

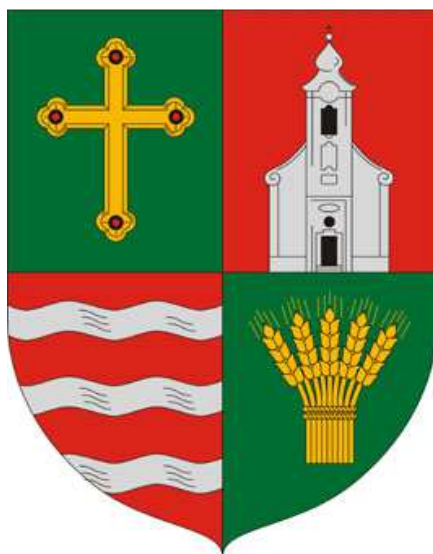
Fehér VÁRtervező KFT.

8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

tel.: +36 70/385 0133

email: feterv@feterv.hu

RÁCKERESZTÚR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK  
TELJES FELÜLVIZSGÁLATA  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV  
**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**  
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



MEGBÍZÓ:

Ráckeresztúr Község Önkormányzata

2465 Ráckeresztúr, Hősök tér 20.

FELELŐS TERVEZŐ:

Fehér Vártervező Kft.

8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

2018. április

## **I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

### **1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV M=1:10 000**

## 2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

### Bevezetés

Ráckeresztúr Község Önkormányzata a településrendezési eszközök felülvizsgálatát határozta el. A felülvizsgálat előkészítéseként az önkormányzat új településfejlesztési koncepciót fogadott el a 74/2016.(VII.4.) számú határozattal.

Tervi kidolgozása az alábbi elfogadott, vagy a kidolgozás és az elfogadás különböző fázisában lévő, a térségre vonatkozó, a terület-felhasználást megalapozó, illetve meghatározó tervek alapján történt:

- a 2003. évi XXVI. törvénnyel elfogadott Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT),
- Fejér megye Területrendezési Terve, melyet Fejér megye Közgyűlése 1/2009.(II. 13.) Közgyűlési Rendelettel fogadott el
- Ercsi Kistérség fejlesztési programja
- Ráckeresztúr Község Településfejlesztési Koncepciója (továbbiakban: Koncepció),
- Ráckeresztúr Község hatályos településrendezési eszközei

### 3.1. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Ráckeresztúr településszerkezeti terve a jelenlegi területhasznosításból és a hatályos településszerkezeti tervből kiindulva több területen javasol funkcionális változásokat. A belterületen a meglévő területfelhasználások a jelenlegi népesség növelése szempontjából megfelelőek. A korábbi terv túlzó lakóterületi fejlesztési területei és a külterület használata indokolt jelentősebb változtatásokat.

A beépítésre szánt területként döntően lakóterületi és településközponti vegyes, valamint gazdasági funkciókat jelöl ki és tart meg a terv:

- a lakóterületeken a kertvárosias lakóterület helyett falusias lakóterület,
- településközponti vegyes területek egy részét is falusias lakóterületbe sorolja a terv
- kereskedelmi szolgáltató és ipari gazdasági területeket
- és különleges területeket jelöl ki, illetve tart meg.

A beépítésre nem szánt területeken a jelenlegi használat pontosításra került, azt néhány elemében továbbfejlesztésre javasolja a terv. Néhány területen új területfelhasználás került meghatározásra, elsősorban sajátos használat szerinti különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási céllal.

Terület-felhasználási módok általános építési használat szerint beépítésre szánt (már beépített, illetve beépülő) és beépítésre nem szánt területekre osztja.

A beépítésre szánt területek terv szerinti megoszlása:

Lakóterületek,

Vegyes területek,

Gazdasági területek,

Különleges területek.

idegenforgalmi, rekreációs

sport

mezőgazdasági üzemi

temető

rehabilitációs

közmű

A beépítésre nem szánt területek a következő besorolásúak:

közlekedési területek,

zöldterületek

erdőterületek

mezőgazdasági területek,

vízgazdálkodási területek

természetközeli területek

Különleges beépítésre nem szánt terület

idegenforgalmi - rekreációs terület

Ráckeresztúr területe az előbbieken meghatározottak alapján a következő beépítésre szánt területfelhasználási egységekre tagolódik:

<b>TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK</b>			
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>	<b>Rövidítés</b>	<b>Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség(m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Közüemi közművesítettség mértéke</b>
<b>LAKÓTERÜLETEK</b>	<b>L</b>		
Kertvárosias lakóterület	<b>Lke</b>	0,5	részleges
Falusias lakóterület	<b>Lf</b>	0,4	részleges
<b>VEGYES TERÜLETEK</b>	<b>V</b>		
Településközpont terület	<b>Vt</b>	2,4	teljes
Intézményi terület	<b>Vi</b>	2,4	teljes
<b>GAZDASÁGI TERÜLETEK</b>	<b>G</b>		
Kereskedelmi, szolgáltató terület	<b>Gksz</b>	2,0	részleges
Ipari terület	<b>Gip</b>	1,5	részleges
Általános terület	<b>Gá</b>	2,0	részleges
<b>KÜLÖNLEGES TERÜLETEK</b>	<b>K</b>		
idegenforgalmi rekreációs	<b>K-id</b>	1,2	részleges
sport	<b>K-sp</b>	0,8	részleges
mezőgazdasági üzemi	<b>K-mü</b>	1,2	részleges
temető	<b>K-temető</b>	0,2	részleges
rehabilitációs	<b>K-rehab</b>	1,2	részleges
közmű	<b>K-közmű</b>	0,6	hiányos

### **Lakóterületek (L):**

Ráckeresztúron a lakóterületek a falusias jellegnek felelnek meg, egyedi telkes egy-, ritkán kétlakásos önálló családi házas lakóterületek. A településfejlesztési koncepcióban vázolt fejlődési irány a falusias lakóterületek megtartását és előtérbe helyezését teszik szükségessé, mely törekvés a lakosság telekhasználatában és igényeiben is megjelent.

Ennek megfelelően a központi belterület lakóterületei döntő többségben falusias lakóterület területfelhasználás besorolást kaptak. Szentlászló-pusztán új kertvárosias lakóterület kijelölés történik.

A lakó fejlesztési területek nagysága csökken, mert a demográfiai adatok nem teszik szükségessé nagy területű lakó fejlesztési területek kijelölését.

### **Vegyes terület**

**Településközpont terület (Vt):** jelentősen csökken. A településen jellemző falusias lakóterület megtartása indokolt, ezért több terület Vt területfelhasználásból a tényleges hasznosítás szerinti lakóterületbe visszasorolja a terv.

**Intézményi terület (Vi):**

A katolikus templom telke intézményi területfelhasználású, ahol az egyházi építmények helyezhetők el.

**Gazdasági területek (G)**

Gazdasági területfelhasználásúak, többnyire kereskedelmi szolgáltató (Gksz) területek a már ekként hasznosított területek, azonban a fejlesztésre kijelölt területek jelentősen változnak.

Több területen gazdasági terület helyett a művelési ágnak megfelelően mezőgazdasági területfelhasználást jelöl ki a terv, ezzel csökkentve a túlzó méretű gazdasági terület nagyságát.

Új gazdasági terület kijelölés történik a település belterülete és a M6-os autópálya közötti területen. A gazdasági területeken belül általános gazdasági terület (Gá) a belterülethez csatlakozó fejlesztési terület egy része.

Egyéb ipari terület besorolású (Gip) a település déli részén egy ingatlan.

**Különleges területek (K...)**

Idegenforgalmi rekreációs (K-id). egy magán tulajdonban levő ingatlan Rácszentmiklóstól északra illetve a szintén magán tulajdonban levő volt Pázmándy–Petheő–Lyka–Brauch-kastély és a hozzá tartozó ingatlan.

Sport-szabadidő területek (K-sp). Sport-szabadidő terület a sportpálya és a Szűts- Ivánkay-kastély (jelenleg önkormányzati intézményi használatú) épülete.

Mezőgazdasági üzemi területek (K-mü) a településen található meglévő majorok és mezőgazdasági üzemi területként hasznosítani kívánt fejlesztési terület.

Különleges temető terület (K-tem): a belterületen a meglévő és a tervezett temető területe.

Rehabilitációs terület (K-rehab): a drogterápiás otthon két területe a belterület északi részén.

Közmű terület (K-közmű) a szennyvíztisztító telep és a vízmű telep, valamint ezek bővítésére szolgáló terület.

**Beépítésre nem szánt területek**

**Közlekedési és közműterületek (Kö):**

Ráckeresztúr meglévő és tervezett közlekedési és közüzemi fejlesztései területei. A település szerkezetének jellegéből adódóan a közlekedési nyomvonalak a központi belterületen zömében kiépítettek. Új közlekedési terület kijelölése történik a település belterületét elkerülő út kijelölésével. Új kötőtpályás közlekedési terület érinti a település nyugati részét, illetve kizárólag helybiztosítás miatt jelöli a terv az OTrT szerinti tervezett gyorsvasút nyomvonalát.

**Zöldterületek (Z):**

Jelenleg a település zöldterületei jellemzően az egyéb területfelhasználási kategóriákon belül jelennek meg. Önálló területfelhasználású közkert a Hősök kertje és az Eötvös utcai játszótér közterülete. Közpark létesül a Szent László vízfolyás és a lakóterület között.

**Erdőterületek (E):**

Erdőterületnek jelöli a terv a földhivatal nyilvántartása szerinti erdő művelési ágú területeket, néhány területen a tervezett erdőket. Az erdők nagy része elsődleges rendeltetés szerint védelmi besorolású (mező- és talajvédelmi ill. településvédelmi), egy kisebb rész gazdasági célt szolgál. Utóbbiak közé azok tartoznak, melyeket az erdőterv gazdasági elsődleges rendeltetésbe sorol.

Közjóléti erdő a település északi részén található.

**Mezőgazdasági területek (M):**

A mezőgazdasági területek a külterületi mezőgazdasági művelés alatt álló, árutermelésre alkalmas termőterületek.

**Vízgazdálkodási területek (V):**

Ebbe a kategóriába tartoznak a Szent László patak és az egyéb vízfolyások, árkok területei, halastavak területei.

**Természetközeli területek (Tk)**

Nádasok és mocsarak területeit sorolja a terv ide.

**Különleges beépítésre nem szánt területek**

Különleges idegenforgalmi terület (Kb-ir): a Szentháromság szobor melletti terület, melyen rendezvények és idegenforgalmi és rekreációs fejlesztések elhelyezésére szolgál.

### 3.2. A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Ráckeresztúr döntő részén a táj jellege síkvidéki mezőgazdasági táj. Jellegzetes mezőföldi agrárfalu, értékes termőföldekkel, magas aranykorona értékekkel. A tájat az ÉNy-DK irányú patakvölgy tagolja, illetve a vízfolyás mentén kialakult talajokon kialakult természetes növénytakaságok, ökológiai folyosók.

A közigazgatási terület döntő részét kitevő mezőgazdasági területek között két tájkarakter különböztethető meg:

- Síkvidéki, jellemzően nagy táblákban művelt mezőgazdasági területek.
- Természetvédelmi szempontból megkülönböztetett figyelmet érintő mezőgazdasági területek.

A *síkvidéki mezőgazdasági területek* jellemzőn nagy táblákban művelt szántó művelési ágú területek. E területek a mezőgazdasági művelésre kiválóan alkalmasak, a szántóföldek egy részének minősége a megyei átlagot meghaladja. E területek zömét a FmTrT kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetébe sorolja.

*Természetvédelmi szempontból megkülönböztetett figyelmet érintő mezőgazdasági területekhez* az országos és nemzetközi természeti védettség alatt álló területek mezőgazdasági területei tartoznak. A területhasználat százalékos megoszlása mozaikos képet mutat, mely mindenütt jól követi a táj adta lehetőségeket. A település belterülete mintegy 5,9 %-ot foglal el a teljes településterületből. Nagyon magas, 81,2% körül van a szántók területi részesedése, ezekből is elsősorban a nagytáblás szántók a jellemzők (70% feletti részarány a teljes települési megoszlásban).

Ráckeresztúr területén nemzeti természeti védettség alá eső terület (Nemzeti Park, Tájvédelmi Körzet, Természetvédelmi Terület, természeti emlék, ex lege védett elem) és nemzetközi természeti védettség alá eső terület (Natura 2000) sem található.

#### *Országos Ökológiai hálózat*

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvényben lehatárolt és azóta többször módosított **országos ökológiai hálózat övezete** érinti a települést. Az ökológiai hálózat a természetvédelmi szempontból jelentősebb természetközeli állapotokat tükröző területeket köti össze és a területek közötti ökológiai kapcsolatokat biztosítja. Az országos ökológiai hálózat térségi övezetei közül Ráckeresztúr területét a magterület és ökológiai hálózat övezete érinti. A lehatárolás a településszerkezeti tervlapon az nemzeti park adatszolgáltatása alapján történt.

*Magterületbe* soroltak a Szent László-víz völgyének egyes területei.

*Ökológiai folyosóba* soroltak a Szent László-víz völgyének kevésbé értékes területei, ám hálózat szempontjából fontos összekötő elemei.

### 3.3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Ráckeresztúr területén korszerű, több funkciós települési szintű közpark nem található. Jelentős zöldfelülettel rendelkeznek egyes zöldfelületi jellegű intézmények. Ilyen a Kastélykert, a sportpálya, oktatási intézmények kertjei, templomkertek, temetők területe.

A település központjában található a Hősök tere és az Eötvös utcában található zöldterületi közkert önálló zöldterületi területfelhasználású.

Központi elhelyezkedésük miatt az intézmények (iskola, óvoda, sportpálya, templomkert) nem önálló zöldterületei is a zöldfelületi rendszer meghatározó elemei.

### 3.4. AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

#### Műemlékek, helyi építészeti értékek

A településen a műemlékek az alábbiak:

törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	helyrajzi szám
1638	22296		R.k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	38/1, 37, 8/1, 8/3, 8/5, 062/3, 1147/1, 1145/25, 414/5, 117/1, 1163, 1167/2, 1167/3, 1165/10
1639	22297		Szentháromság szobor ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	0211
1638	3756	Kossuth utca	R.k. templom	Műemlék	1164
1639	3757	Szentlászló puszta	Szentháromság szobor	Műemlék	0214

A településképvédelmi rendelettel megállapított helyi védett építmények:

Sorszám	Cím	Hrsz	Funkció
1.	Ráckeresztúr, Kossuth u. 37.	38/1	Volt Polgármesteri hivatal épülete
2.	Ráckeresztúr, Kossuth u. 38.	1164	Római Katolikus Plébánia épülete
3.	Ráckeresztúr, Szabadság tér 1.	113	Petőfi S. Ált. Iskola központi épülete
4.	Ráckeresztúr, Ady E. u. 13.	1258	Temetőkápolna
5.	Ráckeresztúr, Hősök tere	1261	Hősök kertje

## Régészeti területek

### A régészeti területek típusai:

A régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak

A régészeti területek a három típusba sorolandók be:

- a) Régészeti lelőhely
- b) Fokozottan védett, vagy kiemelten védett régészeti lelőhely
- c) Régészeti érdekű területek

Ráckeresztúr település területén, az örökségvédelmi hatástanulmány szerint **8 nyilvántartott régészeti lelőhely található.**

A településen fokozottan végett, vagy kiemelten védett régészeti lelőhely és régészeti érdekű terület sem található.

### 3.5. A KÖZLEKEDÉS

A település országos főúthálózattal való a kapcsolatát a 6204 jelű Ercsi-Martonvásár összekötő út biztosítja. Az út a 7. sz. (Budapest-Letenye) főúttal, az M6 autópályával és a 6. sz. főúttal (Budapest-Barcs) ad közvetlen összeköttetést, illetve ezeken keresztül az M7 autópálya (Budapest-Letenye) is elérhető.

Az M6 autópálya a település dél-keleti oldalán halad, a 6204 jelű közúttal külön szintű csomópontja van.

Fejér megye területrendezési terve a települést érintő közúthálózat-fejlesztést nem tartalmaz.

### Közúthálózat

Ráckeresztúr belterülete tagolt, több egymástól független részre oszlik. Az északi részen Szent László puszta és Rácszentmiklós önálló belterületi egységek. A központi belterület közúti közlekedési hálózata kiépült, új hálózati elemként szerepel a tervben a belterületet észak-kelet felé elkerülő új települési gyűjtőút.

### Osztályba sorolás:

Osztályba sorolás: K. IV.B

- Külterületi összekötő út, valamint belterületi gyűjtőút a 6204 jelű közút

Osztályba sorolás:

külterületen: K.V.B belterületen: B.IV.b.D.

- belterületi mellékutak, gyűjtő utak B.V.c.D.

József Attila utca, Gárdonyi G. utca, Dózsa Gy. utca, Vörösmarty Mihály utca, Korniss István utca, Kocsimajer utca, Kodály Zoltán utca, Vajda J. utca, Eötvös utca, Akácfa utca belterületi mellékutak, kiszolgáló utak

Osztályba sorolás: B.VI.d.D

- Belterületi helyi út. Osztályba sorolás: B.VI.d.C
- Külterületi egyéb út. Osztályba sorolás: K.VI.B

### Kötőpályás közlekedés

A települést az országos közforgalmú vasúthálózat érinti. A Kelenföld -Pusztaszabolcs vasútvonal korrekciója miatt áthalad a településen, de megállóhelyekkel nem rendelkezik.

### Közösségi közlekedés

Közúti közösségi közlekedés

A helyközi és helyi menetrendszerű autóbusz-közlekedés számára új területek igénybevétele nem tervezett.



A buszmegállókat a közlekedési területen belül felújíthatók és kismértékben bővíthetők. Az induló-, érkező járatok bővítése nem tervezett.

### **Kerékpáros közlekedés**

A Fejér megyei településrendezési terv tartalmaz a települést érintő kerékpárútfejlesztést, a településen halad keresztül az Alcsútdoboz-Ercsi térségi jelentőségű kerékpárút, amely a Duna mentén haladó Eurovelohoz biztosít kapcsolatot.

A tervezett kerékpárút a Szent László patak mellett kialakítandó fenntartó sávon halad.

A településen legalább a 6204. jelű közút mellett célszerű a járdahálózatot a kerékpárúttal együtt fejleszteni. A meglévő járdák minősége megfelelő, de sok helyen hiányoznak járdaszakaszok, vagy keskenyek. Közös gyalogos-kerékpárút kiépítésével mindkét közlekedő csoport igényei megfelelően kiszolgálható.

### **Gyalogos közlekedés**

A járdahálózatot a gyűjtőutak mellett célszerű összefüggővé tenni, és az akadálymentesítést megteremteni. A terepviszonyok miatt a meglévő járdákat több helyen lépcsők szakítják meg. A gyűjtőutak mellett legalább egy oldalon javasolt járda vagy közös gyalogos-kerékpáros út kiépítése. A forgalom nagyságok alapján, tekintettel arra, hogy a településen tranzitforgalom nem jellemző, kijelölt gyalogos-átkelőhelyek kijelölése nem indokolt.

### **Parkolás**

A településen az intézmények, ipari-, mezőgazdasági vállalkozások, vendéglátóhelyek bővítésénél, létesítésénél a parkolást saját területen belül kell biztosítani. A kereskedelmi létesítményeknél, kisebb foglalkoztatóknál indokolt a közterületek rendbetételével parkolóhelyek és kerékpártárolók kialakítása

A parkolási igények kielégítésére a településközponti egyes területfelhasználású területek közterületi részén javasolt kiépíteni.

A településen a parkolás jellemzően saját telken belül történik, a várakozó helyek számának OTÉK-tól eltérő szabályozása nem indokolt.

## **2.6. A KÖZMŰELLÁTÁS**

### **Vízellátás**

Ráckeresztúr község vízellátását a mélyfúrású kutakra – mint vízbázisra – telepített helyi vízmű biztosítja.

A vízmű vízbázisa 2 db mélyfúrású kút, amelyek a vízműtelepen kerültek lemélyítésre. A vízbázis védőterülete nincs kijelölve.

A kialakított községi vízhálózat ellennyomó rendszerű. A kutakba beépített búvárszivattyúk a bekötő vezetéken át töltik a vízműtelepi medencét. A medencéből átemelő szivattyú nyomja a vizet az elosztóhálózatba, ill az elosztóhálózaton át az ellennyomó rendszerű víztoronyba. A víztorony telt állapotában a szivattyúk leállnak. A hálózati nyomást (4,5-5,5bar) a víztorony magassága (30-36m) biztosítja.

Az ivóvíz jelenleg nem kerül kezelésre.

### **Szennyvízelvezetés, szennyvíztisztítás**

Ráckeresztúr, Martonvásár, Tordas, Gyúró települések egységes szennyvízelvezetési rendszert építettek ki. A rendszer végpontján Ráckeresztúr község mellett szennyvíz tisztítótelep létesült.

A település belterület domborzati viszonyaihoz, beépítési adottságaihoz igazodóan elválasztó rendszerű gravitációs csatornahálózat létesült.

Az egyes helyi vízgyűjtők mélypontjain létesült átemelőkhöz jutó szennyvíz átemeléssel, belterületi nyomóvezetéseken keresztül a szomszédos vízgyűjtő csatornájába kerül. Ilyen módon a település összes szennyvize a belterület D-i szélén létesülő átemelőbe jut.

### **Csapadékvíz-elvezetés**

A település síkvidéki jellegű. A településen áthalad a Szt. László vízfolyás, amely felszíni vizek befogadója.

A vízfolyás kezelője a KDT Vízügyi Igazgatóság.

A település vízvezetésében szerepet játszik meg a vízfolyás mentén található mellékárkok és annak mellékágai.

A patak menti mélyebb területekre kisebb levezető árkok is lemélyítésre kerültek, ezek azonban csak kisebb területek vízvezetését biztosítják.

A községi csapadékvíz elvezetésben fontos szerepe van a 6204 sz. főközlekedési út menti árkoknak átereszeknek, csatornáknak, mivel a K-i vízgyűjtőkről a közút út mentén ill. az utat keresztezve kerül a csapadékvíz bevezetésre a befogadó Szt. László vízfolyásba.

Ráckeresztúr község csapadékvíz elvezetése a meglévő árokrendszeren felhasználásával, bővítésével a települési vízkárelhárítási terv szerint megoldható.

### **Villamos energia ellátás**

Ráckeresztúr közigazgatási területének északi szélén áthalad az országos nagyfeszültségű főelosztó hálózat Martonvásár-Paks és Martonvásár-Albertirsa 400 kV-os, valamint a Dunaújváros Duna menti Hőerőmű (DHV) 220 kV-os villamos távvezetése. A 400 kV-os távvezetékek biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban levő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért, 28-28 m távolságokra levő függőleges síkokig terjed. A 220 kV-os távvezeték esetén 18-18 m. Ezen belül bárminemű építési tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával végezhető.

A település területén belül, a települést észak-keletről megkerülő gerincvezetésekről leágazó, 20 kV-os légvezetékek haladnak és látják el a környező utcákban elhelyezett oszlopra szerelt transzformátor állomásokat. Ezen távvezetékek biztonsági övezete 5 méter, de a vezeték azon szakaszán, amely belterületre és fokozott biztonságra vonatkozó előírásainak megtartásával létesült, 2,5 méter a szélső, nyugalomban levő áramvezetőktől mérten. A biztonsági övezeten belüli építési tevékenység nagymértékben korlátozott.

A település területén 12 db 20/0,4 kV-os transzformátor állomás üzemel, amelyek mindegyike az oszlopokon elhelyezett kivitelű.

### **Gázellátás**

A településen a vezetékes földgázellátást az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. biztosítja.

A település közigazgatási külterület keleti részén halad az DN300 acél 6 bar üzemi nyomású kamragáz vezeték, párhuzamosan, „csőcsorda” elemeként az alábbi nagy nyomású szénhidrogén vezetékekkel:

Adria olajvezeték, biztonsági övezet 30-30 m

Adony-Budafok gázvezeték, biztonsági övezet 28-28 m

Adony-DHE gázvezeték, biztonsági övezet 32-32 m

Százhalombatta-Kápolnásnyék termékvezetékek, biztonsági övezet 13-13 m

a tervezett RO-HU-AT földgázszállítási folyosó elemeiként az Ercsi-Győr, Ercsi-Százhalombatta földgáz szállító vezetékek.

Az egymással közel párhuzamosan haladó nagy nyomású gázvezetékek védőtávolságának a részleges átfedése miatt a két vezeték összeadódó együttes biztonsági övezete: 66-76 m széles sávban igényel korlátozást.

Az említett kamragáz vezetékről külterületen érkezik nagy-középnymáson (6 bar) a települési átadó állomáshoz.

A vezeték biztonsági övezete 5-5 m.

### **3.7. A KÖRNYEZETVÉDELEM**

#### **Talaj**

Ráckeresztúr az Alföld nagytáján, azon belül a Mezőföld középtáján és az Érd-Ercsi-hátság kistáján helyezkedik el.

A kistáj túlnyomó többségét a löszös üledékeken képződött, kedvező mezőgazdasági adottságú, termékeny (int. 80-120) mészelepe dékes csemozjom talajok alkotják (85%). A cser nozjom talajok csupán kb. 55%-a hasznosítható szántóként, mert 15%-a településterület, 10-10-10%-ot pedig a szőlő, gyümölcsös és erdő hasznosítású lehet.

A Duna üledékén képződött réti öntéstalajok mechanikai összetétele vályog, a 45-70 (int.) talajminőségi kategóriába tartoznak, többnyire (80%) szántóként hasznosíthatók. A Benta-patak völgyének réti öntéstalajai löszös üledékeken képződtek, vályog mechanikai összetételűek, az 50-80 (int.) talajminőségi kategóriába sorolhatók. Ez utóbbiak csupán 20-25%-a lehet szántó, mert jelentős a települések és a vízjárta területek kiterjedése.

#### **Felszíni és a felszín alatti vizek**

##### **Felszíni vizek**

A település a Váli-víz és a Közép-Duna jobb parti vízgyűjtő területéhez tartozik. A településen a Szent László-patak folyik keresztül, mely állandó vízfolyásnak minősül. Árvizek nyár elején, kisvizek ősszel szokásosak. A vízminőség II. osztályú, de kisvizek idején még szennyezettebb is lehet.

A Szent László-patakon létesült a Martonvásári víztározó (László-pusztai tározó).

##### **Felszín alatti vizek**

A „talajvíz” a löszhátak alatt 4-6 m, az alacsonyabb területen 2-4 m között helyezkedik el. Mennyisége nem számottevő. Kémiai összetétele nagyobb részt kalcium-magnézium-hidrogén-karbonátos, de a kistáj É-i részén a nátrium is megjelenik. Keménysége D-en 15-25 nk° közötti, ám Tárnoktól K-re a 45 nk°-ot is meghaladja. A szulfáttartalom É-on 60 mg/l alatt, D-en ez érték felett van.

A rétegvíz mennyisége csekély. A kútmélység ritkán haladja meg a 100 m-t, a vízhozamok 200 l/p feletti.

Ráckeresztúr közigazgatási területén védett vízbázis a két mélyfúrású vízmű kút, melynek, védendő termelése 411 m<sup>3</sup>/nap.

Ráckeresztúr a felszín alatti víz állapota alapján érzékeny területhez tartozó település.

##### **Levegőtisztaság és védelme**

A település környezeti levegőminősége jónak mondható, a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján a település a 10. számú légszennyezettségi agglomerációba tartozik

Ráckeresztúr esetében levegőszennyezés az alábbi tevékenységekből származhat:

- Ipari tevékenységek,
- Lakosság fűtése,
- Közlekedés,
- Búzzal járó tevékenységek.

##### **Ipari kibocsátások**

Az ipari és szolgáltató tevékenységből származó légszennyezőanyag kibocsátások nem jelentősek. A településen nem végeznek olyan tevékenységet, amelynek a megengedettnél nagyobb mértékben terhelné a település környezetének a levegőjét.

Egységes környezethasználati engedéllyel rendelkező vállalkozás nem működik Ráckeresztúron területén.

Környezetvédelmi működési engedéllyel egy tehenészeti telep rendelkezik.

Légszennyező forrás működési engedély kiadására 1 telephely (mezőgazdasági tevékenységhez tartozó helyhez kötött bejelentés köteles pont- és diffúz légszennyező forrás) esetében került sor.

### **Lakosság fűtése**

A fűtésből származó légszennyezés csak a fűtési szezonban jelentkező légszennyezés.

A fűtésből származó emissziókat a légszennyező anyagok közül a kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén-oxidok, a szilárd anyag és a korom emisszió jellemzi.

Ráckeresztúron a fűtés, jellemzően földgázzal történik. Az ingatlanok gázzal való ellátottsága majdnem 100 %-os. A nem gáz fűtésű lakások fűtését vegyes tüzeléssel (szén és fa) oldják meg.

Az energiaárak emelkedésével megjelentek a megújuló energiaforrásra alapozott fűtési rendszerek, mint napkollektoros, hőszivattyús, vagy biomassza fűtésű rendszerek. Javasolt fejlesztési irány a légszennyezés mérséklésére és a szén-dioxid kibocsátás csökkentésére ezen alternatív energiaforrások minél nagyobb arányban történő bevonása.

### **Közlekedés légszennyezése**

Ráckeresztúr közigazgatási területén az M6 gyorsforgalmi út és a 6204. számú Ercsi-Martonvásár összekötő út halad át.

Vasútvonal a települést nem érinti.

### **Búzterhelés**

Ráckeresztúr területén 8 telephelyen történik állattartás:

- BOS-GENETIC Szarvasmarha Tenyésztési és Genetikai Nemzetközi Kft. – Miklópusztai állattartó telep (tenyészbika);
- Prorag-Agrárcentrum Mezőgazdasági Termelő Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. - Lászlópusztai tehenészeti telep (800-900 tehén és szaporulata);
- 2-B-S Mezőgazdasági Termelő és Szolgáltató Kft. - tojótyúk telep (2 db 15.000 férőhelyes istálló);
- Cseprekál István – tehenészeti telep, sertésnevelő telep és tojótyúk telep;
- Tóth Gergely – sertéstelep;
- Birkatelep.

A telephelyek egy része a település belterületétől ÉNy-ra található 500-800 m távolságban, a többi telephely pedig a település déli részén található, belterületől 200-500 m távolságban.

A településen megfigyelhető még a kedvtelési célú hobbi állattartás. A belterületi állattartás nem haladja meg az önellátás szintjét. A bűzhatás a belterületen elhanyagolható.

### **Zaj- és rezgésterhelés**

A településen nincs jelentős zajkibocsátást okozó telephely. Ipari jellegű (termelő tevékenység) zajforrások becsült száma a településen 10-15, a VM-OKIR WEB adatbázis szerint négy telephely (lakatos üzem, növényi olaj sajtoló üzem, gabona tisztító és szárító tevékenység, Lászlópusztai tehenészeti telep) rendelkezik zajkibocsátási határértéket megállapító határozattal. Ennek alapján valószínűsíthető, hogy termelési, vagy szolgáltatási tevékenységekből zajtól védendő területeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértéket nem éri.

A közlekedési zaj tekintetében a legjelentősebb forgalmú M6. autópálya, mely a belterületet cca 500 m-re közelíti meg.

A 6204. számú út esetében falusias, kisvárosias beépítésű övezetek esetében az úttengelytől mért legalább 20 m-es távolság már biztosítja a lakóövezetek megfelelő mértékű zajterhelését már éjszakai időszakban is. A szükséges úttengelytől mért távolság több esetben nincs meg, így az útvonal mentén időszakosan előfordul határértéket meghaladó közlekedési zajterhelés.

Vasútvonal a települést nem érinti.

### **Hulladékkezelés, hulladékgazdálkodás**

A hulladékgazdálkodási közszolgáltatási tevékenységet a VERTIKÁL KSZ Közszolgáltató Nonprofit Zrt. (továbbiakban: közszolgáltató) végzi. A települési vegyes hulladékok elszállítása heti rendszerességgel történik, befogadó az Adony nem veszélyeshulladék-lerakó.

Az elkülönítetten gyűjtött (szelektív) hulladék (papír, fém, műanyag) szelektív gyűjtése házhoz menő gyűjtéssel történik, ennek rendszeressége havonkénti.

Ráckeresztúr csatlakozott a Közép-Duna Vidéke Hulladékgazdálkodási Önkormányzati Társuláshoz. A társulás célja megoldani a hulladékgazdálkodás területén jelentkező feladatokat és korszerű hulladékgazdálkodási rendszert üzemeltetni.

### **Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák**

Ráckeresztúr esetében környezeti konfliktus három környezeti elem esetében áll fenn az alábbi módon:

- Felszíni vizek védelme:
  - A település területének jelentős hányada mélyebben fekvő, belvív-veszélyeztetett terület. Az egykori település figyelembe vette ezen morfológiai adottságokat, azonban a település fejlődése, állattartó telepek építése nem minden esetben számolt a belvív veszéllyel. Új funkciók telepítése esetében figyelembe kell venni a morfológiai és belvívviszonyokat, és az új tevékenységeket úgy kell tervezni, hogy a felszíni vizek minőségét még egy magas belvízzel járó időszak se veszélyeztesse.
  - A terület csapadékvizeinek befogadója a Szent László-víz, a befolyási hosszak viszonylag rövidek, így a csapadékvízbe bemosódó szennyezőanyagok gyakorlatilag azonnal a Szent László-vízbe jutnak. Ezért kiemelkedő jelentőségű a szennyezőanyagok távol tartása, a veszélyes anyagok tárolási szabályainak betartása.
  - Az M6 autópálya burkolatáról a csapadékvíz ugyancsak a Szent László-vízbe kerül bevezetésre, irányonként két-két olajfogó műtárgyon keresztül. Az autópálya üzemeltetőjének feladata az olajfogók rendszeres felülvizsgálata és jókarban tartása.
  - Környezetvédelmi problémákat okoz a belvízelvezető árkok feliszapolódása, karbantartásának hiánya.
- Közlekedés zajterhelése:
  - A településen átvezető 6204. számú közút és az M6 autópálya közelsége miatt a település fejlesztés, különösen új lakóterületek kijelölése esetében a zajvédelemre nagy hangsúlyt kell fektetni.
- Vizuális környezetterhelés:
  - A települési zöldfelületek gondozása, jókarban tartása több erőforrást igényel, akárcsak a dűlőutak mentén elhagyott hulladékok gyűjtése.

## **3.8. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK (MEGHATÁROZVA A MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉKET IS)**

### **3.8.1 KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK**

#### **KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐSÁVJA**

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

M6 autópálya tengelyétől 250 -250 m széles terület

A 6204. jelű országos összekötő út- az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen.

Kötőtpályás közlekedési terület a sínek tengelyétől számított 50-50 m széles területen.

## KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

Az alábbiakban a közmű infrastruktúra elemeiként kerülnek bemutatásra az azokhoz kapcsolódó védőterületek és védősávok.

- Csatornázás, vízvezetés  
a települési szennyvízátelők körül 10 m sugarú körben

- Gáz- és hőenergia ellátás

Adria olajvezeték, biztonsági övezet 30-30 m

Adony-Budafok gázvezeték, biztonsági övezet 28-28 m

Adony-DHE gázvezeték, biztonsági övezet 32-32 m

Százhalombatta-Kápolnásnyék termékvezetékek, biztonsági övezet 13-13 m

nagy-középnomású gázvezeték 9-9 m-es biztonsági övezettel

közép-nyomású gázvezeték 4-4 m biztonsági övezettel

- Villamosenergia ellátás

400 kV-os nagyfeszültségű légvezeték nyugalomban levő áramvezetőktől 28-28 m,

220 kV-os távvezeték esetén 18-18 m.

## **3.9. A KORLÁTOZÁSOK (MEGHATÁROZVA A MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉKET IS)**

### **3.9.1. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK**

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, örökségvédelmi jogszabályokból és egyéb magasabb rendű tervekben eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

Táji- és természeti védelem

- Tájképvédelmi Terület
- Országos Ökológiai Hálózat:  
Magterület övezete,  
Ökológiai folyosó övezete,

Örökségvédelem

- Műemléki védelem
- Régészeti területek

Felszíni vizek védelme

- Szent László patak parti sávja

Egyéb korlátozások (Fejér megyei Területrendezési Terv): Fejér Megye Közgyűlése 1/2009 (II. 13.) K.R.SZ. rendelete Fejér megye Területrendezési tervének rendelkezései:

- A megye térségi területfelhasználásának rendjére vonatkozó szabályok;
- Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok;

**3. VÁLTOZÁSOK**

sorszám	terület	terület (ha)	korábbi ter.felhasználás	jelenlegi ter.felhasználás	érintett hrsz	megjegyzés
1	Szent László puszta	11,34	Gmü	K-mü	0201/1	Gazdálkodó szervezet kérelme alapján
		6,7	Má	K-mü	0201/1	
		1,41	Ev	K-mü	0201/1	
		1,53	Z-kp	Lke	0199/13	
		0,83	Ev	Lke	0199/13	
		0,29	Gksz	Lke	0199/13	
		0,54	Ev	K-mü	0201/1	
		3,52	Má	K-mü	0146/10, 0146/11	
		1,38	Má	Ev	0146/9	
		7,4	Gmü	K-mü	0203/10	
		0,53	Köü	Lke	0199/13	
2	Rácsentmiklós	6,8	Gmü	K-mü	1267, 0272/7-8, 0272/11, 0272/19	település-fejlesztési koncepció szerinti fejlesztés
3	Rehabilitációs terület környéke	0,97	Vt	K-rehab	420/6	település-fejlesztési koncepció szerinti fejlesztés
		0,48	Lf	K-rehab	1277	
		0,8	Lke	Má	0272/16-17	
		1,6	Gksz	Má	0272/17	
		0,8	Má	Ev	0275/5	
		1,6	Lke	Ek	0272/18	
		0,3	Lke	Ev	0272/16	
4	Kossuth utcai major terület	0,71	Lke	K-mü	1145/28	település-fejlesztési koncepció szerinti elh.
		2,19	Gksz	K-mü	1145/27-28, 1145/24	
		0,82	Z	K-mü	1145/27	
		0,29	Z	Lf	1145/29-30	
		0,29	Z	Köü	414/3	
		4,53	Lke	K-mü	1140/30-31, 1140/28	
		0,12	Köü	Vt	1146	
5	Déli gazdasági terület	2,84	Vk	K-sp	38/1	település-fejlesztési koncepció szerinti elh.
		7,68	Gmü	K-mü	062/12, 062/8, 0115/3	
		2,9	Ev	K-mü	0115/1	
6	Új gazdasági terület kijel.	9,8	Má	Gip	059/11	település-fejlesztési koncepció szerinti fejlesztés
		9,9	Gksz	Gá	059/11	
		2,7	Gmü	K-mü	059/2	
		4,8	Gksz	K-mü	059/11	
		1,28	Ev	Gip	059/11	
7	Lke helyett Lf terület kijelölés	25,14	Lke	Lf	belterület	település-fejlesztési koncepció szerinti módosítás

8	Településközponti vegyes helyett falusias lakóterület kijelölés	14,07	Vt	Lf	belterület	település-fejlesztési koncepció szerinti módosítás
9	Gmű helyett K-mű területfelhasználás	4,63	Gmű	K-mű	0229/2 hrsz	település-fejlesztési koncepció szerinti módosítás
10	Gazdasági terület helyett általános mezőgazdasági területbe sorolás	13,5	Gksz	Má	043/32-33	Hatályos terv szerinti lakóterületi fejlesztési csökkentése
		1,7	Ev	Má	043/14	
11	Északi tartalék lakóterület	1,45	Lke	Má	09/20-22	Termőfölddel való takarékos bánásmód miatti változtatás
		0,96	Köu	Ev	09/3	
12	Temető melletti lakó fejlesztési terület megszüntetése	3,1	Lf	Má	02/23	Termőfölddel való takarékos bánásmód miatti változtatás
13	Lakó fejlesztési terület megszüntetése	8,13	Lf	Má	0287/31-36	Termőfölddel való takarékos bánásmód miatti változtatás
14	Természetközeli terület kijelölés északon	9,93	Má	Tk	0211, 0180/3, 0197/4	jogszabály változás miatti módosítás
15	Természetközeli terület kijelölés délen	9,81	Má	Tk	070/11, 049	jogszabály változás miatti módosítás
16	Északi gazdasági terület megszüntetése	176,18	Gksz	Má	0301, 0305/3, 0305/4-7	Termőfölddel való takarékos bánásmód miatti változtatás
17	Különleges terület megszüntetése	100,4	K-id	Má	0171/2, 0180/1	Termőfölddel való takarékos bánásmód miatti változtatás



**5. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE**

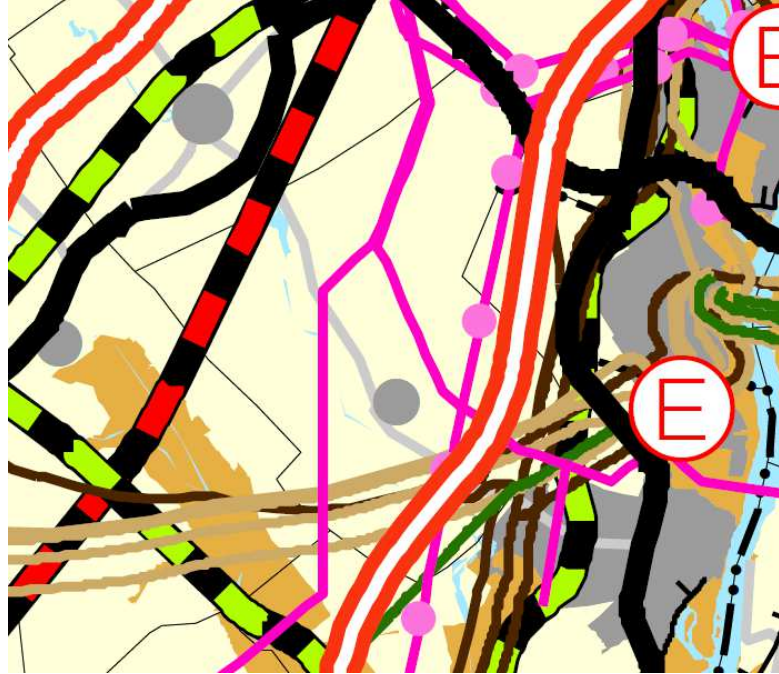
<b>TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK</b>		
<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>	<b>Rövidítés</b>	<b>Terület nagysága hektárban</b>
<b>Közigazgatási terület összesen</b>		<b>3529,97 ha</b>
Kertvárosias lakóterület	<b>Lke</b>	4,49
Falusias lakóterület	<b>Lf</b>	219,74
Településközpont terület	<b>Vt</b>	7,91
Intézményi terület	<b>Vi</b>	0,98
Kereskedelmi, szolgáltató terület	<b>Gksz</b>	12,12
Ipari terület	<b>Gip</b>	3,99
Általános gazdasági terület	<b>Gá</b>	19,84
Különleges területe	<b>K</b>	79,5
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>		<b>348,57</b>
Közlekedési és közmű területek	<b>Köá</b>	134,07
Kötőpályás közlekedési területek	<b>Kök</b>	3,26
Zöldterület	<b>Z</b>	3,57
Erdőterület	<b>E</b>	211,54
általános mezőgazdasági terület	<b>Má</b>	2764,50
Vízgazdálkodási terület	<b>V</b>	40,8
Természetközeli terület	<b>TK</b>	19,75
Különleges beépítésre nem szánt terület	<b>Kb</b>	3,91
<b>Beépítésre nem szánt összesen:</b>		<b>3189,6</b>

## 6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Ráckeresztúr településrendezési terveinek készítése során az országos területrendezési tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban OTrT) mellett a Fejér megye Területrendezési tervét (FmTrT) is vizsgálni kell, melyet a1/2009.(II.13.) számú rendeletével fogadott el a Fejér Megyei Önkormányzat.

A települési területfelhasználási egységeket a településszerkezeti terv ábrázolja, a területrendezési tervekkel való összhangot ez alapján igazoltuk.

### 6.1 OTrT összefüggéseinek igazolása

	<p><b>Az ország szerkezeti tervének kivágata</b></p> <p>Ráckeresztúrt a gyorsforgalmi utak közül az M6 Budapest (M0) – Dunaújváros – Szekszárd – Bóly – Ivándárda térsége (Horvátország) gyorsforgalmi út, a főutak közül a 6. számú főút Budapest - Dunaújváros – Szekszárd – Pécs – Barcs – (Horvátország), a 101. sz főút Újhartyán (M5) – Százhalombatta – Zsámbék – Kesztölc térsége (M10) főút,</p> <p>az egyéb országos törzshálózati vasúti pályák közül Budapest (XI.kerület, Kelenföld) – Pécs vonal és a tervezett Budapest – (Rijeka) nagysebességű vasút vonal érinti.</p> <p>Villamosenergia átviteli hálózat: Százhalombatta – Dunaújváros</p> <p>Kőolaj szállító vezeték: Százhalombatta – Kálóz – Kára – Kutas- Berzence – (Horvátország)</p> <p>Termékvezeték: Százhalombatta – Kápolnásnyék</p>
--	--

### Műszaki infrastruktúra-hálózatok megfelelőségének igazolása

A műszaki-infrastuktúra-hálózatok közül az OTrT térszerkezeti terve, „Az Ország Szerkezeti Terve” Ráckeresztúr közigazgatási területén az országos közúthálózat elemeit és az energiavezetéseket tünteti fel. Ráckeresztúr Településszerkezeti terve ugyanazon a nyomvonalon tartalmazza a közúthálózat elemeit és az energiavezetéseket, mint az OTrT, nincs eltérés, **tehát megfelel.**

A tervezett elemek közül a nagysebességű vasút is az OTrT-nek megfelelően került ábrázolásra.

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény terv készítésekor hatályos állapota szerint az ország szerkezeti terve Ráckeresztúr Község települési térséggel, mezőgazdasági és vízgazdálkodási térséggel érinti.

A településrendezési tervek készítésére az OTrT fő szabályai a következők:

Az OTrT 6. § (2) bekezdése szerint a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

- az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;
- a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület

területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;

c) a vegyes területfelhasználású térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, erdőterület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület kivételével bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;

d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;

e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;

f) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

(3) Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük.

Az OTrT 9.§ (6) bekezdése a településrendezési eszközök készítése során


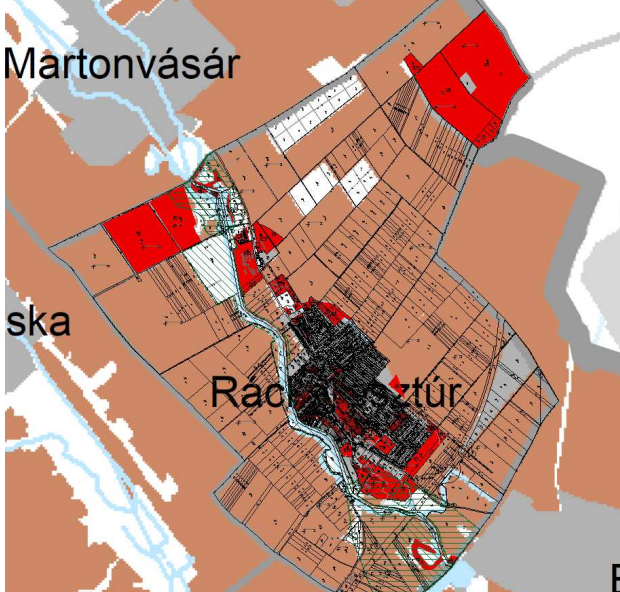
a) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és az egyedi építmények helyét a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatoknak a település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb  $\pm 5\%$ -kal térhet el a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, kivéve, ha a területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat alapján lefolytatott területrendezési hatósági eljárás szerint nagyobb eltérés indokolt.

Az OTrT 12/A § (1) bekezdése értelmében a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.

A 12/A. § (4) bekezdése szerint a településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb  $\pm 5\%$ -kal változhat.

Az OTrT 31/B. § 1) pontja értelmében azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.

<b>Azon országos övezetek, melyeket a Mtv módosított</b>	
OTrT kiváгат - Követelmények	FmTrT szerinti lehatárolás – megfelelıség igazolása
	
<p><b>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</b> A tervezett változtatások bemutatása az OTrT kiváгатán.</p> <p>Az OTrT 13/A. § (1) bekezdése szerint a Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.</p> <p>(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p>	<p><b>Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete</b> A tervezett változtatások bemutatása a FmTrT kiváгатán.</p> <p>A FÖMI adatszolgáltatása szerinti lehatárolásnál megállapítható, hogy a módosítások közül új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik a kiváló termőhelyi szántóterület övezetét érintően.</p> <p>A FÖMI adatszolgáltatása alapján a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete a település igazgatási területét 2290,31 ha területtel érinti.</p> <p>A településszerkezeti terv szerint a mezőgazdasági terület 2762,99 ha.</p> <p>A beépítésre szánt területek csökkentésével csökken a települési térség is, így az átlagosnál jobb minőségű szántó területek felhasználásával tervezett fejlesztések csökkentek.</p>



### Országos Ökológiai hálózat

Magterület, ökológiai folyosó, puffer terület övezete

Magterület övezete

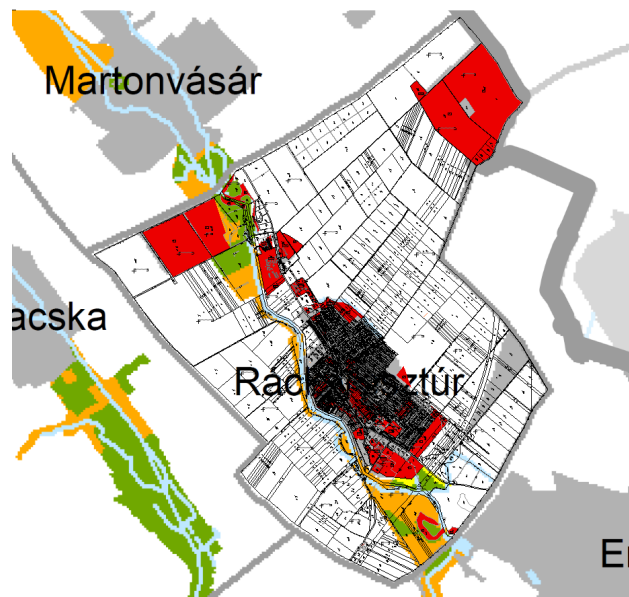
Az OTrT 17. § szerint: (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és  
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.



A FmTrT az ökológiai hálózat övezetét az alábbi térségi és megyei övezetekre bontja Ráckeresztúr területét érintően: magterület övezete, ökológiai folyosó és pufferterület övezete.

Az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján történt az övezet lehatárolása a településszerkezeti tervlapon jelölt.

Az adatszolgáltatás szerinti lehatárolást új beépítésre szánt terület kijelölése nem érinti.

Ökológiai folyosó övezete OTrT 18. § (1) Az ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

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

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

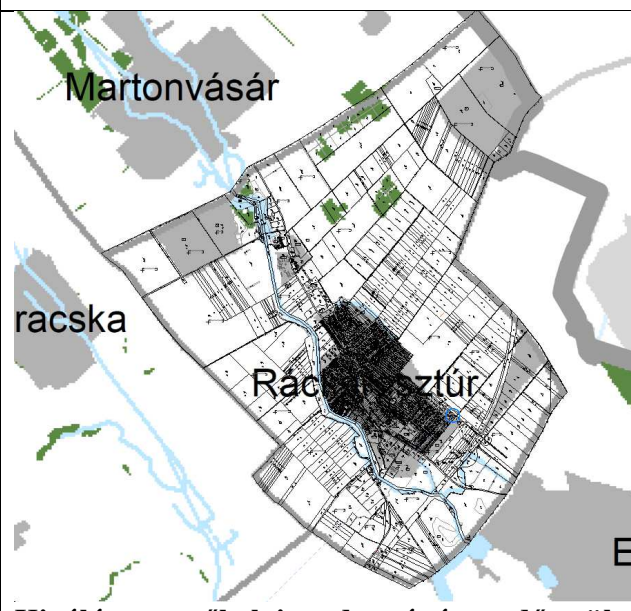
(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.



**Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete**

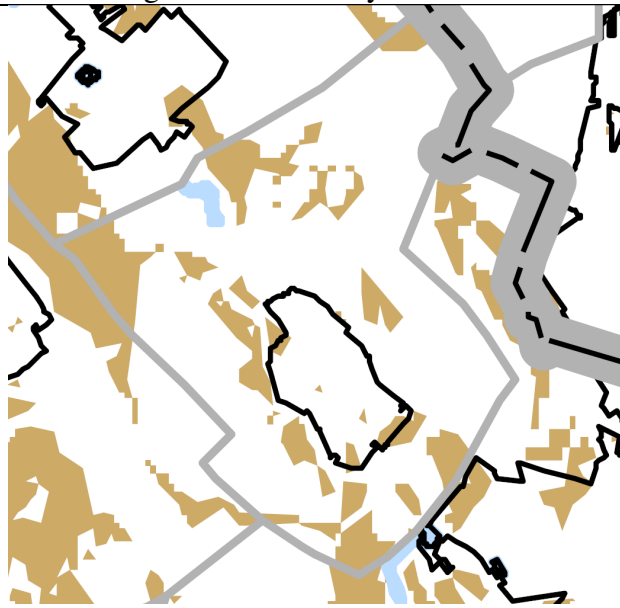
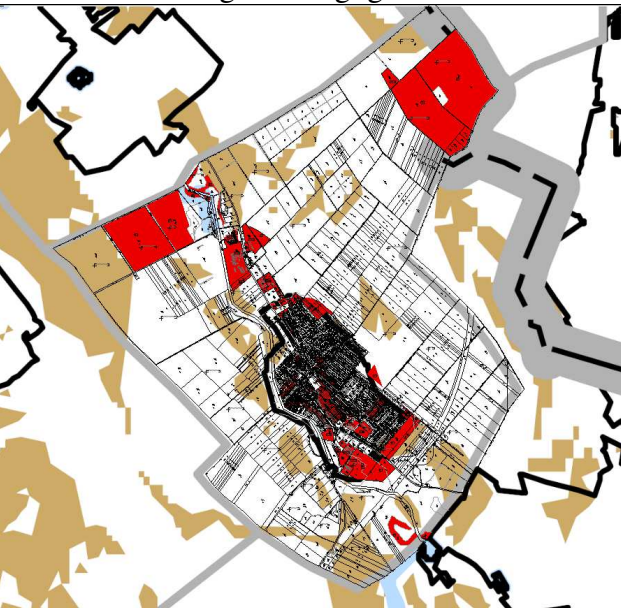
Az OTrT 14 § szerint Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.



**Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete**

A tervezett változtatások bemutatása a FmTrT kivágatán.

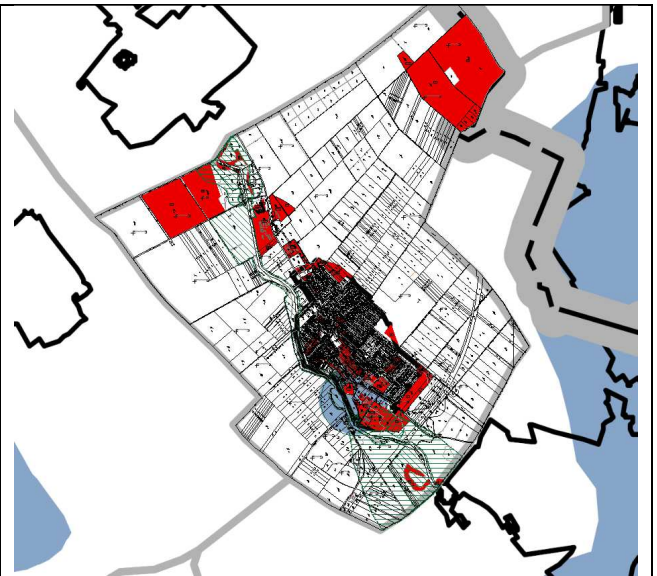
<p>(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p>	<p>A FÖMI adatszolgáltatása szerinti kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek erdő területfelhasználásúak a településszerkezeti terv szerint.</p> <p>A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét. Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületnek minősülő terület 99 %-ban erdő területfelhasználásba sorolt.</p>
---	--

Azon országos övezetek, melyek az áll.ig. szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni	
OTrT kivágat - Követelmények	Lehatárolás – megfelelés igazolása
 <p>Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete Az OTrT 13/B §-a szerint a településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.</p>	 <p>A tervezett változtatások bemutatása az OTrT kivágatán. A tervezett módosítások nem érintik az övezet területét. <b>A FÖMI adatszolgáltatása szerint Ráckeresztúr nem érintett a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezettel</b></p>



### Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Az OTrT 15. §-a szerint: Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. (2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani. (3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

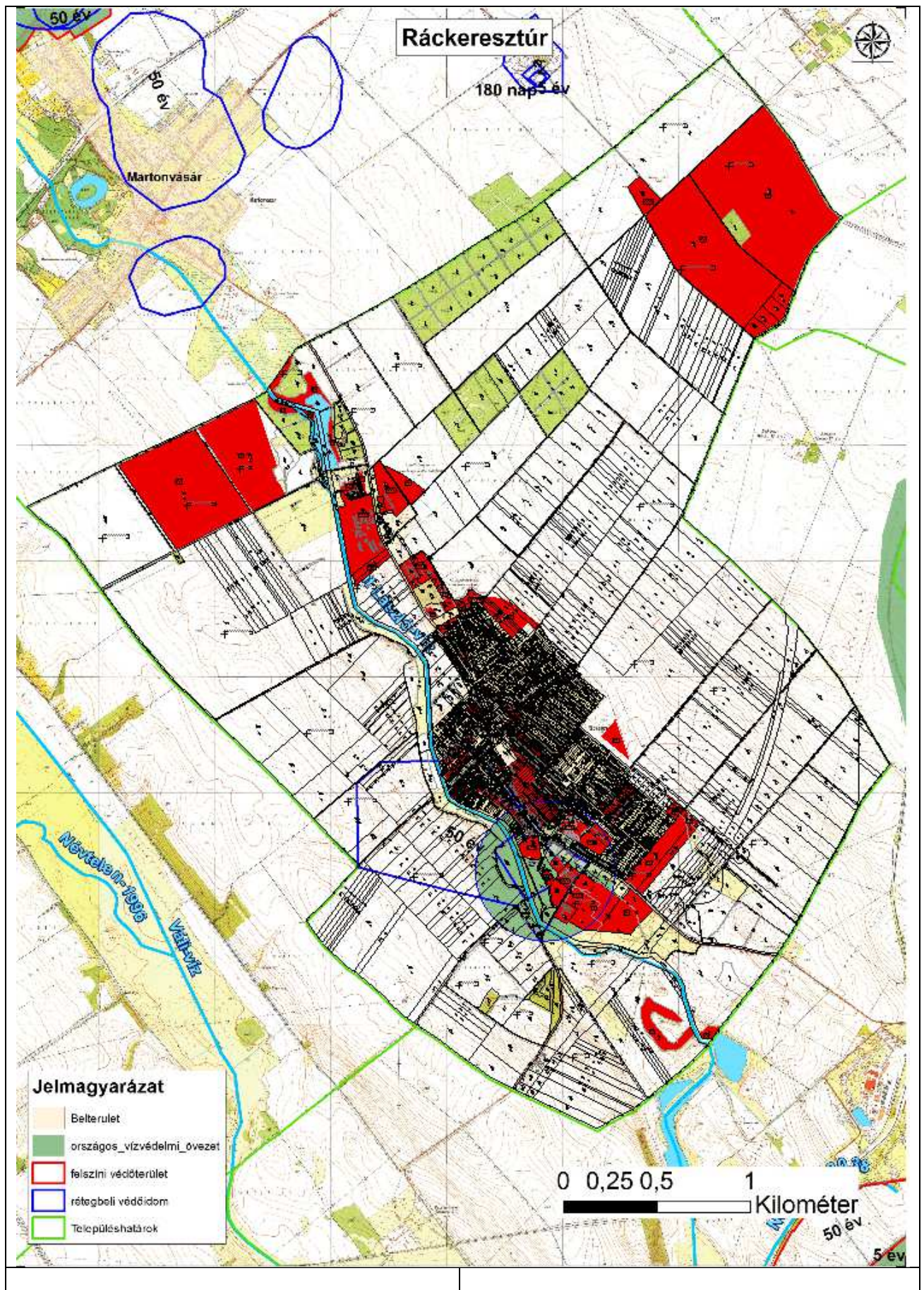


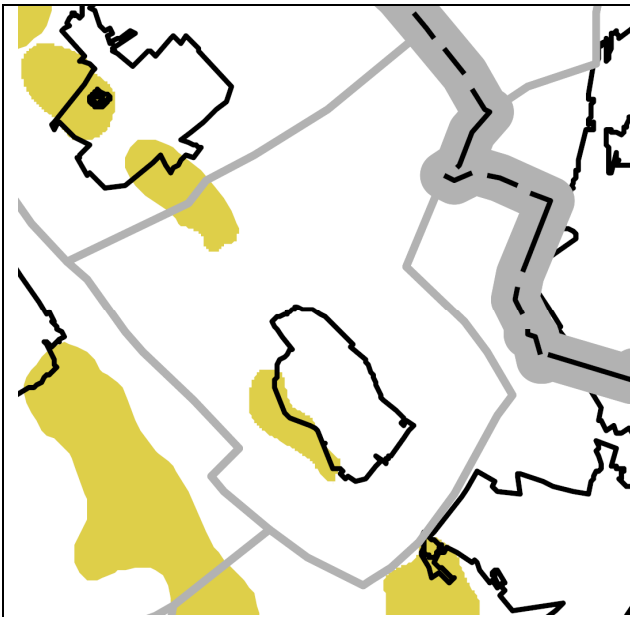
Az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása szerint az övezetet az 5. számú módosítás érinti. A településszerkezeti tervben a vízvédelemmel érintett területek kijelölése megtörtént, a helyi építési szabályzatban az építési övezetre és övezetekre vonatkozó szabályok megállapítása a vízminőség-védelem figyelembe vételével történt.

A hidrogeológiai területek lehatárolása ugyan megtörtént Ráckeresztúr vízbázist érintően, azonban annak határozattal történő kijelölésére nem került sor. Fentiek miatt a szabályozási terven nem szerepelnek a hidrogeológiai védőterületek.

Bányászati tevékenység nem történik.







### **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete**

Az OTrT 14/A § szerint (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálat keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.

(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és

A településszerkezeti tervben az övezet lehatárolása az államigazgatási szerv adatszolgáltatásával megegyezően történt.

Az övezetben bányászati tevékenység a bányászati szempontból kivett területekre vonatkozóan végeznek, új bányaterület kijelölés nem történik.

A tervezett változtatások közül a 6. számú, a 14 és 15. számú módosítások érintik az övezet területét, de a módosítások megfelelnek az előírásoknak.

<p>kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.</p>	
---	--

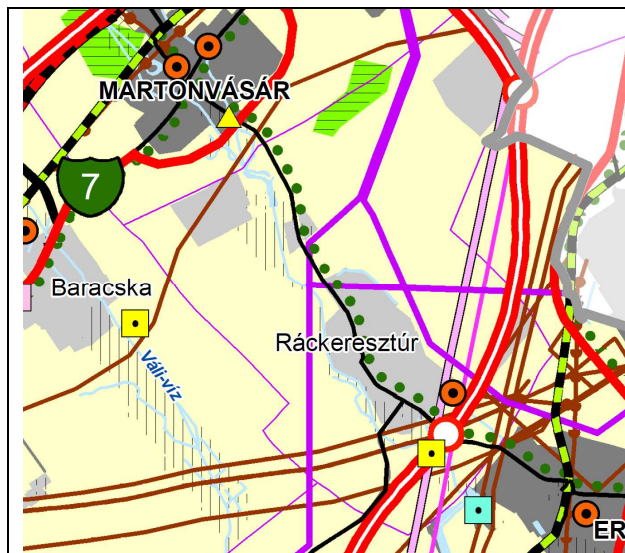
Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.



Ráckeresztúron az Országos Erdőállomány adattár (OEA) szerinti erdők közül nem került erdőterületbe a 0115/1 hrsz-ú ingatlant érintő erdő, melynek területe 1,3 ha. Erdő területfelhasználású 211,5 ha terület, melyből az OEA szerinti erdők területe 158 ha. Az eltérés nem éri el az 1 %-ot sem, tehát az OTrT 7. § (1) bekezdésében foglaltaknak a terv megfelel.

## 6.2 Fejér Megye Területrendezési Tervével való összefüggések vizsgálata

Fejér megye Területrendezési tervét 1/2009.(II.13.) számú rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat. A megye szerkezeti terve szerint Ráckeresztúr települési térséggel, mezőgazdasági, erdőgazdasági és vízgazdálkodási térséggel érintett.



Fejér megye szerkezeti tervének kivágata

Fejér megye szerkezeti tervének kivágata

A megye szerkezeti terve szerint Ráckeresztúr települési térséggel, mezőgazdasági- és erdőgazdálkodási térséggel érintett.

A megyei terv a települési térség kijelölésénél a hatályos településszerkezeti tervet vette figyelembe

Gyorsforgalmi utak:

M11: Ercsi térsége (M6) – Zsámbék – Kesztlőc – Esztergom – (Szlovákia)

M6 Budapest (M0) – Dunaújváros – Szekszárd – Bóly – Ivándárda térsége (Horvátország) gyorsforgalmi út,

**Főutak:**

6. számú főút Budapest - Dunaújváros – Szekszárd – Pécs – Barcs – (Horvátország), a 101. sz főút Újhartyán (M5) – Százhalombatta – Zsámbék – Kesztlőc térsége (M10) főút,

**Térségi jelentőségű kerékpárutak**

Alcsútdoboz - Ercsi

**Kőolaj szállító vezeték:** Százhalombatta – Káloz – Kára – Kutas- Berzence – (Horvátország)

Termékvezeték: Százhalombatta – Kápolnásnyék

**120 kV-os átviteli és szolgáltatói hálózat elemei**

Százhalombatta - Inota felhasítva – Ráckeresztúr

Székesfehérvár Észak állomáshoz

Szabadbattyán-Ráckeresztúr távvezeték

felhasításával, felhasítási ponttól 120 kV-os bekötés kiépítése

Fejér Megye Területrendezési Tervében megjelenő új közúthálózat elem a M11. gyorsforgalmi út , mely a megyehatáron húzódik, feltehetően nem érinti a települést. A 120 kV-os átviteli és szolgáltatói hálózat elemeinek tényleges nyomvonal egyezik a megyei tervi nyomvonallal.

A földgázszállító-, a kőolajszállító vezeték és a termékvezeték a településszerkezeti terven a tényleges nyomvonalnak megfelelően ábrázolásra került.

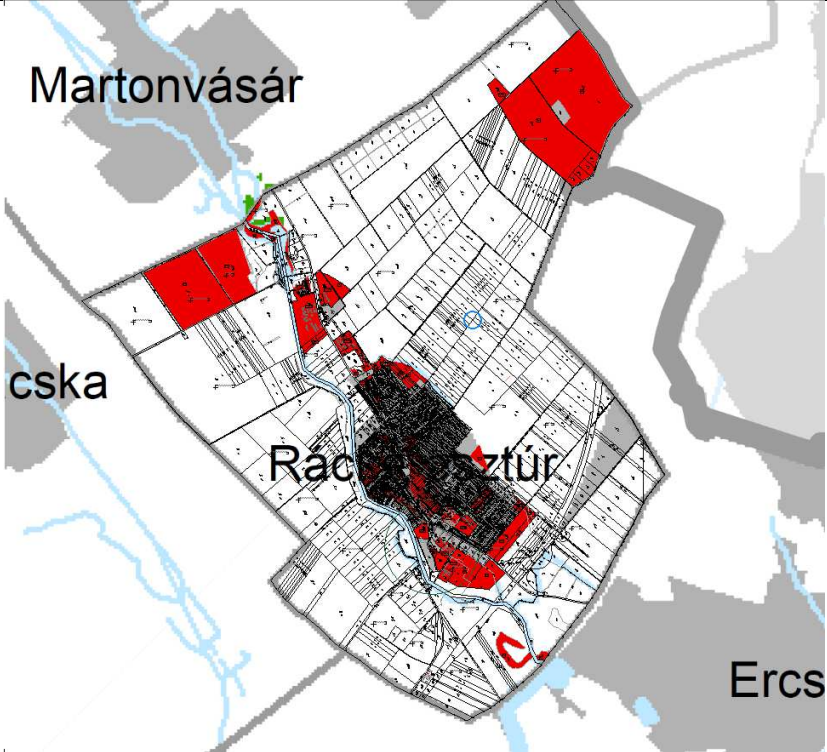
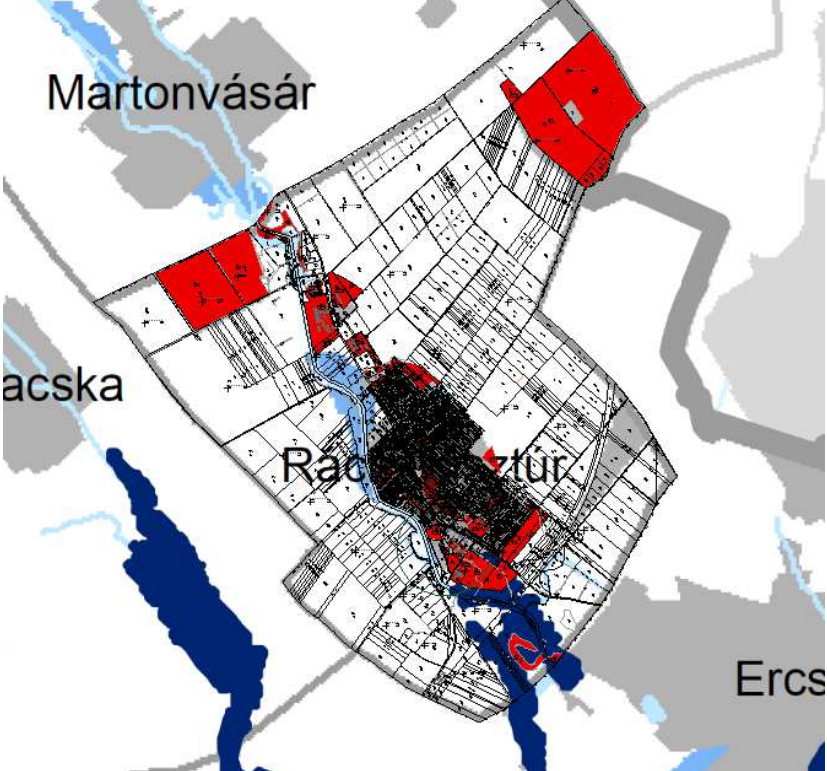
Az OTrt 9. § (6) bekezdés b) pontja értelmében az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatoknak a település közigazgatási területére vetített hossza legfeljebb +/-5%-kal

térhet el a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól.

A FmTrT szerkezeti tervlapja szerinti műszaki infrastruktúra hálózatok a megyei terv szerint ábrázoltak.

### A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a megfelelés igazolása

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelés igazolása
Mezőgazdálkodási térség <i>Területe a FM TrT-ben: 2719 ha</i>	A mezőgazdasági térség legalább 85%- át mezőgazdasági terület, mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki.	A TSZT felülvizsgálat során FmTrT-ben a mező-gazdálkodási térségbe tartozó terület ténylegesen 2853 ha, ami a megyei terv szerinti érték 104,9 %-a, tehát megfelel! A településszerkezeti terv összhangban van a FmTrT-vel.
Erdőgazdálkodási térség <i>Területe a FM TrT-ben: 65 ha</i>	Az erdőgazdálkodási térség legalább 85%- át erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.	A TSZT felülvizsgálat során FmTrT-ben a mező-gazdálkodási térségbe tartozó terület ténylegesen 211 ha, ami a megyei terv szerinti érték 324 %-a, tehát megfelel! A településszerkezeti terv összhangban van a FmTrT-vel.
Települési térség <i>Területe a FM TrT-ben: 714 ha</i>	Települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.	A települési térség a TSZT felülvizsgálata során 289 ha területtel csökkent, tehát a településszerkezeti terv összhangban van a megyei tervvel.
Vízgazdálkodási térség <i>Területe a FM TrT-ben: 32 ha</i>	A vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni.	A TSZT felülvizsgálat során FM TrT-ben vízgazdálkodási térségbe tartozó terület ténylegesen 41 ha. Ez a FM TrT-ben vízgazdálkodási térségbe besorolt terület <b>128,1 %-a</b> , tehát a településszerkezeti terv összhangban van a megyei tervvel

FmTrT az egyéb térségi és megyei övezetek megfelelősége, melyet	
Kivágot - Követelmények	Lehatárolás – megfelelőség igazolása
	<p>Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete</p> <p>Az OTrT 19/A. § szerint a településrendezési eszközökben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetét az erdőterület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.</p> <p>Az övezettel érintett területen erdő területfelhasználású a településszerkezeti tervben.</p> <p>Az övezet területét a tervezett módosítások nem érintik.</p>
	<p>Rendszeresen belvízjárta terület övezete</p> <p>Az OTrT 23. § szerint a rendszeres belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p>Az övezet területét a tervezett módosítások nem érintik.</p>

**A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE**

sorsz.	megnevezés	terület (ha)	Korábbi ter.felh.	szorzó	érték	Jelenlegi ter.felh.	szorzó	érték
1	Szent László Puszta	11,34	Gmü	0,4	4,536	Kmü	0,7	7,938
		6,7	Má	6	40,2	Kmü	0,7	28,14
		1,41	Ev	9	12,69	Kmü	0,7	0,987
		1,53	Zkp	9	13,77	Lke	2,7	4,131
		0,83	Ev	9	7,47	Lke	2,7	2,241
		0,29	Gksz	0,4	0,116	Lke	2,7	0,783
		0,54	Ev	9	4,86	Kmü	0,7	0,378
		3,52	Má	6	21,12	Kmü	0,7	2,464
		1,38	Má	6	8,28	Ev	9	12,42
		7,4	Gmü	0,4	2,96	Kmü	0,5	3,7
		0,53	Köü	0,6	0,318	Lke	2,7	1,431
2	Rácsentmiklós	6,8	Gmü	0,4	2,72	K-mü	0,7	4,76
3	Rehabilitációs terület	0,97	Vt	0,5	0,485	K-rehab	3	2,91
		0,48	Lf	2,4	1,152	K-rehab	3	1,44
		0,8	Lke	2,7	2,16	Má	6	4,8
		1,6	Gksz	0,4	0,64	Má	6	9,6
		0,8	Má	3,7	2,96	Ev	9	7,2
		1,6	Lke	2,7	4,32	Ek	9	14,4
		0,3	Lke	2,7	0,81	Ev	9	2,7
4	Kossuth utca major ter.	0,71	Lke	2,7	1,917	K-mü	2,4	1,704
		2,19	Gksz	0,4	0,876	Kmü	0,7	1,533
		0,82	Z	6	4,92	Kmü	0,7	0,574
		0,29	Z	6	1,74	Lf	2,4	0,696
		0,29	Z	6	1,74	Köü	0,5	0,145
		4,53	Lke	2,7	12,231	Kmü	0,7	3,171
		0,12	Köü	0,6	0,072	Vt	0,5	0,06
5.	Déli gazdasági terület	2,84	Vk	0,5	1,42	K-sp	3	8,52
		7,69	Gmü	0,4	3,076	K-mü	0,7	5,383
		2,9	Ev	9	26,1	K-mü	0,7	2,03
6	Új gazdasági terület kijel.	9,8	Má	3,7	36,26	Gip	0,4	3,92
		9,9	Gksz	0,4	3,96	Gá	0,4	3,96
		2,7	Gmü	0,4	1,08	K-mü	0,7	1,89
		4,8	Gksz	0,4	1,92	K-mü	0,7	3,36
		1,28	Ev	9	11,52	Gip	0,7	0,896
7	Lke helyett Lf	25,14	Lke	2,7	67,878	Lf	2,4	60,336
8	Vt helyett Lf	14,07	Vt	0,5	7,035	Lf	2,4	33,768
9	Gmü helyett Kmü	4,63	Gmü	0,4	1,852	K-mü	0,7	3,241
10	Gazdasági terület Má	13,5	Gksz	0,4	5,4	Má	3,7	49,95
		1,7	Ev	9	15,3	Má	3,7	6,29
11	Északi tartalék lakó	1,45	Lke	2,7	3,915	Má	3,7	5,365

		0,96	Köu	0,6	0,576	Ev	9	8,64
12	Temető melletti lakó	3,1	Lf	2,4	7,44	Má	3,7	11,47
13	Lakó fejlesztési terület	8,13	Lf	2,4	19,512	Má	3,7	30,081
14	Természetközeli Észak	9,93	Má	3,7	36,741	Tk	8	79,44
15	Természetközeli Dél	9,81	Má	3,7	36,297	Tk	8	78,48
16	Északi gazdasági terület	176,18	Gksz	0,4	70,472	Má	6	1057,08
17	Északi különleges terület	100,4	K-id	0,7	70,28	Má	6	602,4
	Összesen				583,097			2176,806



## II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

**Ráckeresztúr Község Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**..../2018.(.....) önkormányzati rendelete**  
**A helyi építési szabályzatról**

Ráckeresztúr Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet szerint, a véleményezésben részt Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság vízügyi és vízgazdálkodási hatósági jogkörben, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, az Országos Vízügyi Főigazgatóság, a Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, Budapest Főváros Kormányhivatal Közlekedésselügyeleti Főosztály Útügyi Osztály, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Légügyi Hivatala Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály a Székesfehérvári Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, a Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatala, a Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya, a Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala, a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály, a Székesfehérvári Megyei Rendőr-főkapitányság, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala Országos Atomenergia Hivatal Országos Tisztifőorvosi Hivatal, továbbá Ráckeresztúr Község Önkormányzata Képviselő-testületének, a szervezeti és működési szabályzatról szóló ..... önkormányzati rendelet 1. melléklet, I. rész 1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró ..... Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### I. FEJEZET

#### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

##### 1. Általános rendelkezések

1. § E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség
- c) Főépület: olyan építmény, amely az adott építési övezetben vagy övezetben jelen rendelet szerint elhelyezhető funkciók céljára épül.
- d) Melléképület: Az építmények azon csoportja, amelyek a főépületek használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyárikonyha, fáskamra, szerszámháromlós, barkácsműhely, állattartó épület, fedett úszómedence, szauna, sport-és fitnessz épület.

- e) Telek zöldfelületként megtartandó része: a szabályozási terveken lehatárolt telekrész, amelyen kötelező zöldfelületet kialakítani és épület nem helyezhető el.

2. § A képviselő-testület:

- a) az építési övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet szerint állapítja meg,  
b) az SZT-1 jelű és M=1:4000 méretarányú Ráckeresztúr Rácszentmiklós és Szent László puszta településrész szabályozási tervét a 2. melléklet szerint állapítja meg,  
c) az SZT-2 jelű és M=1:4000 méretarányú Ráckeresztúr központi belterület északi településrész szabályozási tervét a 3. melléklet szerint állapítja meg,  
d) az SZT-3 jelű és M=1:4000 méretarányú Ráckeresztúr központi belterület déli településrész szabályozási tervét a 4. melléklet szerint állapítja meg,  
e) az SZT-4 jelű és M=1:10000 méretarányú külterület szabályozási tervét az 5. melléklet szerint állapítja meg,

3. § A helyi építési szabályzat:

- a) 1. függelékét képezi a műemlékek meghatározása;  
b) 2. függelékét képezi a régészeti területek meghatározása;  
c) 3. függelékét képezi a mintakeresztmetszelvek meghatározása

**2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása**

4. § (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal;  
b) építési övezet, övezet határa és jele;  
c) építési hely  
d) Telek zöldfelületként megtartandó része

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) védőtávolságok;  
b) műemlék;  
c) műemléki környezet;  
d) régészeti terület;  
e) régészeti érdekű terület  
f) országos ökológiai hálózat magterület;  
g) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe;  
h) tájképvédelmi terület határa;  
i) kerékpárút

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ;  
b) belterületi határ  
c) helyi védelem alatt álló épületek;

- d) javasolt magánút kialakítás
- e) gyalogút
- f) OTrT szerinti tervezett gyorsvasút nyomvonala és védőtávolsága

## **II. FEJEZET**

### **KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

5. § (1) Gyalogátkelőhelyeket akadálymentesen kell megépíteni.

(2) A közterületi parkolókat minden esetben fásított, burkolt formában kell megépíteni, a meglévőket ennek megfelelően kell átalakítani.

## **III. FEJEZET**

### **AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **3. Régészeti területek**

6. § (1) A település régészeti területein a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) A régészeti értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

#### **4. Műemlék védelem**

7. § (1) A település egyedi védett műemlékein és a műemlékek környezetben történő építés esetén, a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) A műemléki értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

#### **5. Helyi értékvédelem**

8. § (1) A településen a külön jogszabályban helyi védetté nyilvánított épületek és műtárgyak részesülnek helyi védelemben.

(2) Helyi védelem alatt álló épület, műtárgy esetén a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait kell figyelembe venni.

## **IV. FEJEZET**

### **A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **6. Táj- és Természetvédelem**

9. § (1) A település területén az országos jelentőségű védett természeti területek, az Országos Ökológiai Hálózat Magterülete és az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Védett területen 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű épület nem építhető.

## **V. FEJEZET**

### **KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK**

#### **7. Környezetvédelem**

10. § (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- a) Állattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 10 m-nél tovább kell elhelyezni.
- b) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
- c) nagylétszámú állattartó telep létesíthető a településen, de az új telep nem lehet közelebb
  - ca) lakóterülethez, különleges rekreációs-idegenforgalmi területhez, turisztikai erdőterülethez, védett természeti területhez, másik állattartó telephez: 300 m-nél;
  - cb) vízfolyáshoz, vízfelülethez 100 m-nél.
- d) a nagylétszámú állattartó telep telkét legalább 10 m védőfásítással kell körülvenni.

(4) Gazdasági területen a közterülettel határos telekhatár mentén 5 m széles, az építési övezettel illetve övezettel határos telekhatár mentén 10 m széles többszintes zöldterületet kell létesíteni.

## 8. Felszín alatti vizek védelme

11. § (1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően, Ráckeresztúr település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny.

(2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(3) A szennyvízközművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.

(4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

(5) Vízvédelmi területtel érintett építési övezetekben, övezetekben a keletkező szennyvizet közüzemi szennyvízelvezető hálózat hiányában zárt szennyvíz tárolóban kell gyűjteni.

(6) Vízvédelmi területtel érintett építési övezetekben, övezetekben nem létesíthető házi vízkivétel céljára ásott, vagy fúrt kút.

## 9. A levegő védelme

12. § (1) Ráckeresztúr Község az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

- a) tevékenységet folytatni,
- b) új építményt elhelyezni, illetve meg lévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

(3) A területen zavaró környezeti hatású búzzel járó területhasználat nem folytatható.

### **10. A termőföld védelme**

13. § (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

(2) A terület egészén csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(3) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

### **11. A zaj elleni védelem**

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

(2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

## **VI. FEJEZET**

### **VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **12. Védőterületek, védőtávolságok**

15. § (1) A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) szennyvízátemelő
- d) természet közeli folyó és állóvizek
- e) természeti területek

(2) A közüzemi szennyvízátemelő védőtávolsága 10 m.

## **VII. FEJEZET**

### **EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

#### **13. Telekalakítás**

16. § (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek területe és legkisebb szélessége az építési övezetnek megfelelő, a telek alakja a beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) A település közigazgatási területén nyeles telek ott alakítható ki, ahol az adott telektömbben már található kialakult nyeles telek.

(3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(4) Új közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 4,0 m-nél.

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

(6) Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméret - a szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést és elbirtoklást kivéve - tovább nem csökkenthető.

(7) Fekvő telek esetében az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességnek a telek rövidebb oldalán kell teljesülnie.

## **VIII. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI**

### **14. Általános előírások**

17. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú:

- a) vízellátás,
- b) szennyvíz és csapadékvíz elvezetés,
- c) villamos energia és földgázellátás,
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.

(2) Közmű számára új szolgalmi jog bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.

(3) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(4) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

### **15. Vízellátás**

18. § (1) A vízvezeték védőtávolság igénye a vonatkozó szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.

(2) A beépítésre szánt területen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, vagy meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, ha a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

### **16. Szennyvízelvezetés**

19. § (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település beépítésre szánt területein tilos.

(3) Szennyvíz bevezetés:

- a) nyílt árokba,

- b) időszakos vagy állandó vízfolyásba
- c) felhagyott kutakba

szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

20. § (1) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 3 m<sup>3</sup>-t és a rendelkezésre álló közcsonna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:

- a) a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni;
- b) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
  - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadás megoldható
  - bb) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
  - bc) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

(2) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 3 m<sup>3</sup>-t, és a közcsonna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:

- a) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
  - aa) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
  - ab) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
  - ac) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási határfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- b) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsonna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(3) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) útkapcsolat biztosított.

### **17. Szennyvízkezelés, szennyvízelhelyezés**

21. § (1) Közüzemi szennyvízátemelő műtárgy kizárólag búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy létesíthető. A műszaki beavatkozás tényleges megvalósítása után a védőtávolság a hatóság által megállapított mértékűre csökken.

(2) Közüzemi szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

### **18. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**

22. § (1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően Ráckeresztúr település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny.

(2) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vízbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizet közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet.

23. § (1) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területen a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azt feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(2) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszivárogtatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

(3) Terepszint alatti építmény, építményrész elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, és a kialakult természetes viszony károsan nem befolyásolható. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

24. § (1) Vízjárta területeken önálló terepszint alatti építmény (pince) nem építhető.

(2) Vízjárta területen valamennyi építési övezetben és övezetben történő építés esetén a keletkező csapadékvíz nem szivárogtatható el, a csapadékvíz elvezetése csak kiépített csapadékvíz-elvezető rendszerbe történhet.

## 19. Villamosenergia ellátás

25. § (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén új villamosenergia ellátási hálózatokat közlekedési és közműterületen vagy közforgalom céljára el nem zárt magánúton kell elhelyezni.

## 20. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

26. § (1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:

- a) Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető a c) pont figyelembevételével,
- b) Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek építési telkein lakóépületektől 200 méter távolságra önálló tartószerkezettel is telepíthető antenna
- c) silók, tornyok, továbbá más, 20 méter magasságot meghaladó, meglévő építmény tetejére bármely területen elhelyezhető antenna – az építmény magasságától függetlenül.

## IX. FEJEZET

### ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

#### 21. Az építés általános feltételei

27. § (1) Kialakult telkek esetében a beépíthető telek területe az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterülettől eltérhet.

(2) A meglévő, már kialakított telkek esetében amennyiben a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók, a telek beépíthető.

28. § (1) Új állattartó épületet lakóterületen az utcafronti építési vonaltól számított legalább 15 m-en túl, építési helyen belül lehet elhelyezni.

(2) E rendelet előírásainak nem megfelelő, meglévő állattartó épületek felújíthatók, azonban bővítésük nem lehetséges.

29 § (1) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.

(2) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat.

(3) Melléképület építési helyen belül építhető.



(4) Belvízzel veszélyeztetett területen az épületek földszinti padlóvonalát a mértékadó belvízszint felett kell kialakítani. Az érintett területen pinceszint nem építhető.

## **22. Beépítési mód, beépítési hely**

30.§ (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy a telektömbben kialakult telekhatár.

(2) Az előkert méretét és az előkerti építési vonalat beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni.

(3) Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége minimum: 5 m.

(4) Az építési övezetekben az előkert mérete:

- a) vegyes és lakó építési övezetben kialakult, vagy minimum: 5 m,
- b) gazdasági építési övezetek esetében: 10 m, kivéve a már beépített telektömböt, ahol az előkert méretét a meglévő épületek homlokvonalának figyelembevételével kell meghatározni.
- c) egyéb övezet esetében minimum: 5 m.

(5) Építési telken oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete:

- a) az építési övezet előírása szerinti, vagy
- b) lakóterületen és vegyes területen a telektömbben kialakult vagy 4,5 m, vagy
- c) az a)-b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben a telektömbben kialakult vagy 6 m.

(6) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje

- a) az építési övezet előírása szerinti, vagy
- b) lakóterületen és vegyes területen 3,0 m,
- c) az a)-b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben az építési övezetre előírt épületmagasság fele, de legalább 3,0 m,
- d) gazdasági területen a tényleges tűztávolság fele, de legalább 3 m

(7) Építési telken a hátsókert mérete 6,0 m, kivéve:

- a) ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,
- b) a 450 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek esetében 4 m, vagy a kialakult állapot szerinti,
- c) fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 m is lehet.

## **X. FEJEZET**

### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

#### **23. Beépítésre szánt területek tagozódása**

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

- a) Lke - rövidítéssel jelölt kertvárosias lakóterület ;
- b) Lf - rövidítéssel jelölt falusias lakóterület;
- c) Vt - rövidítéssel jelölt településközpont terület;
- d) Vi – intézményi terület

- e) Gksz - rövidítéssel jelölt kereskedelmi, szolgáltató terület,
- f) Gip - rövidítéssel jelölt ipari terület;
- g) Gá – rövidítéssel jelölt általános gazdasági terület;
- h) K-id - rövidítéssel jelölt különleges idegenforgalmi, rekreációs terület;
- i) K-sp - rövidítéssel jelölt különleges sportterület;
- j) K-mü - rövidítéssel jelölt különleges mezőgazdasági üzemi terület;
- k) K-temető - rövidítéssel jelölt különleges temető terület;
- l) K-rehab- rövidítéssel jelölt különleges rehabilitációs terület;
- m) K-közmű- rövidítéssel jelölt különleges közmű terület;

## 24. Kertvárosias lakóterület

32. § (1) Kertvárosias lakóterület Lke jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület

- a) lakó;
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) szállás jellegű;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépület építhető, melyben legfeljebb 4 lakó rendeltetési egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladja, vagy az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek. Elhelyezhető továbbá a lakófunkciót kiegészítő funkciók számára telkenként egy önálló épület.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.

(5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) önálló kirakatszekrény;
- b) trágyatároló;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;

(6) Az Lke-2 jelű építési övezetben az építési helyen belül több önálló, többlakásos lakóépület is elhelyezhető. Több önálló lakóépület építése esetén nem építhető a lakófunkciót kiegészítő funkció számára önálló melléképület, azt a lakóépületekkel egy tömbben kell megépíteni. Önálló épületként elhelyezhető az építési övezetben megengedett nem lakóépület funkciójú főépület is.

## 25. Falusias lakóterület

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

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

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy főépület építhető, melyben legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(4) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 1,5 m-rel túlléphető, amennyiben az a közterület irányából takart és nem rontja a településképet.

(5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületepítő műtárgy nem helyezhető el.

(6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a 3,5 tonnát meghaladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.

(7) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 m-es teleksávban.

## 26. Településközpont terület

34. § (1) A településközpont terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) igazgatási, iroda;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- e) kulturális, közösségi szórakoztató;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Önálló lakóépületek a területen elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával.

(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületepítő műtárgy nem helyezhető el.

(5) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- b) állattartó építmény
- c) trágyatároló, komposztáló;
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- e) építménynek minősülő antennaszerkezet.

(6) Vt-1 jelű építési övezetben az oldalkert legkisebb mérete 3 m.

(7) Vt-3 és Vt-4 jelű építési övezetekben történő építés esetén az OTÉK szerinti gépjárművek elhelyezése közterületen biztosítható.

## 27. Intézményi terület

35. § (1) A településközpont terület Vi jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) iroda;
- b) kereskedelmi, szállás;
- c) kulturális, közösségi szórakoztató;
- d) hitéleti

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Önálló lakóépületek a területen nem elhelyezhetők el, az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épületekben legfeljebb 4 db, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető.

(3) Az intézményi terület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(4) Az építési övezet építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy nem helyezhető el.

(5) Az építési övezetben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
- b) állattartó építmény
- c) trágyatároló, komposztáló;
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- e) építménynek minősülő antennaszerkezet.

## 28. Kereskedelmi, szolgáltató terület

36. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) a kereskedelmi, szolgáltató tevékenységhez tartozó iroda;
- d) gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás és munkásszállás

rendeltetést is tartalmazhat

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

### **29. Egyéb ipari terület**

37.§ (1) Az egyéb ipari terület Gip jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység céljára szolgáló;
- b) ipari,
- c) az ipari tevékenységhez tartozó iroda,
- d) energiaszolgáltatási és településgazdálkodási

rendeltetést is tartalmazhat

(2) Az övezet építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Az egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

### **30. Általános gazdasági terület**

38. § (1) A környezetre jelentős zavaró hatást gyakorló ipari terület Gá jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység céljára szolgáló;
- b) kereskedelmi, szolgáltató, raktár
- c) általános gazdasági tevékenységhez tartozó iroda;

rendeltetést is tartalmazhat

(2) Az általános gazdasági építési övezet építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Az építési övezet építési telkein több önálló épület is elhelyezhető.

### **31. Különleges idegenforgalmi terület**

39. § (1) Különleges idegenforgalmi, rekreációs, K-id jellel jelölt terület az idegenforgalommal összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető több önálló kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális és önálló lakó épület is.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az építési övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 10 m lehet.

(5)Az épületeket és a melléképítményeket is építési helyen belül kell elhelyezni.

### **32. Különleges sportterület**

40. § (1) Különleges sport K-sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények (szabadtéri sportpályák, fedett sportlétesítmények, kiszolgáló létesítmények, gazdasági épületek, szabadtéri színpad, szállásépületek) elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület sport és ehhez kapcsolódó vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató, igazgatási, szállás, lakó és gazdasági rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az építési övezet építési telkeit részleges közművesítéssel kell ellátni.

(4) Különleges terület – sportterület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

### **33. Különleges mezőgazdasági üzemi terület**

41. § (1) Különleges mezőgazdasági üzemi K-mű jellel jelölt építési övezetben mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények, állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények, mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, műhely és tároló épület, és nem közforgalmú üzemanyag-töltő állomás, irodaépület helyezhető el.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető továbbá telkenként egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(3) Mezőgazdasági üzemi területen

- a) az előkert mérete: portaépület esetén 0,0 m, egyéb épület esetén 5,0 m.
- b) az oldalkert legkisebb mérete: 5,0 m (kivéve az ökológiai hálózat övezetével határos telekhatár mentén, ahol 30,0m)
- c) a hátsókert legkisebb mérete: 10,0 m (kivéve az ökológiai hálózat övezetével határos telekhatár mentén, ahol 20,0m)

(4) Az építési övezetben az alkalmazott technológia miatt szükséges építmények magassága az övezetre előírt épületmagasság értékénél magasabb lehet.

### **34. Különleges temető terület**

42. § (1) Különleges temető K-tem jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – temető építési övezeteiben elhelyezhető épület kegyeleti és ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges terület – temető építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítéssel kell ellátni.

(4) Különleges terület – temető építési övezeteinek építési telkein több önálló épület is elhelyezhető.

### **35. Különleges rehabilitációs terület**

43. § (1) Különleges rehabilitációs K-rehab jellel jelölt építési övezetben a rehabilitációval, prevencióval kapcsolatos építmények helyezhető el.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület szállás, lakó, szolgáltató és gazdasági rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az építési övezet építési telkeit részleges közművesítéssel kell ellátni.

(4) Különleges rehabilitációs terület építési telkein több épület is elhelyezhető.

### **36. Különleges közmű terület**

44. § (1) Különleges közmű K-közmű jellel jelölt építési övezet, melyben kizárólag a közműépítmények és azokat kiszolgáló épületek és műtárgyak elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges közmű építési övezet építési telkein több önálló épület is elhelyezhető.

## **XI. FEJEZET**

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 37. Beépítésre nem szánt területek tagozódása

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

- a) Közlekedési terület, ezen belül:
  - aa) Köu - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület;
  - ab) Kök - rövidítéssel jelölt kötöttpályás közlekedési terület
- b) Zöldterület
  - ba) Z-kp - rövidítéssel jelölt zöldterület – közpark
  - bb) Z-kk - rövidítéssel jelölt zöldterület – közkert
- c) Erdőterület, ezen belül:
  - ca) Ev - rövidítéssel jelölt védelmi erdő terület;
  - cb) Eg - rövidítéssel jelölt gazdasági célú erdő terület;
  - cc) Ek - rövidítéssel jelölt közjóléti erdő terület
- d) Mezőgazdasági terület, ezen belül:
  - da) Má - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület;
  - db) Mk - rövidítéssel jelölt kertes mezőgazdasági terület
- e) V - rövidítéssel jelölt vízgazdálkodási terület;
- f) TK - rövidítéssel jelölt természetközeli terület;
- g) Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi rekreációs terület

### 38. Közlekedési területek általános előírásai

46.§ (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (közúti) és Kök (kötöttpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

(3) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

(4) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szabályozási szélesség alatt nem alakítható ki.

(5) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.

### 39. Zöldterületek általános előírásai

47. § (1) Zöldterület - közkert a Z-kk és zöldterület- közpark Zkp jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Z-kk és Zkpvövezetben elhelyezhető

- a) a pihenést és testedzést szolgáló és vendéglátó rendeltetést tartalmazó építmény,
- b) a terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmény.

(3) Z-kk és Z-kp övezet telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 6,0 m-es épületmagassággal helyezhetők el, legalább részleges közművesítésre rendelkezésre állása esetén.

#### 40. Erdőterület

48. § (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

49. § (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület az Eg jellel jelölt övezet, mely elsősorban a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet.

- a) Beépíthető legkisebb telekterület: 1 ha (10 000 m<sup>2</sup>),
- b) Beépítési mód: szabadonálló,
- c) Beépítettség legfeljebb 0,5 %,
- d) Épületmagasság legfeljebb 6,0 m.

50. § (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület az Ek jellel jelölt övezet, mely elsősorban a közjóléti erdőhasználattal összeegyeztethető épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet.

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

#### 41. Általános mezőgazdasági terület

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

(2) Má-1 jelű övezetben elhelyezhető:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
- c) az ezekhez kapcsolódó saját termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;
- d) lakó építmény.

(3) Nagy létszámú állattartó telep létesíthető. Nagylétszámú állattartó telep lakóterülettől, különleges területtől, másik állattartó telephez, országos ökológiai hálózat határától, vízfolyástól, vízfelülettől legkevesebb 300 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.

(4) Állattartó telep, belterülettől, továbbá belterületen kívüli beépítésre szánt területtől és országos ökológiai hálózat határától, vízfolyástól, vízfelülettől legkevesebb 100 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.

(5) Általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK.) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) az önálló lakóépület legfeljebb 300 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lehet
- b) a beépíthető telek szélessége legalább 30 m,
- c) a beépítés módja szabadon álló,
- d) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,



e) az épületmagasság legfeljebb 7,0 m.

(6) Az országos ökológiai hálózattal érintett földrészletek esetében az épületeket az ökológiai hálózattal nem érintett területrészen kell elhelyezni.

(7) Az általános mezőgazdasági övezetben, több önálló telekből az OTÉK rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében 3%-os beépíthetőséggel a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

52. § (1) Az Má-2 jelű övezetbe a mezőgazdasági területek ökológiai, természetvédelmi, illetve vízvédelmi (környezetvédelmi) okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.

(2) Az övezetben az egyéb, vízügyi, környezetvédelmi, vagy természetvédelmi jogszabályokban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható.

(3) Az övezetben építmények akkor helyezhetők el, ha azok a természeti, táji értékeket nem károsítják, a környezetet nem veszélyeztetik. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad.

(4) Az övezetben tájidegen létesítmény, mobil szerkezet, lakókocsi nem helyezhető el.

(5) Új villamosenergia-ellátási, valamint táv- és hírközlő vezetékek csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhetők, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.

(6) Korlátozott használatú általános mezőgazdasági területen az OTÉK mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) 1 ha telekméretig épület nem építhető, az 1 ha-t (10 000 m<sup>2</sup>) meghaladó telkeken a beépítettség mértéke legfeljebb 3% lehet.
- b) az önálló épület legfeljebb 200 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lehet
- c) a beépíthető telek szélessége legalább 40 m,
- d) a beépítés módja szabadon álló,
- e) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,
- f) az épületmagasság legfeljebb 5,0 m,
- g) a területen birtokközpont központi telke nem létesíthető.

(7) Az Má-2 jelű mezőgazdasági területen birtokközpont központi telke nem lehet.

53. § (1) Az Má-3 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, kertművelés és az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Má-3 jelű övezetben elhelyezhető:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
- b) az ezekhez kapcsolódó saját termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;
- c) lakó építmény.

(3) Az övezetben állattartó épület nem létesíthető.

(4) Az Má-3 jelű övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK.) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) az önálló lakóépület legfeljebb 200 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lehet
- b) a beépíthető telek szélessége legalább 20 m,
- c) a beépítés módja szabadon álló,
- d) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 50 m,
- e) az épületmagasság legfeljebb 5,0 m.

## 42. Vízgazdálkodási terület

54. § (1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe a következő területek tartoznak:

- a) a patakok, tavak-tározók medrei
- b) a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából meghatározott szélességű parti sávok
- c) a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben
- d) a felszíni vízfolyások hullámterei
- e) a vízbeszerzési területek (védett vízbázisok) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom)

(2) A vízgazdálkodási területek a V jelű vízmedrek övezete

(3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet.

(4) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen levő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

(5) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(6) Az övezet telkein legfeljebb 2%-os beépítettséggel, 5,0 m-es épületmagassággal elhelyezhetők a pihenést, kikapcsolódást szolgáló, valamint a terület fenntartásához szükséges építmények – a vonatkozó jogszabályok betartása mellett.

## 43. Természetközeli terület

55. § (1) Természetközeli területek a TK jellel jelölt

- a) mocsár
- b) nádas
- c) sziklás területek területei

(2) Természetközeli területen csak a terület rendeltetésével összefüggő műtárgy (pl. madárles, legfeljebb 6,0 m magas kilátó, stég, esőbeálló stb.) helyezhető el.

#### **44. Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi - rekreációs terület**

56. § (1) Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület a Kb-ir jellel jelölt övezet, mely elsősorban idegenforgalommal, turizmussal és rekreációval összefüggő tevékenységhez szükséges létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén az idegenforgalmi szolgáltatás és ellátás, fogadás, kiszolgálás, pihenés céljára szolgáló és ezzel összefüggő építmények helyezhetők el.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető a beépítési % keretein belül.

(4) Az övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja szabadonálló;
- b) a beépítettség mértéke 5 %
- c) legnagyobb megengedhető épületmagasság: 6,0 méter

## **XII. FEJEZET**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

57. § (1) E rendelet 2018..... napon lép hatályba

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni, kivéve, ha a folyamatban levő ügyben e rendelet a kérelmező fél számára kedvezőbb feltételeket tartalmaz.

(3) Hatályát veszti Ráckeresztúr Község Önkormányzata Képviselő-testületének, Ráckeresztúr Község helyi építési szabályzatáról valamint Szabályozási Tervéről szóló 18/2006.(IX.20.) önkormányzati rendelete.

Dr.Szentes-Mabda Katalin Dóra

polgármester sk.

Dr.Nagy Gábor

jegyző sk.

A rendeletet kihirdettem: 2018.....

Dr. Nagy Gábor  
jegyző sk.

## 1. melléklet az 1/2018.(I.23.) önkormányzati rendelethez

**Az építési övezetek beépítési módja és határértékei**

1.	A	B	C	D	E	F	G
2.	Az építési övezet jele	A beépítés módja	A kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható legkisebb telek-terület (m <sup>2</sup> )	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A megengedett legnagyobb épület-magasság (m)	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)
3.	Kertvárosias lakóterületek						
4.	Lke-1	O	15	700	30	5,5	50
5.	Lke-2	SZ	30	2000	30	7,0	50
6.	Falusias lakóterületek						
7.	Lf-1	O	18	1000	30	5,0	40
8.	Lf-2	O	20	1500	25	5,0	40
9.	Lf-3	O	18	1000	20	4,5	40
10.	Lf-4	O	14	700	25	6,5	50
11.	Lf-5	O	16	800	30	6,5	50
12.	Településközponti vegyes területek						
14.	Vt-1	SZ	14	600	40	9,0	20
15.	Vt-2	O	16	700	40	6,0	20
16.	Vt-3	Z	16	600	40	6,0	10
17.	Vt-4	Z	10	250	40	4,5	10
18.	Intézményi terület						
19.	Vi-1	SZ	50	3000	25	7,0	40
20.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek						
21.	Gksz-1-	SZ	30	3000	40	6,0	20
22.	Gksz-2	SZ	30	4000	40	8,0	40
23.	Egyéb ipari terület						
24.	Gip-1	SZ	30	4000	40	10,0	40
25.	Általános ipari terület						
26.	Gá-1	Sz	40	4000	30	7,0	30

27.	Különleges területek						
28.	K-id	SZ	-	5000	10	7,5	60
29.	K-sp	SZ	-	5000	10	8,0	60
30.	K-mü-1	SZ	40	2000	40	6,0	30
31.	K-mü-2	SZ	50	8000	40	7,5	30
32.	K-mü-3	SZ	30	5000	40	8,5	30
33.	K-tem	SZ	30	5000	10	6,5	60
34.	K-rehab	SZ	30	2000	30	7,0	50
35.	K-közmű	SZ	30	800	40	7,0	50

2. melléklet az ...../2018.(.....) önkormányzati rendelethez

**Ráckeresztúr Rácszentmiklós és Szent László pusztá településrész szabályozási terve**

3. melléklet az ...../2018.(.....) önkormányzati rendelethez

**Ráckeresztúr központi belterület északi településrész szabályozási terve**

4. melléklet az ...../2018.(....) önkormányzati rendelethez

**Ráckeresztúr központi belterület déli településrész szabályozási terve**

5. melléklet az ...../2018.(.....) önkormányzati rendelethez

**Ráckeresztúr külterület szabályozási terve**

1. függelék az .../2018.(.....) önkormányzati rendelethez

**A település műemléki védelem körébe tartozó ingatlanai**

törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	helyrajzi szám
9738	22318		Kertészlak ex-lege műemléki környezete	Műemléki	205, 206, 207, 210, 211/1, 212, 213, 215, 217/1, 217/2
1736	3772	Móra Ferenc utca	Zichy-Hadik-kastély	Műemlék	228/56, 228/57, 228/17, 228/18, 228/19, 228/20, 228/21, 228/22, 228/23, 228/24, 228/25, 228/26, 228/27, 228/28, 228/29, 228/30, 228/31, 228/32, 228/33, 228/35, 228/36, 228/37, 228/38, 228/39, 228/40, 228/41, 228/42, 228/43, 228/44, 228/45, 228/46, 228/47, 228/48, 228/49, 228/50, 228/51, 228/52, 228/53, 228/54, 228/58, 228/59, 228/60
9738	3773	Kertész utca 22.	Kertészlak	Műemlék	211/2, 214
10451	3770	Kastélypark	Ráckeresztúr, a volt Zichy-Hadik-kastély műemléki környezete	Műemléki környezet	60/1, 229, 230, 228/56, 228/57, 231, 228/59, 228/60, 61/2, 58/4, 59, 228/58, 232/25, 189/115

## 2. függelék az /2018.(.....) önkormányzati rendelethez

lelőhely azonosító	helyszín, elnevezés	jellege	kora	HRSZ (a Miniszterelnökség nyilvántartott adatai)	megjegyzés
22026	Szent László puszta	- település	- római kor	0197/4	
57239	Szent László puszta I.	- település	- középkor	0148, 0208/2, 0199/13, 0197/4, 0217	
22144	Szent László puszta II.	- telepnym - templom - temető	- római kor - késő középkor - késő középkor	0180/1, 0191/2, 0180/2, 0191/1, 0167	
22145	Szent László puszta III.	- település	- késő középkor	0191/2	
38654	M6/58/Fejér	- szórványtelep - szórványtelep - szórványtelep - település - település (kovácsműhely)	- őskor, újkőkor (korai-, középső neolitikum) - őskor, bronzkor - római kor - Árpád-kor - középkor	042, 043/9, 043/10, 023/22, 043/27, 043/14, 023/24, 043/21, 043/30, 023/23, 043/24, 043/31, 043/28, 043/22, 043/25, 043/16, 043/19, 023/25, 043/29, 043/23, 023/26, 023/29, 023/30, 023/28, 023/27	<b>a helyszíni szemle alapján a 043/32 és a 043/33 hrsz. is érintett</b>
41212	Malontai út mellett	- telep - telep	- őskor - népvándorlás kor	070/6, 070/1, 070/2	<b>helyesen: 070/1, 070/2, 070/11</b>

66951	Szent László- patak	- telep	- őskor	0121/1, 0196/3, 0144/15, 0144/11, 0144/10, 396, 395/2, 395/1, 397/2, 397/1, 398, 399/1, 399/2, 400/2, 400/1, 402/2, 403/2, 402/1, 401/1, 401/2, 0144/8, 0144/7	<b>eredetileg ismeretlen korú</b>
86383	Vásártéri dűlő VII.	- telep  - telep - telep	- őskor, bronzkor (dunántúli mészbetétes kerámia)  - római kor  - középkor	0220/1, 0148, 0217, 0251, 0259/49, 0259/51, 0259/50, 0259/40, 0259/52, 0259/53, 0248, 0211, 0219	<b>részben Martonvásár területére esik. Ráckeresztúr területét érintő hrsz.:</b>  <b>0220/1, 0148, 0217, 0211, 0219</b>

3. függelék az ...../2018.(.....) önkormányzati rendelethez

### Minta kereszt-szelvények