
HÜBNER Tervező KFT

✉ 7635 Pécs, Mogorós köz 3.

☎ 72/510-461

Munkaszám:26/2006.

S Z É K E S F E H É R V Á R

R Á C H E G Y

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
FELÜLVIZSGÁLATA

EGYEZTETÉSI VÉLEMÉNYEKEL MÓDOSÍTOTT
TERVDOKUMENTÁCIÓ

S Z É K E S F E H É R V Á R
R Á C H E G Y

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
FELÜLVIZSGÁLATA

TERVEZŐ:

HÜBNER TERVEZŐ KFT

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

HÜBNER MÁTYÁS

okl. építészmérnök

vezető tervező

BEDE ISTVÁN

tervező

ZSIGMOND LÁSZLÓ

településmérnök

LOVAS ATTILA

okl. közlekedésmérnök

KOSZTOLÁNYI GYÖRGY

környezetmérnök

TÓTHNÉ POCSOK KATALIN

táj- és kertépítész

KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰVESÍTÉS:

KÖRNYEZETVÉDELEM:

ZÖLDFELÜLETEK:

ÖNKORMÁNYZATI KOORDINÁTOR:

HORVÁTH KRISZTINA

Főépítész iroda

Pécs, 2007. szeptember hó

Hübner Mátyás
vezető tervező
TT 1-02-0107/2001

S Z É K E S F E H É R V Á R

R Á C H E G Y

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV FELÜLVIZSGÁLATA

T A R T A L O M J E G Y Z É K

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

- **1. SZ. MELLÉKLET: HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**
- **2. SZ. MELLÉKLET: MÓDOSULÓ TERLEPÜLÉSSZERKEZETI TERV – FEDVÉNY M 1:4000**

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

- **1. SZ. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:2000**
- **2. SZ. MELLÉKLET: A TERV TERÜLETÉN NEM ENGEDÉLYEZETT FUNKCIÓJÚ LÉTESÍTMÉSNEK**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. ELŐZMÉNYEK, A TERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA.....	1
2. VIZSGÁLATOK, ELEMZÉSEK.....	1
3. RÁCHEGY FEJLESZTÉSÉNEK IGÉNYE, LEHETŐSÉGEI.....	2
4. A RÁCHEGY TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE	3
5. ZÖLDFELÜLETEK, ZÖLDTERÜLETI LÉTESÍTMÉNYEK	5
6. KÖZLEKEDÉS.....	7
7. KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETI HATÁSOK	12
8. KÖZMŰVESÍTÉS	25
9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	26

HÜBNER Tervező KFT

Munkaszám: 26/2006.

✉ 7635 Pécs, Mogorós köz 3.

☎ 72/510-461

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS (HATÁROZAT TERVEZET)

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a többször módosított, 17/2004. (II.12.) sz. határozattal megállapított Székesfehérvár Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét - a 2.sz. mellékletben található fedvénytervnek megfelelően - az alábbiak szerint módosítja:

1. A Zentai Úti Általános Iskola területének és a Zombori út 19. szám alatt óvoda területének Kertvárosias lakóterület (Lke) besorolása Központi vegyes (Vk) területfelhasználásra változik.
A módosuló területfelhasználási egység előírt szintterületsűrűségi mutatója: 1.0
2. A Köfém lakótelep garázstömbjének Különleges terület (K) besorolása Nagyvárosias lakóterület (Ln) területfelhasználásra változik
A módosuló területfelhasználási egység előírt szintterületsűrűségi mutatója: 0.7
3. A Köfém lakótelep a zöldterülete – fedvényterv szerint - a déli irányba bővül, a Nagyvárosias lakóterület (Ln) besorolás Zöldterület (Z) területfelhasználásra változik.
4. A Zombori út települési gyűjtőút besorolást kap.

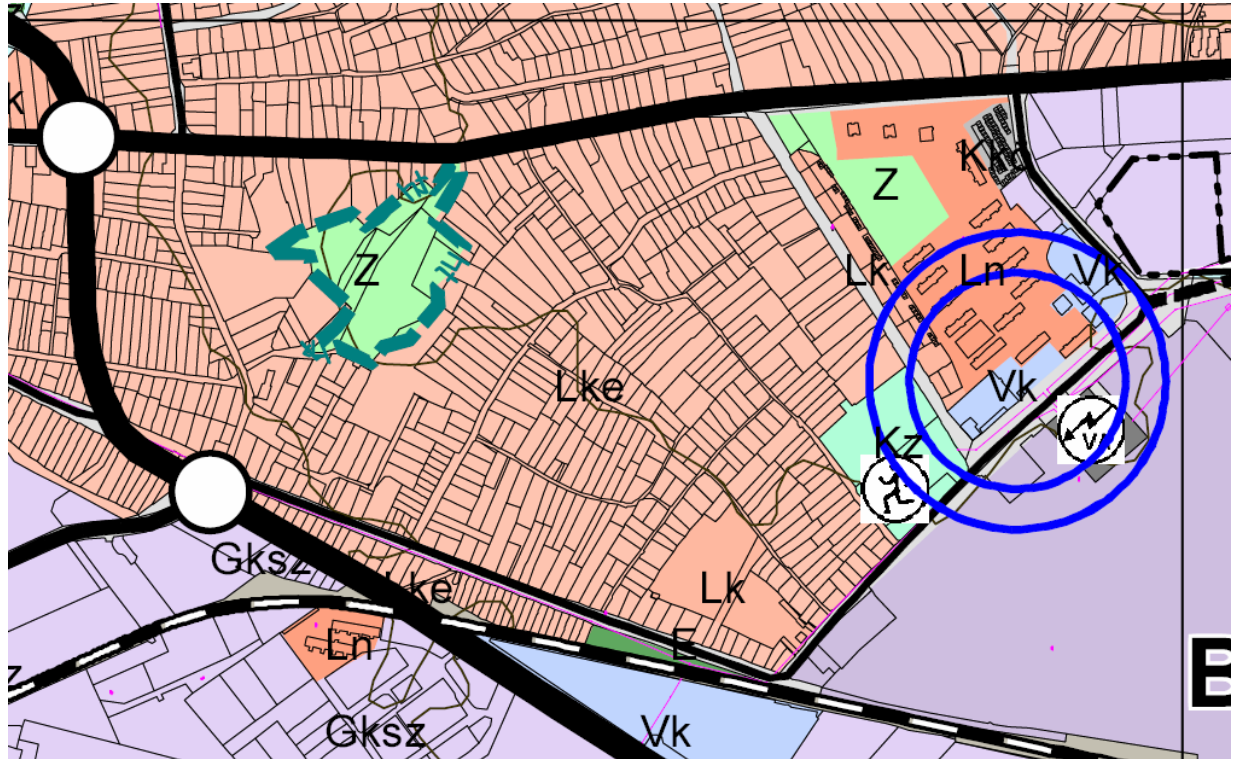
Székesfehérvár, 2007.

Warvasovszky Tihamér
polgármester

Dr. Szabó Katalin
jegyző

1.sz. melléklet

Hatályos Településszerkezeti terv kivágat:



SZÉKESFEHÉRVÁR RÁCHEGY

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

M= 1: 4 000



JELMAGYARÁZAT

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK SAJÁTOS ÉPÍTÉSI HASZNÁLATA SZERINT

Ln	NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
Lk	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
Lke	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
Vk	KÖZPONTI VEGYES TERÜLET
Gksz	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
Kz-sp	JELENTŐS ZÖLDTELŐVELTŐ KÜLÖNLÉGES TERÜLET - SPORT
Z	ZÖLDTERÜLET
E	ERDŐTERÜLET

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK SAJÁTOS ÉPÍTÉSI HASZNÁLATA SZERINT

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

VÉDETT-, VÉDŐ- ÉS VÉDELEMRE TERVEZETT TERÜLETEK

HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA (TERVEZETT)

VÉDŐTÁVOLSÁG

KÖZLEKEDÉS

	ORSZÁGOS FŐÚT
	TELEPÜLÉSI FŐÚT
	TELEPÜLÉSI GYÚJTÓÚT
	VASÚTVONAL
	KERÉKPÁRÚT
	FONTOSABB SZINTBEI KÖZÜTTI CSOMÓPONT
	SZINTBEI KÖZÜTTI-VAÚTI CSOMÓPONT

KÖZMŰVEK

IVÓVÍZ VEZETÉK (DN300)

JELEK

	ALKÖZPONT
	ELEKTROMOS ÁLLOMÁS

HÜBNER TERVEZŐ KFT. PÉCS, MOGYORÓSI KÖZ. 3.	2020/09
SZÉKESFEHÉRVÁR	TSZT
RÁCHEGY	M=1:4 000
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	2007. 09.

MÉGRENDŐLŐ:	SZÉKESFEHÉRVÁR ÖNKORMÁNYZAT
VEZETŐ TERVEZŐ:	TERVEZŐI CSOPORT HÜBNER TERVEZŐ KFT. SZÉKESFEHÉRVÁR, MOGYORÓSI KÖZ. 3. 7623 PÉCS HÜBNER TERVEZŐ KFT. SZÉKESFEHÉRVÁR, MOGYORÓSI KÖZ. 3. 7623 PÉCS
MUNKATÁRSAG:	TERVEZŐI CSOPORT HÜBNER TERVEZŐ KFT. SZÉKESFEHÉRVÁR, MOGYORÓSI KÖZ. 3. 7623 PÉCS

A TERV A HÜBNER TERVEZŐ KFT. SZELLEMI TERMÉKE. SZERZŐI JOGVÉDELME ALATT ÁLL. KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése**.../2007 (.....) rendelete****Székesfehérvár Megyei Jogú Város****Ráche gy szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról****(tervezet)**

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján - a város 17/2004.(II. 12.) közgyűlési határozattal megállapított, és a .../2007. (.....) sz. alatt módosított településszerkezeti tervében foglaltaknak megfelelően – Székesfehérvár Megyei Jogú Város, Ráche gy szabályozási tervére (továbbiakban: SZT) és helyi építési szabályzatára (továbbiakban: HÉSZ) az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK****A rendelet hatálya és alkalmazása****1. §**

- (1) A rendelet hatálya Székesfehérvár, Budai út - Kadocsa út - Seregélyesi út - Verseci út - 9822/5 hrsz-ú út által határolt területre terjed ki.
- (2) A terv területén területet felhasználni, telket alakítani, bármely építési munkát végezni, út egyéb közlekedési létesítményt, valamint bármilyen közművezeték elhelyezni, helyreállítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, terep és vízrendezési tevékenységet végezni, valamint ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet, valamint a rendelet mellékletét képező Szabályozási Terv, az ezekben nem szabályozott kérdésekben pedig az Étv. és az OTÉK, valamint a helyi önkormányzati rendeletek előírásai szerint lehet.
- (3) A rendelet az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító szabályokat tartalmazza, és együtt alkalmazandó a rendelet 1. sz. mellékletét képező Szabályozási Tervvel.

Kötelező és irányadó szabályozási elemek**2. §**

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) előírásai és a Szabályozási Terv (továbbiakban: SZT) szabályozási elemei a (3) pontban foglaltak kivételével kötelező érvényűek.
- (2) A kötelező elemektől való eltérés csak a rendelet, illetve a szabályozási terv módosításával történhet, kivéve:
 - a) A **tervezett szabályozási vonalat** a meglévő közterületek „felszabályozása” esetén. A tervezett szabályozási vonal a részletes út- és közműtervek alapján kismértékben (3,0 m-en belül) módosítható, a szabályozási szélesség megtartása mellett.

- (3) A szabályozási terv irányadó szabályozási elemei:
- irányadó telekhatár és a telek rendeltetése (közlekedési-, parkoló- és zöld- illetve parkterület)
 - megszüntető jel

Engedélyezési rendelkezések, engedélyhez kötött építési munkák

3. §

- (1) A terv területén, az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló hatályos rendelet alapján az alábbi építési munkák csak építési engedély alapján végezhetők:
- Melléképítmények közül a terepszint alatti 3 m³-nél nagyobb építmény építése, átalakítása és használati módjának megváltoztatása;
 - Sportpálya létesítése, továbbá ideiglenes, időszakos vagy végleges - részleges vagy teljes - lefedésére szolgáló szerkezet kialakítása;
 - Közterületen műtárgy elhelyezése;
 - A közterület határán, valamint a külterületen, illetve beépítésre nem szánt területen létesülő kerítés;
 - Elmozdítható (térelemes vagy keretes) építményjellegű szerkezetek elhelyezése;
 - Önálló sátor vagy ponyvaépítmény létesítése, kivéve az alkalmi rendezvényeken felállítandó, valamint cirkusz-, piaci és kempingsátrakat.
- (2) Az Étv. 6.§ (1) bekezdésének b.) pontjában meghatározott önkormányzati feladatot – az épített környezet emberhez méltó és esztétikus kialakítását, valamint a helyi építészeti örökségvédelmét – az Önkormányzat a városi főépítész (főépítész iroda) közreműködésével látja el.
- A városi főépítésszel (főépítész irodával) véleményeztetni kell:
 - a 4 lakásnál nagyobb lakásszámú épületeket,
 - a 2000 m² nettó összapterületet meghaladó épületeket,
 - a kivételesen elhelyezhető építményeket,
 - a technológiai berendezéseket, építményeket az előírt magasságtól való eltérés esetén,
 - a kétlépcsős engedélyezési eljárások engedélyezési terveit,
 - a HÉSZ-ben előírt egyedi építési ügyeket,
 - az építésügyi hatóság által véleményezendőnek minősített épületek és telekalakítások terveit.
 - A városi főépítésznek (főépítész irodának) azt kell vizsgálnia és minősítenie, hogy a tervek hogyan felelnek meg az OTÉK 50.§ (2) bekezdésében rögzített alábbi szempontoknak:
 - Az építmények illeszkedjenek a környezet és a környező beépítés adottságaihoz.
 - Az építmények építészeti megoldásaikkal járulnak hozzá a táj- és a településképi esztétikus alakításához.
 - A HÉSZ-ben megjelölt építési ügyekben a városi főépítész a szakmai véleményének megalkotásához köteles **az önkormányzat városfejlesztési bizottságának állásfoglalását** is beszerezni.

- d) A városi főépítész e körben adott – írásbeli – véleményét az építési engedélyezési eljárásban kötelező figyelembe venni.
 - e) A főépítész véleményezés időtartama a megkereséstől számított 10, - tervtanácsi, illetve bizottsági állásfoglalás esetén - 35 napon belüli időszak.
- (3) Új épület illetve a 25%-nyi bruttó alapterületet meghaladó bővítések esetén talajmechanikai szakvélemény készítése kötelező.
- (4) A rendeletben szereplő főépület és melléképület fogalmát alábbiak szerint kell értelmezni:
- a) Főépület: Az építmények azon csoportja, melyek az adott építési övezetben vagy övezetben megnevezett elhelyezhető funkciók befogadói.
 - b) Melléképület: Az építmények azon csoportja, főépületek használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek.

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

4. §

- (1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a terv szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (2) A (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően építés (illetve telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul.
- (3) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható.
- (4) Közterületi kapcsolatok:
- a) Telek kialakítása közvetlen közterületi csatlakozásról, magánútról, valamint közforgalom részére megnyitott magánútról is engedélyezhető.
 - b) Nyúlványos telek kialakítása a terv területén nem engedélyezhető. A korábban, az akkori jogszabályoknak megfelelően kialakított nyúlványos telkek az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthetők, amennyiben a telek nagysága a nyúlvány nélkül eléri az övezetben előírt minimális telekméreteket (terület, szélesség).
 - c) Lakóterületen épület, vagy építmény építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított. Magánútról, vagy a közforgalom részére átadott magánútról megközelíthető telkeken épület, építmény építése nem engedélyezhető.
- (5) Kialakult beépítés esetén a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulása alapján:
- a) a kialakult, 14 m-nél keskenyebb, már beépült telkeken az eredetit meg nem haladó építménymagassággal épülő bővítmények esetében az OTÉK 36.§ (2), valamint jelen rendelet övezeti előírásai szerinti legkisebb távolság csökkenthető,
 - b) az előírásoknak nem megfelelő kialakult oldalkert esetében az építmények közötti telepítési távolság fenntartható, az eredeti épület kontúrján belül új épület építhető az illetékes tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulásával,
 - c) a meglévő oldalhatáron álló beépítésű építési övezetekben, ha a kialakult telek – a szomszédos telkeken álló, vagy elhelyezhető épületek miatt – az előírt építmények közötti legkisebb távolság hiánya következtében nem volna beépíthető, a D-E tűzveszélyességi osztályba tartozó, I-III tűzállósági fokozatú épületek közötti

tűztávolság a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárulása alapján 4 m-ig csökkenthető, ha az épületek oldalhomlokzatainak magassága 6 m-nél nem nagyobb. Ilyen esetekben az oldalkert mérete is 4 m-ig csökkenthető, ha a szomszédos telken álló épület ezen oldalkert felé néző homlokzatán legfeljebb az OTÉK 37.§ szerinti nyílások vannak.

- (6) A telkek területének a helyi építési előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani. A kötelező zöldfelület (zöldfelületi minimum) számításánál teljes területi értékkel csak a növényzet telepítésére alkalmas, legalább 30 cm termőtalaj vastagságú, burkolatlan felületeket lehet figyelembe venni.
- a) A számításnál a nem szilárd burkolatú felületek (közúzalék, kavics) nem vehetők figyelembe.
 - b) A falra futtatott összefüggő zöldfelület 15 %-a a kötelező zöldfelület számításánál figyelembe vehető.
 - c) A vízfelületek 70 %-a a kötelező zöldfelület számításánál figyelembe vehető.
 - d) A kötelező zöldfelületi fedettség biztosításánál az építmény felett kialakított zöldfelületet (tetőkert) a tetőkerten lévő termőréteg vastagságától függően - a kötelező zöldfelületi fedettség részeként - az alábbiak szerint lehet számításba venni:
 - legalább 20 cm termőréteg esetén a tetőkert területének 20 %-a vehető számításba,
 - minden további 10 cm vastag termőréteg biztosítása esetén, a kötelező zöldfelületi fedettség biztosításánál figyelembe vehető tetőkerti területrészt további 10-10 %-kal növelhető.
 - e) Kialakult állapot esetén az övezeti előírásokban szabályozott kötelező zöldfelületi fedettség mértékénél – a többszintes növényállományú (lombkorona-, cserje-, gyep- v. talajtakaró-szint) telepítéssel kialakított zöldfelület területét 1,2 szorzóval lehet figyelembe venni.
- (7) Ha **a telek jellemzői az építési övezet előírásainak nem felelnek meg**, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni:
- a) Ha **a telek jelenlegi beépítettsége** nem felel meg az építési előírásoknak, sem a beépítettség, sem építménymagassága nem növelhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek) és a telek területe az építési előírásokban meghatározott legkisebb érték szerinti, vagy annál nagyobb, a telket beépítetlennek kell tekinteni és az építési előírások szerinti beépíthetőséget kell alkalmazni.
 - b) Ha **a telek jelenlegi méretei** nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek tovább nem csökkenthetők. Ha a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók, a telek beépíthető.
 - c) Ha **a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága** nem felel meg az építési előírásoknak az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az egyéb országos és helyi építési előírások betartása mellett.
 - d) Ha **a telek jelenlegi építményeinek magassága** meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építmény-magasság előírásokat kell érvényesíteni.
- (8) Szabályozási terv szerinti rendezés (pl. közterület-szélesítés) akkor is engedélyezhető, ha a telek jellemzői a rendezés előtt, vagy a rendezés következtében nem felelnek meg az építési övezet előírásainak.

- (9) A **kivételesen elhelyezhető építmények** elhelyezésére vonatkozó eljárási szabályok:
A kivételesen elhelyezhető építmények esetében az OTÉK 31. § (2) és (3) bekezdésében foglalt követelmények teljesülése érdekében az építmények engedélyezési (létesítési) eljárásában
- az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló rendeletben meghatározott szakhatóságoknak minden esetben közre kell működniük,
 - az építészeti, városképi illeszkedés érdekében a városi főépítész véleményét ki kell kérni.

Kétlépcsős engedélyezési eljárás

5. §

- (1) A magasabb szintű jogszabályokban, a HÉSZ- ben valamint az SZT-ben nevesített esetekben, megjelölt ingatlanok illetve a lehatárolt területek esetében az egyedi hatósági ügyeket - a szabályozás keretei között - kétlépcsős telekalakítási és/vagy építési engedélyezési eljárás keretében kell elbírálni.
- (2) A kétlépcsős engedélyezési eljárás során az adott építési és/vagy telekalakítási engedélyezést megelőzően elvi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
- a) A kétlépcsős engedélyezési eljárás eseteit:
- a telekalakítások során az építési törvény, valamint annak végrehajtására kiadott miniszteri rendelet, továbbá ezekkel összhangban a HÉSZ,
 - az építések során az építési törvény, valamint annak végrehajtására kiadott kormány, illetve miniszteri rendeletek, továbbá ezekkel összhangban a HÉSZ határozza meg.
- b) Mind a telekalakítások mind az építések esetén az engedélyezési eljárás szabályait, valamint az engedélykérelmek mellékleteit a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok előírása állapítja meg. Ezekről eltérni csak annyiban és úgy lehet, amennyiben és ahogy arra a jogszabályi felhatalmazás lehetőséget ad.
- (3) A magasabb szintű jogszabályokban előírtakon túl - az azokban kapott felhatalmazás alapján - a terv területén kötelező a kétlépcsős engedélyezési eljárás lefolytatása az alábbi esetekben:
- a) elvi telekalakítási engedélyezési eljárás:
- Természetvédelmi területet érintő telekalakítás,
 - Az SZT-ben valamint övezeti előírásokban kétlépcsős telekalakítási engedélyezési eljárásra kijelölt területeken történő telekalakítás (függetlenül attól, hogy a telekalakítással hány építési telek alakul ki),
 - Új közterület létesítése esetén az egész tömbre kiterjedően, vagy annak - közműépítési és közlekedési szempontok alapján mérlegelt - további hasznosítását nem akadályozó területegységére történő telekalakítás,
 - Új beépítésű területen (pl. tömbfeltárás) az SZT-ben jelölt, javasolt telekalakítástól eltérő szándék (függetlenül attól, hogy a telekalakítással hány építési telek alakul ki) esetén.
- b) elvi építési engedélyezési eljárás:
- Természetvédelmi területen történő új épület építése esetén,
 - A nagyvárosias lakóterületeken történő új épület építése, valamint az épület meglévő alaprajzi méreteiből kilépő az övezeti előírások szerinti bővítés, átalakítás,
 - Garázssor létesítése,
 - Lakóterületen és vegyes területen 500 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület létesítése,
 - A HÉSZ vagy az SZT előírása esetén.

Egyes építményekre vonatkozó általános előírások

6. §

- (1) A területen csak olyan városképi és építészeti szempontból igényes - elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.
- (2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes épületegyüttes hatását keltsék. Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad. A meglévő épület bővítése esetén az egységes építészeti kialakítás érdekében az építmény magasság a jelen rendelet előírásaitól eltérhet, de az nem haladhatja meg az építmény tényleges magasságát.
- (3) Kerítés:
 - a) Épített kerítések 60%-ban áttörten készülhetnek, max. 50 cm magas lábazattal.
 - b) Tömör kerítés csak az alábbi esetekben létesíthető:
 - Lk, Lke, Vk jelű területeken azon telekhatárokon, amelyek főutak (KÖu1, KÖu2) mentén helyezkednek el
 - Valamely műszaki ok indokolja. Ilyen eset: pl. terepadottságokból és városképi szempontból adódó műszaki szükségesség.
 - c) A kerítés magassága a rendezett terepszint felett (támfal, rézsű esetén a felső koronaszinttől számítva) legfeljebb 1,80 m lehet.
- (4) Felszín feletti gáztartályok belterületen csak gazdasági területen létesíthetők.
- (5) A technológiai berendezések, építmények (pl: kémények, tornyok, tároló tartályok, silók, stb) magassága – ahol ezek létesítése az övezeti előírások szerint megengedett - az övezetre előírt maximális építménymagasságot meghaladhatják. Az előírt magasságtól való eltérés a városi főépítész szakvéleménye alapján engedélyezhető.
- (6) Ipari és kereskedelmi célú önálló sátor vagy ponyvaépítmény felállítása (az alkalmi jellegűek kivételével) a Seregélyesi út valamint a Budai út menti gazdasági területeken engedélyezhető - az alábbi feltételek mellett:
 - a) Az építmények csak az építési helyen belül, a főépület építési vonalán belül, - az egyéb övezeti előírások keretei között létesíthetők (építménymagasság, beépítettség stb).
 - b) Egy telken legfeljebb 2 db, és összesen legfeljebb 600 m² beépített alapterületű építmény helyezhető el.
 - c) Az építmények utólagos elhelyezésénél is figyelembe kell venni, hogy a sátor a közlekedési utak használatát, a beláthatóságot nem zavarhatja, továbbá el kell végezni az adott létesítményhez szükséges parkolószám ellenőrzését.
- (7) Alkalmi jellegű sátor vagy ponyvaépítmény felállítására engedély évi két alkalommal, legfeljebb 30 napos időtartamra adható.

Gépjárművek elhelyezése**7. §**

- (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az OTÉK 42.§-a által előírt mennyiségű járművek elhelyezését az építési telken belül biztosítani kell.

- (2) Új lakótelek beépítése esetén a lakáshoz tartozó gépjárművek épületben történő elhelyezését, de legalább az OTÉK 42.§-a által előírt mennyiségű járművek számának megfelelő gépkocsi tároló későbbi megépítésének lehetőségét biztosítani kell. A min. 20 m² bruttó alapterületű gépkocsi-tárolót a helyszínrajzon ábrázolni kell, és a telek beépített területébe be kell számítani.
- (3) A felszíni parkoló helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 parkoló hely után 1 nagy lombkoronájú fával kell megoldani. A fásítást úgy kell elvégezni, hogy a fa a parkoló területébe, ne pedig azon kívüli területre kerüljön.

II. FEJEZET

A TERV TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA

Beépítésre szánt valamint beépítésre nem szánt területek

8. §

- (1) A terv területe építési szempontból beépített illetve beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területre, ezeken belül pedig különböző területfelhasználási egységekre tagolódik.
- (2) A tervezési terület beépítésre szánt területeit alkotó területfelhasználási egységek:
- a) Lakóterületek
 - Ln - NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK
 - Lk - KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK
 - Lke - KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK
 - b) Vegyes területek
 - Vk - KÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK
 - c) Gazdasági területek
 - Gksz - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK
 - d) Különleges területek
 - Kz-sp- JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ KÜLÖNLEGES TERÜLETEK – SPORT
- (3) A tervezési terület beépítésre nem szánt területeit alkotó területfelhasználási egységek:
- a) KÖu - ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
 - b) Z – ZÖLDTERÜLETEK
 - c) E – ERDŐTERÜLETEK

Építési övezetek, övezetek

9. §

- (1) A terület-felhasználási egységek területei közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre tagolódnak.
- (2) Az egyéb (közterületnek nem minősülő) területek építési övezetekre, övezetekre tagolódnak:
- a) a beépített illetve beépítésre szánt területek esetén építési övezetekre,
 - b) a beépítésre nem szánt területek esetén övezetekre.

Közterületek kialakítása és használata**10. §**

- (1) A terv legfontosabb eleme, a közterületek és a nem közterületek elhatárolására vonatkozó szabályozási vonal.
- (2) A közterületek egyrészt a városi közélet tereit, a város működéséhez, üzemeltetéséhez szükséges területeket, másrészt az egyes telkek közterületi kapcsolatait (közút, közmű stb.) biztosítják.
- (3) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (4) A terv a minimálisan szükséges közterületeket tartalmazza, a tervezettnél nagyobb közterület kialakítása (bővítése, szélesítése, kiegészítése) valamint további új közterületek létesítése a terv módosítása nélkül is engedélyezhető. Ezen esetekben az érintett területrészekkel kapcsolatos eljárásokat az érintett felek közötti megállapodás alapján kell rendezni.
- (5) Új közterületi utak minimális szabályozási szélessége 12,0 m, indokolt és szakmailag igazolt esetekben a szabályozási szélesség minimuma 9,5 m lehet.
- (6) Új utcanyitás esetén, az infrastruktúrát (terület feltöltés, vízvezeték, szennyvízvezeték, csapadékvíz elvezetés, gázvezeték, közvilágítás, elektromos hálózat, hírközlő hálózatok, szilárd burkolatú út, szükség esetén szilárd burkolatú járda) a kezdeményezőnek kell kiépíteni.
 - a) A szennyvíz és csapadékvíz hálózat kiépítése akkor is kötelező, ha a befogadó közhálózat még nem készült el, ebben az esetben a közhálózat kialakításáig műszakilag megfelelő helyettesítő berendezéssel kell azokat pótolni, a közhálózat kiépítése után arra haladéktalanul csatlakozni kell.
 - b) Az új utcára nyíló telkeknél építési engedély csak a teljes infrastruktúra kiépítése után adható ki.
 - c) Új utcanyitás megvalósítási szakaszait a közműépítési és közlekedési szempontok alapján kell meghatározni.
- (7) A terv közterületein az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) hirdető (reklám) berendezés,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (legfeljebb 16,0 m² alapterületű autóbusz várakozóhely, vagy tető),
 - c) autóbusz várakozóhellyel egy tömegben, egységes szerkezettel és építészeti megjelenéssel kialakított, legfeljebb 4,0 m² alapterületű elárusító pavilon,
 - d) köztisztasággal, közegészségüggyel (pld. nyilvános illemhely) közművesítéssel kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - e) szobor, díszkút,
 - f) távbeszélő fülke.
- (8) A terv közterületei:
 - a) Terület-felhasználási elemként lehatárolt területek:
 - K - Közlekedési területek
 - Z - Közparkok és jelentősebb közkertek
 - E – Közhasználatra szolgáló közterületi erdőterületek
 - b) Egyéb, adott terület-felhasználási elem közterületi részei:
 - Lakó- és kiszolgáló közutak
 - Közterek, gyalogutak, gyalogos terek

Építési övezetekre, övezetekre vonatkozó közös előírások

11. §

(1) Az OTÉK 7.§ (3) -(5) bekezdéseiben előírt építési övezeti / övezeti jellemzők helyi értelmezése és használata:

- a) A kialakítható legkisebb telekterület-méret az építési övezetben - a telekalakításról szóló jogszabályok szerinti – újonnan kialakítandó építési telek legkisebb területe, amely méret értelemszerűen a telekalakítással érintett (visszamaradó) – telekre is érvényesítendő.

Az övezeti előírásokban szereplő jelek értelmezése:

„K” – az övezetben a meglévő telek tovább nem osztható.

- b) A beépítési mód (építési hely):

ba) Az építési helyet meghatározó minimális elő-, oldal- és a hátsókert méreteket általában az adott beépítési mód alapján az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani. Az ettől eltérő helyi előírásokat a HÉSZ övezeti előírásai és/vagy az SZT rögzítik.

bb) Kialakult beépítési mód: Az adott utcasorban, övezetben, tömbben öbbségében jellemző beépítési mód (az építési hely és azon az épület elhelyezését meghatározó építési vonalak) kialakult rendje.

bc) Az övezeti előírásokban szereplő jelek értelmezése:

- „K” – az övezetben a beépítési módot a kialakult állapot szerint kell megállapítani.
- „K-O” – az övezetben a beépítési mód kialakult beépítési módok alapján állapítandó meg. „K” jelhez kapcsolt beépítési mód (pld. K-O) akkor érvényesítendő, ha a kialakult állapot nem állapítható meg.
- „O/SZ” (SZ/O, Z/O) – az övezetben az előírt beépítési mód alternatív megoldásként választható, de csak az adott övezet területére egységes érvénnyel,

- c) A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság:

ca) A megengedett legnagyobb építménymagasság értékét az OTÉK szerint kell kiszámítani.

cb) A megengedett legkisebb építménymagasság – amennyiben szabályozásra kerül – a telek illetve az övezet főfunkciójának megfelelő főépületre vonatkozik.

cc) Az övezeti előírásokban szereplő jelek értelmezése:

„K” – az övezetben az építménymagasságot az utcasorban illetve az övezetben kialakult állapot szerint kell megállapítani.

- d) Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:

da) Az egyes építési telkek beépítettségét az övezeti előírásokban rögzített értékek szerint kell megállapítani.

db) Beépítettség megengedett legnagyobb- és a zöldfelület legkisebb mértékét a kialakult úszótelkeknél és a „G” jelű övezeteknél nem kell figyelembe venni.

- e) A zöldfelület legkisebb mértékét az övezeti előírásokban rögzített értékek szerint kell megállapítani, - a HÉSZ 4.§-a vonatkozó előírásainak figyelembevételével.

(2) Az OTÉK 7.§ (3) -(5) bek.-ben valamint a HÉSZ-ben foglalt követelmények közül a terv területén egységesen érvényesítendő övezeti előírások:

- a) A tervezési területen épület elhelyezése az OTÉK 8.§ (2) bek. fogalmi meghatározásai alapján, teljes közműellátás biztosítása esetén engedélyezhető. Az energiaellátás megújuló energiaforrással is biztosítható, ha azt a szakhatósági hozzájárulás(ok) lehetővé teszi(k).
- b) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek:
- A határértékeket a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok, valamint a HÉSZ a magasabb rendű jogszabályban előírt környezeti határértékeket szigoríthatja. A szórakoztató- és sportlétesítmények használata során keletkező, üzemi eredetű környezeti zajnak minősülő zajterhelés határértékét a helyi zajvédelmi szabályok megállapításáról szóló 23/2001. (V. 29.) önkormányzati rendelet szabályozza, a Budai út - Kadocsa út - Seregélyesi út - Verseci út - 9822/5 hrsz-ú út által határolt területet, mint laza beépítésű lakó- és intézményterületet a Kiemelten védett II. területi kategóriába sorolja, ahol a módosító tényező nappal és éjszaka legfeljebb +5 dB lehet. Az üzemi eredetű zajterhelési határérték a laza beépítésű lakó- és intézményterületre 50/40 dB nappal/éjjel értékek.
- c) A terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások:
- Terepszint alatti építmény – építéshidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságokra figyelemmel - bárhol létesíthető nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.
 - A terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből, maximum 1,0 m-es magassággal.
 - Terepszint alatt építmény a telekre előírt legkisebb zöldfelület biztosítása mellett létesíthető. Az építmény felett kialakított zöldfelület (tetőkert) a 4. § (6) bekezdésében foglaltak szerint vehető figyelembe.
- d) A felhasználás kizárólagossága, illetőleg korlátozása:
- A város egyes, un. sajátos rendeltetésű övezeteiben meghatározott funkciójú létesítmények helyezhetők el.
 - Sajátos rendeltetésű övezet:
„G” jelű építési övezet
 Az övezet az adott területegységhez tartozó garázstömböket foglalja magában. Az övezetben építés és telekalakítás az illeszkedés szabályai szerint engedélyezhető. Az illeszkedési szempontok között az egységes építménymagasság, az egységes anyaghasználat és az egységes színezés kötelezettsége kiemelten kezelendő azzal, hogy átépítés illetve új építés esetén fém- és azbesztcement hullámpala fedés nem engedélyezhető.
 - A Rácbánya és kapcsolódó lakó- és vegyes területek:
 A Rácbánya területét határoló, a SZT-n jelölt 10,0 m-es területsávon belül épület nem helyezhető el. A bányával határos telkeken építés csak talajmechanikai szakvélemény alapján történhet. A 10,0 m-t a partfal koronaszintjétől kell számítani.

III. FEJEZET

BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

Általános övezeti előírások

12. §

- (1) Az egyes övezetekre az OTÉK 7. § (3) és (4) bekezdésében előírt építési jogok és kötelezettségek egyrészt általános (egész területre érvényes), másrészt konkrétan az adott övezetre vonatkozóan kerültek megállapításra.
- (2) Újonnan épülő épület homlokzatán égéstermék kivezetése nem lehetséges. Meglévő épületeknél a meglévő égéstermék kivezetést a hatóság átmenetileg engedélyezheti. Az épületen kívül vezetett gázkémény építése kizárólag a hátsó homlokzaton burkolattal ellátva lehetséges.
- (3) Több egyedi telek lakóterületen maximum 10 000 m² nagyságig vonható össze.
- (4) Lakóterületen - a városi főúthálózat (KÖu-1 és KÖu-2 jelű utak) mentén fekvő ingatlanok kivételével - a 2. számú mellékletben felsorolt funkciójú létesítmények újonnan nem engedélyezhetők.

Ln – Nagyvárosias lakóterületek

13. §

- (1) A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es építménymagasságot meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A lakóterületen az OTÉK 11.§ (2)-(4) bekezdésében szereplő építmények helyezhetők el az egyes építési övezetekre vonatkozó kötöttségekkel.
- (3) A nagyvárosias lakóterületek közterületeit a terv szabályozási vonallal:
 - a) lakóterületi **közös** használatú **közterületekre**,
 - b) az egyes épületekhez, épületcsoportok közvetlen környezetét alkotó **egyéb közterületekre** tagolja.
- (4) A lakóterületi közös közterületek az adott terület-felhasználási egység belső közlekedési, parkolási és lakóterületi szintű zöldterületeit (közkertjeit) alkotó részei. - ahol csak a közterületekre vonatkozó szabályok szerint helyezhető el építmény.
- (5) Az egyéb közterületek a meglévő „úszótelkekkel” alkotják lakóterület beépíthető részeit („Ln „ jelű építési övezeteit).
- (6) Az „Ln „ jelű építési övezetek területére vonatkozó általános előírások:
 - a) Az övezet területén csak lakás, kisforgalmú (max. 150 m² alapterületű), a lakókörnyezetet nem zavaró helyi ellátási létesítmény (iroda, üzlet stb.) valamint közösségi és sportlétesítmény helyezhető el. Kivételt képez a már meglévő más funkciójú létesítmény, amellyel kapcsolatos engedélyezés során a kétlépcsős engedélyezési eljárás szabályai szerint kell eljárni.
 - b) Az övezetek területén - a szabályozási vonalon belül - a telekalakítás és építés az alábbi feltételekkel történhet:
 - Építési és telekalakítási engedély alapján a meglévő épület legfeljebb 2,5 m szélességű sávig bővíthető, a kialakult úszótelkek határainak megfelelő növelésével.

- Az előzőekben megfogalmazott 2,5 m-en túli bővítés és önálló épület építése, valamint magastető létesítése csak kétlépcsős engedélyezési eljárással, - az elvi engedély szerint történhet. Az elvi engedélyezés során kell tisztázni az építmények telepítési helyével, építészeti-városépítészeti megjelenésével, környezetvédelmi és közművesítési feltételeivel kapcsolatos követelményeket.
 - Felújítás, átépítés, bővítés, illetve új építés esetén a terület építészeti értékeinek továbbfejlesztését úgy kell végrehajtani, hogy a megváltozó körülmények újból építészeti egységet képezzenek szűkebb és tágabb környezetükkel.
 - Új lakás csak akkor létesíthető, ha a szükséges lakásonkénti 1 db parkolót ki lehet alakítani. Amennyiben erre nincs lehetőség, akkor csak a már meglévő lakások alapterülete növelhető, azaz új lakásra építési engedély nem adható ki.
 - Meglévő úszótelek beépítése esetén a beépítési feltételek megegyeznek a telekalakításról szóló rendeletben meghatározott - meglévő épületek részére kialakítható úszótelkekre vonatkozó - előírásokkal. Nevezetesen, az úszótelken belül kell elhelyezni az épületet, az előlépcsőt és az épület körüli járdát, az épülethez tartozó közmű-műtárgyakat, valamint az épület külső falsíkjának függőleges vetületétől mért – a tömbtelken belüli – 1 méteres területsávot. Az új épületet a környező építmények közötti az OTÉK 36. §-a szerinti legkisebb távolság megtartásával kell elhelyezni, illetve kialakítani.
 - Új épület építése céljára – a telekalakítás általános szabályai, valamint az övezeti előírások szerinti építési telek alakítható ki.
- (7) Az építéssel, funkcióváltással járó többlet-parkoló igény alapján szükséges gépkocsik elhelyezését az engedélyezési tervben igazolni kell. Garázsok csak az SZT-ben kijelölt „G” jelű övezetekben létesíthetők.
- (8) A lakótelep „telkesítése” csak a teljes területére (a nagyvárosias lakóterületi egységre) kiterjedő szabályozási terv alapján történhet.
- (9) A többszintes épületek földszintjén (0 szintjein) lévő garázsok rendeltetése nem változtatható meg.
- (10) Az építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép.	legnagyobb építm mag.	legkisebb zöldfelül.
		[m]	[m]	[m ²]	[%]	[m]	[%]
OTÉK – Ln	-	-	-	-	80	12,5<	10
Ln	K-Z	-	-	250	80	K+1	10

Lk - Kisvárosias lakóterületek

14. §

- (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK 12. § (2)-(4) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el, a (3) bekezdésben foglalt általános előírások szerint.
- (3) A kisvárosias lakóterületek övezeteire vonatkozó általános előírások:
- a) Elhelyezhető funkciók:
- Lakóépület nélkül önállóan - a környezetét nem zavaró - kereskedelmi, szolgáltató és egyéb létesítmény csak a terület ellátása számára létesíthető.

- A városi főúthálózat (KÖu-1, KÖu-2 jelű utak) mentén fekvő ingatlanokon ellátási létesítmény – funkcionális kötöttségek nélkül, de a lakókörnyezetet nem zavaró módon (megközelítés, tájolás stb.) önállóan is elhelyezhető.

(4) A lakóterületen az egyéb létesítmények (gyermekintézmények, kereskedelem, szolgáltatás stb.) építési telkein az övezeti előírásoktól – kétlépcsős engedélyezési eljárás során - az adott létesítmény sajátos előírásainak megfelelően el lehet térni.

(5) Az építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb szélesség./mélység./ter.			legnagyobb beép. [%]	legnagyobb építm. mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m ²]			
OTÉK - Lk	-	-	-	-	60	<12,5	20
Lk-1 (Berkes ltp.)	CS	-	-	K	40	6,5	40
Lk-2 (Zombori u.)	K-Sz	-	-	1100	30	7,5	50
Lk-3 (ellátási lét.)	K-Z	-	-	K	60	4,5	20

(6) Lk-1 jelű építési övezetben max. 15 fokos (kishajlású) magastető létesíthető.

(7) Lk-2 jelű építési övezetben tetőtér beépítés esetén tetősíkból kiugró felépítmény nem létesíthető.

Lke – Kertvárosias lakóterületek

15. §

(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az OTÉK 13.§ (2) – (4) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el, az alábbi kikötésekkel. Az ettől eltérő szabályokat az adott építési övezetek vonatkozó előírásai rögzítik.

a) Lakóépület elhelyezése esetén:

- Az elsődlegesen lakófunkciót tartalmazó lakóépületekhez (főépület) épületenként egy-egy különálló **melléképület** is létesíthető.
- A különálló melléképület kizárólag a lakóépület használatát kiegészítő funkciójú (garázs, nyárikonyha, barkácműhely, stb.) lehet.

b) **Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület** a városi főúthálózat (KÖu-1 és KÖu-2 jelű utak) mentén fekvő ingatlanokon - a közlekedési hatóság által meghatározott behajtás, illetve útcsatlakozás függvényében – **kivételesen külső, a helyi lakosságon kívüli vendégkör ellátására is létesíthető.** Az ettől eltérő szabályokat az adott építési övezet előírásai rögzítik.

c) A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású – **kivételesen** elhelyezhető - **egyéb gazdasági építmény** csak a városi főúthálózat (KÖu-1 és KÖu-2 jelű utak) mentén fekvő ingatlanokon - a közlekedési hatóság által meghatározott behajtás, illetve útcsatlakozás függvényében – helyezhető el.

(3) A kertvárosias lakóterületek övezeteire vonatkozó általános előírások:

a) Az elhelyezhető rendeltetési egységek száma:

- A kertvárosi lakóterület telkein 400 m²-ként egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.
 - A különböző funkciójú rendeltetési egységekre (1 db. lakás, 1 db. iroda-létesítmény, 1 db. üzletrész, 1 db. szálláshely szolgáltató épület stb.) együttesen kell biztosítani az előírt telekhányadot. (pld. 2 lakás + 2 üzlet = 4 rendeltetési egység)
 - Lakás funkciójú rendeltetési egységből a 2000 m²-nél kisebb telken legfeljebb 2 db, a 2000 m²-nél nagyobb telken $2 + (\text{telekterület} - 2000 \text{ m}^2) / 400$ db lakás funkciójú rendeltetési egység helyezhető el.
 - A szálláshely szolgáltató épület egy rendeltetési egységként számítandó, amely azonban legfeljebb 6 vendégszobás lehet.
- b) Az elhelyezhető épületek száma:
- A 2000 m²-nél kisebb építési telkeken az elhelyezhető rendeltetési egységeket egy épületben (épülettömegben) kell elhelyezni. Kivételt képez az ellentétes oldalán két utcára nyíló telkek esete, ahol mindkét utcafrontra építhető egy-egy épület.
 - A 2000 m²-nél nagyobb építési telkeken, egy telekre több épület is építhető („lakópark”) az alábbi külön feltételek mellett:
 - beépítési mód: szabadonálló,
 - előkert mérete minimum: 5 m, maximum: 10 m,
 - minimális oldalkert méret 10 m,
 - minimális hátsókert méret 15 m,
 - a beépítettség legnagyobb mértéke: 20%,
 - maximális építménymagasság 4,5 m,
 - minimális teleknagyság 2000 m², a maximális teleknagyság 10000 m²,
 - a telek legkisebb szélessége minimum 40 m,
 - az intenzív zöldterület aránya minimum 50 %,
 - többalakos épületeknél a garázst az épülettel együtt egy tömegben, vagy az épület alatt kell elhelyezni,
 - melléképület utólag nem létesíthető,
 - az építési engedély kiadásának a feltétele az, hogy az adott utcában a teljes infrastruktúra kiépítésre kerüljön:
 - közüzemi energiaszolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz),
 - közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - közüzemi szennyvízelvezetés és tisztítás,
 - közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés,
 - közvilágítás,
 - szilárd burkolatú út.
 - Kötelező a kétlépcsős építési engedélyezési eljárás lefolytatása, melynek költségei a beruházás kezdeményezőjét terhelik, a pontos beépítés feltételei ekkor kerülnek meghatározásra.
 - Az engedélyezési terv kötelező tartalma a kertépítészeti terv.
- (4) A lakóterületen a lakóterület alapellátását szolgáló egyéb létesítmények (gyermekintézmények, kereskedelem, szolgáltatás stb.) építési telkein az övezeti előírásoktól – kétlépcsős engedélyezési eljárás során - az adott létesítmény sajátos előírásainak megfelelően el lehet térni.

(5) Az építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m ²]			
OTÉK - Lke	-	-	-	-	30	<7,5	50
Lke-1	O	16	-	500	30	6,0	50
Lke-2	SZ/O	14	-	700	30	4,5	50
Lke-3	I	11	-	300	30	4,5	50
Lke-4	Cs	-	-	K	30	6,0	50

Csökkentő tényezők: - Többszintes növényállomány telepítése esetén a csökkentés lehetősége 5%

- Homlokzat 6,0 m-es magasságáig a homlokzati területnek 25%-a számítható be a zöldfelületbe, amennyiben a kúszó- és kapaszkodónövények telepítési távolsága max. 4,0m.

Vk – Központi vegyes területek

16. §

- (1) A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK 17. § (2)-(4) bekezdésekben szereplő építmények helyezhetők el, az egyes építési övezetekre vonatkozó kötöttségekkel. A területen önálló rendeltetési egységként csak lakófunkciójú épületek is elhelyezhetők.
- (3) Az egyes építési övezetek építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m ²]			
OTÉK - Vk	-	-	-	-	85	-	7,5
Vk-1 (oktatás, művelődés)	SZ	-	-	K	30	K	50
Vk-2 (igazgatás, kereskedelem , szolgáltatás)	Z	-	-	K	70	K-4,5	20

A vegyes területtel szembeni elvárások: A vegyes terület központilag kötött feltételrendszerét az OTÉK 16-17. §-a fogalmazza meg.

Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek**17. §**

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen az OTÉK 19. § (2)-(3) bekezdésekben szereplő építmények helyezhetők el, az egyes építési övezetekre vonatkozó kötöttségekkel.
- (3) Építészeti - városképi követelmények:
- a) A főútvonalak menti területekre városképi szempontból is igényesen kialakított létesítmények telepíthetők.
 - b) A területen bódé, csak ideiglenesen, felvonulási épületként (az építkezés időtartamára) telepíthető. Portaépület, megfelelő építészeti kialakítással az előkertben is elhelyezhető
 - c) A telkek előkertjében, valamint az egyéb telekhatárok mentén minimum egy sor nagy lombkoronájú és időjárásálló fasort kell ültetni (min. 10 méterenként 1 fa) illetve folyamatos gondozással fenntartani.
- (4) Az építési övezet építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m ²]			
OTÉK - Gksz	-	-	-	-	60	-	20
Gksz	SZ	-	-	K	60	K-7,5	20

Kz-sp Jelentős zöldfelületű különleges területek - sport**18. §**

- (1) A terület a terv jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területeit foglalja magában.
- (2) Az építési övezet építési telkein betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

övezet jele	beép. módja (ép.hely)	A kialakítható telek legkisebb széless./mélys./ter.			legnagy. beép. [%]	legnagyobb építm mag. [m]	legkisebb zöldfelül. [%]
		[m]	[m]	[m ²]			
OTÉK - Kz	-	-	-	-	40	-	40
Kz-sp	SZ	-	-	11000	40	11	40

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

A szabályozási terv területének beépítésre nem szánt területei

19. §

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területek szabályozási szélességeit a szabályozási tervlap és HÉSZ határozza meg. A közutak, közterületek számára az SZT-ben és a HÉSZ-ben meghatározott építési területet biztosítani kell.

KÖu– Általános közlekedési területek

20. §

- (1) Az általános közlekedési terület (területfelhasználási kategóriaként) a gyorsforgalmi utak (autópálya, autópálya), az országos főutak, az országos mellékutak a települési főutak és a helyi (települési) gyűjtőutak közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területeit foglalja magában.
- (2) A közlekedési területek számára minimálisan szükséges építési területet közterületként biztosítani kell, úgy hogy abban a szükséges országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezése biztosítható legyen.
- (3) A terv a közlekedési területeket a belterületen a belterületi főhálózati elemeket „KÖu-1” és „KÖu-2” övezeti jellel tünteti fel.
 - a) A „KÖu-1” jelű közlekedési területek a főutak és országos mellékutak belterületi szakaszai valamint a helyi forgalmi utak terv területét érintő szakaszai.
 - b) A „KÖu-2” jelű közlekedési területek a helyi gyűjtőutak terv területét érintő szakaszai.
- (4) A közlekedési területeket és létesítményeket - azok szabályozási szélességét és védőtávolságait - a szabályozási terv tartalmazza.
 - a) Főforgalmi és forgalmi út (KÖu-1)
 - Székesfehérvár-Veszprém-Körmend-Rábfüzes 62-es sz. I. rendű főút átkelési szakasza, Kadosa út-Seregélyesi út. Kialakult szabályozási szélesség 22,0 m.
 - Budapest-Székesfehérvár-Zamádi 70-es sz. I. rendű főút átkelési szakasza, Budai út. Kialakult, illetve tervezett szabályozási szélesség 26,0-40,0 m.
 - b) Gyűjtőút (KÖu-2)
 - Gyűjtőutak szabályozási szélessége (többnyire meglévő beépítettségű területeken): Adonyi út 16,0-20,0m, Verseci út 14,0 m, Topolyai út: 20,0-22,0 m, Zombori út 18,0 m.

c) Lakóút (KÖu-3)

- A meglévő, kialakult lakóutak 7,0-12,0 m szélességűek, illetve újonnan szabályozandó lakóutak szabályozási szélessége minimálisan 9,50 m.

(5) A területen az OTÉK 26.§ (3) bekezdésében szereplő építmények helyezhetők el.

Z – Zöldterületek**21. §**

- (1) A zöldterületi övezetekbe tartozó területek a jellemzően növényzettel fedett közterületek, illetve a közterületen kívüli közhasználatra átadott egyéb területek.
- (2) A Zkp jelű övezet területei a rekreációs szerepet betöltő, díszkertként is funkcionáló közterületek,
- (3) A Zkp jelű közpark övezetben elhelyezhető építmények:
 - a pihenést és testedzést szolgáló építmények
 - vendéglátó-, valamint
 - a terület fenntartásához és használatához szükséges építmények,
 - a terület használói számára kialakított parkolók.

(4) A zöldterületek övezeteinek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek (m ²)	Beépítettség (%)		Szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület (%)	Beültetési kötelezettség (%)	Meg-engedett legnagyobb építmény magasság (m)
				terepszint					
	legkisebb	legnagyobb		alatt*	felett				
Zkp	-	-	10.000	2	2	0,02	85	40	3,5

*a terepszint alatti beépítés kizárólag parkoló létesítése céljából, a megengedett beépítési százaléknak megfelelően, legfeljebb két szintben történhet

- (5) A Köfém lakótelep közterületi zöldfelületeit kertépítészeti kiviteli terv alapján kell rehabilitálni. A kertépítészeti rendezéskor a Budai út menti zöldsáv zajvédelmi célú növénytelepítését, továbbá a Budai út melletti garázstelep és a Zombori úti beépítés mögött kialakult illetve kiegészülő garázssor többszintes (cserje- és lombkorona szint) takarófásítását meg kell valósítani.
- (6) A volt ráchegy bánya területének rehabilitációs tervben meghatározott célú - zöldterület-városi szintű közpark - rendezése, „rekultivációja” csak a területen található természeti értékek védelmét is biztosító kertépítészeti- építészeti kiviteli terv alapján történhet. A rekultivációs kiviteli tervnek tartalmaznia kell a területen élő védett madarak (pl.gyurgyalag) fészkelőhelyét adó függőleges, meredek bányaudvar falak védelmét szolgáló műszaki megoldásokat, talajmechanikai szakvéleményt, valamint a Rácbánya vízgyűjtőterületére (04. sz. tömb) vonatkozó csapadékvíz elvezetési megoldást. A telek tovább nem osztható.

E- Erdőterületek**22. §**

- (1) Az erdőterületek övezetei beépítésre nem szánt területek. Jellemzően az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.

- (2) Az erdőterületek az építésszabályozási rendeltetési célok szerint, de azzal a kitételrel, hogy az esetleges építési igénybe vételkor az Evt. 15. § (1) és a 16. § (1) bekezdésben meghatározottak a mérvadóak – a terv területén az alábbi övezet található: Ev
- (3) Az Ev jelű védelmi célú erdők övezetében – az erdészeti, környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság előzetes engedélyével elhelyezhető építmények, amennyiben azok máshol és másként nem létesíthetők:
- a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak
 - b) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények
 - c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak
- (4) Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján az erdészeti hatósággal, mint az erdő igénybevétele engedélyező hatósággal egyetértésben történhet.
- (5) Az erdőövezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

6) 12 táblázatban előírtak az alábbi táblázat tartalmazzák.										
övezet jele	A kialakítható telekmérete*		Épület elhelyezésére igénybe vehető legkisebb telek [ha]		Beépítettség** %		Szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelület [%]	Beültetési kötelezettség [%]	A megengedett legnagyobb építmény magasság [m]
	terepszint									
	Legkisebb [m²]	Legkisebb [m²]	Terület [m²]	Szélessége [m]	Alatt**	felett				
Ev	-	-	-	-	-	-	-	98	95	-

* Az erdőterületek övezeteiben a beépíthető terület számításánál a telek 10 ha feletti területrészének csak a 10 %-a vehető figyelembe.

**A terepszint alatti beépítés kizárólag a terepszint feletti beépítés alatt, a megengedett beépítési százaléknak megfelelően, egy szintben létesülhet

- (6) Az üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.

V. Fejezet

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A kulturális örökség védelme

23. §

- (1) Ráchegy területén országos védelem alatt álló érték, ismert régészeti lelőhely nincs. A helyi védelemre javasolt építészeti értéket a HÉSZ 1. sz függeléke valamint a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Helyi érték védelméről a város külön önkormányzati rendelet szerint kell gondoskodni.
- (3) A település területén végzett földmunkák során esetlegesen előforduló régészeti leletekről - azok szakszerű mentése érdekében - a Fejér Megyei Múzeumok Igazgatóságát értesíteni kell.
- (4) A védett értékek folyamatos vezetéséről mind a szabályozási tervben, mind a függelékben gondoskodni kell.

Táj- és természetvédelem

24. §

- (1) Ráchegy területén országos illetve helyi védelem alatt természeti érték nincs. A helyi védelemre tervezett természeti területet a HÉSZ 2. sz függeléke valamint a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek – a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak a természet védelméről szóló törvény előírásai szerint, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető.
- (3) A területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
- (4) A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását.
- (5) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.
- (6) A területen különös gonddal kell óvni a természetet. A közterületen lévő fák, fasorok csonkolása vagy kivágása csak akkor engedélyezhető, ha
 - a fa egészségi állapota,
 - a baleset-elhárítás,
 - vagy közegészségügyi szempontok
 - azt elkerülhetetlenül szükségessé teszik.
- (7) A kivitelezések során a meglévő növényzet megóvásáról gondoskodni kell
- (8) A területen a megsemmisített, (kivágott) vagy elpusztult fa visszapótlásáról jelen rendelet előírásainak figyelembevételével annak, aki a növényzetet megsemmisítette, illetve ha annak személye nem ismert, akkor az ingatlan tulajdonosának gondoskodni kell.

- (9) A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az építésügyi hatóság - a főkertész és az önkormányzati környezetvédelmi vezető véleménye alapján - meghatározza.
- (10) A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
- (11) A pótlandó növényzetállomány nagysága engedély alapján kivágott, vagy természetes módon elpusztult fapótlás esetén annak törzsátmérőjének egyenértéke, engedély nélkül kivágott, elpusztított növényzet esetén a törzsátmérő egyenérték kétszerese, amit faiskolai előnevelt, legalább 5 cm törzsátmérőjű faegyedekkel kell pótolni. A visszapótlásra kijelölhető telepítési hely későbbi meghatározása esetén a kötelezően visszapótlandó fás növényállomány értékét mértékadó beszerzési áron a település zöldfelületeinek létesítésére, fenntartására elkülönített költségvetési keretbe be kell fizetni.
- (12) A meglevő értékes növényzet védelme érdekében az elvi építési-, illetve építési engedélyben a Szabályzatban megengedettekhez képest az építési hely módosítható, terepszint alatti beépítés esetén az aláépítés mértéke 30 %-kal csökkenthető.
- (13) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, a közcélú növényzet elhelyezhetőségének.

KÖRNYEZETVÉDELEM

Föld- és talajvédelem

25. §

- (1) A bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (2) Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (3) Építési munkát csak úgy lehet végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba. A talaj szennyezésével járó környezetkárosítás egyéb jogszabályban meghatározott büntetőeljárást von maga után.
- (4) Termőföldet érintő célú tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges. A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható. Az $\pm 1,0$ m-t meghaladó terepszint-változással járó tereprendezéshez, földmunkához az építés hatóság engedélye is szükséges. A talajvédelem érdekében a Talajvédelmi Szakhatóság állásfoglalásával összhangban az építésügyi hatóság talajvédő növényzet (védőzöld, erdő, fásított zöldsáv, beültetési kötelezettség) létesítésére és fenntartására kötelezheti a telkek tulajdonosait.
- (5) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (6) A területen 1,5 m-nél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (a kedvezőtlen látvány takarása) esetén létesíthető, kivéve ott, ahol azt a terepadottságok, vagy védelmi szempontok ettől eltérő megoldást tesznek szükségessé.
- (7) A területen közvetlen talaj- és talajvízszennyezést okozó tevékenység nem végezhető.
- (8) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

Levegőtisztaság-védelem**26. §**

- (1) A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet meghatározása szerint Székesfehérvár a Székesfehérvár-Veszprém légszennyezettségi zónába tartozik.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó tevékenységet folytatni, új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.
- (3) A területen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (4) A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).
- (5) A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények körül a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai szerint a szennyező építménytől meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el. A zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező technológiai változtatások esetén, vagy környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozva a védőtávolságok mértéke a szakhatóságok és az építés hatóság hozzájárulásával módosulhat.
- (6) Olyan esetben, amikor az új beépítés a település átszellőzése, levegőminősége szempontjából meghatározó levegőmozgásokat, a jellemző mikroklimatikus adottságokat megváltoztatja (pl. akadályozza vagy kedvezőtlen légáramlatokat kelt) az építés csak akkor engedélyezhető, ha kedvezőtlen változás feltételezése esetén, az építési engedélyezésre beadott dokumentációban igazolják, hogy az építés, a funkcióváltozás ilyen kedvezőtlen hatással nem jár.

A felszíni- és felszín alatti vizek védelme**27. §**

- (1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabály alapján az „A” Fokozottan érzékeny. A felszíni szennyeződésekkel szembeni fokozott érzékenység figyelembe vételével, a földtani közeg védelme érdekében a település teljes területén, a kijelölt és a tartalék vízbázisok hidrogeológiai védőövezetén belül kiemelt figyelemmel kell eljárni a területhasználat és az építés engedélyezése, ellenőrzése során. A vízbázisok védőövezetén belül a szennyvízcsatorna-hálózat teljes körű kiépítése és a létesítmények rákötése kötelező.
- (2) A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.
- (3) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.
- (4) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a környezetvédelmi és/vagy vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A

szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszivárogtatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

- (5) A szennyvízközművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata megengedett és kötelező.
- (6) A területen közműpótló berendezés csak az illetékes szakhatóságok által meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki.
- (7) Szennyvíz a közcsatorna hálózatba csak az országos jogszabályokban előírt minőségben vezethető. Az előírt minőségtől eltérő szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) elő kell tisztítani. Szennyvíz az előírt tisztítás nélkül a természetes vizekbe nem vezethető. Tisztítatlan szennyvíz szabadtérben csak a tisztítómű területén az egyéb előírások betartásával tározható.
- (8) A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos.
- (9) A természetes vizek védelme érdekében folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.
- (10) A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.
- (11) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

Egyéb környezetvédelmi követelmények

28. §

- (1) Zaj- és rezgés elleni védelem
 - a) Az önkormányzat helyi zajvédelmi rendeletét a hatályos jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.
 - b) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó funkció csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott környezeti zaj, illetve rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban, illetve a város helyi zajvédelmi rendeletében az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.
- (2) Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás
 - a) A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. Azokon a területeken, amelyek a szervezett szemétszállításba nincsenek bekapcsolva, ott a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
 - b) Ahol a szelektív hulladékgyűjtés feltételei biztosítottak, a háztartásokban és intézményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről, illetve tároló edényzetbe helyezéséről a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni.
 - c) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.
 - d) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, a gazdasági- és különleges övezetekben kialakítható lakossági hulladékudvar területén történhet.

- e) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Zöldhulladékot elégetni csak abban az esetben lehet, ha olyan kártevők támadták meg, melyeket csak így lehet megsemmisíteni.

Közművesítés és közmű létesítmények

29. §

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, távhőellátás), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

Vízellátás, vízelvezetés

30. §

- (1) A vízvezetékek a védőtávolság igénye a vonatkozó szabványokban rögzített előírások szerint biztosítandó.
- (2) A szennyvizekkel a környezetet, a sérülékeny vízbázist szennyezni nem szabad, ezért:
- a) A vízbázisok védelme, a talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, az még átmenetileg –rövid időre- sem engedélyezhető.
- b) Az esetleg előforduló nyílt árkokra, patakra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- c) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett telkeket a közcsatornára való rákötésre (hat hónapon belüli határidővel) kötelezni kell.
- d) A település belterületén, illetve beépítésre szánt területen építési engedély csak a település szennyvíz közhálózatára történő rácsatlakozásának megoldása esetén adható.
- (3) Vállalkozási, gazdasági, ipari területről (lakótelkeken engedélyezett vállalkozások esetén is!) a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.

- (4) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás engedélyezése esetén. A beruházásra építési engedély csak akkor adható, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (5) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiépített szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna hálózatba. "Zöld" parkoló létesítése tilos!
- (6) A magas talajvízállású településrészekben a terepszint alatti építkezéseknél a víz áramlás útját nem szabad elzárni, a talaj- illetve rétegvizek továbbvezetési lehetőségét meg kell oldani.
- (7) A Szabályozási terven tájékoztató jelleggel feltűntetésre került az ivóvíz távvezeték. A vezeték helyét későbbi beépítettség tervezése előtt a DRV Rt. Fejér Megyei Területi Főmérnökséggel egyeztetni és pontosítani a tervezőnek szükséges.
- (8) A vízvezeték 5-5 m-es védőtávolságon belül az alábbi tevékenységek nem folytathatók:
 - Bármilyen építmény építése,
 - mélygyökérzetű növények ültetése,
 - szerves trágyázás, hígtrágya elhelyezés,
 - ipari és kommunális hulladék lerakása,
 - szennyvízszikkasztás,
 - vegyszerezése.

Villamosenergia ellátás

31. §

- (1) Településszertitikai és területgazdálkodási szempontból a burkolt utakkal rendelkező területeken, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor beépített és beépítésre szánt területen új (120 kV-os nagyfeszültségű, közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglevő hálózat átépítésével járó rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (2) Burkolat nélküli utakkal feltárt területeken, valamint beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (4) Reklám- és térvilágítással kápráztatást, vakítást, vagy ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni, korlátozni nem szabad.

Földgáz- és távhőellátás

32. §

- (1) Távhő és földgázvezetékét közterületen és telken belül is csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (2) A levegőtisztaság védelem érdekében a fűtési energiaellátást kötelezően távhővel vagy a levegőtisztaság védelem szempontjából a távhővel egyenértékű (vagy jobb) műszaki megoldás alkalmazásával (napenergia, szélenergia stb.) kell biztosítani a Budai u. – Zombori u. – Verseci u. – Topolyai út által közrezárt területen.

Hírközlés**33. §**

Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózatot létesíteni ill. meglevő rekonstrukcióját engedélyezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel szabad. A földfeletti vezetés a szilárd burkolattal nem rendelkező utcákban egyelőre fennmarad, ezért területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

VI. FEJEZET**Záró rendelkezés****34. §**

- (1) E rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv 2007.-jén lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Székesfehérvár-Ráchegy Részletes Rendezési Tervéről és építésügyi szabályozásáról szóló 46/1998.(XII.17.) sz. önkormányzati rendelet.

Székesfehérvár, 2007.

Warvasovszky Tihamér sk.
polgármester

dr. Szabó Katalin sk.
jegyző

Záradék:

A rendeletet 2007.....közzétettem.

dr. Szabó Katalin sk.
jegyző

1.SZ. MELLÉKLET

SzT SZABÁLYOZÁSI TERV M=1: 2000

SZÉKESFEHÉRVÁR

RÁCHEGY

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

M= 1: 2 000



JELMAGYARÁZAT

SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- SZABÁLYOZÁSI VONAL - KÖZTERÜLET HATÁRA
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
- JAVASOLT TELEKHATÁR

ÉRTÉKVÉDELLEM

- HELYI MŰVI ÉRTÉK
- HELYI TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA (TERVEZETT)

VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

- VÉDŐTÁVOLSÁG

ÖVEZETI JELEK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- LAKÓTERÜLETEK
- LN NAGYVÁROSI LAKÓTERÜLET
- LK KISVÁROSI LAKÓTERÜLET
- LKE KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET
- G LAKÓTERÜLETHEZ KAPCSOLÓDÓ GARÁZSTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK

- VK-1 KÖZPONTI VEGYES TERÜLET (OKTATÁS)
- VK-2 KÖZPONTI VEGYES TERÜLET (IPAR, KERESKEDELEM, SZOLGÁLTATÁS)

GAZDASÁGI TERÜLETEK

- Gksz KERESKEDELMi, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- Kz-sp JELENTŐS ZÖLDFELÜLETÜ KÜLÖNLEGES TERÜLET (SPORT)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

- KÖu-1 KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (OROSZÁROS ÉS HELYI FŐÚT)
- KÖu-2 KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (HELYI FŐÚT)
- KÖu-3 KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (RÉSZZÁRÓ ÉS LAKÓUTCA)

ZÖLDTERÜLETEK

- Zkp ZÖLDTERÜLET (KÖZPARK, KÖZERT)

ERDŐTERÜLETEK

- Er-1 ERDŐTERÜLET (ERDŐ)

EGYÉB

- MEGSZÜNTETŐ JEL
- JELENTŐS ZÖLDFELÜLETTEL RENDELKEZŐ INTÉZMÉNY
- ÉRTÉKES FA, FASOR
- MERDEK PARTFAL HATÁR
- FÖLDTANI SZEMPONTBÓL IRÁNYADÓ BE NEM ÉPÍTHETŐ TERÜLET
- ALAPTERKÉPI KIEGÉSZÍTÉS (FOK. YAMATBAN LÉVŐ UTCA KISZÁML. YZÁRÓK)
- IVÓVÍZVEZETÉK ÉS VÉDŐTÁVOLSÁGA (A DRY ZRT. ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN)
- TÖMBSZÁM
- BUSZMEGÁLLÓ
- P25 PARKOLÓ
- G25 GARÁZS
- ÚTKERESZTSZELVÉNY
- KERÉKPÁRÚT
- GYALOGÚT

HÖRNER TERVEZŐ KFT.	2024
SZÉKESFEHÉRVÁR	SZT
RÁCHEGY	M=1:2000
SZABÁLYOZÁSI TERV	2023.05.

MEGERŐSÍTŐ	SZÉKESFEHÉRVÁR ÖNKORMÁNYZAT
MEGERŐSÍTŐ	MEGERŐSÍTŐ
MEGERŐSÍTŐ	MEGERŐSÍTŐ
MEGERŐSÍTŐ	MEGERŐSÍTŐ

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL!

A TERT A HÖRNER TERVEZŐ KFT. SZELLEMI TULAJDONA, ÉS ZARÓK JOGÁVAL LELŐK ALKALMAZÁSÁRA ÉRTELMEZŐ.

A TERV TERÜLETÉN NEM ENGEDÉLYEZETT FUNKCIÓJÚ LÉTESÍTMÉNYEK

A Ráchegy területén az alábbi kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb üzemi tevékenységi csoportok és azok építményei nem engedélyezhetők kertvárosias lakóterületen az Lke 2-3-4-es övezetekben:

- A városképi szempontból zavaró látványú tevékenységek és épületek,
- A 3 jármű/nap kiszolgáló forgalomnál nagyobb 3.5 t önsúlyú tehergépjármű, vagy a 3.5 t önsúlyú gépjárműnél nagyobb önsúlyú kiszolgáló tehergépjárművet igénylő tevékenység,
- A tevékenység jellegéből eredően nagy kiszolgáló és vendégforgalmat gerjesztő, illetve a környezetében a forgalomnövekedéssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő tevékenységek,
- A területen állattartási és egyéb gazdasági célú önálló épület nem helyezhető el.
- A területen újonnan nem engedélyezhető:
 - Áruszállítási, fuvarozási telephely,
 - Autófényező műhely (telephely terület),
 - Autóbontó műhely (telephely terület),
 - Autókarosszéria- lakatos (telephely terület),
 - Autókereskedelem (telephely terület),
 - Autómosó (telephely terület),
 - mezőgazdasági gépjavító műhely (telephely terület),
 - akkumlátor töltő, javító, újrafeldolgozó műhely (telephely terület),
 - tüzelő- és építőanyag telep,
 - kisgépkölcsönző iroda,
 - járműőrző telep,
 - közúti járműjavító, karbantartó, szervizelő műhely 8telephely terület,
 - asztalos műhely (telephely terület),
 - fafeldolgozó, megmunkáló műhely (telephely terület),
 - fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés műhely (telephely terület),
 - öntő (telephely terület),
 - lakatos műhely (telephely terület),
 - könnyűipari termék feldolgozó, raktározó műhely (telephely terület),
 - vegyipari termék készítő, feldolgozó (telephely terület),
 - mészégető (telephely terület),
 - kelmefestő, vegytisztító (telephely terület),
 - bognár, kádár (telephely terület),
 - élelmiszer feldolgozó műhely (telephely terület),
 - raktárak, nagykereskedések, árulerakatok telepei,
 - galvánüzem telep,
 - szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely (telephely terület),
 - kőfaragó, műkögyártó és betonelem előgyártó műhely (telephely terület),
 - pék üzem.

1.SZ. FÜGGELÉK A HÉSZ 23.§-ÁHOZ

HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK

Védett fészület – hrsz 9612/3 – Bánáti és Becskereki utca találkozása

2.SZ. FÜGGELÉK A HÉSZ 24.§-ÁHOZ

HELYI VÉDELEMRE TERVEZETT TERMÉSZETI TERÜLETEK:

Rácbánya, mint értékes liget-rét társulás, védett gyeptársulások és állatfajok élőhelye

HÜBNER Tervező KFT

Munkaszám: 26/2006.

✉ 7635 Pécs, Mogorós köz 3.

☎ 72/510-461

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1.SZ. FÜGGELÉK A HÉSZ 23.§-ÁHOZ

HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK

Védett fészület – hrsz 9612/3 – Bánáti és Becskereki utca találkozása

2.SZ. FÜGGELÉK A HÉSZ 24.§-ÁHOZ

HELYI VÉDELEMRE TERVEZETT TERMÉSZETI TERÜLETEK:

Rácbánya, mint értékes liget-rét társulás, védett gyeptársulások és állatfajok élőhelye

SZÉKESFEHÉRVÁR – RÁCHEGY HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV FELÜLVIZSGÁLATA

1. ELŐZMÉNYEK, A TERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

Székesfehérvár – Ráche gy városrész területére 1990-ben készült részletes rendezési terv (tervező: Székesfehérvár Megyei Városi Tanács VB Műszaki Osztálya), mely az akkor érvényes ÁRT szellemében adott javaslatot a városrész szerkezetére, közterületeinek kialakítására, a térség lakóterületeinek övezeti besorolására. E tervben még szerepelt a Mártírok útja folytatásában a Rácbánya területét is átszelő, s a Budai úttal kapcsolatot biztosító forgalmi útnak a gondolata.

A város 1994-ba jóváhagyott általános rendezési terve (tervező: Schömer Urban Consult KFT, jóváhagyva a 34/1994 (XII.21.) Kgy. rendelettel) a városrészre az alábbiakat rögzíti:

- már nem tartalmazza a Mártírok u. – Budai út Rácbányán keresztül tervezett kapcsolatát
- a Rácbánya területét közparkként irányozza elő
- a területet stagnáló városrészként kezeli, sőt, lakosság vonatkozásában csökkenést tervez
- a lakóterület övezeti besorolásánál a már meglévő beépítési módokat, karaktereket alkalmazza (tömbtelkes lakótelepi, csoportházas, telkes családi házas)

Az elmúlt időszakban az 1990-es RRT több alkalommal és kisebb területeken módosításra került.

Jelenleg érvényben lévő 46/1998 (XII.17.) rendelettel jóváhagyott szabályozási terv készítésének célja a városrészszel szembeni építési igények, lehetőségek szabályozási szinten történő kezelése, a spontán kialakult minimális szélességű, a teljes közművesítést akadályozó közterületek szabályozása, az új építési törvény és OTÉK szellemének, előírásainak és lehetőségeinek alkalmazása volt.

2. VIZSGÁLATOK, ELEMZÉSEK

A városrész kedvező forgalmi kapcsolata, viszonylagosan laza beépítettsége, kertváros jellege folytán az utóbbi időben az érdeklődés középpontjába került. Az elsődlegesen lakóterületi funkciójú városrész tárháza az elmúlt fél évszázadban alkalmazott beépítési módoknak. A telepszerű többszintes KÖFÉM lakótelep mellett megtalálható a sortársasházas, a csoportházas, ikerházas és a telkes családi házas formák valamennyi változata, sőt, a legutóbbi időben divattá vált „lakóparkos” beépítésre is van példa.

A városrész egyik legjelentősebb problémája a családi házas területeken a közterületek (utcák) minimális szélessége, s ezáltal a közművesíthetőség korlátozott volta. Napjainkra a városrész közművesítése nagyrészt befejeződött, vele párhuzamosan az utcák felszabályozása az 1998-es terv szellemében megtörtént.

A spontán kialakult utcarendszer nagyméretű tömbjeinek feltárására adott korábbi javaslatok részben magvalósultak, e beépítési forma iránt azonban csökkent az igény.

Jelen terv felhasználta az 1998 évi terv vizsgálatait, ugyanakkor újabb elemzésekkel, helyszíni bejárással rögzítette a napjainkig kialakult állapotot. A terv készítése során figyelembe vettük a 2004-ben készült településszerkezeti terv, majd a 2006-ban jóváhagyott szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat megállapításait.

Összefoglalva megállapítható, hogy:

- A városrész Székesfehérvár kedvelt lakóterülete,
- a kertvárosi jelleg megőrzése mellett is a fejlesztés számára tartalékokkal rendelkezik,
- a közműfejlesztés a közterületek bővítésével megvalósult,
- Rácváros a szabadidő eltöltése, a rekreáció számára is kitűnő adottságokkal, illetve lehetőségekkel bír (sportközpont, Rácbánya),
- A városrészt északról (Budai út) és délről (Seregélyesi út) határoló főforgalmi utak mentén az intézményesedés tovább folytatódott, felvetve egy esetleges új területfelhasználási kategória bevezetését.

3. RÁCHEGY FEJLESZTÉSÉNEK IGÉNYE, LEHETŐSÉGEI

Székesfehérvár településszerkezeti terve a városrészt lakószám vonatkozásában stagnálónak ítéli, a távlatban a lakosság 3500-3700 fő körül várható.

Lakosság	3680
Lakásszám	1354
Fő/lakás	2,72

Ugyanakkor a területen élők részéről egyre erőteljesebb a minőségi fejlődés iránti igény, mely a közművesítésben a közterületek fejlesztésében, az avult állagú lakóépületek rehabilitációjában nyilvánul meg.

A további lakásépítés alapjaként a még mindig nagyméretű kertfelületek, tömbbelső, foghíjtelkek, illetve be nem épített magastetők szolgálnak.

Minőségi igényként fogalmazódik meg a lakótelepi lakások felújításának szükségessége, a Berkes lakótelepen a lakások komfortosságának fejlesztése, az épületek magastetősítése. A városrészben a közterületek (utcák) kialakítása több helyen szervesen történt, hosszú zsákutcákat eredményezett. Jelen terv egyik fő célja a mai állapot javítása, a zsákutcás szerkezet megszüntetése.

Ráchegy telek- és lakásadatai az alábbiak:

- Telkes családi ház, társasház	~520 lakás
- Berkes lakótelep	104 lakás
- KÖFÉM lakótelep	732 lakás
Összesen:	~1350 lakás
- Beépítetlen, illetve tervezett telek, illetve lakásszám	80-100 lakás
Mindösszesen:	1400-1450 lakás

Fentiek alapján a lakásszám növekedés cca. 100 db, mely 2,5-2,6 fővel számolva 3600-3700 fő lakosszámmal jelent.

Az előirányzott fő/lakás mutató a többszintes lakótelepi lakásoknál valószínűleg kisebb mértékű lesz, ugyanakkor a családi házas területeken valószínűsíthető akár több lakásos (generációs) épületek – esetleg második főépület – megvalósítása is.

A városrészrel kapcsolatban megfogalmazott igények között már említettük a főútvonalak menti területek funkcióváltásának szándékát, a lakóterületi besorolás módosítását.

4. A RÁCHEGY VÁROSRÉSZ TELEPÜLÉSSZERKZETI TERVE

A településszerkezeti terv, figyelembe véve a tervi előzményeket, a vizsgálatok, elemzések eredményeit és a tervezés során érintett önkormányzati, lakossági és befektetői szándékokat, az alábbi területfelhasználási elemeket, építési övezeteket alakította ki:

4.1. Beépítésre szánt területek

- Nagyvárosias lakóterület (**Ln**)
A KÖFÉM lakótelep kialakítása, beépítése befejezettnek tekinthető. A területen 10 és 5 szintes épületek találhatók. A lakóterületen feladatként a lakókörülmények minőségének javítása – lakások felújítása, lakásösszevonás, közterek állapotának javítása, parkolóhelyek, garázsok kialakítása – a feladat. Jelen terv a lakásszám bővítésével – új lakóépületek építése, magastetősítés – nem számol, ugyanakkor lehetővé teszi az épületek minimális bővítését
- Kisvárosias lakóterület (**Lk**)
A terv ez övezetbe sorolta a Berkes lakótelepet, illetve a Zombori út ÉK-i oldalán lévő beépítéseket.
A Berkes lakótelepen építési feladatként a minőség, komfortosság javítása jelentkezik. Ennek során engedélyezésre javasoljuk – a már eddig is több helyen megtörtént – földszinti bejáratok terek bővítését. Az eredetileg lapostetős épületek beépíthető magastetővel történő bővítését nem terveztük. A telep hangulatának megőrzése a megújítás célja, így a maximum 15°-os kishajlású magastető kialakítása javasolható.
A Zombori úti társasházak esetén a terv a jelenlegi rendezetlen telekállapotok megszüntetését, a magastető – elsősorban lakásbővítési lehetőségként történő – beépítését és a melléképületek, garázsok rendezését tűzte ki célul.

- Kertvárosias lakóterület (**Lke**)
E területfelhasználási kategóriában a terv négy övezetet különböztet meg elsősorban a kialakult telekstruktúra és beépítési jellemzők alapján. A terv a **Lke-2** övezet (telkes családi házas) alkalmazásával javasolja a tömbbelsőik feltárását, beépítését.
A Budai út és Seregélyesi út menti területek a lakófunkció mellett egyéb intézményi és ellátási funkcióknak is biztosíthatnak helyet, melyre a területen egyre erőtljesebb igény jelentkezik – **Lke-1**.
- Központi vegyes terület (**Vk**)
A terv külön övezetbe sorolta a nagy telkeket igénylő oktatási és művelődési funkciójú, illetve az igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatási funkciójú területfelhasználási területeket.
A meglévő intézményeken túlmenően fejlesztést irányoztunk elő a Rácbánya térségében, valamint a Verseci út északnyugati oldalán.
Intézményi, ellátási funkciókat – a környezetterhelési határértékek betartása mellett – a lakóterületen is lehetségesnek tartunk. E szempontból exponált térség a Budai út, Zombori út és Adonyi út.
- Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (**Gksz**)
A KÖFÉM ltp. környezetében – annak működését biztosító – víztározó, kazánház, irodafunkciók találhatóak, fejlesztésük nem szükséges.
- Különleges intézményi terület (**Kz-sp**)
A városrész egyik nagy értéke a Verseci és Zombori utak találkozásánál elhelyezkedő cca. 3 ha nagyságú sportterület, mely mind sokoldalúságánál, mind minőségénél fogva kitűnő rekreációs célokat szolgál.

4.2. Beépítésre nem szánt területek

- Közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési terület (**KÖu**)
A tervezési terület közlekedési célú területei zömmel kialakultak. Bár a forgalmi és gyűjtőutak szabályozási szélessége nem éri el az OTÉK 26.§ (2) bekezdésében foglaltakat, bővítésre az utakat kísérő sűrű beépítés miatt nincs mód, illetve annak feltételezése irreális.
A városrész családi házas jellegű területei megújulásának egyik záloga a kialakult minimális szélességű közterületeinek szélesítése és ezáltal a teljes mértékű közművesíthetőség biztosítása.
- Zöldterület (**Z**)
(részletesen lásd: külön fejezetben)
A zöldterületek közül kiemelendő a KÖFÉM lakótelep cca. 2 ha-os összefüggő parkja, mely a mai szegényes kialakításon kívül többféle szabadidős program megvalósítására is alkalmas, továbbfejlesztése mindenképpen indokolt, hiszen közel 2000 lakos igényeit kell kielégítenie.

A városrész különleges adottsága és egyben értéke is a *Rácbánya*, melynek mai helyzete, állapota ellentmondásos. Több évtizedes elhagyatottsága miatt a térség természeti értékei növekedtek (lőszgyep felület, gyurgyalag fészkelőhely), ugyanakkor a közel 3,5 ha-os terület közparkként történő hasznosítására is igény van.

A terv készítése során szerzett információk, elemzések alapján a Rácbánya távlati hasznosításánál az alábbi szempontok figyelembevétele indokolt:

- rendezni kell a rekultiválatlanul maradt bánya tulajdonviszonyait (telekhatárait), műszaki adottságait (bányafalak)
- a belső bányaudvar környezeténél mélyebb fekvésű, így a szennyvíz és csapadékvíz kivezetése gravitációsan nem biztosítható. E tény is indokolja a bányaudvar beépítésének mellőzését
- a meglévő természeti értékek megőrzését egy megfelelő funkció megválasztásával kell biztosítani
- fentiek figyelembevétele mellett is ki kell alakítani a nagyméretű szabad felület közcélú használhatóságát.

A szabadidő együttes az Apatini út felől elsődlegesen gyalogosan, míg a Dolovai sor (Budai út) – Titeli út felől gépkocsival is megközelíthető. A park látogatóforgalmához szükséges parkolóhelyek is itt kerülnek kialakításra. A bányagödör 130,00-131,00-es szintje és a 140,00-142,00 terepszint között lépcső, felvonó létesítését javasoljuk.

A Rácbánya területére külön tájrendezési terv készült, melynek célja pihenőpark és tanösvény kialakítása.

5. ZÖLDFELÜLETEK, ZÖLDTERÜLETI LÉTESÍTMÉNYEK

A ráchegy városrész a nagytelkes családi házas beépítés összefüggő, művelt belső tömbjei, kertségei, valamint a KÖFÉM lakótelep közterületi zöldfelületei miatt kimagasló kondicionáló értékű, nagy zöldfelületi fedettségű terület. A zöldfelületek részben kialakult állapotúak, részben jelentős átalakulási lehetőségeket rejtnek magukban.

A KÖFÉM lakótelepen az önálló zöldterületi elemek, a közpark és a közkertek fás növényállománya beállt, jó állapotú. A cserjeszint hiányos, a térhatárolás helyenként kedvezőtlen, de ennek következtében a terület jól átlátható, könnyebben fenntartható, a közbiztonsági feltételek kedvezőbbek. A kertek funkcionális berendezése helyenként hiányos, korszerűtlen, a kertek funkcionális rehabilitálásra, rekonstrukcióra szorulnak. Egy-egy sűrűn telepített fás területrészen a lombkoronaszint borítottsági aránya 70-90 % körüli, aminek következtében mélyárnyék, kedvezőtlenebb mikroklimatikus viszonyok alakultak ki. A sűrűn fedett területeken a leöregedő fák kivágásával megvalósuló ritkítás volna kívánatos.

A közkertek növényzete hiányos a jelentős zajterhelést okozó forgalmú Budai út irányába. A hiányos növényzet kiegészítése a zajvédelem érdekében kívánatos.

A KÖFÉM lakótelepet a Zombori út felől szegélyező kétszintes társasházakat a hozzájuk kapcsolódó kertek nélkül privatizálták annak ellenére, hogy e kerteket alapvetően a társasház tulajdonosai tudják használni. A Zombori úti társasházakhoz kapcsolódó kertek növényállománya szegényes, garázsok és tároló sufnik, melléképületek épültek a lakótelep felőli határvonalon, ezért a kert nagy része a melléképületeket kiszolgáló burkolt vagy földes közlekedési felület.

A Zombori út a társasházak felőli oldalán lévő, valamint a garázsok feltárását a lakótelep felől biztosító út melletti fasor szintén megőrzést, felújítást, revitalizálást igénylő értékes városképi elem.

A korábbi tömbfeltárással kialakult Berkes-lakótelep lakókertjei igen kicsik, ezért az egy lakóra jutó fajlagos értéke nem kielégítő, de a növénytelepítése rendkívül intenzív, így a lakókörnyezet minősége a szűkösség ellenére kedvező. A lakótelepet északnyugatról és délnyugatról határoló garázssor látványa monoton, de a garázsok a lakótelepen élők igényeit elégítik ki, ezért a kedvezőtlen városképi megjelenés a használók által tűrt állapot.

A helyszíni bejárás és a rendelkezésre álló légifotó alapján megállapítható, hogy a jellemzően nagytelkes családi házas területen a lakókertek nagy része intenzíven művelt haszonkert, biológiailag aktív kondicionáló felület. A nagyméretű telkek felosztásával és beépítésével a belső művelt kertek területe csökken, de a terület kedvező zöldfelületi-, környezeti adottsága így is kiemelkedő.

Értékes zöldfelületű intézmény jellegű terület a Zentai úti általános iskola és a Zombori úti óvoda létesítménye. Az intenzív növénytelepítésű intézménykertek környezetre gyakorolt mikroklimatikus hatása, valamint az utcafronton érvényesülő látványa igen kedvező.

Az utcafásítás rendszere a viszonylag szűk keresztmetszetek és az alacsony színvonalú műszaki kiépítés miatt nem alakult ki. Az előzőekben említett értékes fasorokon kívül csak az Adonyi út keleti részének utcafásítása tekinthető értékelhető városképi, illetve zöldfelületi elemnek.

A ráchegy városrész legkiemelkedőbb természeti értéke a majd a század eleje óta felhagyott volt gránitbánya környezete. A korábbi anyagkitermeléssel érintett terület, a bányaudvar tulajdonviszonya rendezetlen, magántulajdonú ingatlanok területét is érinti. A bányaudvar területére 2001-ben tájrendezési terv készült, mely igen alapos elemzéssel, értékeléssel tett javaslatot a hasznosításra, az értékek védelmére.

A költséges javaslatok miatt 2006-ban újabb koncepció született, mely elsődlegesen a pihenőparki, valamint a tanösvény funkciót részesítette előnyben.

Zöldfelületfejlesztési javaslat

A zöldfelületi fejlesztés lehetőségei az alapvetően kialakult állapotra való tekintettel az adottságok által karakteresen meghatározottak. A szakági alátámasztó munkarészként, valamint a szabályozás részeként rendelkezésre álló zöldfelületi-, környezetfejlesztési javaslatok és építésszabályozási előírások érvényesülése esetén a terület rendezése a környezet minőségének javulását eredményezi.

A zöldfelületek fejlesztésének részeként igen fontos az útmenti fásított zöldsávok rendszerének kialakítása. A 10-12 m közötti szélességű utcákban - a közművezetékek védőtávolságának biztosítása mellett is - megvalósítható az egyoldali ültetőgödrös fásítás. A 12 m-nél szélesebb utcákban már összefüggő fásított zöldsávok alakíthatók ki. A környezetalakítási tervjavaslat rajzi melléklete ábrázolja azon útszakaszokat, ahol

ezen útmenti zöldfolyosók kialakítását valóra kellene váltani. Az útmenti fasoroknak, zöldsávoknak mind az esztétikai-városképi, mind a környezetvédelmi – porfogó, mikroklíma javító szerep – jelentősége igen nagy.

A Zombori úti fasor feltétlenül megtartandó, pótlást, felújítást igénylő értékes városképi elem. A meglévő faállományt csak szakmailag alátámasztott növényegészségügyi okok, vagy az építési hatóság által elfogadott, egyéb más rendkívül indokolt esetben szabad csökkenteni.

A telepszerű többszintes lakóterületek körül kialakult közhasználatú zöldfelületek, közkertek és közparkok területének használati értékét növelni kell. A játszó- és pihenőkerteket a rendelkezésre álló anyagi lehetőségeknek megfelelően ütemezve, korszerű kertépítészeti módszerekkel revitalizálni kell. A Budai út mentén a közút környezeti terhelésének mérséklése, valamint a garázstelep kedvezőtlen látványának takarása érdekében többszintes (lombkorona-, cserje- és gyepszint) védősávot kell kialakítani a meglévő kertfelületen.

A volt ráchegy gránitbánya területét részletes kiviteli terv alapján rekultiválni, rendezni kell. Az újrahazsnosítási cél a szabályozási terv értelmében a meglévő természeti értékek védelmét biztosító városi zöldterület, közpark kialakítása lehet. A bányaudvar részben magán- részben önkormányzati tulajdonú területén, a zöldterületi területhasználatához illeszthető területhasználatot kiszolgáló építési lehetőség is kínálkozik. A továbbtervezés műszaki megoldásainál és a használat során azonban biztosítani kell, hogy a fokozottan védett gyurgyalag meglévő fészkelőhelyeit tartós zavarás ne érje, mert a hosszú idejű zavarás a madárcsaládok végleges elköltözését eredményezheti. A rendszeres mozgást keltő területhasználatot a fészkelőhelyektől kissé távolabb kell terelni. A szabályozási terv szerint kialakítható telkek építési helyei nem érinthetik az előzetes természetvédelmi szakértői szemle alapján jelzett értékes löszgyep területet.

6. KÖZLEKEDÉS

6.1. A MEGLÉVŐ ÁLLAPOT ISMERTETÉSE

Településszerkezeti kapcsolatok

Ráchegy Székesfehérvár délkeleti szélén, a 7-es és 8-as főút között, azok csomópontja valamint az Alcoa-Köfém ipartelepe közti részen fekszik.

A kertvárosias lakóterület a városközponttól viszonylag távol van, kedvező viszont a meglévő és tervezett ipari zónákkal való szomszédsága.

Tömegközlekedési viszonylatokkal a városrészről mind a belváros, mind a vasútállomás elérhető.

A terület déli szélén húzódik a Székesfehérvár – Bicske országos vasúti mellékvonal, amelyen a személyforgalom szünetel, jelenleg iparvágánnyként üzemel.

Úthálózat

A területet északon a 7-es, délen a 8-as elsőrendű országos főút határolja.

A déli szélén halad az Adonyi és a Verseci út, a keleti negyednél a Zombori út, míg a keleti szélén a Topolyai u., melyek gyűjtőút-kategóriába tartoznak, rajtuk autóbussz-közlekedés zajlik.

A forgalmi típusú utak a városközpont felé irányulnak, emiatt a területről délkelet irányban való eljutás körülményes.

A belső kiszolgáló úthálózat szerkezete egyaránt hordoz organikus és tervezett jegyeket. Zsákutcák főleg a rác-bánya körzetében találhatóak, hosszuk nem jelentős. A területen belüli kapcsolatokat nehezíti, hogy a Zentai út Adonyi úti csatlakozását forgalomtechnikai okokból megszüntették illetve az a megoldás, hogy az északkelet – délnyugat irányú természetes tengelyt képező Becskereki – Csáktornyai utak a lakó-, pihenőövezet részei.

Az állami utak átlagos napi forgalma:

7 j. .I. r. főút átk. szakasza, Budai út, 2005. évi adatok
áll. helye: 64,767, érv. szak 62,027 – 65,273 km, mért

szgk	kis tehe r	autóbusz		tehergépkocsi					mot or	keré kpár	lass ú jmű	összesen	
		egy es	csu kló	köz ep	nehé z	pótko cs	nyerg es	spec					
jármű/nap												E/nap	
17611	2597	421	135	495	535	248	633	8	228	0	14	22925	25376

8 j. .I. r. főút átk. szakasza, Seregélyesi út, 2005. évi adatok
áll. helye: 2,83 km, felszorozott

szgk	kis tehe r	autóbusz		tehergépkocsi					mot or	keré kpár	lass ú jmű	összesen	
		egy es	csukló	közep	nehéz	pótko	nyerg	spec					
jármű/nap												E/nap	
12800	2260	340	99	804	407	842	1127	10	166	0	7	18862	22859

(megjegyzés: a 8-as út esetén az úthálózati térkép és a forgalomszámlálási szakasz határa nem egyezik, a táblázati értékek a 2005-ös útszámozás szerint)

8 j. .I. r. főút átk. szakasza, Seregélyesi út, 2003. évi adatok
áll. helye: 3,3 km, érv. szak 2,982 – 3,421 km, felszorozott

szgk	kis tehe r	autóbusz		tehergépkocsi					mot or	keré kpár	lass ú jmű	összesen	
		egy es	csukló	köz ep	nehé z	pótko cs	nyerg es	spec					
jármű/nap												E/nap	
9844	1737	194	48	538	469	309	610	6	54	60	13	13882	16048

Mindkét út irányonként két forgalmi sáv, hálózati funkciójuk „b”, így a folyópályák forgalmi terhelése a megfelelő szolgáltatási szintet jelentő tartományba (sávonként 900 E/ó) esik.

Az önkormányzat tulajdonában lévő utak a rövid Kórógyi út kivételével kiépítettek, burkolatuk a hálózat nagyobb részén kifogástalan minőségű. A gyűjtőutak pályaszélessége 7 m vagy több, a kiszolgáló utaké jellemzően 5,5 m, de vannak még 3 m széles, egy forgalmi sávú szakaszok is. A keskeny lakóutak szabályozási és burkolatszélességének növelésére az önkormányzat programmal rendelkezik.

Közterületi parkolás

Megoldottnak tekinthető a parkolás a gyűjtő- és lakóutak körzetében, részben az építési telken, részben az utak szélén. (A lakó-, pihenőövezetekben nincsenek kijelölve a parkolásra szolgáló területek.) Külön parkolósáv épült az Adonyi és Zombori utak mellett. A Verseci út délkeleti oldalának egy részén készült merőleges beállású parkoló a korlátozott látási viszonyok miatt balesetveszélyes.

Nem engedélyezett a parkolás a főutak mellett.

A több szintes lakótelep parkolószáma nem elégíti ki az előírásokat.

Közforgalmú, kerékpáros és gyalogos közlekedés

A főutak közül a Budai úton, a gyűjtőutak közül pedig valamennyin folyik közösségi közlekedés. A buszmegállók telepítése kellően sűrű, a 300 méteres hatótávolság - a Becskereki és Zágrábi út egy-egy kis szakaszát kivéve – a területet jól lefedi. A Budai úton minden megálló fel van szerelve utasváróval, a többinél viszont csak minden második. A Budai – Zentai utak csomópontjának keleti oldali megállóöble nem elég hosszú.

A város kerékpárút-hálózata kialakulóban van. Ráchegyet a Budai és Zentai úti kerékpáros útvonal érinti, amelynek része önálló kerékpárút a Köfém-lakótelepen, egyesített gyalog- és kerékpárút a Budai út északi oldalán valamint kétirányú kerékpársáv egyirányú utcában és kisforgalmú úttesten kijelölés nélkül vezetett kerékpáros útvonal. Nem vezet kerékpárút sem az iparterület, sem a 8-as út mentén a Velencei-tó déli partja felé.

A 30 km/ó tervezési sebességet meghaladó utak beépített oldalán kevés kivétellel létesült járda. A leginkább balesetveszélyes kivétel a Seregélyesi út északi oldala, amelybe még gyalogút is csatlakozik az Adonyi út felől. Az Árpád szakképző iskola és az ipartelepek között önálló gyalogút halad, amely az iparvágányt külön szinten keresztezi.

Közúti csomópontok, ingatlanok útcsatlakozása, útátjáró

Ráchegyen minden csomópont szintbeni. A főutak és gyűjtőutak keresztezései jelzőlámpás forgalomirányításúak, a többi forgalomirányítás nélküli. A gyűjtőutak valamennyi csomópontjában jelzőtábla szabályozza az alárendeltséget. Egyenrangú útkeresztesítés kevés van, még a forgalomcsillapított övezetekben is jellemző a táblával jelzett elsőbbségadási kötelezettség, bár ezt tiltja a forgalomszabályozási rendelet. A Verseci út északkeleti végcsomópontja részben az út továbbvezetési állapotát, részben a jelenlegi ipartelepi bejárat funkcióit igyekszik kielégíteni, ami zavaros megoldást eredményez. Terv készült a Seregélyesi és Mártírok úti csomópont körforgalmúvá történő átalakítására.

Az elsőrendű főutak esetén az ingatlanok útcsatlakozása csak kivételesen és kis íves mozgásokkal engedélyezhető. Konfliktushelyzetet idéz elő, hogy a Budai és részben a Seregélyesi úti nagyobb méretű ingatlanokon ennek ellenére olyan beruházásokat szándékoznak végezni, amelyek jelentős forgalmi igényűek.

A Seregélyesi út vasúti keresztezése szintbeni, fényesorompóval biztosított.

Forgalomcsillapítás

Mind a 7-es, mind a 8-as főút a tervezési terület közelében éri el a lakott területet. A szükséges forgalomcsillapító településkapuk közül a 8-as útit a terület határán kívül, a szakképző iskola előtti körforgalmú csomópont képviseli.

Ráchegy lakóterületének nagyobb részén a forgalom csillapítása már megtörtént azáltal, hogy a középső harmad lakó-, pihenőövezetként, a Köfém-lakótelep pedig korlátozott sebességű övezetként lett szabályozva. Az ilyen övezetekbe javasolt műszaki eszközök közül csak a sebességcsökkentő bordák épültek meg annak érdekében, hogy az egyébként korlátozott sebességű, de elsőbbséggel rendelkező utakon ne alakuljon ki a megengedettnél nagyobb sebesség.

6.2. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

Az úthálózat fejlesztése

Az Országos Területrendezési Terv a meglévő főúthálózatban változást annyiban irányoz elő, hogy a 8-as út folytatását, a 62-es főutat gyorsforgalmivá fejleszti. Fejér megye területrendezési tervének javaslattevő fázisában nem szerepel az M62, de megjelenik a 62 – 63-as utak közötti összekötő főút az M7 úttól délre és a város körüli külső főúti gyűrű az M7 úttól északra. Székesfehérvár településrendezési terve ezeken túl még tartalmazza a 7 – 62 j. főutak összekötését is az autópályától délre. Ezen fejlesztések hatása a 7-es út forgalma részben a 8-asra, a 8-as út forgalma részben a tervezett M81-es útra terelődik.

A 2005. év során megépült a nyugati elkerülő út, amely a főutak átszámozását vonta maga után: az elkerülő út a 8-as számot kapta, a 8-as út ráchegyi szakasza a 62. út folytatása lett, míg a Kadocsa úti szakasza a 7-es út részévé vált.

A város szerkezeti tervében szerepel még a Verseci út keleti meghosszabbítása a tervezett gazdasági területek feltárására. A Ráchegyhez csatlakozó terület rendezési terve a feltáró út vonalvezetésére és csatlakozására módosítást tartalmaz.

A megindult útszélesítések végrehajtásával a lakóutcák a kétirányú forgalomra – beleértve a kommunális járművek közlekedését is – alkalmassá válnak.

A forgalom fejlődése

Székesfehérvár közlekedésfejlesztési terve a Questor nevű számítógépes modellel készült. A közzétett adatok 2015-re a szalagábrából leolvashatóan az alábbiak:

(Az összehasonlíthatóság érdekében a két irány összesen, ÁNF=10xMÓF)

7-es, Budai út	24000	62-es, Seregélyesi út	16000
Adonyi út	6000	Verseci út	1500
Zombori út	2000	Topolyai u.	2000
Becskereki út	4000	Csáktornyai u.	2000

A táblázat értékeiből látható, hogy a modell a forgalom átterelődését prognosztizálja, a főutakon nem nő a terhelés és a mellékutak forgalomnagysága is a megfelelő szolgáltatási szint tartományában marad.

Csomópontok

A forgalom nagyságának stabilizálódása esetén nem szükséges foglalkozni a kapacitás növelésével, de javítható a közlekedésbiztonsági helyzet és csökkenthető a légszennyeződés. Mindkét célnak megfelel az összehangolt jelzőlámpás forgalomirányítás és a körforgalmú kialakítás. Az előző esetén lehetőség adódik a tömegközlekedés előnyben részesítésére is. A megfelelő csomóponttípus kiválasztása nagyobb területre kiterjedő vizsgálatokkal alapozható meg.

A Seregélyesi – Mártírok úti csomópontba előrebecsült forgalmi adatok szerint 2015-ben az egy sávós körforgalom határértékei közelében lesz a terhelés. Az ide tervezett, vázlat szinten rendelkezésre álló két sávós körforgalom közlekedésbiztonsági szempontból aggályos. A célszerű körforgalmú típus valószínűleg a spirális kialakítás lesz, amelynek műszaki előírásai még nem jelentek meg.

A fő- és gyűjtőutak csomópontjaiban az elsőbbség jelzőtáblával szabályozandó, a forgalomcsillapított övezet kiszolgáló útjainak egymással való keresztezése pedig csak egyenrangú lehet.

Parkolás

A lakótelep parkolási igényét az épületek közelében kell kielégíteni. A garázsok és úttesttől elválasztott parkolóterek befogadóképességén kívül a kielégítésbe beszámítható az úttestek szélén adódó, szabályos leálló-lehetőségek döntő része is. Az iparterületek parkolási igénye csak a különidejűség mértékéig elégíthető ki a lakóövezetek területén.

A lakó-, pihenőövezetek térségében jelölni kell a várakozóhelyeket. [KRESZ 39/A §(3) b)]

Közforgalmú, kerékpáros és gyalogos közlekedés

A buszközlekedés hálózata a tervezési területen kialakult, a megállók elhelyezésén lényeges változtatás nem szükséges. Az attraktivitás a megállók felszereltségének bővítésével és egyéb – nem városrendezési eszközökkel – növelhető.

A város szerkezeti terve tartalmazza a kerékpárút-hálózat továbbfejlesztését. mind a Budai, mind a Seregélyesi út mentén. Az előbbi az országos kerékpárút-törzshálózat része, az utóbbi térségi. A rendezési terv területén az országos kerékpárút másodrendű kerékpáros főút, a Budai úton a Zentai és Zombori utcák között legalább elválasztott közös gyalog- és kerékpárút kell legyen, attól keletre kétirányú önálló kerékpárút. A térségi kerékpárút az úticélok miatt a Seregélyesi úton vezetendő, másodrendű kerékpáros főútként, egyoldali kétirányú kerékpárútként lehet kialakítani az út északi oldalán, a szükséges területsáv megszerzése után. Célszerű a kerékpárutat nem csak a szakiskoláig, hanem a 62-es út, majd a vasút (illetve a 7-es út tervezett új szakasza) mentén a Velencei-tóig kiépíteni. Az előző hálózathoz csatlakoznak a települési kerékpárutak, amelyek a tervezési területen döntően a motoros forgalommal azonos pályán, az Adonyi úton sebességkorlátozással vezethetőek.

A gyalogosok számára a fő- és gyűjtő utak mentén a gyalogos forgalomra méretezett, de legalább olyan széles járdákat kell biztosítani, amelyek a két gyalogos méretén kívül tartalmazzák a biztonsági sávokat is. A Seregélyesi út északi oldalán hiányzó járda célszerűen egyesített gyalog- és kerékpárútként épülhet meg. A lakó-, pihenőövezetek útjai vegyes használatúak, amelyen a gyalogos és járműforgalom ugyanazon burkolatot használja.

Forgalomcsillapítás:

A lakó-, pihenőövezetek kijelölése akkor hatásos, ha nem a hagyományos útprofillal kialakított lakóutcákat látják el a megkülönböztető jelzéssel, hanem olyan burkolat épül, amelyen a gyalogos egyenrangú partnerként közlekedhet. Ennek eléréséhez a burkolatot nem folyópálya-jelleggel, hanem elnyúló térként kell kialakítani, figyelembe véve az egyes telkek bejáratát, az épületek elhelyezkedését és az utca vonalvezetését. Az úttesten ki kell jelölni a parkolóhelyeket (lehetőleg váltakozó oldalon), kertészeti eszközökkel kell tagolni a területet és az övezet határát ki kell hangsúlyozni.

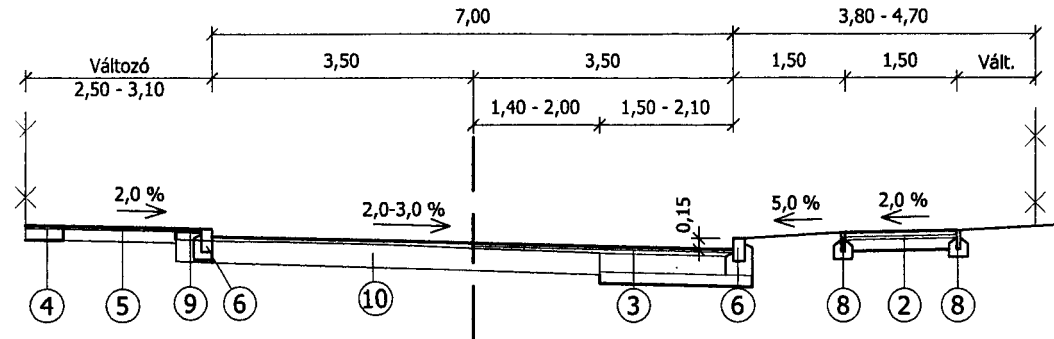
Az újonnan kiépítendő utcákat célszerű ezen elvek szerint megtervezni, a meglévőket pedig a következő építési beavatkozások során átalakítani.

Lakó-, pihenőövezetté alakítható a Zentai út és környéke is.

A közutak felsorolása (útkategóriák az átszámozás figyelembe vételével)

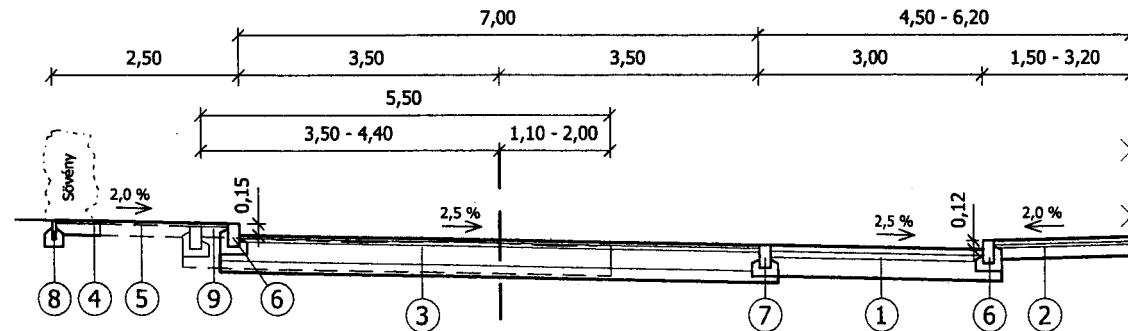
az út jele, neve	kategóriája		tervezési osztálya	szabály. szélessége (m)	övezeti jele
	meglévő	tervezett			
7 út átk. szakasza Budai út	I.r. főút		B.III.b-C	23 - 30	K-1
62 út átk. szakasza Seregélyesi út	II.r. főút		B.IV.b-C	20 - 28	K-1
Adonyi út	gyűjtőút		B.V.c-C	16 - 22	K-2
Verseci út	gyűjtőút		B.V.c-C	14 - 20	K-2
Zombori út	gyűjtőút		B.V.c-C	20	K-2
Topolyai út	gyűjtőút		B.V.c-C	20	K-2
Becskereki út	lakóút		B.V.c-D	10 - 14	
Csáktornyai út	lakóút		B.V.c-D	12	
korlátozott sebességű övezeti lakóutak	kiszolgáló út		B.VI.c-C	min. 16	
lakó-, pihenő övezeti utak	kiszolgáló út		B.VI.d-D	min. 9	
önálló kerékpárút	kerékpárút		B.IX	4	

0+000 - 0+240 km szakasz



- ① 8 cm térkő burkolat
3-5 cm homok ágyazat
25 cm zúzottkő alap
- ② 6 cm térkő burkolat
3-5 cm homok ágyazat
15 cm zúzottkő alap
- ③ 4 cm AB-12 jelű kopóréteg
5 cm K-12 jelű kötőréteg
25 cm soványbeton alap
15 cm homokos kavics
- ④ 3 cm AB-8 aszfaltbeton
15 cm szórt alap
- ⑤ 3 cm AB-8 aszfaltbeton
Meglévő járdaalap
- ⑥ 15*25*30 cm egy. kiemelt szegélyelem
C 8-32/FN min beton gerenda
- ⑦ 15*20*40 cm egy. süllyesztett szegély
C 8-32/FN min beton gerenda
- ⑧ 50*25*5 cm egy. kerti szegélyelem
C 8-32/FN min. beton gerenda
- ⑨ 3 cm AB-8 aszfaltbeton
Változó vtg. zúzottkő kiegyenlítés
Meglévő burkolat
- ⑩ Változó vtg. min. 12 cm AB-12 kopóréteg
Meglévő burkolat

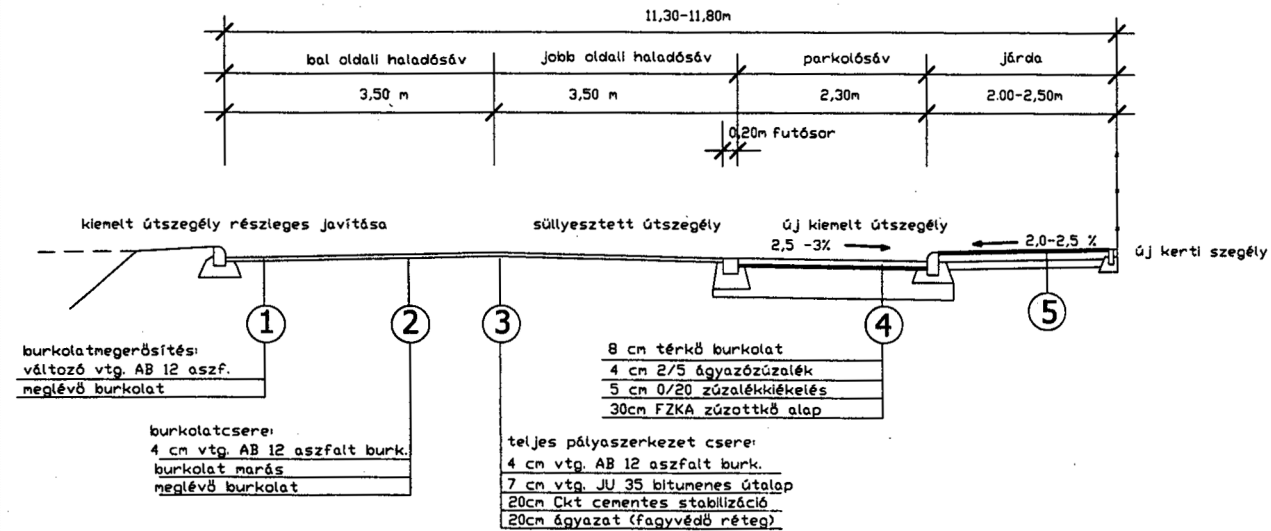
0+260 - 0+390 km szakasz



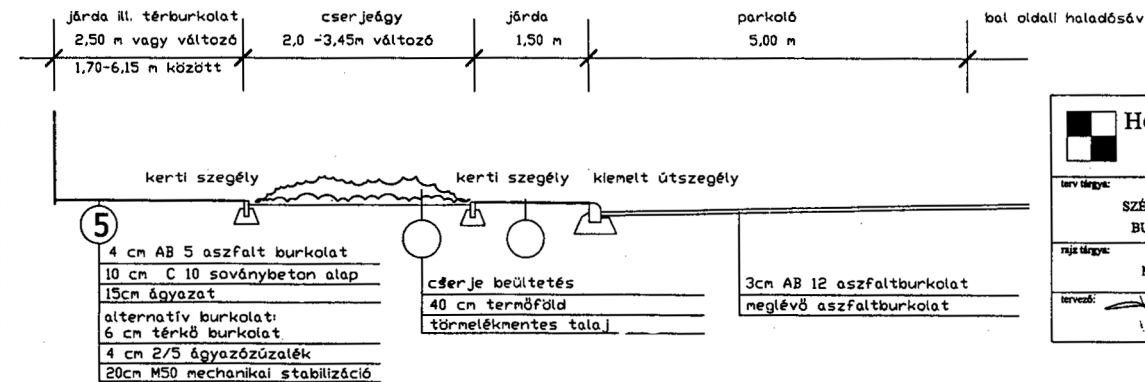
a 0+260 - 0+370 km szakaszon már megépült,
de 0+260 - 0+0280 km szakaszon változik a
magassága, átépítésre szorul

KÖ - VÁZ		Székesfehérvár M.J.V. Önkormányzata	
Út és Szerkezettervező		Munkaszám: 18/2003	
KFT.		Rajzszám: 8	
Székesfehérvár, Radványi út 21.		MÉRETARÁNY: M=1:50	
Tel./fax: (22) 506-730		DÁTUM: 2003. október	
Tervező: [Signature]		Ellenőrző: [Signature]	
Készítette: [Signature]		Ellenőrzte: [Signature]	

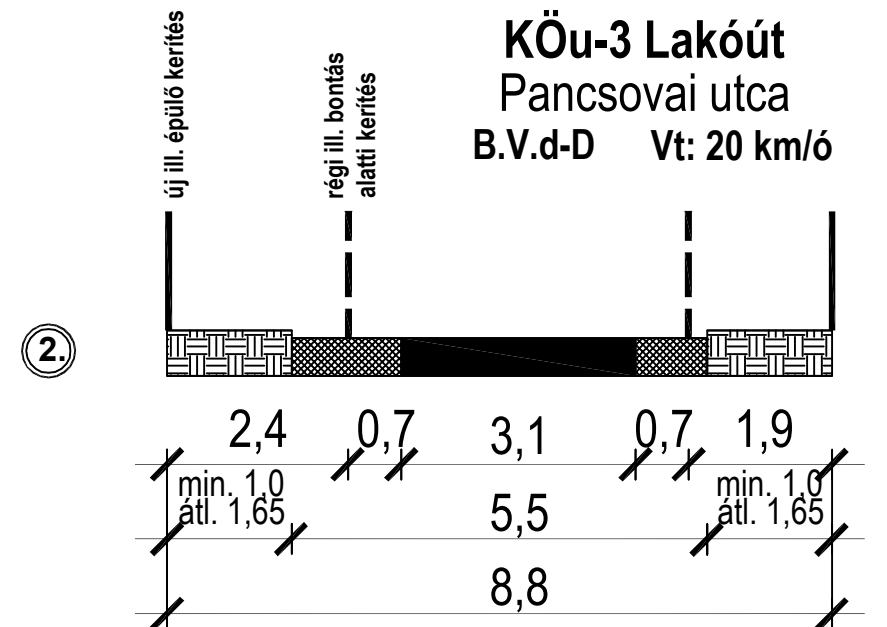
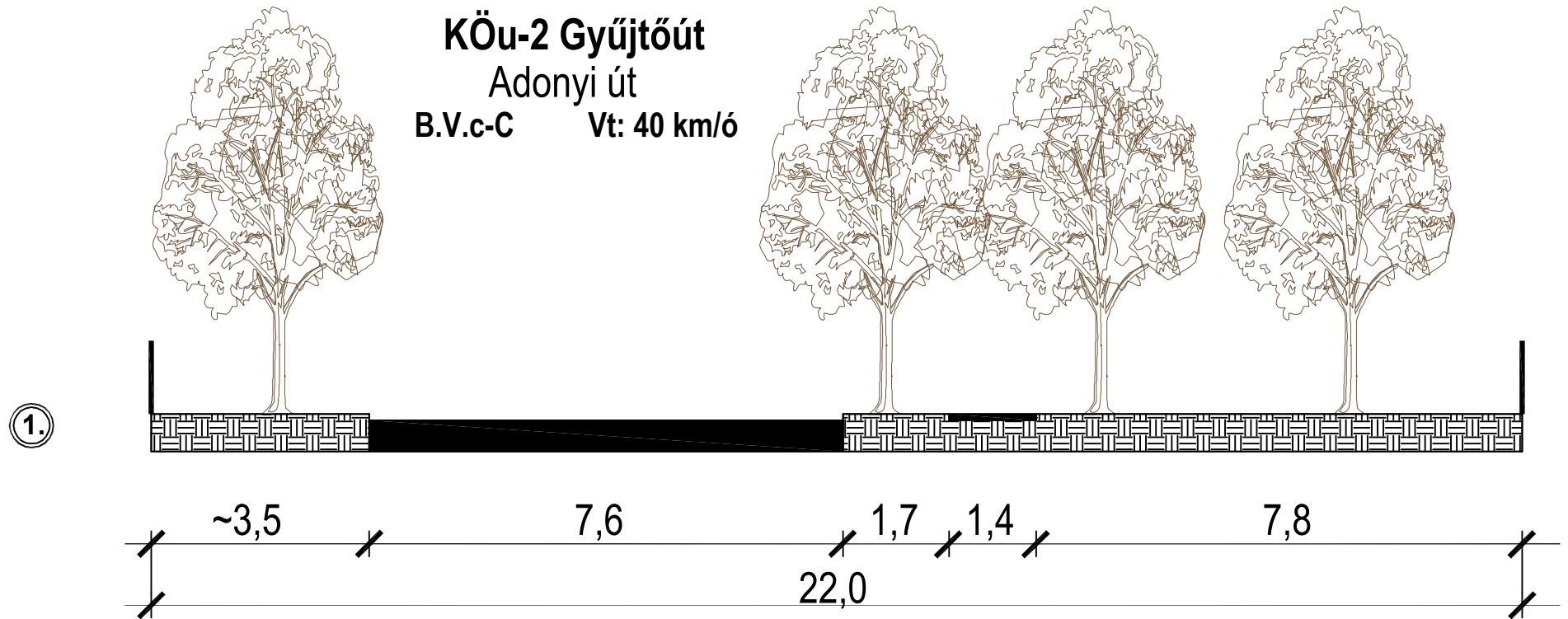
FOLYÓ PÁLYA

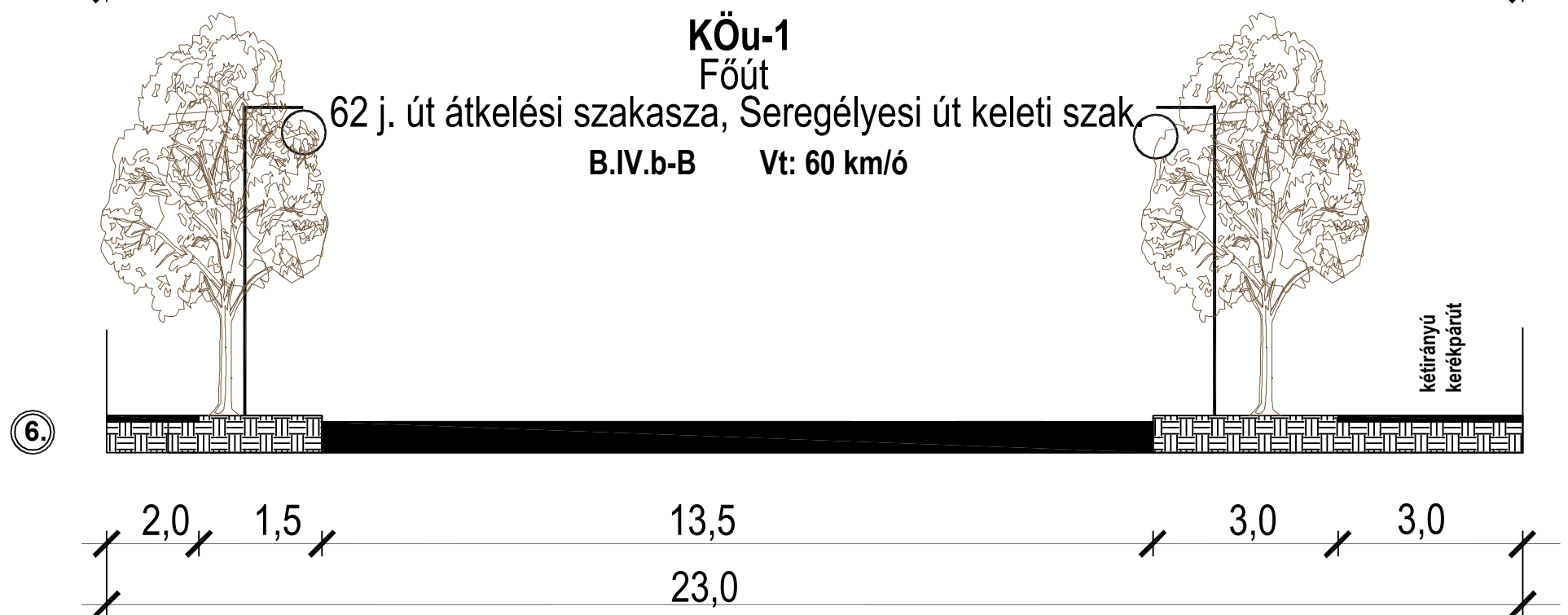
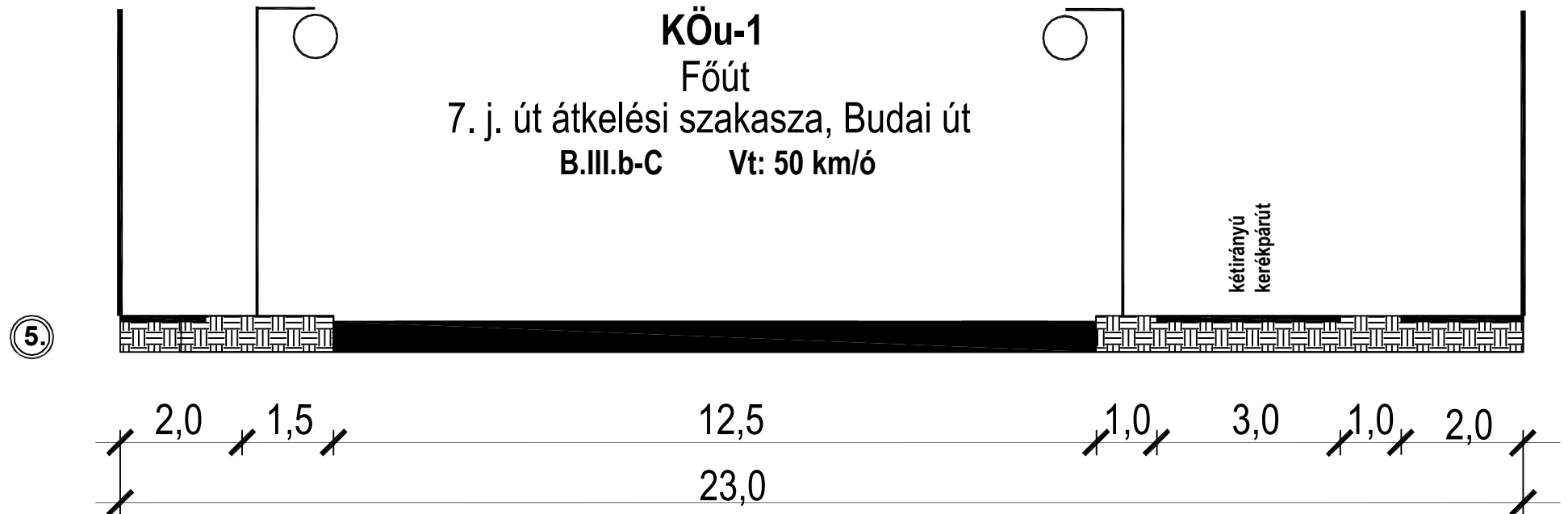


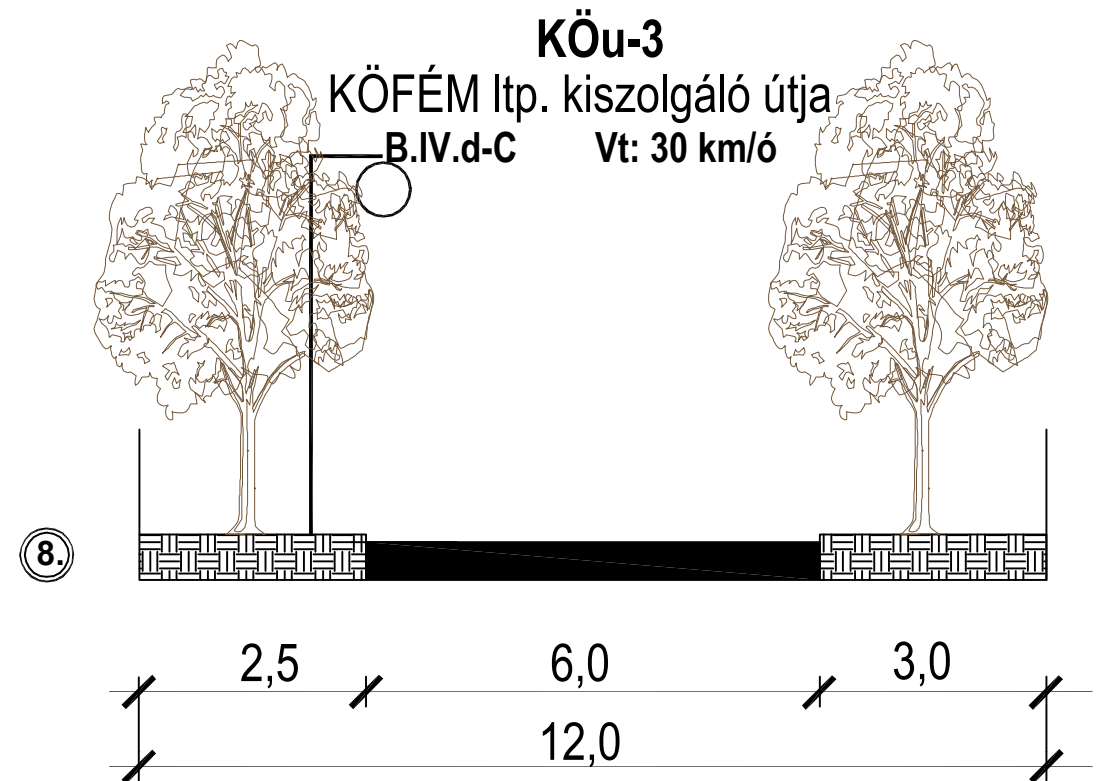
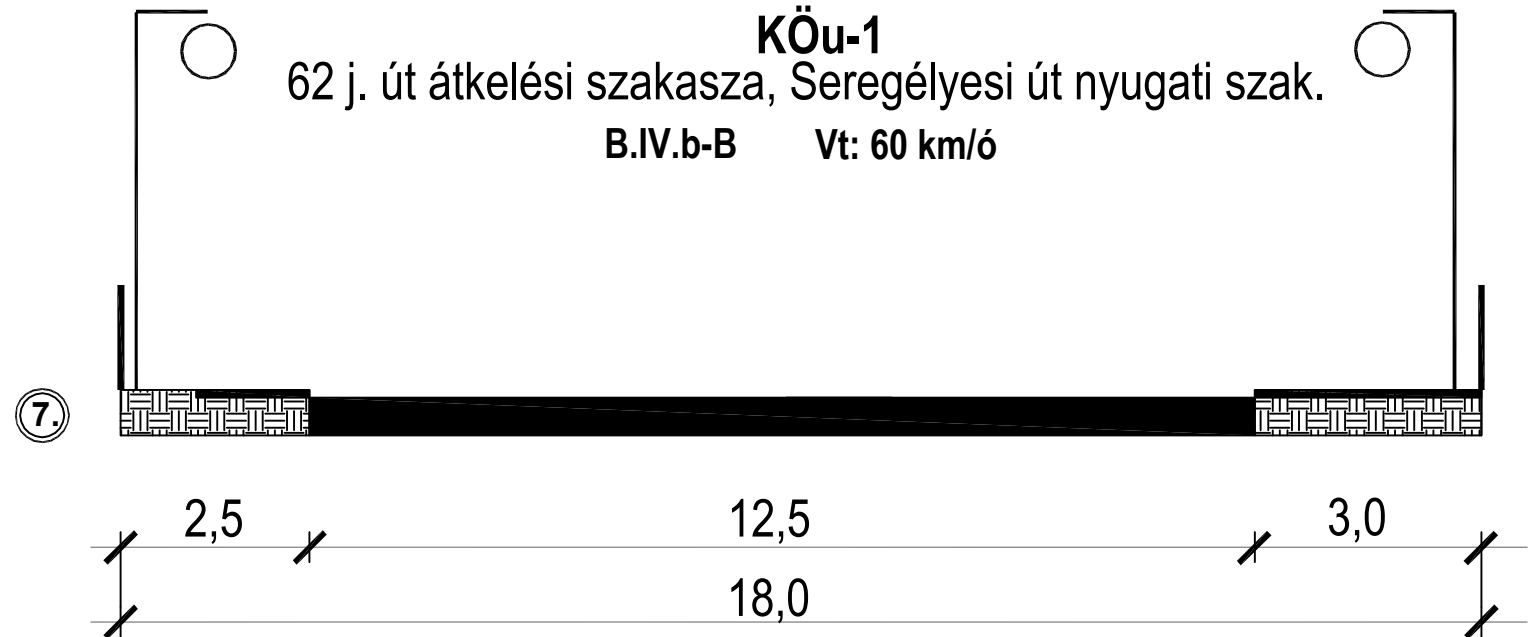
KÖNYVTÁR ELŐTTI PARKOLÓ



HORVÁTH & TSA MÉRNÖKI IRODA BT 8000 Székesfehérvár, Fehérvári út 4/a. Telefon / fax: (22) 322-808 mobil: +36-30-377-0926 E-mail: horvath@szekesfehervar.hu			
terv tárgya:	SZÉKESFEHÉRVÁR, ZOMBORI ÚT BURKOLATFELÚJÍTÁSI TERVE		terv száma:
rajz tárgya:	MINTAKERESZTSZELVÉNY		rajz száma:
tervező:	Horváth János	rajzoló:	Horváth János
		méretarány:	M= 1:50







7. KÖRNYEZETALAKÍTÁS, KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A Pécsi Építész Kör Kft. 2003-ban készítette elő Székesfehérvár Megyei Jogú Város településszerkezeti és szabályozási terve, valamint helyi építési szabályzata dokumentumait. A településrendezési tervek megalapozása érdekében részletes alátámasztó munkarészek készültek.

Tájrendezési és értékvédelmi javaslat, környezetvédelmi, zöldfelületi rendszer értékelését az Urbanit Kft. készítette el. A KÉSZ Kft. a közműellátás, hírközlés, a DHV Magyarország Kft. a közlekedés területén végezte el a szükséges vizsgálatokat.

Az államigazgatási egyeztetés lefolytatását követően az Önkormányzat Képviselőtestülete 17/2004. (II.12.) számú Önkormányzati határozattal elfogadta a szerkezeti tervet.

A szabályozási terv módosítása a fentiek alapján a következő területrészeket érinti:

- A Budai és Adonyi út mentén a lakófunkció – a több éve meglévő környezetterhelésre tekintettel – módosítást igényel a területi funkció.
- Az 1998-as tervben lehetőségként rögzített tömb-belső feltárások mára már kevésbé igényeltek, illetve részben műszakilag ellehetetlenültek. Ezeket a szabályozási tervbe is vissza kell vezetni, felülvizsgálva azokat.
- Újragondolásra kerülhet a Rácbányai terület hasznosítása is, a végleges rekultivációval összefüggésben.

A településrendezési tervek módosításai Székesfehérvár-Ráchegy közigazgatási területének csak egyes részeit érinti. A módosítások zöme a korábban egyeztetésen alapuló elfogadással hatályosult tervek pontosítására, egyszerűsítésére irányulnak, illetve időközben megtörtént hatósági engedélyezések és egyeztetések alapján jóváhagyott tervek, valamint azok környezetének területrendezése beillesztésére a város rendeletébe.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény alapján az önkormányzat előzetes véleményt kért a felügyelőségtől.

Az előzetes véleményben a felügyelőség felhívta a figyelmet a 2005. január 19-től hatályos 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletre, mely szerint a település nem teljes területére kiterjedő módosítás esetén külön kell vizsgálni a hatóságnak a jelentős környezeti hatások tényét.

A KDKTV Felügyelőség 8828/2007 iktatószámom kiadott véleményében a hivatkozott 2/2005. (I.11.) Kormány rendelet 1.§ (2) ba) pontjában felsorolt tevékenységek számára sem a korábbi, sem a tervezett településrendezési tervekben nincs területhasználat biztosítva.

Az előzetesen megküldött tájékoztatóban nem a 314/2005. (XII.25.) illetve a 80/1999 (VI. 11.) Kormány rendeletek hatálya alá tartozó tevékenységek engedélyezéséről, hanem ezek korlátozási lehetőségeinek megvizsgálásáról tartalmazott információt a beadvány.

A hivatkozott előzetes véleményhez csatolt levélmásolat nem a Ráchegy területét érintő szabályozási terv problematikáját ecseteli, hanem a város más rendezés alá vont területeit, tehát a Ráchegy szabályozási terv felülvizsgálata vonatkozásában nem tekinthető relevánsnak.

A felügyelőség Ráchegy településrendezési tervei felülvizsgálatához nem adott sem általános sem specifikus szempontokat.

Jelen összeállításunkban ezért tételesen vizsgáljuk az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló jogszabály hatályának érvényesíthetőségét és a környezethasználat-változásokat.

A módosítási javaslat környezeti hatásának jelentősége

A **helyi építési szabályzat** módosításának környezetvédelmi vonatkozásai:

- A helyi építési szabályzat környezetvédelmi vonatkozású – a hatályos jogszabályok alapján való – pontosítása az engedélyezési eljárások lefolytatását segíti elő, technikai jellegű változás.
- A településrendezési tervek módosításaihoz természetesen vizsgálni kell a szabályozási eszközöket is. Környezetvédelmi vonatkozásban a tervezés során figyelembe vesszük a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Kormányrendelet szerinti kötelezettségeket, illetve vizsgáljuk, hogy a lakóterületeken **milyen új „telepengedély” alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek** [80/1999. (VI.11.) Kormányrendelet] **számára tiltandó meg építmények kialakítása.**

A **településszerkezeti és szabályozási terv** módosításának környezetvédelmi vonatkozásai:

- A tömb-belső feltárások részben, vagy egészében való elhagyása a korábbi terv várható terhelésétől lényegesen kisebb környezethasználatot indukál, így a zömében kertvárosiasövezetben a jelenlegi kedvező helyzet fennmaradhat. Jelentős környezeti állapotváltozás azonban nem prognosztizálható a szabályozási terv módosítása eredményeként.
- A Rácbányai terület a továbbiakban – közparkként – rekreációs funkcióval fog szerepelni, mely biztosítja többek között természetvédelmi tanösvény kialakítását.

A településrendezési tervek módosításai a fentiek alapján az építésigazgatási feltételek rendezésére, az időközi változások átvezetésére, illetve pontosításokra terjed ki.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a településrendezési tervek módosításai környezetvédelmi vonatkozásban mérsékeltek, nem meghatározóak, illetve **kedvező irányú változás várható**, így a környezeti hatások jelentőségének hiánya állapítható meg.

A felügyelőség által adott előzetes vélemény nem a környezethasználatok mérséklésére vonatkozó előzetesen rögzített koncepciót és nem a ráchegyi területre vonatkozó beadványt értékelte. Ráchegy területén soha nem volt s jelenleg sem tervezett ipari övezet kialakítása.

Az építési törvény által előírt második egyeztetési szakaszában – a magasabb rendű jogszabály követelményei szerint – a szükséges mélységű környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi alátámasztó munkarész készült, azonban sürgősen a 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben szereplő külön eljárás lefolytatása. **Megállapítható, hogy a továbbtervezés során a szabályozási technikák javításával optimalizálható Ráchegy és térsége környezethasználata, környezetminősége.**

A jelenlegi alátámasztó munkarész nem ismétli meg a korábban történt megállapításokat, azonban környezeti elemenként és hatótényezőnként elemeztük a módosítással járó környezethasználat változásokat és jelentőségüket.

Külön rögzítettük a hatályos jogszabályok szerint a követelményeket, melyek alapján a helyi építési szabályzat korszerűsítésére is javaslatot készítettünk.

7.1. TERMÉSZETI KÖRNYEZET

A terület felső szintjén tízegynéhány m²-es értékes löszgyeptársulás alakult ki. Az értékes, védelmet igénylő gyeptársulás területe magántulajdinú. A löszgyep kis kiterjedésű területének védelmét az építési hely és a területhasználat szabályozásával biztosítani lehet.

A bányaudvar északi meredek falában, a málló gránitközetben több, védelmet igénylő fészkelőhely is található. A fokozottan védett gyurgyalag madárfaj 6-8 családja alakított ki fészkelőhelyet a viszonylagos védelmet, háborítatlanságot biztosító meredek falban.

A zöldfelület illetve közpark funkcióval, természetvédelmi tanösvény kialakításával biztosítható a természeti értékek védelme.

A védőfásítások elvégzése a mindenkori tulajdonos, kezelő feladata.

A közterületen lévő fák, fasorok csonkolása vagy kivágása csak akkor engedélyezhető, ha a fa egészségi állapota, a baleset-elhárítás, vagy közegészségügyi szempontok azt elkerülhetetlenül szükségessé teszik.

Új utak kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.

A természetvédelmi követelmények a következők:

A táj- és természetvédelmi követelményeket az európai közösségi követelmények szerint hatályban lévő jogszabályok tartalmazzák.

A legjelentősebb a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény.

A tájvédelemmel kapcsolatos eljárások rendjét a módosított 166/1999. (XI.19.) Kormányrendelet tartalmazza. Az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról szóló 2/2002. (I.23.) KöM-FVM együttes rendelet részletesen előírja a területek kijelölésének és létesítésének szabályait.

Az 1996. évi LIII. törvény értelmében „ex lege” védett – vagyis külön védelmi határozat nélkül is természetvédelmi oltalom alatt áll – az ország valamennyi lápja, földvára, valamint 5 liter/perc értéket meghaladó vízhozamú forrása. A település közigazgatási területén található „ex lege” védett értékek listája – hazánk többi területéhez hasonlóan – még nem került nyilvánosságra és erre vonatkozóan az előzetes véleményben sem adott információt egyetlen államigazgatási szereplő sem.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény rendelkezése szerint természetvédelmi oltalom alatt állnak azok az erdő, gyeplő, nádas művelésű ártéri területek, művelés alól kivettként nyilvántartott és nem építmény elhelyezésére szolgáló, vagy bányaművelés alatt nem álló földterületek, valamint mező- és erdőgazdasági hasznosításra alkalmatlan földterületek, melyeket elsősorban természetközeli állapotok jellemeznek. Ezek az ún. természeti területek, melyek jelentőségét az adja, hogy - általában a nagy kiterjedésű szántók közé ékelődve - a természetes élővilág számára menedékhelyet biztosítanak.

A természetvédelmi kezelési tervek a 30/2001. (XII.28.) KöM rendelet előírásai vonatkoznak.

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekre (NATURA-2000) a 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet előírásai alkalmazandók.

7.2. TALAJ- ÉS VÍZVÉDELEM

A tervezési területen a Rácbánya végleges rekultivációja jelentősen javíthatja a környezet minőségét, a zöldfelületi arányt. A fejlesztési koncepcióban elfogadott rekreációs funkció a környező lakóterületek számára rendkívül kedvező.

A funkcionális programelemek kialakításával egyidőben el kell végezni a volt bányaterület végleges vízrendezését.

A zöldfelület illetve közpark funkcióval, természetvédelmi tanösvény kialakításával biztosítható a természeti értékek védelme.

A településrész fejlesztése során a további beépítések előfeltétele a közművesítés, különös tekintettel a szennyvíz és csapadékvíz elvezetésekre.

A talaj- és vízvédelmi követelmények a következők:

A föld védelme kiterjed a föld felszínére és a felszín alatti rétegeire, a talajra, a kőzetekre és az ásványokra, ezek természetes és átmeneti formáira és folyamataira. A védelemnek magában kell foglalnia a talaj termőképessége, szerkezete, víz- és levegőháztartása, valamint élővilága védelmét is. A föld felszínén, vagy a földben olyan tevékenységek folytathatók, ott csak olyan anyagok helyezhetők el, amelyek a föld mennyiségét, minőségét és folyamatait, a környezeti elemeket nem szennyezik, károsítják.

Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos engedélyezési eljárások közül

- a négy beépített szintnél magasabb, vagy 7 méternél nagyobb fesztávú tartószerkezeteket tartalmazó, előre gyártott vagy vázas tartószerkezetű épületeknél,
- a meredek, csúszásveszélyesnek ismert területek beépítésekor,
- az 5 m-nél nagyobb szabad magasságú földet megtámasztó építményeknél,
- a 3 m-nél nagyobb földvastagságot érintő tereprendezéssel járó építkezések esetén (feltöltés, bevágás)

– és a felsoroltakon túlmenően azon esetekben, amikor a lakosság, a tervező vagy az önkormányzat kedvezőtlen, az általajjal összefüggő jelenségeket észlel, a geológiai szolgálat szakhatósági közreműködését kell igényelni.

Az egyes tevékenységek engedélyezésekor figyelembe kell venni az ásványvagyon-gazdálkodási követelményeket:

- a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény (Bt.) 44.§ (1) bekezdés b) alpont negyedik bekezdése szerint a bányahatóság műszaki biztonsági és munkavédelmi hatáskörébe tartozik az egyes nem bányászati célt szolgáló, bányászati módszerekkel végzett földalatti tevékenységek (aknamélyítés, alagúthajtás...), a mélyépítés kivételével, továbbá
- a Bt. 46.§ (1) bekezdése szerint a bányafelügyelet szakhatóságként működik közre a 300 m²-nél nagyobb alapterületű, bányászati módszerekkel kialakított földalatti térségek létesítésére, használatbavételére és megszüntetésére irányuló építéshatósági engedélyezési eljárásban, amely felett természetes kőzetréteg (homok, agyag, homokkő, mészkő...) található, ha az nem szerves része a földfelszín feletti építménynek (földalatti tároló térség), valamint
- a Bt. végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII.19.) Korm. rendelet 32.§ (3) bekezdés szerint a földalatti tárolótérség állagmegóvása keretében végzett felújítási munkákat bányászati szakértők közreműködésével szabad végezni, valamint
- a Bt. 1.§ (1) bekezdés b) alpontja szerint a tereprendezéssel összefüggésben végzett ásványi nyersanyag kitermelése után, ha az ásványi nyersanyag üzletszerű felhasználásával, vagy értékesítésével jár együtt, az államot a Bt. 20.§-a szerinti bányajáradék illet meg, továbbá
- a Bt. 44/A §-a alapján a tereprendezés engedélyezésére irányuló eljárásokban a Bányakapitányság szakhatóságként működik közre.

A termőföldön történő beruházásokat úgy kell megtervezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozza. Termőföldön történő beruházások és bármilyen építmény elhelyezése esetén ugyanezen tv. 70.§ (2) bekezdése értelmében a talajvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulását a beruházónak be kell szereznie az engedélyhez.

A vizek védelme a felszíni és felszín alatti vizekre és azok készleteire terjed ki. A környezet igénybevétele – így különösen a vízviszonyokba történő beavatkozások - esetén biztosítani kell, hogy a víz, mint tájalkotó tényező fennmaradjon, a vízi és víz közeli élővilág fennmaradásához szükséges feltételek, valamint a vizek hasznosíthatóságát elősegítő körülmények ne romoljanak.

A felszín alatti vizek minőségi védelmét szolgáló 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából Székesfehérvár érzékeny területű a 7/2005. (III.1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásai szerint. A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében a kockázatos anyagok elhelyezése, továbbá a felszín alatti vízbe történő közvetlen és közvetett bevezetése tilos, illetve a létesítési engedélyezés során megállapított feltételek szerint – engedély alapján - történhet.

Élővízbe és a közcsatorna-hálózatba bocsátott szennyvíz vagy folyékony hulladék esetén a szennyezőanyag tartalomra vonatkozó határértékeket, küszöbértékeket be kell tartani. a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló, módosított 220/2004. (VII.21.) Kormányrendelet és a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint. A település szennyvíztisztító rendszerének korszerűsítésekor a határértékek betartása kiemelt szempont.

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvényt, melynek 28.§ (1) bekezdése szerint vízjogi engedély szükséges – jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve – vízimunka elvégzéséhez, illetve vízilétesítmény megépítéséhez, átalakításához és megszüntetéséhez (létesítési engedély), továbbá annak használatba vételéhez, üzemeltetéséhez, valamint minden vízhasználathoz (üzemeltetési engedély) figyelembe kell venni. A beruházási program megvalósítása során új kút fúrásakor, szennyvízelőkezelésnél, szennyvíztisztító korszerűsítésénél, csatornázásnál, átfogó vízrendezésnél, vízfolyás-rendezésnél, stb. kell a szükséges engedélyezéseket lefolytatni.

A vízjogi engedélyt a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőségtől kell megkérni a 18/1996. (VI.13.) KHVM rendeletben foglaltak betartásával.

A tervek engedélyezése csak a szabályozási előírásokban rögzített, és minden esetben kötelezően bevonandó szakhatóságok, valamint a szakterületük szerint érintett szakhatóságok és más eljárásban eljáró hatóságok pozitív állásfoglalása alapján történhet.

Mélyfekvéses területeken építési tevékenység csak a talajvíz szintek vizsgálata alapján engedélyezhető, mezőgazdasági tevékenység pedig csak a földhasználók kockázatára végezhető.

A vizek és közcélú vízilétesítményekkel kapcsolatban a 120/1999. (VIII.6.) Korm. rendelet előírásait kell érvényesíteni.

Az ivóvíz- és ásvány-gyógyvízkezelő, -tározó műtárgyak és szállító vezetékek védőterületeiről és védősávjairól a 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet 4. sz. melléklete rendelkezik a következők szerint:

Műtárgyak	Védőterületek méretezése
Zárt vagy épületben lévő vízkezelő vagy tároló	A védőterület sugara a műtárgy vagy építmény külső szélétől számított 10 m. 5 m-nél magasabb földfeltöltés esetén a rézsú talpától mért 5 m.
Szabadban, nyílt vízfelszínnel történő vízkezelés vagy tárolás	50 m (különleges esetekben max. 100 m).
Víztechnológiai célra történő levegőbeszívás helye (légszűrés nélküli esetben)	A védőterület szélétől legalább 20 m-re, a terepszint felett legalább 3 m-re.
Víztornyok (magastéri tárolók) zártrendszerű átemelő és nyomásfokozók	Védőterületek nem, csak a vezetékek védősávjának kijelölése szükséges.
Földbe fektetett vízvezeték	A védősáv határa a vezeték felett a föld felszínéig, alatta 1 m mélységig, kétoldalt 2-2 m távolságig terjed.

Műtárgyak	Védőterületek méretezése
Párhuzamosan haladó vízvezetékek és szennyvízcsatornák	
ha a szennyvízcsatorna magasabban fekszik, mint a vízcső, vagy ha mélyebben fekszik, de a vízvezeték talajvízben, vagy annak közelében van	A védősáv szélessége a vízcső mindkét oldalán vízszintes irányban mért 1-1 m; 2 m-nél kisebb tengelytávolságú két vezeték esetében megfelelő állékonyságú szennyvízcsatorna alkalmazásával.
- ha a szennyvízcsatorna mélyebben fekszik, mint a vízcső és a vízcső száraz talajban van - nyomás alatti szennyvízcsatornacső esetében	A védősáv szélessége a vízcső mindkét oldalán vízszintes irányban mért 0,5-0,5 m. A védősáv szélessége a vízcső mindkét oldalán vízszintes irányban 2-2 m.
Szennyvízcsatorna és vízvezetékcső kereszteződése	
- ha a szennyvízcsatorna magasabban fekszik, mint a vízcső - ha a szennyvízcsatorna mélyebben fekszik, mint a vízcső és a két vezeték közötti szintkülönbség 0,5 m-nél kisebb - ha a szennyvízcsatorna mélyebben fekszik, mint a vízcső és a két vezeték közötti szintkülönbség 0,5-1 m között van	A szennyvízcsatorna elhelyezése a keresztezési ponttól számított 2-2 m hosszúságú vízzáró védőcsőben vagy fedett vasbeton vályúban a közúti terhelés mértékének megfelelő állékonysággal. A vízcső megépítése a keresztezési ponttól mindkét irányban mért 2-2 m, összesen tehát 4 m hosszúságon belül csöktetés nélkül, a szennyvízcsatorna építése a keresztezési ponttól mindkét irányban mért 1-1 m, összesen tehát 2 m hosszban, legalább 10 cm vastag beton burkolattal. A vezetékek építésére az előző bekezdésben a szennyvízcsatornára vonatkozóan foglaltak az irányadók.

A vízjogi engedélyezési eljárást megelőzően több fejlesztési programterv alapján előzetes vizsgálatokat kell készíteni.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) kormányrendelet rögzíti az előzetes (környezeti) vizsgálat szabályait. A jogszabály alapján néhány példa a vizsgálat elvégzésének szükségességére:

- Építmény vagy épületegyüttes beépített, vagy beépítésre szánt területen 3 ha területfoglalástól (területfoglaláson a tevékenység megvalósításához szükséges telek vagy telkek teljes és összes területét kell érteni), vagy 300 parkolóhelytől
- Szálláshely-szolgáltató épület vagy épületegyüttes (a kapcsolódó létesítményekkel együtt) mező-, erdő-, vízgazdálkodási célra használt területen 500 szálláshelytől vagy 3 ha területfoglalástól
- Villamos légvezeték 20 kV-tól
- Stb.

Az előzetes vizsgálati eljárás során a „zöldhatóság” dönt, hogy környezeti hatásvizsgálat (további eljárást igényel!) elvégzését szükségesnek tartja-e!

7.3. LEVEGŐMINŐSÉG-VÉDELLEM

A településrész levegőminőségét a 8-as és a 70-es sz. I. rendű főutak közlekedési eredetű légszennyezőanyag-terhelése határozza meg. A téli időszakban a közüzemek és a lakosság fűtési eredetű légszennyezőanyag-terhelése jelentkezik. A főközlekedési utak mentén a védendő lakófunkció visszaszorítására kell törekedni. A fűtési eredetű légszennyezőanyag-terhelés mérséklése illetve szintentartása érdekében a környezetkímélőnek tekinthető földgáz tüzelést kell preferálni.

A levegőtisztaság-védelemmel kapcsolatos követelmények a következők:

A levegő védelmével kapcsolatos szabályok zömét a többször módosított 21/2001. (II.14.) Kormányrendelet tartalmazza. A levegőterhelést okozó forrásokra, tevékenységekre, technológiákra, létesítményekre (a továbbiakban: légszennyező forrás) az elérhető legjobb technika alapján, jogszabályban, illetőleg a környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében kibocsátási határértéket, levegővédelmi követelményeket kell megállapítani.

A légszennyezettségi határértékekről a többször módosított 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet rendelkezik. A jogszabály 4.§ (1) bekezdésének rendelkezése szerint a rendelet 1.1. számú mellékletében szereplő légszennyező anyagokra – a rendelet (4) bekezdésében foglaltak kivételével – a légszennyezettség abban meghatározott egészségügyi határértékeit kell alkalmazni az ország egész területére.

A (4) bekezdés rendelkezik a jogszabály 2. számú mellékletében felsorolt légszennyező anyagok esetében meghatározott területre vonatkozó ökológiai határértékekről.

A légszennyezettség egészségügyi határértékei egyes légszennyező anyagokra vonatkozóan

Légszennyező anyag [CAS szám]	Veszélyességi fokozat	Határérték (µg/m³)		
		órás	24 órás	éves
Kén-dioxid [7446-09-5]	III.	250	125	50
Nitrogén-dioxid [10102-44-0]	II.	100	85	40
Szén-monoxid [630-08-0]	II.	10.000	5.000*	3.000
Szálló por (összes lebegő por)	III.	200	100	50
Szálló por (PM ₁₀)	III.	-	50	40
		30 napos határérték		éves határérték
Ülepedő por, toxikus anyagot nem tartalmaz	IV.	16 g/m² x 30 nap		120 t/km² x év

* Napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma, amelyet az órás átlagok alapján készített 8 órás mozgó átlagértékekből kell kiválasztani.

A tervezési terület jelenlegi állapotának megfelelő, az alapállapotot jelentő levegőminőségi helyzetének megítéléséhez a terület légszennyezettségi paramétereit az egészségügyi határértékekkel kell összevetni. Esetünkben az ökológiai határértékekkel nem kell számolni, tekintettel arra, hogy a tervezési terület jellemzői illetve paraméterei nem elégítik ki a jogszabály 2. sz. melléklete II. fejezetében meghatározott eseteket.

Egyes tevékenységek és berendezések illékony szerves vegyület kibocsátásainak korlátozásáról illetve az oldószer-felhasználás küszöbértékeiről, valamint kibocsátási határértékeiről külön jogszabály rendelkezik a 10/2001. (IV.19.) KöM rendelettel.

A nagyobb hőteljesítményű (140 kW_{th} és ennél nagyobb, de 50 MW_{th}-nál kisebb névleges bemenő teljesítményű) tüzelőberendezések légszennyezőanyagainak technológiai kibocsátási határértékeiről a 23/2001. (XI.13.) KöM rendelet tartalmaz előírásokat. A fűtőmű, erőmű nagyságrendű teljesítményekre (50 MW_{th} felett) külön jogszabályok rendelkeznek.

A módosított 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§-a szerint a rendelet 2. sz. mellékletében felsorolt **új tevékenységek** esetén védelmi övezetet kell kialakítani. A védelmi övezetben állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint időszakos vagy átmeneti emberi tartózkodásra szolgáló létesítmény (így különösen oktatási, egészségügyi, üdülési célt szolgáló létesítmény), levegőterhelésre érzékeny, élelmezési célt szolgáló növényi kultúra nem telepíthető. A védelmi övezet kialakításával kapcsolatos költségek viselése a légszennyezőt terhelik.

A **meglévő telephelyen** tervezett új vagy felújításra kerülő forrás esetében – a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 6.§ (4) bekezdése szerint - a környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásban, a közegészségügyi hatóság és a települési önkormányzat jegyzőjének szakhatósági állásfoglalása alapján a jogszabály mellékletében megfogalmazott védelmi övezet nagyságértékénél kisebb értéket is engedélyezhet.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárások során állapítja meg a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatóság az elérhető legjobb technikán alapuló intézkedéseket. A környezeti hatásvizsgálati és az

egységes környezethasználati engedélyezési eljárás szabályait a 314/2005. (XII.25.) kormányrendelet határozza meg.

7.4. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A Ráchegyi területen jelenleg is biztosított a közüzemi hulladékszállítás. A lakó és központi funkciókat felváltó kereskedelmi-szolgáltató létesítmények engedélyezése során külön figyelmet kell fordítani a bontási és építési hulladékok gyűjtésére, kezelésére és a 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet szerinti elszámolási kötelezettségekre.

A kereskedelmi-szolgáltató létesítményekben külön raktárakat kell biztosítani a visszaszármaztatott termékű hulladékok számára (pl. elektronikai hulladékok).

A hulladékgazdálkodással szemben támasztott követelmények a következők:

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény alapján kell szervezni és végezni. A hulladék "termelő" köteles gondoskodni a hulladékok előírás szerű gyűjtéséről, tárolásáról, a területről történő kiszállításáról, valamint ártalmatlanításáról, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását. A településen a környezet veszélyeztetésének minimalizálása érdekében kizárólag hulladékszegény technológiák telepítését szabad engedélyezni úgy, hogy a keletkező hulladékok hasznosítására, ártalmatlanítására rendelkezésre álljon engedéllyel és kapacitással bíró szolgáltató szervezet.

A településen keletkezett **lakossági hulladék** összetétele rendkívül inhomogén, nagy szervesanyag-tartalmú háztartási hulladék mellett tartalmaz még vegyes kerti és veszélyes hulladékot (növényvédőszeres göngyöleg, lejárt szavatosságú gyógyszer, használt elem, stb.) is, ezért elhelyezését rendkívüli gondossággal kell megoldani.

A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény alapján az önkormányzat hulladékgazdálkodási feladatainak ellátása során gondoskodni kell a hulladéklerakók felülvizsgálatáról és továbbüzemeltetésük lehetőségeinek feltárásáról, a hasznosítható hulladékok szelektív gyűjtésének megteremtéséről, a biológiailag lebomló szervesanyag tartalom csökkentéséről (komposztáló telep létesítése).

Meg kell teremteni a hulladékok átvételére egész évben alkalmas gyűjtőpontok és hulladékudvarok kialakításának lehetőségét, a bontási hulladékok válogatását, értékesítését, a megmaradó anyagok esetleges lerakását biztosító telep létesítését.

A 2000. évi XLIII. törvény szerint el kellett készíteni a település komplex hulladékgazdálkodási tervét. A felhagyott hulladéklerakó rekultivációját a hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről szóló 20/2006. (IV.5.) KvVM rendelet szerint kell végrehajtani.

A települési szilárd hulladékok kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályairól szóló 5/2002. (X.29.) KvVM rendelet elvárásai teljesülésével a települési környezet környezetterhelése minimalizálható. A jelenlegi hulladékkezelő és -lerakó környezetterhelése megszűnik.

A köztisztasággal összefüggő, a rendezési tervvel egyidőben meghozandó rendeletben kell meghatározni a közterületen kijelölendő hulladékgyűjtő pontok helyét.

A hulladékkezelési közszolgáltató kiválasztásáról és a közszolgáltatási szerződésről a 241/2000. (XII.23.) Korm. rendelet, a települési hulladékkezelési közszolgáltatási díj megállapításának részletes szakmai szabályairól a 242/2000. (XII.23.) Korm. rendelet rendelkezik. A települési hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek feltételeit a 213/2001. (XI.14.) Korm. rendelet szabályozza.

A hulladékok jegyzékét a többször módosított 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet tartalmazza.

Az engedélyezési tervdokumentációnak tartalmaznia kell az építési és bontási hulladékok kezelésére, a keletkezett hulladékok mennyiségének tervezésére és elszámolására, azaz építési és bontási hulladékokkal kapcsolatos tevékenységre vonatkozó tervlapokat, az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet 2. és 3. sz. melléklete szerint.

A hulladékok közül megkülönböztetett figyelmet kell fordítani a **veszélyes hulladékokra**. A veszélyes hulladékok gyűjtésére, kezelésére, tárolására és ártalmatlanítására a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásai vonatkoznak. A veszélyes hulladék termelő köteles gondoskodni a hulladékok előírás szerinti kezeléséről, melynek elsődleges célja, hogy megakadályozza a hulladék talajba, felszíni- és felszín alatti vízbe és levegőbe jutását.

A hulladékok egyik speciális fajtája az állattenyésztés során keletkező állati tetem, hulladék. Az állati tetemek elhelyezésére az Országos Hulladékgazdálkodási Tervről szóló 110/2002. (XII.12.) OGY határozat, valamint a 71/2003. (VI.27.) FVM rendelet értelmében 2005. december 31-e után nem történhet döggútban, dögtéren. A döggút hiánya miatt a fehérje-feldolgozó üzembe való szállítás a megnyugtató hosszútávú megoldás. Javasolható az önkormányzatnak a fehérje-feldolgozó szervezet gyűjtőkonténerének elhelyezése a lakosság számára, melynek szabályait az állati hulladékok kezelésének szabályairól szóló 71/2003. (VI.27.) FVM rendelet rögzíti.

7.5. ZAJ- ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

Ráchegy zajhelyzetét elsősorban a 8-as és a 70-es sz. főutak terhelése határozza meg. Zajvédelmi szempontból nem engedélyezhető a főutak térségében új védendő lakóépületek létrehozása.

A tömb-belső feltárások elmaradásával, a beépítés intenzitás mérséklésével a lakóterületek környezetminősége megőrizhető, javítható.

A lakóterületeken „telepengedély”-hez kötött tevékenységekhez kapcsolódó létesítmények a környezethasználatok mérséklése és a lakosság nyugalmanak biztosítása érdekében nem alakíthatók ki (a hatályos TEÁOR kódszámok csoportosítása szerint):

vegyi anyag készítő és előállító [24.1, 24.2], építési betontermékgyártás [26.61], előkevert beton gyártása [26.63], habarcsgyártás [26.64], egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása [26.66], kömegmunkálás [26.70], csiszoló termék gyártása [26.81], vas, acél, vasötvözet-alapanyag gyártása [27.10], öntött cső gyártása [27.21], acélcső gyártás [27.22], hidegen húzott vas, acéltermék gyártása [27.31],

alumíniumgyártás [27.42], ólom, cink, ón gyártása [27.43], rézgyártás [27.44], fémszerkezet gyártás (fémszerkezet lakatos) [28.11], fémtartály gyártása [28.21], fémalakítás, porkohászat [28.40], fémfelület kezelés (pl. galvanizáló, ónozó, olmozó, mártó) [28.51], gépgyártás [29.24, 29.31, 29.32, 29.40, 29.51, 29.52, 29.53, 29.54, 29.55, 29.56], autófényező, karosszérialakatos, autóbontó [50.20], műanyagfeldolgozás, műanyagdarálás, -darabolás [25.24], építőanyagkereskedés [51.53, 52.46].

A fenti szabályozó, korlátozó követelményeket a **HÉSZ tervezet 26.§ (3) bek.** tartalmazza

Környezeti zajvédelmi követelmények a következők:

A környezeti zaj- és rezgésvédelem területén érvényes rendeletek, előírások megtartásával biztosítható a környezetvédelmi szempontból is megfelelő települési környezet kialakítása. A területrendezés, településfejlesztés során kell érvényesíteni azokat az előírásokat, melyekkel a káros hatások kialakulása megelőzhető, a meglévő hatások csökkenthetők, illetve bizonyos területeken a kedvező állapot megtartható.

A környezeti zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a többször módosított 12/1983. (V.12.) Mt rendelet tartalmazza, mely többek között előírja, hogy a területrendezés során a környezeti zajt, illetve rezgést kibocsátó, illetve a zajtól, rezgéstől védendő létesítményeket úgy kell tervezni, egymáshoz viszonyítva elhelyezni, hogy a jogszabályban előírt követelmények teljesüljenek. Előírja továbbá a meglévő létesítményekre vonatkozóan, hogy a határértéken felüli kibocsátást, terhelést fokozatosan meg kell szüntetni.

A rendelet meghatározza a létesítéssel kapcsolatos követelményeket is. E szerint zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, illetve üzemeltethető, hogy környezeti zajkibocsátása nem haladhatja meg a jogszabályban előírt zajterhelési határértékeket. [Jelenleg a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendeletben foglaltak.]

Az üzletek és kereskedelmi egységek, vendéglátó üzletek a lakosság jogos érdekeit, nyugalmaát sértő tevékenysége, működése esetén (pl. zavaró, határértéket meghaladó zajterhelés) a jegyző korlátozó intézkedéseket érvényesít, az üzletek működéséről és a belkereskedelmi tevékenység folytatásának feltételeiről szóló többször módosított 4/1997. (I.22.) Kormányrendelet 17.§ (4) bekezdése és 18.§-a szerint.

Meglévő közlekedési útvonalak melletti, új tervezésű, vagy megváltozott övezeti besorolású területeken, megfelelő beépítési távolság meghatározásával és betartásával, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

Korszerűsítés, útkapacitás bővítés esetében, ha a változást megelőző állapotban már határérték túllépés állt fenn, akkor legalább a változást megelőző zajterhelés a követelmény. Új út létesítésének, a forgalmi viszonyok lényeges és tartós megváltozását eredményező felújítása, korszerűsítés tervezésekor a zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell. Ennek érdekében a hosszú távra tervezett forgalom figyelembevételével zajcsökkentő létesítmények, berendezések alkalmazását kell szükség esetén előírni és biztosítani. [Jelenleg a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM együttes rendelet 3. sz. melléklete határozza meg.]

A települések területére, az OTÉK szerint meghatározott terület-felhasználási egységekre, illetve a beépítésre szánt területek esetén építési övezetekre, beépítésre nem szánt területek esetén övezetekre vonatkozóan, a zajterhelési határértékeket tartalmazó KöM-EüM együttes rendelet figyelembevételével a következő határértékek érvényesítendőek.

Üzemi-, szolgáltató létesítmények esetében

- lakó- és intézményterület laza beépítéssel
OTÉK szerint: L_{KEL} (kertvárosias lakóterület), V_{KV} (településközpont vegyes)
 $L_{TH \text{ nappal}} = 50 \text{ dB}$ $L_{TH \text{ éjjel}} = 40 \text{ dB}$
- ipari-gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület, lakóépületekkel vegyesen
OTÉK szerint: G_{ip} , G_{ksz} , (ipari-gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató terület)
 $L_{TH \text{ nappal}} = 60 \text{ dB}$ $L_{TH \text{ éjjel}} = 50 \text{ dB}$

Védett létesítmény, épület (lakó- és intézményépület) nélküli ipari- gazdasági területekre a hivatkozott KöM-EüM együttes rendelet nem állapít meg zajterhelési határértékeket.

Közlekedési létesítmények melletti területeken megengedett zajterhelési határértékek

- I. rendű főút mentén lakóterületen és gazdasági területen
 $L_{TH \text{ nappal}} = 65 \text{ dB}$ $L_{TH \text{ éjjel}} = 55 \text{ dB}$
- Mellék, mellékutak mentén, laza beépítésű lakó- és intézményterületen (OTÉK szerint L_f)
 $L_{TH \text{ nappal}} = 60 \text{ dB}$ $L_{TH \text{ éjjel}} = 50 \text{ dB}$
- Lakóutak mentén, laza beépítésű lakó- és intézményterületén (OTÉK szerint L_f)
 $L_{TH \text{ nappal}} = 55 \text{ dB}$ $L_{TH \text{ éjjel}} = 45 \text{ dB}$

Újonnan létesülő lakó- és közösségi épületekben a külső környezetből származó rezgések megengedett egyenértékű, súlyozott rezgésgyorsulás értékeit a KöM-EüM együttes rendelet 5. sz. melléklete tartalmazza.

8. KÖZMŰVESÍTÉS

A jelenleg érvényben lévő szabályozási tervhez valamennyi közművezeték vonatkozásában részletes elemzés és javaslat készült. E munka volt az alapja az elmúlt hat év közműfejlesztési feladatainak.

A városrész mind a vízi, mind az energia közművek vonatkozásában megfelelően ellátottnak tekinthető, illetve a megvalósításhoz kiviteli tervekkel rendelkezik.

9. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

9.1 ÉPÍTÉSZETI – MŰEMLÉKI MUNKARÉSZ

Előzmények

Székesfehérvárra 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv) szellemében településfejlesztési koncepció, majd 2004-ben településszerkezeti terv készült.

Mind a koncepció, mind a terv vázolta a városfejlesztés céljait és irányait, foglalkozott a város nagyságrendjének kérdéskörével, rögzítette a legfontosabb fejlesztési és rendezési feladatokat.

Fenti terv alátámasztó munkarészeként örökségvédelmi hatástanulmány is készült.

A tanulmány főbb fejezetei:

- A település története- korok (őskortól napjainkig),
- A város kialakulása és fejlődése – a honfoglalástól napjainkig,
- A városszerkezet alakulása, városkarakterek,
- A városrészek fejlődése,
- Örökségvédelmi javaslat,
 - Régészeti örökség védelme
 - Műemlékvédelem
 - Helyi értékvédelem
 - Települési karakterek védelme
 - Természeti értékek védelme

/E fejezetben rajzi és táblázatos mellékletek is készültek./

A hatástanulmány alapján rögzíthető, hogy Ráchegy területe XIX. század végén a Budai út mentén, majd Trianon után, 1930-at követően indult erőteljes fejlődésnek. Erre utalnak az utcanevek is.

A zömmel családi házas karakterű városrész fejlődésének újabb szakasza az 1970-es évekhez kötődik, ekkor épül a KÖFÉM lakótelep, s mai „lakóparkok” közvetlen elődje, a Fiumei úti társasház telep, valamint a Zombori úti társasházak.

A városrész napjainkban is kedvelt lakóterület, ahol elsődlegesen kertvárosias karakterű fejlesztés iránt van érdeklődés.

Változtatási szándokok

Székesfehérvár, Ráchegy településrészre az AEDIS Kft. 1997-ben kapott megbízást, hogy elkészítse a részletes rendezési tervet, melyet az önkormányzat 46/1998.(XII.17.) rendelettel hagyott jóvá.

Az elfogadás óta több lakossági és önkormányzati fejlesztési és módosítási igény merült fel a tervvel kapcsolatban, melyeket az alábbi felsorolás taglal.

- Budai út és a Seregélyesi út mentén található területsáv funkcióváltása új övezeti besorolást indokol,
- A KÖFÉM lakótelep személygépkocsi tárolási igényének tovább csökkentése, potenciális parkoló- és garázshelyek kijelölésére javaslat tétel,
- A terven jelölt kötelező tömbfeltárások felülvizsgálata a megvalósíthatóság tekintetében,
- valamint a Dolovai sorra való rákötés lehetőségének vizsgálata Kórogyi utca felől,

- A Rácbánya hasznosítása rekreációs parkként, ennek pontos terület igénye illetve az új program szellemében a műszaki paraméterek meghatározása rendezési szempontok alapján.
- Egyéb felmerülő lakossági igények a terv módosításával kapcsolatban,
- Fel kell tüntetni a jóváhagyástól eltelt időszakban történt telekalakításokat és megépült új épületeket, építményeket,
- A kertvárosi lakóterületek övezetében jelölt telkenkénti építési helyek törlése.

A belterületen található Ráchegy városrészre készült rendezési tervmódosítási igényei alapján megállapítható, hogy a kisebb módosítások és pontosítások mellett metodikai jellegű módosítás javasolt.

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nyilvántartása, nyilatkozata (2006.09.25; 430/2610/1/2006 üi. sz.) és a helyszíni bejárás szerint a terv műemléket és annak környezetét nem érinti.

Az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) számú NKÖM rendelet alapján a tanulmány a következőket állapítja meg:

A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK ÖSSZESÍTŐTÁBLÁZATA AZ NKÖM RENDELET ALAPJÁN

1. VIZSGÁLATOK

Az épített környezet védelme szempontjából az egyik legfontosabb múltbéli tényező a városszerkezet. Székesfehérvár szerkezeti fejlődése négy nagyobb szakaszra bontható:

- X-XVI. században, a jelenlegi történelmi belváros várfallal körülvett képződmény volt, melyet mocsaras és vízfolyásos területek határoltak.
- XVI-XVII században nem volt számottevő fejlődés, inkább visszafejlődés volt a jellemző.
- XVII-XIX. században újra fejlődésnek indul a település gazdaságilag, társadalmilag és térbelileg is –a település a várfalon kívülre kerül, elkezdődik a külvárosi részek összenövése.
- XX. században a vasútvonal fejlesztése jelentős lökést ad a további területi fejlődéseknek – keleti város része ekkor alakul ki. A meglévő területeket „éli fel” a város, városiasodás a jellemző. A régen fontos szerkezeti elemnek minősülő csatornák ekkor szűnnek meg. A jelentős lakásigény oldása érdekében lakótelep méretű beavatkozások történtek, a régi struktúra helyébe új elemek és építmények kerültek a kor akkori építészeti minőségének megfelelően.

A Ráchegyi városrész az 1930-as és 40-es években került kialakításra. Ekkor már főbb közlekedési tengelyek megvoltak – Budai út, vasútvonal, stb. A mára kialakult végleges szerkezetét az 1970-80-as években alakították ki.

Területhasználatát tekintve a terület átalakulóban van egy helyen – Budai úti sáv, melyben lakófunkciódominál a kereskedelmi-szolgáltató funkció is erőteljesen megjelent. A fennmaradó többi helyen továbbra is lakófunkció dominál.

A szerkezet kialakulnak tekinthető, azonban számos esetben a keresztmetszeti tényezők nem minden esetben megfelelőek a gépjárművel közlekedők számára – Pancsovai utca, Bánáti út, Zágrábi út, a Titeli út egy szakasza.

A beépítések karakterét tekintve a kertvárosias beépítéstől a nagyvárosiasig minden megtalálható. A nagyvárosias és kiskvárosias 4-10 szint között mozgó beépítések a terület keleti részén helyezkednek el pont- illetve sávházias beépítési módban – Köfém lakótelep. A nyugati részen kifejezetten kertvárosias lakóterületek találhatók, földszintes - néhány esetben földszint+tetőter - beépítéssel. A kertvárosias területek egy kisebb lakótelepet fognak közre – Berkes lakótelep, mely sűrű beépítésével és földszint+emelet ráépítéses kialakításával jellemzően más karaktert képvisel. Jelentős, értékes védelemre javasolható épület, építmény nincs a tervezési területen.

2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK: A TÉR- ÉS IDŐBELI FOLYAMATOK

A) TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁS:

- A Rácbánya rekultiválásra kerül, rekreációs parkként kerül kialakításra.

B) TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETHASZNÁLATI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁS

- Jelentős szerkezeti változás nem tervezett a meglévő szerkezetben, csak a már meglévő útkeresztmetszetek szélesítése javasolt, ahol szükséges,
- Beépítettség szempontjából kialakulnak tekintendő a terület, a fent említett Budai és Seregélyesi út menti területsávokon a terv magasabb beépítettséget enged.

C) INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁS

- a terület közművekkel ellátott, az új épületek közműellátottsága megoldandó

D) NÉPESSÉG, ÉLETMÓD, TÁRSADALOM, KULTÚRA VÁLTOZÁSA

- nem jellemző a területre

3. HATÁSELEMZÉS

A) TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSHÁLÓZATI KÖVETKEZMÉNYEK

- nincs ilyen a területen

B) TERMÉSZETI, TÁJ HATÁSOK

- Az újra hasznosított rácbánya területén, mely közel 3,8 ha a rekreációs és szabadidős funkciók mellett kulturális és oktatási feladatoknak is biztosít helyet. A bányatelek környezetében lévő építési telkek beépíthetőségét a terv szigorú előírásokhoz köti.

C) A TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

- A Budai és a Seregélyesi út mentén a funkcióváltás következtében esetleges átépítések várhatók, melyek intenzívebb beépítést eredményezhetnek.

D) RÉGÉSZETI EMLÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI

- A területen nincs régészeti lelőhely - külön fejezet

E) TÖRTÉNETI TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA

- Nem változik

F) MŰEMLÉKI EGYÜTTESOK, MŰEMLÉKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN, TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN

- Műemlék nincs a területen

G) MŰEMLÉKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI

- Nem értelmezhető a területen

H) TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI

- A terület beépültnek tekinthető, karakter változás esetlegesen a Budai út mentén változhat.

I) KÖRNYEZETI TERHELÉSEK ÉS AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK ÖSSZEFÜGGÉSEI

- Nincs

J) FOLYAMATOK IRÁNYA, VISSZAFORDÍTHATÓSÁGA

- A terv a fenntarthatóság elvében kezelte a területet és a jelenlegi minőségi állapot megtartásával és annak javulásával számol környezeti és műszaki tekintetben egyaránt.

K) KÁRENYHÍTÉS LEHETŐSÉGE, KÖLTSÉGE, ILLETVE ELLENTÉTELEZÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

- Nem jelentkezik épített örökséggel kapcsolatban

9.2. RÉGÉSZETI MUNKARÉSZ

Előzmények

Jelen hatástanulmány Székesfehérvár Ráchehy terület (Budai út - Kadocsa út - Seregélyesi út - Verseci út - 9822/5 hrsz-ú út) módosított szabályozási tervhez készült, így nem feladata a település teljes közigazgatási területén ismert régészeti lelőhelyeket számba venni, illetve térképre feltüntetni, azonban fontosnak tartjuk megemlíteni azokat.

Régészeti, történeti adatok

Székesfehérvár területéről a legkorábbi adatok a neolitikumból származnak. E korszak település nyomai a város déli, dél – nyugati, északi, észak – nyugati részein kerültek elő.

Bronzkori és vaskori leletek elszórtan az egész város területén megtalálhatók, beleértve a mai belvárost is.

A római korból több helyről került elő leletanyag, település nyoma azonban csak két helyen mutatható ki: egy kora császárkori (I. – II. sz.) úgynevezett bennszülött település, illetve egy beneficiarius állomás (az ókorban ez a mai rendőrségnek felel meg). Ez időszakban a mai város területén ismereteink szerint egy észak – nyugat – dél – kelet irányú út haladt át, a várostól északra és délre egy – egy nyugat irányú főútvonal található.

Avar leletek a város dél – keleti részein kerültek elő.

A honfoglalás korából és a következő időszakból származó jelentős mennyiségű lelet, temető, a terület fontosságát és a település sűrűségének megnövekedését jelzi.

A kora Árpádkorban használt temetők a város három pontján lokalizálhatók: a város dél – nyugati, déli, dél – keleti részén a legkorábbi sírokkal találkozunk, ezek a honfoglalás korával indulnak és megközelítőleg 1020-ig vannak használatban, a belvárosban lévő a X. század közepétől a X – XI. század fordulójáig, a belvárostól nyugatra, illetve a város dél – nyugati részén lévő a X. század közepétől, utolsó harmadától az Árpádkorban végig folyamatosan használták.

A XII. századtól kezdve a régészeti adatokat írott – a kor jellemzőjeként ismert „okleveles” - adatok egészítik ki, melyek a város legfontosabb társadalmi és gazdasági helyeire vonatkozó adatokat tartalmazzák.

Az Árpádkort követő időszakban Fehérvár, elsősorban az István király által épített Basilica miatt megőrizte jelentőségét.

A török uralom alatt a XVII. században a városból jellegzetes török végvár lett, a török idősakra jellegzetes épületekkel, kereskedelmi funkciót betöltő építményekkel, helységekkel.

A középkorban Magyarországon áthaladó legjelentősebb hadi- és kereskedelmi utak, melyek a város területét érintették jelentős hatással voltak annak térbeli fejlődésére. A várost biztonságossá a védelmi célra készült árkok, töltések tették. A középkori városmagot a régészeti terepbejárások szerint több falu vette körül.

Az 1700-as években szerbeket és németeket is telepítettek a városba, a betelepítéssel párhuzamosan városrészi léptékű fejlesztések is voltak, a régi épített emlékeket nem őrizték meg. A szabadságharcok alkalmával a városfalak és a vár is ostrom alá kerül, de jelentősebb sérülés nélkül továbbra is állnak a XIX. században.

1860-ban kezdődik meg a vasútvonal építése.

1938-ban – Szent István éve – fejeződik be a belváros rekonstrukciója, mely magába foglalta a királyi bazilika feltárását, a belváros műemléki helyreállítását és számtalan szobor elhelyezését. Ekkora tehető jelentős számú régészeti lelet feltárása.

A város iparpolitikája miatt a lélekszáma az '50 –es években jelentősen megugrott, így a lakásprobléma megoldásának szükségessége is égető probléma lett.

Tervezett változtatások

A Budai és Seregélyesi út mentén új övezeti besorolás javasolt funkcióváltás miatt, mely a területet szerkezetileg nem érinti, azonban a területen végbemenő urbanizációs folyamatok indokoltá tették.

A Rácbánya bányatelkének pontos lehatárolása szükséges a tervezett hasznosítás érdekében.

A terv kisebb közterület céljára történő kiszabályozásokat javasol a 9737/1-2; 9465-66; 8169-70 hrsz-ú telkeken, melyek a zavartalan és akadálymentes közlekedéshez szükséges területet biztosítják.

A tömbfeltárásokat, melyek a tervben szereplő 02; 10; 12-es számú tömböket érinti javasolt elemekként kerültek jelölésre.

Minden más a rendezési tervet érintő változás csak a szabályozás metodikájában változik meg, jobban igazodva a város egészére készült és jóváhagyott szabályozási tervhez.

Jelenlegi állapot

A jellemzően kertvárosias beépítésű Ráchevy kialakulnak tekinthető, a mellette fekvő KÖFÉM lakóteleppel és az ahhoz kapcsolódó kiszolgáló egységekkel együtt. Az építési telkek közel 100%-a beépített, néhány foghíj található a területen, melyeken már megkezdődtek az építkezések illetve a közel jövőben várhatók azok beépítése. A meglévő telekstruktúra néhány helyen olyan adottságokkal rendelkezik, ahol esetleges tömbfeltárásokkal újabb építési telkek alakíthatók ki.

A közlekedési területek keresztmetszete néhány utcában vagy azok szakaszán nem kielégítő így szélesítésük indokolt.

A Rácbánya területe jelenleg használaton kívül van, az önkormányzat jelenlegi tervei szerint pihenő-szabadidős park kialakítása a cél.

Értékmérés

Székesfehérvár város közigazgatási területén egyedileg védetté nyilvánított régészeti lelőhelyet, illetve több nyilvántartott régészeti lelőhelyet tart számon az örökségvédelem – 136 lelőhely.

Székesfehérvár és közvetlen környéke régészetileg igen jelentős. A területen az őskortól kezdődően a középkor végéig tartunk számon lelőhelyeket, vagyis a terület folyamatosan lakott volt. A honfoglalás korából több igen jelentős temetőt tártak fel, melyek a mai belváros környékén helyezkednek el. Székesfehérvár középkori jelentősége, a királyi Basilica kapcsán közismert. Ez időszakban több fontos úttal számolhatunk, mely ezt a területet érintette, illetve ezen a területen áthaladt.

A tervezési területen és annak közvetlen környezetében regisztrált régészeti lelőhely vagy régészeti érdekű terület nem található.

Hatáselemzés

A tervezést érintő területen nem volt régészeti kutatás.

A tervezési területen útszélesítés minimális földmunkákkal fog járni.

A fedett területen esetlegesen található, eddig még nem ismert régészeti értékeket a földmunkával járó tevékenység fokozottan veszélyezteti, ezért a terület bármilyen változtatásánál fokozottan kell eljárni és a régészeti emlékek előkerülése esetén a jogszabályok szerint kell eljárni.

Hatásmérleg

A tervezési területen eddig **nincs ismert régészeti lelőhely**. A terület nagy része fedett - beépített.

A változtatás, mely terven jelölt ingatlanokat érinti, konkrét régészeti érintettsége mindeközéig nem ismert, nem zárható ki egyértelműen, hogy a földmunkák során mindeközéig ismeretlen régészeti lelőhely vagy lelőhelyek, illetve emlék vagy emlékek kerülnek elő.

A tervezési területen jelenleg régészetileg nyilvántartott terület vagy régészeti érdekű terület nincs.

Régészeti leletek váratlan előkerülése esetén a 2001. évi LXIV. tv. 24. § -ban leírtak szerint kell eljárni többek között az alábbiak szerint:

- A régészeti örökség elemeinek – régészeti feltárás esetén kívüli – előkerülése esetén is törekedni kell az örökségi elemek (régészeti emlék, lelet) helyszíni megőrzésére. Ez esetben a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni, a területileg illetékes önkormányzat jegyzőjének bejelenteni. Emellett a gyorsabb ügyintézés érdekében javasolt egyidejűleg értesíteni a Fejér megyei Múzeumok Igazgatóságát is.
- A lelőhely vagy a lelet megtalálójára köteles a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző, az illetékes múzeum, vagy a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal intézkedéséig gondoskodni. E kötelezettség a felfedezőt, az

ingatlan jogos tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli (2001. évi LXIV. tv. 4. §).

- A bejelentési kötelezettség elmulasztása örökségvédelmi bírság kiszabását vonja maga után (191/2001. Korm. Rend. 3. § (3) bek.).
- A múzeum 24 órán belül írásban köteles nyilatkozni a munka folytathatóságáról. A szükséges beavatkozás költségeit (amennyiben közben a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal nem regisztrált lelőhelyet a helyszínen) a feltárással jogosult régészeti szerv köteles állni. (2001. évi LXIV. tv. 24 és 25. §, 18/2001 NKÖM rendelet 15 §). A lelőhely illetve a lelet bejelentőjét jutalom illeti meg. (2001. évi LXIV. tv. 26. §)

9.3. ÖSSZEFOGLALÁS

A Ráchehy és közvetlen környezete jellemzően kertvárosias karakterű, azonban megtalálható a nagyobb laksűrűségű és szintszámú nagy- és kisvárosias beépítésre jellemző 4-10 szintes beépítések is. A városrész az 1930-40-es években került kialakításra az akkori igényekhez igazodva, majd a későbbiekben folyamatos bővítés és fejlesztések pontjává vált az akkori lakásigények enyhítése és a szomszédos ipari és gazdasági területek ellátása érdekében.

Műemléki építészeti örökség a tervezési területen nem található.

Székesfehérvár közigazgatási területén valamint annak környékén rendkívül nagy számban található régészeti lelőhely /136 nyilvántartott régészeti lelőhely/.

Az őskortól kezdve a középkor végéig - a terület kedvező földrajzi fekvése miatt - szinte folyamatosan lakott volt. A középkori Székesfehérvár, István király által épített Basilica kapcsán rendkívül jelentős szerepet töltött be nem csak a középkori Magyarországon, hanem Európai szinten is. Az itt keresztül haladó utaknak részben katonai, részben kereskedelmi szerepük volt.

Amennyiben régészeti lelet váratlanul (régészeti feltáráson kívüli) előkerül értesíteni kell az illetékes szervet (Fejér megyei Múzeumok Igazgatósága, Kulturális Örökségvédelmi Hivatal) és a jogszabályok szerint kell eljárni.

A váratlanul előkerült régészeti emlék lehet olyan jelentős, hogy az jelentőségénél fogva megőrzendő és bemutatandó, ezáltal a kiviteli tervek módosításra szorulhatnak.

Régészeti örökség a tervezési területen nem található.

Összegezve a vizsgálati és hatáselemzési eredményeket – melyek a NKÖM rendelet alapján készültek - kulturális örökség védelmét mind műemléki, mind régészeti szempontok alapján a jelen tervdokumentáció hátrányosan nem érinti.