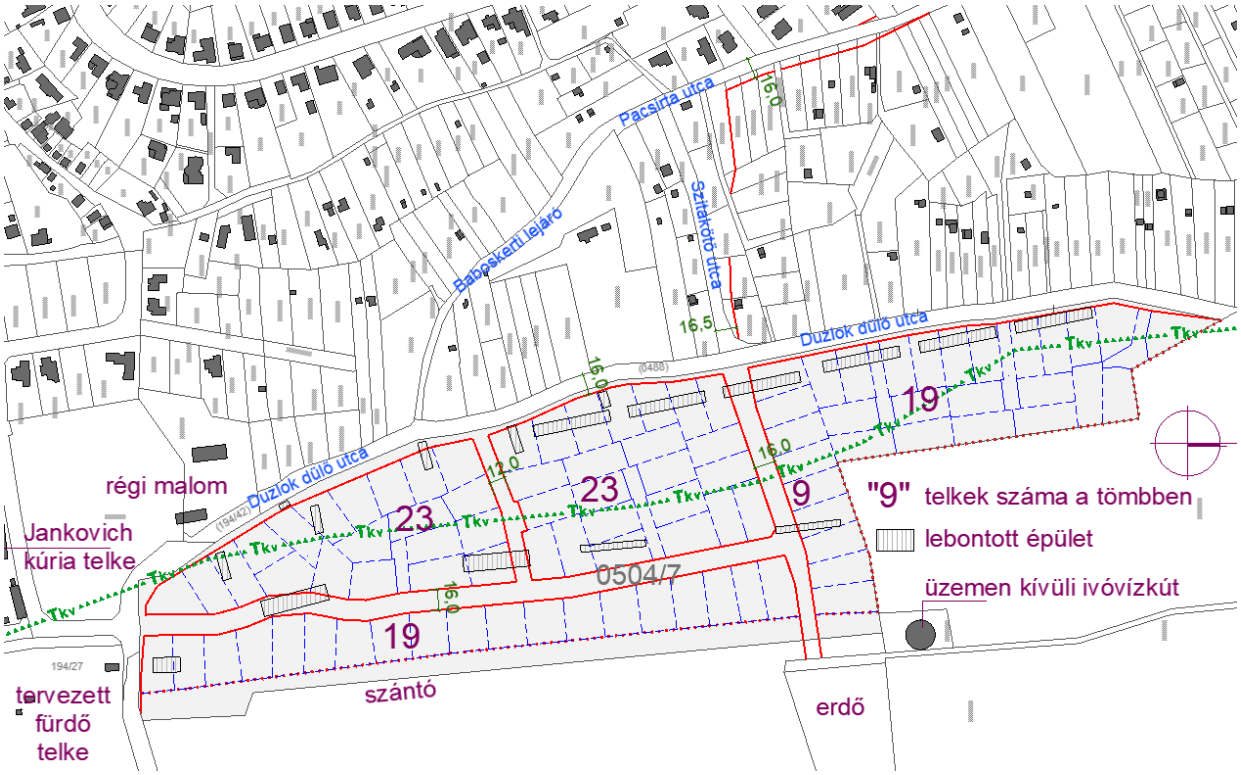
A szabályozási terv a módosítással érintett területen meghatározza:

-a szabályozási vonalakkal a Duzlok dűlő utca szélesítését és a kialakítandó új tömböket és közterületeket,

-javaslatot ad a telekalakításokra, ezen belül a magánutakra,

- és a településszerkezeti módosítás határán túl, a Szitakötő utca nyomvonalának módosítására, szélesítésére, valamint a Pacsirta utca egy szakaszának szélesítésére.

Az új adatszolgáltatások szerinti védelmek a tervezési területet illetően azonosak a hatályos szabályozási terven feltüntetettekkel. A védelmek változatlanul szerepelnek a tervlapon.



A szabályozási terv feltünteti a jelenleg nem működő ivóvízkutat és az azt a hálózattal összekötő vezetéket, mint kiváltandó ivóvízvezeték.

2.3.3.2. Új építési övezet és javasolt határértékei

A fejlesztési terület egyedi elhelyezkedése és más adottságai miatt új építési övezet képzése javasolt. Az önkormányzat úgy döntött, hogy az eddig Rácalmáson szokásosnál nagyobb, legalább 1000 m2-es telkeket alakít ki. A legnagyobb megengedett beépítettség 25 %, kisebb, mint a legtöbb falusias lakóövezetben. A megengedett legnagyobb épületmagasság a településen jellemző tömegformálást tesz lehetővé.

	A	B	C	D	E	F	G
1.	**építési övezet jele**	beépítési módja	legkisebb ki-alakítható telek-méret	legkisebb ki-alakítható telek-szélesség	leg-nagyobb meg-engedett beépített-ség mértéke	legkisebb meg-engedett zöld-felület mértéke	leg-nagyobb meg-engedett épület-magas-ság
			m2	m	%	%	m
.	**Lf12**	**szaba-don álló**	**1000**	**20**	**25%**	**60%**	**5,0**

2.3.3.3. A HÉSZ normaszövegének módosítása

Az Lf12 építési övezetre vonatkozóan nincs szükség a többi falusias lakó övezetre vonatkozó előírások kibővítésére, módosítására.

Mivel a terület egy részén szabálytalan alakú telkek adódnak, célszerű átgondolni a telekszélességekre vonatkozó szabályozást.

2.3.4. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁSAI

Örökségvédelem

A fejlesztés területén nincs nyilvántartott régészeti lelőhely.

A tervezett módosítás során a településszerkezeti tervi változás érinti a Jankovich kúria műemléki környezetét a Duzlok dűlő utcát illetően, de az építési telkeket nem.

Településkép

A településképi rendelet szerinti „Dunapart és táji terület” alapvetően beépítésre nem szánt területekből áll, mégis a hatályos rendelkezések megfelelőek egy jól tájba illeszkedő lakóterület követelményeinek is, így azok módosítására nincs feltétlenül szükség. Figyelembe véve a területelőkészítés időszükségletét, valószínűsíthető, hogy a tényleges építkezések az új településterv hatályba lépését (legkésőbb 2027. július 1.) követően kezdődnek meg, így a településképi rendelet előírásai az új lakóterület vonatkozásában a településterv készítése során felülvizsgálhatók.

Közlekedés

A fejlesztés közlekedési vonatkozásait, a javaslatokat önálló közlekedési munkarész mutatja be. A fő közlekedési hálózatra a módosításnak nincs hatása, a meglévő országos úthálózat, nem módosul. A település kiszolgáló úthálózata fejlesztendő, a szabályozási tervi szinten szélesíteni kell a Duzlok dűlő utcát, a Szitakötő utcát és a Pacsirta utca egy szakaszát. A lakóterület belső hálózatában lakó-pihenő övezetre jellemző forgalomtechnikai megoldások javasoltak. A magánutak zsákutcás kialakításúak, minimális forgalommal.

Közművesítés, hírközlés

A tervezett közművesítettség teljes.

A HÉSZ a közművekre vonatkozóan részletesen szabályoz. A módosítás során a közművekre és hírközlésre vonatkozó előírások megváltoztatása nem indokolt.

Várható környezeti hatások

A tervezett módosításoknak várhatóan nincs számottevő környezeti hatása.

3. ÚJ KÖZKERT A SPORTCSARNOK MELLETT

3.1. A MÓDOSÍTÁS OKA ÉS CÉLJA

Rácalmás új sportcsarnoka 2018-ban készült el a Barina patak völgyének lejtőjén. A sportcsarnok megközelítését, parkolóinak elhelyezését a korábbi utcahálózat felszámolásával oldották meg. A sportcsarnok környezetének rendezése során egy kisebb díszkertet is kialakítottak, amelyet a településrendezési tervekben az önkormányzat szeretne közkertként meghatározni.

A tervezett változtatások:

1. a településszerkezeti terven a 771 hrsz telek területének egy része településközponti területből közkertre változik,
2. a szabályozási terven a közterület közlekedésre tervezett részén közkert övezet jelenik meg.

3.2. ADOTTSÁGOK (MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT) AZ ÚJ KÖZKERT TERÜLETÉN ÉS KÖRNYÉKÉN

3.2.1. A TERVEZÉSI TERÜLET településen belüli elhelyezkedése

A változtatással érintett terület a település központjában, a város intézményeit felfűző Szigetfő utca és a Barina patak közötti sávban, a Sportcsarnok bejáratánál helyezkedik el.

3.2.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

3.2.2.1. A hatályos településszerkezeti terv

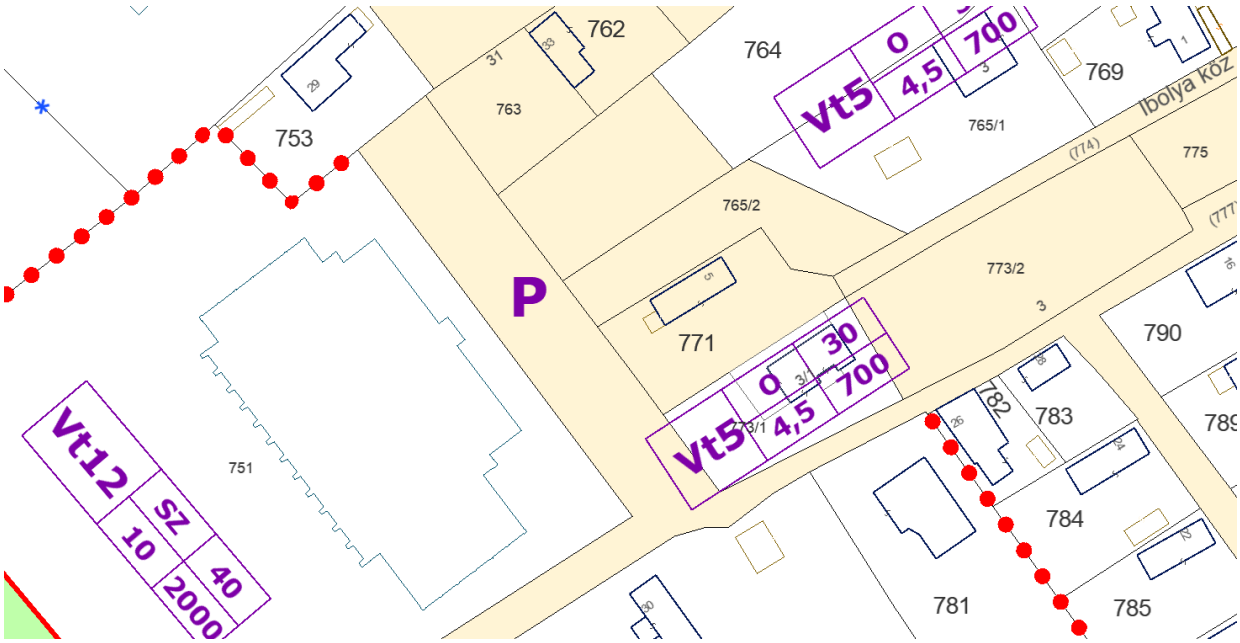
A településszerkezeti tervlap szerint a város intézményeinek (óvoda, iskola, sportcsarnok, művelődési ház) területe településközponti vegyes területfelhasználásra tervezettek. A környezet falusias lakóterület.

A hatályos településszerkezeti terv vonatkozó részlete

jelkulcs	
Lf Lakó, falusias	helyi védett terület határa
Vt Településközpont vegyes	

3.2.2.2. Rácalmás helyi építési szabályzata

Szabályozási terv vonatkozó részlete



A szabályozási terv készítésekor a 771 hrsz telken állt egy épület, ezt az utak és parkolók építésekor elbontották, a 2024. évi adatszolgáltatás szerinti térképen nem szerepel.

A szabályozási terv a védettségeket és korlátozásokat a szerkezeti tervvel azonosan tünteti fel, mint más jogszabállyal érvényesülő elem. A változtatás területét védelem, korlátozás nem érinti.

3.2.2.3. A változtatással érintett terület és tömbje a területrendezési tervekben

Rácalmás településrendezési eszközei összhangban vannak a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel és Fejér Vármegye Területrendezési Tervével. A tervezési terület a területrendezési tervekben a települési térséghez tartozik.

Az országos övezetek közül a vízminőségvédelmi terület övezetével, a térségi övezetek közül a földtani veszélyforrás terület övezetével érintett (települési szintű lehatárolás, de ismereteink szerint a tervezési terület nem veszélyeztetett) a terület.

3.2.3. TERMÉSZETI KÖRNYEZET, ZÖLDFELÜLETEK

A változtatással érintett terület:

1. nem része az ökológiai hálózatnak
2. nem része az országos tájképvédelmi övezetnek,
3. nem érint NATURA 2000 védettségű területet.

A tervezett közpark megvalósítása megkezdődött. Jelenleg a közkertet szegélyező járda épült meg, valamint a fásszárú növényzetet telepítettek.

A 2/2018. (II. 13.) önkormányzati rendelet 1. melléklete szerint természetvédelmi, táji jelentősége miatt helyi természeti védelem alatt áll a közeli Fő tér. Nem védett természeti értéknek tekinthető a közelben még a Barina patak burkolatlan medre és annak környezete, ami a településrendezési eszközökben közkert.

3.2.4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

3.2.4.1. A változtatással érintett terület és környezete

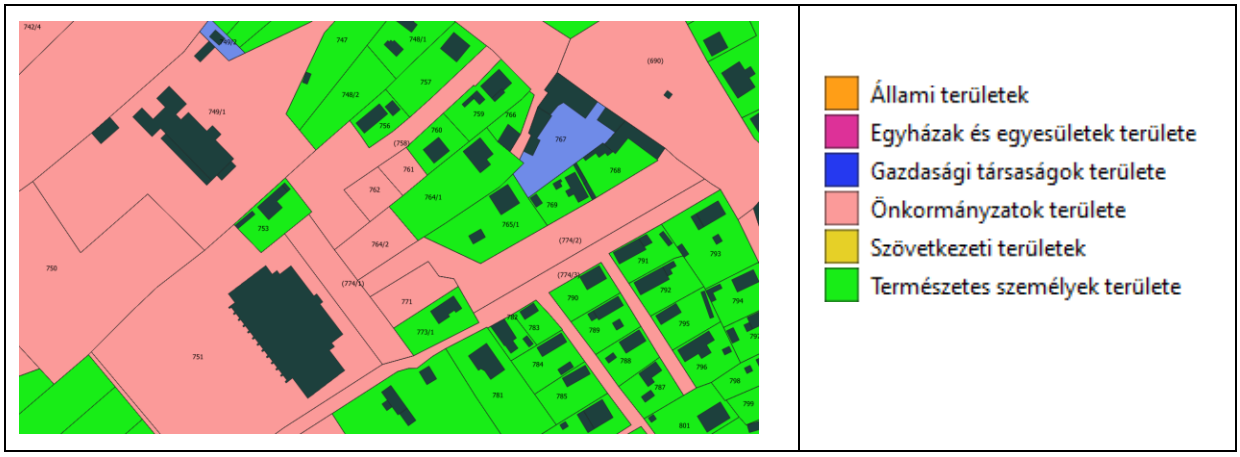
A Google fotója a területről és a környezetről

A változtatással érintett terület környezetének építészeti arculatát az új sportcsarnok határozza meg. A tervezett zöldfelülettel közvetlenül határos egy családi ház.

3.2.4.2. Tulajdonviszonyok

A közkertként tervezett 771 hrsz telek önkormányzati tulajdon, csakúgy, mint az intézmények telkei, de nem közterület, hanem beépítetlen területként van nyilvántartva. A lakótelkek magánszemélyek tulajdonában állnak.

Tulajdonviszonyok a változással érintett 771 hrsz telken és környékén



3.2.4.3. Örökségvédelem

A tervezett közkert területén sem műemlék, műemléki környezet, sem ismert régészeti lelőhely nincs.

Noha az Ibolya köz, a Béla köz és a Tolsztoj utcák már a 2. katonai térképen jól beazonosíthatók, a Sportcsarnok környéke nem része az Ófalu helyi védett területének sem.

3.2.5. KÖZLEKEDÉS

A tervezett közkert közúton megközelíthető. Az OTÉK 4. melléklet 15.pontja szerint parkolót közkerthez nem kell biztosítani.

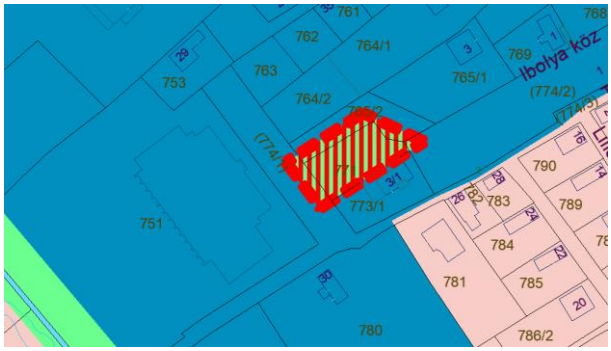
3.2.6. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A változtatással érintett 771 hrsz telket az E-KÖZMŰ szerint közművek nem érintik.

A közvilágítást kiépítették.

3.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT A TERVEZETT KÖZKERT TERÜLETÉN

3.3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA



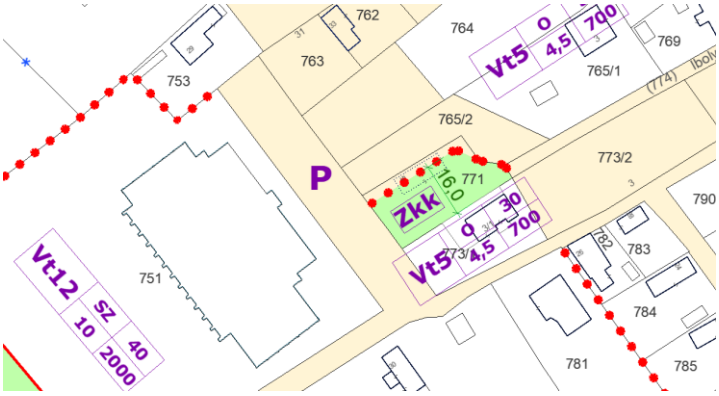
A településszerkezeti terv úgy módosul, hogy a 771 hrsz telek és a határoló közterületek egy része településközponti területből közkertté válik.

A közterületeket figyelembe véve 1059 m2 terület változik településközpontiból zöldterületre, ezen belül közkertre.

A védettségek, ezek feltüntetésének megváltoztatása a településszerkezeti terven a 2024. évi adatszolgáltatást figyelembe véve nem változnak.

3.3.2. A HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

A szabályozási terv a településszerkezeti tervi változtatásnak megfelelően módosul.



A tervezett közkert övezet területe 561 m2, a legkisebb oldalának hossza 16 m, így megfelel az OTÉK 1. melléklete 67. pontja méretre vonatkozó követelményének:

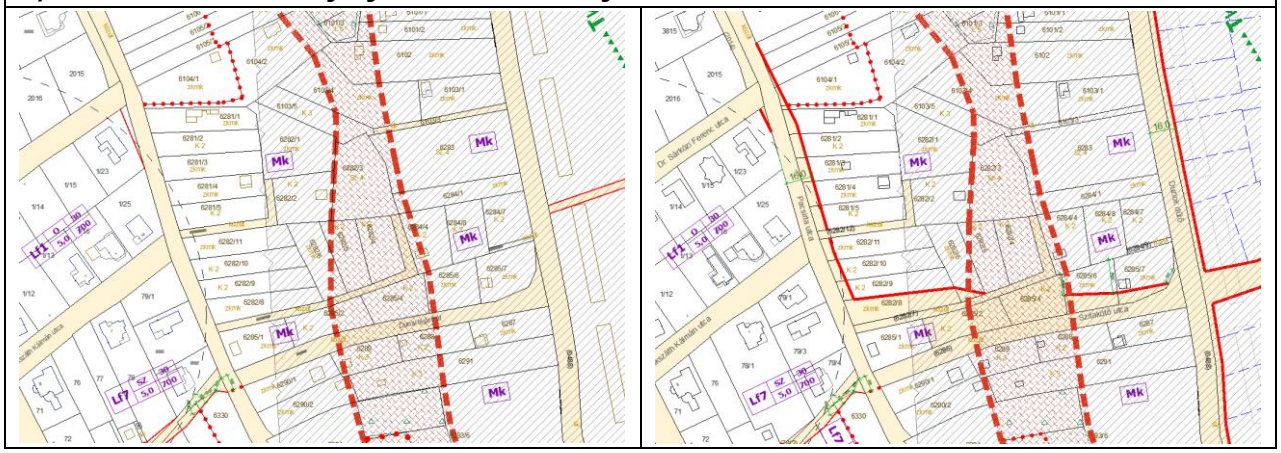
„*Közkert:* egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöld-terület, amelyet bárki használhat.”

II. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT FELÜLVIZSGÁLATA

4. A SZABÁLYOZÁSI VONALAK ÉS ÉPÍTÉSI HELYEK FELÜLVIZSGÁLATA

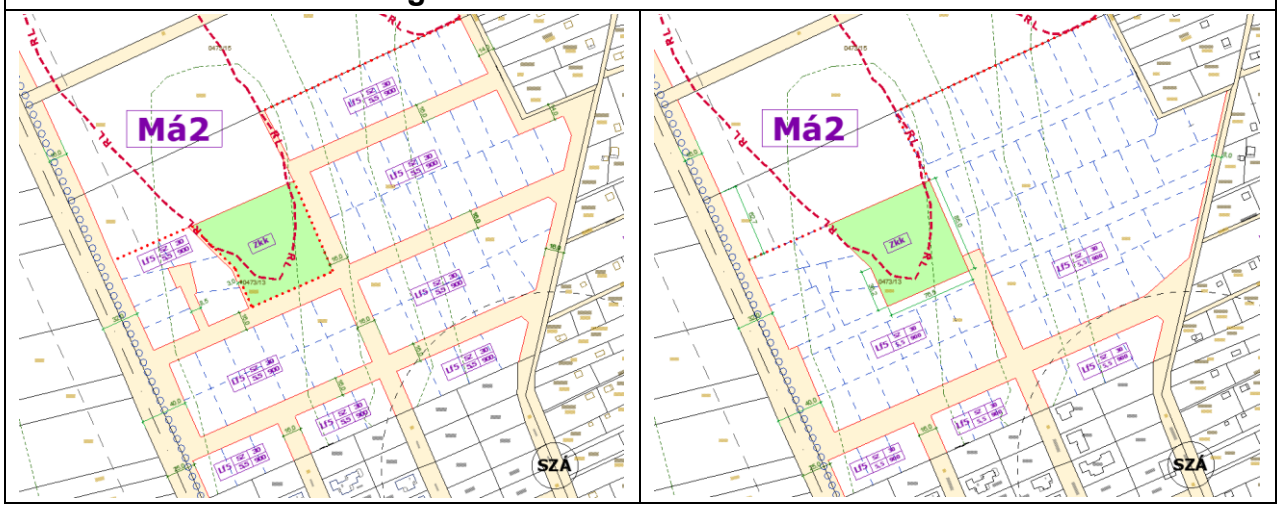
4.1. UTCAHÁLÓZATOT MEGVÁLTOZTATÓ MÓDOSÍTÁSOK

a) a Szitakötő utca új nyomvonalra helyezése és a Pacsirta utca szélesítése



A Szitakötő utca új nyomvonalra helyezése és a Pacsirta utca szélesítése tervezett a Duzlok-alja lakóterület megfelelő megközelíthetőségének biztosítására. A javasolt fejlesztés részletes bemutatása és indoklása a közlekedési munkarész tárgya.

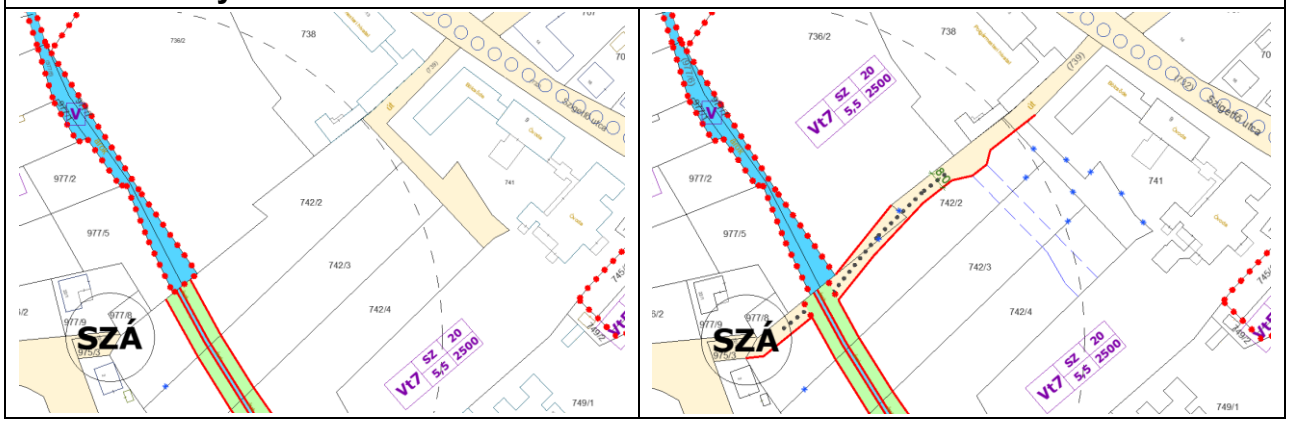
b) az un. északi lakóterület még fejlesztés előtt álló részén a tervezett közúthálózat részbeni megszüntetése



Az egy helyrajzi számon nyilvántartott telek északi részének fejlesztését az önkormányzat a terület tulajdonosaira bízza, egyes részeken közterületek kialakítást nem tervezi.

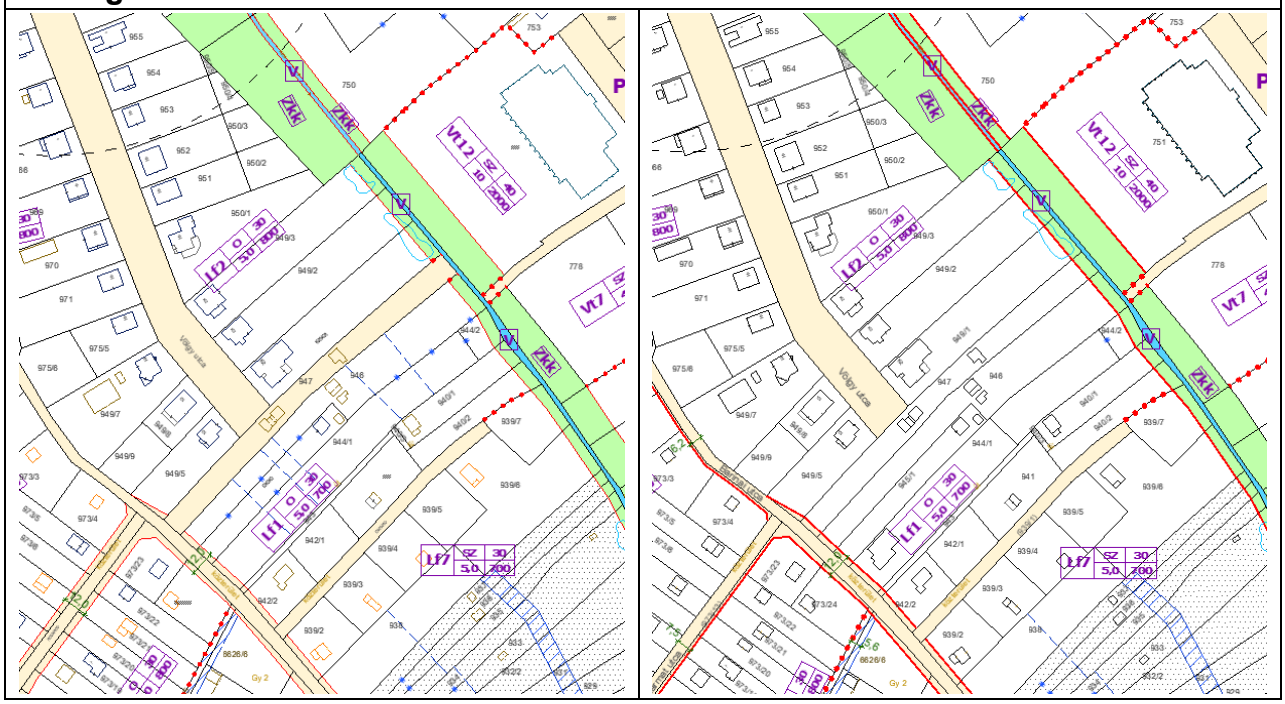
Továbbra is közterületként alakítandó ki a már kialakult utcák kapcsolatát megteremtő, a Kulcsi útra merőleges utca, valamint a tervezett közpark. megközelítését biztosító utca a Hold utca folytatásában.

c) gyalogosút a Polgármesteri Hivatal és Bölcsőde közötti úttól a Völgy u.-Arany János u. irányába



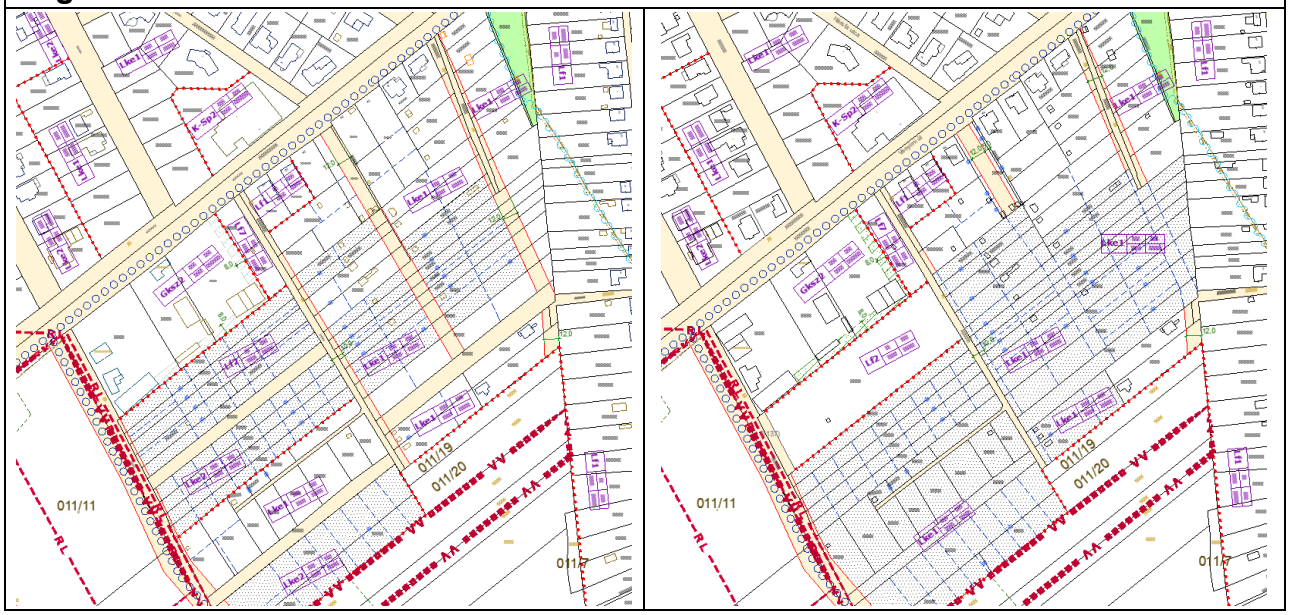
A város bölcsődéjének bővíthetősége érdekében megszüntetésre kerül a bölcsőde telkének növelését akadályozó zsákutca közterülete, miközben a meglévő út folytatásaként gyalogos átvezetés kerül kijelölésre a Völgy utca, Arany János utca irányába a Barina patakon át. A változtatás kizárólag önkormányzati tulajdonú telkeket érint.

d) a Barinai utca és a Völgy utca, Barina-patak menti zöldterület között tervezett út megszüntetése



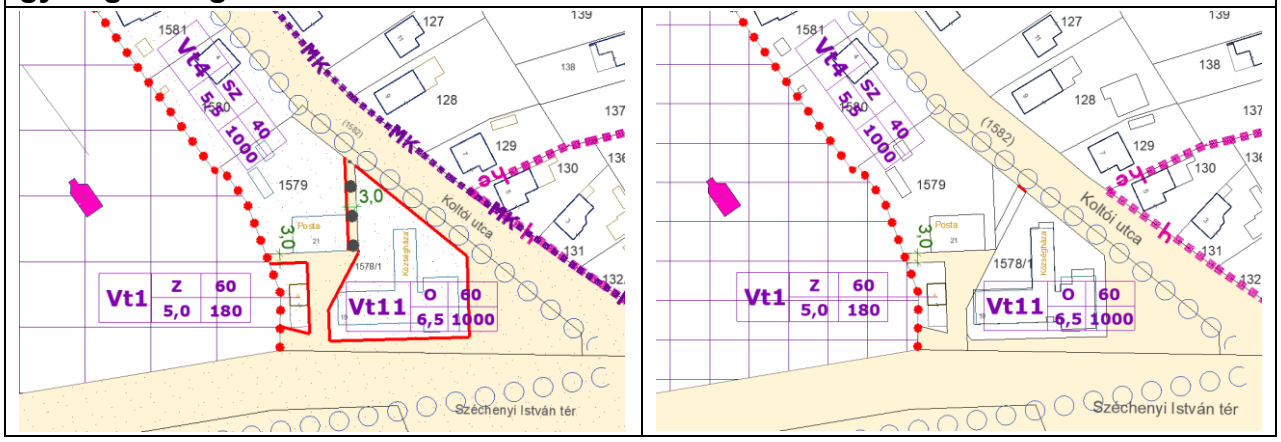
A változtatás az érintett telektulajdonos kérésére történik.

e) Venyimi úttól délre eső korábbi zártkertek tervezett közúthálózatának megszüntetése



Az úthálózat kialakítása jelentős önkormányzati forrásokat igényelne, miközben nincs általánosan kifejezett tulajdonosi szándék a terület fejlesztésére. Az önkormányzat a vonatkozó szabályoknak megfelelően, felülvizsgálva a korábbi terveit úgy döntött, hogy a területen a tulajdonosok által végbevitt telekcsoport újraosztása után tűzi újra napirendre az út- és közműépítési feladatokat.

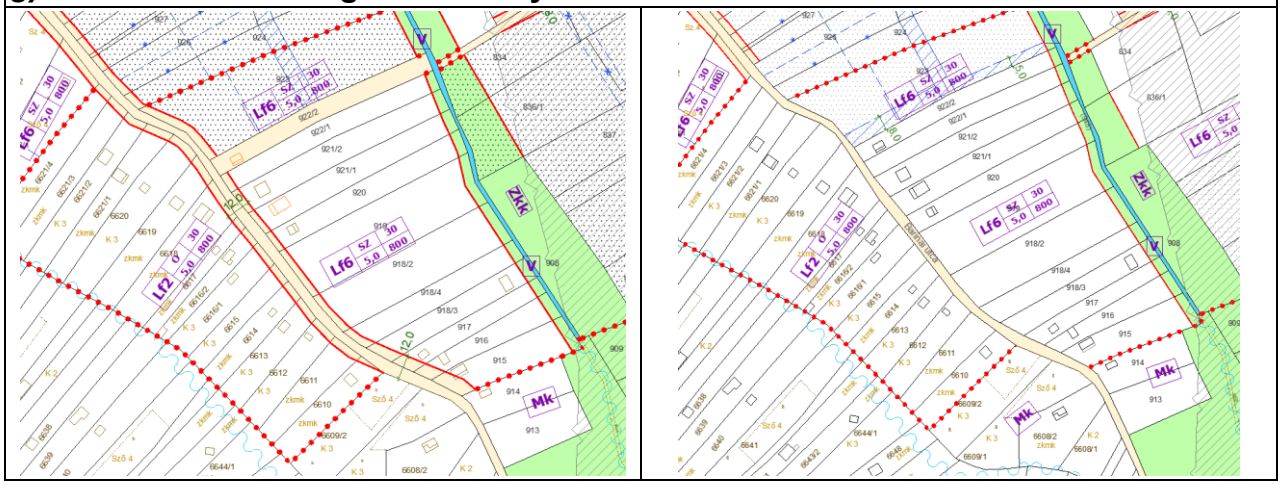
f) a Koltói Anna utca-Széchenyi tér között, a postahivatal mellett tervezett gyalogút megszüntetése



A szociális központ és a büféépület telkét a szabályozási terv szerint kialakították, ezért a telekhatárokon jelölt szabályozási vonalak elhagyhatók.

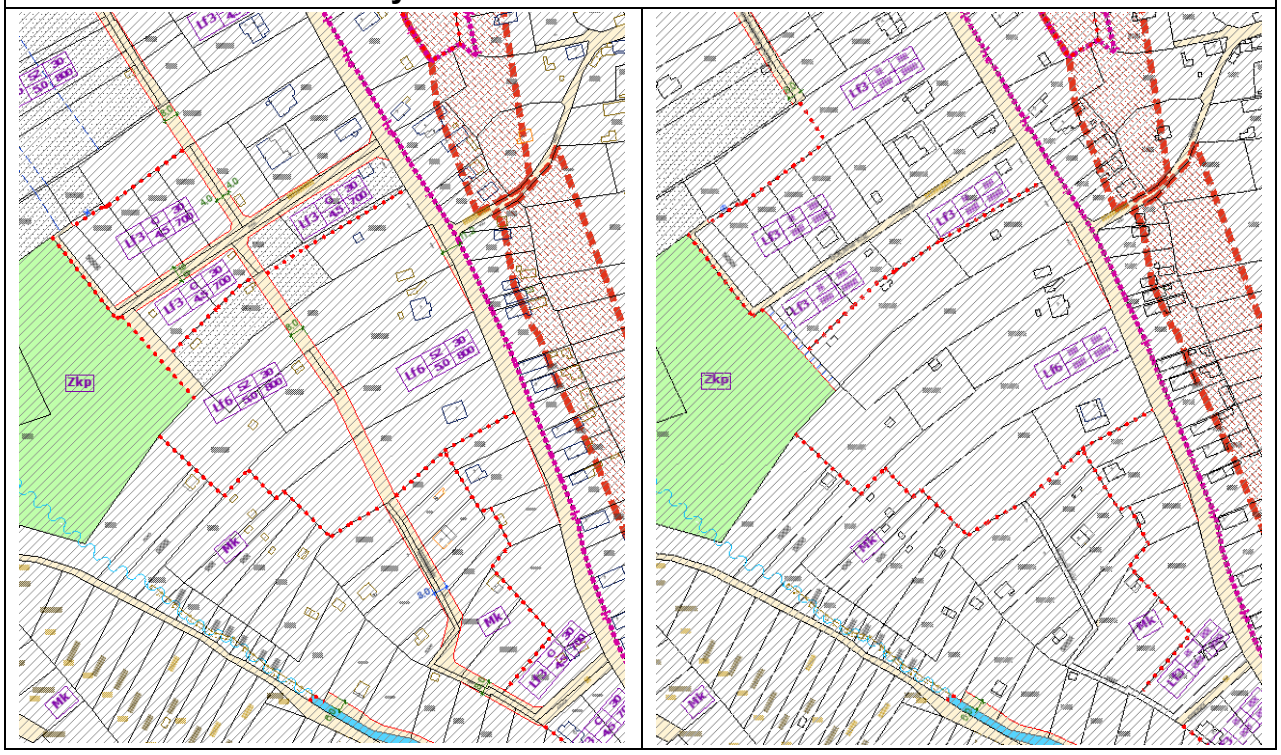
A Koltói Anna utcában az Önkormányzat nem tartja támogatandónak a posta és a Rácalmási Szociális Központ közötti gyalogos átjárás kialakítását, ezért megszünteti ennek lehetőségét a szabályozási tervben.

g) Barinai utca déli végén a szabályozási vonalak törlése



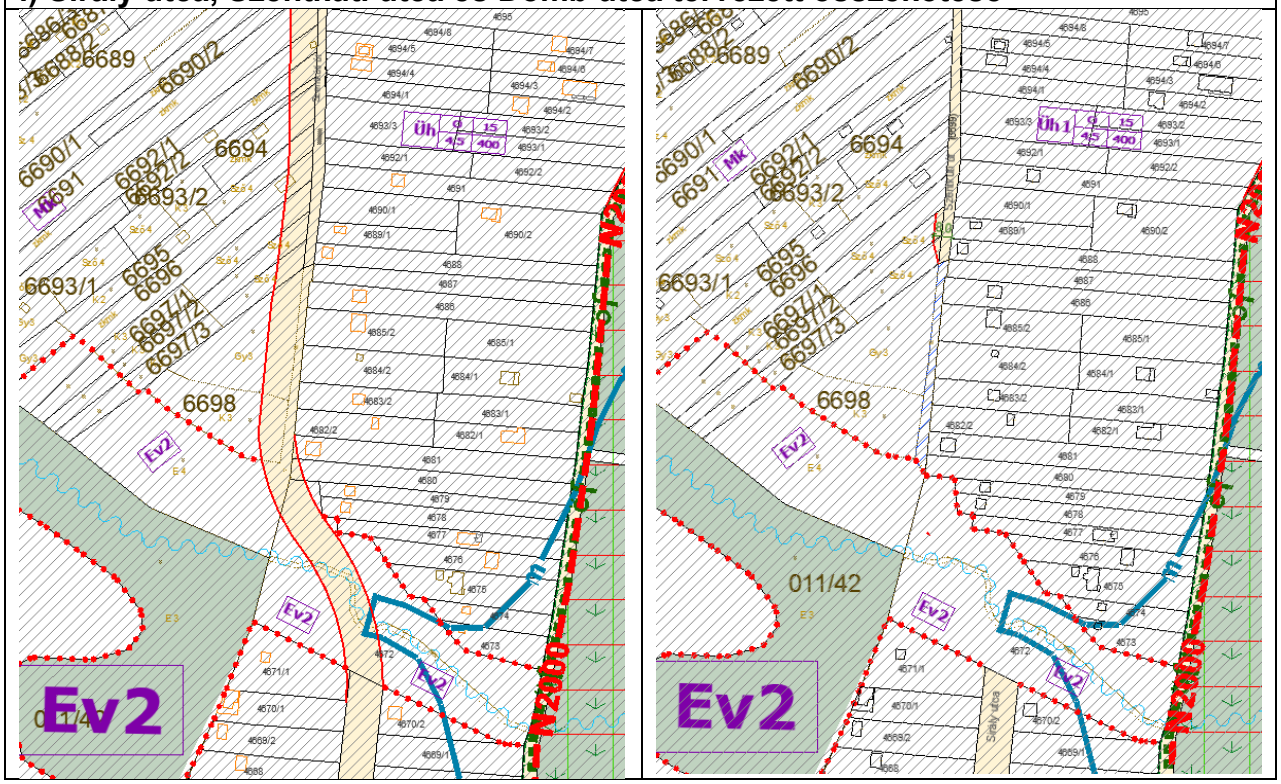
Az önkormányzat úgy döntött, hogy a Barinai utca déli részén a szabályozási vonalak fenntartása nem megalapozott, mert az Építészeti törvény 88. § (5) bekezdésében meghatározott 7+7 éven belül nem lesz lehetősége ezen a szakaszon a kiszolgáló utat megépíteni. Nem tervezi kialakítani a Barina-patakot kísérő zöldsáv megközelítését lehetővé tevő, a 922/2 hrsz. telek igénybevételével korábban tervezett utat sem.

h) Bokréta köz, Rozmaring utca és Kígyó köz kapcsolatának megszüntetése, Bokréta közben a szabályozási vonalak törlése



A Bokréta köz szélesítésére, a tömbbelső feltárására nincs tulajdonosi szándék, ezért az önkormányzat nem tartja fenn a tervezett szabályozást.

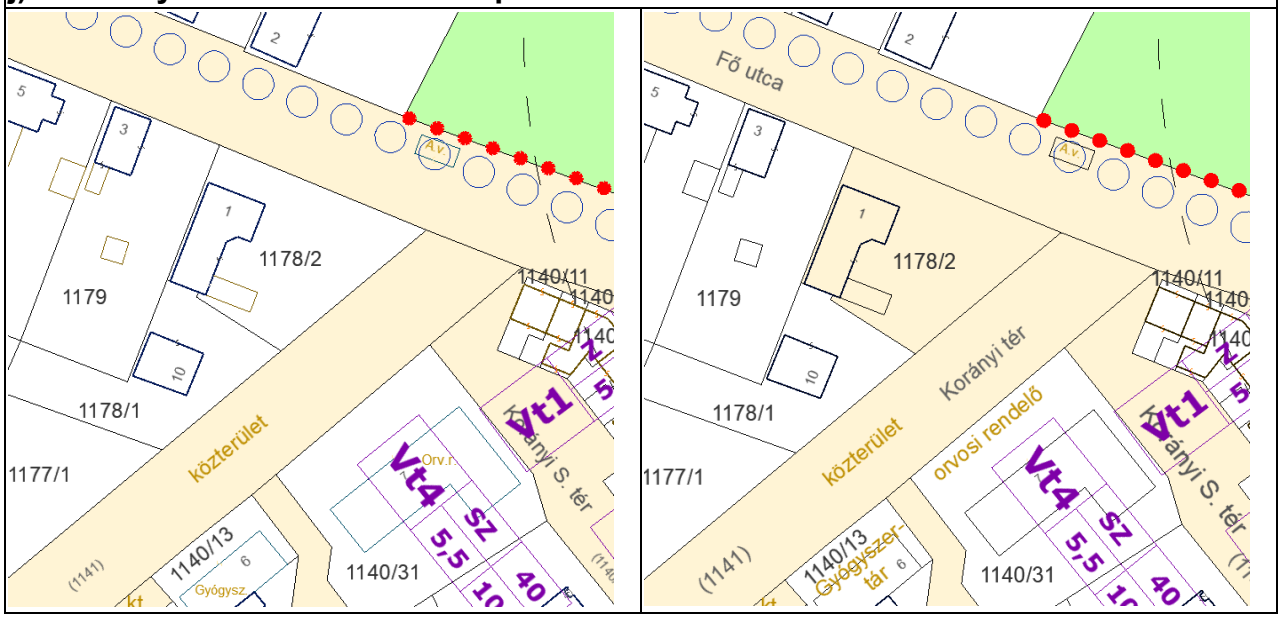
i) Sirály utca, Szentkúti utca és Domb utca tervezett összekötése



Az érintett utak szélesítése, és különösen a Szentkúti árkon történő átvezetése aránytalanul nagy költségekkel és környezeti beavatkozással járna, miközben az elsősorban kertes területeken nem is feltétlenül indokolt. Az önkormányzat elveti a fejlesztésre vonatkozó a korábbi terveit.

4.2. UTCÁK SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGÉNEK MÓDOSÍTÁSA

j) a Korányi tér – Fő utca csomópont



A közelmúltban kiépült Venyimi út részben átveszi a Fő utca forgalmát, ennek következtében a Korányi tér forgalma megnövekedett. Az egészségház előtti utcaszakasz (Korányi tér) és a Fő utca csomópontja körforgalmú csomóponttá fejlesztését tervezi az önkormányzat. Ennek érdekében megterveztették a körforgalom

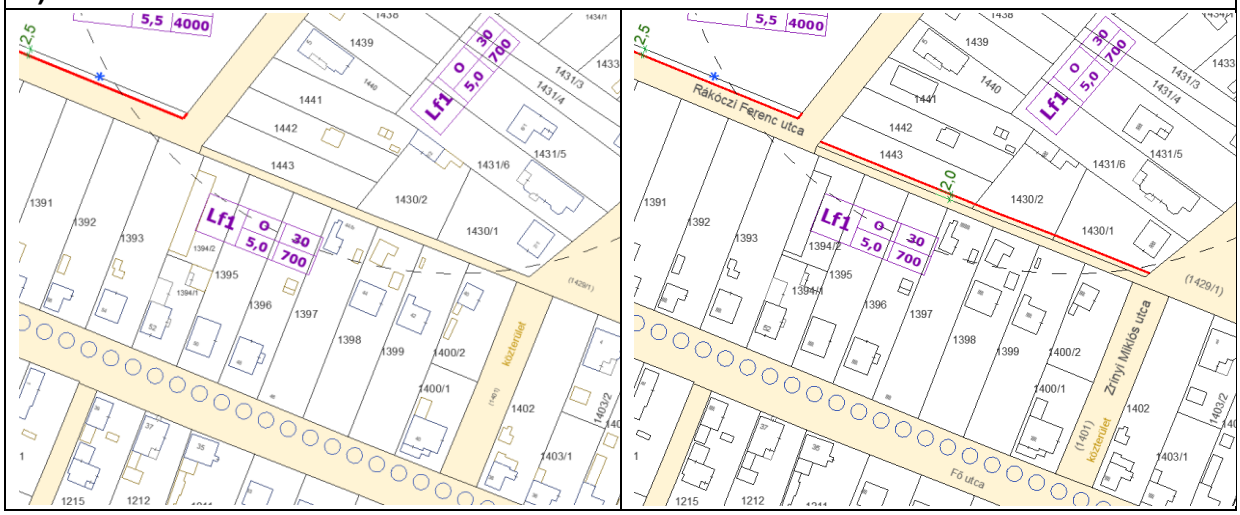
kialakítását és megvásárolták a 1178/2 hrsz. telket. A szabályozási terv módosításának célja a helybiztosítás.

A 1178/2 hrsz telken egy rossz állapotú, de a falusias jellegű környezetben ritkaságszámba menő, art deco stílusjegyeket viselő homlokzatú lakóház áll, amelynek elbontása tervezett.

tervezett körforgalom (Fejér Európa Kft.)	*meglévő lakóház*

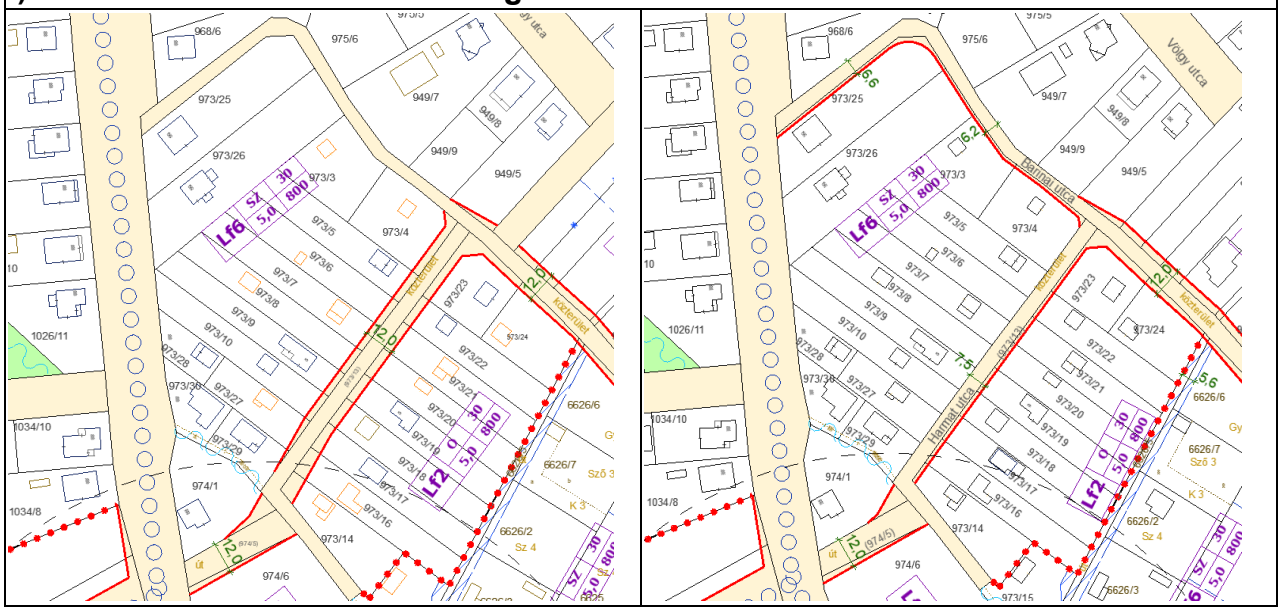
A körforgalom kialakítása során néhány közterületi parkoló is megszűnik.

k) a Rákóczi utca szélesítése

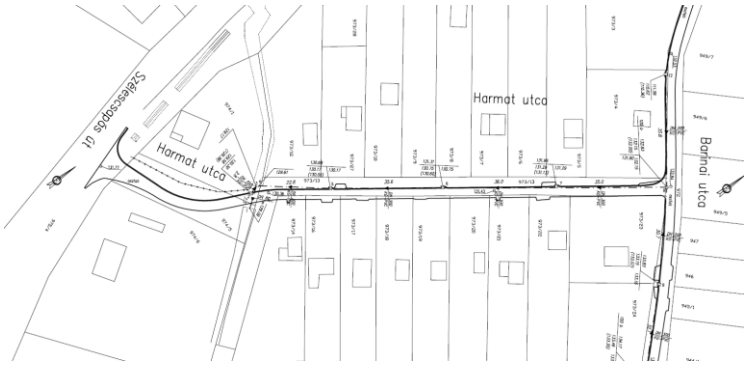


A Rákóczi Ferenc utca és a Fő utca közötti teleksor telkei mindkét utcáról megközelíthetők, méretük alapján akár meg is lehet osztani őket. Annak érdekében, hogy a Rákóczi utca a jelenleginél jobban járható legyen, - legalább egy irányban -, az önkormányzat a szélesítését tervezi. Az utca tervezett szélessége a szélesítés után 5,2-5,5 m lesz.

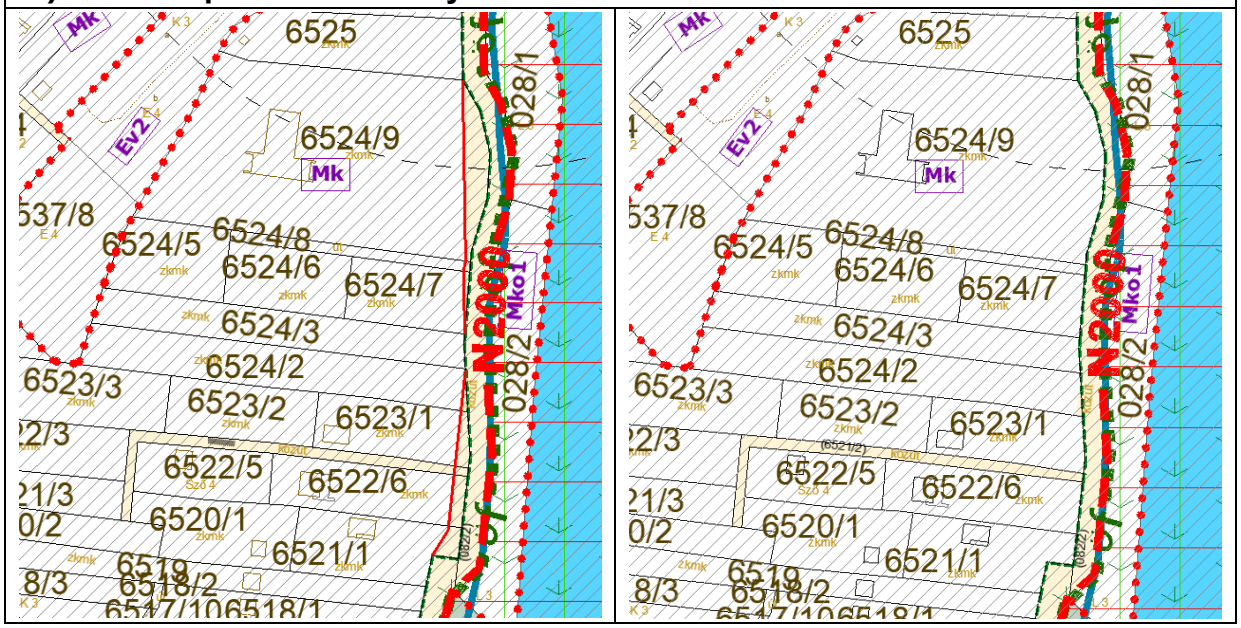
l) Harmat utca tervezett szélességének csökkentése



A Harmat utcában és a Barinai utca északi részén az önkormányzat kiépíttetett egy egyirányúsított utcapárt és ezzel egyidejűleg döntöttek arról, hogy a szabályozási tervet is módosítják úgy, hogy az utca építésével összhangban történt megállapodások szerint adják le a tulajdonosok a telkeik egy részét.



m) Kisduna-part utca szabályozási vonalainak törlése



A Kisduna-part utca az igényeknek megfelelő színvonalon megépült, további fejlesztést nem tervez az önkormányzat, a szabályozási vonalak alkalmazása szükségtelen.

4.3. LKE ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK VÁLTOZÁSAI

Rácalmáson a lakóterületek általában falusias lakó építési övezetbe soroltak, csak a Fő utca és a Venyimi út között egy kis rész került kertvárosias lakó övezetbe (Vasvirág, Rózsa, Viola, Jázmin, Hársfa utcák). A hatályos szabályozás szerint az összes kertvárosias lakó övezet beépítési módja szabadon álló, miközben elsősorban a Vasvirág és a Rózsa utca közötti tömb oldalhatáron állóan épült be. A kialakult állapotnak jobban megfelel, ha az Lke2 építési övezet beépítési módja oldalhatáron állóra változik. Azok a teleksorok, amelyek jelenleg Lke2 építési övezetben vannak és szabadon álló a telkek nagyobb részének a beépítése (Vasvirág utca nyugati oldala, a Jázmin utca 3 telke), Lke1 övezetbe kerülnek.

Rácalmás kertvárosias lakó építési övezetei, kékkel a változások

5. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT NORMASZÖVEGÉNEK MÓDOSÍTÁSAI

A normaszöveg több rendelkezésének módosítása azért vált szükségessé, mert az egyes építési övezetekben vannak olyan meglévő épületek, amelyek nem az építési övezetben meghatározott beépítési módnak megfelelő építési helyen belül állnak. Az épületek bővítésekor nehézséget jelent az, hogy a meglévő épületek nem minden esetben bővíthetők a külső falsíkjaik folytatásaként. A kialakult állapot szerinti beépítés védelmében alábbi rendelkezések módosulnak.

MÓDOSÍTOTT SZÖVEG	INDOKLÁS
A 2. § kiegészül: „5a. Meglévő épület: a földhivatali nyilvántartási térképen feltüntetett, vagy hatósági bizonyítvánnyal igazoltan legalább 10 éve fennálló	A 2. § a rendelet által használt fogalmak értelmezése, szükséges a meglévő épület fogalmának definiálása

épület, ide értve a melléképületet és a pincét is.”	
a 7. § (2)-(3) bekezdés cserélődik: „(2) Az olyan övezethatárok mentén, amelyhez legalább az egyik oldalon szabadon álló beépítésű építési övezet csatlakozik, új épület az övezethatártól számított 3 m széles sávon belül nem helyezhető el. (3) Szabadon álló beépítési mód esetén az oldalkert mérete a) általában az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3 m, b) ahol a meglévő épület és a meglévő oldalhatár közötti távolság kisebb, mint 3 m, az oldalkert mérete a kialakult állapottal egyező mértékű.” **(2)** A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelet 7. § a következő (4) bekezdéssel egészül ki: „(4) Meglévő épület területe minden esetben építési hely, amin belül az épület átépíthető, újraépíthető.”	A 7. § (2) bekezdés azt a célt szolgálja, hogy ne alakuljanak ki tűzfalak a szabadon álló beépítésű építési övezetek határán, azonban több meglévő épület nem teljesíti a feltételt, így a pontosítás hiányában a bővítésük nem lenne lehetséges a 3 m-es sávban. A 7. § (3) bekezdés pontosítása, kiegészítése és a 7. § kiegészítése a (4) bekezdéssel szintén az épületek bővíthetőségét szolgálja.
27. § „(7) Lakóterületen a közterületi vagy magánúti határtól számított 15 m-es sávban, fekvőtelken és saroktelken a hosszabbik telekhatár mentén 8 m-es sávban új melléképület nem helyezhető el.”	A 27. § a lakóterületek sajátos előírásainak szakasza. A (7) bekezdés pontosítása a kialakult állapot fenntartását szolgálja.
27. § „(8) Lakóterületen a) fekvőtelek esetében az előkert mélysége a 3 m, vagy a kialakult, a hátsókert mélysége 5 m vagy a kialakult, b) az oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben a 18 m-nél kisebb szélességű saroktelken a hosszabbik telekhatár mentén az előkert 3 m, vagy a kialakult, a be nem épített oldalkert 3 m,	Az a) pont kiegészítése az egyértelműséget szolgálja, a b) pont a hatályos szabályozás kissé bonyolult megfogalmazása helyett segíti a keskenyebb telkek beépítését az oldalhatáron álló beépítési mód esetén, és támogatja a kialakult beépítés fenntartását.
31. § a következő (4a) bekezdéssel egészül ki:	A rendelkezés a 7. § (3) bekezdés szerinti „engedményt” szűkíti, tekintettel az Üh2 építési övezet kis alapterületű

„(4a) Az **Üh2** építési övezetben meglévő épület bővítése során a 7. § (3) bekezdés b) pontjának megfelelően az oldalkert akkor lehet kevesebb, mint 3 m, ha: a) az ikresen elhelyezett épületek tetőidomai építészeti és műszaki szempontból illeszkednek, b) a meglévő szomszédos üdülőépület állandó emberi tartózkodásra szolgáló helységeinek benapozottsága nem romlik, c) a szomszédos épületeken elhelyezett napelemeket nem árnyékolja le.”	telkeire és arra, hogy az általános szabály (OTÉK 86. § „Benapozottnak tekinthető az a helyiség, ahol a benapozás lehetősége február 15-én legalább 60 percen át biztosított.”) csak a lakások helyiségeire fogalmazza meg a benapozottság követelményét.

A telekalakításokra vonatkozóan:

3. § „(8) Az 1. mellékletben az egyes építési övezetekre meghatározott legkisebb kialakítható telekszélesség elsősorban a konvex négyszög alakú telekre alkalmazandó, ahol a telek szélessége a telek területének és a 2 hosszabb oldal hossza átlagának hányadosa.”	A domborzati adottságok és kialakult utcaszerkezet miatt a Duzlok-alja lakóterületen a telekosztás nem szabályos hálós, ezért szabálytalan alakú telkek kialakítása is szükségessé válik, ahol nem határozható meg a telek szélessége. A rendelkezés kötetlenebb telekalakítást tesz lehetővé, ami más területeken is előnyös lehet.

A lakóterületeken az elhelyezhető rendeltetések köre bővül:

27. § „(4) Lakóterületen, ha építési telek megközelítését szolgáló út szabályozási szélessége kisebb, mint 10 m, az építési telken lefeljebb 5 személygépkocsi-várakozóhely alakítható ki és nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.”	A lakóterületeken a hatályos rendelkezések a 10 m-nél keskenyebb utcák mentén csak a lakó rendeltetésű épületek elhelyezését teszik lehetővé, miközben a tényleges cél a túlzott gépjárműforgalom korlátozása volt. Az új szabályozással a rendeltetések „gépkocsivonzó” adottsága kerül előtérbe, így elhelyezhetővé válik pl. egy kisebb pékség, szálláshely vagy a tervezett tájház.

A szabályozási terv módosításából, a szabályozási vonalak törléséből adódó módosítás az alábbi.

MÓDOSÍTOTT SZÖVEG	**INDOKLÁS**
27. § (8) bekezdés új pontja: „c) az előkert mérete: ca) a Barinai utcában a Harmat utcától délre tervezett szabályozási vonallal nem érintett telkeken 10 m,	Azoknak a lakóterületi közterületeknek a mentén, amelyeknek a szélesítése a szabályozás időtávlatában nem tervezett, a későbbi szélesítés lehetőségét megőrzendő, az általánosnál nagyobb előkert fenntartása javasolt.

cb) a Harmat utcában 10 m, a saroktelkeken a Barinai utca felé 6 m, cc) a Bokréta köz északi oldalán 10 m, a saroktelken a Somogyi Béla utca felé a kialakult, cd) a Bokréta köz déli oldalán 7 m, a saroktelken a Somogyi Béla utca felé 6m, azzal, hogy meglévő épület esetén, ha az előkert ennél kisebb, akkor a kialakult.”	

A HÉSZ településközponti építési övezeteiről szóló 28. § kiegészül a Jankovich Hotel bővítésének újonnan képzett Vt13 építési övezet sajátos előírásaival.

MÓDOSÍTOTT SZÖVEG	**INDOKLÁS**
„(7) A **Vt13** építési övezetben: a) a (2) és a (3) bekezdést nem kell alkalmazni, b) telkenként 2 lakás helyezhető el, c) gyalogút mentén az előkert 3 m, egyéb helyen a kialakult.”	A 28. (2) bekezdése szerint a településközpont területen telkenként egy, legfeljebb 4 lakásos lakóépület vagy legfeljebb 4 lakó rendeltetési egységet is tartalmazó épület helyezhető el, ehelyett a (7) bekezdés b) pontja szerint a Vt13 építési övezetben 2 lakás helyezhető el telkenként. A (3) bekezdés szerint a településközpont területen telkenként egy melléképület helyezhető el, a Vt13 építési övezetben szükségtelen a melléképületek számát korlátozni.

Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az építési övezetek és övezetek határértékeit meghatározó táblázatok. Ezek kiegészülnek:

- az Lf 11 építési övezettel, amely övezet már a hatályos szabályozási terven feltüntetésre került a Panoráma közben, de az 1 mellékletben most kerül pótlásra a szabályozási terven feltüntetett paraméterekkel (lásd 6. pont, hibajavítás),

- a Duzlok-alja lakóterület Lf12 építési övezetével,

-és a Jankovich Hotel bővítésének Vt13 építési övezetével,

-változik az Lke2 építési övezetben a beépítés módja, szabadon állóról oldalhatáron állóra.

Egyebekben az 1 melléklet nem változik, és egyben kerül cserélésre.

6. HIBAJAVÍTÁS: A HÉSZ 1. MELLÉKLETÉNEK KIEGÉSZÍTÉSE

Az 1. mellékletben a Panoráma köz Lf11 építési övezet pótlása.

A szabályozási terven a B szelvényen, természetben a Lépcsős köz és a Panoráma köz között elhelyezkedő 687/4 hrsz telek a szabályozási terv szerint Lf11 építési övezetbe sorolt.

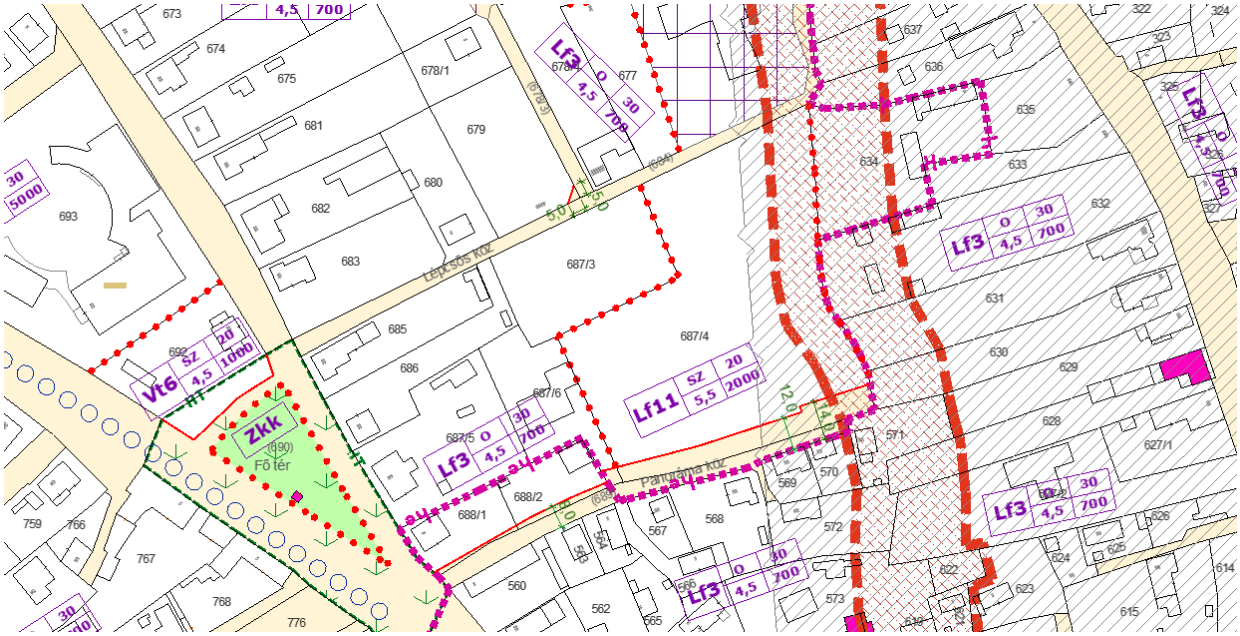
A rendelet 1.2. melléklete 10 falusias lakó építési övezetet állapít meg (Lf1-Lf10), az Lf11 építési övezet hiányzik a táblázatból.

A hiányosság pótlása úgy történhet, hogy a rendelet 1. mellékletének 1.2. táblázata kiegészül egy új sorral, amely az Lf11 építési övezet beépítési határértékeit megállapítja, a szabályozási terven meghatározott értékekkel.

Az 1.2. Falusias lakóterületek táblázat kiegészül:

	A	B	C	D	E	F	G
1.	**építési övezet jele**	beépítési módja	legkisebb ki-alakítható telek-méret	legkisebb ki-alakítható telek-szélesség	leg-nagyobb meg-engedett beépített-ség mértéke	legkisebb meg-engedett zöld-felület mértéke	leg-nagyobb meg-engedett épület-magas-ság
			m2	m	%	%	m
12.	**Lf11**	**szaba-don álló**	**2000**	**20**	**20%**	**60%**	**5,0**

Hatályos szabályozási terv vonatkozó részlete (nem változik):



Fejér Európa Kft. • 8000 Székesfehérvár, Ady Endre utca 26. I./1. • Telefonszám: +36 30 942 29 50
E-mail: info@fejereuropa.hu • Url: www.fejereuropa.hu

Munkaszám: 3497/2024

Rácalmás, új lakóterület helyi építési szabályzat, szabályozási és településszerkezeti tervmódosítás teljeskörű közlekedési szakági terv

Tanulmányterv

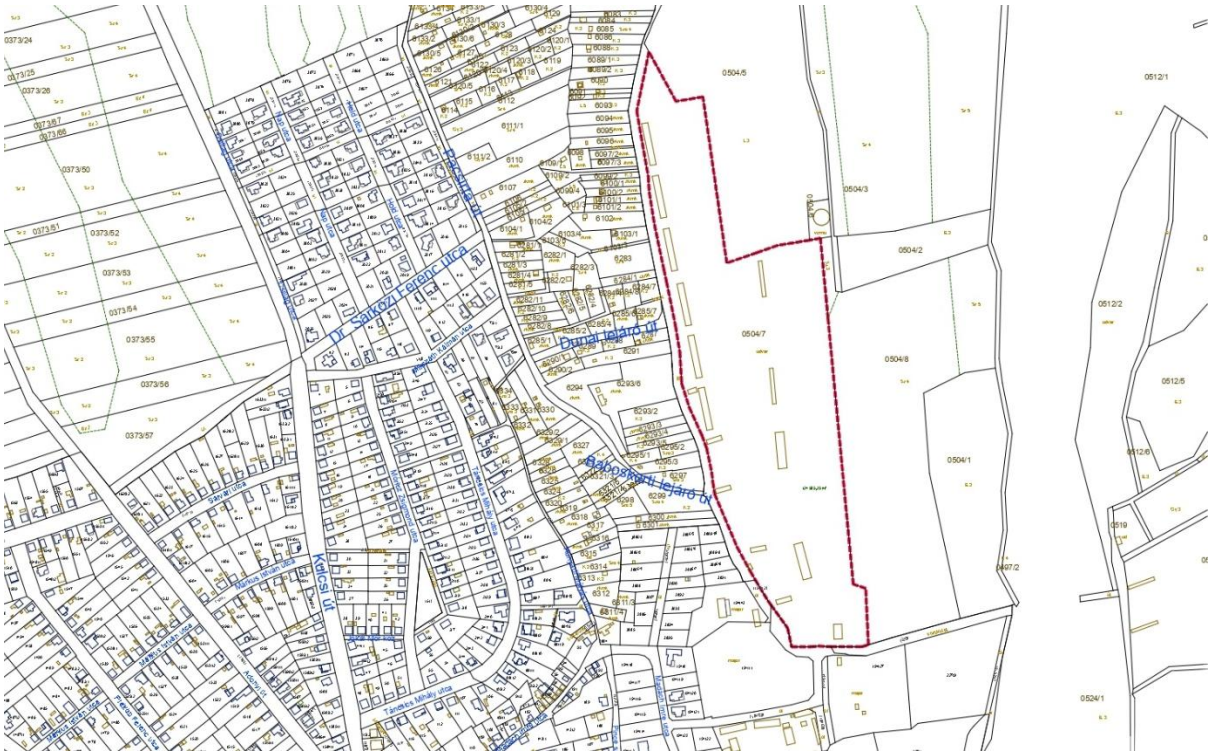
Közlekedési alátámasztó munkarész

Műszaki leírás

U-1

Grosz Krisztina
Tervező
Tervezői nyilvántartási szám:
KÉ-K, VZ-TEL/07-0743

Székesfehérvár, 2024. november



Feladat:

Rácalmás, új lakóterület ~13,9 ha terület Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításának teljeskörű közlekedés szakági tervfejezet készítése; vizsgálat felfrissítése a terület megközelítő útjaira

Megrendelő:

Rácalmás Város Önkormányzata

2459 Rácalmás Szigetfő utca 11-13.

Készítette:

FEJÉR EURÓPA Kft.

Cím: 8000 Székesfehérvár, Ady Endre utca 26. I. em. 1.

Tel: +36 30 942 2950

www.fejereuropa.hu

info@fejereuropa.hu

Készült:

Székesfehérvár, 2024. november

Munkatársak:

Grosz Krisztina ügyvezető, okl. építőmérnök

Maráczi Rodrigó Dávid közlekedésmérnök

Tartalomjegyzék

1. Előzmények 3

2. Beavatkozási terület, meglévő helyzet elemzése 3

2.1. Közlekedési kapcsolatok 4

2.2. Főbb közlekedési csomópontok 5

2.3. Baleseti adatok 7

2.4. Forgalmi adatok 8

2.5. Parkolási megoldások 9

2.6. Gyalogos közlekedés 9

2.7. Kerékpáros közlekedés 10

2.8. Tömegközlekedés 10

2.9. Környezetvédelmi szempontok 10

3. Javasolt nyomvonalak, műszaki paraméterek 11

1. Előzmények

Rácalmás Város Önkormányzata célul tűzte ki, hogy a település észak-keleti határán, a Duna parthoz közel lakóterületet építsen az árvízi vonalig. Ehhez a 0504/7 helyrajzi számú ingatlant megvásárolta, amely 124 935,25 m^2 területet ölel fel. Ennek a területnek a szomszédságában a 194/27 helyrajzi számú ingatlan területére 2015. júliusában társaságunk, a Fejér Európa Kft. egy élményfürdő megvalósíthatóságát vizsgálta. Ennek a létesítménynek megközelítésére több nyomvonal kialakítását is megvizsgáltuk, amelyek érintik és szükségesek a 0504/7 helyrajzi számú ingatlan megközelítéséhez is. A kialakított 4 nyomvonal közül 2 elfogadásra került, amelyet későbbiekben ismertetünk.

2. Beavatkozási terület, meglévő helyzet elemzése

Rácalmás Magyarországon, Fejér vármegyében, a Duna bal partján található kisváros, közel Dunaújvároshoz. A település 40,64 km^2 területet ölel fel, a Mezőföld és a Duna menti síkság találkozásánál fekszik, így földrajzi szempontból jelentős vízközeli és síksági jellemzőkkel rendelkezik. A város a Budapesttől délre fekvő agglomerációs övezet része, megközelítése könnyű mind közúton, mind vasúton, hiszen közel esik az M6-os autópályához, a 6-os főúthoz és a településen a 42-es vasútvonal keresztül megy. A város lakossága 2024. január 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal adatbázisa alapján 4 958 fő.

Rácalmás természeti környezete vonzó, főleg a Duna-mente miatt, ami gazdag növény- és állatvilágnak ad otthont. A város egyik kiemelkedő természeti látványossága a Rácalmási Nagy-sziget, amely egy természetvédelmi terület.

A tervezési terület (0504/7 helyrajzi számú ingatlan) nem érint Natura 2000 területet, azonban közvetlen szomszédságában található. A Duna és ártere a Natura 2000 hálózaton belül különleges természetmegőrzési területnek minősül, kódja HUDI20034.

A tervezési terület felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területen található. Ez azt jelenti, hogy kötelezően vizsgálni szükséges a felszínmozgás általi veszélyeztetettséget, ennek eredményétől függően lehet építkezni.

A megközelítésére szolgáló új közúti létesítményt csak úgy lehet kialakítani, hogy érint felszínmozgások által veszélyeztetett területet is. Ezt figyelembe véve lehet építkezni.

A tervezési terület jelenleg a Helyi Építési Szabályzat szerint beépítésre nem szánt, Má-3 jelölésű általános mezőgazdasági övezet része. A távlati fejlesztési területek és a nagyvízi meder általános mezőgazdasági területéhez tartozik, épületek nem helyezhetők el rajta. Ahhoz, hogy lakóparkot lehessen építeni a területre, ahhoz vagy Lf (falusias lakóterület) vagy Lke (kertvárosias lakóterület) övezetté szükséges nyilvánítani.

A vizsgált területen a talajjal összefüggő környezeti probléma abból adódik, hogy a lakóövezet geológiailag instabil, csúszásveszélyes magasparton helyezkedik el. A probléma részben kezelhető vagy kontroll alatt tartható a települési infrastruktúra

megfelelő kiépítésével és folyamatos karbantartásával. Ez magában foglalja a szennyvízhálózat teljes körű kiépítését, a csapadékvíz hatékony elvezetésének szakszerű megoldását, valamint a dréncső-hálózat rendszeres karbantartását és szükség esetén annak bővítését.

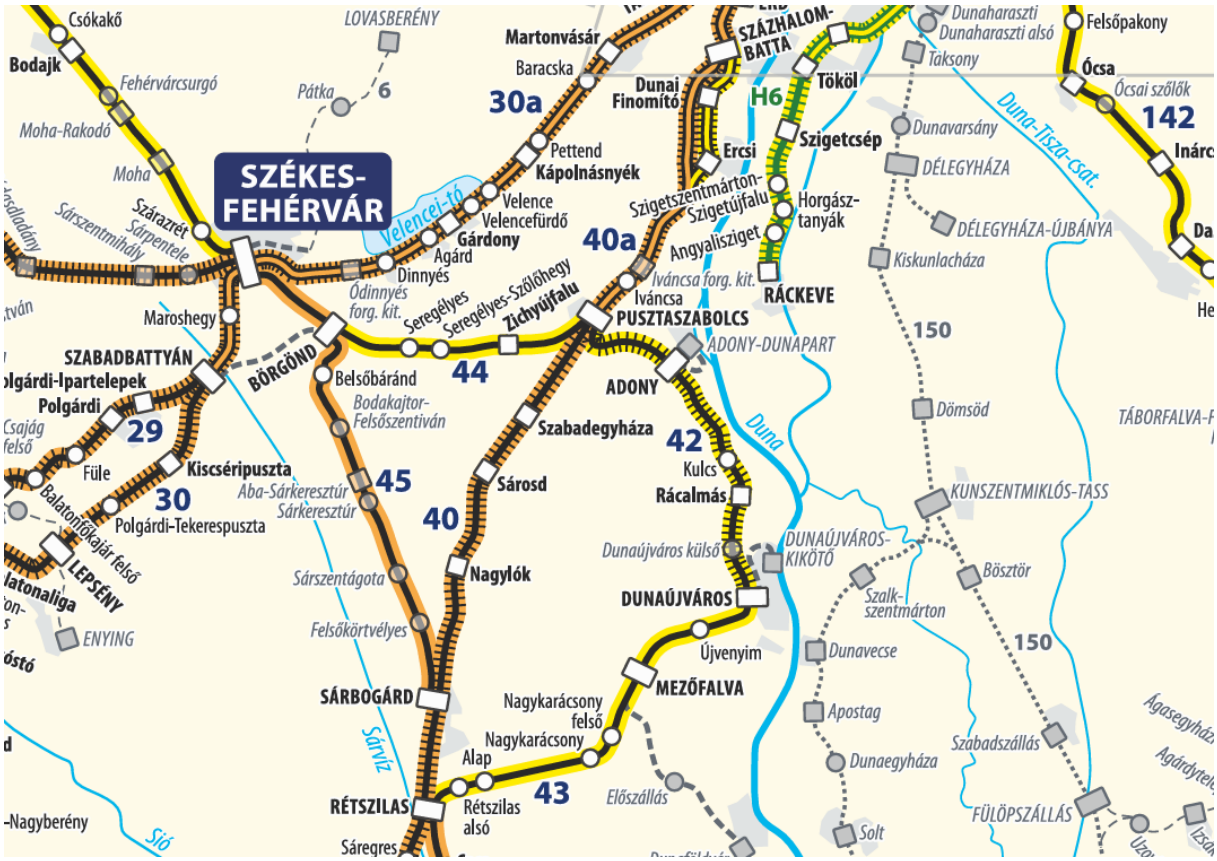
2.1. Közlekedési kapcsolatok

Rácalmás kiemelkedően jó országos és környezeti közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. Az M6-os autópálya segítségével, ma már nemcsak Budapest, hanem Pécs irányába is megfelelőek a kapcsolatok. További előrelépést jelent az M8-as autópálya Dunaújvárostól délre található hídja, amely az alföldi területekkel teszi lehetővé a követlen közúti összeköttetést. Az M8-as autópálya középtávon várható megépítése Rácalmás közlekedési potenciálját jelentősen erősítheti. A 62-es számú főút az ország észak-nyugati településeivel biztosít közvetlen kapcsolatot köztük a vármegye székhelyével. A településen található továbbá:

- 51123 jelű rácalmási bekötő út, amely a 6-os számú főutat köti össze a várossal,
- 51122 jelű kulcsi bekötő út, ami Rácalmást Kulccsal köti össze.

A 6-os számú főút nyugati oldalán halad a Pusztaszabolcs – Dunaújváros – Paks-i egyvágányú, 42-es villamosított vasútvonal, amely Rácalmáson vasútállomással rendelkezik.

1. ábra: Rácalmás közúti kapcsolatai



2. ábra: Rácalmás vasúti kapcsolatai

2.2. Főbb közlekedési csomópontok

A jelenlegi infrastruktúra állapota korlátozza a terület megközelíthetőségét. Nem rendelkezik közvetlen összeköttetéssel egyik főúttal vagy gyűjtőúttal sem, emiatt több lakóutcát szükséges érinteni. Előreláthatólag a 6-os számú főútról 4 útvonalon közelíthető meg a tervezett lakóterület (lásd: 3. ábra).

Kék útvonal: *6-os számú főút – Venyimi út – 51123 jelű út (Szent János tér, Széchenyi tér) – Szentháromság tér – Jankovich Miklós köz – Kiss Ernő utca – Duzlok dűlő*

Lila útvonal: *6-os számú főút – Venyimi út – 51123 jelű út (Szent János tér, Széchenyi tér) – 51122 jelű út (Koltói Anna utca, Kulcsi út) – Mikszáth Kálmán utca – Pacsirta utca – Szitakötő utca – Duzlok dűlő*

Narancssárga útvonal: *(M6-os autópálya) – 6-os számú főút – Famíila út (Kulcs) – 51122 jelű út (Kulcsi út) – Mikszáth Kálmán utca – Pacsirta utca – Szitakötő utca – Duzlok dűlő*

Zöld útvonal: *6-os számú főút – 51123 jelű út (Fő utca) – Tóth Árpád utca – Adonyi út – Sárvári utca – Kulcsi út – Mikszáth Kálmán utca – Pacsirta utca – Szitakötő utca – Duzlok dűlő*

A felsorolt 4 alternatívát a közlekedők könnyen alkalmazhatják vegyesen, találhatnak más útvonalat is. Ezek a lakóterületre való eljutást ábrázolják, azonban az egyirányúsítás miatt a Dr. Sárközi Ferenc utca is érintett.

3. ábra: Tervezési terület megközelíthetősége

Tóth Árpád utca: A zöld útvonal érinti. 30 km/h sebességgel lehet közlekedni, lakóutcaként funkcionál jelenleg. A kiépített infrastruktúra azonban a széles útpálya miatt képes lenne gyűjtőútként funkcionálni járda kiépítése mellett, amivel a tervezett lakóterület közlekedéséhez pozitívan hozzájárulna. Azonban, ha nem kívánatos ezen az utcán a forgalmat átengedni, akkor javasolt forgalomcsillapító eszközök kiépítése az utcában.

Adonyi út és Sárvári utca: A zöld útvonal érinti. Az Adonyi úton ~70 métert érint az útvonal, a Sárvári utca egészét. Lakóutcaként funkcionálnak sebességkorlátozás nélkül. A széles útpálya szintén lehetővé teszi, hogy gyűjtőútként funkcionáljanak járda kiépítése mellett, szintén pozitívan hatna a tervezett lakóterület kiépítéséhez.

51122 jelű út (Kulcsi út, Koltói Anna utca): A lila, narancssárga és zöld útvonalak érintik. Gyűjtőútként funkcionál, 50 km/h sebességgel lehet közlekedni. Van kiépített kerékpárút és buszmegálló, azonban járda nincs a teljes útszakaszon.

Mikszáth Kálmán utca és Pacsirta utca: A lila, narancssárga és zöld útvonalak érintik. Lakóutcaként funkcionálnak sebességkorlátozás nélkül. A széles útpálya szintén lehetővé teszi, hogy gyűjtőútként funkcionáljanak járda kiépítése mellett, szintén pozitívan hatna a tervezett lakóterület kiépítéséhez.

Szitakötő utca: A lila, narancssárga és zöld útvonalak érintik. Ez az utca jelenleg szórt burkolattal rendelkezik. A lakóterületet ez az utca kötné be a város úthálózatába (A Kiss Ernő utcával), ezért kiépítése szükséges. Ehhez több területet meg kell vásárolni és kisajátítani (lásd: U-2.1 Helyszínrajz).

Duzlok dűlő: Jelenleg földút, kiépítése szükséges. Ehhez a jelenlegi ~12 méteres szabályozási szélességet 16 méterre kell növelni (lásd: U-2.2 Helyszínrajz). A Duzlok dűlőn ~885 méter hosszú út kiépítése szükséges a lakóterület megközelíthetőségének érdekében.

Venyimi út: A kék és lila útvonal érinti. Gyűjtőútként funkcionál, 40 km/h sebességgel lehet közlekedni. Van kiépített járda.

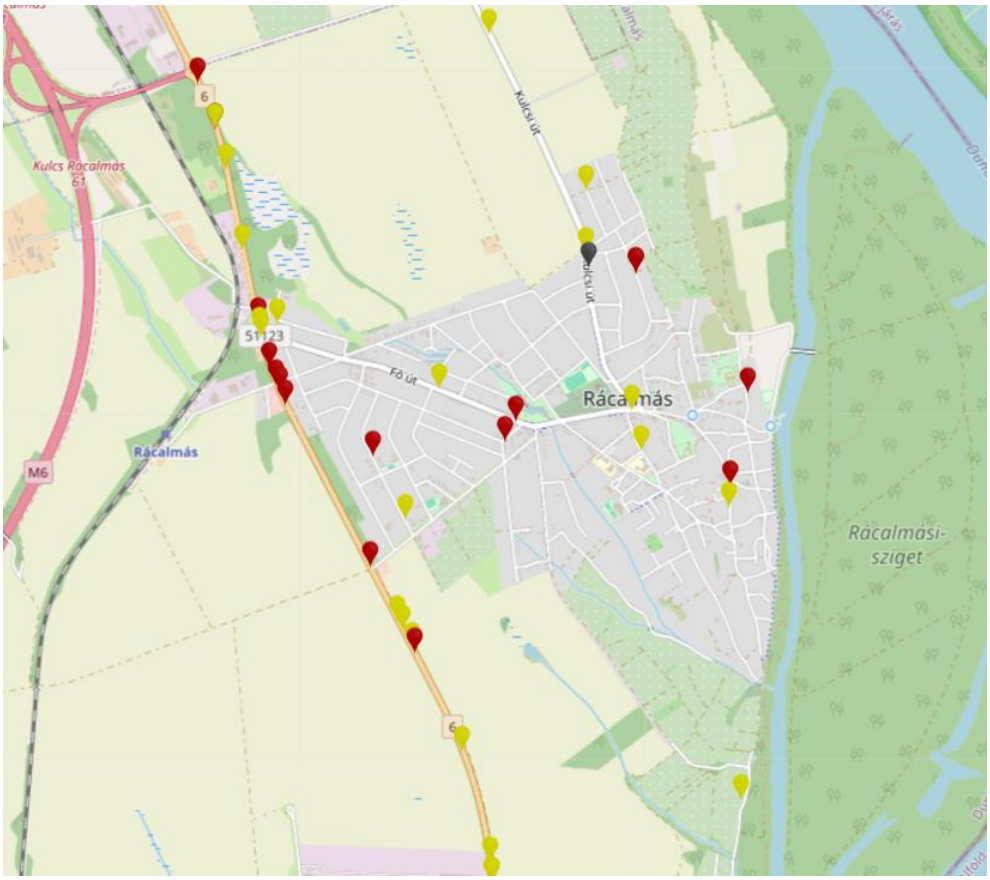
51123 jelű út (Szent János tér, Széchenyi tér), Szentháromság tér: A kék útvonal érinti. Gyűjtőútként funkcionál, 30 km/h sebességgel lehet közlekedni. Van kiépített kerékpárút és buszmegálló, azonban járda nincs a teljes útszakaszon.

Jankovich Miklós köz: A kék útvonal érinti. Lakóutcaként funkcionál, 20 km/h-s sebességkorlátozással. A köz teljes szakasza nem képes kétirányú forgalmat lebonyolítani.

Kiss Ernő utca: A kék útvonal érinti, lakóutcaként funkcionál kiépített járda nélkül.

2.3. Baleseti adatok

Rácalmáson az elmúlt 10 évben (2015. június 30. – 2024. június 30.) a Magyar Közút Nonprofit Zrt. WEB-BAL 2.1 programja alapján 22 könnyű sérüléses, 14 súlyos sérüléses és 1 halálos kimenetelű közlekedési baleset következett be. Összesen 112-en sérültek meg és 3-an haltak meg. A balesetek többsége a 6-os számú főúton, azonban az új lakóterületet érintő útvonalakon is következett be több baleset is.



3. ábra: Bekövetkezett közlekedési balesetek helyszínei

A 6-os számú főút és az 51123 jelű út (Fő utca) keresztezésénél több baleset is bekövetkezett, 2 könnyű sérüléses és 2 súlyos sérüléses baleset. A balesetek típusai:

- Azonos irányból érkező járművek ütközése útkereszteződésben, az egyik jármű BALRA kanyarodik (könnyű sérüléses kimenetelű baleset).
- Egyenes úton szembe haladó járművek ütközése, az egyik résztvevő előz vagy forgalmi sávot vált (súlyos sérüléses kimenetelű baleset).
- Keresztirányból érkező járművek ütközése, az egyik jármű BALRA kanyarodik (1 súlyos és 1 könnyű sérüléses kimenetelű baleset).

Az 51122 jelű úton (Kulcsi úton) a Mikszáth Kálmán utcával való kereszteződésének közvetlen közelében történt a halálos kimenetelű baleset, ahol gyalogost ütöttek el. Szintén ennél a kereszteződésnél egy könnyű sérüléses kimenetelű baleset is történt, ahol két jármű ütközött. A Mikszáth Kálmán utca és Dr. Sárközi Ferenc utca keresztezése kifejezetten közel helyezkedik el egymástól. Ezeken a keresztezéseknél „STOP" jelzőtáblával vannak szabályozva az elsőbbségi viszonyok a Kulcsi út javára. A könnyű sérüléses baleset az elsőbbség meg nem adása miatt következett be.

2.4. Forgalmi adatok

Az adatok a Magyar Közút Nonprofit Zrt. által közölt „*Az országos közutak 2023. évre vonatkozó keresztmetszeti forgalma*" című adatszolgáltatásából származnak.

6-os számú főút

Kapacitás:	2000 Ej/ó
Kapacitás kihasználtság:	53%
Mértékadó óraforgalom (MOF):	1052 Ej/ó
Összes forgalom:	9757 j/nap
Személygépkocsi forgalom:	8828 j/nap
Autóbusz forgalom:	214 j/nap
Tehergépkocsi forgalom:	600 j/nap
Nehéz motoros forgalom:	814 j/nap
Motorkerékpár forgalom:	111 j/nap
Kerékpár forgalom:	4 j/nap

51122 jelű út

Kapacitás:	1000 Ej/ó
Kapacitás kihasználtság:	18%
Mértékadó óraforgalom (MOF):	178 Ej/ó
Összes forgalom:	1806 j/nap
Személygépkocsi forgalom:	1650 j/nap
Autóbusz forgalom:	65 j/nap
Tehergépkocsi forgalom:	21 j/nap
Nehéz motoros forgalom:	86 j/nap
Motorkerékpár forgalom:	22 j/nap
Kerékpár forgalom:	48 j/nap

51123 jelű út

Kapacitás:	1000 Ej/ó
Kapacitás kihasználtság:	35%
Mértékadó óraforgalom (MOF):	345 Ej/ó
Összes forgalom:	3506 j/nap
Személygépkocsi forgalom:	3274 j/nap
Autóbusz forgalom:	93 j/nap
Tehergépkocsi forgalom:	52 j/nap
Nehéz motoros forgalom:	145 j/nap
Motorkerékpár forgalom:	18 j/nap
Kerékpár forgalom:	69 j/nap

Az önkormányzati utcák forgalmi adatai nem állnak rendelkezésünkre, emiatt pontos elemzéseket nem tudunk végezni. Előreláthatólag a 6-os számú főút – Fő utca és a Kulcsi út – Mikszáth Kálmán utca keresztezésében a forgalom érdemben meg fog nőni. Az előző fejezetben bemutatásra kerültek a baleseti adatok. Javasolt ennek a két csomópontnak a közlekedésbiztonsági felülvizsgálata, amit a várható forgalom és a bekövetkezett balesetek indokolnak.

A Mikszáth Kálmán utca, Dr. Sárközi Ferenc utca és Kulcsi út keresztezése a lakóterület forgalmának legfontosabb kereszteződése, amitől ~70 méterre található egy buszmegálló. A bekövetkezett halálos kimenetelű gyalogos baleset és a várható forgalom **megköveteli a jelenlegi infrastruktúra közlekedésbiztonsági felülvizsgálását.**

2.5. Parkolási megoldások

A tervezési területen a lakóingatlanokon felül más forgalomvonzó létesítmény nem kerül kialakításra. Ennek következményeként nincs szükség parkolóhelyek kialakítására, hiszen a lakóknak saját ingatlanon belül kell megoldaniuk a gépjárművek elhelyezését.

2.6. Gyalogos közlekedés

Rácalmás központja gyalogosan elsősorban az Ófalun keresztül érhető el, amely 1000–2000 méteres távolságra található a település különböző pontjairól. Az Ófalu adottságai miatt nincs kiépítve járda, ugyanakkor az átmenő forgalom hiánya és a gépjárműforgalom alacsony intenzitása miatt jelenleg a vegyes úthasználat nem okoz problémát. Ennek ellenére hosszú távon indokolt lenne a gyalogos infrastruktúra fejlesztése, különösen a biztonság és hozzáférhetőség javítása érdekében.

A gyalogos kapcsolatok fejlesztése kiemelten fontos a meglévő és az új lakóterületek, valamint az intézmények, közintézmények, kereskedelmi és szolgáltatóegységek között. A gyalogos infrastruktúra fejlesztését indokolják a közösségi közlekedési megállók gyalogos megközelítési igényei. Továbbá a MÁV vasútvonal megállójának biztonságos elérése szintén prioritást élvez. A Barina-patak két oldalán fekvő területek közötti kapcsolatok javítása szintén javasolt a jelenlegi gyalogosforgalmi helyzet további optimalizálása érdekében.

2.7. Kerékpáros közlekedés

Rácalmáson a kerékpáros infrastruktúra több meglévő és tervezett útvonallal rendelkezik. A település központját az Ófalun keresztül kerékpárral is el lehet érni, ahol az alacsony forgalmú, vegyes használatú utak lehetővé teszik a kerékpáros közlekedést. Az Ófalu régi, helyi védettségű belterületi útjainak esetében a vegyes használat fenntartása javasolt, ugyanakkor ezek biztonságosabbá tétele hosszú távon szükséges.

A település jelentős előnye, hogy kapcsolódik a Duna mentén futó, Dunaújvárost elérő kijelölt kerékpáros nyomvonalhoz. Emellett a Kulcs és Rácalmás közötti belterületi kerékpárút már megvalósult, valamint tervezett útvonalak biztosítják a kapcsolatot Dunaújváros és más közeli települések felé.

Az országos kerékpáros hálózathoz való kapcsolódást a 6-os számú EuroVelo útvonal biztosítja, amely Rácalmás közelében, a Duna keleti oldalán húzódik É-D irányban. Ez a kapcsolat lehetőséget kínál a kerékpáros turizmus fejlesztésére, valamint a helyi és országos hálózatok összekapcsolására.

2.8. Tömegközlekedés

Rácalmáson helyi tömegközlekedés nincs, kizárólag helyközi autóbuszközlekedés található a városban. A fejlesztési területen nem kerül kialakításra buszmegálló.

Rácalmás tömegközlekedési hálózata jelenleg az autóbusz-közlekedésre épül, amelyet a Volánbusz Zrt. üzemeltet. A települést Dunaújvárossal és Kulccsal összekötő 8244 vonalszámú járatok biztosítják a mindennapi közlekedést a lakosok számára.

A járatok általában kielégítik a helyi lakosok alapvető utazási igényeit, különösen hétköznapokon a reggeli és délutáni csúcsidőszakban. A járatok menetrendje elsősorban a munkába és iskolába járók igényeihez igazodik, azonban hétvégi és esti időszakokban a közlekedési lehetőségek jelentősen korlátozottak. A hétvégi járatok ritkábban indulnak, ami problémát jelenthet azok számára, akik ekkor is közlekedni kényszerülnek.

A település tömegközlekedési infrastruktúrája számos helyen korszerűsítésre szorul. A megállók gyalogos megközelítése sok esetben nem biztonságos, mivel több helyen nincsenek kijelölt gyalogátkelőhelyek.

2.9. Környezetvédelmi szempontok

A tervezett beruházásra vonatkozó előzetes környezeti hatásvizsgálatot a szakági felelős készíti.

3. Javasolt nyomvonalak, műszaki paraméterek

A gyalogos közlekedés érdekében a Pacsirta utcán a Mikszáth Kálmán utcáig a járdát kiépíteni szükséges. Emiatt a 6282/9, 6282/10, 6282/11 hrsz.-ú ingatlanok területéből kisajátítani szükséges. Ez a járdaépítés a további területfejlesztési lehetőségeket segíti elő. A Szitakötő utca jelenlegi szabályozási szélessége nem teszi lehetővé a 2*3,00 méter széles forgalmi sávok kialakítását, ezért nyomvonalát az U-2.1. Helyszínrajzon feltüntetett módon kell módosítani. A meglévő út helyén gyalogút kerül kialakításra.

A tervezett lakóterület potenciálisan csúszásveszélyes területen található, emiatt laposabb rézsűt javasolt kiépíteni. Ez kiemelten a Duzlok dűlőre igaz, ahol a meglévő terep nagy mértékben a tervezett lakóterület irányába esik. Javasolt az 1:3-as rézsűhajlás alkalmazása. Ezzel a Duzlok dűlő rézsűje a 16 méteres szabályozási szélességen átnyúlik, azonban szintén az Önkormányzat területére. Beépítési szempontból is könnyebben kezelhető egy laposabb rézsű. A közlekedési létesítményekre hulló csapadékvíz talajba való jutását meg kell gátolni, ezért zárt csapadékcsatorna kiépítése szükséges.

Szitakötő utca paraméterei:

Tervezési osztály:	B.VI.d.D.
Szabályozási szélesség:	változó
Forgalmi sávok:	2 * 3,00 méter
Padka:	1,00 – 2,00 méter
Sebesség:	30 km/h
Zöldterület:	2,00 méter
Járda:	egyoldali, 2,00 méter
Rézsűhajlás:	1:1,5

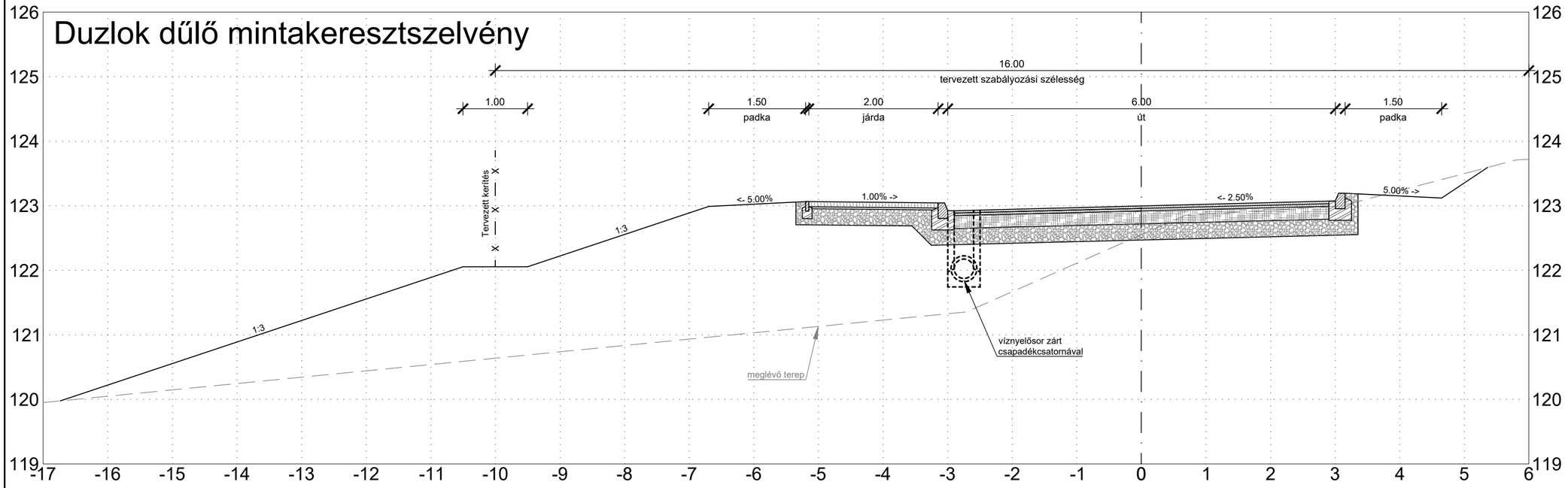
Duzlok dűlő paraméterei:

Tervezési osztály:	B.VI.d.D.
Szabályozási szélesség:	16,00 méter
Forgalmi sávok:	2 * 3,00 méter
Padka:	2 * 1,50 méter
Sebesség:	30 km/h
Járda:	egyoldali, 2,00 méter
Rézsűhajlás:	1:1,5 - 1:3

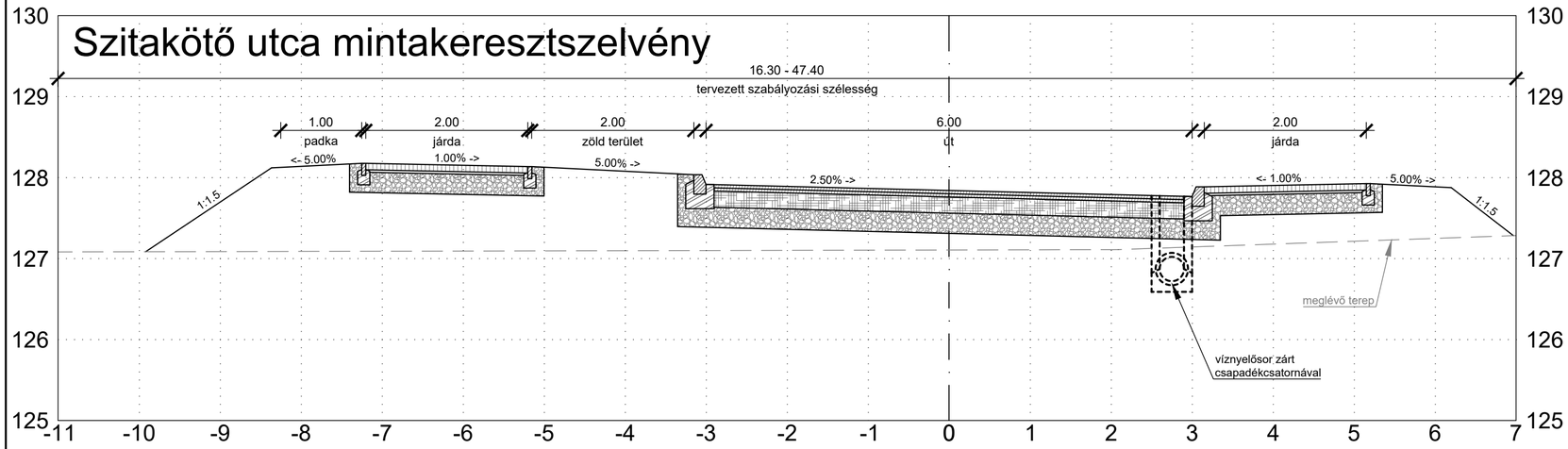
Belső úthálózat:

Tervezési osztály:	B.VI.d.D.
Szabályozási szélesség:	12,00 - 16,00 méter
Forgalmi sávok:	2 * 3,00 – 2 * 2,50 méter
Padka:	2 * 1,50 méter
Sebesség:	20 km/h
Járda:	egyoldali, 2,00 méter
Rézsűhajlás:	1:1,5

Duzlok dűlő mintakeresztszelvény

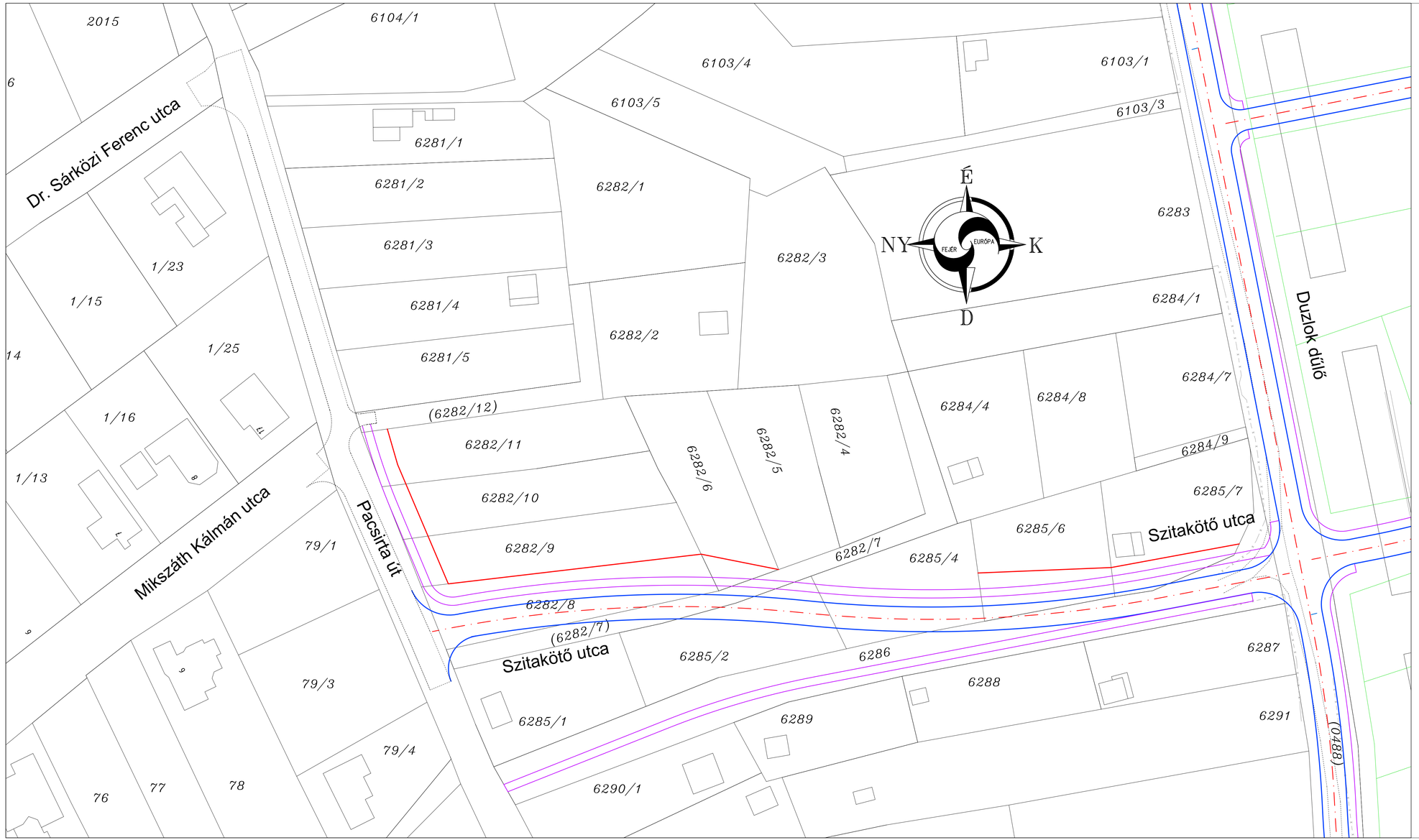


Szitakötő utca mintakeresztszelvény



A munka megnevezése: Rácalmás, új lakóterület helyi építési szabályzat, szabályozási és településszerkezeti tervmódosítás teljeskörű közlekedési szakági terv Tanulmányterv	Fejér Európa Kft. 8000 Székesfehérvár, Ady Endre u. 26. I/1. Tel.: +36-30/942-2950, +36-30/740-9946 +36-30/560-4824 MMK nyilvántartási szám: C-07-000005 E-mail: info@fejereuropa.hu Honlap: www.fejereuropa.hu	
	Megrendelő: Rácalmás Város Önkormányzata 2459 Rácalmás, Szigetfő utca 11-13.	
Tárgy: Mintakeresztszelvények	Dátum: 2024. november 27. Munkaszám: 3497/2024	Méretarány: M=1:50
Ügyvezető, felelős tervező: Grosz Krisztina (KÉ-K, Tkö, VZ-TEL/07-0743)	Tervező: Maráczi Rodrigó	Fájlnév: S:\Rácalmás\3497 Rácalmás új lakóterület TRT\3497_1.dwg Rajzszám: U-3

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



Jelmagyarázat:

- Meglévő útburkolat
- Meglévő kerítés
- Meglévő árok
- Meglévő telekhatár
- Tervezett telekhatár
- Tervezett kisajátítás
- Tervezett útburkolatszél
- Tervezett járdaburkolatszél
- Tervezett úttengely

A munka megnevezése:

Rácalmás, új lakóterület
helyi építési szabályzat, szabályozási
és településszerkezeti tervmódosítás
teljeskörű közlekedési szakági terv

Tanulmányterv

Fejér Európa Kft.
8000 Székesfehérvár, Ady Endre u. 26. I/1.
Tel.: +36-30/942-2950, +36-30/740-9946
+36-30/560-4824
MMK nyilvántartási szám: C-07-000005
E-mail: info@fejereuropa.hu
Honlap: www.fejereuropa.hu

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

Tárgy:
Helyszínrajz
Szitakötő utca és Pacsirta utca

Dátum: 2024. november 27.

Munkaszám: 3497/2024

Méretarány: M=1:500

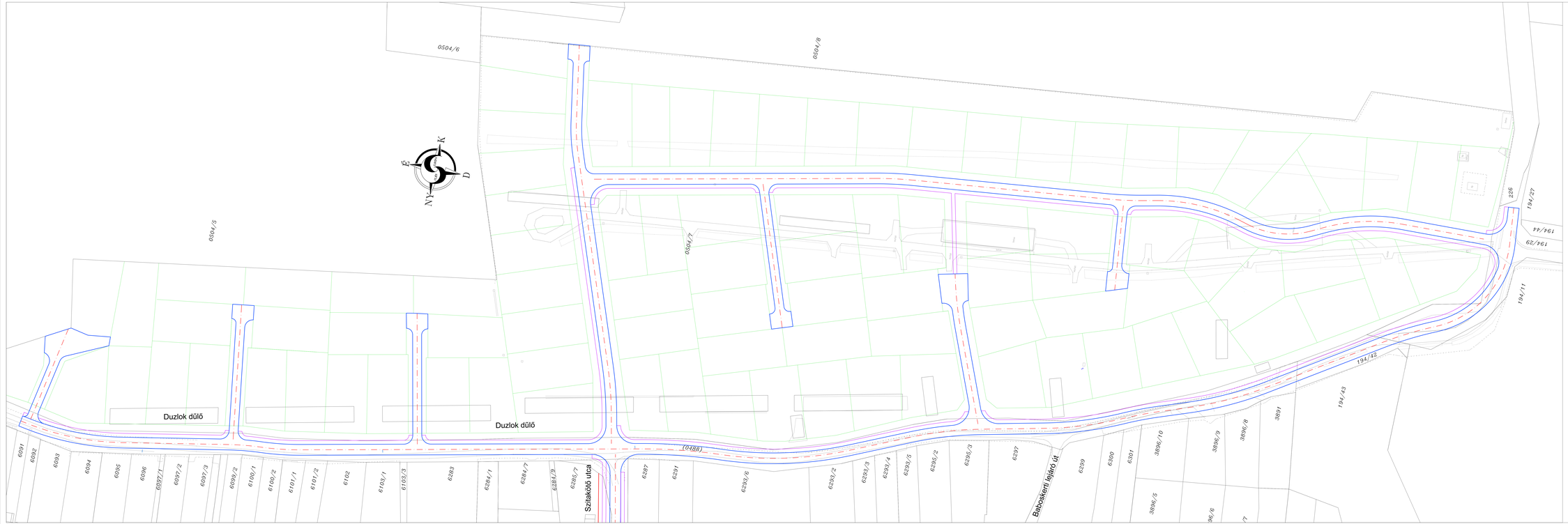
Ügyvezető, felelős tervező:
Grosz Krisztina
(KÉ-K, fő, VZ-TEL/07-0743)

Tervező:
Maráczi Rodrigó

Fájlnév:
S:\Rácalmás\3497 Rácalmás új lakóterület TRT\3497_1.dwg

Rajzszám:
U-2.1.

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



Jelmagyarázat:

- Meglévő útburkolat
- Meglévő kerítés
- Meglévő árok
- Meglévő vízelvezető
- Tervezett szelvényvonal
- Tervezett kisajátítás
- Tervezett útburkolatszél
- Tervezett járdaburkolatszél
- Tervezett allergén

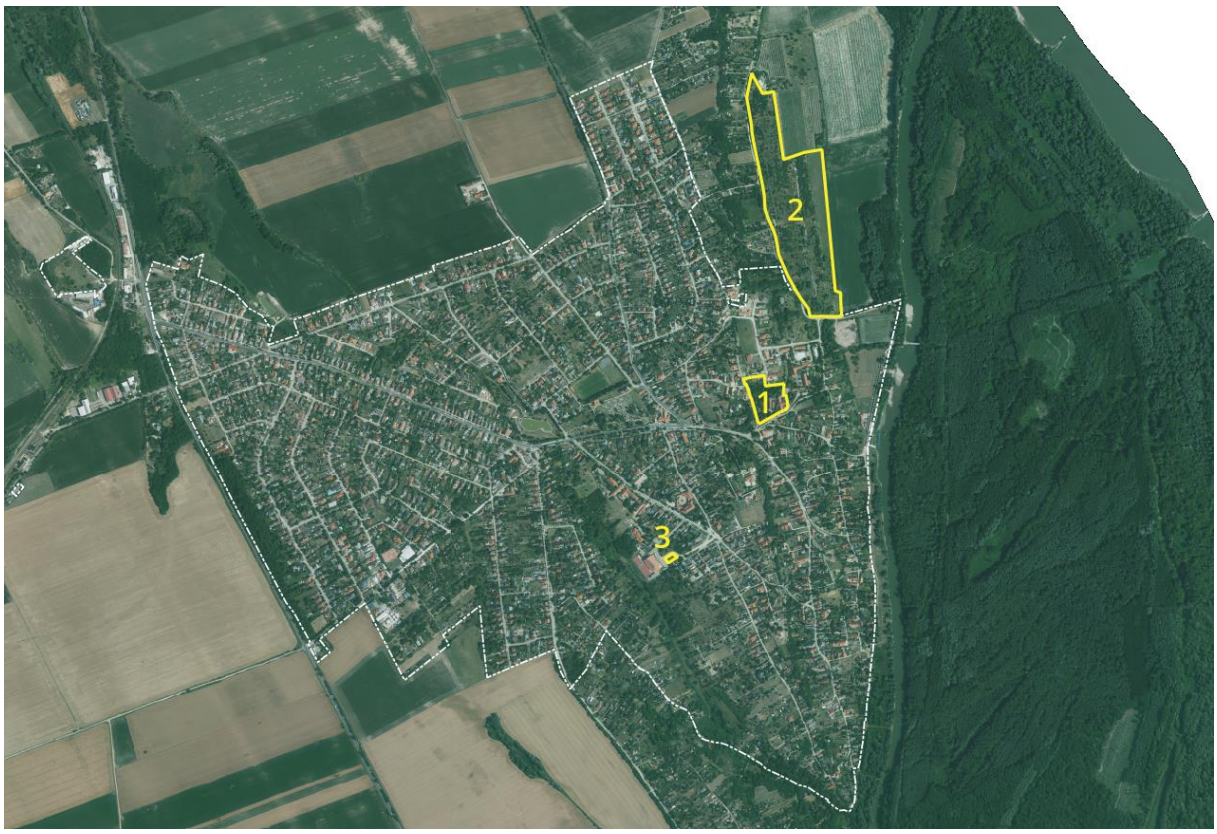
A munka megnevezése: Rácalmás, új lakóterület helyi építési szabályzat, szabályozási és településszerkezeti tervmódosítás teljeskörű közlekedési szakági terv	Fejér Európa Kft. 8000 Székesfehérvár, Ady Endre u. 26. 1/1 Tel.: +36-30/942-2055, +36-30/740-8948 +36-30/580-4824 MMK nyilvántartási szám: C-07-000005 E-mail: info@fejereuropa.hu Honlap: www.fejereuropa.hu
Tanulmányterv	Megrendelő: Rácalmás Város Önkormányzata 2409 Rácalmás, Szigetfő utca 11-13.
Tárgy: Helyszínrajz Duzlok dűlő és belső terület	Dátum: 2024. november 27. Méretarány: M=1:500
Ügyvezető, felelős tervező: Gregor Krisztina: (MÉK-K, Rsz.: TÉ-TEL/01-0143)	Munkaszám: 3497/2024 Tervező: Marácz Rodrigó
	Fájlnév: 0-Rácalmas3497-Rácalmas-Ú lakóterület 1kr.pln Rajzszám: U-2.2.

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

RÁCALMÁS VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA, A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT FELÜLVIZSGÁLATA

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
– 419/2021. KORM. R. 66.§ SZERINTI ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS



2025. március

RÁCALMÁS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA, A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT FELÜLVIZSGÁLATA

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

Készült a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján; a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet vonatkozó előírásainak figyelembevételével

Kidolgozó: Rácalmás Város Önkormányzata

PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ – 419/2021. KORM. RENDELET 66.§ SZERINTI ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS

Kiss-Polák Andrea

okl. tájépítészmérnök, településmérnök

élővilág- és tájvédelem szakértő

egyéni vállalkozó

TK 13-1860, TT 13-1860, K 13-1860

SZ-010/2011.

nyilvántartási szám: 57465450

2025. március hó

TARTALOM

1. A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETÉRTÉKELÉS FOLYAMATÁNAK, A TERV VAGY PROGRAM TARTALMI KÖRVONALAINAK, FŐ CÉLJAINAK, MÁS TERVEKHEZ VALÓ VISZONYÁNAK, VALAMINT EGYÉB LÉNYEGES TERVEKKEL ÉS PROGRAMOKKAL VALÓ KAPCSOLATÁNAK BEMUTATÁSA. A TERV ALAPJÁN MEGVALÓSÍTANDÓ ALTERNATÍVA KIVÁLASZTÁSÁNAK OKAI, BELEÉRTVE AZ ALTERNATÍVÁK VIZSGÁLATÁNAK LEÍRÁSÁT ÉS A SZÜKSÉGES INFORMÁCIÓK ÖSSZEÁLLÍTÁSA SORÁN FELMERÜLT BÁRMILYEN NEHÉZSÉGET. 4

2. A TERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE 6

3. A VALÓSZÍNŰSÍTHETŐEN JELENTŐSEN ÉRINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA, KIEMELTEN A KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL KÜLÖNÖSEN FONTOS TERÜLETEKET ÉRINTŐEN, AZOK LÉNYEGES SZEMPONTJAI ÉS VALÓSZÍNŰSÍTHETŐ FEJLŐDÉSE, ILLETVE A TERV MEGVALÓSULÁSÁNAK ELMARADÁSA ESETÉN ANNAK VALÓSZÍNŰSÍTHETŐ FEJLŐDÉSE. 11

4. A TERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA: 14

5. A TERV ÉS A TERVI ELEMEK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK 21

6. A MEGVALÓSULÁS SORÁN VÁRHATÓ JELENTŐS KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSÉRE, ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE, MINÉL TELJESEBB ELLENSÚLYOZÁSÁRA IRÁNYULÓ TERVI INTÉZKEDÉSEK, ÉS EZEN INTÉZKEDÉSEK VÁRHATÓ HATÉKONYSÁGÁNAK BEMUTATÁSA. 22

7. MONITORINGJAVASLAT-ÉRTÉKELÉS A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA 24

8. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ 25

1. A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETÉRTÉKELÉS FOLYAMATÁNAK, A TERV VAGY PROGRAM TARTALMI KÖRVONALAINAK, FŐ CÉLJAINAK, MÁS TERVEKHEZ VALÓ VISZONYÁNAK, VALAMINT EGYÉB LÉNYEGES TERVEKKEL ÉS PROGRAMOKKAL VALÓ KAPCSOLATÁNAK BEMUTATÁSA. A TERV ALAPJÁN MEGVALÓSÍTANDÓ ALTERNATÍVA KIVÁLASZTÁSÁNAK OKAI, BELEÉRTVE AZ ALTERNATÍVÁK VIZSGÁLATÁNAK LEÍRÁSÁT ÉS A SZÜKSÉGES INFORMÁCIÓK ÖSSZEÁLLÍTÁSA SORÁN FELMERÜLT BÁRMILYEN NEHÉZSÉGET.

Települési környezeti értékelés fő folyamata

Rácalmás Város Terve az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) hatálya alá tartozik. Az SKVr. 1.§ (3) a) bekezdése értelmében **a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá olyan más, a (2) bekezdés b) pontjába tartozó tervnél, illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége**. Az SKVr. 6. §-a alapján a környezeti vizsgálat a terv kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része. A környezeti értékelés a településrendezési terv dokumentációjának önálló része, illetve munkarésze.

A tervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: 419-es) 2. melléklet *Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei fejezet 2. pontja* alapján, ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül a rendeletben szereplő tartalommal.

Terv fő tartalmi körvonalai, céljai

Rácalmás Város hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Rácalmás Város Településszerkezeti terve és leírása – 329/2019. (X.1.) önk. határozat,
- Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve – 16/2019. (X.2.) önk. rendelet.

Rácalmás Város hatályos településrendezési eszközeinek jelen módosítását két jelentős fejlesztés és több kisebb területet érintő módosítás, valamint az általános rendelkezések szerinti felülvizsgálati kötelezettség indokolja. A tervezett módosítások céljai röviden az alábbiak szerint foglalhatók össze:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

- Három, egymással össze nem függő településszerkezeti változtatás.

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT FELÜLVIZSGÁLATA

- Településszerkezeti terv módosításához kapcsolódó HÉSZ módosítások;
- A szabályozási vonalak általános felülvizsgálata;
- A HÉSZ normaszövegének módosításai;
- Hibajavítás, a HÉSZ 1. mellékletének kiegészítése.

Jelen környezeti értékelés dokumentáció a Rácalmás Város Településrendezési eszközeinek módosítása, a Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata című terv részét képezi.

Más tervekkel, programokkal való kapcsolat bemutatása

A terv szempontjából a területrendezési tervekkel való összhang igazolása az alábbi jogszabályok alapján történik:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.), s annak önálló részeként az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT);
- a Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Fejér megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: FmTrT);
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet).

Jelen tervnek a fenti magasabbszintű tervekkel való összhang igazolását Rácalmás Város Településszerkezeti tervét elfogadó határozat-tervezet „Területrendezési tervekkel való összhang igazolása” fejezet 5.A pontja tartalmazza.

Alternatívák

A tervkészítés során felülvizsgálatra kerültek a hatályos TSZT-ben és SZT-ben meghatározott térbeli és rendeltetés szerinti fejlesztési irányok, a település alakításának lehetőségei. Ennek során – a megváltozott jogszabályi környezethez való megfelelésen túl –több koncepcionális változás merült fel.

Jelen tervmódosítás során a 2. terület Duzlok alja lakóterület megközelítését érintően vetődött fel alternatíva, mivel a fejlesztésre tervezett terület a környezetének terepadottságai (meredek partfal, Ny-K-i lejtés) miatt a meglévő és a hatályos terven kiszabályozott közúti közlekedési hálózaton is viszonylag nehezen közelíthető meg. Így erre a változással érintett területre vonatkozóan önálló közlekedési munkarész készült, a terv alátámasztó munkarésze csak a főbb vonatkozásokat ismerteti.

2. A TERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE

Jelen tervmódosítás során Rácalmás Város közigazgatási területén a hatályos településrendezési eszközök tervlapjain ábrázoltakhoz képest az alábbi okokból történnek változások:

A) Eseti változtatás a Jankovich Hotel tervezett bővítése érdekében előzetesen elfogadott telepítési tanulmányterv alapján

B) Eseti változtatások önkormányzati kezdeményezés alapján

- ❖ a Duzlok dűlő utca és a Duna nagyvízi medre közötti egykori libatelep területének lakóterületként történő fejlesztése érdekében;
- ❖ az új sportcsarnok előtt zöldfelületként újonnan kialakított terület közkertként történő besorolása érdekében.

C) Szabályozási vonalak felülvizsgálata

- ❖ jogszabályi változásnak való megfelelőség miatt;
- ❖ a hatályos terv készítése óta megváltozott közterületi hálózatot érintő megváltozott fejlesztési elképzelésekhez való igazodás érdekében.

D) A Helyi Építési Szabályzatot érintően

- ❖ a normaszöveg módosítása a kialakult beépítéshez való igazodás érdekében; és a jóváhagyás óta felmerült észrevételek alapján.
- ❖ hibajavítás.

Környezeti értékelést igénylő változások azonosítása, rövid ismertetése

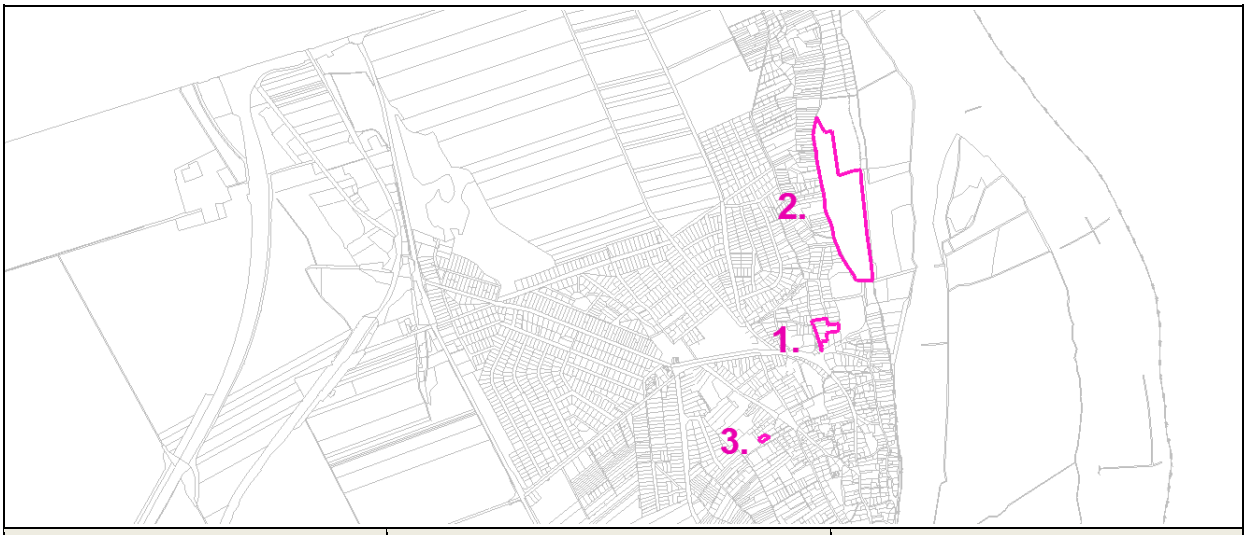
A környezeti értékelés a tervezett településrendezési tervmódosítások eredményeként várható környezeti hatások elemzése érdekében kerül kidolgozásra.

Mivel a fenti felsorolásban szereplő C) és D) pontokban felsorolt változások jellemzően a HÉSZ-t és az annak mellékletét képező szabályozási tervlapot érintő kismértékű változásokat eredményeznek, így környezeti értékelés szempontjából nem relevánsak.

Környezeti értékelés szempontjából alapvetően általában azokat az eseti változtatással érintett területeket javasolt vizsgálni, amelyek részben vagy egészben

- táj- és/vagy természetvédelmi oltalom alatt állnak;
- érintik a település zöldinfrastruktúra hálózatának elemeit;
- beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területre módosulnak.

A fenti felsorolás szerinti A) és B) pontokban lévő eseti módosítások elhelyezkedését mutatja az alábbi ábra, illetve a tervezett módosítások főbb paramétereit tartalmazza az alábbi táblázatos összefoglaló, illetve a területenkénti rövid ismertető:



módosítás sorszáma és neve	*változás előtti területfelhasználás*	*változás utáni területfelhasználás*
1. Jankovich Hotel tervezett bővítésének területe	lakó, falusias	településközponti
2. Duzlok-alja lakóterület	településközponti	lakó, falusias
	beépítésre szánt különleges rekreációs	
3. Tervezett közkert	településközponti	közkert

1. JANKOVICH HOTEL TERVEZETT BŐVÍTÉSÉNEK TERÜLETE								
Területhasználat		*A terület nagysága (m2)*	*Védettség*			*Település zöldinfrastruktúra hálózat érintettség*	*Új beépítésre szánt terület kijelölés*	*Környezeti értékelést igénylő változás*
Hatályos	*Tervezett*		*Táj- és/vagy természetvédelmi*	*Örökségvédelmi*				
Lf, Vt	**Vt**	**13.440**	–	✓	épített örökség	–	–	✓

A tervezett módosítás során a Jankovich Hotel egy telken történő bővítésének megvalósíthatósága érdekében

- a Jankovich Hotel telkére (194/24 hrsz) és
- a bővítésével érintett - a hatályos tervben Lf4 jelű falusias lakóterületbe sorolt - telkekre (198/1, 200/1, 201, 202/5 hrsz),
- a plébánia - hatályos tervben Vt4 jelű településközponti vegyes területként meghatározott - telkét (202/3 hrsz) kismértékben érintően

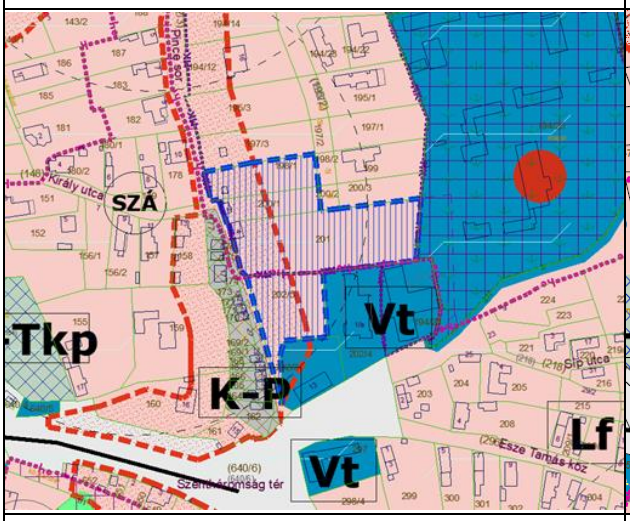
egy újonnan meghatározott Vt13 jelű településközponti vegyes terület építési övezet kerül kijelölésre – a Madách Imre utca hatályos terv szerinti közterületi gyalogos kapcsolata módosításával.

Az új építési övezet a jelenleg hatályos lakóterületi szabályozáshoz képest intenzívebb beépítést tesz lehetővé mind a beépítettség mértékében (max. 35 %), mind az épületmagasságban (a szálloda megépült részeihez igazodva 7,5 m), amely a zöldfelület mértékének (min. 40%) kismértékű csökkentését teszi szükségessé.

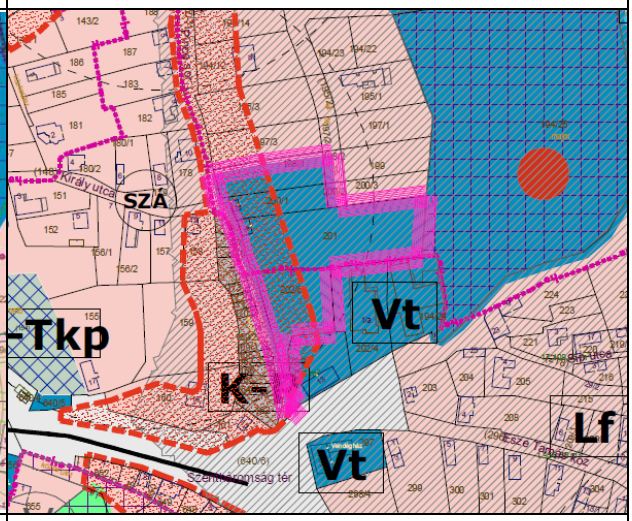
A fejlesztés területe a szomszédos Jankovich kúria műemléki környezetével érintett, valamint szintén részben a helyi területi védettségű Ófalu része. A plébánia épülete – amelyet magát a tervezett módosítás nem érint – helyi védett épület.

HATÁLYOS ÉS A MÓDOSULÓ TERVLAPOK KIVONATAI

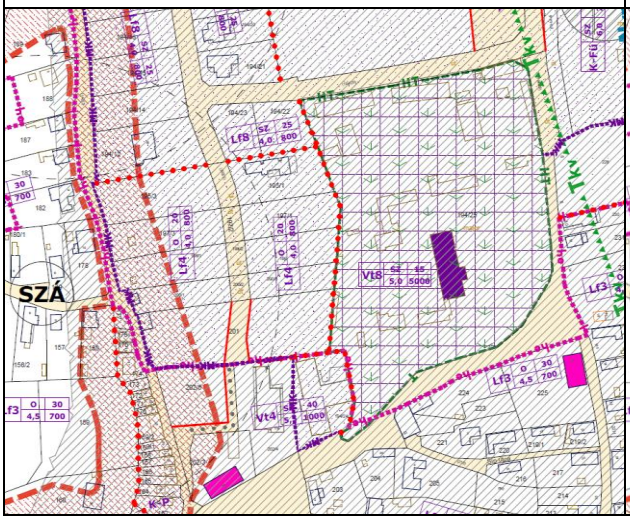
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



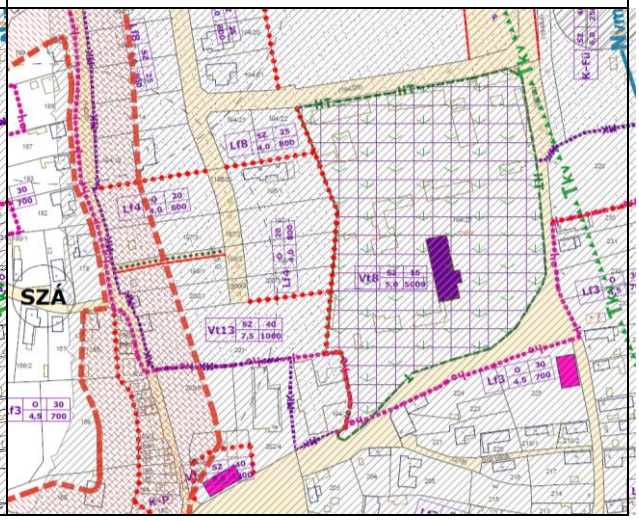
A MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



A MÓDOSULÓ SZABÁLYOZÁSI TERV



2. DUZLOK-ALJA LAKÓTERÜLET								
Területhasználat		*A terület nagysága (m2)*	*Védettség*			*Település zöldinfrastruktúra hálózat érintettség*	*Új beépítésre szánt terület kijelölés*	*Környezeti értékelést igénylő változás*
Hatályos	*Tervezett*		*Táj- és/vagy természetvédelmi*		*Örökségvédelmi*			
Vt, K-R	**Lf**	**115.112**	✓	tájképvédelmi övezet	–	–	–	✓

A tervezett módosítás során a Duzlok dűlő utca és a Duna nagyvízi medre közötti 0504/7 hrsz telek (egykori libatelep) Duna nagyvízi medréhez nem tartozó területének lakóterületként történő fejlesztése érdekében új Lf12 jelű falusias lakóterület kerül kijelölésre

- a hatályos településszerkezeti terven Vt jelű településközponti vegyes terület, illetve K-R jelű beépítése szánt különleges rekreációs terület területfelhasználás,

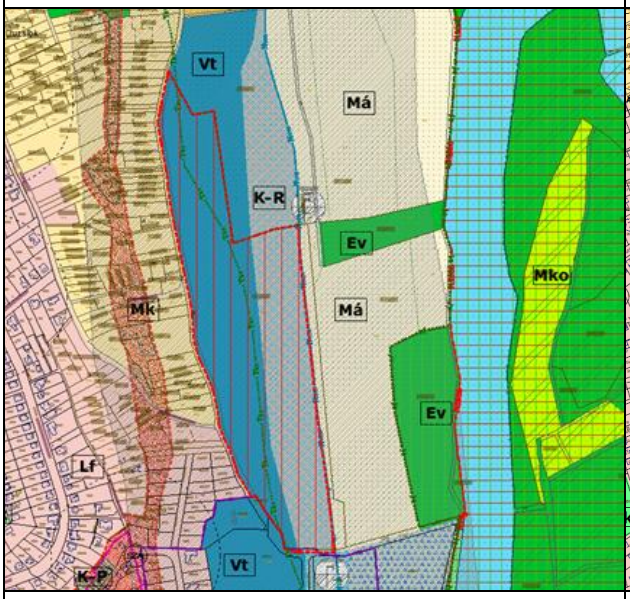
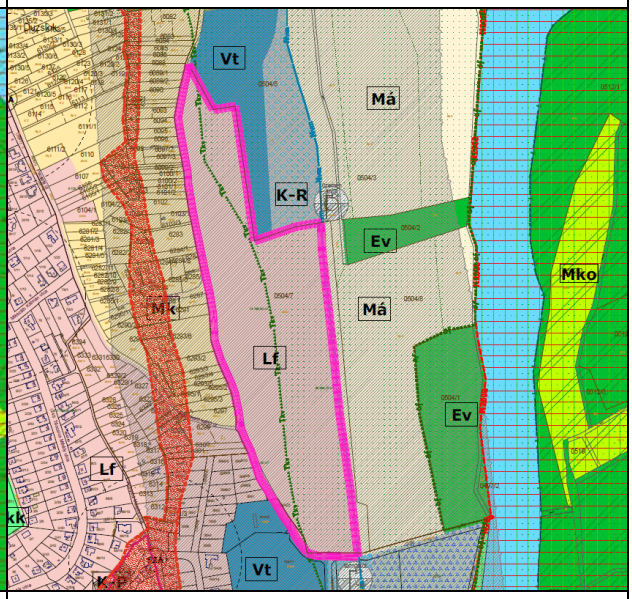
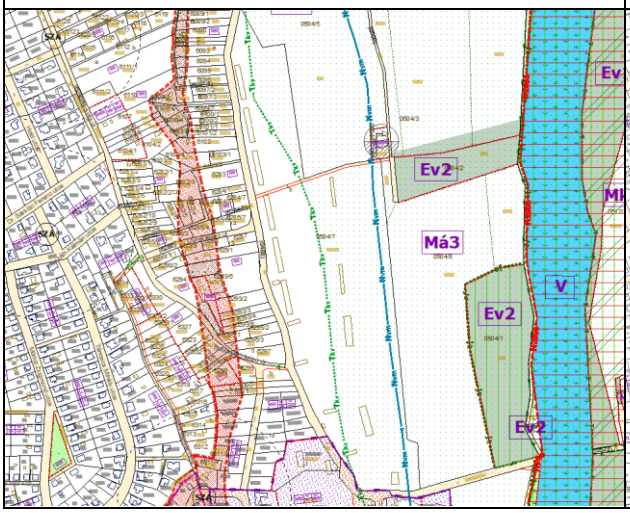
átsorolásával. A hatályos szabályozási terv Má3 jelű általános mezőgazdasági terület övezet besorolás nem módosul.

A fejlesztési terület egyedi elhelyezkedése és adottságai miatt egy újonnan meghatározott Lf12 jelű falusias lakóterület építési övezet kerül kialakításra. Az önkormányzat döntése

alapján a meglévő legtöbb falusias lakóövezethez képest mérsékeltebb beépítettség (max. 25%) kerül meghatározásra a Rácalmáson eddig szokásosnál nagyobb telkeken (min. 1000 m2), a településen jellemző tömegformálást és léptéket lehetővé tevő épületmagassággal (max. 5,0 m).

A fejlesztési terület részben érintett a tájképvédelmi övezet területével.

HATÁLYOS ÉS MÓDOSULÓ TERVLAPOK KIVONATAI

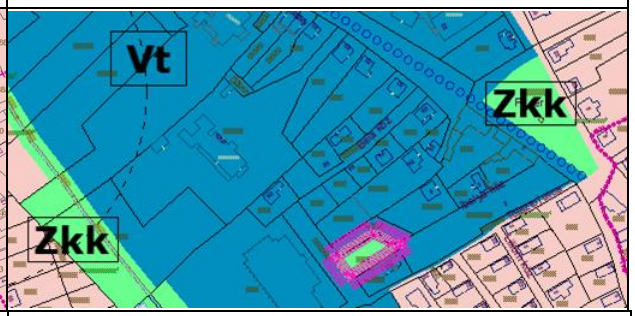
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	A MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
	
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV	**A MÓDOSULÓ SZABÁLYOZÁSI TERV**
	

3. TERVEZETT KÖZKERT								
Területhasználat		*A terület nagysága (m2)*	*Védettség*		*Település zöldinfrastruktúra hálózat érintettség*		*Új beépítésre szánt terület kijelölés*	*Környezeti értékelést igénylő változás*
Hatályos	*Tervezett*		*Táj- és/vagy természetvédelmi*	*Örökségvédelmi*				
Vt	**Zkk**	**1.059**	–	–	✓	új elem kijelölés	–	✓
A tervezett módosítás során a meglévő és tervezett állapothoz igazodva a város sportcsarnoka előtti 771 hrsz telken Zkk jelű közkert kerül kijelölésre a hatályos tervben Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezet átsorolásával.								

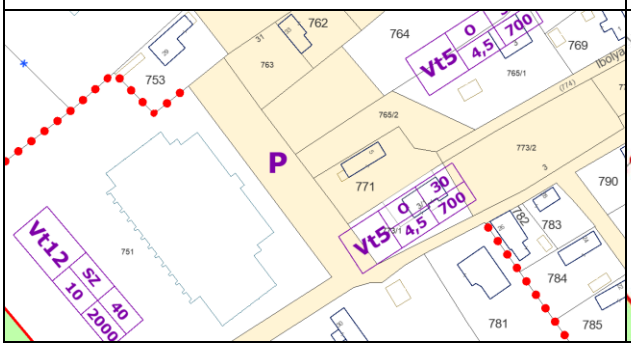
HATÁLYOS ÉS MÓDOSULÓ TERVLAPOK KIVONATAI

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

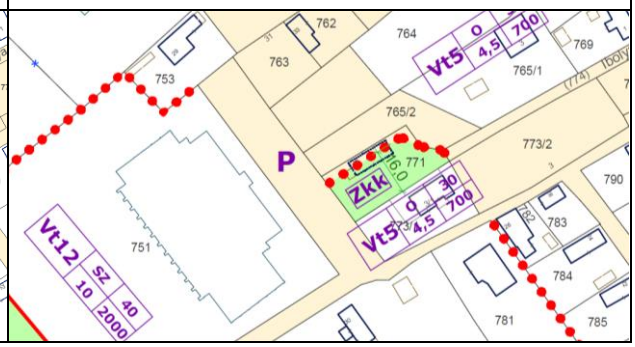
A MÓDOSULÓ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERV



A MÓDOSULÓ SZABÁLYOZÁSI TERV



Amint azt a fenti összefoglaló táblázat mutatja

- az 1. módosítás érintett épített örökségvédelmi védettséggel;
- a 2. módosítás érintett táj- és/vagy természetvédelmi védettséggel;
- a 3. módosítás gazdagítja a település zöldinfrastruktúra hálózatának elemeit a megvalósult zöldfelület közkertté minősítése által;
- egyik terület esetében sem történik új beépítésre szánt terület kijelölés.

E szempontok alapján – kismértékben ugyan, de – környezeti értékelést igénylő változásnak tekinthető mindhárom módosítás. A továbbiakban ezen területek kerülnek vizsgálatra.

3. A VALÓSZÍNŰSÍTHETŐEN JELENTŐSEN ÉRINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA, KIEMELTEN A KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL KÜLÖNÖSEN FONTOS TERÜLETEKET ÉRINTŐEN, AZOK LÉNYEGES SZEMPONTJAI ÉS VALÓSZÍNŰSÍTHETŐ FEJLŐDÉSE, ILLETVE A TERV MEGVALÓSULÁSÁNAK ELMARADÁSA ESETÉN ANNAK VALÓSZÍNŰSÍTHETŐ FEJLŐDÉSE.

Táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi szempontból az eseti módosítással érintett, **környezeti értékelést igénylő változások** területeit megvizsgálva megállapítható, hogy környezeti állapotuk megfelelő.

A környezeti értékelést igénylő változások területeit az alábbi **védelmi és korlátozó elemek** érintik:

1. módosítás	2. módosítás	3. módosítás
– műemléki környezet; – helyi területi védelem; – helyi védett épület; – vízminőségvédelmi terület; – földtani veszélyforrás övezete	– tájképvédelmi terület; – vízminőségvédelmi terület övezete; – nagyvízi meder; – földtani veszélyforrás terület övezete	– vízminőségvédelmi terület övezete

A környezeti értékelést igénylő változások rövid ismertetése:

1. módosítás JANKOVICH HOTEL TERVEZETT BŐVÍTÉSÉNEK TERÜLETE

A változtatással érintett terület a belterület keleti részén helyezkedik el a műemléki védelem alatt álló Jankovich kúria közvetlen szomszédságában, a helyi területi védelem alatt álló Ófalu határán, és az alábbi telkeket foglalja magába:

- Jankovich Hotel telke (194/24 hrsz),
- katolikus plébánia telke (202/3 hrsz)
- a hotel bővítésével érintett, attól északkeletre fekvő beépítetlen telkek (198/1, 200/1, 201, 202/5 hrsz).

A tervezési területen nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület. A szomszédos Jankovich kúria telke azonban helyi jelentőségű védett természeti terület (*törzskönyvi szám: 6/63/TT/05; érintett földrészletek: egykori 184/1,2,7 hrsz*).

A változással érintett területet az alábbi **épített örökségi védettségek érintik**:

- a Jankovich kúria körül kijelölt műemléki környezetnek része a Jankovich Hotel (194/24 hrsz) telkének keleti fele, továbbá a hotel bővítésével érintett telkek (198/1, 200/1, 201, 202/5 hrsz) mindegyike;
- az Ófalu részeként helyi területi védelem alatt áll a hotel telke (194/24 hrsz), a katolikus plébánia telke (202/3 hrsz) és a 202/5 hrsz telek;
- a plébánia helyi védett épület.

A tervezett változtatással érintett terület a hatályos terv szerint **beépítésre szánt falusias lakóterület és településközpont vegyes terület területfelhasználásba sorolt**.

A tervezési terület környezeti állapota megfelelő. A területen és környezetében nincs környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség.

A tervezéshez kapott E-TÉR adatszolgáltatásban a felszínmozgásos területek többségének helyét egy súlyponti koordinátával adják meg, ezért ezek a területek a térképen pontszerű objektumokként kerülnek ábrázolásra. A tervezett változtatással érintett területen található egy ilyen **földtani veszélyforrást jelentő pont**, amely szerint szeletes földcsuszamlás fordult elő a környéken. Ez nagy valószínűséggel a tervezési területet nyugatról határoló pincesor területét érintette, csak a fent ismertetett térképi ábrázolás miatt került a tervezési területre. A tervezett fejlesztés kapcsán azonban fontos ennek vizsgálata.

A fejlesztéssel érintett beépítetlen területrészek zöldfelületi borítottságát a korábbi területhasználatból fennmaradt gyümölcsfák adják.

A tervezett módosítás tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból nem jelent jelentős változást a területre és környezetére.

2. módosítás DUZLOK-ALJA LAKÓTERÜLET

A tervezési terület (0504/7 hrsz) a belterület északkeleti határán helyezkedik el – a műemléki védelem alatt álló Jankovich kúriától északra – külterületen, az egykori „Duzlok allya” nevű területen, a duzloki zártkertek és a Duna menti szántók és gyümölcsösök között.

A terepviszonyokat tekintve a telek nyugat-keleti irányban lejt, a Duzlok dűlőtől a Duna felé helyenként nagyobb rézsűkkel, átlagosan 12%-os lejtéssel. A telken belül a szintkülönbség 20 m.

A tervezési területen **nincs védett, védendő táji, természeti érték vagy terület.** A szomszédos Jankovich kúria telke helyi jelentőségű védett természeti terület (*törzskönyvi szám: 6/63/TT/05; érintett földrészletek: egykori 184/1,2,7 hrsz*).

A tervezési területet és környezetét **nem érinti sem épített örökségi, sem régészeti örökségi érték vagy terület.**

A település szinte teljes közigazgatási területe, közte a tervezési terület **vízminőségvédelmi terület övezetével érintett**.

A tervezési terület (0504/7 hrsz) keleti határát egy keskeny sávban érinti az árvizek biztonságos levezetését szolgáló terület, az ún. **nagyvízi meder**. A tervezési terület ezen részén jelen módosítás során **nem történik változás**, az a hatályos terv szerinti Má jelű általános mezőgazdasági területfelhasználásban marad.

Maga a tervezett változtatással érintett terület a hatályos terv szerint **beépítésre szánt településközpont vegyes terület és különleges rekreációs terület területfelhasználásba sorolt**.

A tervezési területet egykor mintegy négy évtizeden keresztül libatelepként hasznosították. A telephelyet az 1990-es években felszámolták: az épületeket, létesítményeket lebontották, a felszínt rendezték, majd a településrendezési eszközökben előirányozták a fejlesztését.

A napjainkra erősen cserjésedő, cserjésedett területet a közelmúltban az Önkormányzat megvásárolta abból a célból, hogy ott a hatályos településszerkezeti terv szerinti településközpont vegyes és különleges rekreációs terület helyett falusias lakóterületet alakítson ki.

A tervezési területre a korábbi használatból eredő esetleges talajterhelés (talaj és/vagy talajvíz szennyezettség) megállapítása céljából az Önkormányzat megbízásából a GreenSecreter Kft. „Első fázisú környezetföldtani vizsgálatot" végzett (2023. 08.15.), amelynek eredménye alapján a vizsgálati helyszíneken a talaj és talajvíz természetes – szennyezésmentes – állapotú.

A tervezési terület **környezeti állapota megfelelő**. A területen és környezetében nincs környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség.

A tervezett változtatással érintett területen található egy – az 1. területnél ismertetett (súlyponti koordináta alapján kijelölt) – **földtani veszélyforrást jelentő pont**, amely szerint szeletes földcsuszamlás fordult elő a környéken. Ez nagy valószínűséggel a tervezési területet nyugatról határoló zártkertek partfal területét érintette, csak az előzőekben ismertetett térképi ábrázolás miatt került a tervezési területre. A tervezett fejlesztés kapcsán azonban fontos ennek vizsgálata.

A tervezett lakóterület jobb megközelíthetősége érdekében a területre és környezetére vonatkozóan önálló közlekedési munkarész készült, amely alapján a szabályozási terven kiszabályozott közúti hálózat kismértékű módosítása szükséges.

A tervezett módosítás tájvédelmi, zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból támogatott, mivel a belterülethez közeli, jelenleg alulhasznosított terület a lakóterületi fejlesztése által a hatályos településszerkezeti tervhez képest mérsékeltebb beépítési intenzitással hasznosul, gátat szabva a művelés felhagyásának következtében elindult cserjésedésnek. A tervezett módosítás **nem jelent jelentős változást a területre és környezetére.**

3. módosítás TERVEZETT KÖZKERT

A változtatással érintett terület a település központjában, a városi sportcsarnok bejárata előtti téren helyezkedik el. A sportcsarnok környezetének rendezése során megkezdődött a 771 hrsz telek területére tervezett díszkert kialakítása, amelyet a településrendezési tervekben az önkormányzat szeretne közkertként meghatározni.

Így a tervezett módosítás során a város sportcsarnoka előtti 771 hrsz telken a meglévő és tervezett állapothoz igazodva Zkk jelű közkert kerül kijelölésre a hatályos tervben Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezet átsorolásával.

A tervezett módosítás mind tájvédelmi, mind zöldfelületi, mind környezetvédelmi szempontból támogatott, mivel biztosítja a település zöldfelületi rendszerének részévé váló új biológiailag aktív felület megőrzését. A területen elsődleges cél a meglévő zöldfelület kondicionáló és esztétikai értékének megtartása és fejlesztése.

A tervezett módosítások során megvalósuló fejlesztések esetében a terv biztosítja a környezeti szempontok érvényesülését a település meglévő környezeti állapotának fenntartása érdekében.

A terv meg nem valósulása esetén a jövőben egyrészt nem várható változás az érintett területek és környezetük környezeti állapotában, másrészt a meglévő adottságoknak, illetve a hatályos jogszabályi követelményeknek megfelelő területhasználati és övezeti besorolások elmaradása jogbizonytalanságot eredményezne, továbbá gátat szabna a település által támogatott fejlesztési célok megvalósításának.

4. A TERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA:

a) A terv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal

A terv a tervmódosítás jellegéhez mérten kellő részletezettséggel, jól átlátható módon mutatja be a tervezett változásokat és a változással érintett területeket. Rácalmás Város közigazgatási területén tervezett módosítások esetén környezeti szempontból a környezet-, természet- és tájvédelmi irányelvek figyelembevételével az alábbi célok betartása igényel különösen nagy odafigyelést:

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI CÉLOK

- védett természeti területek természetközeli állapotának megőrzése, fenntartása;
- a Natura 2000 területek természetközeli állapotának megőrzése, fenntartása a jogszabályban előírt módon;
- az Országos Ökológiai Hálózat övezeteibe tartozó területek természetközeli állapotának megőrzése, fenntartása;
- tájképi értékek védelme;
- értékes fajok védelme, megőrzése;
- a már meglévő és kiépített zöldfelületek megőrzése, védelme, a zöldfelületi rendszer fenntartása és fejlesztése.

KÖRNYEZETVÉDELMI CÉLOK

- a település környezetminőségének fenntartása, javítása;
- a terület szennyeződésérzékenysége miatt a talaj, a földtani közeg, a felszín alatti vizek fokozott védelme;
- a termőföld védelme érdekében a más célú hasznosítás minimalizálása, racionalizálása;
- az általános talajvédelem érdekében a földmozgatással járó tevékenységek során letermelt humuszos termőföld védelme, újrahasznosítása;
- az ipari jellegű, pontszerű légszennyező források környezetvédelmi előírásoknak megfelelő üzemelésének szigorú betartása és rendszeres ellenőrzése;
- általános levegőminőség javító célzattal kül– és belterületi zöldfelületi fejlesztések megvalósítása, különös tekintettel a vonalas zöldfelületi elemekre (fasorok, mezővédő erdősávok);
- az engedélyhez kötött hulladékgazdálkodási tevékenységet folytató cégek környezetvédelmi előírásoknak megfelelő üzemelésének szigorú betartása és rendszeres ellenőrzése.

A terv céljai és előírásai megfelelnek a nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi céloknak és az ezekről szóló jogszabályoknak.

b) A terv részletes értékelése, a tervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése

A Terv a változással érintett területek esetében ismerteti a magasabb szintű tervekben szereplő védelmet, illetve korlátozást jelentő övezeteket, valamint a szabályozási terven feltüntetett védelmet, illetve korlátozást jelentő elemeket, területeket.

A Terv a tervezett módosítások tekintetében a környezeti hatások és feltételekre vonatkozóan – környezeti elemenként csoportosítva – az alábbi megállapításokat teszi.

A FÖLDTANI KÖZEG ÉS A TALAJ VÉDELME

A tervezett módosítások művelés alól kivett területek, nem érintenek termőföldet.

A felszínmozgásos területeken az építési tevékenység potenciálisan veszélyeztetett műveletnek tekinthető, ezért ilyen helyeken talajvizsgálati jelentést és geotechnikai vizsgálatot kell végezni, ami alapján értékelhető a beépíthetőség és/vagy annak feltételrendszere. A geotechnikai szakértő feladata annak vizsgálata, hogy a tervezett változtatással érintett területen az E-TÉR adatszolgáltatás szerinti **földtani veszélyforrást jelentő pont**tal jelzett esemény érintheti-e a tervezett tevékenységet. Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján az építészeti-műszaki dokumentáció tartószerkezeti műszaki leírása tartalmazza a tervezés alapjául szolgáló geotechnikai információkat, amennyiben geotechnikai jelentés nem készült, vagy a hatályos szabványok által meghatározott esetben és módszerrel elkészített geotechnikai jelentést a szakági dokumentációk között kell szerepeltetni.

A felszínmozgásos területek védelme érdekében elengedhetetlen a csapadékvíz ártalommentes elvezetése mind a közterületeken, mind a magánterületeken.

A HÉSZ tartalmazza a geológiai adottságokból adódó építési és területhasználati korlátozásokat. A geotechnikai okokból érintett területeken nem tervezett olyan területfelhasználás-módosítás, mely a talajra káros hatással lenne.

FELSZÍNI- ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

Rácalmás város a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekvő település. A VGT-3 alapján a város közigazgatási területének Duna felé eső mintegy fele nitrátérzékeny és tápanyagérzékeny területnek jelölt.

A település felszín alatti víz állapota szempontjából való érzékenysége miatt elengedhetetlen a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe bejutásának elkerülése, megakadályozása.

Ennek érdekében a 2. módosítás területét nyugatról határoló Duzlok dűlő utcában nemrégiben kiépült ivóvíz-hálózattal összhangban meg kell építeni a közüzemi szennyvízelvezetést is. Továbbá a terület geotechnikai és domborzati adottságai miatt, valamint a takarékos területhasználat érdekében zárt csapadékvíz-elvezetés kiépítése javasolt. Ennek megvalósulását követően szorgalmazni kell a területtől nyugatra fekvő vezetékes vízzel ellátott, de csatorna rákötéssel nem rendelkező zártkerti ingatlanok közüzemi hálózatra való rácsatlakozását, mivel azok potenciálisan veszélyeztethetik a talaj és talajvizek minőségét.

A Duzlok-alja lakóterület jelenleg csatornázatlan területén a lakóterületi fejlesztés feltétele a telkeket kiszolgáló belső úthálózattal összhangban a teljes közművesítettség kiépítése azzal az engedménnyel, hogy az új épületekre előírt energetikai követelmények mellett a földgázhálózat kiépítése nem feltétlenül indokolt.

A vizek védelme érdekében betartandó környezeti feltételeket az országos szintű jogszabályok és a HÉSZ tartalmazzák. Ezen előírások betartása esetén a felszíni- és felszín alatti vizeket érő káros környezeti hatások elkerülhetők a módosítással érintett területeken.

LEVEGŐTISZTASÁGVÉDELEM

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet alapján Rácalmás közigazgatási területe a 10. számú, „Az ország többi területe” légszennyezettségi zónába tartozik. A levegőminőség számottevő romlása a terv következtében nem várható.

A tervezett lakóterületek és szállodabővítés kialakítása esetén a helyi légszennyező pontforrások bővülésével kell számolni (technológiai, fűtési célú források). Fűtési célra javasolt előtérbe kell helyezni a megújuló, zöldenergiák minél szélesebb körű alkalmazását. A fejlesztésekkel párhuzamosan a gépjármű célforgalom növekedése is várható, amely elsősorban többlet nitrogén-oxid, szálló por és a szén-monoxid kibocsátással jár. Hosszú távon a gépjárműállomány korszerűsödésével, a hibrid és elektromos meghajtású járművek térnyerésével ez a hatás egyre jelentéktelenebbé válhat.

Általános levegőminőség javító intézkedések között szükséges megemlíteni belterületen a szükséges zöldfelületi fejlesztéseket, mind közterületeken, mind a magánterületeken. A sűrű növénytelepítés a mikroklíma javításán túl különösen a szálló por megkötésében fejti ki jótékony hatását. A kerti avar és egyéb zöldhulladékok égetése tilos, helyette a komposztálást kell alkalmazni.

A Duzlok-alja lakóterületfejlesztés területét nyugatról határoló Duzlok dűlő utca jelen állapotában az új lakóterület felé eső oldalon egyoldali fasor és széles cserjesáv telepíthető. A tervezett módosítás azonban a Duzlok dűlő utca és a tömbfeltáró utcák (közutak) tervezett szélességét egyaránt 16 m-ben állapítja meg azért, hogy zárt csapadékvíz-elvezetés mellett a legalább egyoldali járdán kívül kétoldali fasor is elhelyezhető legyen.

A sportcsarnok előtti közkert területén kialakított zöldfelület a település zöldfelületi rendszerét gazdagítja, és kis mérete ellenére is hatással van a levegő összetételére, O_2/CO_2 háztartására (O_2-termelés, CO_2-felhasználás), kondíciójára (hőmérséklet, páratartalom, légmozgás, stb.) és ezen keresztül a helyi klímára. Továbbá előnyös a településkép szempontjából.

A tervezett módosítás mind tájvédelmi, mind zöldfelületi, mind környezetvédelmi szempontból támogatott, mivel biztosítja a település zöldfelületi rendszerének részévé váló új biológiailag aktív felület megőrzését. A területen elsődleges cél a meglévő zöldfelület kondicionáló és esztétikai értékének megtartása és fejlesztése.

A vonatkozó jogszabályok és előírások betartása esetén, valamint az elérhető legjobb technológiai alkalmazásának elvét betartva, a lakó-, üdülő-, ill. rekreációs rendeltetésű területeken határérték feletti levegőszennyeződés nem alakulhat ki.

ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

A tervezett módosítások következtében nem várható jelentős, a helyi lakosság számára kedvezőtlen zaj-és rezgésterhelés növekedés. Az újonnan beépülő területek többlet forgalmat generálnak, ami lokálisan a zajszint növekedésével jár.

Az új létesítményeket és a kapcsolódó gépjárműforgalmat úgy kell tervezni és szabályozni, hogy a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásai, valamint a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008 (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet határértékei biztosíthatók legyenek a védendő objektumoknál.

Az új védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a külön jogszabály szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.

HULLADÉKKEZELÉS

Az újonnan beépülő területeket szükséges bevonni a meglévő hulladékgazdálkodási rendszerbe. A településen törekedni kell a keletkező zöldhulladékok helyben történő komposztálására, a szükséges feltételek megteremtésére és a tevékenység népszerűsítésére.

Az illegálisan lerakott hulladékok potenciális talajszennyező forrásként lokális jelleggel kedvezőtlenül befolyásolják a talaj állapotát, így fontos feladat azok számbavétele és felszámolásuk, szükség esetén a gondoskodni szükséges a terület kármentesítéséről. Az illegális hulladék lerakatok kialakulását a terület gazdáinak – szükség esetén önkormányzati segítséget igénybe véve – a terület rendszeres gondozásával, vagy műszaki védelemmel meg kell akadályozni. A hulladék lerakatok felszámolása során a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény előírásait kell betartani.

c) Tervi elemek részletes értékelése, a várható jelentős környezeti hatások

A környezeti értékelés szempontjából vizsgált javaslatok esetében az alábbi hatótényezőkkel lehet számolni.

A hatás jellegénél alkalmazott jelek magyarázata:

- **+** Pozitív hatás;
- **–** Negatív hatás;
- **Ø** Semleges hatás (a pozitív és a negatív hatások összességében kiegyenlítik egymást, vagy nem számottevő hatás)

Hatótényező	***Várható hatások***	***Hatás jellege +/-/Ø***
más területfelhasználású terület átminősítése, a meglévő területhasználat megtartása, fejlesztése, nagyobb intenzitású területhasználat megjelenése (1. terület)	beépítettség kismértékű növekedése, területfoglalás	***-/Ø***
	biológiailag aktív zöldfelületek csökkenése, átalakulása	***-/Ø***
	megfelelő zöldfelületi kialakítása esetén a növényzet szűrőhatása révén hozzájárul a légszennyező hatás csökkentéséhez, jelentős hatása van a levegő összetételére (O2-termelés, CO2-felhasználás) és a helyi klímára	***+***
	helyi építési előírásoknak megfelelő beépítés	***+***
	kismértékben növekvő közműigény (fokozódó vízfelhasználás, elektromos energia felhasználás, szennyvíz keletkezés növekedése)	***-/Ø***
	építkezésből származó levegő-, zaj- és rezgésterhelés	***-/Ø***
	a hotel bővítése várhatóan a gépjárműforgalom kismértékű növekedését eredményezi, melynek közvetlen következménye a közlekedési eredetű légszennyezés növekedése	***-/Ø***

Hatótényező	***Várható hatások***	***Hatás jellege +/-/Ø***
más területfelhasználású terület átminősítése, mérsékeltebb intenzitású területhasználat megjelenése (2. terület)	alulhasznosított terület újrahasznosítása	***+***
	spontán cserjésedés folyamatának megállítása	***+***
	beépítettség növekedése, területfoglalás	***-/Ø***
	megfelelő zöldfelületi kialakítása esetén a növényzet szűrőhatása révén hozzájárul a légszennyező hatás csökkentéséhez, jelentős hatása van a levegő összetételére (O2-termelés, CO2-felhasználás) és a helyi klímára	***+***
	növekvő közműigény (fokozódó vízfelhasználás, elektromos energia felhasználás, szennyvíz keletkezés növekedése)	-
	építkezésből származó levegő-, zaj- és rezgésterhelés	-
	az új lakóterület használata várhatóan a gépjárműforgalom növekedését eredményezi, melynek közvetlen következménye a közlekedési eredetű légszennyezés növekedése	-

Hatótényező	*Várható hatások*	*Hatás jellege +/-/Ø*
más területfelhasználású terület átminősítése (3. terület)	új biológiailag aktív zöldfelület létesül	*+*
	megfelelő zöldfelületi kialakítása esetén a növényzet szűrőhatása révén hozzájárul a légszennyező hatás csökkentéséhez, jelentős hatása van a levegő összetételére (O2-termelés, CO2-felhasználás) és a helyi klímára	*+*

A terv megvalósulása esetén a következő, környezetet érő hatások, következmények várhatók.

Jelrendszer magyarázata:

- **+** Kedvező, a tervi elem terhelést enyhít, kis mértékben javít az állapoton
- **Ø** Bizonytalan megítélésű vagy nem létező kapcsolat, illetve a tervi elem hatása nem számottevő, az állapoton nem változtat
- **–** Kedvezőtlen, a tervi elem terhelést növel, kis mértékben ront az állapoton
- **NÉ** Nem érinti

1. VÁLTOZTATÁS, JANKOVICH HOTEL TERVEZETT BŐVÍTÉSÉNEK TERÜLETE											
Környezeti elemekre					**Környezeti elemek rendszereire, folyamataira**					**Natura 2000 területek állapotára**	**Érintett emberekre**
Földre	**Levegőre**	**Vízre**	**Élővilágra**	**Épített környezetre**	**Tájra**	**Településre**	**Klímára**	**Természeti rendszerre**	**Biodiverzitásra**		
–/Ø	**–/Ø**	**NÉ**	**–/Ø**	**+/Ø**	**+/Ø**	**+/Ø**	**Ø**	**Ø**	**Ø**	**NÉ**	**+/Ø**
A tervezett fejlesztés megvalósítása kismértékű hatást gyakorol a környezeti elemekre és rendszerekre. Az övezetmódosítások eredményeképpen változik az érintett terület használata és a beépítettség intenzitása. A változtatási, fejlesztési szándékok az épített örökségi adatszolgáltatás szerint műemléki környezetet és helyi jelentőségű védelmet érintenek, nem érintenek régészeti lelőhelyet, így régészeti szempontból régészeti kockázatuk rendkívül alacsony. Amennyiben területükön régészeti jelenségek kerülnek elő a megvalósulás során, az örökségvédelmet szabályozó jogszabályok, törvények, kormányrendeletek, alapján kell eljárni.											

2. VÁLTOZTATÁS, A DUZLOK-ALJA LAKÓTERÜLET											
Környezeti elemekre					**Környezeti elemek rendszereire, folyamataira**					**Natura 2000 területek állapotára**	**Érintett emberekre**
Földre	**Levegőre**	**Vízre**	**Élővilágra**	**Épített környezetre**	**Tájra**	**Településre**	**Klímára**	**Természeti rendszerre**	**Biodiverzitásra**		
–/Ø	**–/Ø**	**NÉ**	**Ø**	**+/Ø**	**+/Ø**	**+/Ø**	**Ø**	**Ø**	**Ø**	**NÉ**	**+/Ø**
A tervezett fejlesztés megvalósítása kismértékű hatást gyakorol a környezeti elemekre és rendszerekre. Az övezetmódosítások eredményeképpen változik az érintett terület használata és a beépítettség intenzitása. A változtatási, fejlesztési szándékok az épített örökségi adatszolgáltatás szerint nem érintenek régészeti lelőhelyet, így régészeti szempontból régészeti kockázatuk rendkívül alacsony. Amennyiben területükön régészeti jelenségek kerülnek elő a megvalósulás során, az örökségvédelmet szabályozó törvények, kormányrendeletek, jogszabályok alapján kell eljárni.											

3. VÁLTOZTATÁS, ÚJ KÖZKERT A SPORTCSARNOK MELLETT											
Környezeti elemekre					**Környezeti elemek rendszereire, folyamataira**					**Natura 2000 területek állapotára**	**Érintett emberekre**
Földre	**Levegőre**	**Vízre**	**Élővilágra**	**Épített környezetre**	**Tájra**	**Településre**	**Klímára**	**Természeti rendszerre**	**Biodiverzitásra**		
+/Ø	**+/Ø**	**NÉ**	**+/Ø**	**+/Ø**	**+/Ø**	**+/Ø**	**+/Ø**	**+/Ø**	**+/Ø**	**NÉ**	**+/Ø**
Az újonnan létesített – kis területet érintő – zöldterületi területhasználathoz illeszkedő módosítás rövidtávon még nem eredményez jelentős hatást a környezeti elemekre és rendszerekre. A hosszú távú hatás érdekében törekedni kell a zöldfelület kondicionáló és esztétikai értékének megtartására és fejlesztésére.											

5. A TERV ÉS A TERVI ELEMEK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

Rácalmás közigazgatási területén alapvetően nincs olyan környezeti elem, amelyet a tervben szereplő változások jelentősen és kedvezőtlenül befolyásolnának. A három jelentősebb, TSZT és SZT módosítást is igénylő tervezett módosítás jelenleg is beépítésre szánt területeket érint, a HÉSZ-t és szabályozási tervet érintő módosítások pedig jellemzően a település közlekedési hálózatát érintik, a változások összességében kis területre korlátozódnak.

Fontos azonban kiemelni, hogy a településen felszínmozgással (földcsuszamlás, suvadás) érintett területek közvetlen földtani veszélyforrást jelentenek. Az 1. és 2. módosítás területén az E-TÉR adatszolgáltatás alapján földtani veszélyforrást jelentő pont található, amely szerint szeletes földcsuszamlás fordult elő. Így kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy a felszínmozgással veszélyeztetett területeken építési tevékenység, építmények talajvizsgálat jelentésben, ill. ha a talajvizsgálat jelentés geotechnikai terv készítését tartja szükségesnek, geotechnikai tervben meghatározott módon, a biztonságos építkezés feltételeinek megteremtését követően történhet.

Az újonnan beépülő (lakó, településközpont vegyes) területek többlet forgalmat generálnak, melynek közvetlen következménye a közlekedési eredetű légszennyezés, valamint a zaj- és rezgésterhelés növekedés, amely mértéke azonban nem okoz levegőminőség romlást, illetve zaj-és rezgésterhelés növekedést. A tervezett fejlesztések megvalósítása a helyi légszennyező pontforrások (technológiai, fűtési célú források) számának növekedésével is jár. Fűtési célra a földgáz helyett előtérbe kell helyezni a megújuló, zöld energiák minél szélesebb körű alkalmazását.

A 3. módosítással növekszik a település biológiailag aktív felületeinek aránya, továbbá a növényzet szűrőhatása révén hozzájárul a légszennyező hatás és a zajterhelés csökkentéséhez, valamint jelentős hatást gyakorolnak a levegő összetételére (O_2-termelés, CO_2-felhasználás) és a helyi klímára. Ennek érdekében az 1. és 2. módosítás területén is törekedni kell a változatos növényállományú, többszintes zöldfelület kialakítására.

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

A Terv nem tartalmaz olyan fejlesztést, mely környezeti szempontból negatív hatást gyakorolna, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényelne.

6. A MEGVALÓSULÁS SORÁN VÁRHATÓ JELENTŐS KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSÉRE, ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE, MINÉL TELJESEBB ELLENSÚLYOZÁSÁRA IRÁNYULÓ TERVI INTÉZKEDÉSEK, ÉS EZEN INTÉZKEDÉSEK VÁRHATÓ HATÉKONYSÁGÁNAK BEMUTATÁSA.

A tervben foglalt javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok a negatív környezeti hatások minimalizálását segítik elő, segítenek abban, hogy jelentős közvetlen, vagy közvetett negatív környezeti hatás, környezetkárosodás ne következzen be. A vonatkozó jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartása, a terv alátámasztó munkarészeiben megfogalmazásra kerülő, a környezetminőség megőrzését, javítását célzó javaslatok, feltételek figyelembevétele esetén a terv megvalósulása nem vezethet a környezetminőség jelentős romlásához, a környezeti elemek jelentős károsodásához.

A tervezett módosítások környezeti elemeket érintő környezeti hatásai a 4. b) fejezetben ismertetésre kerültek.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A természeti és táji szempontból értékes területek a Terv tervlapjain feltüntetésre kerültek, a tervezett módosítások területei az országos ökológiai hálózat övezeteivel (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) és a Natura 2000 Hálózat területtel nem érintettek, védelmük biztosított.

Ezeken a beépítetlen, természet- és tájvédelmi, valamint tájképi szempontból értékes területeken a kialakult tájképi egységhez igazodó, természetközeli tájhasználatot kell folytatni, kerülni kell a jelentős beépítést. Az övezetben a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A tájképvédelmi övezet érinti a 2. módosítás, a Duzlok-alja lakóterület fejlesztési területét, amelyre vonatkozóan a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzat (a beépítési paraméterek közül elsősorban az 5 m legnagyobb megengedett épületmagassággal és az 1000 m^2 legkisebb kialakítható telekmérettel), valamint a településkép védelméről szóló rendelet tartalmazzák a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

A vonzó táj- és településkép megvalósítása, megtartása érdekében fontos az új beépítések és a kapcsolódó zöldfelületek esetében a megfelelő építészeti és kertépítészeti minőség megkövetelése, a tervezett közterületek igényes és zöldfelületekkel tagolt kialakítása.

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A településrendezési eszközök a település zöldfelületi rendszerének megőrzését és fejlesztését a beépítésre nem szánt övezetek és az építési övezetekhez kötődő zöldfelületi szabályozás, zöldfelületi paraméterek által biztosítják. A HÉSZ biztosítja az építési övezetek megfelelő arányú zöldfelületi kialakítását.

A 3. módosítást képező sportcsarnok előtti közkert területén kialakították a zöldfelületet, hozzájárulva az előnyös településképhez.

A klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében fontos törekedni a telken belüli zöldfelületek jellemzően többszintes növényállománnyal történő kialakítására, az utak menti fasorok telepítésére, valamint a rendszeres, szakszerű fenntartásra a települési zöldfelületi rendszer minőségi működéséhez.

A terv megvalósítása a környezeti hatások elkerülését, csökkentését szolgáló településszerkezeti és szabályozási elemek, a környezetvédelmi követelmények érvényesítése esetén nem okoz jelentős környezeti konfliktust. Az építési engedélyezési tervek készítése és a kivitelezés számára megfogalmazott környezetvédelmi tartalmú és célú előírások betartása esetén a környezetterhelések minimalizálhatók, illetve kompenzálhatók.

7. MONITORINGJAVASLAT-ÉRTÉKELÉS A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA

A monitorozás célja a környezeti elemek és rendszereik állapotában történő időbeni változások kimutatása. A monitorozásra településrendezési terv esetében a tervek felülvizsgálatakor nyílik lehetőség alapvetően. Az állapotváltozások kimutatásához, a környezeti hatások számszerű, pontos meghatározásához a terv készítésekor viszonylag kevés területspecifikus adat állt rendelkezésre.

Mérhető és ellenőrizhető adatokkal szolgálhatnak a közlekedésből számított adatok (pl. forgalomszámlálási adatok, zajterhelési számítások), valamint a közműellátottságra vonatkozó statisztikák.

A környezeti értékelés alapján a tervezett változtatások, illetve a várható környezeti hatások jellege, nagyságrendje miatt monitorozás nem szükséges.

8. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

Rácalmás Város hatályos településrendezési eszközeinek jelen módosítását két jelentős fejlesztés és több kisebb területet érintő módosítás, valamint az általános rendelkezések szerinti felülvizsgálati kötelezettség indokolja.

Jelen tervmódosítás során Rácalmás Város közigazgatási területén a hatályos településrendezési eszközök tervlapjain ábrázoltakhoz képest az alábbi okokból történnek változások:

A) Elfogadott telepítési tanulmányterv alapján

B) Eseti változtatások önkormányzati kezdeményezés alapján

- a Duzlok dűlő utca és a Duna nagyvízi medre közötti egykori libatelep területének lakóterületként történő fejlesztése érdekében;
- az új sportcsarnok előtt zöldfelületként újonnan kialakított terület közkertként történő besorolása érdekében;

C) Szabályozási vonalak felülvizsgálata

- jogszabályi változásnak való megfelelőség miatt;
- a hatályos terv készítése óta megváltozott közterületi hálózatot érintő megváltozott fejlesztési elképzelésekhez való igazodás érdekében.

D) A Helyi Építési Szabályzatot érintően

- a normaszöveg módosítása a kialakult vagy a hatályos terv készítése óta megváltozott fejlesztési elképzelésekhez való igazodás érdekében;
- hibajavítás.

A környezeti értékelés a tervezett településrendezési tervmódosítások eredményeként várható környezeti hatások elemzése érdekében kerül kidolgozásra.

Mivel a fenti felsorolásban szereplő C) és D) pontokban felsorolt változások jellemzően a HÉSZ-t és az annak mellékletét képező szabályozási tervlapot érintő kismértékű változásokat eredményeznek, így környezeti értékelés szempontjából nem relevánsak.

Környezeti értékelés szempontjából alapvetően azokat az eseti változtatással érintett területeket javasolt vizsgálni, amelyek részben vagy egészben

- táj- és/vagy természetvédelmi oltalom alatt állnak;
- érintik a település zöldinfrastruktúra hálózatának elemeit;
- beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területre módosulnak.

E szempontok alapján – kismértékben ugyan, de – a fenti felsorolás szerinti A) és B) pontokban lévő eseti módosítások **tekinthetők környezeti értékelést igénylő változásnak, melyek elhelyezkedését és főbb paramétereit, valamint rövid leírását tartalmazza jelen környezeti értékelés, tovább ismerteti a fejlesztésükkel várható környezeti hatásokat, hatótényezőket.**

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI CÉLOK

- védett természeti területek természetközeli állapotának megőrzése, fenntartása;
- a Natura 2000 területek természetközeli állapotának megőrzése, fenntartása a jogszabályban előírt módon;
- az Országos Ökológiai Hálózat övezeteibe tartozó területek természetközeli állapotának megőrzése, fenntartása;
- tájképi értékek védelme;
- értékes fajok védelme, megőrzése;
- a már meglévő és kiépített zöldfelületek megőrzése, védelme, a zöldfelületi rendszer fenntartása és fejlesztése.

KÖRNYEZETVÉDELMI CÉLOK

- a település környezetminőségének fenntartása, javítása;
- a terület szennyeződésérzékenysége miatt a talaj, a földtani közeg, a felszín alatti vizek fokozott védelme;
- a termőföld védelme érdekében a más célú hasznosítás minimalizálása, racionalizálása;
- az általános talajvédelem érdekében a földmozgatással járó tevékenységek során letermelt humuszos termőföld védelme, újrahasznosítása;
- az ipari jellegű, pontszerű légszennyező források környezetvédelmi előírásoknak megfelelő üzemelésének szigorú betartása és rendszeres ellenőrzése;
- általános levegőminőség javító célzattal kül– és belterületi zöldfelületi fejlesztések megvalósítása, különös tekintettel a vonalas zöldfelületi elemekre (fasorok, mezővédő erdősávok);
- az engedélyhez kötött hulladékgazdálkodási tevékenységet folytató cégek környezetvédelmi előírásoknak megfelelő üzemelésének szigorú betartása és rendszeres ellenőrzése.

A tervezett módosítások során megvalósuló fejlesztések esetében a terv biztosítja a környezeti szempontok érvényesülését a település meglévő környezeti állapotának fenntartása érdekében.

A terv céljai és előírásai megfelelnek a nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi céloknak és az ezekről szóló jogszabályoknak.

A terv a tervmódosítás jellegéhez mérten kellő részletezettséggel, jól átlátható módon mutatja be a tervezett változásokat és a változással érintett területeket.

A Terv a változással érintett területek esetében ismerteti a magasabb szintű tervekben szereplő védelmet, illetve korlátozást jelentő övezeteket, valamint a szabályozási terven feltüntetett védelmet, illetve korlátozást jelentő elemeket, területeket.

Továbbá a terv a tervezett változtatások vonatkozásában vizsgálja az építészeti és a régészeti örökségi érintettségét, esetleges veszélyeztetettségét.

A tervezett módosítások nem okoznak jelentős beavatkozást a tájszerkezetben, tájképben és nincsenek jelentős hatással a környezetükre.

Összefoglalva a tárgyi módosítások várható környezeti hatása a közvetlen és tágabb, az épített és táji, természeti környezetben várhatóan nem jelentős, a jelen tervben szereplő módosítások épített és régészeti örökségvédelmi, táj-és természetvédelmi értékeket kedvezőtlen módon nem érintenek.

A vonatkozó jogszabályok és a helyi építési szabályzat előírásainak betartása, a terv alátámasztó javaslatában megfogalmazásra kerülő, a környezetminőség megőrzését, javítását célzó javaslatok, feltételek figyelembevétele esetén a terv megvalósulása nem eredményezi a környezetminőség jelentős romlását, a környezeti elemek jelentős károsodását.

A települési környezeti értékelés alapján a terv nem tartalmaz kifogásolható tervi elemet.

1.S2. MELLÉKLET

Tárgy: Főépítészi feljegyzés Rácalmás Város településrendezési eszközei módosításához szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmának meghatározásáról.

Címzett: Rácalmás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

Rácalmás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a a 518/2023. (XII. 13.) és a 78/2024. (II. 18.) határozatával döntött a Településszerkezeti Terv módosításáról 3 területen:

1. Jankovich hotel és bővítése

2. Duzlok-alja lakóterület,

3. új közkert a sportcsarnok mellett.

A 3 településszerkezeti módosításon túl döntés született a Helyi Építési Szabályzat, és ezen belül a szabályozási vonalak felülvizsgálatáról. A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban R.) 62. § szerinti **teljes eljárásban** történik.

A R. 7. § (7) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésében.

A R. 7. § (2) és (5) bekezdése szerint:

(2) A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

(5) A hét éven belül készült korábbi

a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és

b) a településterv módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv

felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.

A hatályos településrendezési eszközök 2019-ben kerültek jóváhagyásra: a településszerkezeti terv a Rácalmás Város Képviselő-testületének a 329/2019. (X.1.) határozatának melléklete, Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról a Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelete szól. Az örökségvédelmi hatástanulmány 2019. júliusában készült.

Ebből következően a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat 7 éven belül készült, a 314/2012.(XI. 8.) kormányrendelet szerinti tartalommal.

A változtatás jellege: **új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre**, beépítésre szánt terület változik beépítésre szánt területre (1. és 2. módosítás) és közkertre (3. módosítás).

A településrendezési eszközök módosításához elsősorban a tervezési területre vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök vizsgálata, a módosítások bemutatása és a szabályozási koncepció kidolgozása szükséges. Vizsgálandó az épített környezet (1. módosítás), a település demográfiai helyzete és a település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások röviden, és megközelíthetőséget illetően a közlekedési szakági kérdések (2. módosítás). tulajdonviszonyok mindhárom településszerkezeti módosítással érintett területen.

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv felülvizsgálatával összefüggésben a hatályos szabályozást és a módosított szabályozási terv részletet kell bemutatni és rövid indoklással ellátni.

Rácalmás, 2024. augusztus 2.

Zsigmond László

önkormányzati főépítész