



Rákócziújfalu Község Polgármesterétől
5084 Rákócziújfalu, Rákóczi út 26.

ELŐTERJESZTÉS

A Helyi Építési Szabályzat egyszerűsített eljárás keretében történő módosítására és a rendelet szerinti véleményezési eljárás megkezdésének elrendeléséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szabályozza a helyi építési szabályzat készítését és módosítását.

A Korm. rendelet 16. § (1) bekezdése szerint az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy

- a) továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,
- b) módosítja, vagy
- c) újat készít.

A Korm. rendelet 41. § (1) bekezdése szerint az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul. Amennyiben a településrendezési feladathoz adatok beszerzése szükséges, a polgármester az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

A Korm. rendelet 41. § (2) bekezdése szerint a véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközt véleményezteti:

- a) a partnerekkel, a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerint,
- b) a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervvel,
- c) településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzattal, továbbá
- d) a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi önkormányzattal.

A Korm. rendelet 41. § (3) bekezdése alapján a véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított 15 napon belül adhatnak írásos véleményt a 38. § (4)-(5) bekezdésében foglaltak szerint.

Rákócziújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Rákócziújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 12/2015. (X.21.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdése szerint az önkormányzat jogi személy. Az önkormányzati feladat-és hatáskörök Rákócziújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületét illetik meg.

Rákócziújfalu helyi építési szabályzata 2007-től hatályos, így számos rendelkezés módosítását teszi szükségessé.

A melléklet tartalmazza, hogy, mely bekezdéseket érintene pontosan. A Képviselő-testület már korábban jelezte, hogy fontos lenne a lakóingatlanok oszthatóvá tétele ezáltal is segítve, hogy több terület álljon a lakók rendelkezésére. Így fontos célkitűzést tudnánk segíteni a módosítással, bízva abban, hogy a lakosságszám növekedése érhető el.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy hatalmazzon fel a véleményezési eljárás megkezdésére.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésem megvitatására és annak elfogadására.

Határozati javaslat:

...../2016.(.....) önkormányzati határozat

a Helyi Építési Szabályzat egyszerűsített eljárás keretében történő módosítására és a rendelet szerinti véleményezési eljárás megkezdésének elrendeléséről

1. Rákócziújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Helyi Építési Szabályzat egyszerűsített eljárás keretében történő módosítására és a rendelet szerinti véleményezési eljárás megkezdésének elrendeléséről szóló előterjesztést a melléklete szerint elfogadja.

2. Figyelemmel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28. § (2) bekezdésére felhatalmazza a Képviselő-testület a véleményezési eljárás lefolytatására.

Felelős: Papp János-polgármester

Határidő: értelem szerint

Erről értesülnek:

1. Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Szolnok
2. Valamennyi képviselő, helyben
3. Irattár


Papp János
polgármester



T Á J É K O Z T A T Ó

**Rákócziújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testület
9/2007.(XI.07.) sz. RENDELETE
Helyi Építési Szabályzatról
a 10/2009.(IX.30.), és a 2/2016.(I.21.) módosító rendeletekkel
EGYSÉGES SZERKEZETBEN**

a

**314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás
keretében történő módosítására és a rendelet szerinti
véleményezési eljárás megkezdésének elrendelésére**

A HÉSZ jelenlegi módosítása keretében a megváltoztatandó szövegrész piros
színnel kerül megjelenítésre.

Zöld színben jelenik meg a javasolt módosított szöveg.

Kék színnel – zárójelben – kerül megjelenítésre a módosítás indoklása és jogszabályi
alátámasztása.

Rákócziújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testület
9/2007.(XI.07.) sz. RENDELETE
Helyi Építési Szabályzatról
 a 10/2009.(IX.30.), és a 2/2016.(I.21.) módosító rendeletekkel
EGYSÉGES SZERKEZETBEN

Rákócziújfalu Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) szerinti feladatkörben, az 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) szerinti jogkörben, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) szerinti hatáskörben, továbbá „az országos településrendezési és építési követelményekről” szóló 253/1997.(XII.20.) sz. Korm. rendelet és annak módosításáról szóló 36/2002.(III.7.) sz. Korm. rendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében az alábbi rendeletet alkotja.

I. fejezet
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §
A rendelet hatály, alkalmazása

- (1) Jelen rendelet területi hatálya Rákócziújfalu község teljes közigazgatási területére kiterjed.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (műtárgyat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni a Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.), továbbá az országos településrendezési és építési követelményeknek (továbbiakban: OTÉK) és e rendelet (továbbiakban: HÉSZ) és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.
- (3) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezi:
 - SZ-1 jelű Közigazgatási terület szabályozási terve (térkép –rajzi munkarész)
M = 1: 10 000
 - SZ-2 jelű Belterület szabályozási terve (térkép rajzi munkarész)
M = 1: 2 000
- (4) A rendelet területi és tárgyi hatálya minden természetes és jogi személyre nézve kötelező.
- (5) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és a szabályozási terv módosításával van lehetőség.

2. §
Az építési engedélyezés helyi szabályai

- (1) A képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásról szóló hatályos rendeletben meghatározott építési munkák körét nem bővíti.
- (2) Az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben a kötelező építési övezeti paraméterek meghatározásra kerültek, a meglévő, már kialakult beépítések esetén az építési övezetekre vonatkozóan a hiányzó beépítési paramétereket az Étv. 18. § (2) szerinti illeszkedés elvének alkalmazásával kell az építésügyi hatósági eljárás során meghatározni.

(3) Az építési helyen belül melléképítmény bárhol elhelyezhető, ahol az építési övezeti előírás erre vonatkozóan nem rendelkezik.

(4) A szabályozási tervlapokon jelölt, belvíz által veszélyeztetett területeken történő építési igény esetén az építendő épületek alapozását statikus tervező véleménye alapján kell kivitelezni.

(5) Terepszint alatti építmény a belterületen az övezeti előírásoknak megfelelően létesíthető, kivételt képeznek a (4) bekezdés szerinti területek, ahol nem építhető, továbbá ezeken a területeken épülettel egybeépített pince sem létesíthető.

(6) A település teljes közigazgatási területén új, külszíni művelésű bánya nem létesíthető.

(7) Évi 500 m³ vízhozamot meg nem haladó lakossági csökutak maximális talpmélysége Rákócziújfalu község területén 25,00 m lehet.

Építményektől, létesítményektől az alábbi távolságokra telepíthetők:

- lakóépülettől:	10,00 m
- melléképülettől:	5,00 m
- istállótól:	10,00 m
- szigetelés nélküli trágyatárolótól:	15,00 m
- ürgödrös árnyékszéktől:	15,00 m
- szikkasztó aknától:	15,00 m
- azonos réteget beszűrőző szomszédos kúttól:	25,00 m

- istállótól: 15,00 m

Indoklás: a ma már hatályban nem lévő állattartó épületek létesítésére vonatkozó jogszabályban az előírt védőtávolság 15 m. A lakóudvarokon létesített istállók esetében legtöbb esetben magában az istállóban folyik a trágyakezelés, ezért javasoljuk a védőtávolságot 15 m-re emelni.

II. fejezet TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ELŐÍRÁSOK

3. §

A terület-felhasználási egységek általános előírásai

(1) Rákócziújfalu közigazgatási területe az alábbi terület-felhasználási egységekre tagozódik a településszerkezeti tervnek megfelelően:

a) Beépítésre szánt területek:

1. Lakóterület:	falusias	(Lf 1,2,3)
2. Vegyes terület:	településközpont vegyes	(Vt)
3. Gazdasági terület:	kereskedelmi szolgáltató ipari terület	(Gksz 1,2) (Gip 1,2)
4. Különleges terület:	sportpálya Temető vásártér	(Ksp) (Kt) (Kv)

b) Beépítésre nem szánt területek:

5. Közlekedési és közmű terület	(Kou1 – 6, Kök)
6. Zöldterület	(Z)
7. Erdőterület	(Eg, Ev)
8. Mezőgazdasági terület	(MA, MAB, MASz)
8. Vízgazdálkodási terület	(V, Vk, Vö)

(2) Az egyes terület-felhasználási egységek lehatárolását és építési övezetekre, övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

1. LAKÓTERÜLETEK

4. §

A lakóterületek tagolódása

(1) A lakóterületek sajátos, építési használatuk általános jellege szerint Rákócziújfaluban a következő terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

Falusias lakóterület

(2) **LF 1-** jelű építési övezet: zömében keskeny, hosszú telkekkel rendelkező meglévő lakótömbök területe.

a) Az építési övezetben elhelyezkedő:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület
- mezőgazdasági (üzemi) építmény
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- kézműipari építmény
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportlétesítmény

b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telek területméret: 900 m²

b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telek területméret: 800 m²

Indoklás: A jelenleg kétutcsás telkek megoszthatósága érdekében, mivel magasabb-rendű jogszabály ezt nem ellenzi.

c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.

d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%.

e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m

f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.

h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) erületi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

i) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

j) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 35-45° közé essen.

- j) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 25-45° közé essen.

Indoklás: a lakóépületek esetében ma a földszintes épületek a kedveltebbek, sokszor mediterrán stílusban – ezeknél a tetőhajlás alacsonyabb 45°-nál. Ma már a legtöbb cserép szigorítások nélkül megfelel a 25°-os tetőhajlásra.

- k) Az építési övezetben új telekalakításnál a minimális telekszélesség: 14,00 m.
- l) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m
(Az előkert mérete egyben a kötelező építési vonalat is jelenti.)
- m) Könnyűszerkezetes (fém, fa, stb.) épület csak abban az esetben építhető, ha külső homlokzati megjelenésében illeszkedik a környezetéhez.
- n) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:
- melléképületek a főépület mögött, legfeljebb a főépülettel megegyező építménymagassággal helyezhetők el.
 - melléképületek a főépület mögött, legfeljebb 3,50 m építménymagassággal helyezhetők el.

Indoklás: a melléképületek különüljenek el megjelenésükben is a főépületektől.

- o) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály – tároló
 - kerti építmény, fóliasátor
 - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakó-hely
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - állatkifutó
 - trágyatároló, komposztáló
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
 - kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- p) Az építési övezetben az utcai telekhatártól számított 25,00 méter távolságig (lakózóna- lásd forgalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.

(3) Lf 2 – jelű építési övezet: zömében szabályos telekmérettel rendelkező meglévő lakótömbök területe.

- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület
 - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - szálláshely szolgáltató épület
 - kézműipari építmény

- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény
- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telek-területméret: 700 m²
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.
(Saroktelek és 20,00 méternél szélesebb építési telek a szabadon álló épület- elhelyezés szabályai szerint is beépíthető.)
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m.
- f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
- h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- j) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 35-45° közé essen.
- j) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 25-45° közé essen.

Indoklás: mint az LF 1- nél

- k) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 méter.
(Az előkert mérete egyben a kötelező építési vonalat is jelenti.)
- l) Hátsókerterek kialakítandó legkisebb mérete: 0,00 m, a 30,00 méter telekmélységet el nem érő telkek esetén.
- l) Hátsókerterek kialakítandó legkisebb mérete: 6,00 m.
A hátsókert előírt legkisebb méretén belül – a szükséges védőtávolságok megtartásával – valamennyi melléképítmény, továbbá mosókonyha, nyárikonyha, gépkocsi és egyéb tároló épület elhelyezhető. Növényházat (üvegházat), fóliasátrat az OTÉK 31. § rendelkezéseinek keretei között a teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 1,50 m távolságban szabad elhelyezni.

Indoklás: OTÉK rendelkezéseinek betartása.

- m) Könnyűszerkezetes (fém, fa, stb.) épület csak abban az esetben építhető, ha külső homlokzati megjelenésében illeszkedik a környezetéhez.
- n) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:
 - melléképületek a főépület mögött, legfeljebb a főépülettel megegyező építménymagassággal helyezhetők el.

- melléképületek a főépület mögött, legfeljebb 3,50 m építménymagassággal helyezhetők el.

Indoklás: mint LF 1-nél

- két, 30,00 méter telekmélységet el nem érő telekvég csatlakozásánál a melléképületek egymással tűzfalasan is összeépíthetők.

Indoklás: j) pontban rendezve

- o) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály – tároló
 - kerti építmény, fóliasátor
 - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakó-hely
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - állatkifutó
 - trágyatároló, komposztáló
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- p) Az építési övezetben az utcai telekhatártól számított 20,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.

(4) LF 3 – jelű építési övezet: tervezett nagytelkes lakótömbök területe, gazdálkodási céllal.

- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - legfeljebb kétlakásos lakóépület
 - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - szálláshely szolgáltató épület
 - kézműipari építmény
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény
- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telek-területméret: 1200 m²
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25%.
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%.

Indoklás: az OTÉK 2. sz. melléklete szerint a lakosság javára módosítva.

- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,50 m.
- f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.

Indoklás: az OTÉK 2.sz. melléklete szerint a lakosság javára módosítva.

- h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- j) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 35-45° közé essen.
- j) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 25-45° közé essen.

Indoklás: mint LF 1-nél

- k) Az építési övezetben új telekalakításnál a minimális telekszélesség: 16,00 m.
- l) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m.
(Az előkert mérete egyben a kötelező építési vonalat is jelenti.)
- m) Könnyűszerkezetes (fém, fa, stb.) épület csak abban az esetben építhető, ha külső homlokzati megjelenésében illeszkedik a környezetéhez.
- n) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:
 - melléképületek a főépület mögött, legfeljebb a főépülettel megegyező építménymagassággal helyezhetők el.
- o) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály – tároló
 - kerti építmény, fóliasátor
 - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakó-hely
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - állatkifutó
 - trágyatároló, komposztáló
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

- p) Az építési övezetben az utcai telekhatártól számított 25,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.

(4/1) LF 31 – jelű építési övezet: tervezett nagytelkes lakótömbök területe, gazdálkodási céllal. (604/4, 604/5, 604/3 hrsz-ú ingatlanok)

Indoklás: a módosított építési övezet létrehozása igényként merült fel a 604/4 és a 604/5 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai részéről. A tulajdonosok is gazdálkodási tevékenységet kívánnak folytatni, de saját tulajdonú önálló lakóépület építésének lehetőségével; mivel a mellettük lévő ipari övezetben csak szolgálati lakás létesíthető az üzemi épületen belül.

- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület
 - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
 - szálláshely szolgáltató épület
 - kézműipari építmény
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény
- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telek-területméret: 1200 m²
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25%.**
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%.**

Indoklás: az OTÉK 2. sz. melléklete szerint a lakosság javára módosítva.

- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,50 m.
- f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.**
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.**

Indoklás: az OTÉK 2.sz. melléklete szerint a lakosság javára módosítva.

- h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

j) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 35-45° közé essen.

j) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 25-45° közé essen.

Indoklás: mint LF 1-nél

k) Az építési övezetben új telekalakításnál a minimális telekszélesség: 16,00 m.

l) Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m.
(Az előkert mérete egyben a kötelező építési vonalat is jelenti.)

l) Az építési övezetben az előkert mérete: 10,00 m.
(Az előkert mérete egyben a kötelező építési vonalat is jelenti.)

Indoklás: a mellette lévő 603 és 604/1 hrsz.-ú ingatlanok előírt előkert méretéhez igazítva.

m) Könnyűszerkezetes (fém, fa, stb.) épület csak abban az esetben építhető, ha külső homlokzati megjelenésében illeszkedik a környezetéhez.

n) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

- melléképületek a főépület mögött, legfeljebb a főépülettel megegyező építménymagassággal helyezhetők el.

o) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közmű-becsatlakozási műtárgy
- hulladéktartály – tároló
- kerti építmény, fóliasátor
- kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
- kerti épített tűzrakó-hely
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- állatkifutó
- trágyatároló, komposztáló
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

p) Az építési övezetben az utcai telekhatártól számított 25,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.

(5) A lakóterület építési övezeteire vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Az építési telek legkisebb szélessége m	Előkert mérete m
Falusias lakóterület	L _{F1}	800	O	30	4,50	40	14,00	5,00
	L _{F2}	700	O	30	4,50	40	-	5,00
	L _{F3}	1200	SZ	30	5,50	40	16,00	5,00
	L _{F31}	1200	SZ	30	5,50	40	16,00	10,00

2. VEGYES TERÜLET

5. §

(1) A vegyes területet Rákócziútfalun a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetbe sorolja.

Településközpont vegyes terület

(2) V_T – jelű építési övezet: Rákócziútfalu belterületének meglévő és tervezett központi területe.

a) Az építési övezetben elhelyezhető:

- lakóépület
- igazgatási épület, **irodaépület**

Indoklás: OTÉK szerint bővítve

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportlétesítmény
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, parkoló, tároló épület, stb.)

b) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- termelő kertészeti építmény

c) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telek-területméret: 650 m².

c) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telek-területméret: 600 m².

Indoklás: A Dózsa György utca és a Zug utca közötti telek-megoszthatóság miatt.

d) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.

(Saroktelek és 20,00 méternél szélesebb építési telek a szabadon álló épület- elhelyezés szabályai szerint is beépíthető.)

e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%.

e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%.

Indoklás: OTÉK 2. sz. melléklet szerint javítva.

f) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.

g) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.

h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.

h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 20%.

Indoklás: OTÉK 2. sz. melléklet szerint javítva.

i) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

j) Az építési övezetben terepszint alatti építmény kizárólag – üzemeltetési vagy technológiai célokból helyezhető el – az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.

k) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 35-35° közé essen.

k) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 25-35° közé essen.

Indoklás: mint LF 1-nél.

l) Az építési övezetben új épület építésénél a kialakítandó előkertméret: 5,00 m. (Az előkert mérete egyben a kötelező építési vonalat is jelenti.)

m) Az építési övezetben az épületek tetőhéjazatául cserép, vagy zsindelel alkalmazható sárgászörös, vörös, barna, sötétszörke vagy antracit színben.

Indoklás: A szörnesebb környezet érdekében engedjük használni a fedések mai összes színskáláját.

Lemezfedés (pl. Lindab) kizárólag melléképület esetén alkalmazható.

n) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

- melléképületek, melléképítmények az építési helyen belül szabadon elhelyezhetők, legfeljebb a főépülettel megegyező magassági mérettel.

- melléképületek telekhatáron történő elhelyezés esetén egymással tűzfalasan összeépíthetők.
- melléképületek a főépület mögött, legfeljebb 4,50 m építménymagassággal helyezhetők el.

Indoklás: a hátsókertben csak a 4. § (3) l) pont szerint lehetséges a hátsókertben épület elhelyezése.

- o) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- közmű-becsatlakozási műtárgy
 - hulladéktartály – tároló
 - kerti építmény, fóliasátor
 - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti épített tűzrakó-hely
 - kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - állatkifutó
 - trágyatároló, komposztáló
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- p) Az építési övezetben az utcai telekhatártól számított 20,00 méter távolságig (lakózóna – lásd fogalom meghatározás) állattartó épület nem helyezhető el.

(3) A vegyes terület építési övezetére vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete m
Településközpont vegyes terület	V _T	650	O	50	7,50	20	5,00

3. GAZDASÁGI TERÜLET

6. §

(1) Rákócziúfaluban a gazdasági területet a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja:

A. Kereskedelmi, szolgáltató terület

(2) G_{KSZ1} – jelű építési övezet: belterületen meglévő kereskedelmi célú terület.
(Tüzép –telep területe)

Indoklás: az SZ-1 jelű szabályozási tervlap egyértelműen meghatározza az elhelyezkedését – ha a TÜZÉP megszűnik, nem értelmezhető a megjegyzés.

- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
- önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
 - mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - igazgatási egyéb, irodaépület,
 - sportépítmény

Indoklás: az OTÉK adta lehetőség szerint – a kisebb magánvállalkozások esetében szükség lehet a megengedett lakásforma kialakítására

- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telek-területméret: 1500 m².
 c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
 d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35%.
 d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%.

Indoklás: az OTÉK adta lehetőség szerint.

- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,50 m.
 f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
 g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
 g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 20%, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

Indoklás: az OTÉK adta lehetőség szerint.

- h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
 Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területre vonatkozó előírások.
 Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i) Az építési övezetben terepszint alatti építmény kizárólag – üzemeltetési vagy technológiai célokból helyezhető el – az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.
- j) Az építési övezetben az épületek tetőhajlásszöge 20-45° közé essen.
- k) Az építési övezetben új épület építésénél a kialakítandó előkertméret: 10,00 m.
- l) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- m) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:

- a kereskedelmi, szolgáltató építményekhez szükséges gépjárműparkoló igényt telken belül kell kialakítani.
- a tetőhajlásszög az alkalmazott technológia függvényében változhat
- az előírt építménymagasság a technológia függvényében változhat, de nem lehet több 7,50 méternél.

(3) G_{ksz2} – jelű építési övezet: külterületen tervezett gazdasági terület kereskedelmi célra.

- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.,
 - a gazdasági tevékenységű célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - igazgatási egyéb, irodaépület
 - sportépítmény és funkciójához kapcsolódó járulékos létesítmények.
- b) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
 - egészségügyi, szociális épület
 - egyéb közösségi szórakoztató épület
 - idegenforgalmi létesítmények.
- c) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telek-területméret: 2000 m².
- d) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
- e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%.
- e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50%.

Indoklás: az OTÉK adta lehetőség szerint.

- f) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
- g) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%, melyből a telekhatárok mentén – a használatbavételig legalább kétszintes látványtakaró védőfásítást kell kialakítani a gazdasági tevékenységet végző tulajdonosnak, használónak. Védőfásításhoz telepítendő fajokat jelen rendelet 19. § b) pontja szabályozza.
- h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 25%, melyből az utcai telekhatár mentén – a használatbavételig legalább kétszintes látványtakaró védőfásítást kell kialakítani a gazdasági tevékenységet végző tulajdonosnak, használónak. Védőfásításhoz telepítendő fajokat jelen rendelet 19. § b) pontja szabályozza.

Indoklás: a zöldfelület az OTÉK adta lehetőség szerint. Az összes telekhatár mellett kötelezően kialakítandó védőfásítás beépíthetatlenné csökkenti a telkek területét.

- i) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

- j) Az építési övezetben terepszint alatti építmény kizárólag – üzemeltetési vagy technológiai célokból helyezhető el – az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.
- k) Az építési övezetben az épületek tetőhajlásszöge 20-45° közé essen.
- l) Az építési övezetben legalább 10,00 méteres előkertet kell kialakítani, amely területen elhelyezhetők a fásított parkolók területei is.
- m) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- n) Az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások:
 - Az utcavonalon kialakításra kerülő kerítés csak áttört kivitelben, legfeljebb 2 m magasságig készüljön, színében és anyagában (természetes anyagok) harmonizáljon a főépülettel, és környezetbe illően kerüljön kialakításra.
 - A szükséges gépjármű elhelyezési területet telken belül kell kialakítani, de 1 telken belül max. 8 gépjármű számára alakítható ki.

B. Ipari terület

(4) G_{IP1} – jelű építési övezet: meglévő és tervezett kisebb ipari telephelyek a belterületen. (Gumilap üzem, Lombrágya üzem.)

(4) G_{EIP} - jelű építési övezet meglévő és kisebb ipari telephelyek a belterületen

Indoklás: az OTÉK szerint a kijelölt ipari övezet a megadott paraméterek szerint csak egyéb ipari övezetnek minősül.

- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - az ipar, energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei
- b) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
 - oktatási, egészségügyi, szociális épületek
 - mezőgazdasági termék feldolgozás, tárolás építményei
- c) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telek-területméret: 2000 m².
- d) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
- e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%.
- f) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
- g) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes:
- h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 35%, melyből a telekhatárok mentén legalább 10,00 méteres sávban háromszintes látványtakaró védőfásítást kell kialakítani, illetve pótolni annak hiányát a gazdasági tevékenységet végző tulajdonosnak, használónak.

- h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 35%, melyből az utcai telekhatár mentén legalább 10,00 méteres sávban háromszintes látványtakaró védőfásítást kell kialakítani, illetve pótolni annak hiányát a gazdasági tevékenységet végző tulajdonosnak, használonak.

Indoklás: mint G_{KSZ2} –nél.

Védőfásításhoz telepítendő fajokat jelen rendelet 19. § b) pontja szabályozza.

- i) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

- j) Az építési övezetben terepszint alatti építmény kizárólag – üzemeltetési vagy technológiai célokból helyezhető el – az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.
- k) Az építési övezetben legalább 10,00 méteres előkertet kell kialakítani, amely területen elhelyezhetők a fásított parkolók területei is.
- l) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- m) A technológiához tartozó ellátó, biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
- n) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.

(5) G_{IP2} – jelű építési övezet: tervezett nagyobb ipari telephelyek a külterületen.

(5) G_{EIP2} – jelű építési övezet: tervezett nagyobb ipari telephelyek a külterületen.

Indoklás: mint G_{EIP1} -nél

- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
- Az ipar, energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei
 - Mezőgazdasági termék feldolgozás, tárolás építményei
 - Állattartó épületek - kislétszámú állattartó telep

Indoklás: lakossági igény szerint, magasabb-rendű jogszabályt nem sért.

- b) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető:
- A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
 - Oktatási, egészségügyi, szociális épületek

c) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telek-területméret: 3500 m².

c) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telek-területméret: 2500 m².

Indoklás: kialakult telekméretek miatt.

- d) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
- e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%.
- f) Az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,00 m.
A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.:siló, kémény, tartály, stb.).
- g) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%, melyből a telekhatárok mentén 10,00 méteres sávban háromszintes látványtakaró fásítást kell kialakítani, illetve pótolni annak hiányát a gazdasági tevékenységet végző tulajdonosnak, használónak a használatbavétellel egyidejűleg.
Védőfásításhoz telepítendő fajokat jelen rendelet 19. § b) pontja szabályozza.
- h) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40%, melyből az utcai telekhatár mentén 10,00 méteres sávban háromszintes látványtakaró fásítást kell kialakítani, illetve pótolni annak hiányát a gazdasági tevékenységet végző tulajdonosnak, használónak a használatbavétellel egyidejűleg.
Védőfásításhoz telepítendő fajokat jelen rendelet 19. § b) pontja szabályozza.

Indoklás: mint Gks22 –nél.

- i) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- j) Az építési övezetben terepszint alatti építmény kizárólag – üzemeltetési vagy technológiai célokból helyezhető el – az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület mértékének megtartása mellett.
- k) Az építési övezetben legalább 10,00 méteres előkertet kell kialakítani, amely területen elhelyezhetők a fásított parkolók területei is.
- l) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.

Indoklás: használatot korlátozó felesleges kizárás, az elhelyezhető funkciók miatt egyértelmű a lehetőség.

- m) A technológiához tartozó ellátó, biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
- n) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.

(6) Gazdasági terület építési övezeteire vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Előkert mérete m
Kereskedelmi szolgáltató terület	G _{KSZ1}	1500	SZ	50	6,50	20	10,00
	G _{KSZ2}	2000	SZ	50	7,50	25	10,00
Egyéb ipari terület	G _{EIP1}	2000	SZ	30	7,50	35	10,00
	G _{EIP2}	2500	SZ	30	9,50	40	10,00

4. KÜLÖNLEGES TERÜLET**7. §**

(1) A különleges területek közé Rákócziútfalun azok a területek kerültek besorolásra, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt eltérnek jelen rendelet 4. § - 6. §-ok szerinti területekről.

(2) A különleges területeket a szabályozási terv az alábbi jelű építési övezetekbe sorolja.

(3) K_T – jelű építési övezet: meglévő települési köztemető területe.

a) Az építési övezetben a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telek-területméret: K. (K = kialakult.) A temető területe nem megosztható.

c) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadon álló.

d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%.

e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: K.

f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.

g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80%.

h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területre vonatkozó előírások.

Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

i) Az építési övezetben terepszint alatti létesítmények közül csak a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.

j) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:

- közmű-becsatlakozási műtárgy
- közműpótló műtárgy
- hulladéktartály – tároló
- kirakatszekrény
- kerti építmény

- lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - zászlótartó oszlop
- k) A temetők 50,00 méteres körzetében szórakoztató egység nem létesíthető.
A védőtávolságokon belül fűt ivóvízkút szintén nem létesíthető.

(4) **K_{SP}** – jelű építési övezet: meglévő települési sportpálya területe.

- a) A területen a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges épületek, építmények helyezhetők el.
 - b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telek-területméret: K. (K = kialakult.) A sportpálya területe nem megosztható.
 - c) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadon álló.
 - d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%.
 - e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
 - f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
 - g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 70%
 - h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
 - i) Az építési övezetben terepszint alatti építmény csak üzemeltetési célból helyezhető el.
 - j) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
 - közmű-becsatlakozási műtárgy
 - közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály – tároló
 - kirakatszekrény
 - kerti építmény
 - kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - zászlótartó oszlop
 - k) Az építési övezet területén hirdető táblák elhelyezhetők max. 3,00 m magasságban.
- közmű-becsatlakozási műtárgy
- közműpótló műtárgy
 - hulladéktartály – tároló
 - kirakatszekrény
 - kerti építmény
 - lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - zászlótartó oszlop
- l) A telken belüli zöldfelület kialakításáról, folyamatos fenntartásáról az üzemeltetőnek kell gondoskodni.

(5) Kv – jelű építési övezet: tervezett vásártér és piac területe.

- a) Az építési övezetben a terület rendeltetésének megfelelő főként kereskedelmi célú, és egyéb kiszolgáló építmények helyezhetők el:
 - piaccsarnok,
 - pavilonok,
 - szociális építmények,
 - stb.
- b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telek-területméret: 1 ha (10 000 m²)
- c) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadon álló.
- d) A építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 2%.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m.
- f) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- g) Zöldfelület legkisebb mértéke: 60%, melyből a telekhatár mentén legalább kétszintes, növényzettel fedett zöldsávot kell kialakítani és fenntartani az üzemeltetőnek.
Fásításhoz telepítendő fajokat jelen rendelet 19. § b) pontja szabályozza.
- h) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági, minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területre vonatkozó előírások.
Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- i) Az építési övezetben terepszint alatti építmény csak üzemeltetési célból helyezhető el.
- j) Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges építmények helyezhetők el.
- k) Az építési övezetben hirdető táblák elhelyezhetők, max. 4,50 m magasságban.
- l) Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.

(6) Különleges terület építési övezeteire vonatkozó előírások:

Sajátos építési használat szerinti terület	Övezeti jel	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény magasság m	Zöldfelület legkisebb mértéke %
Különleges terület	K _T	K	SZ	5	K	80
	K _{SP}	K	SZ	5	7,50	70
	K _V	1 ha (10000)	SZ	2	7,50	60

ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

Közlekedési és közműterület

8. §

(1) Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület Rákócziújfalu közigazgatási területén az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgáló területek.

(2) Az általános közlekedési és közműterületet a szabályozási terv **KÖu** – jelű övezetekbe, a vasútterületet **KÖk** – jelű övezetbe sorolja.

a) A (2) bekezdésben jelölt övezetben elhelyezhető:

- közlekedési építmények, továbbá

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmény (pavilon)

akkor, ha erre terület biztosítható, és az nincs zavaró hatással a környezetre, közlekedés biztonságára, továbbá ehhez a terület tulajdonosa és/ vagy kezelője hozzájárul.

b) Az övezetben épület a kapcsolódó terület-felhasználással azonos közművesítettség esetén létesíthető.

(3) A közutak építési (szabályozási szélességén belül a (2) a)-ban meghatározottakon túl, utcabútorok elhelyezhetők, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(4) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok útépitési szélességeit a szabályozási terv tartalmazza.

(5) Az utak szabályozási szélességén belül létesítményt elhelyezni csak a közlekedési ürszelvény megtartásával szabad.

(6) A (2) bekezdés szerinti terület sajátos használata, rendeletetése szerint Rákócziújfalun az alábbiakra tagozódik:

a) **KÖu – 1:** 442. számú (Szolnok – Martfű) főút települési szakasza, 4629. jelű országos mellékút tervezett főúttá fejlesztésével annak települési szakasza. Tervezett építési területe: 40,00 méter.

b) **KÖu – 2:** Meglévő és tervezett települési gyűjtőutak területei.

Tervezett építési területük: 14,00 – 22,00 méter.

c) **KÖu – 3:** Meglévő és tervezett települési kiszolgáló utak területei.

Tervezett építési területük: 14,00 méter.

d) **KÖu – 4:** Tervezett külterületi feltáróutak területei.

Tervezett építési területük: 12,00 méter.

e) **KÖu – 5:** Meglévő és tervezett kerékpárutak területei.

Tervezett építési területük: 3,00 méter.

f) **KÖu – 6:** Meglévő gyalogút területe.

g) **KÖk:** Meglévő Szolnok – Szentés vasúti szárnyvonal területe.

(7) A közlekedési területek építési szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy szabad építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.

(8) Külterületen a közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.

(9) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül építmény nem helyezhető el.

(10) A közlekedési területek (út) padkáit úgy kell kialakítani, hogy a gépjárműforgalmi utak kereszteződéseinél és közintézmények bejáratánál kerekesszékekkel és gyermekkocsival akadálymentesen használó legyen.

(11) Az országos utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni.

Területükön szegélymentén elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gépkocsi parkolói.

(12) Az átépítésre szánt, illetve újonnan kialakításra kerülő közlekedési csomópontokat, közlekedési elemeket a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kell kialakítani.

(13) A terv közlekedési és közműterületei közterületnek minősülnek.

(14) Közmű és hírközlési létesítmény belterületen csak a közterületen helyezhető el, külterületen a hálózati infrastruktúrák és külterületi vezetékek biztonsági sávját a vonatkozó jogszabályok szerint kell kialakítani.

(15) A tervezett, illetve rekonstrukcióra kerülő vízvezeték hálózatot úgy kell kialakítani, hogy a védendő épülettől 100,00 m-re földfeletti tűzcsapokat kell létesíteni oltóvíz biztosítása érdekében.

Zöldterület

9. §

(1) Zöldterület Rákócziútfalun a szabályozási terven feltüntetettek szerint jelölt meglévő és tervezett közpark területek.

(2) A zöldterületet a szabályozási terv Z – jelű övezetbe sorolja.

a) Az övezetben elhelyezhető:

- A pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.)
- vendéglátó épület (cukrászda, fagyfaltozó, büfé, pavilon)
- a terület fenntartásához szükséges épület
- közmű létesítmények

b) Az övezetben vendéglátó épület max. bruttó 50 m² főhelyiséggel, 4,50 m megengedett legnagyobb építménymagassággal helyezhető el a terület azon részén, amely a településközpont vegyes terület közintézményeivel szomszédos.

c) Az övezetben épület a kapcsolódó terület-felhasználással azonos közművesítettség esetén létesíthető.

d) A közparkot úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkocsival megközelíthető és használható legyen.

e) A közparknak közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

f) Az övezetben – kiemelten a gyermekjátszótéren – a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról az üzemeltetőnek folyamatosan gondoskodni kell.

Erdőterület

10. §

(1) Az erdőterületeket Rákócziútfalun a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja.

A. Gazdasági célú erdőterület

(2) **E_G** – jelű övezet: a közigazgatási területen erdőgazdálkodási célú erdőterületek, tervezett erdőterületek.

- a) Az övezetben a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, max. 0,5%-os beépítettséggel.
- b) Az övezetben épület csak legalább részleges közművesítettség esetén létesíthető.
- c) Az övezetben építés a nem erdőművelési ágú területen történhet.

B. Védelmi célú erdőterület

(3) **E_v** – jelű övezet: a külterületen tervezet védőerdő területe.

- a) Létesítendő védőerdők területeit a tulajdonosnak a használatbavételéig, erdészeti eszközökkel – minimum 80%-os borítottsággal – kell beültetni.
- b) Az övezet területe nem építhető be.

Mezőgazdasági terület

11.§

(1) A mezőgazdasági terület Rákócziújfalun a szabályozási terven feltüntetettek szerint kerül kijelölésre.

(2) A mezőgazdasági övezetek földrészletei a növénytermesztési és állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozós és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető.

(3) Az övezetben épület, építmény csak szabadonállóan helyezhető el. Legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 6 méter oldaltávolságot kell biztosítani.

(4) Az övezetben elhelyezhető építményeket **lehetőleg** tájba illően, hagyományos építőanyagok és építészeti formák alkalmazásával kell kialakítani.

Hullámpala, fém-, műanyaglemez sem oldalfalként, sem héjazatként nem alkalmazható.

Indoklás: a jelenlegi korszerűbb mezőgazdasági építmények alkalmazhatóságát gátolja a korlátozás.

Kivételt képeznek a technológiai céllal létesült építmények (pl.: silók, szárítók, stb.)

(5) A mezőgazdasági területet a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:

A. Általános mezőgazdasági terület

(6) **M_A** – jelű övezet: Rákócziújfalun a külterületi mezőgazdasági, zömében szántó művelési ág területei.

- a) Az övezetben elhelyezhető tanyaépület max. 4,50 m építménymagassággal, továbbá állattartó épület, mezőgazdasági termék és géptároló, fóliasátor, stb. technológia függvényében max. 7,50 m építménymagassággal.
- b) Az övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 30-45° közé essen. (Gazdasági épület esetén a tetőhajlásszög technológia függvényében ettől eltérhet.)

- c) Az övezetben a kialakult hagyományokhoz illeszkedő tanyaépület építhető. Hagyományos építőanyagok (tégla, vályog, nádfedés, cserépfedés, zsindely) felhasználásával, továbbá hagyományos építészeti formák alkalmazásával épüljön.
- d) Az övezetben építmény csak a 20 000 m²-nél nagyobb területű telken építhető.
- e) A 20 000 m²-nél kisebb területű telken amennyiben meglévő beépítés van, akkor az fenntartható, felújítható, de további növelése (alapterület bővítés, emeltráépítés, tetőtér beépítés) nem engedélyezhető.
- f) Az övezetben birtokközpont alakítható a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.
- g) Az övezetben a gyepművelési ágú területek mezőgazdaságilag nem művelhetők, művelési áruk nem változtatható meg.

**B. Általános mezőgazdasági
– birtokközpont kialakítására ajánlott terület**

(7) M_{AB} – jelű övezet: Rákócziújfalu külterületén meglévő állattartó telepek területei. (Pásztor – tanya, Novofarm Kft. telepe, Csillag – major.)

a) Az övezetben a mezőgazdasági termelés, tárolás, feldolgozás és állattartás építményei helyezhetők le.

Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem létesíthető.

a) Az övezetben a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3 %-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

A birtokközpont telkén a fentieken túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

Indoklás: igényként merült fel, az OTÉK engedélyezi.

b) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10 000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.

c) A birtokközpont kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.

d) A birtokközpont telkén a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%.

d) A birtokközpont telkén a megengedett legnagyobb beépítettség: 45%.

Indoklás: OTÉK 2. sz. melléklet szerint.

e) A terület beépítési módja: szabadon álló.

- f) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m. (Az elírt építménymagasságot a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl.: silók) technológiai okokból meghaladhatják.)
- g) Az övezetben az épületek magastetővel, tetőhajlásszög tekintetében a technológia függvényében építendő, az épületeket lehetőleg tájba illő anyagok alkalmazásával kell kialakítani.

Indoklás: mint a 11.§ (4)-nél.

- h) Az övezetben a közművesítettség mértéke: részleges.
- i) Az övezet telkein valamennyi melléképítmény elhelyezhető.

C. Általános mezőgazdasági terület – kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

(8) Mász – jelű övezet: Rákócziújfalun a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület.

- a) Az övezet területe Megyei Övezet által érintett terület.
- b) A kiváló termőhelyi adottságú szántó területe a nagytáblás, intenzív mezőgazdasági művelés területe, ahol a földvédelem szempontjából a nagytáblás rendszere nem bontható meg, a terület nem parcellázható fel.
- c) Az övezet területén birtokközpont nem alakítható ki, építés csak a 20 000 m²-t, meghaladó nagyságú telken lehetséges.
Az építendő épület a szabadon álló épület – elhelyezés szabályai szerint, 4,50 m megengedett legnagyobb építménymagassággal és legalább részleges közművesítettség feltétele esetén helyezhető el.
- d) Az övezetben a szántó művelési át nem változtatható meg.

Vízgazdálkodási terület

12. §

- (1)** A vízgazdálkodási terület Rákócziújfalun a szabályozási terven feltüntetettek szerint került kijelölésre.
- (2)** Az övezetben a vízfolyások medre, partja és hullámtere tartozik. Az övezetben vízgazdálkodással kapcsolatos terület felhasználásnak megfelelő létesítmények helyezhetők el az előírások figyelembe vétele mellett.
- (3)** A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők, természeti terület esetén az illetékes természetvédelmi szakhatóság egyetértésével.
- (4)** A vízgazdálkodási területet a szabályozási terv az alábbi jelű övezetekbe sorolja:

A. Vízgazdálkodási célú terület

- (5) V – jelű övezet:** a közigazgatási területen található jelentősebb öntöző- és belvízelvezető csatornák medreinek és parti sávjainak területei.
 - a) A kisvízfolyások természeti területen kívüli szakaszainak part-éltől mért 3,00 – 3,00 méter széles fenntartási sávja a külterületen csak gyepeként (rét, legelő) alakítható ki.

B. Vízgazdálkodási célú – kemping terület

- (6) V_K –jelű övezet:** hullámtéren belüli, tervezett kemping, vízi turisztikai célú tevékenységek területe.
 - a) A terület fő funkciója az árvízvédelem, de árvízmentes időszakban vízi turisztikai célú hasznosítás is megengedett.

- b) Az övezetben – ha külön jogszabály másként nem rendelkezik – a vízi turisztika és kempingezés célját szolgáló, valamint közösségi építmények helyezhetők el.
- c) A területen csak ideiglenesen felállított, szétszerelhető és szállítható (mobil) építmények helyezhetők el. (pl.: sátrak, úszóstég, esőbeálló, színpad, stb.)
- d) Az építmények elhelyezése minimum medertől számított 15 méterre, maximum 80 m² szintterülettel, valamint 4,00 m megengedett legnagyobb építménymagassággal létesíthető.
- e) Az övezetben a tájképvédelem biztosítására az épületek tájba illesztése érdekében az elhelyezhető épületek megengedett legnagyobb építménymagassága (a csatlakozó terepszinttől számítandó) 4,00 m lehet, építőanyagként fa építőanyag alkalmazható, natúr színben kivitelezve.
- f) Az övezetben mindennemű tevékenység az illetékes vízügyi igazgatóság/hatóság engedélye alapján végezhető.

C. Vízgazdálkodási célú terület – Megyei Övezetek által érintett területe

(7) Vö – jelű övezet: Tisza – folyó és hullámterének területe.

- a) Az övezet több Megyei Övezet által érintett terület.
(Védett természeti területek övezete, Ökológiai (zöld) folyosó övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Hullámtér és nyílt ártér övezete.)
- b) Az övezetben – ha külön jogszabály másként nem rendelkezik – a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően csak a vízkár-elhárítási, a vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el. (pl.: csónakkikötő, pavilon, stb.)
- c) Az övezetben elhelyezhetők a vízi turizmushoz és vízi sporthoz kapcsolódó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (pl.: esőbeálló, stég, padok, közműpótló berendezések, stb.).
A kiszolgáló létesítmények területe nem számít be a közösségi célú építmények szintterületébe.
- d) A vízi turizmus céljait szolgáló építmények elhelyezése minimum a medertől számított 20 méterre, maximum 100 m² szintterülettel, valamint 4,00 m megengedett legnagyobb építmény magassággal létesíthető.
- e) A vízi turizmus, vízi sport építményei ideiglenesen felállított, szétszerelhető és szállítható (mobil) formában kivitelezendők az árvízvédelem biztosítása érdekében.
- f) Árvízvédelmi töltés mentett oldali és vízoldali 10,00 méteres védősávjában, valamint a meder-éltől számított 10,00 méteren belül építmény nem létesíthető.
- g) Az övezetben a védett természeti területek biztosításának érdekében külszíni művelésű bánya nem létesíthető, meglévő bányaterület nem bővíthető.
- h) Az övezetben a védett természeti területek biztosításának érdekében épületet csak úgy szabad elhelyezni, hogy az a kialakult természet-közelit állapotot ne sértse.
- i) Az övezetben a hullámtér és nyílt ártér területének biztosításának érdekében építmény, infrastruktúra csak úgy helyezhető el, hogy az árterület árvízlevezető képessége ne csökkenjen.
- j) Az övezetben a tájképvédelem biztosítására az épületek tájba illesztése érdekében az elhelyezhető épületek megengedett legnagyobb

- építménymagassága (a csatlakozó terepszinttől számítandó) 4,00 m lehet, építőanyagként fa építőanyag alkalmazható, natúr színben kivitelezve.
- k) Az övezetben az építmények terveihez látványtervet kell készíteni.
 - l) Az övezetben szél erőművek, átjátszó tornyok nem létesíthetők.
 - m) Az övezetben csónakkikötő létesíthető a fenti előírások figyelembevételével.
 - n) Az övezet területéből beépítésre szánt terület nem alakítható ki az ökológiai (zöld) folyosó védelme érdekében.

III. fejezet MŰVI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

13. § Kulturális örökségvédelem (A település épített művi értékeinek védelme)

- (1) A település és környékének értékeire, látnivalóira, a meglévő létesítmények megóvására kiemelt figyelmet kell fordítani.
- (2) A település közigazgatási területén ex-lege védettségű régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek találhatók.
Régészeti lelőhelyeken mezőgazdasági művelés csak 30 cm mélységig folytatható.
Régészeti lelőhely határán belül folytatott építési tevékenység esetén az építetőnek saját költségén megelőző régészeti leletfeltárást kell elvégeztetnie.
- (3) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a KÖH területileg illetékes irodája szakhatóságként vesz részt.
Amennyiben a régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, haladéktalanul értesíteni kell a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Múzeumok Igazgatóságát.
- (4) A régészeti érdekű területeken bármiféle földmunka csak régészeti felügyelet mellett – a beruházó költségére – végezhető.
A régészeti felügyelet biztosítása érdekében a földmunkák megkezdése előtt legalább 8 munkanappal fel kell venni a kapcsolatot a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Múzeumok Igazgatóságával.
- (5) A helyi értékvédelemre javasolt épületekre vonatkozó előírásokat a mindenkori, hatályos helyi értékvédelmi rendelet tartalmazza.

14. § Természet és tájvédelem

- (1) Természet és tájvédelem szempontjából Rákócziújfalu község közigazgatási területén, országos védelem alatt a Közép Tiszai Tájvédelmi Körzet részeként a Tisza hullámtere áll.
További meglévő védelem a Natura 2000 egyezmény keretén belül kijelölt kiemelt jelentőségű különleges természet – megőrzési és különleges madárvédelmi terület, amely a Tisza hullámterének és töltésének területét foglalja magába az SZ-1 jelű tervlap alapján.
- (2) Rákócziújfalu község közigazgatási területén 4 db ex-lege védettségű kunhalom található SZ-1 és SZ-2 jelű szabályozási tervlap alapján.

(3) Kunhalmok körüli 30,00 méteres körzetben talajbolygatással járó mezőgazdasági művelést folytatni tilos.

(4) Országos jelentőségű védett természeti területet érintő minden beavatkozáshoz az illetékes természetvédelmi hatóság szakhatósági állásfoglalása szükséges.

(5) A településen tervezett helyi jelentőségű védett természeti értékkel kapcsolatban a mindenkor, hatályos helyi értékvédelmi rendelet rendelkezik.

(6) A beépítésre szánt területeken a kivitelezés megkezdéséig biztosítani kell a jelenlegi művelési át fenntartását.

(7) Építési engedélyezési eljárás során termőföldek esetében az illetékes talajvédelmi hatóság hozzájárulásának beszerzése szükséges.

Talajvédelmi célú létesítmények melletti építkezések esetében szintén egyeztetni kell a talajvédelmi hatósággal.

(8) Külterületen lévő erdő, gyeper (rét-legelő), nádas területek, vizes és vizenyős kivett területek művelési át változása nem engedélyezhető intenzívebb mezőgazdasági művelési ágak és módok irányába.

15. §

Környezetvédelem

(1) Külterületen létesített, települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenységű létesítmény védőtávolsága a belterület határát nem érintheti.

(2) A belterületen a szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető, a közcsontra kiépítéséig a kommunális szennyvíz csak zárt, szigetelt tárolóba vezethető.

(3) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj és rezgésterhelési (imissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.

(4) Új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátás határértékek betartását.

IV. fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

16. §

Telekalakítás, telekhatár rendezés általános szabályai

(1) Telek megosztással építési telket úgy lehet kialakítani, hogy a telekalakítás után keletkezett építési telek elérje az övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet, és – ha van rá előírás – az építési telek minimális szélességét.

Az előírt telek-területméret betartása mellett az előírt telekszélesség mérete 5%-kal csökkenthető.

(2) Telekhatár rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha a telekhatár rendezéssel érintett telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.

17. §

Építmények elhelyezése, építési telkek beépítése

(1) Egyedi telken melléképület önállóan nem építhető, csak abban az esetben, ha az építettő a lakóterület szerinti sávot szabadon hagyja.

(2) Újonnan beépítésre szánt területeknél az építési vonal távolsága a szabályozási vonaltól megegyezik az adott építési övezetben előírt előkert méretével.

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól 0,00-0,60 m távolságra lehet elhelyezni.

18. §

Építmény elhelyezése közterületen

(1) Közterületen gépkocsi tároló nem létesíthető, egyéb építmény a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően helyezhető el.

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

19. §

Építési tilalmak és korlátozások

(1) Rákócziújfalu község közigazgatási területére a helyi építési szabályzat az alábbi sajátos jogintézményt vezeti be:

- a) Beültetési kötelezettség kerül előírásra védőzöld (védőfásítás) kialakítása céljából az alábbi helyrajzi számú telek 15,00 m-es sávjára vonatkozóan lakóterület védelme érdekében, az SZ-1 jelű tervlapon jelölteknek megfelelően: - 031/23 hrsz.
- b) Védőzöld sávok, véderdő sávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani legkésőbb a használatbavételig, melynek telepítése, fenntartása az üzemeltető/tulajdonos kötelessége. A telepítéshez csak tájra jellemző alábbi őshonos fa- és cserjefajok használhatók:

Telepítendő fajok:

- Ezüstfa – *Elaeagnus angustifolia*
- Mezei juha – *Acer campestre*
- Fehér akác
- Magas kőris – *Fraxinus excelsior* Eureka
- Kislevelű hárs – *Tilia cordata* Greenspire
- Ezüst hárs – *Tilia tomentosa* Szelestye
- Korai juhar – *Acer platanoides* Emerald Queen
- Korai juhar – *Acer platanoides*
- Hegyi juhar – *Acer pseudoplatanus* Rotterdam
- Szilfa – *Ulmus pumila* Pusztá

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

20. §

Hatályba lépés

(1) Jelen rendelet és a rendelet mellékletét képező Szabályozási terv a jóváhagyását követő 60. napján lép hatályba.

(2) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított engedélyezési eljárásoknál kell alkalmazni.

(3) Jelen rendelet hatályba lépését követően a település szabályozásai előírásairól szóló 14/1998.(XII.17.) számú és ezt módosító 13/2000.(XII.14.) sz. önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.

(4) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

•21. §

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének figyelembevételével készült és azzal összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

Rákócziújfalu, 2016. március 21.

Papp János
polgármester

Fazekas Enikő Diána
jegyző

1. sz. függelék

Fogalom meghatározások:

1. Főépület: A sajátos építési használat szerinti területek fő funkciójú épülete. (pl.: lakóterületen – lakóépület, gazdasági területen – gazdasági épület, stb.)

2. Melléképület: A rendeletetési egységhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségeket (tárolás, állattartás, a fő rendeletetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) magába foglaló önálló épület.

3. Lakózóna: Az építési telken belül a főépület elhelyezésére szolgáló terület.

4. Védőzöld: Környezeti terhelések (zaj, por, stb.) csökkentése érdekében telepített növényállomány.

5. Védőfásítás: Honos fafajokból telepített védőzöld.

6. Többszintes növényállomány:

- Védőerdősávok esetén cserje, lombkoronaszint vagy bokorfa – magas növésű fa lombkoronaszintje. (kétszintes védőfásítás)
- Teljes záródású védősáv keresztmetszete: cserje – bokorfa – magas növésű fa – bokorfa – cserje (háromszintes védőfásítás)

A többszintes növényállományt erdészeti illetve kertészeti tervek alapján kell kivitelezni.

• 21. § = 10/2009.(IX.30.) ÖR 12. §-a kiegészítette

**Rákócziújfalu község megosztható ingatlanai
a tervezett HÉSZ módosítás után**

U t c á k	Építési övezet	Megosztható ingatlanok (hrszt.)
Dózsa Gy. u. – Zug u.	Vt – min. 600 m ²	202,204,205,206,207,208,209,210,211, 212,213,214
Ady E. u. – Varsányi utca	Lf1 – min. 800 m ²	514, 517
Zug. U. – Rózsa u.	Lf2 – min. 700 m ²	400,401