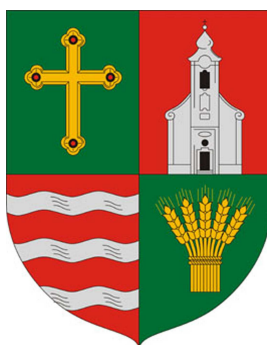




RÁCKERESZTÚR KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
A RÁKÓCZI FERENC UTCA ÉS JÓZSEF ATTILA UTCA ÁLTAL HATÁROLT LAKÓTERÜLET
FEJLESZTÉSI TERÜLETE MÓDOSÍTÁSA KAPCSÁN



EGYEZTETÉSI ANYAG
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

2014. SZEPTEMBER

RÁCKERESZTÚR KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

A RÁKÓCZI FERENC UTCA ÉS JÓZSEF ATTILA UTCA ÁLTAL HATÁROLT LAKÓTERÜLET

FEJLESZTÉSI TERÜLETE MÓDOSÍTÁSA KAPCSÁN

KÉSZÍTETTÉK:

Településrendezés: **TÉR-T-REND Kft.**

Wolf Beáta s.k.
vezető településtervező, TT/1É-01-2384

Révész László s.k.
településmérnök

Tájrendezés, **Topoland Bt.**
környezetalakítás: Tóthné Pocsok Katalin
településrendezési zöldfelületi és
tájrendező tervező, TK 01-5086

Közlekedés: **TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.**

Tóth Attila Gábor
településrendezési közlekedési tervező, K1d-1-01-10559

Közművek, hírközlés: Felhős Koppány
településrendezési vízi közmű tervező, TV-T-01-7609

Csereklyei Tibor
településrendezési energia-közmű tervező,
TE-T-01-5838

Molnár Attila
településrendezési hírközlési tervező, TH-T-01-6341

2014. SZEPTEMBER

RÁCKERESZTÚR KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

A RÁKÓCZI FERENC UTCA ÉS JÓZSEF ATTILA UTCA ÁLTAL HATÁROLT LEKÓTERÜLET FEJLESZTÉSI
TERÜLETE MÓDOSÍTÁSA KAPCSÁN

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TARTALOMJEGYZÉK:

ELŐZMÉNYEK	2
TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA INDOKLÁSA	2
TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP	3
TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA	3
ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	3
ÖSSZHANG AZ ORSZÁGOS ÉS A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL	5
A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA	9
AZ ADOTTSÁGOK ÉS A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK ISMERTETÉSE	9
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	9
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	10
TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET	10
VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK	10
TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLETEK	10
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT	10
TERÜLETEK BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA A TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLATOK ESETÉN	11
ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	11
KÖRNYEZETVÉDELEM	11
TALAJ	11
FELSZÍNI ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK	12
LEVEGŐTISZTASÁG ÉS VÉDELME	12
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY	12
KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATA	12
KÖZMŰELLÁTÁS	12
VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK	12
KIVONAT A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATBÓL, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT RENDELKEZÉSEK	13

ELŐZMÉNYEK

Ráckeresztúr rendelkezik a közigazgatási terület egészére készült településszerkezeti tervvel, egységes szerkezetű helyi építési szabályzattal és a szabályzat mellékleteként szabályozási tervvel. A településfejlesztési koncepciót 174/2001. (VI. 29.) ÖH. határozattal fogadta el a település. Ez alapján készült a teljes közigazgatási területet lefedő településszerkezeti terv. A tervet 212/2006. (IX. 19.) önkormányzati határozattal fogadta el a képviselő-testület. A helyi építési szabályzatot és a szabályozási terveket 18/2006. (IX. 20.) önkormányzati rendelettel fogadták el (az 1 jelű a szabályozási terv – Külterület, és a 2 jelű szabályozási terv – Belterület 3db szelvényben).

A közelmúltban fejlesztési igényként **a meglévő területhasználat megőrzése merült fel** a Rákóczi Ferenc utca és József Attila utca által határolt lakóterületnél és a hozzákapcsolódó jelenleg mezőgazdasági hasznosítású területnél. Tervi szinten különleges sport területi besorolású a 0144/9hrsz-ú szántó telke és a 0144/8hrsz-ú szántó részterülete. A 1262/2hrsz-ú lakótelek, a településszerkezeti terven is és a szabályozási terven is, kiszolgáló út.

A tulajdonos kezdeményezte a közérdek és magánérdek összehangolása érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítását. A módosítást támogató döntést, a 209/2013. (XII. 11.) önkormányzati határozattal fogadta el a képviselő testület.

Az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításához, az államigazgatási egyeztetési eljárás megindítása előtt az érintettek bevonásával **döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól** a 13/2014. (VIII. 18.) önkormányzati határozatával. Az államigazgatási egyeztetési eljárással párhuzamosan folyik a véleményeztetés a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel (lakosság, civil és érdekképviselői szervek, valamint gazdálkodó szervezetekkel).

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Településügyi kódex) 32. § (4) bekezdése értelmében településrendezési eszköz módosítására sor kerülhet **egyszerűsített eljárás keretében**, amennyiben a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére és nem kerül sor zöld-, vízgazdálkodási, erdő-, és természetközeli terület megszüntetésére. Jelen esetben a feltételek teljesülnek, mivel beépítésre szánt területi besorolás válik beépítésre nem szánt besorolássá.

Jelen dokumentáció keretében a meghatározott kötelező alátámasztó szakági munkarészek azon részei készülnek el, melyeket az új területfelhasználás és új beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági terület korlátozott használatú övezeti besorolási igény érint.

Jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészt**, így a településszerkezeti terv módosítását, a határozattervezetet, a helyi építési szabályzat módosításának rendeltervezetét, a módosító szabályozási tervet, valamint a módosítás értelmezhetősége érdekében, az azt **megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot**. A dokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet **(OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével** készült.

A módosítás révén keletkező területi mérlegváltozás csak a módosítással érintett területre készül.

A módosítás jellege és mértéke nem teszi indokoltá **a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódóan a környezeti vizsgálat lefolytatását**.

TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA INDOKLÁSA

A településszerkezeti terv és szabályozási terv módosításának célja, a kapcsolatban lévő lakó és mezőgazdasági terület szomszédságát kihasználva, a területhasználat és művelés megtartásának és birtokközpont létesítésének segítése. **Az általános mezőgazdasági használatú területhasználati visszasorolás**, a fejlesztési területen a birtokközpont jellegű igénybevétel teszi lehetővé, a környezet zavarása nélkül. A visszasorolás nem teszi indokoltá a kétirányú kiszolgálási igény fenntartását, így a nem szerkezeti jelentőségű, tervezett kiszolgáló út levétele is cél. A lakóterület építési lehetőségeinek paraméterei nem változnak. A szükséges közmű és infrastruktúra hálózat elemei biztosítottak a Rákóczi Ferenc utca révén, az egyetlen foghíjtelken létesítendő lakó és a birtokközponti épületek számára is.

A beruházói fejlesztési elképzeléseknek (lakóház a családtagoknak, terménytároló, géptároló) feltétele a településrendezési eszközök módosításának elkészítése. A fenti módosítás az érvényben lévő településfejlesztési koncepció céljaival nem ellentétes. Erősíti a munkahelyteremtés szándékát, mezőgazdasági családi gazdálkodás életben tartását. A módosítás a településen, a munkahely megőrzés és bővítés céljait is szolgálja.



TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

A településrendezési eszközök módosítása az állami alapadatok felhasználásával készül, a földhivataltól megvásárolt és a tervező részére adatszolgáltatásként átadott földhivatali **ingatlan – nyilvántartási alaptérkép digitális** 2014. évi állományára. A digitális alaptérkép magassági adatokat nem tartalmaz, így a tervezési alaptérkép kiegészül domborzati 1:10 000 térkép magassági adataival.

TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A tervezés terület Ráckeresztúr északi belterületén helyezkedik el. A belterületet is és a külterületi szántóterületeket is érinti. A fenti alaptérképen szaggatott vonallal körbehatárolt terület jelöli a változtatási igények térbeli elhelyezkedését. A módosítási terület északnyugati

határa az 1265/3hrsz-ú árok belterületi szakasza, valamint a 0144/11 telken haladó külterületi szakasza. A délnyugati határ a 405/1hrsz-ú árok belterületi szakasza és a 0144/8-9hrsz-ú telkeken átfolyó vízfolyás szakasza. Délkeleti határa a József Attila utca, északkeleti határa a Rákóczi Ferenc utca. A tervezési területen belül jelenleg belterületi lakótelkek, külterületi szántók és árkok vannak.

ÉRVÉNYBEN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A **hatályos településszerkezeti terv** a módosítással érintett területet beépítésre szánt különleges területbe sorolta. A terv a terület kiszolgálására délről határosan, és északról a Rákóczi utca irányából rögzített kiszolgáló utat. Területhasználatot korlátozó elem az északi határoló árok 3m-3m karbantartó sávja, valamint a hatályos településrendezési eszközökben jelölt régészeti lelőhelyi érintettség, ami a beépíthetőséget erősen akadályozza, mivel a fejlesztési területek nagy részét érinti.

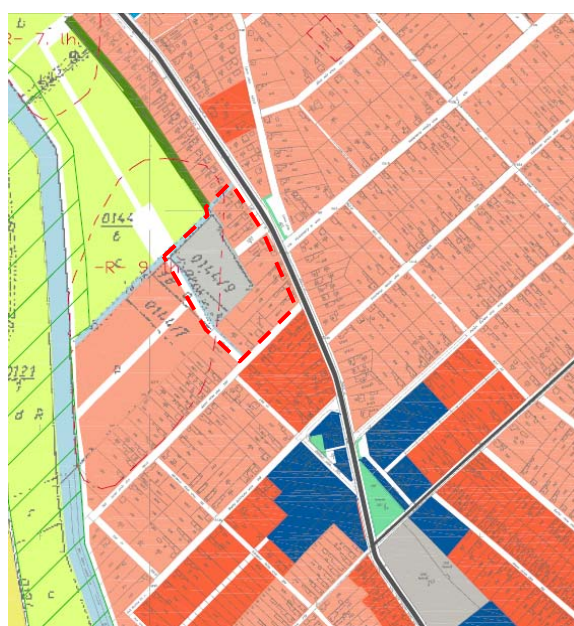
KIVÁGAT A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL TERVEZŐ: VÁTI KFT 2006.

A módosítással érintett terület közvetlen környezete falusias lakóterületi területfelhasználásba tartozik. A lakóterület kiszolgáló útja a Rákóczi Ferenc út, mint települési főút, a 6204 jelű Ercsi – Martonvásár összekötő út belterületi átkelési szakasza.

A falusias lakóterület különleges sportterületi területfelhasználást keretez.

Északról a területhez egy északnyugati – délkeleti tengelyű erdő terület-felhasználású mezővédő erdősáv és korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület kapcsolódik. Az eltérő terület-felhasználások között a 1265/3hrsz-ú belterületi csapadékvíz levezető árok vízgazdálkodási területe helyezkedik el.

A terven az egyéb lakóutak és kiszolgáló utak közlekedési terület-felhasználásként megjelennek.



A településszerkezeti leírás rögzíti az alábbiakat:

„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)”

Ténylegesen megvalósult és használt sportpálya a település belterületének déli részén a kastély 38/1hrsz-ú telkén van. Az ingatlan központi vegyes terület-felhasználásba és építési övezetbe tartozik, és önkormányzati tulajdonban van. A távlati szándék változatlanul a közhasználat mind az épület, mind a telek kapcsán, vagyis a terület részbeni sport célú használatának megőrzése jelenleg is és a jövőben is szándék.

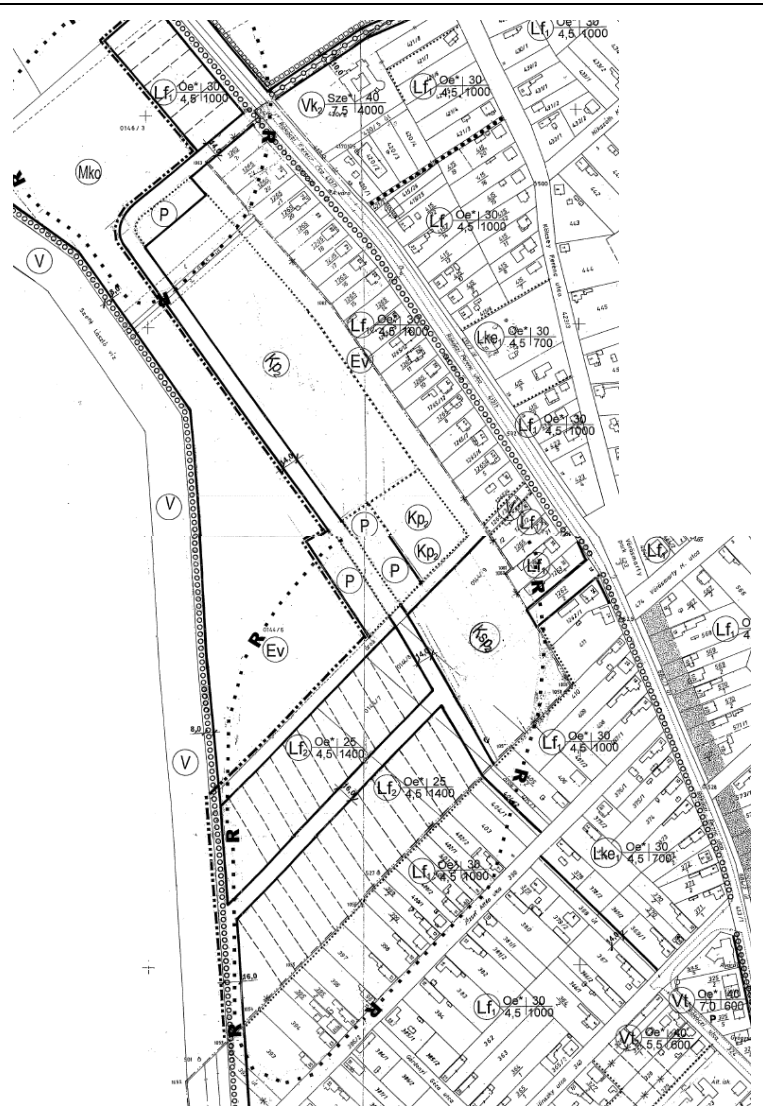
A helyi építési szabályzatot és a szabályozási terveket 18/2006. (IX. 20.) önkormányzati rendelettel fogadta el a képviselő testület.

KIVÁGAT A SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL
TERVEZŐ VÁTI KFT. 2006.

A terv a Rákóczi utca menti csatlakozó, beépített lakótelkeket Lf1 jelű építési övezetbe, a fejlesztési lakóterületeket Lf2 jelű építési övezetbe sorolta. A fejlesztési lakóterületek kiszolgálására új lakóutcat szabályozott ki a terv a József Attila utcáról indítva a 405/1hrsz-ú árok mellett. a kiszolgáló út 14m széles, az erre merőleges lakóút 16m széles. A fejlesztésre kijelölt lakóterület teljes egészében régészeti lelőhellyel érintett.

A módosítás határát képező 1265/3hrsz-ú és a csatlakozó mezőgazdasági területen alrészletként jelölt felszínvíz-levezető árok vízgazdálkodási övezetbe került.

A lakóövezetek közé ékelődik be a Ksp2 jelű különleges sportterület övezete. A sport övezethez önálló útkapcsolat kiszabályozását tartalmazza a terv déli irányból a sportterülettel párhuzamosan és északi irányból a Rákóczi út felől. A Rákóczi út felőli kiszolgálás egy lakótelek (1262/2hrsz-ú) igénybevételével, kisajátításával valósítható csak meg. Az északkeleti útkapcsolat közlekedésbiztonsági szempontból kevésbé szerencsés. A meglévő Vörösmarty utcai csomópont és az új csomópont közötti távolság mindössze 50m. A területhez északnyugatról a külterületi szabályozási terv szerint korlátozott funkciójú általános mezőgazdasági területek kapcsolódnak (ennek ellenére a belterületi tervlapra Ev jel került)



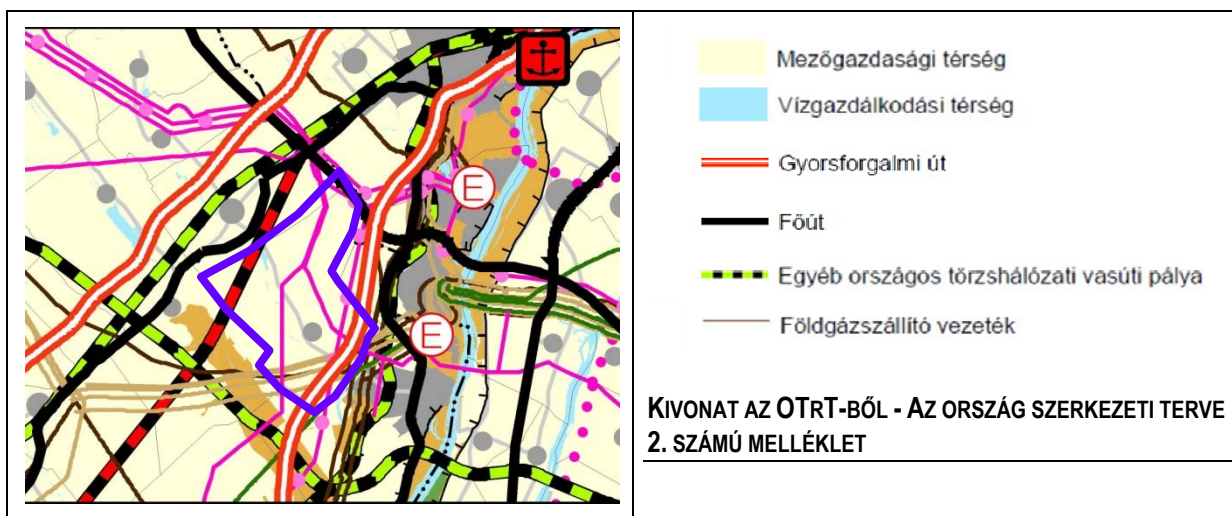
A hatályos HÉSZ az Lf1 jelű építési övezetben oldalhatáron álló építési hellyel 30%-os beépítettséget enged meg, és 4,5m-es építménymagasságot. A különleges sportterület övezete Ksp jellel szerepel a HÉSZ-ben, a szabályozási tervben Ksp2 jellel. A sportterületen kizárólagosan sportolással és szabadidő eltöltéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el. A beépítettség legfeljebb 8% lehet, az építménymagasság felsőhatára 4,5m.

A fejlesztési területek jelenleg mezőgazdasági szántó 2 - szántó 3 művelési ágba és területhasználatba tartoznak. A szabályzat általános mezőgazdasági területen szántó művelési ághoz tartozóan 6ha felett enged beépítést gazdasági épület számára, 2%-os beépítettséggel. Birtokközpont, 1ha-t elérő telken általánosan létrehozható. A beépítettség felsőhatára 45%, amit kihasználni a hozzá tartozó birtoktest nagyságától függően lehet. Birtokközpont esetén, a birtoktestre 3% beépíthetőség számítható. A birtokközpont telkének legalább 25%-át kell fásítani. A birtokközpont épületeinek építménymagassága legfeljebb 5,5m lehet.

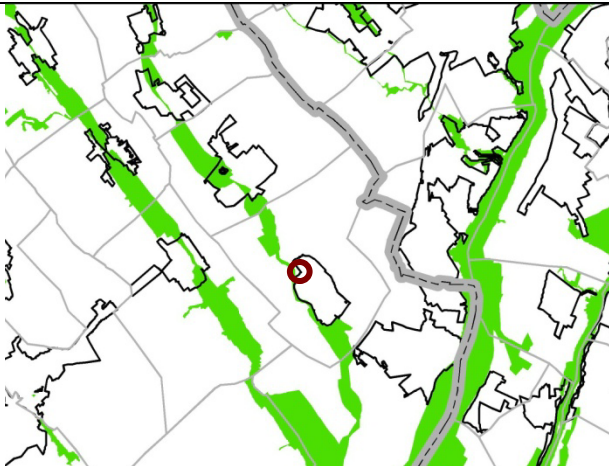
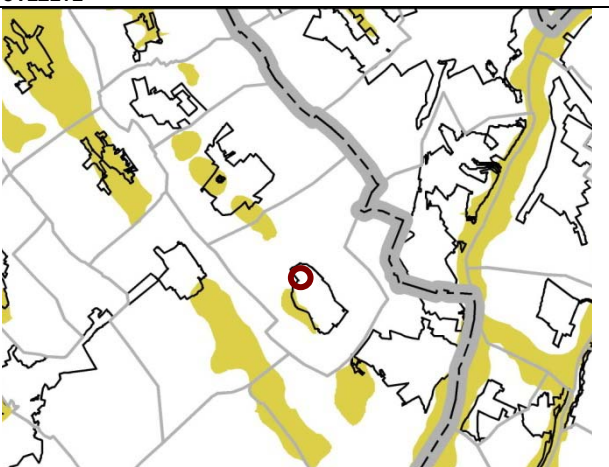
A HÉSZ elvi építési engedély készítéséhez köti az 5,5m-nél nagyobb épület építési lehetőségét a birtokközpontban. A jelenlegi jogszabályi környezet (312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet) az önálló elvi építési engedélyezési eljárás rendjét és tartalmát már nem kezeli. A HÉSZ 15.§ (8) bekezdése szerint „a birtokközpont és a kiegészítő központ kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni”. A hatályos jogszabályi környezet miatt a bekezdést hatálytalanítani szükséges.

ÖSSZHANG AZ ORSZÁGOS ÉS A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL

A településszerkezeti tervi összhangot az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel (OTrT) annak 2013. decemberében elfogadott módosításával és Fejér Megye Területrendezési Tervével kell biztosítani.



Ráckeresztúr közigazgatási területét a mezőgazdasági térség határozza meg. Jelentős még a Szent László víz és a vízfolyásra létesített víztározó vízgazdálkodási területe. A 6204 jelű országos mellékúthálózat mentén helyezkedik el a központi belterület. A közigazgatási területet délről, délkeletről érinti az M6-os autópálya megépített nyomvonala, északnyugatról a gyorsforgalmi vasúti fővonal tervezett nyomvonala. A közigazgatási területet jelentősen tagolják a térségi infrastrukturális vezetékek elemei (szénhidrogén és kőolajszállító vezetékek, villamosenergia ellátó és szállító vezetékek).

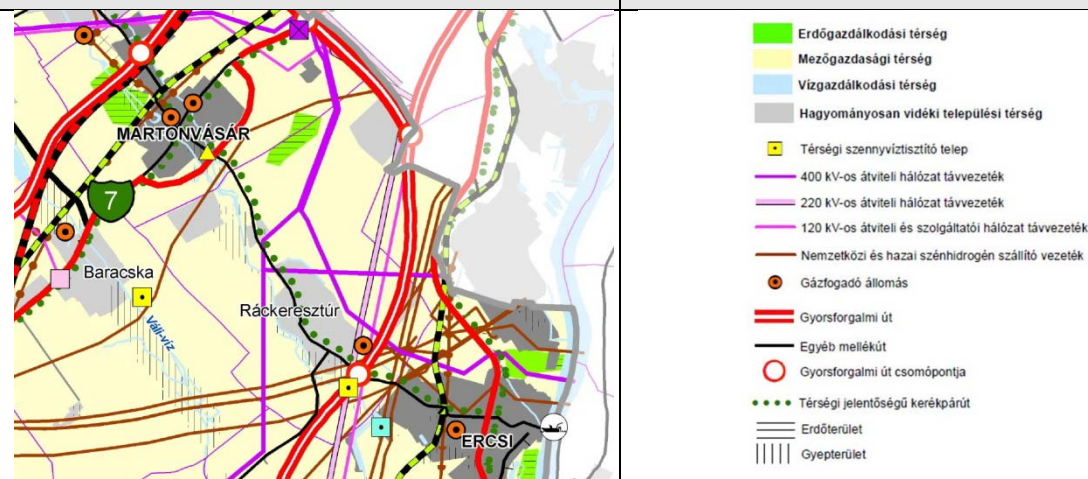
OTRT TÉRSÉGI ÖVEZETEI RÁCKERESZTÚR TERÜLETÉRE	
ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE	KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE
	
A Szent László vízfolyás és kapcsolódó területei tartoznak az ökológiai hálózatba	A település általános mezőgazdasági területeinek nagy része az övezetbe tartozik, a módosítással érintett terület azonban nem része az övezetnek.
JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE	KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
	
Az övezet a módosítással érintet területtel határos.	Az átsorolandó területnek nincs érintettsége.
TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE	ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
	
A Szent László vízfolyás menti sáv tartozik az övezetbe. A	Az átsorolandó területnek nincs érintettsége.

2014.-ben még hatályos országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete Ráckeresztúr területét nem érinti.

A többi térségi övezet kapcsán a közigazgatási területnek és a tervezési területnek nincs érintettsége.

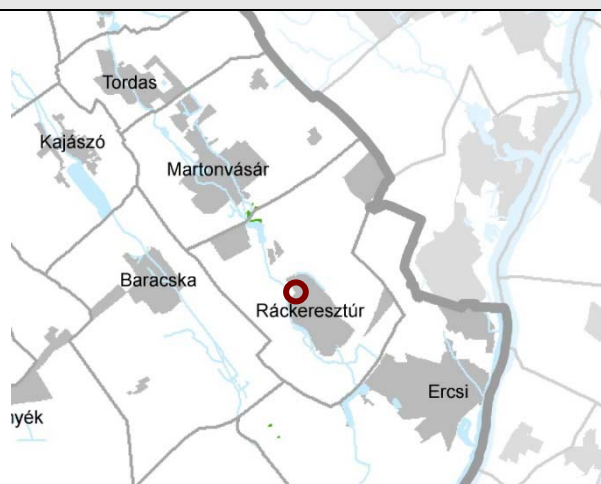
FEJÉR MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVE RÁCKERESZTÚR TERÜLETÉRE

A MEGYE SZERKEZETI TERVE 2. sz. melléklet



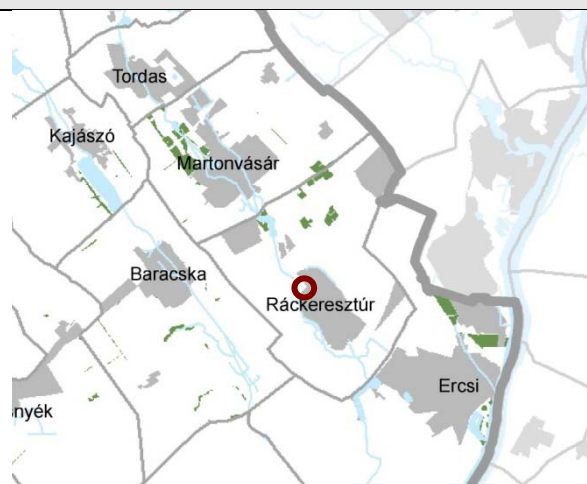
Hagyományosan vidéki települési térség, mezőgazdasági térség, erdőgazdálkodási térség és vízgazdálkodási térség alkotja a közigazgatási területet. A módosítással érintett terület a hagyományosan vidéki települési térségen belül helyezkedik el.

ERDŐTELEPÍTÉSRE ALKALMAS TERÜLET



Az övezet Ráckeresztúr területét az északi közigazgatási határ közelében érinti a víztározóhoz kapcsolódóan. A módosítással érintett terület a települési térség része, így az övezet nem érinti.

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET



Az északi külterület egyes részei tartoznak az övezetbe. A települési térség részei nem érintettek.

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE	MAGTERÜLET, ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ, PUFFERTERÜLET ÖVEZETE
Az övezet közreveszi a települési térséget, azzal majdnem körbe határos. A módosítással érintett terület az övezet szomszédságában van.	Az övezet a Szent László víz területeit és közvetlen környezetét érinti.
RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÉS NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE	TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
Az övezet a települési térségtől délre található. A módosítással érintett területre nincs hatása.	A módosítással érintett területtel határos a tájképvédelmi terület övezete.
TÉRSÉGI HULLADÉKLERAKÓ TERÜLETÉRE VIZSGÁLHATÓ TERÜLET ÖVEZETE	VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE

A gazdasági terület északnyugati határa közelében jelenik meg az övezet.

Az övezet a teljes közigazgatási területre kiterjed.

A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA

A módosítás révén elkerülhető a lakóterületi építési telek kisajátítása. Lehetővé válik a lakótelek közötti egyetlen beépítetlen foghíj telek lakócélu hasznosítása a környezethez illeszkedően.

A kiváló termőhelyi adottságú telek mezőgazdasági célú hasznosítása lehetővé válik a különleges sportterületből történő visszasorolásnak köszönhetően.

A módosítás révén a jogos magánérdek és a közérdek összehangolására kerül sor.

AZ ADOTTSÁGOK ÉS A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK ISMERTETÉSE

KIVÁGAT A GOOGLE TÉRKÉPÉBŐL



A módosítással érintett terület a meglévő belterülethez közvetlenül kapcsolódik. A hatályos szabályozási terv szerint kisajátításra tervezett lakótelek a jelenlegi belterület része, a Rákóczi Ferenc út érintett szakaszán az egyetlen foghíj telek. Nyugatról a lakótelekhez kapcsolódó mezőgazdasági szántóterületet mezőgazdasági céllal folyamatosan használják, folyamatosan művelik.

A terület domborzatilag síknak tekinthető. A terület enyhén lejt a vízfolyások irányába és a Szent László víz irányába, délnyugat felé. A módosítással érintett területet árok határolja északnyugatról, nyugatról. Az árkon túl mezőgazdasági területek kapcsolódnak a belterületi lakóterületekhez és a vízfolyásokhoz, valamint a vízfolyásokat kísérő vizes élőhelyekhez.

A szabályozási terven rögzített fejlesztési elképzelések megvalósítására nem történtek lépések. A sportolási célú tartalék terület fenntartása és a valós gazdasági célú használat korlátozása nem önkormányzati szándék. A meglévő sportterület (38/1hrsz) központi vegyes terület-felhasználásba tartozik a településszerkezeti terv szerint és Vki jelű építési övezetbe a szabályozási terv szerint. A jelenlegi igényeket a meglévő sportpálya teljes mértékben ki tudja elégíteni. Az önkormányzati tulajdonú telek nagysága sportcélú fejlesztési lehetőségeket is biztosít. A meglévő foci-pálya mellett további egyéb sportpályák hozhatók létre szükség esetén a telek szabad felületein. Az önkormányzat az egyedi kérelem elfogadásakor a tartalék, sportolási célú terület-felhasználási besorolás és tartalék övezeti besorolás ellen döntött. A tartalékterület szükségessége vagy esetleges pótlása a településrendezési eszközök felülvizsgálata kapcsán vizsgálandó, kezelendő.

A különleges sportterület általános mezőgazdasági területbe történő visszasorolása az azonos tulajdonban lévő három ingatlan együttes használatát teszi lehetővé. A 0144/9 hrsz-ú ingatlan a 1262/1-2 hrsz-ú telken keresztül közvetlenül megközelíthető. Így a mezőgazdasági tevékenység versenyképes folytatásához szükséges birtokközpont az általános mezőgazdasági területen megvalósítható. Jelentősebb infrastrukturális terhek nélkül építhetők meg a szükséges mezőgazdasági géptárolók és szükséges terménytárolók.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

A településszerkezeti terven a 1262/2 hrsz-ú telek 1328m²-rel a falusias lakóterület része lesz, mivel a másodlagos megközelítés nem szerkezeti jelentőségű, terület-felhasználási kivétele indokolatlan, és a 0144/9 hrsz-ú telek visszasorolása révén a másodlagos kiszolgáló út igénye okafogyottá válik.

A különleges sportterület általános mezőgazdasági övezetbe sorolódik vissza a 0144/9hrsz-ú telken és a 0144/8hrsz-ú telek közvetlen határos részterületén. A módosítás 13674m²-t érint, szemben a településszerkezeti leírásban rögzített 35000m²-rel.

Egyebekben a településszerkezeti terv nem változik.

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

A Ksp2 jelű építési övezet, terven jelölt része, Má-bk jelű általános mezőgazdasági terület birtokközponti övezetére változik. A beépítési mérték felső határa a birtoktesthez tartozó 3%. A birtokközpontozott 25%-os zöldfelület rákerül a szabályozási tervre a csatlakozó, de eltérő tulajdonú telekhatárok mentén. Az övezet infrastrukturális kiszolgálása az azonos tulajdonban lévő lakótelekeken keresztül oldható meg. Az átsorolás nem tesz szükségessé közterület szélesítést, út kiszabályozást. Így a 1262/2hrsz-ú lakótelek határaitól lekerül a tervezett közterületi szabályozási vonal, a telken megszűnik az építési tilalom, a telek beépíthetővé válik. A parkolási lehetőségeket mind a lakóteleknél, mind a birtokközpontnál telken belül kell kialakítani.

TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET

A tájhasználat tájszerkezet nem változik, mivel a beépítésre szánt különleges terület visszakerül általános mezőgazdasági területbe.

VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJ-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, TERÜLETEK

A visszasorolással érintett lakótelek és mezőgazdasági terület és a környezete sem része országos vagy helyi jelentőségű védett/védendő természeti területnek. A tervezett területhasználat módosítás védett természeti értékek megőrzését nem veszélyezteti, nem befolyásolja.

TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLETEK

Az övezetnek nem része az övezettel határos a módosítással érintett terület. A meglévő működő mezőgazdasági terület terület-felhasználási szintű megtartása a jelenlegi tájképi megjelenést őrzi meg. A birtokközponti tevékenység látványa nem jelenik meg idegenként a tájban, a településképpen, annak köszönhetően, hogy a géptároló, terménytároló a beépített lakótelek közvetlen szomszédságába kerül, a beépített területekhez kapcsolódóan valósul meg. A mezőgazdasági művelt tájrészlet összhatása megmarad. Az árkokat kísérő gyepes fás sáv a birtokközponti részt elválasztja, lehatárolja, a terület látványa nem nyílik meg a környezet irányába.

A terület majdnem sík, így magasabb tereppontokról rálátás nincs.

Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti érték, természeti emlék nincs a területen.

A módosítással érintett terület nem része az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet szerinti EU-normatívák alapján meghatározott „NATURA 2000” területnek. A módosítással érintett területen egyedi tájérték nem található.

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

Az országos ökológiai hálózat területeit az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) és a Fejér Megyei Területrendezési Terv ökológiai hálózat övezeti tervlapjai határozzák meg.

A település területén a Szent László víz és a vízfolyást kísérő területsáv része a területi tervekben lehatárolt nemzeti ökológiai hálózatnak, azon belül ökológiai folyosó övezetének. A 0144/9 és 0144/8hrsz-ú telek azonban nem része az ökológiai hálózatnak, így a tervmódosítással lehetővé váló területhasználat változás - a mezőgazdasági célú hasznosítás birtokközpont céljából - a hatályos jogszabályi és helyi építési előírások betartása mellett, az érintettség hiányából adódóan a nemzeti ökológiai hálózat elemeinek, természeti területeinek állapotát várhatóan nem befolyásolja kedvezőtlenül.

TERÜLETEK BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉKÉNEK ALAKULÁSA A TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLATOK ESETÉN

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 8.§ (2) bek. b) és c) pontja szerint a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitásértéke az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg nem csökkenhet az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest. A tervek készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.

A biológiai aktivitási érték egyensúlyának számítását a módosítás nem teszi szükségessé, mivel nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére. A különleges sportterület a hatályos településszerkezeti terven és a hatályos HÉSZ szerint beépítésre szánt területként jelenik meg. A szabályozási terven rögzített fejlesztésből semmi nem valósult meg. A módosítás részeként beépítésre nem szánt mezőgazdasági területfelhasználásba és övezetbe kerül a .0144/9hrs-ú telek és a 144/8hrs-ú telek részterülete.

A vonatkozó hatályos jogszabályi előírások alapján a tervmódosítás következtében a biológiai aktivitásérték egyensúlyi visszapótlásra nincs szükség.

Ennek ellenére az elvégzett számításokból kitűnik, hogy a módosítás átsorolásai aktivitás értéknövekedéssel járnak.

területfelhasználás	terület (ha)	biológiai aktivitási értékmutató	biológiai aktivitásérték
Meglévő			
Egyéb kiszolgáló út közlekedési övezete	0,1328	0,6	0,08
Különleges sportterület	1,3674	3	4,10
összesen:	1,5002		4,18
Tervezett			
Falusias lakótelek	0,1328	2,4	0,32
Általános mezőgazdasági terület	1,3674	3,7	5,06
összesen:	1,5002		(4,18<)5,38

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A környezetvédelmi előírások betartása esetén - a természeti környezet értékeit veszélyeztető, károsító hatás nem várható, a potenciális környezeti konfliktusok az előírások betartásával elkerülhetők.

A kedvezőbb tájképi megjelenése érdekében a lakótelek határán fásított zöldsáv kialakítása javasolt, továbbá az árkok mentén a gyepek ligetes sáv megtartását biztosítani kell. A szabályozási terv rögzíti a háromszintes zöldfelületek telken belüli helyét. A kötelező zöldfelületeken nagyobb ökológiai értékkel rendelkező, tájhonos fajokból álló cserje- és lombkorona szint telepítése szükséges.

KÖRNYEZETVÉDELEM

A hatályos tervekhez meghatározott környezetvédelmi keretfeltételek változatlanok maradnak. Ezekre a módosításnak nincs hatása.

TALAJ

A tervezett birtokközpont a termőföld más célú hasznosításával, a termőföld termelés alóli kivonásával valósítható meg. A termőföld más célú hasznosítása, végleges kivonása csak a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. Törvény előírásainak megfelelően történhet. A birtokközpont jelen esetben helyhez kötött, a kapcsolódó lakótelek tulajdonosi azonosság okán.

A termőföld más célú igénybevétele esetén a területen lévő termőtalaj védelméről és újrahasznosításáról a 29/2006. (IV. 10.) FVM rendelet, mint vonatkozó jogszabály tartalmi követelményeinek megfelelő talajtani szakvélemény alapján gondoskodni kell. Az újonnan igénybevételre kerülő területrészeket, mezőgazdasági területet fedő humuszos termőtalajt a talajvédelmi hatóság engedélyével és előírásai szerint le kell termelni. A

Ietermelt termőföldet a zöldfelületek kialakításához termőföld-terítésként, a talajvédelmi hatóság engedélyével, vagy helyben, vagy más területen fel lehet használni.

FELSZÍNI ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK

Minden beépítéssel járó fejlesztés a szennyvizek és a szennyezett csapadékvizek körültekintő kezelésével, a vízelvezetést szolgáló közművek és a rákötések kiépítésével együtt valósítható meg. Az azonos tulajdonban lévő lakótelki szomszédság révén a közműellátási adottságok biztosítottak.

LEVEGŐTISZTASÁG ÉS VÉDELME

A terület, valamint a környezete mezőgazdasági célú hasznosításából a talajművelés során, valamint időszakonként a szél deflációs hatására porszennyezés éri a környezeti levegőt. A visszaszorítás ebben nem keletkeztet változást.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

A módosítással érintett területeknek nincs érintettsége „épített örökség” szintjén. Sem országosan, sem helyileg védett épület, egyedi tájérték nincs a területen, műemléki környezet nem érinti. A módosítással érintett területet közel fele régészeti lelőhellyel érintett. A tényleges beépítés és igénybevétele során a régészeti lelőhelyekre vonatkozó jogszabályok betartásával kell eljárni.

KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK VIZSGÁLATA ÉS JAVASLATA

A meglévő településszerkezeti szintű úthálózati szabályozás, szerkezeti szintű közterületi szélesség, csatlakozó területfelhasználás, ingatlan kiszolgálás megőrződik. A módosítás nem tartalmaz új nyomvonal kijelölést. A módosításnak nincs hatása a településszintű közlekedés hálózatra, meglévő közterületi szélességekre. A mezőgazdasági terület jelenleg is és a jövőben is az azonos tulajdonban lévő lakótelken keresztül van közúti közlekedési kapcsolata. A parkolási igény is telken belül oldódik és oldandó meg. A fejlesztés a meglévő állapotokhoz képest forgalomművekedést csak a mezőgazdasági gépek számának növekedésével megegyező mértékben gerjeszt.

KÖZMŰELLÁTÁS

A birtokközponttal érintett területen a közműellátási igény szint hiányos közművesítettség.

VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A vezetékes távközlési ellátottság a tervezési területet érintően nem igény. A lakótelek ellátása biztosítható a meglévő kiépített hálózat révén. A fejlesztés kapcsán felmerülő igényeket a szolgáltató megrendelés esetén megfelelő vételi lehetőséggel tudja biztosítani. A tervezési területen a mikrohullámú hálózatok elérhetőségei jók, új közcélú vezetékek nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, nem szükséges.

KIVONAT A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATBÓL, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT RENDELKEZÉSEK

Kivonat Ráckeresztúr község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ), valamint Szabályozási Tervéről szóló 18/2006. (IX. 20.) önkormányzati rendeletéből

"I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**A rendelet hatálya és alkalmazása****1.§**

...

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

...

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 intenzív használati jellegű kert műv. ágban: min. 5 ha

- Gyeper, nádas, stb művelésiágú 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 intenzív használati jellegű kert műv. ágban: min. 2 ha

- Gyeper, 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 m²-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."

HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

RÁCKERESZTÚR KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA - .../2014. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT

RÁCKERESZTÚR KÖZSÉG 212/2006. (IX. 19.) HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

1. MELLÉKLET: **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**
2. MELLÉKLET: **TM-01/2014 JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁS**

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Ráckeresztúr Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2014. órai kezdettel megtartott képviselő- testületi üléséről

Ráckeresztúr Község Önkormányzat/2014.(.... ..) önkormányzati határozata

Ráckeresztúr község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítja a község 212/2006. (XI. 19.) határozattal elfogadott településszerkezeti tervét a mellékelt leírásban foglaltak szerint. A korábbi településszerkezeti tervlap módosított területekre vonatkozó terület-felhasználási elhatározásai a változással érintett területen hatályukat veszítik.

Jelen határozat mellékletét képezi, 1. mellékletként a Településszerkezeti Terv Módosítási leírása, 2. mellékletként a TM-01/2014 jelű településszerkezeti tervet módosító tervlap.

E határozati döntést követően a közigazgatási területen belül készülő szabályozási terveket, helyi építési szabályzati módosításokat és egyéb műszaki terveket a Településszerkezeti Terv módosításával összhangban kell elkészíteni.

Felelős: Polgármester

Határidő: folyamatos

Kmf.

Dr. Szentés-Mabda Katalin Dóra s.k.

polgármester

Dr. Hekman Tibor s.k.

jegyző

**1. melléklet Ráckeresztúr Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2014. (... ..) önkormányzati határozatához**

Ráckeresztúr község településszerkezeti terve leírásának módosításáról

A képviselőtestület megállapítja, hogy a 212/2006. (XI. 19.) önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv az alábbiak szerint módosul:

A hatályos településszerkezeti terv nem rendelkezik a belterületi határ változtatásáról, bővítéséről. **Jelen módosítás a meglévő belterületi határ megtartását rögzíti.**

1. A területfelhasználás besorolásának változása

Beépítésre nem szánt terület, nem szerkezeti jelentőségű közlekedési közterületi része visszakerül beépítésre szánt falusias lakóterületi területfelhasználásba a településszerkezeti tervlapon jelölteknek megfelelően:

Beépítésre szánt különleges sportterület (szürke felületű) → beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági területfelhasználásba kerül (1,4 ha)

Ráckeresztúr belterületéhez nyugatról közvetlenül kapcsolódó, különleges sportterületi fejlesztési terület a tényleges használatának megfelelően beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági (0144/9hrszt teljes területe, 0144/8hrszt telek, ároktól keletre lévő részterülete) terület-felhasználásba kerül a **TM-01/2014** jelű településszerkezeti módosító terv szerint.

2. A településszerkezeti leírás 5. pontjának (3) bekezdése fejlesztési területeinek felsorolásából kikerül a különleges sportterület Rákóczi út és a Szent László víz közötti 3,5ha-os területe. Az új sportterület létrehozásának szükségessége és indokoltsága a településszerkezeti terv teljes felülvizsgálata kapcsán vizsgálandó.

3. Területi mérleg változása

Változással érintett terület-felhasználási egység	Változás mértéke (ha)
Beépítésre nem szánt terület:	
Nem szerkezeti jelentőségű közlekedési közterület	- 0,1328
Általános mezőgazdasági terület	+ 1,3674
Beépítésre szánt terület	
Falusias lakóterület	+ 0,1328
Különleges sportterület	- 1,3674

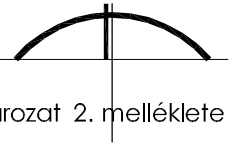
A nem szerkezeti jelentőségű közterületi közlekedési területek részei a környezetükben lévő terület-felhasználási egységeknek, így a lakóterületi visszasorolás tényleges változást nem keletkeztet a hagyományosan vidéki települési térség területnagyságában. A különleges sportterület visszasorolása a beépítésre nem szánt területek nagyságát növeli. Az FMTrT terület-felhasználási kategóriáinak megfelelően, a módosítással érintett területek a hagyományosan vidéki települési térség részei.

Örökségvédelmi szempontból a régészeti lelőhelyi érintettség a besorolástól függetlenül fenn áll.

A módosítás nem keletkeztet változást a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastrukturális főhálózatban, nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére, nem kerül sor zöld-, vízgazdálkodási-, erdő- és természetközeli terület megszüntetésére.

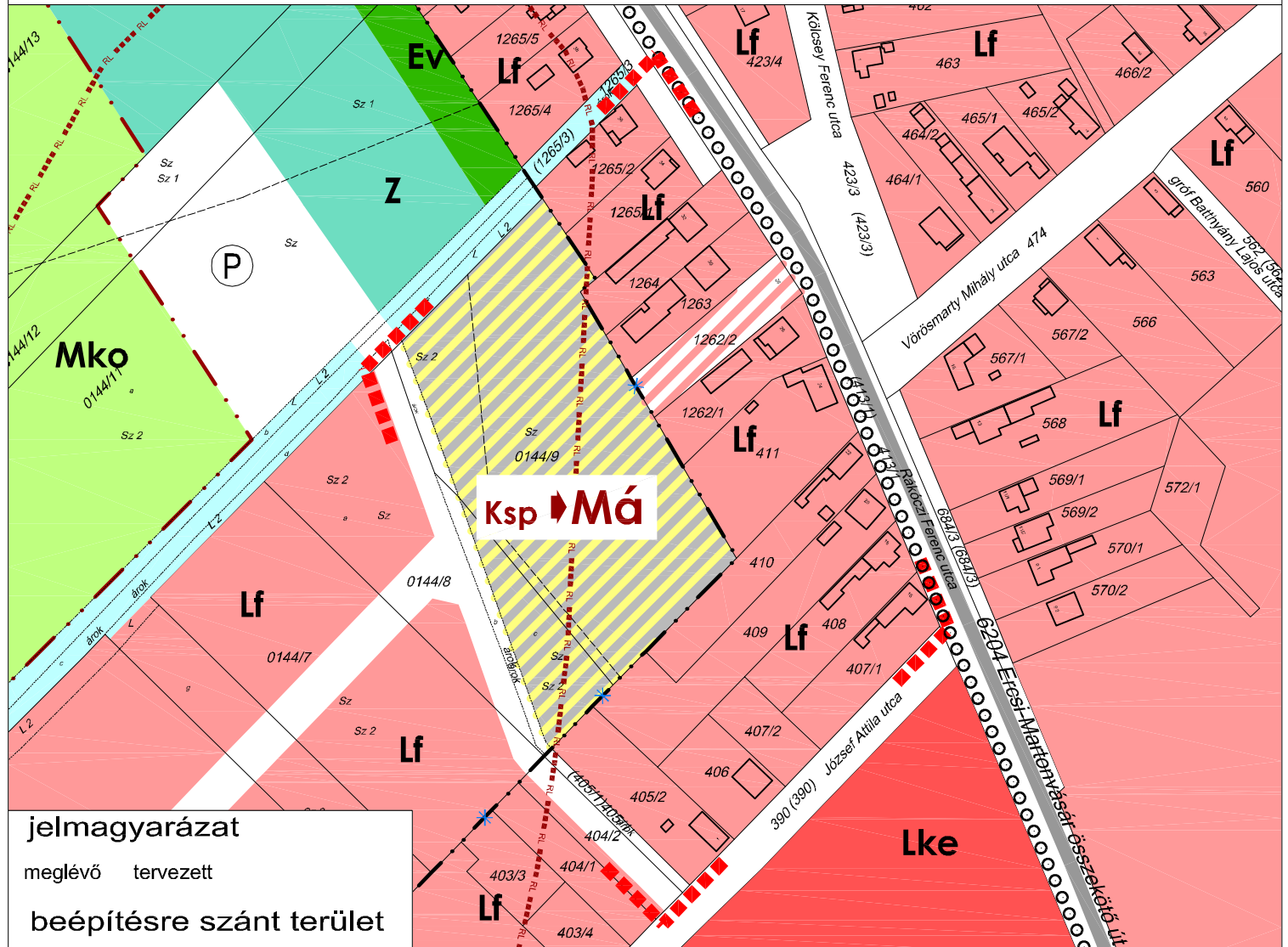
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - MÓDOSÍTÁS

m=1:5 000



Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával,
földhivatal által hitelesített, ingatlan-nyilvántartási térkép
alapján készült.

.../2014. (... ..) önkormányzati határozat 2. melléklete



jelmagyarázat

meglévő tervezett

beépítésre szánt terület

- Lf** falusias lakóterület
- Lke** kertvárosias lakóterület
- Ksp** különleges sportpálya terület

beépítésre nem szánt terület

- Z** közúti közlekedési terület
- Ev** zöldterület
- Má** általános mezőgazdasági terület
- Mko** korlátozott mezőgazdasági terület
- V** vízgazdálkodási terület

tájékoztató elemek

- módosítással érintett terület határa
- belterület határa
- megszüntető jel

szerkezetet meghatározó

közlekedés infrastruktúra elemek

- országos mellékút
- kerékpárút

művi értékvédelem

- régészeti lelőhely

TELEPÜLÉS:

Ráckeresztúr Község

terület: **Nyugati ipari gazdasági terület szabályozási terv**

felelős tervező:

WOLF BEÁTA

vezető településtervező TT/1É-01-2384/16

szabályozási terv:

TM-01/2014

m=1:5 000

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK

RÁCKERESZTÚR KÖZSÉG ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

RÁCKERESZTÚR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2014. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

RÁCKERESZTÚR KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 18/2006. (IX. 20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELETTERVEZET

MELLÉKLETEK:

1. MELLÉKLET: 2.2-M/2014 JELŰ MÓDOSÍTÓ SZABÁLYOZÁSI TERV, A 18/2006. (IX. 20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 4. MELLÉKLETE

Ráckeresztúr Község Önkormányzat képviselő-testületének
...../2014. (.....) önkormányzati rendelete
Ráckeresztúr Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2006. (IX. 20.) önkormányzati rendelet
módosításáról

Ráckeresztúr Község Önkormányzat képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében és a 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. Módosító rendelkezések

1.§

A helyi építési szabályzatról szóló 18/2006. (IX. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 1.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Jelen rendeletet az

1. melléklet: 1. jelű, 1 : 10 000 ma.-ú, külterületi szabályozási tervlappal,
2. melléklet: 2. 1-3 jelű, 1 : 2000 ma.-ú, belterületi szabályozási tervlappal,
3. melléklet: 3. jelű, 1:5000 ma.-ú Szent László pusztai és Rácszentmiklósi tervlappal,
4. melléklet: 2.2-M/2014 jelű módosító szabályozási tervlappal

együtt kell alkalmazni.”

2.§

A HÉSZ 15.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 **birtokközponti** telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti, **vagy a szabályozási terv az Má-bk jelű birtokközponti övezetet jelöli. Az Má-bk jelű birtokközponti övezetben a beépítettség legfeljebb a csatlakozó lakóterületek beépítettségével megegyező, azaz 30% lehet, az Má jelű általános mezőgazdasági övezetben kialakuló birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.**”

2. Hatálytalanító rendelkezések

3. §

Hatályát veszti a HÉSZ 15.§ (8) bekezdése.

3. Záró rendelkezések

4.§

(1) E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg, a HÉSZ 2. mellékletét képező „2.2 jelű terv rendelkezései a jelen módosítással érintett területen hatályukat veszítik, helyükbe az érintett területre vonatkozó szabályozási terv 2.2-M/2014 jelű módosítása lép.

(3) Jelen rendelet a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

Ráckeresztúr, 2014.....

K. m. f.

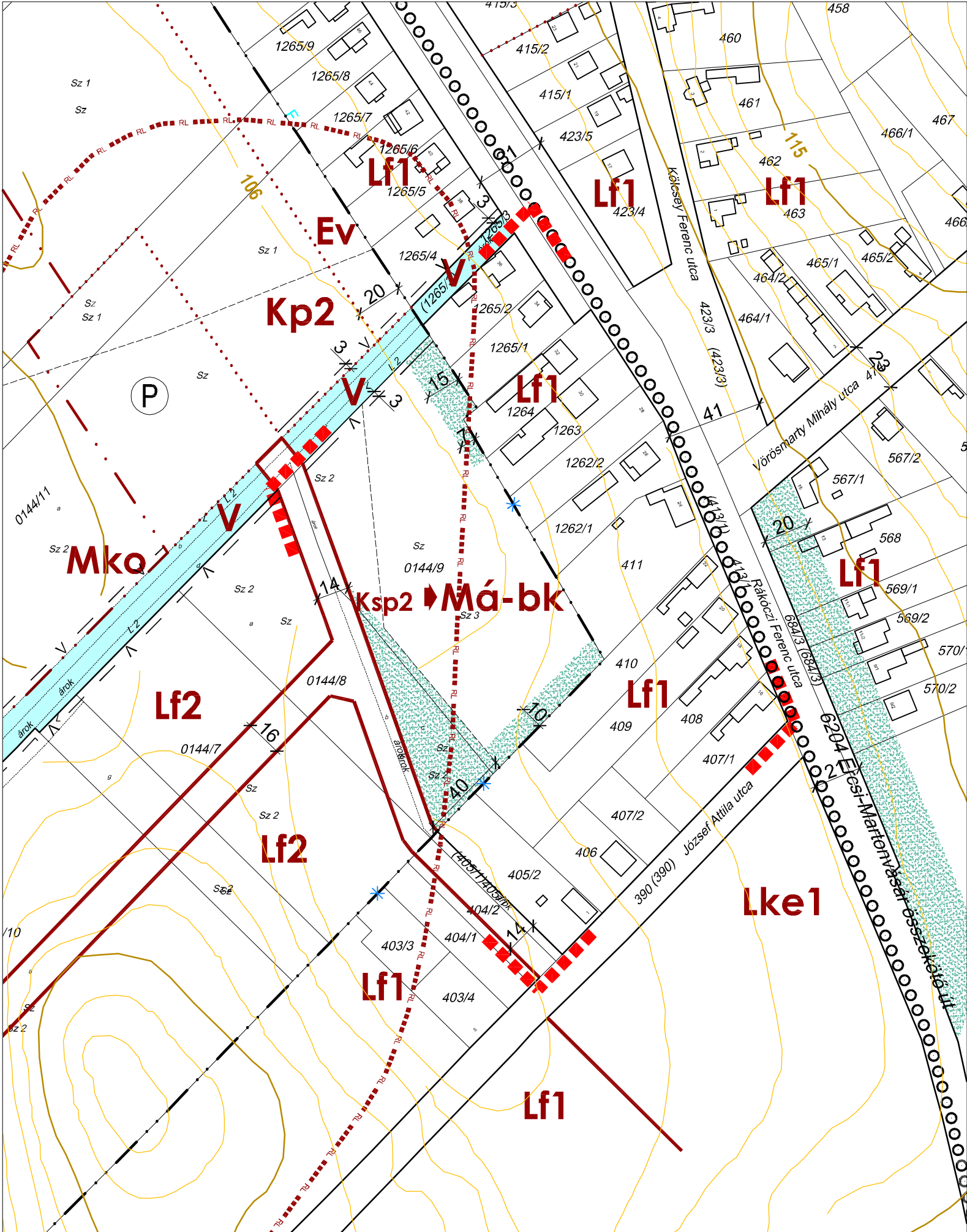
Dr. Szentés-Mabda Katalin Dóra
polgármester

Dr. Hekman Tibor
jegyző

Ráckeresztúr község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2014.(... ..) önkormányzati rendeletét hirdetőtáblán történő kifüggesztéssel, a mai nap kihirdetem. A rendelet 2014. -én lép hatályba.

Dr. Hekman Tibor
jegyző

Ráckeresztúr, 2014.



Jelmagyarázat

beépítésre szánt építési övezetek

- Lf** falusias lakó
- Lke** kertvárosias lakó
- Ksp** különleges sport

beépítésre nem szánt övezetek

- Kp** közpark
- Ev** védelmi erdő
- Má-bk** általános mezőgazdasági birtokközponti

Mko korlátozott funkciójú mezőgazdasági

V vízgazdálkodási

kötelező szabályozási elemek

- szabályozási vonal (meglévő közterületi telekhatár)
- tervezett szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
- szabályozási szélesség
- építési övezet, övezethatár
- telek zöldfelületként tartandó része
- építési övezet, övezet jele

irányadó szabályozási elemek

- tervezett belterület határ

tájékoztató, nem kötelező szabályozási elemek

- kerékpárút (meglévő / tervezett)

más jogszabály alapján kötelező szabályozási elemek

művi értékvédelmi elemek

- régészeti lelőhely
- védőterületek, védősávok
- vízfolyás védőtávolság, és annak mértéke

tájékoztató elemek

- belterület határ
- megszűnő belterület határ
- szabályozási terv módosítás határa
- vízfolyás, vízfelület
- meglévő geodéziai be nem mért épület
- szintvonal
- parkoló

SZABÁLYOZÁSI TERV-
MÓDOSÍTÁS

m=1:2 000

1. melléklet a .../2014. (... ..) önkormányzati rendelethez,
1. melléklet a 18/2006. (IX. 20.) önkormányzati rendelethez,
hatályos 2014.-tól.

szakági tervezők :

TÓTHNÉ POCSOK KATALIN okl. táj- és kertépítész mérnök TK-01-5086,

TÓTH ATTILA GÁBOR okl. építőmérnök TRK-T-01-10559

FELHŐS KOPPÁNY okl. építőmérnök TV-T 01-7609

CSEREKLYEI TIBOR okl. villamosmérnök TE-T 01-5838

MOLNÁR ATTILA okl. villamosmérnök TH-T 01-6341

TELEPÜLÉS: **Ráckeresztúr Község**

terület: **Nyugati ipari gazdasági terület szabályozási terv**

felelős tervező: **WOLF BEÁTA**

szabályozási terv: **SZTM-01/2014**

m=1:2 000

MELLÉKLETEK

A 314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 32.§ (4) BEKEZDÉS SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS DOKUMENTUMAI

TARTALOMJEGYZÉK

RÁCKERESZTÚR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 133/2014. (VIII. 18.) ÖKT SZÁMÚ HATÁROZATA A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS LEFOLYTATÁSÁRÓL

ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZBAN ÉRDEKELT ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEKRŐL A 314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 9. MELLÉKLETE ALAPJÁN

ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT A KÖRNYZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉT ELDÖNTŐ VÉLEMÉNYKÉRÉS KAPCSÁN ÉRDEKELT ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEKRŐL A 2/2005. (I. 11.) KORM. RENDELET 3. MELLÉKLETE ALAPJÁN

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁRÓL.

KIVONAT
Ráckeresztúr Község Önkormányzat Képviselő-testület
2014. 08.18-ai ülésének jegyzőkönyvéből

A képviselő-testület 4 igen, egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozta.

Ráckeresztúr Község Önkormányzat Képviselő-testületének
133/2014. (VIII.18.) számú határozata
a településrendezési tervről

Ráckeresztúr Község Önkormányzat képviselő-testülete úgy határoz, hogy Ráckeresztúr község településszerkezeti tervéről szóló 212/2006. (IX. 19.) önkormányzati határozat és az építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 18/2006.(IX. 20.) önkormányzati rendelet egyedi kérelem alapján megindított, egyszerűsített eljárással lefolytatandó módosításával kapcsolatban a következő **partnerségi egyeztetési szabályokat** határozza meg:

1. Az **egyeztetésben résztvevő partnerek** a helyi lakosság, valamint az egyeztetési eljárásba 2014. szeptember 12-ig írásbeli kérelemmel bejelentkezett egyházi, érdekképviselői, a civil és gazdálkodó szervezetek. A kérelemben meg kell jelölni a véleményezési eljárás tárgyát, a szervezet nevét, a képviselőjét, postai címét és e-mail címét.
2. Az **egyeztetésben részt vevők tájékoztatása** céljából a polgármester a *tájékoztatót* helyez el az Önkormányzat hirdetőtábláján, melyben megjelöli, hogy mely időpontokban és hol van lehetőség a dokumentumokba történő betekintésre.
3. A partnerek a *tájékoztatóban meghatározott határidőig* elérhetőségeik (postai cím, e-mail, telefonszám) megadásával a dokumentációkról **írásos észrevételeket tehetnek** a Polgármesteri Hivatal címére történő vélemény megküldésével. A tájékoztatóban közzétett határidő nem lehet rövidebb 15 napnál, azaz az egyeztetési eljárás további résztvevőire vonatkozó határidőnél.
4. A **beérkezett észrevételeket, javaslatokat, véleményeket** az ügy aktájában meg kell őrizni.
5. Az el nem fogadott, érdemi észrevételeket, javaslatokat, véleményeket írásban indokolni kell és az indoklást meg kell küldeni az észrevételt, javaslatot, véleményt tevőnek. Az **el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolását**, a képviselő-testületi döntést követően, közzé kell tenni az Önkormányzat hirdetőtábláján.
6. Az építési szabályzat módosításának elfogadásáról szóló képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül a polgármester **az elfogadásról** tájékoztatót tesz közzé az Önkormányzat hirdetőtábláján.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök fenti módosítása vonatkozásában a partnerségi egyeztetést a meghatározott szabályok szerint folytassa le.

A határozat végrehajtásáért felelős: polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

Kmf.

Dr. Szentés-Mabda Katalin Dóra
polgármester

Dr. Hekman Tibor
jegyző

Kivonat hiteles: 2014.08.19.

Molnár Nóra

Molnár Nóra

Jegyzőkönyv v.



RÁCKERESZTÚR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK KÉSZÍTÉSE KAPCSÁN
A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.§ szerinti véleményezési eljárásban érdekelt szervek

ÉRDEKELT ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK

a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. számú melléklete alapján

1. Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítési Iroda	8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9.
2. Közép-Dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség	8000 Székesfehérvár, Hosszúsétatér 1. 8002 Székesfehérvár, Pf.: 137
3. Közép-dunántúli Vízügyi Hatóság	8000 Székesfehérvár, Hosszúsétatér 1.
4. Duna-Ipoly Nemzeti Park	1021 Bp., Költő utca 21. 1525 Bp. Pf.: 86
5. Nemzeti Környezetügyi Intézet Közép-dunántúli Kirendeltsége	8000 Székesfehérvár, Balatoni út 6.
6. Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	8000 Székesfehérvár, Balatoni út 6. 8002 Székesfehérvár, Pf.: 281
7. Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	8000 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 2. 8001 Székesfehérvár, Pf. 238.
8. Fejér Megyei Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve	8000 Székesfehérvár, Mátyás király krt. 13.
9. Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala	1066 Budapest, Teréz krt. 38. 1389 Budapest, Pf.: 102.
10. Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal	Budapest, Ferihegy I., 13-as épület. 1675 Budapest, PF 41.
11. Fejér Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség	8000 Székesfehérvár, Sárkeresztúri út 12. 8002 Székesfehérvár, Pf.: 340.
12. Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ	1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 1.
13. Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala	8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9.
14. Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatala	8000 Székesfehérvár, Várkörút 22-24.
15. Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság	2100 Gödöllő, Koltán Sándor u. 1. 2101 Gödöllő Pf.: 431.
16. Fejér Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság	2481 Velence Ország út 23.
17. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal	1135 Budapest, Lehel utca 35-37. 1885 Bp., Pf.: 25
18. Fejér megyei Rendőr-főkapitányság	8000 Székesfehérvár, Deák Ferenc u. 2 8002 Székesfehérvár, Pf.: 63.
19. Veszprémi Bányakapitányság	8200 Veszprém, Budapest út 2.
20. Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala	1133 Budapest, Visegrádi u. 100. 1386 Budapest Pf. 997.

ÉRINTETT TERÜLETI , TELEPÜLÉSI (SZOMSZÉDOS) ÖNKORMÁNYZATOK:

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.§ (2) bekezdés c) pontja alapján

1. Fejér Megyei Önkormányzat Hivatala	8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9.
2. Baracska Község Önkormányzata	2471 Baracska, Kossuth u. 29.
3. Ercsi Város Önkormányzat	2451 Ercsi, Fő u. 20.
4. Érd MJ Város Önkormányzata	2030 Érd, Alsó u. 1.
5. Martonvásár Város Önkormányzat	2462 Martonvásár, Budai u.13.
6. Százhalombatta Város Önkormányzata	2440 Százhalombatta, Szent István tér 3.

ÉPÍTÉSHATÓSÁGI FELADATOKAT ELLÁTÓ SZERVEK:

megkeresésük javasolt, jogszabályi kötelezés erre vonatkozóan nincs

1.	Elsőfokú építéshatóság: Martonvásár járási székhely PM Hivatala, Építéshatósági Osztály	2462 Martonvásár, Budai út 13.
2.	Kiemelt építéshatóság: Fejér Megyei Kormányhivatal Dunaújvárosi Járási Építésügyi Hivatal	2400 Dunaújváros, Városháza tér 2.

TERÜLETILEG ILLETÉKES KÖZMŰSZOLGÁLTATÓK, KÖZÚTKEZELŐK:

1.	Vízellátás:Fejérvíz Zrt	8000 Székesfehérvár, Királysor 3-15.
2.	Csatorna: Fejérvíz Zrt.	8000 Székesfehérvár, Királysor 3-15.
3.	Gázellátás: E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt.	7602 Pécs, Pf: 197
4.	Villanyellátás:E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt.	7602 Pécs, Pf: 197.
5.	Magyar Közút Zrt. Fejér Megyei Igazgatóság	8000 Székesfehérvár, Berényi út 13.

LAKOSSÁG, EGYÉB SZERVEZETEK, ÉRDEK-KÉPVISELETI SZERVEK

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29.§-a alapján

A fenti szerveken kívül a lakossággal, **érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, egyházakkal** történő egyeztetést, vélemény-nyilvánítási lehetőségét is biztosítani kell a helyi partnerségi egyeztetési szabályairól szóló önkormányzati döntés szerint

**A környezeti vizsgálat
Szükségességét eldöntő véleményezési eljárásban érdekelt szervek**

ÉRDEKELT ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK

A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének II. pontja alapján

1.	Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi Felügyelőség	8000 Budapest, Hosszúsétátér 1. 8002 Székesfehérvár, Pf.: 137
2.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	1021 Bp., Költő utca 21. 1525 Bp. Pf.: 86
3.	Fejér Megyei Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve	8000 Székesfehérvár, Mátyás király krt. 13.
4.	Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze	8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9.
5.	Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság	2100 Gödöllő, Koltán Sándor u. 1. 2101 Gödöllő Pf.: 431.
6.	Fejér Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság	2481 Velence Ország út 23.
7.	Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Járási Földhivatala	8000 Székesfehérvár, Kégl György u. 1. 8002. Pf. 362.
8.	Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság	1145 Bp., Columbus u. 17-23. 1590 Budapest, Pf.: 95.
9.	Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala	8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9.
10.	Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	8000 Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 2. 8001 Székesfehérvár, Pf. 238.
13.	Ráckeresztúr jegyzője	

Az érdekelt államigazgatási szervek többsége a rendezési terv szempontjából is kapnak megkeresést, ezért elegendő a megvastagított jellel jelölt szervezeteknek is megküldeni az előzetes tájékoztatást és a kísérő levelet.

KIVONAT
Ráckeresztúr Község Önkormányzat Képviselő-testület
2013. 12.11-ei ülésének jegyzőkönyvéből

A képviselő-testület 7 igen, egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozta.

Ráckeresztúr Község Önkormányzat Képviselő-testület
209/2013.(XII.11.) sz. határozata
A településrendezési terv módosításáról

- 1.) Ráckeresztúr Önkormányzat képviselő-testülete megismerte Takács Károly kérelmét, illetve ezzel kapcsolatban a három tervezői ajánlatot, ebből a „TER T REND” ajánlatát találja alkalmasnak.
- 2.) Ráckeresztúr Önkormányzat képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a vállalkozási szerződést aláírja. A vállalkozási szerződés elemeit, az ajánlat tartalmazza, melyet a testület megismert.
- 3.) A vállalkozási díj a 2013. évi költségvetésben rendelkezésre áll.

A határozat végrehajtásáért felelős: polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

Kmf.

Dr. Szentés-Mabda Katalin Dóra
polgármester

Elek Katalin
jegyző h.

Kivonat hiteles: 2013.12.16.

Molnár Nóra
Jegyzőkönyv v.