



Ikt. szám: Rf/2762-18/2022.
Előterjesztő: Dr. Túróczi Imre polgármester
Készítette: Pálinkás István főépítész
Dr. Kökény Veronika jegyző
Melléklet: 4 db
Az előterjesztés jogszerű:

ELŐTERJESZTÉS

Rákócziújfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. december 15-ei, rendes, nyílt ülésére

a Helyi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendelet elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés tárgyát képező rendelet Képviselő-testület elé elfogadásra történő benyújtásával egy kettő éves folyamat lezárásához érkeztünk. A folyamatot röviden az alábbiakban mutatom be:

I. A Településfejlesztési Konceptió (továbbiakban: *Konceptió*) és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (továbbiakban: *Stratégia*) felülvizsgálata és módosítása *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján.

A településrendezési eszközök hierarchiájában a Konceptió magasabb rendű és hosszabb távú stratégiai dokumentum, melyhez alárendeltségi viszonyban áll a Stratégia.

A Konceptió a település hosszú távú, 2030-2035. évig tervezett fejlesztéseinek elvi kereteit teremti meg, míg a Stratégia rövidebb távú, a szükséges és tervezett fejlesztések, beavatkozások megfelelő megvalósításához szükséges rövid távú célrendszert és azok konkrét megvalósításának scenárióját tartalmazza.

A Konceptió és Stratégia felülvizsgálatának indokoltsága:

1. Jogszabályi kötelezettség:
2. Új 2021-2027 közötti Európai Uniós ciklus előkészítése
3. Új önkormányzati ciklus, új Gazdasági ciklusprogram készült
4. Új Megyei Területrendezési Terv
5. Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Területfejlesztési Konceptió 2021-2030. dokumentumhoz való illeszkedés

A tervezési feladattal megbízott mérnök feladata Rákócziújfalva város teljes közigazgatási területére vonatkozóan a Konceptió és Stratégia, valamint azok

vizsgálati munkarészeinek elkészítése volt (Megalapozó vizsgálat társadalmi, gazdasági és stratégiai fejezeteinek elkészítése, Konceptió célrendszerének kidolgozásában, továbbá a társadalmi, gazdasági munkarészek kidolgozásában való közreműködés), a Korm. rendelet és az ismert tervezői módszertanok alapján, valamint a településfejlesztési dokumentumok társadalmiasításában való közreműködés Rákóczi-falva Város Önkormányzata Képviselő-testületének *a partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 11/2017. (VII. 4) önkormányzati rendelete figyelembevételével.

Rákóczi-falva Városi Önkormányzat Rákóczi-falva Város Településfejlesztési Konceptiójának elfogadásáról szóló 159/2021. (IX. 2.) határozatával elfogadta Rákóczi-falva város Településfejlesztési Konceptióját, Rákóczi-falva Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájának elfogadásáról szóló 160/2021. (IX. 2.) határozatával pedig Rákóczi-falva város Integrált Településfejlesztési Stratégiáját.

Rákóczi-falva Városi Önkormányzat a Kiszelovics és Társa Településtervező Kft.-vel (5000 Szolnok, Szántó krt. 52. I. lh. II/5) kötött szerződést, hogy a jóváhagyott településfejlesztési koncepció fejlesztési elképzeléseit figyelembe véve készítse el Rákóczi-falva város teljes közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközeit.

A településrendezési eszközök (településfejlesztési koncepció, megalapozó vizsgálatok, településszerkezeti tervek, Szabályozási terv, Helyi Építési Szabályzat, valamint az integrált városfejlesztési stratégia) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: Rendelet) megfelelően teljes eljárás keretében készültek el.

A településrendezési eszközök mind eljárásrendjében, mind tartalmában a Rendelet szerint készültek. A teljes eljárás szerint a Rendelet 36. § szerinti a); b); és c) szakasza befejeződött. A véleményezési eljárás során az államigazgatási szervek és partnerek véleményét a Képviselő-testület megismerte és a véleményezési eljárás során beérkezett vélemények elfogadásáról határozattal döntött.

A tervezési folyamat a lakosság előtt nyilvános volt, a város honlapjára feltöltött dokumentációkat a lakosok észrevételezhették, valamint a 2021. július 22-én megtartott lakossági fórumon a Tervező ismertette a tervezési folyamatot.

A véleményezési eljárás során a dokumentáció megküldésre került az államigazgatási szervek, a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája és a környező önkormányzatok részére. A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája a JN/40/00114-5/2021. iktatási számú levelében észrevételeket tett, melynek megfelelően a dokumentációk átdolgozásra és ismételten véleményezésre kerültek.

A véleményezési szakasz lezárása után az elkészült dokumentáció végső

szakmai véleményezésre a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda részére benyújtásra került, aki a JN/40/00233-6/2022. iktatási számú levelében tett észrevételek miatt a benyújtott településrendezési eszköz tervezet képviselő-testület elé terjesztését nem javasolta. Az Állami Főépítész a levelében tett észrevételek tisztázása, pontosítása és a hibák javítása érdekében 2022. szeptember 6-án egyeztető tárgyalást hívott össze az érdekelt felek részvételével.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján a tervező átdolgozta a tervdokumentációt, mely 2022. november 10-én került benyújtásra ismételt véleményezés céljából a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodájához, amelyhez 2022. november 24-én elektronikus úton további kiegészítések ismételten megküldésre kerültek.

A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Irodája a 2022. december 01-én kelt JN/40/00233-34/2022. iktatási számú levelében foglaltak szerint a 2022. november 24-én benyújtott dokumentáció tartalmazza a Rendelet 42. § (2) bekezdése szerinti dokumentumokat, így a záró szakmai véleményét megadta.


Az Állami Főépítész záró szakmai véleményét jelen előterjesztéshez tájékoztatásul mellékelem.

Az előterjesztést a Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 42. § 1. pontja alapján át nem ruházható hatáskörében tárgyalja. A rendelet-tervezet elfogadásához az Mötv. 50. §-a alapján minősített többségű szavazati arány szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet a fentiek alapján megvitatni és elfogadni szíveskedjen.

Rákóczifalva, 2022. december 8.


Dr. Túróczi Imre
polgármester

Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály; Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság Közlekedési hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Rendőr-főkapitányság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság Közlekedési hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság Közlekedési hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Hajózási Hatósági Főosztály; Nemzeti Földügyi Központ; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Útügyi Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Önkormányzat; Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata; Kengyel Község Önkormányzata; Rákócziújfalú Község Önkormányzata; Tiszavárkony Község Önkormányzata; Tószeg Község Önkormányzata; Vezseny Község Önkormányzata, továbbá Rákóczifalva Város Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (VII. 04.) önkormányzati rendeletében biztosított véleményezési jogkörében a lakosság, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, valamint a városban működő, elismert egyház véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet Általános előírások

1. §

Rákóczi falva város közigazgatási területének szabályozási tervét az 1. melléklet tartalmazza az alábbiak szerint:

- a) a külterületi (SZ–1 jelű) szabályozási terv az 1.1. pontban,
- b) a belterületi (SZ–2 jelű) szabályozási terv az 1.2. pontban található.

1. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Állattartó épület*: Az állatok elhelyezésére szolgáló önálló épület.
2. *Főépület*: A fő rendeltetési egységet magában foglaló épület.
3. *Kialakult előkert*: a telektömb telek elhelyezkedésével érintett utcaszakaszán nagyjából kialakult előkert méret.
4. *Melléképület*: A rendeltetési egységhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiséget (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működéséhez kapcsolódó tevékenységek) magába foglaló önálló épület.

2. A szabályozási elemek típusai

3. §

(1) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezet, övezet határa,
- c) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
- d) közlekedési célú közterületek,
- e) nem közlekedési célú közterületek.

(3) A szabályozási terv irányadó szabályozási eleme a javasolt telekhatár.

3. Közterület alakítására vonatkozó előírások

4. §

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

4. Az épített környezetre és régészetre vonatkozó előírások

5. §

Rákóczi falva város közigazgatási területén ex – lege védettségű kunhalmok az 1. mellékletben szereplő szabályozási tervlapon kerültek feltüntetésre, a kunhalmok területén épület nem helyezhető el.

5. A táji és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. §

Táj- és természetvédelem szempontjából Rákóczi falva közigazgatási területén a Natura 2000 Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeket magába foglaló földrészletek az 1. melléklet alapján kerültek lehatárolásra, mely területeken épület nem helyezhető el.

6. Környezetvédelmi előírások

7. §

(1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételel idézze elő,
- b) megelőzze a környezetszennyezést, és
- c) kizárja a környeztkárosítást.

(2) Külterületen létesített, települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenységű létesítmény védőtávolsága a belterület, továbbá az országos jelentőségű védett természeti terület területének a határát nem érintheti.

8. §

Lakóterületen kizárólag olyan építési tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyezettségi anyagkibocsátása - környezetterhelése - az adott terület védettségi kategóriájára vonatkozó követelményeket teljesíti, környezetterhelést nem okoz.

9. §

(1) A település belterületén a már kiépült szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozás kötelező. A szennyvízcsatorna hálózattal még nem rendelkező területeken a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig átmenetileg a környezetvédelmi előírásoknak megfelelően korszerű közműpótló berendezés alkalmazása engedélyezhető.

(2) A szennyvíz csatorna hálózattal még nem rendelkező területen a szennyvíz szikkasztása, élővizekbe, csapadékcatornákba, felhagyott kutakba vezetése tilos. A közcatorna kiépítéséig a kommunális szennyvíz csak zárt tárolóba vezethető.

(3) Állattartó telepek a környezetvédelmi előírásoknak megfelelően, csak a keletkező trágya kezelésének, ártalmatlanításának megoldásával létesíthetők.

(4) A közcatornára rákötött ingatlanok esetében, a környezetvédelmi előírásoknak megfelelően, ahol előtisztítás szükséges megfelelően méretezett műtárgyak kiépítése és szakszerű üzemeltetése kötelező.

(5) Építmények létesítése, valamint az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az építetőnek kell gondoskodni.

(6) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.

(7) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.

10. §

Az épületeket úgy kell megvilágítani, hogy az ne okozzon fényszennyezést a horizonton. A lámpákat úgy kell beállítani, hogy a potenciális észlelő felé irányuló fénysugarak függőlegessel bezárt szöge nem haladhatja meg a 70 fokot, és lehetőleg kerülni kell az alulról felfelé történő világítást. A közlekedési területek megvilágítását úgy kell megoldani, hogy csak annak területét érje.

7. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

11. §

Az árvíz által veszélyeztetett elsőrendű árvízvédelmi fővédvonalon belül elhelyezkedő vízgazdálkodási, valamint általános mezőgazdasági, gazdasági erdőterület, és védelmi erdőterület övezetében épület, építmény kizárólag vízkárelhárítás és vízszabályozás érdekében helyezhető el.

8. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

12. §

(1) Az építési övezeti előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterület méretnél kisebb telekterület méretű, már kialakult telek is beépíthető, az összes építési övezeti paraméter és egyéb előírás betartásával a szomszédos telek beépíthetőségének korlátozása nélkül.

(2) Telekmegosztással telket úgy lehet kialakítani, hogy a telekmegosztás után keletkezett telkek mindegyike elérje az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet.

(3) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az építési övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az építési övezeti előírásoknak.

(4) A tervezett beépítés előtt, amennyiben egy földrészleten kettő vagy több építési övezet, vagy övezet kerül kijelölésre, a szabályozási terven jelöltek szerint a telekalakítást kötelező elvégezni.

(5) Az építési övezetekben nyúlványos telek nem alakítható ki.

(6) Az építési övezetekben a kialakítható építési telek minimális szélessége 14,00 méter.

9. Közművek előírásai

13. §

(1) A tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energia ellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, létesítményei és biztonsági védőtávolsága számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani.

(2) Az évi 500 m³ vízigényt meg nem haladó, kizárólag házi vízigényt kielégítő, talajvizet kitermelő kutak építményektől, létesítményektől az alábbi távolságokra telepíthetők:

- a) lakóépülettől: 10,00 méter,
- b) melléképülettől: 5,00 méter,
- c) istállótól: 10,00 méter
- d) szigetelés nélküli trágyatárolótól: 15,00 méter,
- e) ürgödrös árnyékszéktől: 15,00 méter,
- f) szikkasztó aknától: 15,00 méter,
- g) azonos réteget beszűrőző szomszédos kúttól: 25,00 méter.

10. Építési övezetekre és övezetekre vonatkozó általános szabályok

14. §

(1) Minden építési övezetben és övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 32. § (1) bekezdése alkalmazható.

(2) Az építési övezetekben az építési helyen belül, az utcai telekhatártól az építési telek felé, az építési hely utcai telekhatárához közeli telekrészén melléképület csak főépülettel egybeépítve helyezhető el. Az építési hely utcai telekhatár vonalától számítva melléképület önállóan elhelyezhető a főépület mögött.

(3) Az épület homlokzati síkjának távolsága az utcai telekhatártól megegyezik az adott építési övezetben az előkert méretével. 0,00 méter előkert esetén az épület homlokzati síkjának távolsága megegyezik az utcai telekhatárral.

(4) Ingatlanonként az építési helyen belül több főrendeltetésű épület is elhelyezhető, a védőtávolságok betartásával, úgy, hogy az a kialakult utcaképet ne rontsa.

(5) A lakóterületeken, amennyiben lakó rendeltetés is van, a lakófunkció biztosítása és védelme érdekében az egyes telkek beépítése esetén az egyéb rendeltetésű épületek területe nem haladhatja meg a lakófunkciójú épületek területét.

(6) Minden építési övezetben és övezetben lakó rendeltetésenként 1 parkolóhely létesítése szükséges telken belül.

(7) Az országos ökológiai hálózat terület övezetében bányászati tevékenység nem folytatható.

(8) A nagyvízi meder terület övezetében (Tisza folyó és hullámtere) új épület nem létesíthető, meglévő épület fenntartható, felújítható alapterület növelés nélkül.

(9) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység nem folytatható.

(10) A tájképvédelem érdekében hírközlőtorony a teljes belterületen, a különleges honvédelmi célú területen, a tájképvédelmi terület övezetében, valamint a szolnoki katonai repülőtér 500 és 1000 méteres védőövezetén belül nem helyezhető el.

(11) Árvízvédelmi töltés mentett oldali és vízoldali 10,00 méteres védősávjában, valamint a mederéltől számított 10,00 méteren belül építmény nem létesíthető.

11. Repülőtér védőterületére vonatkozó szabályok

15. §

(1) Az 1. mellékletben jelölt szolnoki repülőtér védőterületén az építési engedélyezési eljárások keretén belül a Honvédelmi Minisztérium szakhatósági szervezete egyedileg vizsgálja az építmények elhelyezésének feltételeit.

(2) A szolnoki katonai repülőtér külső védőterülete a teljes közigazgatási területet lefedi.

(3) A szolnoki katonai repülőtér külső védőterületén belül nem helyezhető el új, valamint nem bővíthető meglévő szerves hulladékot nyílt rendszerben feldolgozó vagy tároló hulladékgazdálkodási létesítmény, nukleáris létesítmény, és olyan mesterséges vízfelület, vízi létesítmény, vagy külszíni bánya, melynek felülete az 1 ha területet meghaladja, kivéve az olyan vonalas vízi létesítmények, amelyek vízfelületének szélessége nem haladja meg a 4,00 méter.

(4) A kúpos felület és a belső vízszintes felület elnevezésű biztonsági övezeteken belül olyan építmény – beleértve a meglévő építmények bővítését is -, melyek legmagasabb pontjának közepes tengerszint feletti magassága meghaladja a 129 mBf értéket, a katonai légügyi hatóság engedélyével valósítható meg.

(5) A megközelítési felület elnevezésű biztonsági övezeten belül az olyan építmény – beleértve a meglévő építmények bővítését is-, melyek legmagasabb pontjának közepes tengerszint feletti magassága meghaladja a 124 mBf értéket, a katonai légügyi hatóság engedélyével valósítható meg.

(6) Az átmeneti felület elnevezésű biztonsági övezeten belül az olyan építmény - beleértve a meglévő építmények bővítését is -, melyek legmagasabb pontjának közepes tengerszint feletti magassága meghaladja a 104 mBf értéket, a katonai légügyi hatóság engedélyével valósítható meg.

(7) A közeli és távoli irányadó állomásoktól mért 500 méter sugarú körökön, mint biztonsági övezeten belül építmény – beleértve a villamos energia termelésére, átvitelére, elosztására és továbbadására szolgáló építményeket is – a katonai légügyi hatóság engedélyével valósítható meg.

(8) A közeli és távoli irányadó állomásoktól mért 1000 méter sugarú körökön, mint biztonsági övezeteken belül villamos energia termelésére, átvitelére, elosztására és továbbadására szolgáló építmény, nagyfeszültségű légvezetékes hálózat, 300 m² összes hasznos alapterületet meghaladó épület, vasútvonal és erdőtelepítés a katonai légügyi hatóság engedélyével valósítható meg.

12. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

16. §

Rákóczi falva a 2-es katasztrófavédelmi osztályba tartozik a vonatkozó előírások szerint.

II. Fejezet *Építési övezetek és övezetek*

17. §

(1) Rákóczi falva város beépítésre szánt területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik a településszerkezeti tervnek megfelelően:

- a) Lakóterület:
 - aa) kisvárosias lakóterület,
 - ab) kertvárosias lakóterület,
 - ac) falusias lakóterület.
- b) Vegyes terület: településközpont vegyes terület.
- c) Gazdasági terület:
 - ca) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,
 - cb) ipari gazdasági terület.
- d) Különleges beépítésre szánt területek: mezőgazdasági üzemi terület.

(2) Rákóczi falva város beépítésre nem szánt területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik a településszerkezeti tervnek megfelelően:

- a) Különleges beépítésre nem szánt területek:
 - aa) temető,
 - ab) sportpálya,
 - ac) honvédelem céljára szolgáló terület,
 - ad) lovaspálya,
 - ae) záportározó terület,
 - af) lezárt hulladéklerakó terület,
 - ag) szabadtéri színház.
- b) Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési terület:
 - ba) főút,
 - bb) helyi gyűjtőút,
 - bc) kiszolgáló út,
 - bd) külterületi feltáróút,
 - be) egyéb utak.
- c) Zöldterület.
- d) Erdőterület:
 - da) gazdasági erdőterület,
 - db) védelmi erdőterület,
 - dc) közjóléti erdőterület,
- e) Mezőgazdasági területek:
 - ea) általános mezőgazdasági terület,
 - eb) kertes mezőgazdasági terület.
- f) Vízgazdálkodási terület:
 - fa) Tisza folyó,
 - fb) jelentősebb csatornák,
 - fc) töltés területe,
 - fd) üzemi terület (gátórház, szivattyútelep),
 - fe) halastó.
- g) Természetközeli terület.

III. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

13. Kisvárosias lakóterület

18. §

Lk1 jelű építési övezet, jellemzően a központ körüli kisebb telkes lakóterület:

- a) A kisvárosias lakóterületen, a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 12. § (2) bekezdésében felsorolt rendeltetésű épület.
- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 450 m².
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,50 méter
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- g) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (kisvárosias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre

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

- h)* Az építési övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.
- i)* Az építési övezetben az előkert mérete: 0,00 méter
- j)* Az építési övezetben a hátsókert 30,00 métert meghaladó telekmélység esetén 6,00 méter, a 30,00 méter mélységet el nem érő telkek esetén 0,00 méter.
- k)* Az építési övezetben az oldalkert 6,00 méter.
- l)* Az építési övezetben új állattartó épület nem helyezhető el.
- m)* Az építési övezetben melléképület az a) pontban foglaltak figyelembevételével elhelyezhető. Elhelyezésük tekintetében az alábbi szabályokat kell betartani:
 - ma)* a főépülettel legfeljebb azonos épületmagassággal építhető,
 - mb)* két 30,00 méter telekmélységet el nem érő telkek hátsókertjeit elválasztó telekhatár csatlakozásánál, 0,00 méter hátsókert esetén egymással tűzfalasan összeépíthetők a melléképületek.
- n)* Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:
 - na)* közműpótló műtárgy,
 - nb)* épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - nc)* hűsüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - nd)* állat ól, állat kifutó,
 - ne)* trágyatároló,
 - nf)* siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - ng)* építménynek minősülő antennatartó oszlop, zászlótartó oszlop.

14. Kertvárosias lakóterület

19. §

(1) **Lke1** jelű építési övezet, jellemzően nagyobb telkes lakóterület:

1. A kertvárosias lakóterületen, a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 13. § (2) bekezdésében felsorolt rendeltetésű épület.
2. Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 500 m².
3. Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.
4. Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35 %.
5. Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,00 méter.
6. Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
7. Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (kertvárosias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
8. Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
9. Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke és módja: teljesen közművesített.
10. Az építési övezetben az előkert legkisebb mélységét a szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában kialakult. Újonnan kialakításra kerülő telkek esetén a szabályozási terven ábrázoltak szerint.
11. Az építési övezetben az oldalkert 4,00 méter.
12. Az építési övezetben a hátsókert mérete 6,00 méter.
13. Az építési övezetben melléképület az 1. pontban foglaltak figyelembevételével elhelyezhető, a főépülettel legfeljebb azonos épületmagassággal építhető.
14. Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.

15. Az építési övezetben az újonnan beépítésre kerülő területek közműellátása: teljes.
16. Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:
- a) közműpótló műtárgy,
 - b) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (2) **Lke2** jelű építési övezet, jellemzően kisebb telkes lakóterület:
- a) A kertvárosias lakóterületen, a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 13. § (2) bekezdésében felsorolt rendeltetésű épület.
 - b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 450 m².
 - c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.
 - d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35 %.
 - e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,50 méter.
 - f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
 - g) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (kertvárosias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
 - h) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - i) Az építési övezetben az előkert legkisebb mélységét a szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában kialakult.
 - j) Az építési övezetben az oldalkert 4,50 méter.
 - k) Az építési övezetben a hátsókert 6,00 méter, 25 méter telekmélységet el nem érő telkek esetén 0,00 méter.
 - l) Az építési övezetben melléképület az a) pontban foglaltak figyelembevételével elhelyezhető. Elhelyezésük tekintetében a főépülettel legfeljebb azonos épületmagassággal építhető és
 - la) két 25,00 méter telekmélységet el nem érő telkek hátsókertjeit elválasztó telekhatár csatlakozásánál, 0,00 méter hátsókert esetén egymással tűzfalasan összeépíthetők a melléképületek vagy
 - lb) két 25,00 méter telekmélységet el nem érő telkek hátsókertjeit elválasztó telekhatár csatlakozásánál, ha az egyik telken létesül melléképület, akkor az tűzfal kialakítással, az elválasztó telekhatáron, 0,00 méter hátsókerettel helyezhető el.
 - m) Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 15,00 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.
 - n) Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:
 - na) közműpótló műtárgy,
 - nb) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - nc) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - nd) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

15. Falusias lakóterület

20. §

- (1) **Lfi** jelű építési övezet, jellemzően nagytelkes lakótelkek:
- a) A falusias lakóterületen, a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 14. § (2) bekezdésében felsorolt rendeltetésű épület.
 - b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 700 m².
 - 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 épületmagasság: 5,00 méter. Mezőgazdasági vagy gazdasági rendeltetést magában foglaló épület épületmagassága maximum: 6,00 méter.
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
- g) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- h) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- i) Az építési övezetben az előkert legkisebb mélységét a szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában kialakult.
- j) Az építési övezetben az oldalkert 5,00 méter
- k) Az építési övezetben a hátsókert 6,00 méter.
- l) Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.
- m) Az építési övezetben melléképület az a) pontban foglaltak figyelembevételével elhelyezhető, a főépülettel azonos oldalhatárra építhető.
- n) Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:
 - na) közműpótló műtárgy,
 - nb) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - nc) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(2) **Lf2** jelű építési övezet, jellemzően kisebb telkes lakótelkek:

- a) A falusias lakóterületen, a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 14. § (2) bekezdésében felsorolt rendeltetésű épület.
- b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 500 m².
- 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 épületmagasság: 4,50 méter. Mezőgazdasági vagy gazdasági rendeltetést magában foglaló épület épületmagassága maximum: 5,00 méter.
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
- g) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- h) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- i) Az építési övezetben az előkert legkisebb mélységét a szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában kialakult.
- j) Az építési övezetben az oldalkert 4,00 méter.
- k) Az építési övezetben a hátsókert 6,00 méter, 30 méter telekmélységet el nem érő telkek esetén 0,00 méter.
- l) Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 15,00 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.
- m) Az építési övezetben melléképület az a) pontban foglaltak figyelembevételével elhelyezhető. Elhelyezésük tekintetében a főépülettel legfeljebb azonos épületmagassággal építhető és ma) két 30,00 méter telekmélységet el nem érő telkek hátsókertjeit elválasztó telekhatár csatlakozásánál, 0,00 méter hátsókert esetén egymással tűzfalasan összeépíthetők a melléképületek, vagy

- mb)* két 30,00 méter telekmélyiséget el nem érő telkek hátsókertjeit elválasztó telekhatár csatlakozásánál, ha az egyik telken létesül melléképület, akkor az tűzfalas kialakítással, az elválasztó telekhatáron, 0,00 méter hátsókerttel helyezhető el.
- n)* Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:
- na)* közműpótló műtárgy,
 - nb)* épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - nc)* építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (3) **Lf3** jelű építési övezet, nagytelkes lakóterület:
- a)* A falusias lakóterületen, a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 14. § (2) bekezdésében felsorolt rendeltetésű épület.
 - b)* Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: kialakult, a telek nem megosztható.
 - c)* Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
 - d)* Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
 - e)* Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,50 méter.
 - f)* Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
 - g)* Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (falusias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
 - h)* Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - i)* Az építési övezetben az épület a szabályozási terven jelölt építési helyen belül helyezhető el.
 - j)* Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.
 - k)* A temető 50,00 méteres védőtávolságán belül építmény nem helyezhető el.
 - l)* Az építési övezetben melléképület az a) pontban foglaltak figyelembevételével elhelyezhető.
 - m)* Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:
 - ma)* közműpótló műtárgy,
 - mb)* épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - mc)* építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

16. Településközpont vegyes terület

21. §

- (1) **Vt1** jelű építési övezet: Rákóczi falva városközpontjának területe
- a)* A településközpont vegyes területen, a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 16. § (2) bekezdésében felsorolt rendeltetésű épület.
 - b)* Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület méret: 550 m²
 - c)* Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.
 - d)* Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.
 - e)* Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,50 méter.
 - f)* Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 25 %.
 - g)* Az építési övezetben az előkert mérete 0,00 méter.
 - h)* Az építési övezetben az oldalkert mérete: 6,00 méter.
 - i)* Az építési övezetben a hátsókert mérete: 6,00 méter.
 - j)* Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti vegyes területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó

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

- k)* Az építési övezetben terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - l)* Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
 - m)* Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:
 - ma)* közműpótló műtárgy,
 - mb)* épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény
 - mc)* húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - md)* állat ól, állatkifutó,
 - me)* trágyatároló
 - mf)* siló, ömlesztett anyag, folyadék- és gáztároló.
- (2) **Vt2** jelű építési övezet: Rákóczipfalva városközpont központi területe
- a)* A településközpont vegyes területen, a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 16. § (2) bekezdésében felsorolt rendeltetésű épület.
 - b)* Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület méret: 600 m².
 - c)* Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.
 - d)* Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.
 - e)* Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,50 méter.
 - f)* Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %.
 - g)* Az építési övezetben az előkert mérete: 0,00 méter.
 - h)* Az építési övezetben a hátsókert 6,00 méter.
 - i)* Az építési övezetben az oldalkert 6,00 méter.
 - j)* Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti vegyes területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
 - k)* Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - l)* Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
 - m)* Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:
 - ma)* közműpótló műtárgy,
 - mb)* épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény
 - mc)* húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - md)* állat ól, állatkifutó,
 - me)* trágyatároló
 - mf)* siló, ömlesztett anyag, folyadék- és gáztároló.

17. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

22. §

- (1) **Gksz1** jelű építési övezet: kisebb gazdasági területek.
- a)* Az építési övezetben elhelyezhető az OTÉK 19. §-ában felsorolt épületek.
 - b)* Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 1000 m².
 - c)* Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
 - d)* Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
 - e)* Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,50 méter.
 - f)* Zöldfelület legkisebb mértéke: 20 %, melybe a fásított parkolók területe beszámítható.
 - g)* Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti szomszédos lakóterületi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz

szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

- h)* Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- i)* Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 méter.
- j)* Melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- k)* A szükséges gépjármű parkoló igényt telken belül kell biztosítani.
- l)* Az építési övezetben zászlótartó oszlop, reklámoszlop elhelyezhető.

(2) **Gksz2** jelű építési övezet: nagyobb kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület.

- a)* Az építési övezetben elhelyezhető az OTÉK 19. §-ában felsorolt épületek.
- b)* Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 2000 m².
- c)* Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
- d)* Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
- e)* Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,50 méter.
- f)* Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.
- g)* Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- h)* Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- i)* Az építési övezetben az előkert mérete 10,00 méter.
- j)* Melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
- k)* Az építési övezetben 5 méter szélességben látványtakaró fásítást kell telepíteni a tulajdonosnak a használatbavétel előtt az építési övezet határain belül az 1. mellékletben jelöltek szerint. A látványtakaró fásítás kapubejáró létesítése céljából megszakítható.
- l)* A szükséges gépjármű parkoló igényt telken belül kell biztosítani.

18. Egyéb ipari terület

23. §

(1) **Gip1** jelű építési övezet, kistelkes egyéb ipari üzem területe:

- a)* Az építési övezetben elhelyezhető az OTÉK 20. § (4) bekezdésében felsorolt épületek.
- b)* Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 2000 m².
- c)* Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
- d)* Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %.
- e)* Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,50 méter.
- f)* Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.
- g)* Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- h)* Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- i)* Az építési övezetben az előkert mérete: 10,00 méter.
- j)* Melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.

- k) Gépjárművek elhelyezését saját telken belül kell biztosítani.
 - l) Az építési övezetben az újonnan beépítésre kerülő területe közüemi közművesítettsége belterületen: teljes.
- (2) **Gip2** jelű építési övezet, jellemzően nagytelkes egyéb iparterületek:
- a) Az építési övezetben elhelyezhető az OTÉK 20. § (4) bekezdésében felsorolt épületek.
 - b) Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 4000 m².
 - c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadonálló.
 - d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.
 - e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,50 méter.
 - f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 30 %.
 - g) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
 - h) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - i) Az építési övezetben az előkert mérete 10,00 méter.
 - j) Melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez és a technológiához szükséges építmények helyezhetők el.
 - k) Az építési övezetben 5 méter szélességben látványtakaró fásítást kell telepíteni a tulajdonosnak a használatbavétel előtt az építési övezet határain belül az 1. mellékletben jelöltek szerint. A látványtakaró fásítás kapubejáró létesítése céljából, valamint az építési övezet határán belüli 5 méteres területen belül meglévő építmények miatt megszakítható.
 - l) Gépjárművek elhelyezését saját telken belül kell biztosítani.

19. Beépítésre szánt, különleges területek

24. §

- (1) **KMü1** jelű építési övezet, mezőgazdasági üzemi terület:
- a) A területen a mezőgazdasági termeléshez, termékfeldolgozáshoz és állattartáshoz szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el.
 - b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m².
 - c) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
 - d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35 %.
 - e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,50 méter.
 - f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
 - g) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - h) Melléképítmények tekintetében közmű becsatlakozási műtárgy nem helyezhető el.
 - i) Az építési övezetben 5 méter szélességben látványtakaró fásítást kell telepíteni a tulajdonosnak a használatbavétel előtt az építési övezet határain belül az 1. mellékletben jelöltek szerint. A látványtakaró fásítás kapubejáró létesítése céljából megszakítható.
- (2) **KMü2** jelű építési övezet, mezőgazdasági üzemi terület bemutató állattartó funkcióval:
- a) A területen a mezőgazdasági termeléshez, termékfeldolgozáshoz és állattartáshoz és bemutató állattartáshoz szükséges épületek és kiszolgáló építmények helyezhetők el. Az építési övezetben a tulajdonos vagy üzemeltető részére szolgáló lakás elhelyezhető.
 - b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m².
 - c) Az építési övezet telkének beépítési módja: szabadonálló.
 - d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,50 méter.
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %.
- g) Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
- h) Melléképítmények tekintetében közmű becsatlakozási műtárgy nem helyezhető el.
- i) Az építési övezetben 5 méter szélességben látványtakaró fásítást kell telepíteni a tulajdonosnak a használatbavétel előtt az építési övezet határain belül az 1. mellékletben jelöltek szerint. A látványtakaró fásítás kapubejáró létesítése céljából megszakítható.

IV. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

20. Beépítésre nem szánt, különleges területek

25. §

(1) KbT jelű övezet, temető:

- a) Az övezetben elhelyezhető a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges épületek.
- b) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség: 2 %.
- c) Temetőkápolna, ravatalozó építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,50 méter, egyéb épület esetén 4,50 méter
- d) A kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m².
- e) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %.

(2) KbSp jelű övezet, sportpálya:

- a) Az övezetben elhelyezhető a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények.
- b) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség: 2%.
- c) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,00 méter.
- d) A kialakítható legkisebb telekterületméret: 5000 m².
- e) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %.

(3) KbHo jelű övezet, honvédelem céljára szolgáló terület:

- a) Az övezetben honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építmények helyezhetők el.
- b) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség: 2 %.
- c) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %.

(4) KbLo jelű övezet, lovaspálya:

- a) Az övezetben elhelyezhető a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények.
- b) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség: 5 %.
- c) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,50 méter.
- d) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 10 000 m².
- e) Zöldfelület legkisebb mértéke: 65 %.

(5) KbZ jelű övezet, záportároló terület:

- a) Az övezetben elhelyezhető a rendeltetésnek megfelelő, működéshez szükséges építmény.
- b) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség: 2 %.
- c) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,50 méter.
- d) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: K (kialakult).
- e) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %.

(6) Kbhu jelű övezet, lezárt hulladéklerakó terület:

- a) Az övezetben csak a rekultivációhoz szükséges építmények helyezhetőek el.
- b) Az övezetben a rekultivációt követő monitoring szakasz lehetőségét biztosítani kell.
- c) A depónián az utógondozási tevékenységtől eltérő egyéb tevékenység nem végezhető.
- d) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: K (kialakult).
- e) Zöldfelület legkisebb mértéke: 80 %.

(7) **KbSz** jelű övezet, szabadtéri színház:

- a) Az övezetben elhelyezhető a rendeltetésnek megfelelő, üzemeltetéshez szükséges építmények.
- b) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség: 5 %.
- c) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,50 méter.
- d) Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület méret: 3 000 m².
- e) Zöldfelület legkisebb mértéke: 65 %.
- f) Az övezetben mindennemű építési tevékenység a katonai légügyi hatóság engedélye alapján végezhető.

21. Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési terület

26. §

(1) Közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület Rákóczifalva 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) **KÖu1, KÖu2, KÖu3, KÖu4, KÖu5** jelű övezetekben (általános közlekedési és közműterületek) elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybevevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés.

(3) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 3,00 méter.

(4) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül, az övezetben elhelyezhető rendeltetéseken túl, utcabútorok elhelyezhetőek, valamint utcafásítás (növényzet) telepíthető.

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

(6) Az (2) bekezdés szerinti terület sajátos használata, rendeltetése szerint Rákóczifalván az alábbiakra tagozódik:

- a) **KÖu1:** Főút, 442. számú Szolnok-Kunszentmárton főút települési szakasza.
- b) **KÖu2:** Helyi gyűjtőutak területei.
- c) **KÖu3:** Települési kiszolgáló utak a település lakóterületén. Építési területe: 12,00 – 14,00 méter.
- d) **KÖu4:** Külterületi feltáróutak területei. Építési területe: 8,00 - 12,00 méter.
- e) **KÖu5:** Egyéb utak.

(7) A közlekedési területek szabályozási 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) Külterületi feltáróutak esetén az út szélétől mért 15 - 15 méteren belül épület nem helyezhető el.

(9) Az országos mellékutakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterületen kétoldali, valamint beépítésre szánt területek melletti szakaszokon legalább egyoldali járdával kell ellátni. A gyűjtőutakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterületen, valamint beépítésre szánt területek melletti szakaszokon legalább egyoldali járdával kell ellátni. A kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön szegélymentén elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gépkocsiparkolói.

(10) Települési kiszolgáló és gyűjtőutak esetén amennyiben az útpálya szélessége és forgalomtechnikai adatok lehetővé teszik, kerékpársáv kialakítható.

22. Zöldterület

27. §

Zkp jelű övezet, zöldterület, közpark:

- a) Az övezetben elhelyezhető:
 - aa) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (gyermekjátárszerek, sportolást szolgáló pályák).
 - ab) a területen utcabútorok, műalkotások, térplasztikák, szökőkút.
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető: a terület fenntartásához szükséges épület.
- c) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség: 2 %.
- d) Az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság: 3,50 méter.
- e) A közparkot úgy kell kialakítani, hogy az akadálymentes közlekedés követelményeinek megfeleljen.
- f) A közparknak közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- g) Az övezet területein közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki.

23. Erdőterületek

28. §

(1) **Eg1** jelű övezet, gazdasági erdőterület:

- a) Az övezetben a 100 000 m²-t meghaladó területnagyságú telken a terület rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- b) Az övezetben a 100 000 m²-t meghaladó területnagyságú telken megengedett legnagyobb beépítettsége: 0,5 %.
- c) Az övezetben a 100 000 m²-t el nem érő területnagyságú földrészleten csak magasles, vadetető elhelyezhető.
- d) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,50 méter.

(2) **Eg2** jelű övezet, ártéri gazdasági erdőterület:

- a) Az övezetben építmény csak vízkár elhárítási és vadvédelmi céllal helyezhető el.
- b) Az övezetben mindennemű építési tevékenység az illetékes vízügyi hatóság engedélye alapján végezhető.
- c) Az övezetben épület nem helyezhető el.

(3) **Ev1** jelű övezet, védelmi erdőterület. Az övezetben csak erdei kilátó, magasles építmény helyezhető el.

(4) **Ev2** jelű övezet, ártéri védelmi erdőterület. Az övezetben mindennemű építési tevékenység az illetékes vízügyi hatóság engedélye alapján végezhető.

(5) **Ek1** jelű övezet: közjóléti erdőterület.

- a) Az övezetben az erdőterület telkén az erdő rendeltetésnek megfelelő épület helyezhető el.
- b) Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség: 5 %.
- c) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 3,50 méter.

24. Mezőgazdasági területek

29. §

(1) **Má1** jelű övezet: általános mezőgazdasági terület, Rákóczi falván a mezőgazdasági szántó, rét, legelő művelési ág területei.

- a) Az általános mezőgazdasági területen az OTÉK 29. § (1) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el az OTÉK 29. § (3) bekezdésében foglaltak szerint.
- b) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,50 méter.
- c) Az övezetben a beépítési mód: szabadon álló.
- d) Az övezetben az előkert 10,00 méter.
- e) Az övezetben a szomszédos telekhatártól 6,00 méter oldalkertet kell biztosítani.
- f) Lakóépület 6000 m² telekterület felett helyezhető el.
- g) Lakóépület építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,00 méter.
- h) Lakóépület építése esetén a megengedett legnagyobb beépítettség 5 %.
- i) Az övezetben a közművesítettség mértéke: hiányos.
- j) Az övezetben birtokközpont kialakítható a hatályos jogszabályoknak megfelelően.

(2) **Má2** jelű övezet: ártéri általános mezőgazdasági terület, Rákóczi falván a Tisza árterületén lévő mezőgazdasági területek.

- a) Az övezetben építmény csak vízkár elhárítási és vadvédelmi céllal helyezhető el.
- b) Az övezetben épület nem helyezhető el.
- c) Az övezetben mindennemű építési tevékenység az illetékes vízügyi hatóság engedélye alapján végezhető.

(3) **Mk1** övezet: kertes mezőgazdasági terület, volt zártkertek területe.

- a) A zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 6,0 méter épületmagassággal helyezhető el.
- b) A zártkerti művelés alól kivett telken lakóépület legfeljebb 5 %-os beépítéssel és legfeljebb 5,0 méter épületmagassággal helyezhető el.

(4) **Mk2** övezet: kertes mezőgazdasági terület, gyümölcsösök területe.

- a) A kertes mezőgazdasági területen az OTÉK 29. § (1) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el legfeljebb 5,00 méter épületmagassággal, az állattartás és állattenyésztés, továbbá halászzattal kapcsolatos építmények kivételével az OTÉK 29. § (3) bekezdésében foglaltak szerint.
- b) Az övezetben lakóépület 3000 m² telekterület felett helyezhető el.
- c) Lakóépület építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,50 méter.

25. Vízgazdálkodási terület

30. §

- (1) Az övezetbe a vízfolyások medre, partja, hullámtere tartoznak. Az övezetben a vízgazdálkodással kapcsolatos terület felhasználásnak megfelelő építmények helyezhetők el.
- (2) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők, természetvédelemmel érintett terület esetén az illetékes természetvédelmi szakhatóság egyetértésével.
- (3) **Vfo** jelű övezet, Tisza folyó:
- Az övezetben átjárású tornyok, toronyszerű építmények nem létesíthetők.
 - Az övezetben mindennemű építési tevékenység az illetékes vízügyi hatóság engedélye alapján végezhető.
 - Az övezetben épület nem helyezhető el.
- (4) **Vcs** jelű övezet, jelentősebb csatornák:
- Az öntöző és belvízcsatornák partéltől mért 3,00 – 3,00 méter széles fenntartási sávja a külterületen csak gyepként, rétként, legelőként alakítható ki.
 - Az övezetben építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban meghatározottak alapján lehet.
 - Az övezetben mindennemű építési tevékenység az illetékes vízügyi hatóság engedélye alapján végezhető.
 - Az övezetben épület nem helyezhető el.
- (5) **Vtö** jelű övezet, töltés területe:
- Árvízvédelmi töltésen építmény csak vízszabályozási céllal létesíthető.
 - Az övezetben kerékpárút csak a vízügyi hatóság engedélye alapján létesíthető.
 - Az övezetben építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban meghatározottak alapján lehet.
 - Az övezetben mindennemű építési tevékenység az illetékes vízügyi hatóság engedélye alapján végezhető.
- (6) **Vü** jelű övezet, üzemi terület (gátórház, szivattyútelep):
- Az övezetben a vízgazdálkodáshoz kapcsolódó építmény helyezhető el.
 - Az övezetben kivételesen szolgálati lakás elhelyezhető, 4,00 méter épületmagassággal.
 - Az övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 5 %.
- (7) **Vh** jelű övezet, halastó:
- Az övezetben a halgazdasági tevékenységhez szükséges építmények helyezhetők el.
 - Az övezetben épület nem helyezhető el.

26. Természetközeli terület

31. §

A **Tk** jelű övezet, természetközeli terület, kisebb kiterjedésű nádas területek a külterületen:

- Az övezetben épület nem helyezhető el.
- Az övezetben építmény csak a természetes élőhelyek védelmének biztosításával helyezhető el.

*V. Fejezet
Záró rendelkezések*

32. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

33. §

Hatályát veszti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 9/2011 (V.27.) önkormányzati rendelet.

SZ_1_SZ_2_Rakoczifalva_2022-12-06.pdf

Végső előterjesztői indokolás

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen településfejlesztés, településrendezés.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdés szerint a települési önkormányzat építésügyi feladatát helyi rendelet megalkotásával látja el.

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési érdek és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni

1. a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét,
2. a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire,
3. a helyi népesség identitásának erősítését, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzését,
4. a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező és erdőgazdaság, a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,
5. a helyi társadalmigazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését, az integráció elmélyítését,
6. a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,
7. az egészséges lakó és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit,
8. a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruuló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,
9. a környezet, a természet- és a tájvédelem szempontjait,
10. a tájhasználat, a tájszerkezet és a tájkép formálásának összehangolt érdekeit, különös tekintettel a víz, a levegő, a talaj, a klíma és az élővilág védelmére,
11. a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,

12. az arra alkalmas természeti adottságok gyógyászati hasznosításának elősegítését és védelmét,
13. a honvédelem, a nemzetbiztonság és a katasztrófavédelem érdekeit,
14. az ásványvagyongazdálkodás érdekeit,
15. az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint
16. a zöldfelület, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatását.

Az előzőekben foglaltak érvényesülése – különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni:

1. a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, előnyben részesítve annak összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével,
2. új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,
3. a települések beépítésre szánt területeinek összességét ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,
4. a termőföld igénybevételevel járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld területek jelölhetők ki,
5. a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete külön döntéssel igazolja.

Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.

Valamennyi település helyi építési szabályzatának tartalmaznia kell legalább a következőket:

1. az építési övezet és az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal ingatlan-nyilvántartási alaptérképen alapuló térképi megjelenítését;
2. az építési övezetre és az övezetre az építési helyet, a megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket, a közműellátás és járműelhelyezés követelményeit, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket;
3. a telekalakítás szabályait;
4. érintettség esetén az országos és helyi építészeti örökségvédelemmel, régészettel, környezet és természetvédelemmel, valamint honvédelemmel kapcsolatos rendelkezést, továbbá a veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre,

valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületet és védőtávolságot.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 31. § (1) bekezdése szerint az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

Az OTÉK 111. § szerint a jogszabályokban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha azt a kialakult helyzet indokolja, tovább közérdeket nem sért, és a 31. § (1) bekezdésben foglalt követelmények teljesülnek.

A rendezési terv készítésére és jóváhagyására a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szabályait kell alkalmazni.

Előzetes hatásvizsgálat
a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján

I. Az önkormányzati rendelet hatásai

1. társadalmi hatások:

A rendelet alapvetően megtartja a jelenlegi településszerkezeti képet, azonban a helyi komfortfokozat növelése ösztönzi a letelepedéseket, az előírások továbbá a településen működő vállalokozási célú (jövedelemtermelő) tevékenységek fejlesztését szolgálják.

2. gazdasági hatások:

A korábban kijelölt, de még nem megvalósult gazdasági fejlesztési lehetőségek megtartásával, új lehetőségek teremtésével és a vállalokozások letelepedésének ösztönzése révén közvetett módon gazdasági hatások érvényesülnek.

3. költségvetési hatások:

közvetlen költségvetési hatása nincs

4. környezeti következmények:

A településrendezési terv környezetvédelmi és tájvédelmi érdeket is szolgál, ezért a környezeti vizsgálat során nem kellett és nem is volt szükséges jelentős koncepcionális változásokat bevezetni. A településrendezési terv környezeti szempontok előtérbe helyezésével készült, a terv környezetvédelmi érdeket szolgál. A településrendezési terv településszerkezeti munkarésének alátámasztó szakági fejezeteiben a település hosszútávú fejlesztéséhez kapcsolódva meghatározásra kerültek mindazon környezeti megoldások, melyek a fenntartható fejlődést szolgálják.

5. egészségi következmények:

egészségi következmények nincsenek

6. adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

adminisztratív terheket nem befolyásolja

II. Az önkormányzati rendelet megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat különösen a településfejlesztés, településrendezés.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdés szerint a települési önkormányzat építésügyi feladatát helyi rendelet megalkotásával látja el.

A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési érdek és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szabályait kell alkalmazni,

amely jogszabályi kötelezettséget, határidőt fogalmazott meg az új településrendezési terv elfogadására.

III. Az önkormányzati rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

- 1. személyi feltételek:**
rendelkezésre áll, többlet feltételt nem igényel
- 2. szervezeti feltételek:**
rendelkezésre áll, többlet feltételt nem igényel
- 3. tárgyi feltételek:**
rendelkezésre áll, többlet feltételt nem igényel
- 4. pénzügyi feltételek:**
rendelkezésre áll, nem igényli többletforrás bevonását



JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Dr. Túróczi Imre polgármester
részére

Rákóczi Város Önkormányzata

Rákóczi Város
Szabadság tér 2.
5085

Iktatószám: JN/40/00233-34/2022.

Tárgy: Rákóczi Város településrendezési eszközeinek készítése
teljes eljárás keretében – megismételt végső szakmai vélemény

Melléklet: egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve

Ügyintéző: Vécsey Tamás

Telefon: 56/523-930

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással „Településrendezési eszköz ismételt záró szakmai véleményezési terv” tárgyú, Rf/13-57/2022. számú levelére, Rákóczi Város új településrendezési eszközeinek készítésével kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 42. §-ának megfelelő záró szakmai véleményemet az alábbiakban adom meg:

A megkereső levelében megfogalmazottak szerint a város településrendezési eszközei az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. és III. fejezete, 1. és 2. számú melléklete, valamint a Rendelet előírásainak figyelembevételével készülnek, hivatkozásaimat erre a jogi állapotra alapoztam. (Hivatkozás: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 60. § (10) bekezdés és OTÉK 121. § (2) bekezdés.)

A benyújtott dokumentáció tartalmazza a Rendelet 42. § (2) bekezdése szerinti dokumentumokat, így a záró szakmai vélemény kiadásának nincs akadálya.

Az új településrendezési eszközök készítésének teljes eljárás keretében, a végső véleményezési szakaszban 2022. szeptember 6-án egyeztető tárgyalás került megtartásra, melyen a településrendezési eszközöket érintő, jogszabályon alapuló hiányosságok miatt – a JN/40/00233-30/2022. számú záró szakmai véleményhez mellékelt jegyzőkönyvben foglaltak szerint – a terv jelentős átdolgozásának és kiegészítésének szükségessége merült fel.

A 2022. október 13-án az állami főépítési hatáskörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) részére benyújtott javított tervdokumentáció továbbra is tartalmazott a korábbi észrevételekben is megfogalmazott, jogszabállyal ellentétes rendelkezéseket, melyek nem tették lehetővé a támogató záró szakmai vélemény kiadását. A hibák javítása érdekében a településtervező bevonásával tartott újabb egyeztetést követően 2022. november 10-én került újra benyújtásra, illetve a további javítások átvezetése után 2022. november 24-én került elektronikus úton megküldésre a Kormányhivatalhoz a tervdokumentáció.

Jelen záró szakmai véleményem alapját a 2022. november 24-én benyújtott - az észrevételek alapján javított - és 2022. november 24-én kiegészített tervdokumentáció képezi, a Képviselő-testület elé ezen dokumentáció nyújtható be.

Tekintettel arra, hogy a felülvizsgálat során új beépítésre szánt terület kijelölése is tervezett, 2022. június 8-án levelemmel megkerestem az Országos Főépítészt nyilatkozat tétel céljából. Az Étv. 8. § (2a) bekezdésében foglaltak alapján Országos Főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő.

Rákóczi falva Város Önkormányzata 2022. június 1-jén érkezett megkereső leveléhez mellékelten megküldte az állami főépítési hatáskörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) részére Rákóczi falva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 187/2021. (X. 21.) képviselő-testületi határozatát, mely - az Étv. 7. § (3) bekezdés - 2021. július 1-től hatályos - e) pont előírását teljesítve - igazolja, hogy a beépítésre szánt terület növelése olyan használati célra fog növekedni, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület.

A 2022. november 10-én a Kormányhivatalhoz benyújtott és 2022. november 24-én kiegészített tervdokumentáció tartalmazza a jegyzőkönyvben és a végső véleményben foglalt észrevételek javítását.

A Rendelet tartalmi előírásai szerint elkészített településrendezési eszközeik tervezete nem ellentétes az országos, illetve megyei területrendezési tervek előírásaival.

Mindezek alapján a 2022. november 10-én benyújtott és 2022. november 24-én kiegészített településrendezési eszközök tervezetének képviselő-testület elé terjesztését javaslom.

Tájékoztatom, hogy az Étv. 8. § (2d) bekezdése szerint a településrendezési eszköz elfogadásakor a záró szakmai vélemény kibocsátására jogosult állami főépítész - a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító - záró szakmai véleményét **figyelembe kell venni.**

Tájékoztatom, hogy az állami főépítési hatáskörében eljáró Kormányhivatal a településrendezési eszközök egyeztetése során a Rendelet előírásai alapján ad véleményt, illetve a Rendelet 43. § (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelően az **elfogadott településrendezési eszköz kapcsán jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a településrendezési döntés jogszűrőjével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.**

Kérem, hogy a jóváhagyást követően a *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4. § (5) bekezdés előírása alapján a Helyi Építési Szabályzatot hitelesített pdf

és szerkeszthető – jogszabályban meghatározottak szerinti nyilvántartásra alkalmas – digitális formátumban az **elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt küldjék meg**, vagy digitális formátumban – a jegyzőkönyvvel együtt – mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot tegyék elérhetővé az **állami főépítészeti hatáskörben eljáró Kormányhivatal** részére. Hivatkozás: Rendelet 43. § (2) bekezdés.

A fentiekén túl az alábbiakról tájékoztatom:

- A Rendelet 43. § (1) bekezdés *a)* pontja szerint teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz **legkorábban az elfogadástól számított 30. napon léptethető hatályba.**
- A Rendelet 43. § (2) bekezdésnek megfelelően a polgármester – a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül – **a településrendezési eszközt az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt megküldi, vagy** – elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva –, annak elérési lehetőségéről értesíti a **Lechner Tudásközpontot**, az állami főépítészeti hatáskörben eljáró **Kormányhivatalt** és az eljárásban részt vevő **összes államigazgatási szervet.**
- Az *Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján a **településrendezési eszközöket**, a rendeletet vagy határozatot és terv-melléleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ** részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

A dokumentumokat PDF (Portable Document Format) formátumban

- a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemig elektronikus úton, az elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint,
 - a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemig az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (ÉTDR) biztosított elektronikus alkalmazások igénybevételével, vagy
 - csak egyszer írható elektronikus adathordozón postai úton
- kell a Dokumentációs Központ részére átadni.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 51. § (2) bekezdése, valamint az *információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról* szóló 2011. évi CXII. törvény 33. § (3) bekezdése alapján az **önkormányzatnak településrendezési eszközeit a hatálybalépést követően a jogszabályokban meghatározottak szerint közzé kell tennie.**

Felhívom szíves figyelmét az Étv. 60. § (8) és (11) és bekezdései 2021. július 1-jét követő, alábbi rendelkezéseire:

- Azon településeknek és fővárosi kerületeknek, amelyek a Rendelet tartalmi követelményei alapján nem készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2024. január 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2023. december 31-ig van lehetőségük.
- A településtervek 2021. július 1-jétől történő készítése, majd az elkészült tervek módosítása során *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről,*

valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet rendelkezéseit kell alkalmazni. 2021. július 1-jétől csak a település egészére készülhet településfejlesztési terv, valamint - a megyei jogú város és a fővárosi kerület kivételével - csak a település teljes közigazgatási területére készülhet településrendezési terv.

Szolnok, 2022. december „ .”

Tisztelettel:

Dr. Berkó Attila, község-
nevelési és nevelésügyi bizottság elnöke

Dusa Eszter
állami főosztályvezető

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.



A dokumentum elektronikusan hitelesített
Dátum: 2022.12.01. 08:00:08
Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Dusa Zsuzsanna

