VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ IRODA
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
H-1016 BUDAPEST, GELLÉRTHEGY UTCA 30-32
TELEFON: (36 1) 224-3100 FAX: (36 1) 224-3105 Pf: 20 153

RÁCKERESZTÚR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

TSZ.:2088/2000-3.2.2.

JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

2006. NOVEMBER

VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ IRODA
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
H-1016 BUDAPEST, GELLÉRTHEGY UTCA 30-32
TELEFON: (36 1) 224-3100 FAX: (36 1) 224-3105 Pf: 20 153

RÁCKERESZTÚR
KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

JÓVÁHAGYOTT
TERVDOKUMENTÁCIÓ

Felelős tervező:	Havas Mária	TT1 01-1065/01
Településtervezés, örökségvédelem:	Havas Mária, Rosivall Emese Ökrös László	
Régészet	*Vágner Zsolt*	
Környezetvédelem, tájrendezés:	Hamar József Rosivall Emese Móricz Anna	
Közlekedés:	Gruber Sarolta, Dálnokyné Devecseri Anikó	
Közlekedési konzulens:	Lombár István,	
Közművek:	Földesné Thurn Judit Sarkadi Katalin	

Ügyvezető igazgató: Dr. Orosz Bálint

TSZ.:2088/2000-3.2.2. **2006. NOVEMBER**

VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ IRODA
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
H-1016 BUDAPEST, GELLÉRTHEGY UTCA 30-32
TELEFON: (36 1) 224-3100 FAX: (36 1) 224-3105 Pf: 20 153

TARTALOMJEGYZÉK

RÁCKERESZTÚR
KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓJÁHOZ

A. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

1. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA
2. SZERKEZETI TERVLAP, M=1:15000, M=1:8000
3. A TELEPÜLÉSRENDEZÉS HOSSZÚ TÁVÚ FELADATAI

B. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
2. SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK, M=1:10000, M=1:2000, M=1:5000

VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ IRODA
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
H-1016 BUDAPEST, GELLÉRTHEGY UTCA 30-32
TELEFON: (36 1) 224-3100 FAX: (36 1) 224-3105 Pf: 20 153

A. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

Ráckeresztúr Község képviselő Testületének
212/2006. (IX. 19.) számú határozata
Ráckeresztúr község településszerkezeti tervének jóváhagyásáról

Ráckeresztúr Község Önkormányzatának Képviselő Testülete megtárgyalta a Polgármester „Ráckeresztúr Településrendezési Eszközei – Településszerkezeti Terv" tárgyú előterjesztését és az alábbi határozatot hozta:

1. Ráckeresztúr Község Önkormányzatának Képviselő Testülete a Váti Kht. által dokumentált és jelen határozat mellékletét képező
   - 1. Településszerkezeti terv leírását
   - 2. Településszerkezeti tervet és mellékleteit (M=1: 8000, M=1:15000)

   elfogadja.

2. Felhívja a tisztségviselők figyelmét, hogy a községben folyó fejlesztési, rendezési tevékenységet hangolják össze jelen határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervvel.

Ónody Miklós
polgármester

Dr. Hekman Tibor
jegyző

RÁCKERESZTÚR TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

Jelen településszerkezeti terv az Önkormányzat 174/2001.(VI.29.) ÖH sz. határozatával megállapított településfejlesztési koncepción alapul.

A településszerkezeti terv figyelembe vette, szükség szerint kiegészítette és pontosította a község területén Fejér Megye Területrendezési Tervének egyeztetési anyagát.

A/1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1. A határozat hatálya

(1) A határozat hatálya kiterjed Ráckeresztúr község közigazgatási területére.

(2) A határozat elválaszthatatlan részét képezik a településszerkezeti tervlapok, melyek M = 1 : 8000 léptékű térképen a beépítésre szánt területeket (belterületeket), M = 1 : 15 000 léptékű térképen a teljes igazgatási területet ábrázolják.

2. Térszerkezeti kapcsolatok, regionális összefüggések

(1) Ráckeresztúr község Fejér megye Dunaújvárosi térségéhez tartozik. (Ercsi, Besnyő, Beloiannisz, Pusztaszabolcs, Iváncsa, Adony, Perkáta, Kulcs, Rácalmás, Nagyvenyim, Mezőfalva, Baracs, Kisapostag, Nagykarácsony és Erdőszállás településekkel együtt) Gazdasági kapcsolata Martonvásárral térszerkezeti jelentőségű. A község része az Ercsi kistérségnek (Ercsi, Ráckeresztúr, Martonvásár, Tordas, Gyúró, Kajászó, Baracska és távlatban Vál)

(2) Ráckeresztúr igazgatási területét jelenleg sem az országos főúthálózat, sem a vasúthálózat elemei nem érintik. Az M6 gyorsforgalmi út tervezett, építés alatt lévő nyomvonala a település belterületétől DK-re metszi az igazgatási területet. Az M6 nyomvonalának a térségben a 6204. j. ök. úton lesz csomópontja.

(3) A szerkezeti tervben a települést az országos közúthálózatba bekapcsoló 6204. j. Ercsi-Martonvásár összekötő út települést elkerülő nyomvonala a községtől északra húzódik. A településen áthaladó jelenlegi nyomvonal települési főútként fog távlatban is működni. A települést elkerülő nyomvonalszakaszt és a települési főutcát gyűjtőutak kapcsolják össze négy helyen.

(4) A kistérség fejlesztési koncepciójával összhangban az igazgatási területet érinti az M6-os gyorsfogalmi út Százhalombattai csomópontjához kapcsolódó, Martonvásárt északról elkerülő út, mely egyben az „Észak-Fejér ipari park” feltáró útja.

(5) A Szent László víz mellett vezetett kerékpárút a kerékpáros turizmust szolgálja; e mellett a település főutcáját követő – mellette vagy vele párhuzamosan vezetett egyéb nyomvonalon kijelölt – kerékpáros nyomvonal is szükséges a munkába járó lakosság számára.

3. Népesség, ellátás

(1) A település lakónépességét a településrendezési tervekben 3500 fővel kell figyelembe venni.

(2) A településben számottevő idegenforgalommal sem területi, sem ellátási szinten nem lehet számolni.

(3) A település ellátó létesítményeit 3500 fő lakónépességre kell méretezni.

4. A településszerkezeti tervlap elemei

(1) A településszerkezeti tervlap – e határozat előírásainak megfelelő – értelmezését részben a tervlap (jelkulcs), részben jelen szövegrész tartalmazza.

(2) A településszerkezeti tervlap elemei:
a) Közigazgatási határ
b) Belterületi határ
c) Közutak (forgalmi utak, gyűjtőutak) nyomvonalai és csomópontjai
d) Gyalogos, és kerékpáros utak
e) Területfelhasználási egységek területi meghatározása, belterületen az általános építési használat szerint (kivételt képeznek a különleges területek, ahol a sajátos építési használat is kötelező eleme a településszerkezeti tervnek), külterületen pedig a sajátos használat szerint.

f) Fejlesztési területek
g) Tartalék területek
h) A területfelhasználást jelentősen befolyásoló védőtávolságok, védősávok
i) Védett természeti-táji értékek, területek
j) Védett művi értékek, területek

5. Településszerkezet, területfelhasználás

(1) A település igazgatási területe a területhasználat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően belterületre, illetve külterületre oszlik.

(2) A település közigazgatási területe építési szempontból:
a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt), illetőleg
b) beépítésre nem szánt
terület.

(3) A belterület nagysága csak kis mértékben növelhető, mert a fejlesztésre alkalmas területek egyben vagy kiváló termőhelyi adottságú területek, vagy az ökológiai folyosóhoz kapcsolódnak.
Fejlesztési területek:
lakóterületi fejlesztési területek (a belterülethez közvetlenül kapcsolódva):
- É-K-en a Csokonai utca mögötti terület (5 ha)
- D-K-en a Határ út melletti terület (3,5 ha)
- D-K-en a Felső tábla területének része (5 ha)
- É-on a Rákóczi utca melletti terület (0,75 ha)
- É-on a Rákóczi alatti terület (5 ha)

tartalék lakóterületi fejlesztési terület (a belterületben lévő mezőgazdasági területek):
- D-K-en a volt keskenyvágányú gazdasági vasút vonala melletti terület (4 ha)

gazdasági fejlesztési területek (a belterülethez közvetlenül kapcsolódva):
- D-K-en a meglévő mezőgazdasági üzemi területek (8 ha)
- D-K-en a szérüskert melletti terület (6 ha)

tartalék gazdasági fejlesztési területek:
- D-K-en a jelenlegi szérüskertek területe (8 ha)
- É-on a tervezett „Észak.Fejér Ipari park” területe (170 ha)

Különleges fejlesztési területek:
- különleges temető terület, a Budai Nagy A. u. végén (3,5 ha)
- különleges sportterület, a Rákóczi út és a Szent László víz közötti terület (3,5 ha)
- különleges szabadidő központ- rekreációs terület a Martonvásári határ melletti terület (50 ha) - beépítésre nem szánt, 5% alatti beépíthetőséggel.
- különleges rekreációs terület továbbá a tervezett sportpálya és a Szent László víz közötti terület (3 ha)
- A rácszentmiklósi volt Lyka kastély és kertje (4 ha)

A vegyes, településközponti fejlesztési területek (a központi lakóterületek folyamatos átalakulásával)
- a Hősök tere és a Kossuth Lajos u. térsége

Tartalék vegyes, településközponti fejlesztési területek
- a Kossuth Lajos u. mögötti tömbbelső É-i része

Területében fejlesztésre nem javasolt, de hosszú távon megmaradó beépítésre szánt területek:
- a Szent László pusztai meglévő gazdasági (mg. major, állattartó telep) és lakóterületek.

(4) Sajátos fejlesztési terület a község igazgatási területének északi harmadában az a350 ha-nyi mezőgazdasági terület melyet a község szélerőmű-park kialakítására szán.

(5) A beépítésre szánt terület szintterület-sűrűsége az alábbi lehet:

	Szintterület-sűrűség max.
a) Lakóterület	
kertvárosi	0,6
falusias	0,5
b) Vegyes terület	
településközpont	1,0
központi	0,8
c) Különleges terület	
rekreációs	0,1
sport	0,05
bánya	0,05
temető	0,05
városüzemeltetési	0,2
d) Gazdasági terület	
kereskedelmi szolgáltató	0,5
ipari (jelentős mértékben nem zavaró hatású),	0,4
mezőgazdasági kutató-üzemi (állattartó)-,	0,4
mezőgazdasági üzemi (állattartó)-,	0,3

(5) A beépítésre nem szánt terület:
- a) Zöldterület (közpark)
- b) Különleges szabadidő-központ 0,02
- c) Erdőterület
  - védelmi
  - gazdasági
  - túrisztikai
- d) Mezőgazdasági terület
  - általános
  - korlátozott használatú általános
  - korlátozott, szélerőmű park számára fenntartott
- e) Egyéb terület
  - vízgazdálkodás
- f) Közlekedési és közműterület

A településszerkezeti terv területfelhasználási egységei:

6. Lakóterületek (lakásellátás)

(1) Ráckeresztúr község lakóterületei:
- a) kertvárosi lakóterület: a vegyes településközponti területekhez közvetlenül kapcsolódó tömbök, valamint a Szent László pusztai lakóterületek.
- b) falusias lakóterület: a község összes többi meglévő és tervezett lakóterülete.

(2) A lakásellátás fejlesztése:
- tervezett lakóterületen: 80 - 100 lakás
- tömbfeltárásban: 120 - 150 lakás
- meglévő tömbök telekosztásai révén: 100 - 150 lakás

összesen: 300 - 400 lakás

7. Településközponti vegyes területek (intézményellátás)

(1) A község meglévő (és tervezett) intézményei a település központjában településközponti vegyes besorolásúak egységesen.

(2) Területük a község alapfokú ellátó intézményeit (igazgatás, egészségügy, nevelés, oktatás, művelődés) teljes egészében magába foglalja.

8. Központi vegyes terület

(1) Ráckeresztúr regionális jelentőségű funkciót ellátó intézménye a református egyház által működtetett drogrehabilitációs központ.

(2) A volt Polgármesteri Hivatal épülete és telke –volt (Dréher) kastély - alkalmas további regionális intézményi funkció ellátására távlatban.

9. Gazdasági területek

(1) Ráckeresztúr területén jelenleg nincsenek, de a község munkahely teremtése szempontjából kiemelten fontos, hogy kijelölésre kerüljenek – nem zavaró hatású - ipari gazdasági területek. A korábbi mezőgazdasági majorok területei és a hozzájuk kapcsolódó bővítési területek kapnak ipari-gazdasági és mezőgazdasági ipari-gazdasági területi besorolást.

10. Üdülési, pihenési (rekreációs) célú területek

(1) Ráckeresztúr területén nincs, és nem is kerül kialakításra üdülőterület.

(2) A Martonvásári határ mellett a Szentháromság szobor környezete –amely része lesz a helyi természetvédelmi területnek is - rekreációs területként fejlesztendő.

(3) A megyei területrendezési tervben meghatározott, a Szent László víz mentén húzódó ökológiai zöldfolyosó mentén kerékpárút kialakítása javasolt.

11. Különleges területek

(1) Különleges zöldfelület jellegű terület a meglévő és a tervezett Temető valamint a községi Sportpálya területe

(2) Különleges rekreációs terület a Martonvásári határ mellett a Szentháromság szobor tágabb környezete, elötte a közúttal párhuzamosan húzódó jelenlegi szántóterület, mely szabadidős funkcióra fejlesztendő.

(3) Különleges terület:
- a regionális szennyvíztisztító területe a belterülettől délre

12. Közlekedési és közműterületek

(1) A községnek az országos közúthálózatba tartozó útjai, valamint települési gyűjtőútjai közlekedési területnek minősülnek.

(2) Országos mellékút a 6204.sz. Ercsi - Martonvásár ök. út jelenlegi nyomvonala, mindaddig, amíg a Ráckeresztúr belterületét elkerülő nyomvolnal megvalósul. A jelenlegi nyomvonal távlatban települési főútként fog működni.

(3) Gyűjtőutak:
Kocsi-Mayer u., Rózsa u.,Hóvirág u., Madách u., Dózsa Gy. U., Csokonai u.

(4) Tervezett jelentős közparkolók a tervezett kereskedelmi gazdasági területek súlypontjában, a meglévő temető és a tervezett sportpálya mellett.

(5) A szerkezetet és a területfelhasználást befolyásoló közműterületek:
- a Szent László patak vízgazdálkodási célból fenntartandó sávja;
- vízműterület;
- szennyvíztisztító telep;
- gázfogadó és a nagyközépnyomású gázvezeték;
- a nagyfeszültségű villamos távvezetékek védőtávolsága.

13. Zöldterületek

(1) A község meglévő zöldterületei (közparkjai):
- Hősök tere;
- Eötvös utcán lévő tér;

(2) Jelentős zöldfelülettel bíró intézmények:
- Templomkert;
- volt Polgármesteri Hivatal (volt Dréher kastély) kertje

(3) Tervezett közparkok:
- tervezett sportpálya mellett;
- Rózsa utca mellett;

14. Mezőgazdasági területek

(1) Mezőgazdasági terület a következő településszerkezeti egységekre tagolódik:
a) Általános mezőgazdasági terület (Má).
b) Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület (Mko),
c) Korlátozott használatú szélerőműpark létesítésére szánt mezőgazdasági terület (Mko-sz),

(2) Általános mezőgazdasági terület (Má) a község külterületi mezőgazdasági területének legnagyobb része

(3) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko) a tájvédelem és az ökológiai zöldfolyosó megtartása érdekében került kijelölésre a Szent László víz mentén

(4) Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko-sz) a szélerőmű-park létesítésére szánt mezőgazdasági terület, mely a szélerőmű.-park létesítésével egyidejűleg művelhető mezőgazdasági terület marad.

15. Erdőterületek

(1) A község erdőterületei általában gazdasági rendeltetésűek.

(2) A védelmi rendeltetésű erdők a mg.-i majorok és a tervezett gazdasági területek melletti meglévő ill. a tervezett temető melletti javasolt erdőterület és a tervezett regionális szennyvíztisztító körüli véderdőz és a mezővédő erdősávok.

(3) Turisztikai rendeltetésűként besoroltak a Szentháromság szobor mellett meglévő erdőterületek.

16. Egyéb terület

(1) Egyéb terület az OTÉK 30.§-a szerint a vízmedrek (vízfolyás, tó) területe.

17. Települési értékvédelem, táj- és természetvédelem

(1) Ráckeresztúr község országos műemléki védettségű létesítményei:

1638	Kossuth u.	1164hrsz.	R.k. templom	Egyházi
1639	László puszta	214hrsz..	Szentháromság-szobor	Kisemlék

melyek műemléki környezetét a településszerkezeti tervlapok tartalmazzák.

(2) Helyi védelemre javasolt:

- egyedi védelem:

Kossuth u. 38 hrsz. volt Polgármesteri Hivatal (Dréher kastély) épülete és kertje
Kossuth u. 114 hrsz. Régi általános iskola épülete
Ady Endre u 1258 hrsz.. Pethő család sírkápolnája a temetőben
Rácszentmiklós Külterület Volt Lyka kastély és parkja
Korniss u. 1145/26 hrsz. Magtár (tornyos majorsági épület)
Pince majorsági épület
Hősök tere 1261 hrsz. I. világháborús emlékmű
Hősök tere 1261 hrsz. … emlékmű
Feszület Külterület (Ercsi út mentén)

- területi védelem:

Dózsa György u. népi épületek
Kossuth u. beépítési karakter

- helyi természetvédelmi terület:

A Szent László víz medre és a mellette lévő természetközeli állapotú ökológiai folyosó területek (erdők, gyepek, vízállásos részek)

18. Környezetvédelem

(1) Kezdeményezni kell a martonvásári határrészhez közeli szennyvízleürítő hely megszüntetését.

(2) A tervezett szennyvíztisztító telepen olyan technológiai megoldást kell alkalmazni, hogy a szükséges védőtávolság 500m-en belül maradjon.

(3) Meg kell vizsgálni a Szent László-puszta feletti volt víztározó (vagy annak egy része) újbóli feltöltésének lehetőségét, mivel az ökológiai és környezeti szempontból is kívánatos lenne.

(4) Rekultiválni, rendezni kell az ugyancsak Szent László-pusztához közeli roncsolt, hulladékkal szennyezett területrészt (0199/13 hrsz.)

(5) Bővíteni kell a mezővédő erdősávok rendszerét, az új útvonalak (elkerülő, M6) belterület felőli oldalán véderdősáv telepítést kell tervezni.

(6) A lakóterületek szomszédságában lévő gazdasági területeken csak olyan tevékenységeket szabad megengedni, amelyek szennyvízkibocsátása a lakóterületi normákat nem lépi túl.

Függelék:

(1) Ráckeresztúr országosan védett műemlékei :

Utca	Helyrajzi szám	Megnevezés	Típus
1638	Kossuth u. 1164hrsz.	R.k. templom	Egyházi
1639	László puszta 214hrsz..	Szentháromság-szobor	Kisemlék

VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ IRODA
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
H-1016 BUDAPEST, GELLÉRTHEGY UTCA 30-32
TELEFON: (36 1) 224-3100 FAX: (36 1) 224-3105 Pf: 20 153

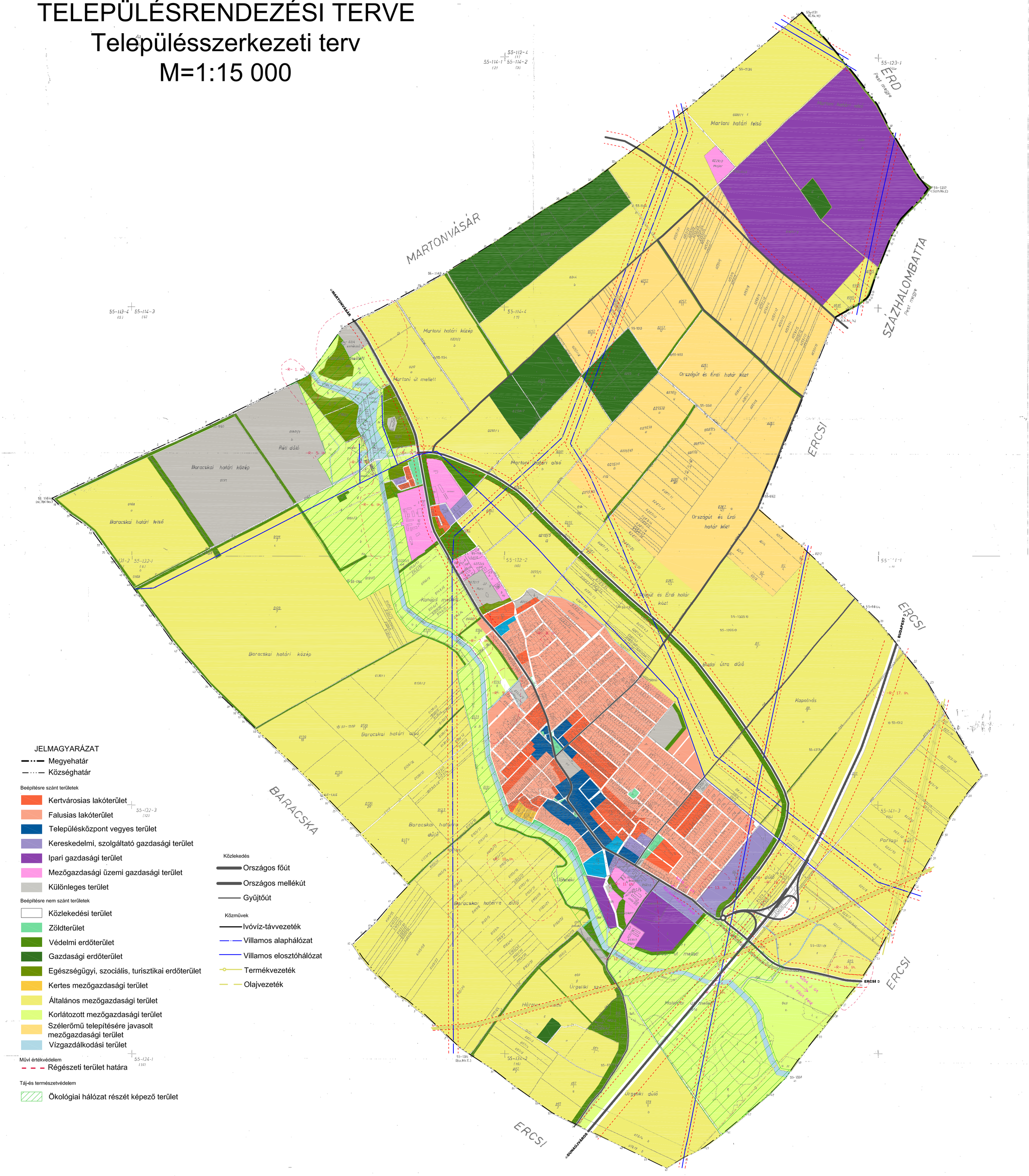
A/2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

M=1:15 000, M=1:8000

RÁCKERESZTÚR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

Településszerkezeti terv

M=1:15 000



212/2006. (IX. 19.) sz. határozattal jóváhagyva

VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ IRODA KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
H-1016 Budapest, I., Gellérthegy u 30-32. Telefon: (1) 224-3100 Fax: (1) 224-3105

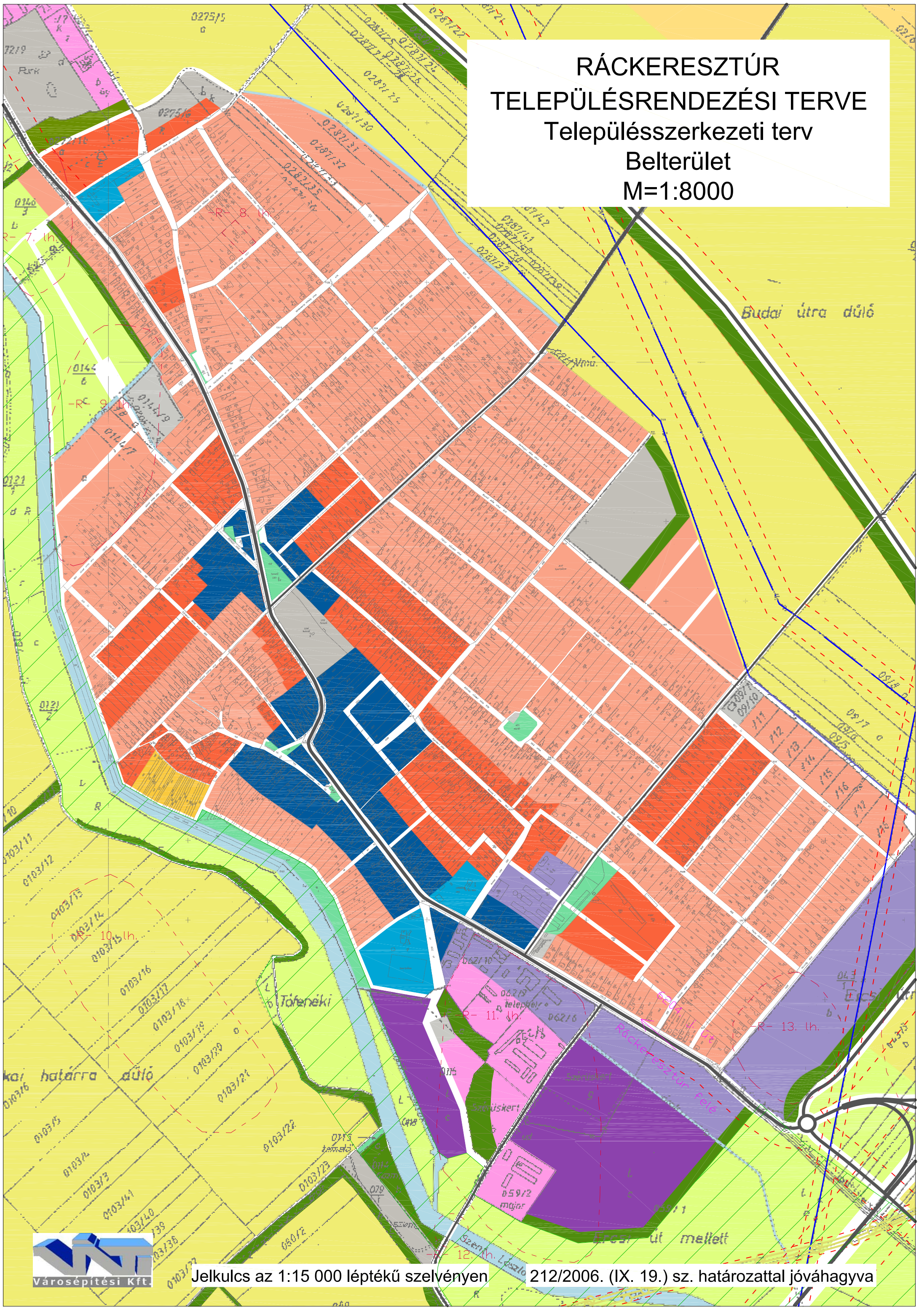
Megbízó: RÁCKERESZTÚR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA			Törzsszám: 2088/2000
A munka megnevezése: RÁCKERESZTÚR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE			Rajzszám:
Munkarész megnevezése: Településszerkezeti terv			Lépték: 1:15 000
Munkatárs:	Felelős tervező: Havas Mária	Ügyvezető igazgató: Dr. Orosz Bálint	Dátum: 2006. november

RÁCKERESZTÚR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

Településszerkezeti terv

Belterület

M=1:8000



Jelkulcs az 1:15 000 léptékű szelvényen 212/2006. (IX. 19.) sz. határozattal jóváhagyva

Városépítési Kft.

A/3 A TELEPÜLÉSRENDEZÉS HOSSZÚ TÁVÚ FELADATAI
(intézkedési javaslat)

A településrendezés feladatai a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazottak térbeli rögzítése, szabályozása.

Az egészséges lakó- és munkakörülmények biztosítása érdekében:

-új vállalkozási területek kialakítása:
-a vízmű mögötti területen
-a Kossuth Lajos utca menti MG. üzemi területek kereskedelmi gazdasági területként való szabályozásával
-az M6-os mögötti területen (nagy távlatban)
- Észak-Fejér Ipari parkban
(ezek az intézkedések a munkahely teremtés feladatát is segítik)

-a Martonvásár-Ercsi összekötő út forgalmának csökkentése:
-hosszú távon csak adminisztratív eszközökkel (sebesség és súlykorlátozás)
-nagy távlatra a szerkezeti terv a települést elkerülő nyomvonalat tartalmaz, melynek területét biztosítani kell.

A népesség fejlődésének és lakásszükségletének biztosítása érdekében:

-Javasolt tömbfeltárások kialakítása:
-Kossuth Lajos utca két oldalán lévő tömbök
-Eötvös, Szegfű, Budai utcák közötti tömb
-Dózsa György és Bajcsy-Zsilinszky utcák közötti tömbök

-Javasolt belterületi bővítések:
-Csokonai utca mögötti terület
-Régi tervezett sportpálya mögötti terület
-Gázfogadó mögötti terület
-József Attila utca mögötti terület

-Javasolt nagy távlatú lakóterületi bővítések (tartalék):
-a Rózsa utcai gyüjtőúthoz kapcsolódó terület
-a Ref. Drog-rehabilitációs központ melletti (kül)terület

A településközpont és intézményeinek fejlesztése érdekében:

-településközponti vegyes terület kialakítása a Hősök tere környezetében:
-új közterületi kapcsolat kialakítása az iskola és az orvosi rendelő mellett
-a Posta és Teleház új közös létesítménye az iskolához kapcsolódva
-a Hősök tere kevéssé színvonalas pavilonsorának felszámolása, helyette színvonalas pavilonsor kialakítása az ÁFÉSZ bolt és a Takarék-szövetkezeti egység mögött.

-településközponti zöldfelületeinek esztétikai javítása:
-arculatfejlesztési terv készítése és megvalósítása
-a Hősök kertjének körülkerítése élő sövénnyel
-a temető fásítása és élő sövénnyel való körülkerítése.
-a parkoló kialakítása a temető mellett a Kocsi-Mayer utcában.
-tartalék terület kijelölése a temető számára a Budai Nagy Antal utca végén.

A sportolás és a szabadidő eltöltése lehetőségeinek fejlesztése érdekében:

-új sportpálya kialakítására tartalék terület biztosítása:
-a Rákóczi utca és a Szent László-víz közötti területen
-ehhez kapcsolódva ligetes kialakítású szabadidős terület fejlesztése a Szent László-víz partján

-Sportolási célú kerékpárút alakítandó ki a Szent László-víz mentén a teljes igazgatási területen.

-Rekreációs terület alakítandó ki a Szentháromság szobor környezetében Szent László-pusztán:

A történeti, településképi értékek védelme érdekében:

-Helyi értékvédelmi rendeletet kell alkotni:
-a jelentős épületek és szobrok egyedi védelmére
-a település karakteres utcáinak védelmére
-felmérési tervet kell készíteni a védelemre javasolt épületekről.

-a szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat külön foglalkozzon:
-a karakteres beépítési mód megőrzésével (épületelhelyezés)
-a a védelemre javasolt utcákban a meglévő karakterhez igazodó új építési előírásokkal.

-Lehetőség szerint a költségvetési támogatással segíteni kell a helyi védett épületek fennmaradását, értékőrző felújítását.

A környezet és a természet védelme érdekében:

-Az átmenő forgalom környezetszennyezésének csökkentésére:
-a sebesség és súlykorlátozás bevezetése

-a Halastó természetes környezetének megőrzése érdekében:
-a tó vízfelületének helyreállítása
-Környezetének helyi természetvédelmi területként való védelme.
-Környezetének rekreációs, turisztikai területként való rendezése, turisztikai erdő és különleges rekreációs (vállalkozási) területek kialakítása.

VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ IRODA
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
H-1016 BUDAPEST, GELLÉRTHEGY UTCA 30-32
TELEFON: (36 1) 224-3100 FAX: (36 1) 224-3105 Pf: 20 153

B. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

B/1. RÁCKERESZTÚR KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (HÉSZ)

TARTALOMJEGYZÉK

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§ A rendelet hatálya és alkalmazása
2.§ A szabályozás elemei
3.§ Területfelhasználás

II. BEL- ÉS KÜLTERÜLET

4.§ Az igazgatási terület tagozódása
5.§ A belterületi határ módosítása

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

6.§ Lakóterületek építési övezetei
7.§ Vegyes területek építési övezetei
8.§ Gazdasági területek építési övezetei
9.§ Különleges területek építési övezetei
10.§ Építési övezetek általános előírásai

IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

11.§ Közlekedési és közműterületek övezetei
12.§ Zöldterületek övezetei
13.§ Erdőterületek övezetei
14.§ Mezőgazdasági területek övezetei
15.§ Általános mezőgazdasági terület
16.§ Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület
117.§ Korlátozott funkciójú szélerőmű-park célú mezőgazdasági terület
18.§ Egyéb területek

V. EGYÉB ELŐÍRÁSOK

19.§ Közlekedési létesítmények
20.§ Közművesítés, közműépítmények
21.§ Környezetvédelem
22.§ Táj- és természetvédelem
23.§. Régészeti értékvédelem
24.§ Építészeti értékvédelem
25.§. Zöldfelületi értékvédelem

VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

26.§ Záró rendelkezések

MELLÉKLETEK

FÜGGELÉK

Ráckeresztúr Község Önkormányzat Képviselő-testületének
18/2006. (IX. 20.) számú rendelete
Ráckeresztúr község
Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ),
valamint Szabályozási Tervéről

Ráckeresztúr Község Képviselő Testülete a Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ), valamint Szabályozási Tervéről, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §. (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, figyelemmel az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletben foglaltakra **a 212/2006 (IX. 19.) sz. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervnek megfelelően** a VÁTI KHT által 2088/2000. törzsszámon készített dokumentáció alapján a Képviselő-testület Ráckeresztúr Község Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervéről az alábbi rendeletet alkotja.

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya és alkalmazása
1.§

(1) Jelen rendelet hatálya Ráckeresztúr község közigazgatási területére terjed ki.
(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak
- az általános érvényű jogszabályok rendelkezései,
- az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK),
- a jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási tervek

szerint szabad.
(3) Jelen rendeletet az 1 : 10 000 ma.-ú (külterületi), az 1:5000 ma.-ú (Szent László pusztai és Rácszentmiklósi) és az 1 : 2000 ma.-ú (belterületi) szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.

A szabályozás elemei
2.§

(1) A szabályozási terv elemei kötelezőek vagy irányadóak.
(2) I. rendű kötelező szabályozási elemek:
- közigazgatási határ,
- területfelhasználási egység határa,
- szabályozási vonal, ha különböző területfelhasználási egységet választ el,
- az övezeti jelnek a területfelhasználásra utaló jele,
- a szerkezeti jelentőségű utak (országos főút, országos mellékút, települési mellékút) nyomvonalai és csomópontjai,
- helyi védelemre javasolt művi értékek

(3) Az I. rendű kötelező szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.
(4) II. rendű kötelező szabályozási elemek
- a (2) bekezdésben nem említett kötelező elemek.

(5) A II. rendű kötelező szabályozási elemek módosítása legalább a tömb egészére kiterjedő (részletes) szabályozási terv készítésével, illetve a meglévő szabályozási terv módosításával történhet meg.
(6) Irányadó szabályozási elemek:
- tervezett belterületi határvonalak,
- telekhatárok (amelyek nem kötelező szabályozási vonalak egyben),
- kiszolgáló utak,
- közlekedéshez kapcsolódó egyéb jelek (parkoló),
- intézmények, közműlétesítmények jelei (beírások),

(7) Az irányadó szabályozási elemek telekosztási tervek alapján, illetve az utak keresztmetszeti elemeinek méretezésével pontosíthatók, illetve módosíthatók.

Területfelhasználás
3.§

(1) A település közigazgatási területe építési szempontból:
a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt), illetőleg
b) beépítésre nem szánt
területeket tartalmaz.
(2) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:
- lakóterület: kertvárosias lakó-, falusias lakó-,
- vegyes terület: településközponti vegyes, központi vegyes

- gazdasági terület: kereskedelmi szolgáltató-,
  ipari (jelentős mértékben nem zavaró hatású),
  mezőgazdasági kutató-üzemi (állattartó)-
  mezőgazdasági üzemi (állattartó)-,
- különleges terület: sport
  idegenforgalmi-rekreációs,
  temetkezési célú-,
  városüzemeltetési célú (közmű)
  bánya és
  szennyvíztisztító terület.

(3) Beépítésre nem szánt terület lehet:
- közlekedési és közműterület,
- zöldterület (közpark, fásított köztér, egyéb)
- különleges szabadidőközpont rekreációs terület,
- erdőterület: védelmi (védett és védő)-,
  gazdasági
  turisztikai-,
- mezőgazdasági terület: általános-,
  korlátozott funkciójú általános-,
  korlátozott funkciójú, ***szélerőmű park célú-,***
- egyéb terület (vízgazdálkodással összefüggő).

II. BEL- ÉS KÜLTERÜLET

Az igazgatási terület tagozódása
4.§

(1) A település közigazgatási területe a területhasználat intenzitásától, illetve a jogi állapottól függően - a terv szerint - az alábbi részekre oszlik:
a) központi belterület,
b) egyéb beépített területek
(távlatban belterületek):Szent László puszta,
Rácszentmiklós
c) tervezett belterület: fejlesztési területek,
tartalék terület
d) külterület: meglévő, megmaradó terület,
távlatban belterületbe javasolt terület.

A belterületi határ módosítása
5.§

(1) Belterületbe kell vonni a tényleges igények függvényében, ütemezetten az alábbi területrészeket:
- A belterület déli széléhez kapcsolódó meglévő és tervezett gazdasági területeket,
- A belterület északi széléhez kapcsolódó tervezett lakóterületeket.

Új területet belterületbe vonni csak a tényleges funkció szükségessége és várható megvalósulása esetén szabad.

(2) Nagy távlatban kell belterületbe vonni a további tervezett lakóterületeket valamint a tervezett temető és sportpark területét.

(3) A tervezett lakó-, különleges illetve gazdasági-, fejlesztésre előirányzott területeken a belterületbe vonás előtt területet felhasználni és építési tevékenységet folytatni csak ideiglenes jelleggel lehet. A belterületbe vonást követően a közben épült épületek bontása kártalanítás nélkül elrendelhető.

(4) Tartalék területnek kell kezelni a távlati fejlesztések területeit:
- A (2) bekezdésben szereplő területeket.
- A tervezett megváltozó területfelhasználású, beépítésre nem szánt területeket is (közpark, erdő, vízfelület)

(5) A tartalék területként jelölt területek célja a hosszú, illetve nagy távban szükséges fejlesztések területi biztosítása. A tervezett területfelhasználási kategória megvalósításáig, illetve szükség szerint belterületbe vonásáig átmenetileg a jelenlegi rendeltetésnek megfelelő besorolást kell figyelembe venni (korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület).

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

Lakóterületek építési övezetei

6.§

(1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet:
a) kertvárosias lakóterület (**Lke**)
b) falusias lakóterület (**Lf**)

(2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A kertvárosias lakóterület jellemzően laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet is magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(a) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
1. legfeljebb négylakásos lakóépület,
2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(b) A kertvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető:
1. legfeljebb hatlakásos lakóépület,
2. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
3. sportépítmény,
4. üzemanyagtöltő,
5. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

A kivételesen elhelyezhető építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(c) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
1. szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
2. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
3. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) A kertvárosias lakóterületen (**Lke**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési

(5) övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	**Lke$_1$**-O/30/4,5/700	**Lke$_2$**-Sz/25/4,5/1000	**Lke$_3$**-SZ/30/6,5/2000
Beépítési mód	oldalhatáron álló	szabadon álló*	szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 25	max. 25
Építménymagasság (m)	min. 3,5	min. 3,5	min. 5,0
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 6,5
Telekterület (m^2)	min. 700	min. 1000	min. 2000
Telekszélesség (m)	min. 15	min. 20	min. 30
Zöldfelület (%)	min. 50	min. 50	min. 50
Közművesítettség	teljes	teljes	teljes

(5) Kertvárosias lakóterületen a lakóépületen kívül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, barkácsműhely, műterem, kisállattartó létesíthető.

(6) Az állattartó épület beépíthető alapterülete:
- a telek területének max. 5%-a lehet Lke1 övezetben,
- a telek területének max. 10%-a lehet Lke3 övezetben, külön megjelölt „építési hely 2” területen, max.: 2,5 m - es építménymagassággal

a beépítettség előírt mértékén belül.

(7) Az Lke2 övezetben – lakópark kialakítása esetén - állattartó épület nem létesíthető.

(8) Melléképítmények közül kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény, hulladéktároló, közműcsatlakozó, közműpótló, kemence, jégverem létesíthető.

(9) A falusias lakóterület jellemzően alacsony laksűrűségű, a beépített telekrészhez kapcsolódó, vagy önálló - mezőgazdaságilag hasznosított kertterülettel is rendelkezik és amely lakóépületen kívül mező- és erdőgazdasági építmények elhelyezésére szolgál.

A falusias lakóterületen elhelyezhető:
1. lakóépület,
2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
4. szálláshely szolgáltató épület,
5. kézműipari építmény,
6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
7. sportépítmény,
8. üzemanyagtöltő.

(10) A falusias lakóterületen (**Lf**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	**Lf$_1$**-O/30/4,5/1000	**Lf$_2$**-O/25/4,5/1500	**Lf$_3$**-O-Hv/30/ 4,0/1000
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló*	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 30	max. 25	max. 30
Építménymagasság (m)	min. 3,5	min. 3,5	min. 3,2
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 4,0
Telekterület (m^2)	min. 1000	min. 1500	min. 1000
Telekszélesség (m)	min. 18	min. 20	min. 18
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40	min 40
Közművesítettség	min. részleges	min. részleges	min. részleges

*utcavonalon álló épület elhelyezéssel

(9) Falusias lakóterületen lakóépületen kívül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, műhely, műterem, pince, présház, állattartó, gabonatároló, pajta létesíthető. Az állattartó épület beépíthető alapterülete a telek területének max. 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül.

(10) Lakóterületen utcavonalon álló beépítési előírás esetén általában előkert nélküli, utcavonalon álló, a történetileg kialakult épülettömegeknek megfelelő épület építhető. Ennek értelmében az utcai homlokzaton sem tornác, sem emeleti ki- vagy visszaugrás, erkély, oromfali loggia, vagy nagyobb ablak nem engedélyezhető.

(11) Lakóterületen az előkert általános értéke 5m. Az övezeti előírásban szereplő „e*" az előkert egyedi, az utcában már jellemzően kialakult értékére utal, melyhez az új beépítésekkel is igazodni kell.

(12) Az épületek tetőgerince nem lehet az építménymagasság+**4,0m**-nél magasabban. A tetőidom csak 38°- 45° közötti tetőhajlásszöggel alakítható ki.

(13) A melléképítmények közül kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény, hulladéktároló, közműcsatlakozó, közműpótló, kemence, jégverem létesíthető.

Vegyes területek építési övezetei
7.§

(1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használat szerint *településközpont vegyes és központi vegyes terület* –re tagozódnak.

(2) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, kulturális valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(a) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
1. lakóépület,
2. igazgatási épület,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
4. egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
6. sportépítmény,
7. parkolóház, üzemanyagtöltő,

(b) A településközpont vegyes területen kivételesen elhelyezhető:
1. nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
2. termelő kertészeti építmény.

A kivételesen elhelyezhető építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(c) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(3) A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, regionális szintű intézmények elhelyezésére szolgál.

(a) A központi vegyes területen elhelyezhető:
1. igazgatási épület,
2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
3. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
4. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
5. sportépítmény,
6. többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő,
7. nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
8. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
9. más lakások a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírása szerint:
- meghatározott szintszám felett csak lakások létesíthetők,
- az épületek szintterületének meghatározott arányát csak lakás létesítésére lehet felhasználni.

(b) A központi vegyes területen kivételesen elhelyezhető:
1. a (2) bekezdés 6. pontjában nem szereplő üzemanyagtöltő,
2. a (2) bekezdés 8. pontjában nem szereplő lakóépület.

A kivételesen elhelyezhető építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(c) A központi vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(5) Településközpont vegyes területen (**Vt**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	**Vt_1**-O/40/7,0/600	**Vt_2**-O/40/5,5/600	**Vt_3**-Z/40/5,5/600
Beépítési mód	oldalhatáron álló	zártsorú vagy oldalhatáron álló	oldalhatáron álló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 50	max. 50
Építménymagasság (m)	min. 3,5	min. 3,5	min. 4,0
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 4,5	max. 5,5
Telekterület (m^2)	min. 600	min. 600	min. 700
Telekszélesség (m)	min. 14	min. 14	min. 16
Zöldfelület (%)	min. 20	min. 20	min. 20
Közművesítettség	teljes	teljes	teljes

(6) Az építési övezetben állattartási, illetve növénytermesztést szolgáló építmény nem helyezhető el.

(7) Vegyes, településközponti övezetekben utcavonalon álló beépítési előírás esetén általában előkert nélküli, utcavonalon álló, a történetileg kialakult épülettömegeknek megfelelő épület építhető.
Ennek értelmében az utcai homlokzaton sem tornác, sem emeleti ki- vagy visszaugrás, erkély, oromfali loggia, vagy nagyobb, üvegportál jellegű ablak nem engedélyezhető.

(8) Az épületek tetőgerince nem lehet az építménymagasság + **4,0**m-nél magasabban. A tetőidom csak 38°- 45° közötti tetőhajlásszögű lehet.

(9) Központi vegyes területen (**Vk**) telket alakítani, illetve azt beépíteni az egyes építési övezetekre az alábbiakban megállapított beépítési jellemzőkkel lehet.

Építési övezet jele	**Vk_1**-Sz/25/6,5/10000	**Vk_2**-Sz/40/7,5/4000
Beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 25	max. 40
Építménymagasság (m)	min. 5,0	min. 6,0
Építménymagasság (m)	max. 6,5	max. 7,5
Telekterület (m^2)	min. 10000	min. 4000
Telekszélesség (m)	min. 50	min. 40
Zöldfelület (%)	min. 40	min. 40
Közművesítettség	teljes	teljes

(10) A Vk_1 építési övezetben állattartási, illetve növénytermesztést szolgáló építmény nem helyezhető el.

(11) A település központi terei mentén (Hősök tere, Szent János tér) épületet elhelyezni csak az utca-szakasz egészére vonatkozó, az egységes térfalat bemutató utcakép (Min 2-2 szomszédos épület homlokzatának fejlesztési javaslata) alapján lehet.

Gazdasági területek építési övezetei
8.§

(1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint:
a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**Gk**),
b) ipari gazdasági terület (**Gip**),
b) mezőgazdasági üzemi terület (**Gm**),
c) kísérleti mezőgazdasági üzemi terület (**Gkm**) lehet.

(2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású kereskedelmi, raktározási gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
(a) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
1. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
3. igazgatási, egyéb irodaépület,
4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
5. sportépítmény.
(b) A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető:
1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
2. egyéb közösségi szórakoztató épület.
A kivételesen elhelyezhető építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be.

Építési övezet jele	**Gk_1**-SZ/40/4,5/3000	**Gk_2**-SZ/40/6,5/5000
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	min. 3,5	min. 5,0
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 6,5
Telekterület (m^2)	min. 3000	min. 5000
Telekszélesség (m)	min. 30	min. 40
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 30
Közművesítettség	teljes	teljes

(5) Az ipari gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású üzemi jellegű gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(a) Az (egyéb) ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(b) Az ipari gazdasági területen - a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület kivételével - kivételesen elhelyezhető:

1. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
2. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

A kivételesen elhelyezhető építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(6) Az ipari gazdasági terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be.

Építési övezet jele	**Gip$_1$**-SZ/40/6,5/4000	**Gip$_2$**-SZ/40/7,5/6000
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	min. 5,0	min. 6,0
Építménymagasság (m)	max. 6,5	max. 7,5
Telekterület (m^2)	min. 4000	min. 6000
Telekszélesség (m)	min. 40	min. 50
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 30
Közművesítettség	teljes	teljes

(7) A mezőgazdasági üzemi gazdasági terület elsősorban az állattartással és növénytermesztéssel kapcsolatos gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(a) A mezőgazdasági üzemi területen elhelyezhető:

1. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
3. igazgatási, egyéb irodaépület,
4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
5. sportépítmény.

(b) A mezőgazdasági üzemi területen kivételesen elhelyezhető:

1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
2. egyéb közösségi szórakoztató épület.

A kivételesen elhelyezhető építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(8) A mezőgazdasági üzemi gazdasági terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be.

Építési övezet jele	**Gm$_1$**-SZ/40/5,5/5000	**Gm$_2$**-SZ/40/6,5/8000
Beépítési mód	Szabadon álló	Szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 40	max. 40
Építménymagasság (m)	min. 3,5	min. 5,0
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 6,5
Telekterület (m^2)	min. 5000	min. 8000
Telekszélesség (m)	min. 40	min. 50
Zöldfelület (%)	min. 30	min. 30
Közművesítettség	részleges	részleges

(9) A kutatási mezőgazdasági üzemi gazdasági terület elsősorban az állattartással és növénytermesztéssel kapcsolatos gazdasági tevékenységi és kutatási valamint ezek irodái és egyéb – a kutatási tevékenységhez kötött szolgáltatással összefüggő - célú épületek elhelyezésére szolgál.

(a) A kutatási mezőgazdasági üzemi területen elhelyezhető:

1. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
3. igazgatási, egyéb irodaépület,
4. parkolóház, üzemanyagtöltő,
5. sportépítmény.

(b) A kutatási mezőgazdasági üzemi területen kivételesen elhelyezhető:

1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
2. egyéb közösségi szórakoztató épület.

A kivételesen elhelyezhető építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(10) A kutatási mezőgazdasági üzemi gazdasági terület építési telkei az alábbi táblázat szerinti beépítési jellemzőkkel építhetők be.

Építési övezet jele	**Gkm**-SZ/40/7,5/5000
Beépítési mód	Szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 40
Építménymagasság (m)	min. 6,0
Építménymagasság (m)	max. 7,5
Telekterület (m^2)	min. 5000
Telekszélesség (m)	min. 30
Zöldfelület (%)	min. 30
Közművesítettség	részleges

Különleges területek építési övezetei
9.§

(1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:
- a) -sport,(**Ksp**)
- b) -idegenforgalmi-rekreációs,(**Kir**)
- c) -temetkezési célú-, (**Kt**)
- f) -városüzemeltetési célú (közmű)(**Kü**),
- g) –szennyvíztisztító (**Ksz**)
- h) –bánya (**Kb**)

terület

(2) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A különleges sport-területen kizárólag a sportolással és a szabadidő eltöltésével kapcsolatos, illetve azt kiszolgáló építmények helyezhetők el

(4) A különleges idegenforgalmi-rekreációs terület Szent László puszta és Rácszentmiklós területe. Itt kulturális, sport, és vendéglátó létesítmények helyezhetők el, valamint kereskedelmi szálláshely a beépítési lehetőség 1/3-ad részén.

(5) A különleges temető, illetve kegyeleti park rendeltetésű terület a sírhelyek, síremlékek, ravatalozó(k) építményeinek elhelyezésére szolgál A temetőt közterület felől max 1,50m magas sövénnyel kísért áttört kerítéssel lehet bekeríteni. Más funkciójú területek közvetlen határán zárt, falazott kerítés is létesíthető, max. 2,40m magasságig.

(6) A különleges városgazdálkodási (közmű) terület a település fenntartásához szükséges – telekigényes – közmű létesítmények területe. A szennyvíztisztító területén az azzal technológiailag összefüggő gazdasági tevékenység (pl. biogáz előállítása szennyvíziszapból) folytatható, annak építmény vonzata az övezeti előírások keretein belül elhelyezhető.

(7) Az engedélyezett kavicskutatás területeinek az ökológiai hálózaton kívüli része a rendezési terv módosítása nélkül különleges bánya területté átminősíthető.

(8) A különleges területek építési telkeinek beépítési jellemzői:

Építési övezet jele	**Ksp**-Sz/8/4,5/10000	**Kr$_1$**-Sz/8/6,5/5000	**Kr$_2$**-Sz/4/4,5/10000
Beépítési mód	szabadon álló	szabadon álló	szabadon álló
Beépítettség (%)	max. 8	max. 8	max.:4
Építménymagasság (m)	min. 3,5	min. 5,0	min. 3,5
Építménymagasság (m)	max. 4,5	max. 6,5	max. 4,5
Telekterület (m$^{2)}$	min. 10000	min 5000	10000
Zöldfelület (%)	min. 60	min. 60	min. 70
Közművesítettség	részleges	teljes	részleges

Kb-Sz/4/4,5/5000	**Kt$_1$**-SZ/4/3,5/5000	**Kt$_2$**-SZ/8/5,5/10000	**Kü,Ksz**-SZ/20/3,5/600
szabadon álló	Szabadon álló	Szabadon álló	Szabadon álló
max. 4	max. 4	max. 8	max. 20
min. 3,5m	min. 3,0	min. 4,0	min. 3,0
max. 4,5	max. 3,5	max. 5,5	max. 3,5
min. 5000	min 5000	min 10000	min. 600
min. 60	min. 60	min. 60	min. 40
részleges	részleges	részleges	részleges

Építési övezetek általános előírásai
10.§

(1) Az építési övezetekben a *nem kialakult* (még nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.

(2) Az építési övezetekben a már *kialakult* területeken az (1) bekezdésben hivatkozott előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni.
- a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az építménymagasság nem növelhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
- b) Ha a telek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telek csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókert méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek - közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetők.
- c) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de átépítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a szomszédos épületek építménymagasságának átlagát.
- d) Ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtnak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az építési hatóság meghatározhatja az övezeti előírástól eltérő beépítési módot, a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.

(3) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a szabályozási tervben vagy jelen szabályzatban meghatározott jelölt építési helyet kell figyelembe venni;

(a) Az építési telken az építési helyet az építési övezet elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni az építési határvonalakkal. Az előírt legkisebb elő-, oldal- és hátsókert méretén belül épület, épületrész - a 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású eresz, alaptest továbbá a (h) bekezdésben foglaltak kivételével - nem állhat. Amennyiben az épület, épületrész valamely építési határvonalra kerül elhelyezésre, akkor az a homlokzati falának végleges külső (vakolt vagy burkolt) felületi síkjával kell, hogy a határvonalon álljon.

(b) Az előkert legkisebb mélységét a szabályozási terv állapítja meg, a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.

(c) Az oldalkert legkisebb szélességét a szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában az nem lehet kisebb:

-. szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a (j) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolság felénél,

-. oldalhatáron álló beépítési mód esetén a (j) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolságnál,

-. zártsorú és csoportos beépítési mód esetén (pl. saroktelken vagy hátsókert irányú épületszárny esetén):

- sem az övezet szerint megengedett legnagyobb építménymagasság (H) felénél,
- sem az oldalkertre néző tényleges építménymagasság felénél,
- sem pedig 3,0 m-nél.

(d) A hátsókert legkisebb mélységét a szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában az nem lehet kisebb

- sem 6,0 m-nél,
- sem az építmény hátsókertre néző tényleges építménymagasságának mértékénél.

(e) A saroktelek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(f) Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem lehet:

- növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,
- szennyvízszikkasztó (talaj-abszorpciós csatornapótló) műtárgy,
- árnyékszék,
- kemence, húsfüstölő,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló, továbbá
- siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló.

(g) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül - a szükséges védőtávolságok megtartásával - valamennyi melléképítmény elhelyezhető. Növényházat (üvegházat), fóliasátrat a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságra szabad elhelyezni.

(h) A jogszabály hatálybalépésekor már meglévő építmény utólagos hőszigetelése és homlokzat burkolása együttesen - az oldalhatáron álló falat kivéve - az elő-, oldal- és hátsókert méretét legfeljebb 10-10 cm-rel csökkentheti. A telek beépítettsége ennek megfelelően módosulhat.

(i) A szomszédos telkeken az építmények közötti megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb:

ia) sem a (j) bekezdés szerinti telepítési távolságnál,

ib) sem a (k) bekezdés szerinti tűztávolságnál.

(j) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság szabadon álló, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén - az *a)* pontban, továbbá a (4) bekezdésben említett esetek kivételével - az előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértéke

ja) zártsorú beépítési mód esetén, továbbá az egymással szembenálló, tűzfalas kialakítású oldalhomlokzatú épületek között telepítési távolságot nem kell tartani;

jb) zártsorú beépítési mód esetében a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírhatja vagy megengedheti, hogy az épületek zárt sora helyenként, legalább 10 m-es épületközzel megszakadjon; ha az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3 m széles résznek egy telekre kell esnie, továbbá az épületeket ilyen esetben a közre néző oldalukon homlokzattal kell kialakítani.

(k) Az „A”-„C” tűzveszélyességi osztályba tartozó és az „A”-„B” tűzveszélyességi osztályú helyiségeket tartalmazó épületek, az 500 m^2 alapterület (szintenkénti összesített alapterület) feletti „D”-„E” tűzveszélyességi osztályba tartozó ipari, mezőgazdasági és tároló épületek, valamint minden - a külön jogszabály szerinti - közösségi épület, illetve a kétszintesnél nagyobb szintszámú lakó- és üdülőépület esetében (a pinceszintek figyelembevétele nélkül) és az ezekkel szomszédos más rendeltetésű és tűzveszélyességi osztályú épületek között saját és szomszédos telken tűztávolságot kell tartani. A tűztávolság mértékét a tűzvédelmi szakhatóság határozza meg.

(4) Terepszint alatti építmény a telek - építési előírásokban meghatározott - beépíthető területének 100%-a, és a telek nem beépíthető (szabad) területének 20% alatt létesíthető.

(5) Az építési övezetek területén a gépjárművek elhelyezésére az jelen rendelet 5. mellékletét kell alkalmazni.

IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

Közlekedési és közműterületek övezetei
11.§

(1) A közlekedési és közműterület rendeltetése, illetve használata szerint lehet:
a) általános közlekedési és közműterület (jelölés nélkül)

(2) Az általános közlekedési és közműterületek a közlekedés, közmű és hírközlés céljára kijelölt terület.

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
1. közlekedési építmények,
2. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
3. igazgatási épület,
4. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

Zöldterületek övezetei
12.§

(1) Zöldterület a szabályozási terven közparkként (**Kp**) lehatárolt, jelenleg (vagy tervezett esetben távlatban) jellemzően állandóan növényzettel fedett közterület.

(2) A ***Kp₁*** *jelű közpark övezet* területen épületek, ill. olyan építmények, műtárgyak, amelyek a rendeltetés betöltését akadályozzák, nem helyezhetők el.

(3) A ***Kp₂*** *jelű közpark övezet* területen az alábbi épületek, építmények helyezhetők el, max. 2% beépítettséggel, min. 3,0m, max. 4,5m építménymagassággal.
a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.),
b) vendéglátó épület,
c) a terület fenntartásához szükséges épület.

(4) Valamely indokolt okból közhasználat elől elzárt terület a közpark területének max. 10 %-át veheti igénybe.

(5) A közpark területének legalább 60%-át fás növényzettel fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani.

(6) Közpark létesítése, rekonstrukciója, azokban építmények elhelyezése csak kertépítészeti terv vagy kertészeti szakvélemény alapján történhet.

(7) A település központi tereit (Hősök tere, Szent János tér) rendezni, alakítani csak arculat-feljesztési vagy egységes kertépítészei terv alapján lehet.

(8) Közpark területén (és egyéb közterületen is) fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha
a) a fa egészségi állapota,
b) baleset- és életveszély elhárítása,
c) közegészségügyi szempontok
azt feltétlenül szükségessé teszik. A beavatkozáshoz - rendkívüli, sürgős eseteket kivéve - kertészeti szakvélemény kell kérni.

Erdőterületek övezetei
13.§

(1) Erdőterület a földhivatal szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, az erdőtörvény alapján annak minősülő, továbbá a településszerkezeti terv szerint erdő terület-felhasználási egységként tervezett terület.

(2) A tervezett erdők (jellemzően környezetvédelmi funkciójú, ill. mezővédő erdősávok) által érintett területen az erdő telepítéséig a mezőgazdasági használat korlátozás nélkül folytatható, a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek azonban ott nem helyezhetők el.

(3) Az erdőterület a településrendezés (építmények elhelyezése) szempontjából
a) *védelmi* (**E**v)
b) *turisztikai* (**E**t)
c) *gazdasági* (**E**g)
rendeltetésű erdőövezetekbe tartozik.

(4) A *védelmi* rendeltetésű erdőövezetben *épület nem építhető*.
1. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
2. a köztárgyak,
3. a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
4. a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
5. a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.
is csak akkor létesíthetők, ha azok az erdőt a védelmi rendeltetése betöltésében nem zavarják.

(5) *Turisztikai* rendeltetésű erdőövezetek a rekreációs idegenforgalmi területekhez kapcsolódó erdőrészek a Szent László-víz mentén a martonvásári határ közelében.
Turisztikai rendeltetésű erdőterület övezetében elhelyezhetők:
- az erdei sport és szabadidő eltöltését, valamint a természetvédelmi oktatást, kutatást, bemutatást szolgáló, *épületnek nem minősülő*, tájbaillő megjelenésű építmények

(6) A *gazdasági* rendeltetésű erdőövezetként szabályozott területeken csak a fatermeléshez ill. a vadgazdálkodáshoz kapcsolódó funkciójú, tájbaillő kialakítású épületek, építmények helyezhetők el a következő feltételekkel:
- Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m2)
- Beépíthetőség: max. 0,5 %

- Építménymagasság: min. 3,0m, max. 4,5 m
- Beépítési mód: szabadonálló

(7) Az erdőövezetekben az erdő igénybevétele - így létesítmények, épületek elhelyezése is - csak az erdészeti hatóság előzetes engedélyével történhet.

Mezőgazdasági területek
14.§

(1) Mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, a sajátos építési használata, továbbá tájképi és környezetvédelmi érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekbe tartozik:
a) általános mezőgazdasági terület (**Má**)
b) korlátozott funkciójú általános mezőgazdasági terület (**Mko**)
b) korlátozott funkciójú szélerőmű-park célú mezőgazdasági terület (**Mko-sz**)

Általános mezőgazdasági terület
15.§

(1) Általános mezőgazdasági területen (**Má**) jelen rendeletben szabályozott feltételek szerint, a gazdálkodó(k) ottlakását biztosító *lakóépület,* továbbá a növénytermesztés és az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás *gazdasági épületei* helyezhetők el.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezetében az (1) bekezdés szerinti építmények kialakításának feltételei:
Lakóépület létesítése:
- Beépíthető telek területe:
  Szántó, vagy kert- művelési ágban: min. 10 ha
  Szőlő, vagy gyümölcsös, és intenziv használati jellegű kert műv. ágban: min. 5 ha
- Gyep, nádas, stb művelési ágú telkek nem építhetők be.
- Beépítési mód: szabadonálló (elő-, oldal-, és hátsókert min. 10 m)
- Beépítettség mértéke: max. 0,5%
- Építménymagasság: min. 3,0m, max. 4,5 m

Gazdasági épület(ek) létesítése:
- Beépíthető telek területe:
  Szántó, vagy kert- művelési ágban: min. 6 ha
  Szőlő, vagy gyümölcsös, és intenziv használati jellegű kert műv. ágban: min. 2 ha
- Gyep, nádas, stb művelési ágú telkek nem építhetők be.
- Beépítési mód: szabadonálló (elő-, oldal-, és hátsókert min. 10 m)
- Beépítettség mértéke: max. 2 %
- Építménymagasság: min. 3,0m, max. 5,5 m (ha gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb építménymagasságot igényel, akkor elvi építési engedély kérelmet kell benyújtani)

(3) A általános mezőgazdasági területen *nagylétszámú állattartó telep* (a 41/1997 (V.28.) FM. Rend.- Állategészségügyi Szabályzat meghatározása értelmében) létesíthető, de a telep nem lehet közelebb
- Lakóterülethez, különleges rekreációs-idegenforgalmi területhez, turisztikai erdőterülethez, védett természeti területhez, másik állattartó telephez: 300 m-nél
- Vízfolyáshoz, vízfelülethez, országos közúthoz: 200 m-nél

A telephez nyílt, szabadtéri trágyalégyűjtő nem létesíthető. A telepet védő-takaró fásítással kell kialakítani.

(4) Az általános mezőgazdasági területen *mezőgazdasági birtoktest*, illetve *birtokközpont* kialakítható, figyelembe véve a fentebbi és egyéb környezetvédelmi védőtávolságok betartását. A birtokközpont telkének min. 25 % -át fásítva (jellemzően a telekhatárok mentén) kell kialakítani.

(5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből az 1. számú melléklet 55/A. pontja szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m^2-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.

(6) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell - a központhoz tartozó összes telekre vonatkozóan - azt a tényt, hogy az mely helyrajzi számú birtokközponthoz tartozik. Építési tilalmat, illetve építési korlátozást kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba az építésügyi hatóság határozata és megkeresése alapján - a tulajdonos érdekében - azokra a telkekre, amelyek területe a központ beépítettségének meghatározásakor - egészben vagy részben - beszámításra kerültek.

(7) Indokolt esetben a birtokközponthoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

(8) A birtokközpont és a kiegészítő központ kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.

Korlátozott funkciójú általános mezőgazdasági terület
16.§

(1) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen (**Mko**) a felszíni vizek védelme és a természet- és tájképvédelem érdekében, továbbá környezetvédelmi okokból épületek - bizonyos eseteket kivéve - *nem létesíthetők*.

(2) *Gazdasági épületként kivételesen* elhelyezhető a legeltetéses állattartást illetve természetvédelmi bemutatást, ismeretterjesztést szolgáló épület. Az ilyen épületek csak szántó vagy gyep müvelési ágú, min. 3 ha területű telken, telkenként max. 200 m2 beépítettséggel létesíthetők, min. 3,0m, max. 4,5 m építménymagassággal, szabadonálló beépítési móddal, tájbaillő, hagyományőrző módon kialakítva. A létesítéshez elvi építési engedélyt kell kérni.

(3) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen *nagylétszámú állattartó telep*, valamint mg.-i *birtokközpont nem létesíthető*.

(4) A gyep, nádas, mocsár művelési ágú területrészeket, vizes élőhelyeket ökológiai szempontból fenn kell tartani.

Korlátozott funkciójú szélerőmű-park célú mezőgazdasági terület
17.§

(1) Korlátozott funkciójú szélerőmű-park mezőgazdasági területen (**Mko-sz**) a tervezett fejlesztések érdekében csak a szélerőmű-park funkciójához közvetlenül kapcsolódó épületek és építmények helyezhetők el külön engedélyezési eljárás alapján.

Egyéb, vízgazdálkodási területek
18.§

(1) A vízgazdálkodással összefüggő területek (**V**) a szabályozási terven lehatárolt területek.
(a) A vízgazdálkodással összefüggő területek:
1. a folyóvizek medre és parti sávja,
2. az állóvizek medre és parti sávja,
3. a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek,
4. a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
5. a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom),
6. a hullámterek,
7. a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek.
(b) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(2) Vízgazdálkodási területen a vízkárelhárítási, vízgazdálkodási építmények, létesítmények helyezhetők el. Kivételes esetben elhelyezhetők olyan, a vízfelületek rekreációs funkciójával, továbbá természetvédelmi bemutatással ismeretterjesztéssel kapcsolatos építmények is, amelyek nem minősülnek épületnek, továbbá a területek eredeti rendeltetését nem zavarják. Horgásztanyák, stégek, bódék nem helyezhetők el.

Közlekedési területek és létesítmények
19. §

(1) A település területén közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési létesítményt elhelyezni csak a hatályos jogszabályok, a szakági előírások, valamint a jelenlegi rendelet előírásai szerint szabad.

(2) A közutak (és közterületek) számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet biztosítani kell.

(3) A közutak szabályozási szélességén belül csak a közút létesítményei, berendezései és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető.

(4) A közúthálózat elemei számára az alábbi szélességű építési területeket kell biztosítani:
a) az M6 tervezett gyorsforgalmi út számára 60m;
b) a 6204 j. összekötő út tervezett települést elkerülő szakasza számára 30m;
c) a 6204 jelű összekötő út jelenlegi nyomvonala (Rákóczi F. utca –Ady Endre utca – Kossuth Lajos utca), távlatban települési főút; szabályozási szélessége:
- ahol egyoldali szervizúttal rendelkezik: 28,0-30 m (kialakult állapot);
- egyébként 20,0-24,0 m (kialakult állapot);
- a Bajcsy-Zsilinszky utca csatlakozása és a 1242 hrsz.-ú ingatlan között: 22,0 m a tervlap szerinti szabályozással;
- a község központjában levő ellenívek korrekciója szükséges.

d) Gyűjtő utak
- A tervezett északi gyűjtő út, a tervezett elkerülő szakaszra való kapcsolattal: 22,0m
- Kocsi – Mayer utca: 20,0 m
- Rózsa utca: 18,0 m
- Hóvirág utca: 22,0 m

e) Feltáró utak, lakóutcák:
Meglevők és tervezettek szabályozási szélessége általában: 14,0-16,0 m
A történeti központban kialakult, védett településszerkezetű utcák ettől kisebb (min.:10) szabályozási szélessége megtartandó.

(5) Az országos közutak külterületi szakaszai mentén a tengelytől számítottan:
a) az M6 tervezett gyorsforgalmi út esetén 100-100 m-es,
b) a 6204 jelű Ercsi–Martonvásári összekötő út esetén 50-50 m-es

védőtávolságon belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával és a közúti hatóság engedélyével szabad.
(A 6204 jelű összekötő út tervezett települést elkerülő szakaszának megvalósulásáig a jelenlegi nyomvonalat kell országos mellékútként tekinteni.)

(6) A közúti csomópontok helyigényét a szabályozási terv tartalmazza.
Különszintű csomópontot kell létesíteni a tervezett M6-os gyorsforgalmi út és a 6204 jelű összekötő út tervezett nyomvonalának keresztezésében.
A 6204 jelű összekötő út települést elkerülő szakaszán csak a szabályozási terven jelölt helyeken lehet csomópontot létesíteni a települést bekapcsoló gyűjtőutak számára.

(7) A kerékpáros közlekedés számára önálló nyomvonalat kell kialakítani:
- a Szent László patak bal partján (szabályozási szélessége 12,0m);
- a település főútja (jelenlegi összekötőút) mentén.

(8) A gyalogos közlekedés számára az út-keresztmetszetekben megfelelő gyalogjárdákat kell biztosítani.

(9) Parkolás:
a) Új beruházásoknál az 5. sz mellékletben meghatározott parkolási igényt saját telken belül kell kielégíteni.
b) Közterületi parkolót kell kialakítani:
- a községközpontban;
- a temetőnél;
- a tervezett új sportközpontnál;
- a Szent László-pusztai rekreációs központban.

Közművesítés, közműépítmények
20.§

Általános előírások

(1) A közművesítettség szempontjából
a) teljes közművesítettségnek minősül
aa) a közüzemi energia szolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz vagy távhő)
ab) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
ac) a közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, továbbá
ad) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte;
b) részleges közművesítettségnek minősül
ba) a közüzemi villamos energia szolgáltatás,
bb) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
bc) az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá
bd) a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte;
c) hiányos közművesítettségnek minősül, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;
d) közművesítetlennek minősül, ha nincs közüzemi közműhálózat.

(1) A közműhálózatokat, a közműépítményeket és azok biztonsági övezetét közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a vezeték nyomvonalára és védőtávolságára a helyet biztosítani. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.

(2) A tervezett új telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni.

(3) A meglevő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a feleslegessé vált közművet el kell bontani, indokolt esetben, ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.

(4) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A tervezett, beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek elrendezését csak úgy lehet engedélyezni, hogy a közművek nyomvonala, helye a 12 m-nél szélesebb szabályozási szélességű utcákban a fasor ill. fasorok telepítését nem akadályozza meg.

(5) A föld felett megjelenő közműlétesítmények elhelyezését a településképi megjelenés és az esztétikai igények figyelembe vétele kell megoldani, hogy járuljanak hozzá az érintett terület szépítéséhez..

(6) A közterületi viziközmű vezetékek építése és a vízrendezés megvalósítása vízjogi létesítési terv alapján engedélyezhető.

Vízellátás

(7) A beépített ill. beépítésre szánt területeken építési engedély csak a vezetékes vízellátás biztosításával adható.

(8) A beépítésre nem szánt területen lakás, kereskedelem, szolgáltatás vagy gazdasági célú épület elhelyezése és meglevő épület funkcióváltása csak akkor engedélyezhető, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

(9) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezeték hálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni. Azokban az építményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózatból kivehető vízmennyiséget, az építmények oltóvíz ellátását a meglevő vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, oltóvíztároló építésével kell megoldani.

Vízelvezetés

(10) A nyílt árkokba**,** időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.

(11) A szennyvízcsatorna hálózatba csapadékvíz nem köthető be.

(12) A település beépítésre szánt csatornázatlan területein a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmenetileg szigorúan vízzáró szennyvíz gyűjtő-tároló berendezés létesíthető, melynek vízzáróságát szakvállalat igazolja. A szennyvízcsatorna hálózat megépítésekor be kell kötni a telkeket a hálózatba. A bekötés megvalósítását követően a helyi szennyvízgyűjtőt szakszerűen fel kell számolni. Az építési engedélyben meghatározott feltételek szerint kell biztosítani a közcsatorna hálózatra a rákötést.

(13) A település beépítésre nem szánt területén a keletkező szennyvizeket egyedi közműpótló berendezésben (zárt szennyvíztároló) kell összegyűjteni és a szippantott szennyvizeket a kijelölt engedéllyel rendelkező lerakóhelyre ill. tisztító telepre kell szállítani.

(14) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz a közcsatornára csak abban az esetben köthető, ha a szennyezettsége megfelel a közcsatornára rákötött szennyvíz vízminőségi követelményeinek. Éttől eltérő szennyezettségű vizet a telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani. A szennyvízelőtisztításhoz szükséges berendezés létesítéséhez, üzemeltetéséhez a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélye szükséges. (72/1996. (V.22.) Korm. rend. 3. § (12) bek. alapján.)

(15) A Ráckeresztúri kistérségi regionális szerepkörű tisztítótelep 1000 m-es védőtávolságán belül élelmiszeripari tevékenységű építmény nem létesíthető.

(16) A Szent László víz partján a partéltől mért 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1m szélességű sávot fenn kell tartani. A bekezdésben megállapított védősávokban kizárólag gyepgazdálkodás végezhető. (46/1999. Korm. rendelet 3. §)

(17) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség engedélyével szabad, a . vízminőség védelme érdekében az árkoknak és a patakoknak a befogadóba vezetésénél a hordalék megfogásáról gondoskodni kell.

(18) A nagyobb volumenű beépítésre szánt területeken csak abban az esetben történhet fejlesztés, ha a beépítést megelőzően megtörténik a terület csapadékvíz elvezetésének a megvalósítása a tereprendezéssel összehangoltan.

(19) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába. A (20) bekezdésben előírt olajfogó vízjogi létesítési engedéllyel építhető, ill. vízjogi üzemeltetési engedély birtokában üzemeltethető. Engedélyező hatóság: a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség.

Villamosenergia-ellátás

(20) Ráckeresztúr közigazgatási területén áthaladó Martonvásár-Paks és Martonvásár-Albertirsa 400 kV-os villamos távvezeték védőterületének a terjedelme a tengelytől mérten 38-38 m, a - Dunaújváros Duna menti Hőerőmű (DHV) 220 kV-os villamos távvezeték védőterülete a tengelytől 25-25 m. A biztonsági övezeten belül bárminemű építési tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával végezhető.

(21) Az új beépítésre szánt területen új (kisfeszültségű és közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot csak földkábeles elhelyezéssel szabad építeni. A már beépített területeken a meglevő hálózat rekonstrukciójakor ill. a hálózat építéssel járó felújítás során, a földalatti vezetést lehet csak engedélyezni.

(22) A beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat területgazdálkodási okokból. A villamos kisfeszültségű és közvilágítási, továbbá a távközlési szabadvezetékeket közös, egyoldali oszlopsoron kell vezetni.

(23) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

(24) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni nem szabad, ingatlan használatát korlátozni tilos.

Földgázellátás

(25) A közigazgatási terület délkeleti részén áthaladó nagynyomású szénhidrogén vezetékek biztonsági övezete csőszéltől mérten:
- az Adria olajvezeték mindkét oldalán 30-30m,
- az Adony-Budafok gázvezeték két oldalán 28-28m,
- az Adony-DHE gázvezeték két oldalán 32-32m, továbbá
- a Százhalombatta-Kápolnásnyék termékvezetékek mentén 13-13m.

Az egymással közel párhuzamosan haladó nagynyomású gázvezetékek védőtávolságának a részleges átfedése miatt a két vezeték összeadódó együttes biztobsági övezete: 66-76 m széles sávban igényel korlátozást. A három darab Százhalombatta-Kápolnásnyék

termékvezeték ugyancsak összeadódó biztonsági övezete 36 m szélességben igényel a területfelhasználásban korlátozást.
A biztonsági övezetén belül tilos:
- mindennemű építési tevékenység,
- 5-5 m távolságon belül fák ültetése,
- 3-3 m-en belül bokrok és cserjék ültetése és
- 50 cm-nél mélyebb talajművelés,
- tűzrakás, illetve anyagok égetése,
- anyagok ideiglenes vagy állandó tárolása és
- veszélyes anyagok kiöntése, kiszórása,
-15-15 m távolságon belül árasztásos öntözés,
- szőlő és egyéb kordonok elhelyezése,
- rizstelep, halastó és víztározó létesítése.

(26) A települési gázfogadót ellátó nagyközépnyomású gázvezetéknek a csőszéltől mért 9-9 m védőtávolságát biztosítani kell, tervezett területfelhasználás a védőtávolság figyelembe vételével történhet.

(27) A középnyomású földgázhálózatról vételező ingatlanok gázellátására egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók csak az épületek alárendelt homlokzatára szerelhetők fel, vagy a telkek udvarán helyezhetők el térszín feletti vagy térszín alatti kivitelezéssel.

Hírközlés

(28) Településrendezési szempontból a tervezett és a rekonstrukcióra kerülő távközlési hálózatokat földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve föld alatti vezetéssel kell megépíteni. Ahol a földfeletti vezetés, egyelőre területgazdálkodási okból fennmarad, a távközlési szabadvezetéket a 0,4 kV-os és a közvilágítási vezetékkel közös oszlopsoron kell vezetni.

(29) Közcélú és egyéb 4,0 m-t meghaladó hírközlési építmény (antenna, antennatorony) csak építési engedéllyel helyezhető el**.** Az engedély kiadásának feltétele, hogy településképi és látványtervi vizsgálatokkal alátámasztott helykiválasztás történjen, és az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.

Környezetvédelem
21.§

Általános előírások

(1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre.
A terhelési határértékek zaj- és rezgésvédelem, talajvédelem, radioaktivitás, a levegő tisztaságának védelme és a vízminőség tekintetében az építési engedély megkérésekor hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.

(2) A területről elvezetendő csapadékvíz minőségének a II. kategóriájú határértékeknek kell megfelelnie. A vízfolyásba közvetve vagy közvetlenül szennyvíz nem vezethető (3/1984. (II. 07.) OVH rendelkezés).

(3) Közműpótló berendezés csatornázott területen nem tervezhető. A közcsatornába vezetendő szennyvizek minőségének a II. kategóriájú határértékeknek kell megfelelnie (4/1984. (II. 07.) OVH rendelkezés).

(4) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra magasabb rendű jogszabályok alapján előzetes vagy részletes környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni (314/2005. (XII. 25.) sz. Korm. rendelet szerint).

(5) Beépítési feltételek:
Az építési telken építési területen a szabályozási előírásoknak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha
a) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamosenergia-, ivóvízellátás biztosított,
b) a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott,
c) a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított,
d) az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a föld alatti és felszíni vizek mozgását és tisztaságát.

Levegőtisztaság-védelem

(1) *Levegőtisztaság-védelmi* szempontból a kibocsátási (emisszió) illetve a légszennyezettségi (immisszió) határértékek a 14/2001 (V.9) KöM-EüM-FVM e.rend. szerint veendők figyelembe. Egyéb kérdésekben (pl helyhez kötött, mozgó és vonalszerű légszennyező forrásokkal kapcsolatos előírások, védelmi övezetek kiterjedése, bűzzel járó tevékenységek) a 21/2001.(II:14.) Korm. rendeletben (A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról) foglaltak alapján kell eljárni.

(2) A község területén hulladék nyílt téri, vagy háztartási tüzelőberendezésben történő égetése (kis mennyiségű háztartási papír és fahulladék kivételével), továbbá veszélyes hulladék égetése (vagy más formában történő ártalmatlanítása) nem engedhető meg.

(3) Állattartó telep és egyéb, kellemetlen szaghatást, bűzt okozó létesítmény, lakóterülethez 300 m-nél közelebb nem létesíthető.
(4) Gázenergia felhasználása esetén utcafronton parapet konvektorok alkalmazása egészségügyi szempontból nem engedélyezhető
(5) Meglévő, vagy új épület homlokzatán égéstermék kivezetés nem engedélyezhető. Mesterséges szellőztető berendezés csak az épület hátsó homlokzatán helyezhető el. (Utcai és oldalhomlokzaton nem.)

Zaj és rezgés elleni védelem

(1) *Zaj és rezgés elleni védelem* szempontjából a figyelembe veendő zaj és rezgés*terhelési* határértékeket a 8/2002 (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet tartalmazza. A zajtól védendő területek közül *védett természeti területen és különleges idegenforgalmi-rekreációs területen* rendelet mellékleteiben az 1-es sorszámú, "…védett természeti terület…" területi kategóriának *lakóövezetekben* a 2-es sorszámú, "Lakóterület (… kertvárosias, falusias,…)" megnevezésű területi kategóriának, *a vegyes övezetekben* a 3-as sorszámú, "… vegyes terület" megnevezésű területi kategóriának, *gazdasági övezetekben* a 4-es sorszámú, "Gazdasági terület és különleges terület" megnevezésű területi kategóriának megfelelő zajterhelési határértékeket kell figyelembe venni.
(2) Épületekben, helyiségeken belül a rendelet 4. és 5.sz-ú mellékleteiben közölt *terhelési* határértékek (zaj ill. rezgés) érvényesítendők.
(3) A gazdasági (ipari) és szolgáltató tevékenységet gyakorló létesítmények létesítése esetében a *zajkibocsátási* határértékeket az I. fokú környezetvédelmi hatóság írja elő a 24/1992. (I.28) Korm. r. alapján

Hulladékgazdálkodás

(1) A kommunális hulladékok gyűjtését, szállítását, ártalmatlanítását a mindenkor érvényben lévő önkormányzati köztisztasági rendeletben előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani. A területen keletkező hulladékokat úgy kell gyűjteni, hogy elkülönítve kerüljön kezelésre és elszállításra a kommunális, az ipari (nem veszélyes), valamint a veszélyes hulladék. Folyékony fázisú veszélyes hulladék közcsatornába nem engedhető. A települési szilárd és folyékony hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények a 16/2002.(IV.10.) EüM r. alapján vevendők figyelembe.
(2) A község területén törmeléklerakás is csak engedéllyel végezhető .
(3) A veszélyes hulladékok gyűjtését, tárolását, szállítását, ártalmatlanítását, hasznosítását a mindenkor érvényben lévő magasabb szintű jogszabályban előírtak szerint kell tervezni és végrehajtani.
(4) A szippantott szennyvizek ártalmatlanítása, leürítése csak az engedélyezett fogadóállomásokon, helyeken lehetséges.
(5) Dögtemető, dögkút, szennyvíztisztító telep, hulladéklerakó telep, szennyvízleürítő hely létesítése, szennyvíz mezőgazdasági vagy egyéb területekre történő kiöntözése csak környezeti hatásvizsgálat alapján történhet. Szennyvíztisztító telep elkészülte után szennyvízleürítő hely tovább nem működtethető.
(6) Állati eredetű trágya tárolása a csurgalékvizek felfogása mellett huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől min. 50m-re engedélyezhető.

Talaj (föld) védelem

(1) Talajvédelmi érdekből a létesítmények építése során a talaj felső humuszos rétegét (min. 20 cm) el kell különíteni (deponálás) és újrahasznosításáról (pl a terület zöldfelületeinek létesítésénél) gondoskodni kell.
(2) A be nem épített telkeknek, illetve a telkek zöldfelületeinek allergiakeltő gyomnövényektől (különösen a parlagfűtől) való megóvása a tulajdonosok kötelessége.
(3) Nem burkolt felületeken hulladék, illetve útsózási és egyéb a talajra, felszín alatti vizekre potenciálisan káros hatású anyag ideiglenesen sem helyezhető el.
(4) Trágyalé mezőgazdasági, vagy erdőterületeken történő kiöntözése csak a talajvédelmi és a vízügyi hatósággal egyeztetve, az ő jóváhagyásukkal történhet.
(5) Területek feltöltése csak engedély alapján, szennyeződésmentes anyaggal (kőzet, föld, homok, esetleg építési törmelék) történhet.

Vizek védelme

(1) A keletkező szennyvizet csatornahálózatba kell vezetni, ahol erre nincs lehetőség, csak zárt rendszerű szennyvíztároló engedélyezhető.
(2) 500m3/év mennyiséget meg nem haladó, kizárólag háztartási célú vízfelhasználást szolgáló talajvízkút létesítését az I. fokú építési hatóság (Ráckeresztúr Község Jegyzője), egyéb talajvíz- és mélyfúrású kutak létesítését az I. fokú vízügyi hatóság (Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség) engedélyezi a 72/1996. (V. 22.) Korm. rend. 24. §. (1) bek. c.) pontja értelmében.
(3) Az élővizeket terhelő szennyező üzemi vízkibocsátásoknál - a technológiai fegyelem betartása mellett - a vizeket kezelni, tisztítani kell.
(4) A meglévő és távlati vízbázisok védelmét biztosítani kell (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet).
(5) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.
(6) Szennyeződés érzékenységi szempontból (33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet alapján) Ráckeresztúr teljes területe ***"A" Fokozottan érzékeny*** besorolású

Táj- és természetvédelem
22.§

(1) Ráckeresztúr közigazgatási területét érintően helyi jelentőségű védett természeti területeket érintően első fokú természetvédelmi hatóság a helyi önkormányzat polgármesteri hivatala. A védett területeket érintő építési munkák, illetve a területek állapotát befolyásoló egyéb tevékenységek csak az első fokú természetvédelmi hatóság előzetes hozzájárulásával végezhetők

Régészeti értékvédelem
23.§

(1) Ráckeresztúr közigazgatási területét érintő régészeti lelőhelyek mindegyike a 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény alapján **általános régészeti védelem** alatt áll, mint a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által regisztrált lelőhely. A lelőhelyeken tervezett beruházások, illetve egyedi munkák esetében a fent említett törvény alapján kell eljárni. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén a KÖH szakhatóságként jár el.

(2) Amennyiben a tervezett lakóterület és sportpálya kialakítása és a közpark, véderdő telepítése a lelőhelyet veszélyeztető földmunkával jár, akkor a hatályos 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény alapján próbafeltárást, illetve annak eredményeinek alapján, ha szükséges, akkor megelőző feltárást kell végezni.

(3) A külterületen fekvő régészeti lelőhelyek állapotát az intenzív mezőgazdasági művelés veszélyezteti. A lelőhelyek kiterjedésének pontosabb meghatározásához próbafeltárásokat kell végezni, amelyek alapján a lelőhelyeket védő korlátozott mezőgazdasági művelésű területeket ki kell jelölni.

(4) A belterületen belül fekvő régészeti lelőhelyek területén tervezett beruházások, építkezések a lelőhelyek pontos kiterjedését és jellegét meghatározó próbafeltárás alapján megelőző feltárást kell végezni.

(5) Régészeti emlékek váratlan előkerülése esetén a 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény 24.§-ában foglaltak szerint kell eljárni.

Építészeti értékvédelem
24.§

(1) A építészeti értékvédelem kiterjed:
- országos műemléki védettségre,
- helyi védettségre.

(2) Az országos műemléki védettség megállapítására vagy visszavonására a mindenkori hatályos törvények előírásai szerint kell eljárni.

(3) Országos védelemben részesülnek a jelen paragrafus (2) bekezdése szerinti előírások megtartásával a területszerkezeti, valamint a szabályozási tervben jelölt, illetve a függelékben is felsorolt objektumok.

(4) Az országos védelem alatt álló területek, illetve objektumok környezetében területet felhasználni, építési telket, illetve területet kialakítani és beépíteni csak a műemléki hatóság hozzájárulásával, illetve a műemlékvédelemre vonatkozó mindenkori jogszabályok betartásával szabad.

(5) A helyi védelem megállapítására vagy visszavonására az önkormányzat képviselő-testülete rendeletben dönt. Az egyes védelemre javasolt objektumok listájának módosítása nem jár a Helyi Építési Szabályzat rendeletének módosításával.

(6) Helyi védelemben részesülnek az (5) bekezdés szerinti előírások megtartásával a területszerkezeti, valamint a szabályozási terven jelölt, illetve a mellékletben is felsorolt helytörténeti, településképi szempontból értéket képviselő építmények (esetleg környezetük), valamint a régészeti leletmentési területek.

(7) A védelemben részesített épületen (útszakaszon) bármilyen beavatkozás (építés, felújítás, átalakítás, bontás, funkcióváltoztatás), illetve ezekre hatósági engedély kiadása csak a képviselő-testület határozata alapján végezhető. A felújítást, átalakítást az épület (beépítési struktúra) eredeti formavilágának megfelelően lehet elvégezni.

(8) A védett épület csak igen indokolt megalapozott esetben bontható el. A hatóságnak joga van a döntés megalapozottsága érdekében szakértőket bevonni. Ezen épületek bontása esetén az épületet fel kell mérni és a terveket és a fotodokumentációt archiválni kell.

(9) A helyi védettségi értékekről katasztert kell vezetni, amelynek alátámasztó anyagát a fényképes, rajzos és leíró anyag képezi. A katasztert időszakosan felül kell vizsgálni és szükség esetén módosítani kell.

(10) Helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését minden jogi vagy természetes személy kezdeményezhet, dokumentáció benyújtásával.

(11) Szabálysértést követ el, aki a védett építészeti értékeken engedély nélkül változtatást eszközöl, és a törvény adta kereteken belül bírsággal sújtható.

(12) Országos, vagy helyi védelem alá eső építmény telkén lévő idős díszfák szintén védettnek minősülnek, mint a kertek jellegzetes, településképileg karakteres elemei.

Zöldfelületi értékvédelem
25 §

(1) A közterületi zöldfelületek (közparkok, fasorok, közlekedési területek zöldfelületei) növényállománya lehetőség szerint maximálisan védendő. Ültetés, növénycsere, áttelepítés, visszavágás, fa csonkolása, esetleg kivágása csak kertészeti szakvélemény, kertépítészeti terv alapján végzett munkálatok során, illetve kertészeti fenntartás, felújítás esetén történhet. Fakivágás, csonkolás engedélyezhető még közvetlen baleset- (vagy élet-) veszély elhárítása érdekében és a fa biológiai pusztulása esetén.

(2) Közparkokat, utcai fasorokat, továbbá közintézmények kertjeit, volt kastélyparkokat, valamint a temetőt és kegyeleti parkot érintő beavatkozások (létesítés, felújítás, rekonstrukció, átépítés stb.) csak kertépítészeti terv (kisebb jelentőségű esetekben kertészeti szakvélemény) alapján végezhetők.

(3) A közterületi zöldfelületek, továbbá országos műemléki védelem, vagy helyi értékvédelem alatt álló épületek telkein lévő növényzet, fa károsodásával járó tevékenység esetén - a helyi önkormányzat által előírható pótlási kötelezettségen túl - növénykártérítési (fapótlási) díj állapítható meg a károkozó terhére akkor is, ha a tevékenységet egyébként engedéllyel végzi.

(4) A közterületen és közintézmények telkein csak fásított parkolók létesíthetők és tarthatók fenn
A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó-(parkoló) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani.
Túlkoros fának a többször iskolázott, min. 6 éves fa számít.

(5) Újonnan nyitott utcákban legalább egyoldali utcafásítást kell telepíteni.

(6) Természeti, műemléki védelem, helyi értékvédelem alapján védettnek minősülő telek, volt kastélypark esetében az építési engedélyezési terv kötelező részét képezi az érintett telekre készített olyan kertépítészeti és tereprendezési terv is, amely feltünteti a meglévő növényállományt, az esetlegesen kivágásra javasolt fákat és cserjéket (faj-, kor- és értékmeghatározással), továbbá a tervezett állapotot, tereprendezés esetén pedig az összes érintett telekkel és a közterülettel kapcsolatban a vízelvezetési megoldási javaslatot.

VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
26.§

(1) Jelen rendelet 2006.október 1-jén lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépés után indított építési ügyekben kell alkalmazni.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti épített környezet védelméről szóló 19/1999. (VII.19.) sz. rendelet és az azt módosító 27/1999. (XII.14.), valamint a 15/2000.(IV.25.) számú rendelet.

Ráckeresztúr, 2006. szeptember 19.

Ónody Miklós
polgármester

Dr. Hekman Tibor
jegyző

ZÁRADÉK:

A rendelet kihirdetve 2006. szeptember 20-án.

Ráckeresztúr, 2006. szeptember 20.

Dr. Hekman Tibor
jegyző

Melléklet:

1. Ráckeresztúr község országos védelemben részesítendő műemlékeinek műemléki környezete

1638	Kossuth	1164 hrsz.	Rk.templom	Egyházi
Műemléki környezet:		1167/2, 1167/3, 1165/10, 1163, 1145/25, 1147/1, 117/1, 8/1,3,4, 062/3 hrsz.-ek		
1639	László puszta	0214 hrsz.	Szentháromság szobor	Kisemlék
Műemléki környezet:		0211 hrsz.		

2. Ráckeresztúr község helyi védelemben részesítendő objektumai (területei)

Kastélyok:

1. Volt Lyka kastély, volt községháza., Hrsz: 38
2. Volt Dréher kastély., Hrsz: 0272/9

Temetőkápolna

3. Petheo család sírkápolnája., Hrsz: 1258

Lakóépületek:

4. Dózsa György utca 1 — Hrsz: 320
5. Dózsa György utca 3 — Hrsz: 318
6. Dózsa György utca 5 — Hrsz: 316
7. Dózsa György utca 9 — Hrsz: 310/1
8. Dózsa György utca 21 — Hrsz: 295
9. Dózsa György utca 24 — Hrsz: 291
10. Gárdonyi Géza utca 15 — Hrsz: 252
11. Gárdonyi Géza utca 12 — Hrsz: 212
12. Gárdonyi Géza utca 8 — Hrsz: 224
13. Eötvös József utca 6 — Hrsz: 966
14. Eötvös József utca 8 — Hrsz: 964
15. Eötvös József utca 10 — Hrsz: 963/1
16. Eötvös József utca 12 — Hrsz: 962/1
17. Eötvös József utca 14 — Hrsz: 961
18. Korniss István utca 29 — Hrsz: 1195
19. Korniss István utca 33 — Hrsz: 1185
20. Korniss István utca 35 — Hrsz: 1178
21. Korniss István utca 10 — Hrsz: 1158
22. Korniss István utca 16 — Hrsz: 1155
23. Korniss István utca 18 — Hrsz: 1154

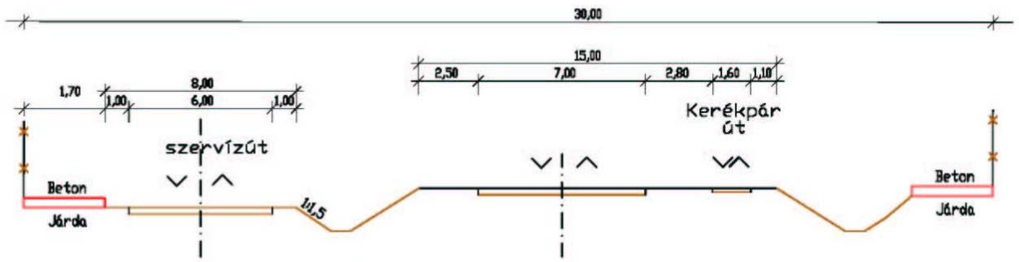
Gazdasági épületek

24. Korniss István utca — Hrsz: 1145/26,

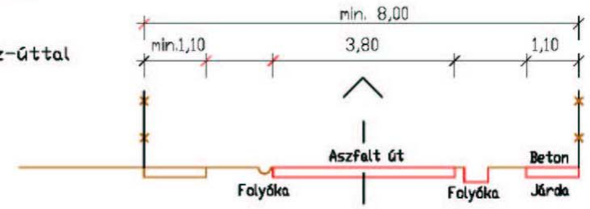
3. Helyi természetvédelmi terület

25. Szent László puszta — Hrsz: 0211, Hrsz: 0214, Hrsz: 0213, Hrsz: 0197/2, Hrsz: 0197/3, Hrsz: 0197/4, Hrsz: 0196/1, Hrsz: 0196/2, Hrsz: 0180/2, Hrsz: 0180/3, Hrsz: 0180/4, Hrsz: 0180/1 része

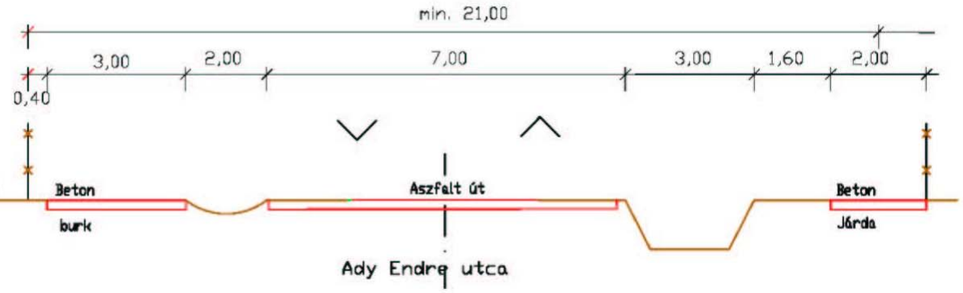
4. Melléklet



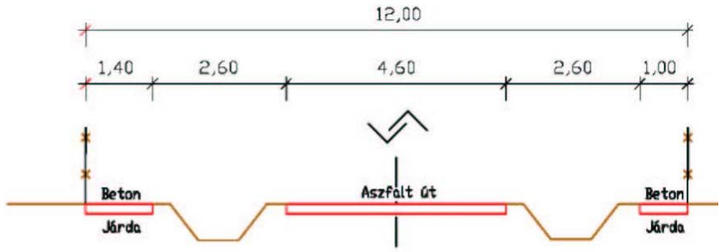
6204.j. összekötő út meglévő szakaszán tervezett új beépítés szervíz-úttal
Rákóczi út



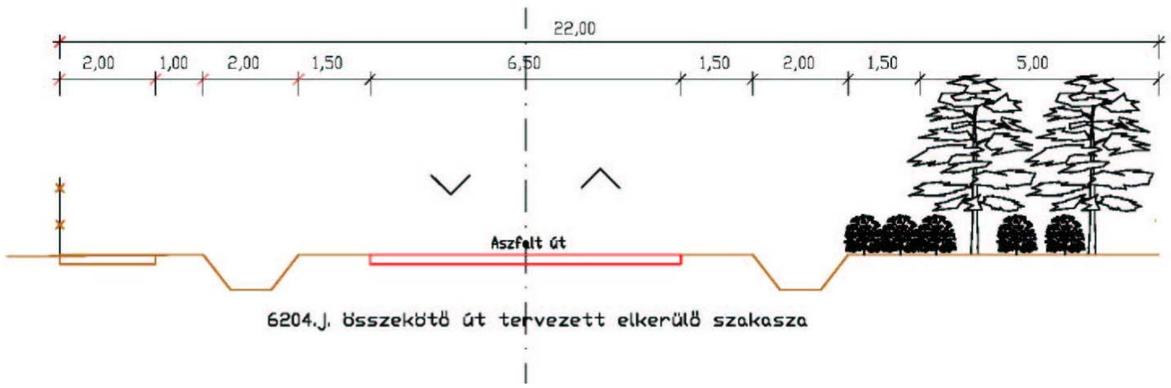
Vegyes forgalmú, egyirányú utak



Ady Endre utca



Kiszolgáló út



6204.j. összekötő út tervezett elkerülő szakasza

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

5. Melléklet:

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik számának megállapítása

Egy személygépkocsi számítandó:

1. minden lakás, üdülőegység után,
2. kereskedelmi egység árusítóterének 0-100 m^2-ig minden megkezdett 10 m^2, e fölött minden megkezdett 20 m^2 nettó alapterülete után,
3. szálláshely szolgáltató egység minden vendégszobaegysége után,
4. vendéglátó egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m^2 nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
5. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m^2-e után,
6. felsőfokú oktatási egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m^2 nettó alapterülete után,
7. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház, koncert-, hangversenyterem, operaház, cirkusz, varieté stb.) minden megkezdett 5 férőhelye után,
8. egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) főhelyiségeinek minden megkezdett 50 m^2 nettó alapterülete után,
9. sportolás, strandolás célját szolgáló egységek minden 5 férőhelye után,
10. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 10 m^2 nettó alapterülete után,
11. fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység minden megkezdett 4 betegágya után,
12. ipari egységek gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m^2-e után,
13. raktározási egységek raktárhelyiségeinek minden megkezdett 500 m^2-e után,
14. közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek távolsági és helyközi autóbusz állomás és megállóhely egységhez (egy településen több állomás esetében arányosan elosztva):

30 000 fő lakosig	minden 1000 lakos,

15. egyéb rendeltetési egységek főhelyiségeinek minden megkezdett 20 m^2 nettó alapterülete után,
16. minden jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m^2-e után.

Függelék
Országos műemléki védelem alatt álló objektumok

Törzsszám	Utca	Hrsz.	Megnevezés	Típus
1638	Kossuth	1164	Rk.templom	Egyházi
1639	László puszta	0214	Szentháromság szobor	Kisemlék

Lelőhely	Védettsége	Hrsz.:
1. – Réti-dűlő I.	Általános régészeti védelem	0180/1, 0185út, 0180/2
2. – Kanális mellett I. – (Martoni út mellett)	Általános régészeti védelem	0214, 0217, 413/1út
3. – Szent László-puszta I.	Általános régészeti védelem	0197/3, 0199/11b, 0208/2út
4. – Szent László-puszta II.	Általános régészeti védelem	0180/1, 0191/2, 0169út
5. – Réti-dűlő II.	Általános régészeti védelem	0180/1
6. – Szent László-puszta III.	Általános régészeti védelem	0191/2
7. – Kanális mellett II.	Általános régészeti védelem	0146/3
8. – Jókai Mór u. 6-8.	Általános régészeti védelem	448/2,4
9. – Kanális mellett III.	Általános régészeti védelem	0144/6-9
10. – Alsóföldi szőlő	Általános régészeti védelem	0103/13-21
11. – Kúria - Szérüskert	Általános régészeti védelem	062/5-10,059/2, 0116
12. – Római híd	Általános régészeti védelem	0119
13. – Ercsi útra – dűlő I.	Általános régészeti védelem	043/1
14. – M6/58/Fejér – 043/1 (Ercsi útra – dűlő II.)	Általános régészeti védelem	043/3-10, 023/1,5-7
15. – Malontai út mellett	Általános régészeti védelem	070
16. – Ercsi út mellett	Általános régészeti védelem	023/1, 048út, 049
17. – M6/58/Fejér – (Kapolnás)	Általános régészeti védelem	017/2

VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ IRODA
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
H-1016 BUDAPEST, GELLÉRTHEGY UTCA 30-32
TELEFON: (36 1) 224-3100 FAX: (36 1) 224-3105 Pf: 20 153

B/2. SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK

M=1:10 000, M=1:2000, M=1:5000

0702 150 4

RÁCKERESZTÚR

Fejér megyei község

KÜLTERÜLETI ÁTNÉZETI TÉRKÉPE

Méretarány 1:10000

EOV rendszer

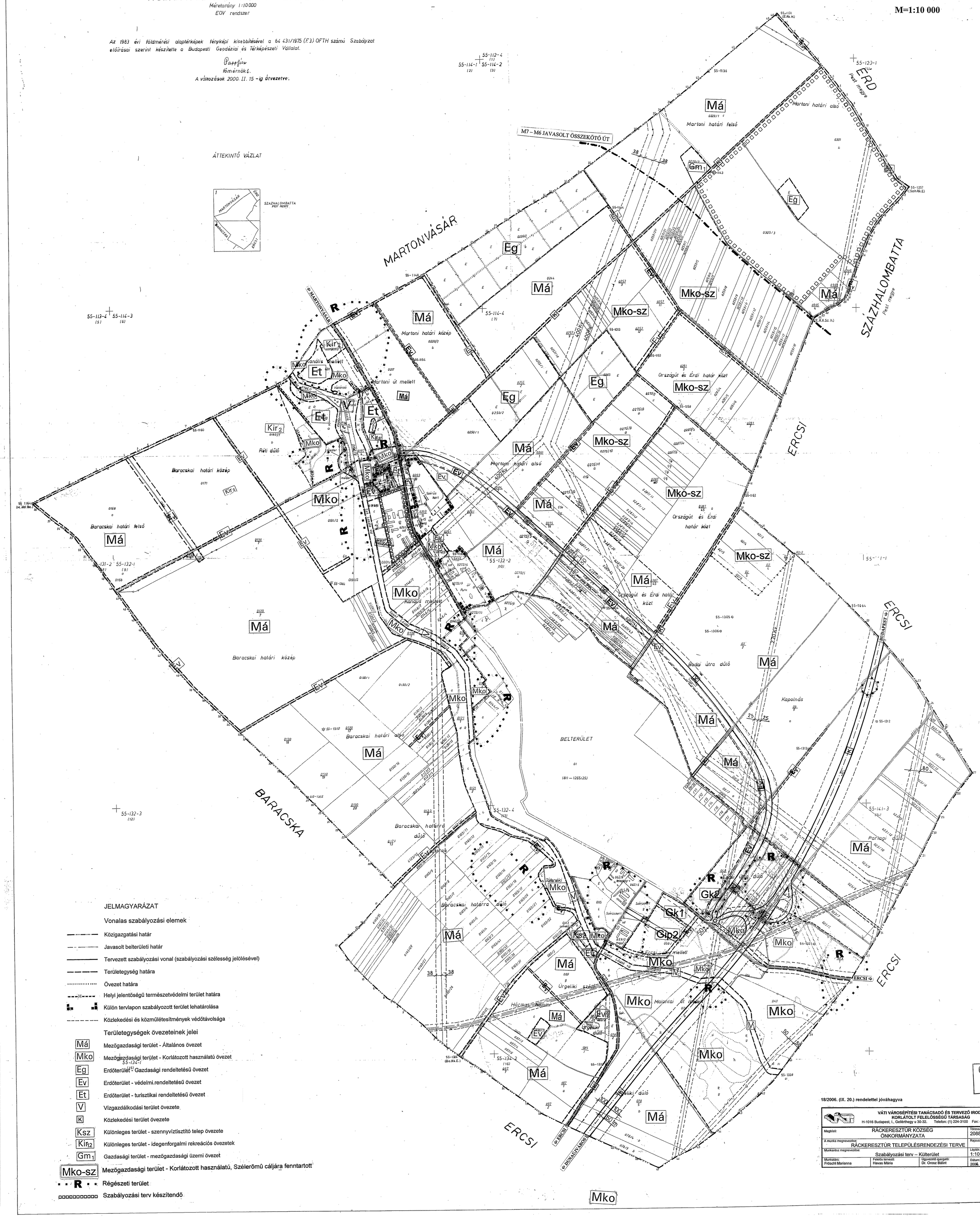
Az 1983 évi földmérési alaptérképek fényképi kisebbítésével a 64 431/1975 (F3) OFTH számú Szabályzat előírásai szerint készítette a Budapesti Geodéziai és Térképészeti Vállalat.

Papp Éva
főmérnök

A változások 2000. II. 15 -ig átvezetve.

RÁCKERESZTÚR
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
SZABÁLYOZÁSI TERV
KÜLTERÜLET

M=1:10 000



JELMAGYARÁZAT

Vonalas szabályozási elemek

- Közigazgatási határ
- Javasolt belterületi határ
- Tervezett szabályozási vonal (szabályozási szélesség jelölésével)
- Területegység határa
- Övezet határa
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Külön tervlapon szabályozott terület lehatárolása
- Közlekedési és közműlétesítmények védőtávolsága

Területegységek övezeteinek jelei

Má	Mezőgazdasági terület - Általános övezet
Mko	Mezőgazdasági terület - Korlátozott használatú övezet
Eg	Erdőterület - Gazdasági rendeltetésű övezet
Ev	Erdőterület - védelmi rendeltetésű övezet
Et	Erdőterület - turisztikai rendeltetésű övezet
V	Vízgazdálkodási terület övezete
K	Közlekedési terület övezete
Ksz	Különleges terület - szennyvíztisztító telep övezete
Kir2	Különleges terület - idegenforgalmi rekreációs övezetek
Gm1	Gazdasági terület - mezőgazdasági üzemi övezet
Mko-sz	Mezőgazdasági terület - Korlátozott használatú, Szélerőmű céljára fenntartott
R	Régészeti terület
	Szabályozási terv készítendő

18/2006. (IX. 20.) rendelettel jóváhagyva

VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ IRODA KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
H-1016 Budapest, I., Gellérthegy u 30-32. Telefon: (1) 224-3100 Fax: (1) 224-3105

Megbízó: RÁCKERESZTÚR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		Törzsszám: 2088/2000
A munka megnevezése: RÁCKERESZTÚR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		Rajzszám: 1.
Munkarész megnevezése: Szabályozási terv – Külterület		Léptékt: 1:10 000
Munkatársa: Froschl Marianna	Felelős tervező: Havas Mária / Ügyvezető igazgató: Dr. Orosz Bálint	Dátum: 2006. május

0702 150 4

RÁCKERESZTÚR
belterület

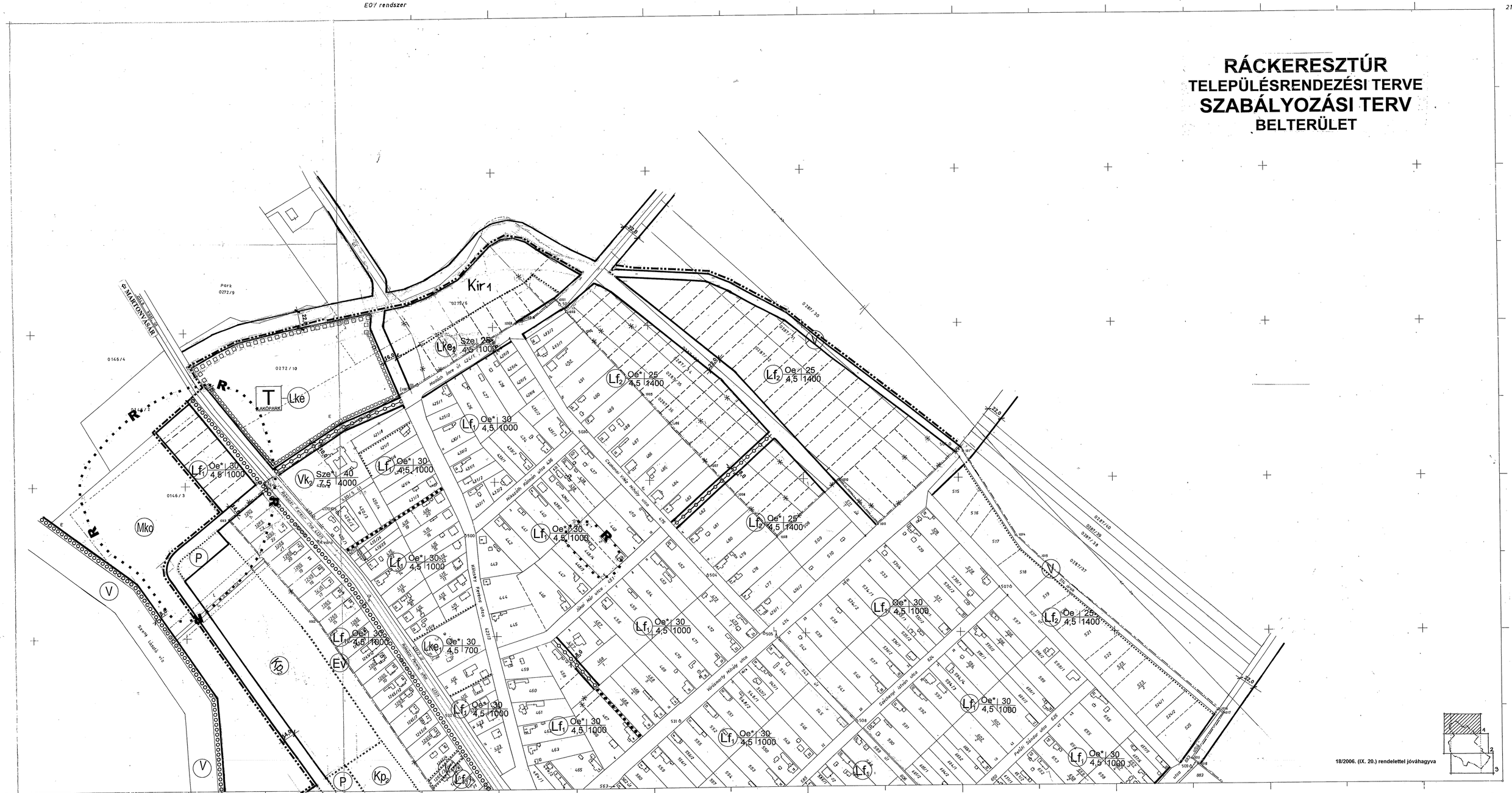
1:2000

EOV rendszer

634 500

216 000

RÁCKERESZTÚR
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
SZABÁLYOZÁSI TERV
BELTERÜLET


Park
0272/9
Kir1
0272/6
Lke2 Sze 25 4,5 1000
Lke1 Oe* 30 4,5 700
Lf2 Oe* 25 4,5 1400
Lf1 Oe* 30 4,5 1000
Vk2 Sze* 40 4,5 4000
Mko
Kp2
Ev
T
P
V
R
Kőrösy Pétertől utca
Szécsényi István utca
Petőfi Sándor utca
Kőrösy Kálmán utca
Csokonai Vitéz Mihály utca
Miklós Róbert utca
Molnár János Út
Ady Endre utca
Szabó Máté utca
Szécsényi Kálmán utca
Szécsényi Ferenc utca
Szécsényi Ferenc utca
Szécsényi Ferenc

0702 150 4

RÁCKERESZTÚR

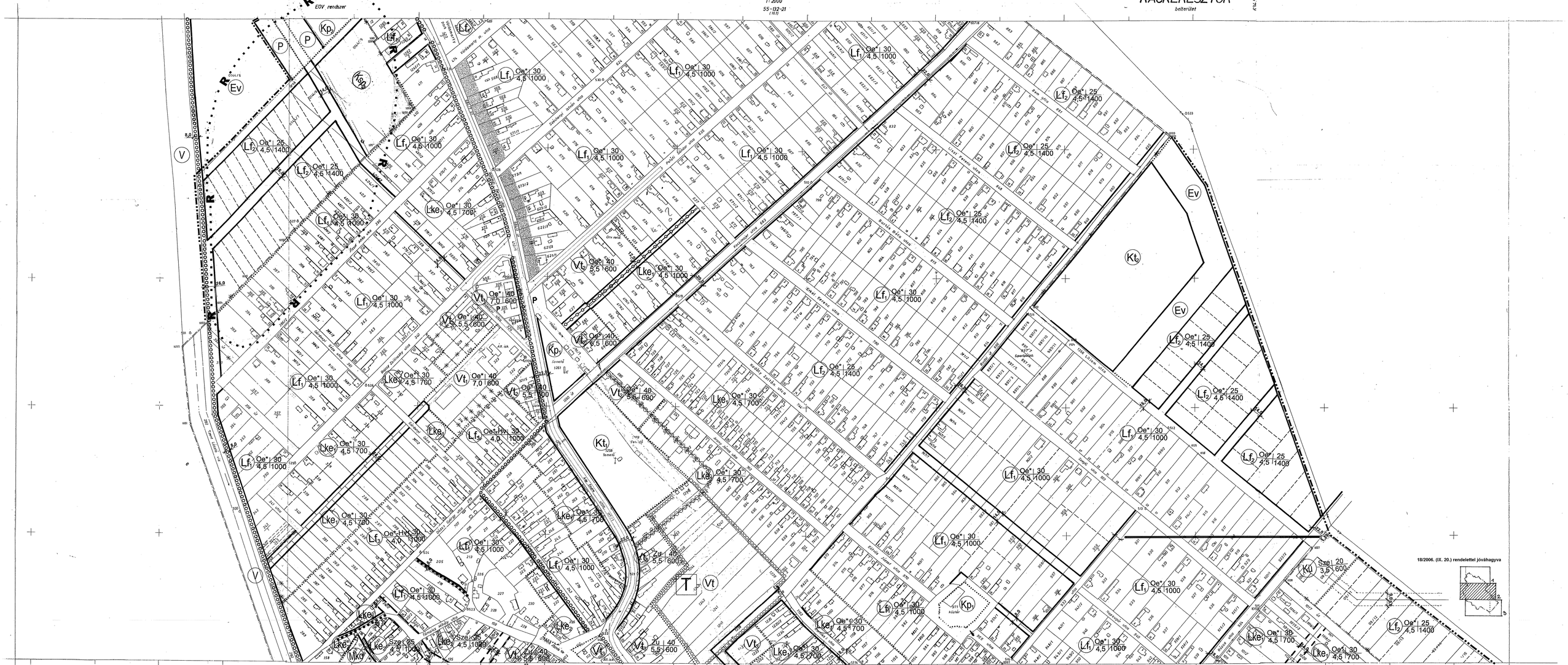
belterület

1:2000

55-132-21 (13.1)

EOV rendszer

18/2006. (IX. 20.) rendelettel jóváhagyva



A betűrajz az Ipartervben fotogrammetriai eljárással készült a 64431/1975. (E.3) OFTH számú Szabályzat előírásai szerint. A tervezés: Budapesti Geodéziai és Térképészeti Vállalat. A terepmunka befejezésének időpontja 1982. december 30.

A módosítás [illegible] Budapesti Geodéziai és Térképészeti Vállalat [illegible]

0702 150 4

RÁCKERESZTÚR

belterület

1:2000

55-132-23 (10.3)

EOV rendszer

634 500

JELMAGYARÁZAT

- MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
- TERV. SZAB. VON. ALTERNATÍV JAVASLAT 1.
- TERV. SZAB. VON. ALTERNATÍV JAVASLAT 2.
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA
- MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
- MŰEMLÉK ÉS TELKE
- HELYI VÉDETTSÉGŰ ÉPÜLET
- HELYI TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET
- ÉPÍTÉSI HELY
- ÉPÍTÉSI HELY2
- TELEK ZÖLDFELÜLETKÉNT TARTANDÓ RÉSZE
- JAVASOLT TELEKHATÁR
- VEGYES HASZNÁLATÚ ÚT
- KERÉKPÁRÚT
- GYALOGÚT
- (P) PARKOLÓ
- (RÉSZLETES) SZABÁLYOZÁSI TERV KÉSZÍTENDŐ
- R RÉGÉSZETI TERÜLET

Lf₁ Oe* 30 / 4,5 / 1000 — ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE

Oe* 40 / 7,0 / 600	BEÉPÍTÉSI MÓD / ÉPÍTMÉNY MAG.(m)	BEÉPÍTÉSI% / TELEKTERÜLET(m²)

Lke	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
Lf	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
Vt	TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLET
Vk	KÖZPONTI VEGYES TERÜLET
Gk	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
Gip	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
Gm	MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
Gkm	KÍSÉRLETI MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
Kt	KÜLÖNLEGES TEMETŐ TERÜLET
Ksp	KÜLÖNLEGES SPORT TERÜLET
Kir	KÜLÖNLEGES IDEGENFORGALMI-REKREÁCIÓS TER
	KÜLÖNLEGES KÖZMŰ TERÜLET
T	TARTALÉK TERÜLET
V	EGYÉB VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
Kp	KÖZPARK
Ev	VÉDERDŐ
Et	TURISZTIKAI ERDŐ
Má	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
Mko	KORLÁTOZOTT FUNKCIÓJÚ MEZŐGAZDASÁGI TER

18/2006. (IX. 20.) rendelettel jóváhagyva

VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ IRODA KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
H-1016 Budapest, I., Gellérthegy u 30-32. Telefon: (1) 224-3100 Fax: (1) 224-3105

Megbízó: RÁCKERESZTÚR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	Tervszám: 2088/2000
A munka megnevezése: RÁCKERESZTÚR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Rajzszám: 2.
Munkaalész megnevezése: Szabályozási terv – Belterület	Léptékt: 1:2000
Munkatárs: Frobocht Marianna; Felelős tervező: Havas Mária; Ügyvezető igazgató: Dr. Orosz Balint	Dátum: 2006. május

A belterület új felmérése fotogrammetria eljárással történt a 4431/1973 (F3) OFTH számú Szabályzat előírásai szerint. A felmérést a Budapesti Geodéziai és Térképészeti Vállalat végezte. A terepmunka befejezésének időpontja 1982.december 30.

A nyilvántartási változások 1997. 04. 15.-ig átvezetve.

A nyilvántartási változások 1997. 04. 15 ig átvezetve.

Fajtaj hitelesítő záradékkal A másolat az eredeti térképlap alapján készült. Szekszárd, 2001 MÁJ 04 nap.

55-1

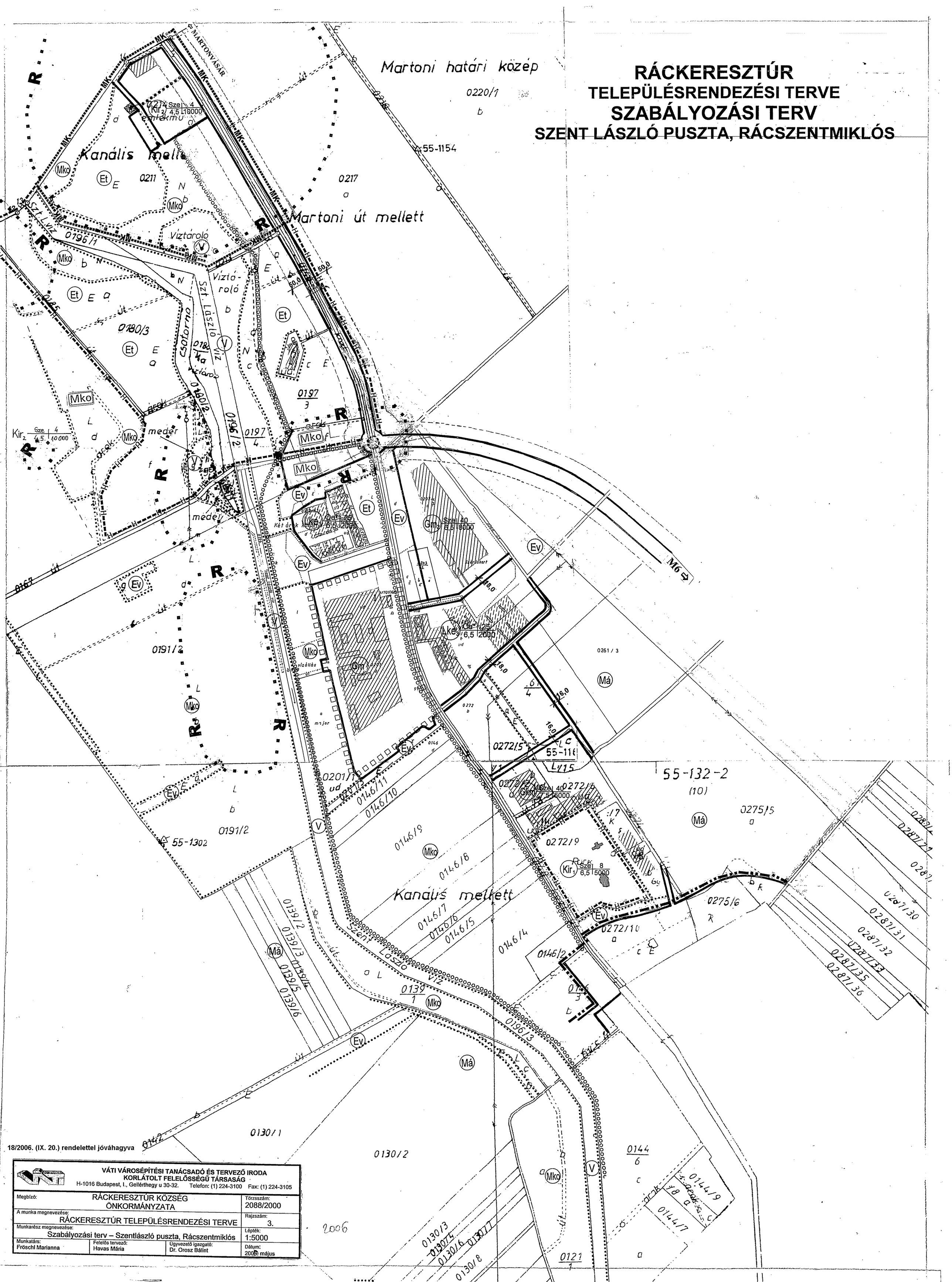
(13.

213 000

633 000

55-132-22 (12.)

RÁCKERESZTÚR
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
SZABÁLYOZÁSI TERV
SZENT LÁSZLÓ PUSZTA, RÁCSZENTMIKLÓS



18/2006. (IX. 20.) rendelettel jóváhagyva

VÁTI VÁROSÉPÍTÉSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ IRODA KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG H-1016 Budapest, I., Gellérthegy u 30-32. Telefon: (1) 224-3100 Fax: (1) 224-3105			
Megbízó: RÁCKERESZTÚR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA			Törzsszám: 2088/2000
A munka megnevezése: RÁCKERESZTÚR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE			Rajzszám: 3.
Munkarész megnevezése: Szabályozási terv – Szentlászló puszta, Rácszentmiklós			Lépték: 1:5000
Munkatárs: Fröschl Marianna	Felelős tervező: Havas Mária	Ügyvezető igazgató: Dr. Orosz Bálint	Dátum: 2006. május