

Ráckeve, Major Baromfitelep

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV (I. FELADAT)

2. ütem: partnerségi véleményezési anyag

Pro Régió Ügynökség

2025. június

MEGBÍZÓ



Major Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

Cím: 2300 Ráckeve, Godány út 5.

Tulajdonos, ügyvezető igazgató: Major Zsolt

Telefon: +36 (20) 929-1394

Honlap: www.majorkft.hu

GENERÁLTERVEZŐ



Pro Régió Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Cím: 1071 Budapest, Damjanich utca 48.

Tel: (30) 364 4275

E-mail: proregio@proregio.hu

Honlap: <http://www.proregio.hu>



ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ

Major Zsolt	tulajdonos, ügyvezető igazgató	Major Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
-------------	-----------------------------------	--

GENERÁLTERVEZŐ

Dr. Gordos Tamás	szakmai igazgató	Pro Regio Nonprofit Kft. gordos.tamas@proregio.hu
------------------	------------------	--

TERVEZŐK

Gutai Berta településfejlesztés, szociológia <i>Gutai Berta</i>	településtervező TT/1 01-4858	Pro Regio Nonprofit Kft. gutai.bertha@proregio.hu
Dr. Losonczy Anna Kornélia okl. építészmérnök, urbanista <i>Losonczy Anna</i>	településtervező TT 10-0285	Pro Regio Nonprofit Kft. losonczy.anna@proregio.hu
Kovács Regő Kevin tájrendező-kertépítő mérnök <i>Kovács Regő Kevin</i>	tervező munkatársa	Pro Regio Nonprofit Kft. kovacs.rego@proregio.hu
Horváth Ábel okl. településmérnök <i>Horváth Ábel</i>	településtervező TT 03-0451	Pro Regio Nonprofit Kft. horvath.abel@proregio.hu
Fábián Sára okl. tájépítész mérnök, városépítési-, városgazdálkodási szakmérnök <i>Fábián Sára</i>	tájtervezés, zöldfelület, környezetvédelem TK 01-5251	Pro Regio Nonprofit Kft. fabian.sara@proregio.hu



TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés.....	5
I. A terület és környezetének bemutatása	6
I.1. A terület elhelyezkedése, településszerkezeti összefüggések	6
I.2. A hatályos tervekkel való összefüggések vizsgálata	10
I.3. A hatályos területrendezési tervek megállapításai	16
I.4. Telekvizsgálat.....	19
I.5. Épített környezet	20
I.6. Táji és természeti adottságok, zöldfelületek	23
I.7. Közlekedés	24
I.8. Közművesítettség	24
I.9. Helyzetértékelés	27
II. A fejlesztési cél, a változást szemléltető beépítési terv	28
III. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények.....	31
IV. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	31
V. A településrendezési terv módosításának javasolt tartalma	34



BEVEZETÉS

A Major Mezőgazdasági, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. telephelye a társaság tulajdonában lévő Ráckeve, 0140/3, 0140/4, 0140/5 hrsz.-ú telkeken található. A fejlesztő a K-Mű-2 jelű, különleges mezőgazdasági üzemi építési övezeti besorolású ingatlan területére **új takarmánykeverő épület és készterméktároló, valamint saját használatú üzemanyagtöltő** elhelyezését tervezi. A területen jelenleg egy naperőműpark telepítése, valamint egy korábban leégett tojóistálló újjáépítése zajlik. Az új funkciók elhelyezése érdekében **a hatályos helyi építési szabályzat módosítása szükséges** a beépítési paraméterek és az elhelyezhető rendeltetések tekintetében.

A tervezési területen kívüli, 0130/4 hrsz. telken, a telephelytől délre már megépült három csarnoképület (2 fedett-nyitott tojóistálló és egy trágyatároló) mellé távlatban további három épület létesítése tervezett (2 zárt tojóistálló és egy tojásválogató épület). Ennek megvalósítása érdekében a mezőgazdasági övezetben lévő telekre birtokközpont kialakítása van folyamatban.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ (1) szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával. A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat Képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

A fejlesztés megvalósíthatóságának feltétele az Önkormányzat Képviselő-testületi támogató döntésének megszerzése telepítési tanulmányterv készítésével, majd a Képviselő-testület támogatói döntése esetén településrendezési szerződés kötése és a hatályos településrendezési eszközök módosítása szükséges.

A **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: Új Tr.) 19. § (4) szerint a telepítési tanulmányterv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján az önkormányzati főépítész határozza meg.

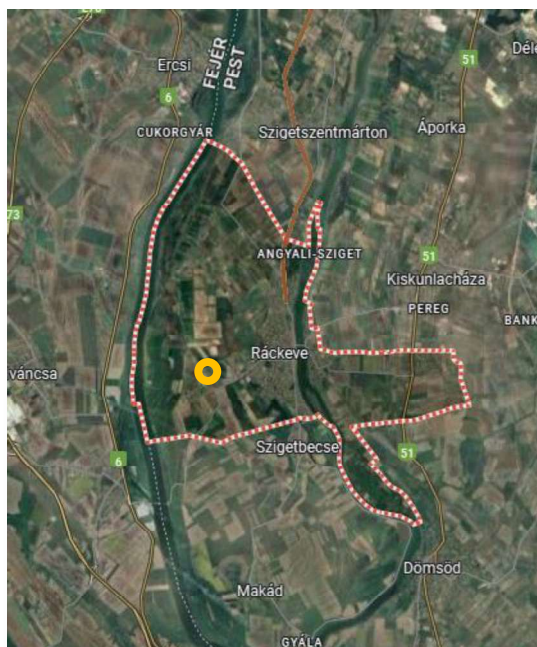
Jelen dokumentáció az I. feladat: telepítési tanulmányterv 2. ütemét, a partnerségi véleményezési anyagot tartalmazza.

I. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

I.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Ráckeve városa a Közép-magyarországi Régióhoz tartozó település. Budapest, fővárosként, és a régió központjaként is a legnagyobb vonzáskörzettel rendelkezik, ellátja a legfontosabb országos, s ezáltal a régióhoz kapcsolódó feladatokat is. Ráckeve a régió belüli kisebb jelentőségű településnek számít, regionális szerepkörrel önállóan nem rendelkezik. Ráckeve 10 másik település részvételével alkotja a Ráckevei járást. A településtől 30 km-re érhető el az M0 autópálya csomópontja, melyről már a M1, M7, M5 autópályák is könnyen megközelíthetők. A település HÉV-vel is elérhető a Budapest-Ráckeve vonalon.

A településhálózati összefüggéseket vizsgálva a térség fontos szervező ereje Budapest, azonban Ráckeven, távolabbi fekvése révén a főváros dominanciája nem annyira jelentős, mint az agglomeráció települései esetében. A város vonzáskörzetét emellett alapvetően meghatározza földrajzi fekvése. Speciális elhelyezkedése révén a vonzáskörzete viszonylag behatárolt, mely így érinti a sziget déli felén fekvő településeket, illetve a szigeten túlnyúló fekvése miatt számos keleti irányban elhelyezkedő község esetében is vonzással bír.



A tervezési terület elhelyezkedése Ráckeven belül

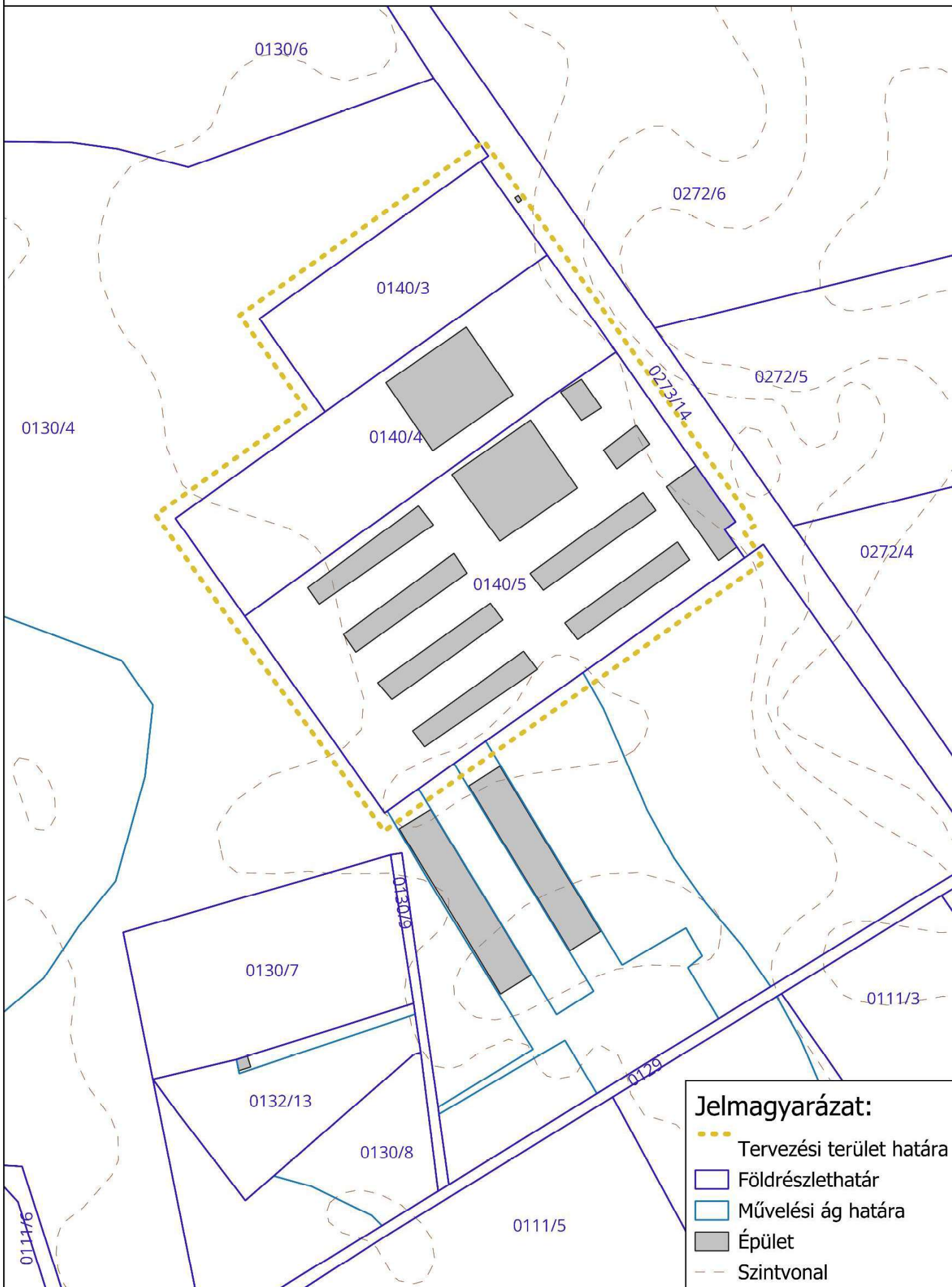
Forrás: saját szerkesztés, google

A telepítési tanulmányterv a 0140/3, 0140/4, 0140/5 hrsz. telkek területére készül. A terület a városközponttól keletre, külterületen található, minden oldalról mezőgazdasági terület (elsősorban gyümölcsös) veszi körül. Közúton a Bajcsy-Zsilinszky útról (Lórév irányába) a Godány utcára fordulva közelíthető meg. A mezőgazdasági területtől nyugatra a Duna főága és a hozzá tartozó ártéri erdők húzódnak.

Ráckeve, Baromfitelep

telek- és épületállomány-vizsgálat

1:2 500







Fényképek a tervezési területről
saját felvételek, 2025. április

I.2. A HATÁLYOS TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Ráckeve jelenleg hatályos településfejlesztési, - rendezési és településkép-védelmi dokumentumai az alábbiak:

- 258/2015. (IX.15.) Kt. határozat Ráckeve Város Településfejlesztési Konceptiójáról (TFK);
- 259/2015. (IX.15.) Kt. határozat Ráckeve Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájáról (ITS);
- 165/2017. (VI. 21.) Kt. határozat Ráckeve Város Településszerkezeti Tervéről (TSZT);
- 14/2017. (VI. 22.) Kt. rendelet Ráckeve Város Helyi Építési Szabályzatáról (RÉSZ);
- Ráckeve 2017-ben készült Településképi Arculati Kézikönyve (TAK);
- 27/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet Ráckeve Város településképeinek védelméről és minőségi alakításáról (TKR).

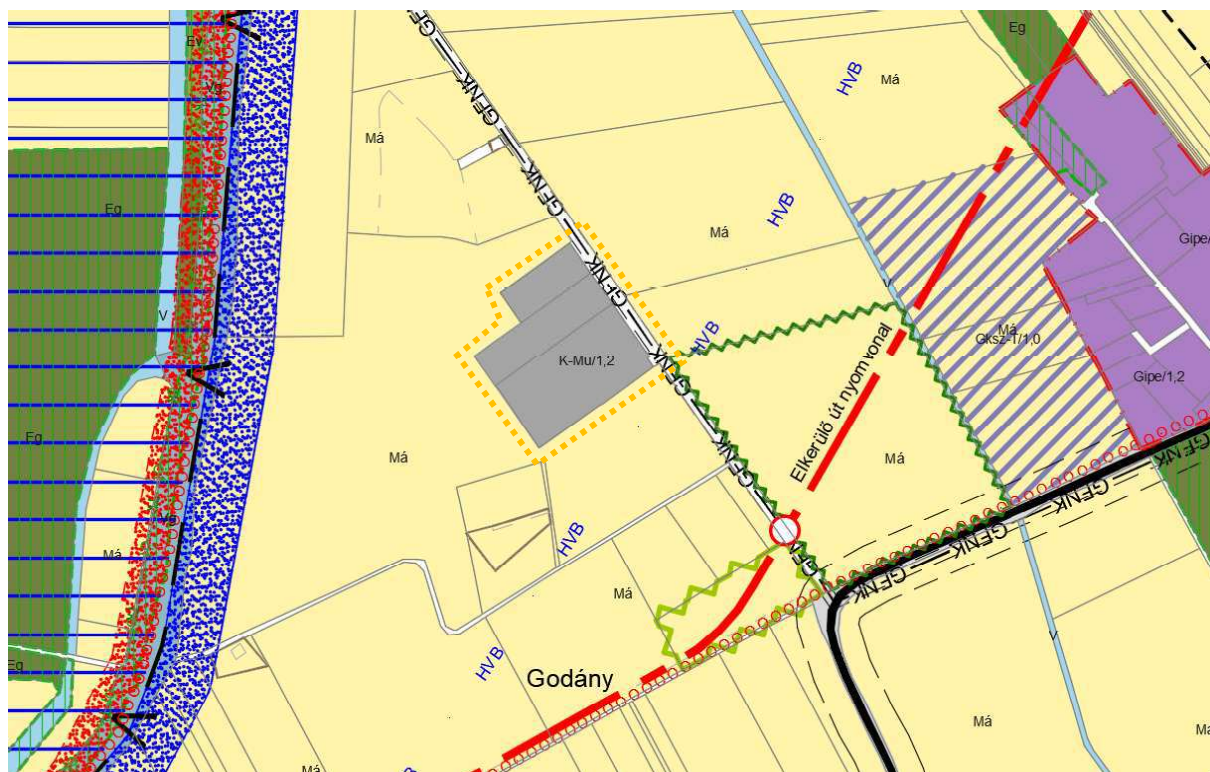
Ráckeve város településfejlesztési koncepcióját (a továbbiakban: TFK) a képviselő-testület a 258/2015. (IX.15.) számú határozatával fogadta el. A tervezett módosítás a TFK megállapításai szempontjából nem releváns, és támogatja az R9 „Helyi gazdaság fejlesztése a városkörnyéki települések együttműködésében” című részcelt.

Ráckeve integrált településfejlesztési stratégiáját (a továbbiakban: ITS) a város a 259/2015.(IX.15.) önkormányzati határozattal fogadta el. A fejlesztéshez az S11 „A kkv-k munkahelyteremtő képességének támogatása” című középtávú cél kapcsolódik. Az ITS akcióterületei, ún. hálózatos projektjei és pontszerű projektjei nem érintik a területet.

A Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) a település közigazgatási területét több eltérő karakterű területbe sorolja. Az arculati kézikönyv a „Telephelyek” nevű településképi szempontból meghatározó területek közé sorolja a területet, és nem fogalmaz meg külön ajánlásokat a telepítésre, magasságra, tetőformára stb. vonatkozóan.

A településszerkezeti terv (TSZT) megállapításai

Ráckeve Város Önkormányzata a 165/2017. (VI. 21.) Kt. határozatával fogadta el a város Településszerkezeti Tervét (a továbbiakban: TSZT). A terv hatzor, utoljára a 333/2023. (XI. 16.) határozattal módosult, de a módosítások a tervezési területet nem érintették.



		MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET
		ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
		TELEPÜLÉSI ELKERÜLŐ ÚT
		VÍZBÁZIS HIDROGEOLÓGIAI "B" VÉDŐÖVEZET HATÁRA
		NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ FÖLDGÁZVEZETÉK 9-9 M-ES BIZTONSÁGI ÖVEZETTEL

A vizsgált terület a településszerkezeti terven

Forrás: Hatályos TSZT, önkormányzati adatszolgáltatás

A terület a különleges beépítésre szánt területek közül a **K-Mü jelű mezőgazdasági üzemi területbe sorolt**, ahol a beépítési sűrűség megengedett legnagyobb értéke **1,2**, és a közművesítettség elvárt mértéke **részleges**. A településen a K-Mü jelű terület mérete összesen 43,88 hektár, távlati fejlesztési területként további 85,16 hektár. Ez összesen a település területének 2%-át teszi ki. A terület elsősorban mezőgazdasági növénytermesztés, -tárolás, -feldolgozás, nagyüzemi állattartás, állattenyésztés céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.

A Ráckevei Építési Szabályzat (RÉSZ) megállapításai

A 14/2017. (VI. 22.) önkormányzati rendelet Ráckeve Város Helyi Építési Szabályzatáról (RÉSZ) a tervezési területet K-Mü-2 jelű különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetbe sorolja. A terület a szabályozási terv (SZT) 6. szelvényén látható, amely jóváhagyása óta nem módosult.



A vizsgált terület a szabályozási terven

Forrás: Hatályos SZT, 6. számú szelvény

Jelmagyarázat:

	Építési övezet és övezet határa		Telekhatár
	Építési övezet és övezet jele		Helyrajzi szám
	Általános közlekedési és közműterületek övezete		Földhivatali alaptérképen szereplő épület
	Gyümölcskataszteri terület		Szintvonalak
	Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa		Alrészlet határ
			Saját használatú út, magánút

A Helyi Építési Szabályzat releváns előírásai:

Általános környezetvédelmi előírások és az állattartásra alkalmas építmények elhelyezésének szabályai

8. § (4) A 4. melléklet rendeltetési szabályainak figyelembevételével

[...] d) nagy létszámú állattartó telep a K-Mű, Má-1, Mk-ú és a Kb-Mű építési övezetekben, övezetekben létesíthető; [...]

f) állatmenhely, állatkórház, állatpanzió a Gksz, K-mű építési övezetekben és a Kb-Rek-1, Kb-Mű, Mk-ú övezetekben - településrendezési szerződés alapján helyezhető el. [...]

Védelmek és korlátozások

(Szennyvíztisztító telep, szennyvízátemelő, Mederkarbantartó parti sáv, Árvízvédelem)

14. § (8) Szennyvízátemelő műtárgy és szennyvíztisztító telep védőtávolságán belül [...]

b) a már beépített lakó-, üdülő-, vegyes, - a K-mű, K-Me, K-közm és K-Közl építési övezetek kivételével - különleges, gazdasági építési övezetbe sorolt telken új engedélyhez, vagy bejelentéshez kötött lakás, illetve üdülő rendeltetési egységet létrehozó építési tevékenységet végezni csak a műtárgy védőtávolság okozta terhelésének a megszüntetését követően lehet a c) bekezdésben leírtak figyelembe vételével

ba) vagy az építési hely határáig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és bűzzáróvá tételével, szükség esetén távvezérlésének megoldásával),

bb) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani.

c) már beépített lakó-, üdülő-, vegyes, - a K-mű, K-Me, K-közm és K-Közl építési övezetek kivételével - különleges, gazdasági építési övezetbe sorolt telken a b) bekezdésben leírtak megvalósításáig a már meglevő lakás, illetve üdülő rendeltetésű épület karbantartása, rekonstrukciója, belső átalakítása a kialakult épület-kubaturán belül lehetséges, ezen rendeltetéseket bővítő további tevékenység nem végezhető. [...]

53. § (1) A beépítésre szánt különleges terület (K-...) építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A K-... területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a [...] f) K-Mű-1, K-Mű-2 jelű, mezőgazdasági üzemi [...] területek építési övezetei.

(3) A K építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületeként elhelyezhető:

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A K építési övezeteiben – amennyiben az övezeti előírás azt megengedi – lakás rendeltetés csak vegyes rendeltetésű épületben helyezhető el.

(5) A K építési övezeteiben nem helyezhető el

a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

b) haszonállattartás céljára szolgáló építmény, kivéve, ha az építési övezet előírása másképpen nem rendelkezik.

(6) A K építési övezeteiben lévő építési telken az építés feltétele a teljes közművesítettség rendelkezésre állása, azzal, hogy

a) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett;

b) a K-Rek-4, a K-Rek-7, a K-Rek-8 és a K-Mű építési övezetben közműves szennyvízelvezetés rendelkezésre állása hiányában korszerű és szakszerű közműpótló berendezés alkalmazható, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

(7) A K építési övezeteiben elhelyezhető több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik. [...]

Megújuló energiatermelő létesítmények

26. § [...] (2) A település közigazgatási területén a Gipe, Gksz és K-Me építési övezetben helyezhető el 50 kVA – nál nagyobb, de 0,5 MW kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő – szélerőműnek, szélerőmű parknak nem minősülő – erőmű.

Mezőgazdasági üzemi területek egyedi előírásai

55. § (1) A K-Mű-1 jelű építési övezetben lévő építési telken

a) amennyiben az érintett építési telek teljes szélességében a közvetlenül kapcsolódó, közlekedési feltárást biztosító telek szélessége

aa) legalább 12,0 méter, akkor az előkert 5,0 méter;

ab) kisebb mint 12,0 méter, akkor az előkert 10,0 méter;

b) az oldalkert az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke;

c) a hátsókert az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke.

(2) A **K-Mű-2** jelű építési övezetben lévő építési telken az előkert, az oldalkert és a hátsókert mérete egyaránt 10,0 méter.

(3) A K-Mű-1 és K-Mű-2 jelű építési övezetben elhelyezhető bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény, és használat tartás céljára szolgáló építmény.

(4) A K-Mű-1 és **K-Mű-2** jelű építési övezetben az építés feltétele a részleges közművesítettség, amely esetben engedélyezett fűtő kút, és a közműpótló berendezés megléte kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető. [...]

2. melléklet: a RÉSZ értelmező rendelkezései

(1) **állattartó, állattartás célját szolgáló építmény:** olyan tevékenységet szolgáló építmény, amely kedvtelésből történő állattartásra, állati eredetű termék előállítására (hús, tej, gyapjú, tojás stb.), sportcélok elérésére, és állatokkal kapcsolatos egyéb hasznosítás megvalósítására épül (ól, akol, istálló, ketrec, karám,...) [...]

(3) **építmény magassága:** az épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja és a csatlakozó terepszint közötti távolság

(4) **épület telepítési helye:** az épület telepítését meghatározó hely, jellemzően az építési helyen belül, a meghatározása során a településképi rendelet vonatkozó követelményeit is figyelembe kell venni [...]

(13) **kiegészítő rendeltetésű építmény, épület:** az övezet elsődleges rendeltetését kiegészítő épület (kiegészítő épületnek minősül: jármű (gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép stb.) tároló, a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha, szárító, tárolóépítmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szén, fészker, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), állattartás céljára szolgáló építmények, kisipari vagy barkácműhely, árusítópavilon, kazánház.

(14) **kiegészítő rendeltetés:** terület-felhasználási egység területén elhelyezhető, az övezet elsődleges rendeltetésétől eltérő (más) rendeltetés. [...]

(18) **meglévő épület** (a RÉSZ szempontjából): a területen álló épület, függetlenül attól, hogy ideiglenes vagy végleges, továbbá engedély alapján vagy engedély nélkül épült, de legalább tíz éve a területen álló épület. [...]

(21) **mezőgazdasági üzem:** a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos terményfeldolgozó, tároló, mezőgazdasági gépjavító létesítmény építményei. [...]



3. melléklet: A RÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik

Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei:

A	Építési övezet jele	A kialakítható építési telek			Az építési övezetben							
B		legkisebb terület (legnagyobb terület)	legkisebb telek-szélessége	legkisebb telekmélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	elsődleges		másodlagos	a zöldfelület legkisebb mértéke	Kapcsolódó követelmények	
C							(m ²)	(m)				(m)
54	K-Mü-2	K	-	-	SZ	40	-	-	8,0 Té: 12,0 Sé: 15,0	40	-	-

Té: technológiai építmény

Sé: sajátos építmény¹

4. melléklet: Az építési övezetek, övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények

Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - kivételesen elhelyezhető (K), illetve - el nem helyezhető (N)	K-Mü-1, K-Mü-2
rendeltetés, önálló rendeltetési egység	
lakás	X
lakás (szolgálati)	X
egészségügyi	
szociális	
hitéleti	
igazgatási	
iroda	X
nevelési, oktatási	
kulturális	
közösségi szórakoztató	
kereskedelmi	
szolgáltatói	
vendéglátó	
szálláshely szolgáltató	
üdülő	
sport	
nem zavaró hatású gazdasági	X
nem zavaró hatású kisipari	X
gazdasági, raktár	X
mező- és erdőgazdasági üzemi	X
Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - kivételesen elhelyezhető (K), illetve - el nem helyezhető (N)	K-Mü-1, K-Mü-2
(nem zavaró hatású) ipari, raktár	X
termelő kertészeti	X
üzemanyagtöltő	
települési gazdálkodást kiszolgáló	
tömegközlekedést kiszolgáló	
közbiztonsági	
csónakház	
kemping	
pihenést, testedzést szolgáló	
melléképítmények	
közmű-becsatlakozás műtárgy	X
közműpótló műtárgy	X
hulladékártály tároló	X
kirakatszekrény	
kerti építmény	
húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X
állatól, állatkifutó*	X
trágyatároló*	X
komposztáló	X
Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - kivételesen elhelyezhető (K), illetve - el nem helyezhető (N)	K-Mü-1, K-Mü-2
siló	X
ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló	X
építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X
közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények	
víziállások (közhatalmat és felépítmény nélküli)	
egyéb építmények	
3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs	X
lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás vagy egyéb önálló rendeltetést kiváltására szolgáló létesítmény	N

Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata:

X	elhelyezhető rendeltetés
---	--------------------------

¹ Étv.: [1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 2.§ 18. **Sajátos építményfajták:** többnyire épületnek nem minősülő, közlekedési, hírközlési, közmű- és energiaellátási, vízellátási és vízgazdálkodási, bányászati tevékenységgel és a bányászati hulladék kezelésével kapcsolatos, atomenergia alkalmazására szolgáló, valamint a honvédelmi és katonai, továbbá a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű, sajátos technológiájú építmények amelyek létesítésekor – az építményekre, építési tevékenységekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményrendszeren túlmenően – eltérő, vagy sajátos, csak arra a rendeltetésű építményre jellemző, kiegészítő követelmények megállapítására és kielégítésére van szükség.]

N	el nem helyezhető építmény
*	környezetet zavaró hatású

5. melléklet: az állattartó építmény, építményrész elhelyezésének szabályai

építmény	távolság			
	lakóépülettől, buzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (m)	telek homlokvonalatól l (m)	ásott kúttól (m)	fűrt kúttól (m)
nagytestű haszon állattartó építmény, építményrész	16,0	16,0	15,0	5,0
trágyatároló, trágyalé tároló, siló	16,0	16,0	15,0	5,0
kistestű (haszon)állattartó építmény, építményrész	8,0	8,0	10,0	8,0
kedvtelésből tartott állatok tartására szolgáló építmény, építményrész	3,0	3,0	5,0	5,0

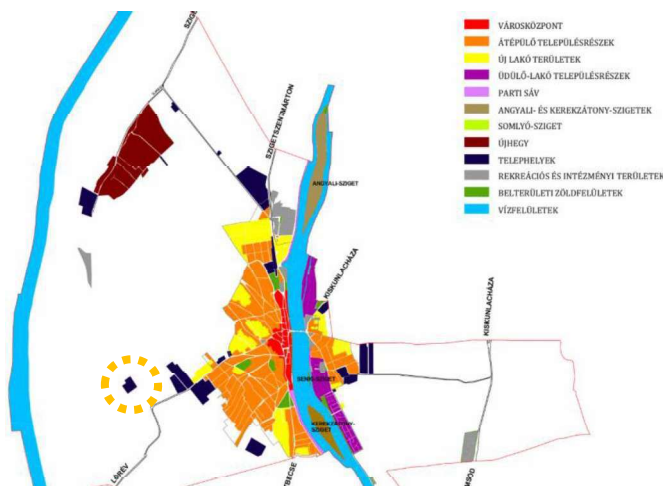
A településképi védelméről szóló helyi rendelet (TKR) megállapításai

Ráckeve Város Önkormányzat Képviselő-testületének 27/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelete Ráckeve Város településképi védelméről és minőségi alakításáról (TKR) az alábbi releváns előírásokat tartalmazza:

15. Telephelyekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

29. § (1) Kereskedelmi-szolgáltató, ipari, övezetekben a lapos tetős kialakítás is megengedett.
- (2a) Mezőgazdasági övezetben, birtokközponton, különleges mezőgazdasági üzemi építési övezetekben az épületeket tájba illően kell elhelyezni, 20-45° hajlásszögű tetővel kell fedni, a b) és c) pontban meghatározott eltérésekkel
- (2b) 5-20° közötti tetők kialakítása korcolt vagy kiselemes héjalású fémlemezzel, vagy zöldtetővel fedetten megengedett,
- (2c) lapostető kialakítása tetőteraszként járható tetőként, vagy zöldtetővel fedetten megengedett
- (3) A telephelyek zöldfelületének legalább ötven százalékát kétszintes növénytakaróval kell kialakítani.
- (4) A telephelyek előtti közterületeken, utakon összefüggő fasor telepítésére kell törekedni.
- (5) Mezőgazdasági övezetben, birtokközponton, különleges mezőgazdasági üzemi építési övezetekben a gazdasági épületek telkét legalább 50 %-ban áttört kerítéssel lehet körbe keríteni.

2. számú melléklet a 27./2017.(XII.22.) számú önkormányzati rendelethez – a településképi szempontból meghatározó területek:



I.3. A HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2019. január 2-án lépett hatályba. A törvény rendelkezéseit alkalmazni kell többek között a településrendezési eszközök módosítása során. A Trtv. második része foglalja magába az **Országos Területrendezési Tervet (OTrT)**, melyet Ráckeve vonatkozásában figyelembe kell venni.

Az Ország Szerkezeti Terve

Az Ország Szerkezeti terve meghatározza az országos területfelhasználás rendszerét, a települések térbeli rendjét, az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendjét, és ezek összefüggéseit. Az OTrT Ráckevét a 750-1000 ha közötti települési térségbe sorolja. **A rendezéssel érintett terület települési térségben helyezkedik el**, és mezőgazdasági térség veszi körbe. A terület közvetlen környezetét a Szabadegyháza (62. sz. főút) – Adony – Ráckeve – Kiskunlacháza (51. sz. főút) nyomvonalú főút tervezett szakasza érinti.



OTrT Szerkezeti Tervlap kivonata

Forrás: TEIR

Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Országos kerékpárút

Vízi létesítmények

- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

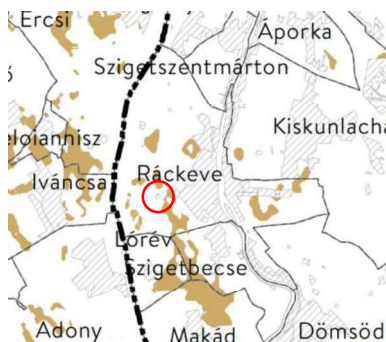
Országos térségi övezetek

A Trtv. részeként az Országos Területrendezési Terv országos övezetei és a Trtv. 19.§ (4) bekezdése alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) által megállapított országos övezeteket kell figyelembe venni Ráckeve vonatkozásában.

Az alábbi országos térségi övezetek nem érintik Ráckeve területét:

- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete;
- VTT-tározók övezete;
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések;
- Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések.

Az alábbi országos térségi övezetek érintik Ráckeve területét:



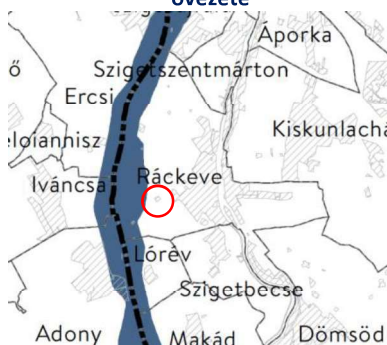
**Jó termőhelyi adottságú szántók
övezete**



Tájképvédelmi terület övezete



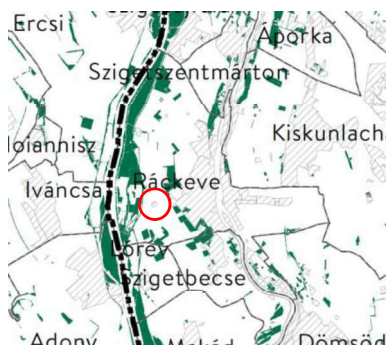
Vízminőség-védelmi terület övezete



Nagyvízi meder övezete



**Kiváló termőhelyi adottságú szántók
övezete**



Erdők övezete



**Ökológiai hálózat magterületének
övezete, az ökológiai hálózat
ökológiai folyosójának övezete és az
ökológiai hálózat pufferterületének
övezete**

Az országos térségi övezetek közül a fejlesztési területet egyedül a vízminőség-védelmi terület övezete érinti. Az érintett országos térségi övezetre vonatkozó előírások:

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

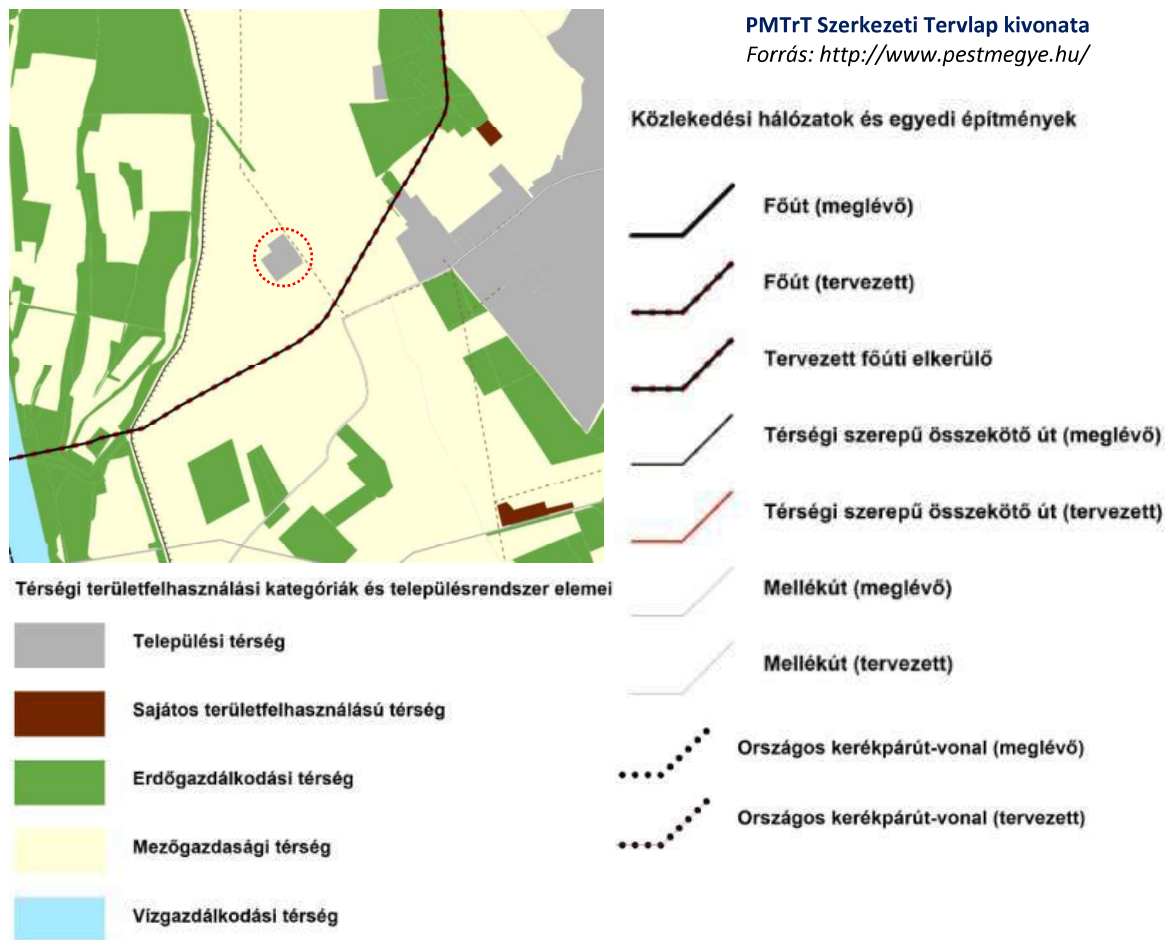
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

A Pest Megyei Területrendezési Terv megállapításai

Pest vármegye területrendezési tervéről a Pest Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete szól. A megyei területrendezési terv alapvető célja, hogy meghatározza a megye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a térség területi, táji, természeti adottságaira. Az OTrT előírásait alapvetően a Pest Megyei Területrendezési Terv (PMTrT) hivatott értelmezni, pontosítani.



A PMTrT 2. melléklete szerint a tervezési terület települési térség megyei területfelhasználási kategóriába sorolt, és mezőgazdasági térség veszi körül. A terület keleti határán, az út nyomvonalán a Makád-Lórév-Szigetbecse-Ráckeve földgázelosztó vezeték.

Megyei térségi övezetek

A térségi övezeti terveket Pest Vármegye Közgyűlésének 10/2020.(VI.30.) önkormányzati rendelete Pest megye területrendezési tervéről mellékletei tartalmazzák (PMTrT). A következő térségi és sajátos övezetek nem érintik a település területét:

- Ásványi nyersanyagvagyon övezete;
- Tanyás területek övezete;
- Földtani veszélyforrás terület övezete;
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete;
- Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének területe;
- Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének területe;
- Kertés mezőgazdasági területek övezete,
- Klímaváltozásnak fokozottan kitett terület övezete.



A PMTrT övezetei közül Ráckeve a tervezési területet a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete érinti (a teljes település lehatárolásával). A releváns előírások az alábbiak:

Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete Pest megye területrendezési tervéről 10. § „A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”

I.4. TELEKVIZSGÁLAT

Területhasználat

A területen tojótelep működik: összesen 5 db tojóistállóban folyik ketreces tyúktartás, amelynek terméke a tojás. A tojásokat egy válogató épületben gyűjtik össze, majd áruátadókon keresztül rakodják és szállítják el a kereskedőkhöz. Az állatok takarmányozására egy magtárépület szolgál, amelyhez egy takarmánykeverő üzem tartozik. Az adminisztratív dolgozók és az igazgatóság egy szociális és irodaépületben kapott helyet. A területnek a közútról egy személy- és egy teherbejárója van. A telephelyet gyümölcsös veszi körül, ami szintén a birtokhoz tartozik, a termést az almatároló épületben gyűjtik össze. Az almatároló mögött egy mezőgazdasági géptároló és műhely található. A 0140/3 hrsz. telken egy napelempark épül, amely távlatban a teljes telephely ellátására képes lesz.

Telekadatok

Az alábbi táblázat a tervezési területen belüli és a szomszédos telkek adatait tartalmazza:

Hrsz.	Jogi terület (m ²)	Tulajdonos típusa	Kivett	Művelési ág
0140/3	8 588	Gazdasági társaságok területe	szarvasmarhatelep	kivett
0140/4	14 995	Gazdasági társaságok területe	szarvasmarhatelep	kivett
0140/5	30 345	Gazdasági társaságok területe	baromfitelep	kivett
0130/4	459 129	Természetes személyek területe	-, baromfitrágya-tároló	szántó, gyümölcsös, kivett
0273/14	31 705	Önkormányzatok területe	saját használatú út	kivett

A vizsgált telkek külterületi nem közterület földrészletek. A tervezési terület három telke gazdasági társaság(ok) tulajdonában van lévő szarvasmarha- illetve baromfitelep. A telekhez a 0273/14 hrsz. saját használatú (nem közterületi) önkormányzati út vezet. A környező 0130/4 telek természetes személy(ek) tulajdona, és többféle alrészletre oszlik, melyek szántó, gyümölcsös, illetve kivett (baromfitrágya-tároló) művelési ágban vannak. A tervezési terület mérete összesen 53 928 m².

I.5. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Az épített környezet geodéziai felmérése



forrás: megrendelői adatszolgáltatás

Az épületállomány jellemzése

A tervezési területen belül az alábbi meglévő épületek és egyéb építmények találhatók:

A 0140/3 hrsz. telken:

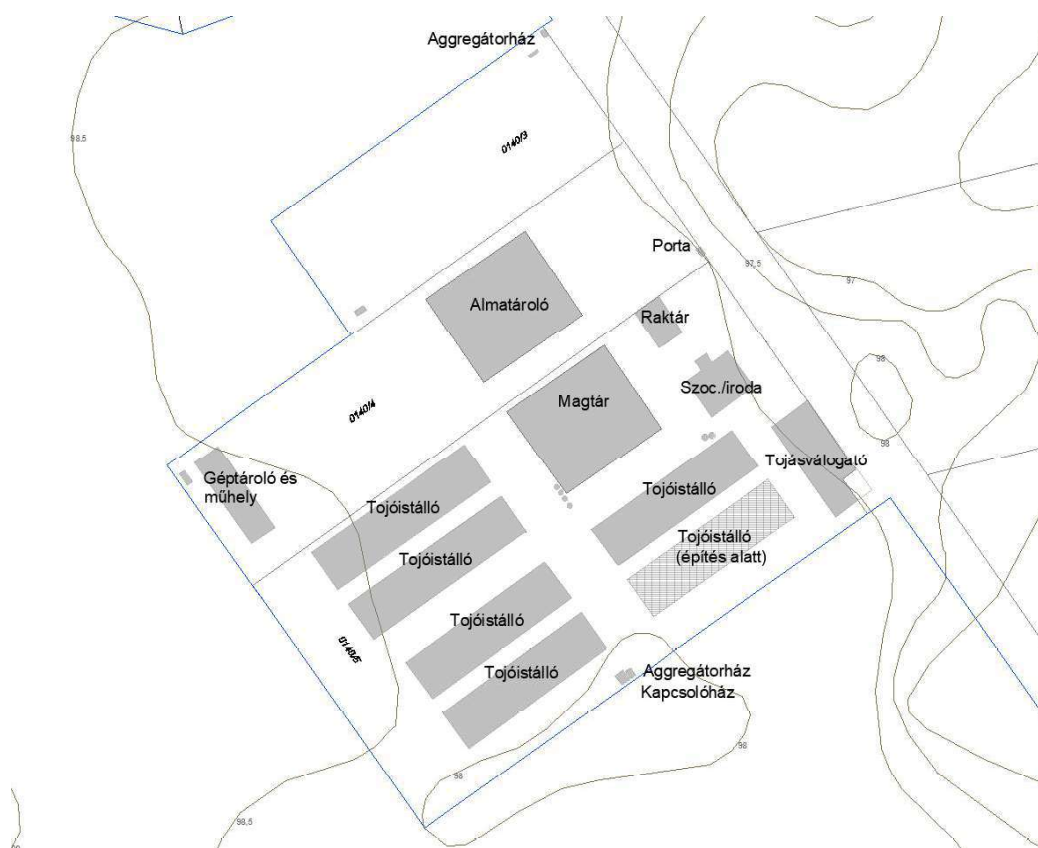
- az épülő napelempark,
- egy trafóház,
- egy aggregátor-konténer.

A 0140/4 hrsz. telken:

- egy almatároló épület,
- géptároló és műhely,
- hidrofórház (félig terepszint alatt),
- teherporta-épület (földhivatali alaptérképen nem szerepel),
- tűzivíztároló medence.

A 0140/5 hrsz. telken:

- a főbejárat mellett egy szociális blokk és irodaépület,
- egy tojásfertőtlenítő épület, átadókapukkal az út felé,
- egy tárolóépület,
- 5 db tojóistálló, 1-6. számmal jelölve (a 2. számú épület leégett),
- egy magtárépület,
- személyporta-épület (földhivatali alaptérképen nem szerepel),
- takarmánykeverő épület,
- 4 db nagy és 2 db kisebb gabonátároló siló,
- aggregátorház,
- elektromos kapcsolóház, tehermérleg.



A tervezési területen álló épületek

saját szerkesztés a megrendelői adatszolgáltatás alapján



Beépítési mérték

A területen a földhivatali alaptérkép szerinti beépítettség nem egyezik a tényleges beépítettséggel, ezért a beépítési mértéket az adatszolgáltatásként kapott geodéziai felmérés alapján vizsgáltuk. Ez alapján a beépítési mérték az alábbiak szerint alakul:

Hrsz.	Jogi terület (m ²)	Földhivatali alaptérkép alapján		Geodéziai felmérés alapján	
		Beépített terület	Beépítési mérték	Beépített terület	Beépítési mérték
0140/3	8 588	-	-	26	0,31%
0140/4	14 995	2 767,67	18,46%	2 778	18,52%
0140/5	30 345	10 961,02	36,12%	11 033	36,36%*
Összesen	53 928	13 728,69	25,46%	13 837	25,66%

* az építés alatt álló tojóistálló nélkül számított érték

A beépítési mérték a 0140/5 hrsz. telken az építés alatt álló 2. számú tojóistálló nélkül is megközelíti a hatályos HÉSZ szerinti 40%-os maximális beépítési mértéket. Az új tojóistálló megtervezésekor a rendelkezésre álló fejlesztési tartalékot teljesen ki kellett használni. **Ez azt jelenti, hogy a 0140/5 hrsz. telek beépítési mértéke elérte a maximumot (40%).**

Ugyanakkor a telephely egészét összesítve a jelenlegi beépítési mérték 25,66%-os.

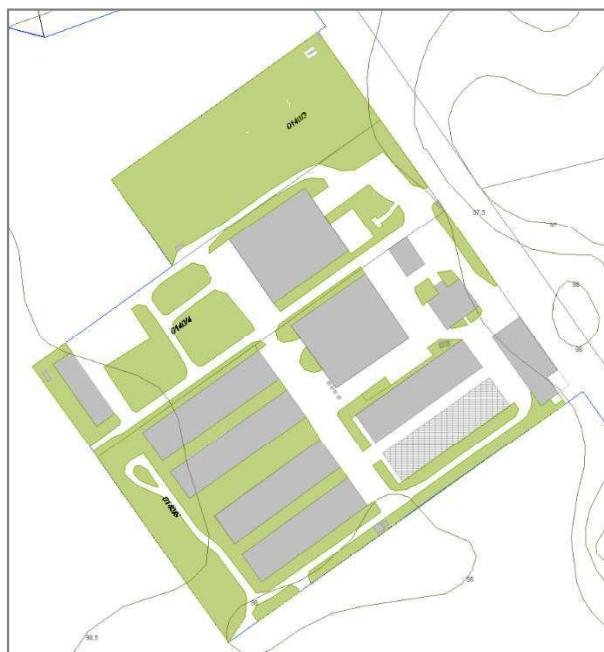
Az épített környezet értékei

A Lechner Tudásközpont által adatszolgáltatásként megküldött közhiteles nyilvántartása alapján a területen és környezetében a művi értékvédelem tárgykörébe tartozó épület vagy egyéb építmény nem található. A többségében új, felújított épületek építészettörténeti értéket nem hordoznak, védelemre nem javasoltak.

I.6. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETEK

A vizsgált területet nem érinti nemzetközi-, országos, vagy helyi jelentőségű táj- vagy természeti védettség. A vizsgált ingatlanokon elhelyezkedő mezőgazdasági üzemi terület zöldfelületeinek kialakítása az üzemi tevékenységhez illeszkedő, több helyen megjelenik a raktározási funkció a zöldfelület rovására. A terület fásítottsága alacsony. A telephelyen belül szükséges megvizsgálni a zöldfelületi arány hatályos HÉSZ-előírásoknak való megfelelését is.

Az adatszolgáltatásként kapott geodéziai felmérés alapján az alábbi zöldfelületi arányok adódnak:



Zöldfelületi borítottság

saját szerkesztés a geodéziai felmérés alapján

Hrsz.	Jogi terület (m ²)	Zöldfelületi borítottság (m ²)	Zöldfelületi arány
0140/3	8 588	8 197	95,45%
0140/4	14 995	6 287	41,93%
0140/5	30 345	9 681	31,90%
Összesen	53 928	24 165	44,81%

A telephely három telke közül a 0140/5 hrsz. telek zöldfelületi aránya már most sem felel meg a HÉSZ-ben előírtaknak ($32\% < 40\%$), és – a magas beépítési mérték és a burkolt terek nagysága miatt – a zöldfelületi arány növelése nem reális. A 0140/4 hrsz. telken a zöldfelületi arány éppen megfelel. A 0140/3 hrsz. telken a zöldfelületi arány csaknem 100%, de egy napelempark építése van folyamatban, ami – bár a gyepszint alatta megmarad, és állatkifutóként is tervezik hasznosítani, a hatályos jogszabályok szerint – növelni fogja a burkolt felületek nagyságát.

Fontos megjegyezni, hogy a zöldfelületi borítottság a valóságban kevesebb lehet, mert például a füves területeken történő géptárolás, árutárolás, valamint a letaposások roncfolják a zöldfelületeket. A szilárd burkolatok és a zöldfelületek közötti lehatárolás sokszor nem egyértelmű, mert nem mindenhol vannak burkolatszegélyek.



A tervezési területet körülvevő gyümölcsös

saját felvétel, 2025. április

I.7. KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület az 51113 sz. (Ráckeve-Lórév, belterületen Bajcsy-Zsilinszky) útról a Godány útra fordulva érhető el közúton. Az önkormányzat saját használatú útja aszfaltburkolattal ellátott, egy sáv szélességű. A majornak egy főbejárata és két rakodásra használt mellékbejárata van.

A területhez legközelebbi, kb. 700 m gyalogtávra elérhető buszmegálló a Ráckeve, Malom út megállóhely, ahol a 698-as számú Ráckeve (HÉV-állomás) – Lórév távolsági autóbuszjárat áll meg. A járat munkanapokon ötször, hétvégén egyszer közlekedik.

A terület közvetlen környezetét a területrendezési terveken feltüntetett Szabadegyháza (62. sz. főút) – Adony – Ráckeve – Kiskunlacháza (51. sz. főút) nyomvonalú tervezett főút érinti.



Látogatói-dolgozói parkoló és tehermérleg
saját felvétel, 2025. április

I.8. KÖZMŰVESÍTETTSÉG

Az E-Közmű téradatai szerint a terület közvetlen környezetében csak a villamosenergia-ellátás és a szénhidrogén-ellátás – a Makád-Lórév-Szigetbecse-Ráckeve földgázelosztó vezeték – érhető el.

A vízellátás saját fúrt kutakról történik. A víz nem alkalmas emberi fogyasztásra, ezért a dolgozók ballonos ivóvizet fogyasztanak.

A szennyvizet zárt rendszerű szennyvíztárolóba gyűjtik össze, ahonnan tartálykocsival szállítják el. Fontos, hogy a szennyvíz a telephelyen csak a dolgozók után keletkezik, az állattartás során nem.

Az elektromos energiaellátás a területen biztosított, de folyamatban van egy 400 kW teljesítményű napelemes kiserőmű építése, amely képes lesz az egész telephely ellátására. A panelek talajcsavaros szabadföldi tartószerkezeti rendszerrel épülnek. Két aggregátort is telepítettek, amely csak áramkimaradás esetén lép működésbe, biztosítva a folyamatos termelést.



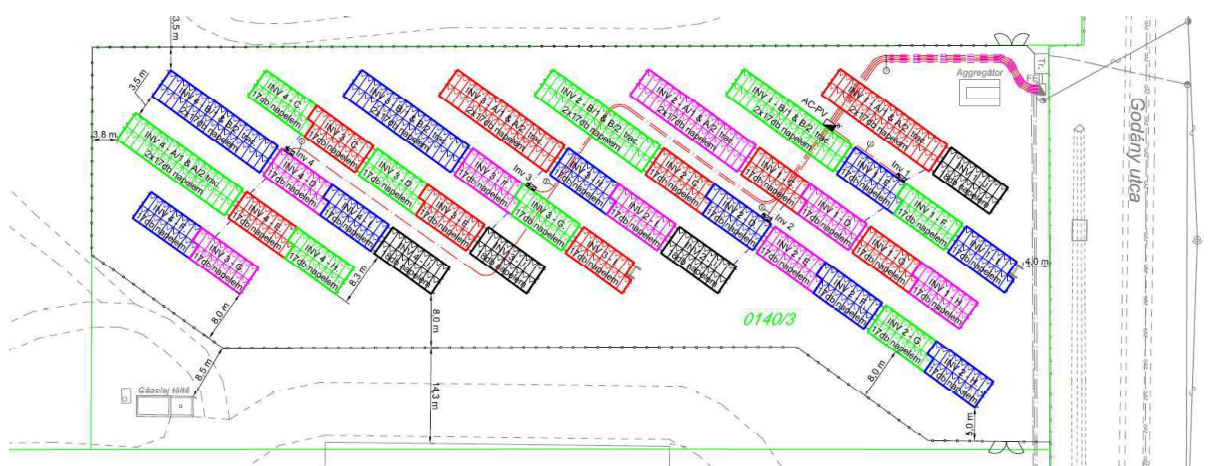
Tűzivíztároló medence



Hidroforház (víznyerő kút) és naperőműpark



Épülő naperőműpark
saját felvételek, 2025. április



Naperőműpark kiviteli terve (részlet)
forrás: megrendelői adatszolgáltatás. készítette: Magusics Pál



Ráckeve, Major Baromfitelep

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 04. 02.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!



I.9. HELYZETÉRTÉKELÉS

A Major Kft. tojótelepén a folyamatos és tervszerű fejlesztéseknek köszönhetően **új, felújított épületállomány és korszerű berendezések** találhatóak. A mezőgazdasági üzem a környező mezőgazdasági területekkel szerves egységben működik, hiszen a telepített gyümölcsös termését használják fel az állatok takarmányozásához.

A telephelyen egy naperőműpark létesítése, valamint a korábban leégett tojóistálló újjáépítése van folyamatban, így **a tervezett beruházáshoz szükséges feltételek adottak**. A saját fűrt kutak, a napkollektorok és a szünetmentes tápellátást biztosító aggregátorok hosszú távon biztosítják az üzem fenntartható, önellátó működését.

A földhivatali alaptérképen szereplő beépítés nem felel meg a tényleges épületállománynak, ezért a beépítés mértékét a geodéziai felmérés alapján vizsgáltuk. A 0140/5 hrsz. telken **a beépítési mérték elérte a maximumot, és a zöldfelületi arány jelenleg nem felel meg az előírásoknak**. A 0140/4 hrsz. telken a zöldfelületi arány kissé elmarad az előírtaktól. A 0140/3 hrsz. telken a napkollektorok növelni fogják a burkolt felületek arányát, ami miatt a jelenlegi csaknem 100%-os zöldfelületi arány csökkenni fog. **A telephely három telkét összesítve a beépítési mérték jelentős tartalékkal (25%) megfelel, a zöldfelületi arány (44%) kevés tartalékkal megfelel a HÉSZ-nek.**

II. A FEJLESZTÉSI CÉL, A VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

Beépítési javaslat

A területen egy napelempark telepítése zajlik, továbbá újjáépítik a leégett 2. számú tojóistállót pontosan annak korábbi helyére. A beépítési terv ezeket az építményeket már meglévő elemekként tünteti fel.

A területen az alábbi létesítményeket tervezik megépíteni:

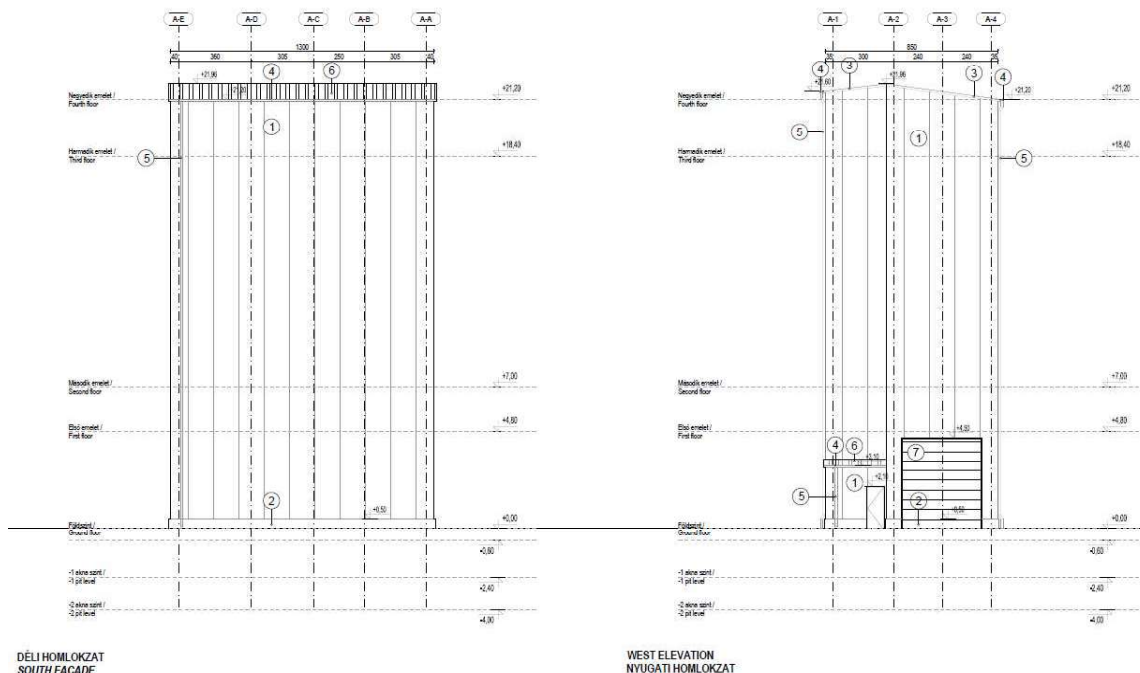
- **Takarmánykeverő üzem és silók:** a régi épület helyére egy új, némileg nagyobb alapterületű (9,6 m X 10,8 m-es), a jelenleginél magasabb épület létesítése tervezett. A jelenlegi 4 db nagy siló mellé újabb 3 db silót telepítenek, és a meglévő két kisebb siló mellé még 2 db kerül. A takarmánykeverő higiéniai és időjárásvédelmi céllal szilárd burkolatot kap, emiatt épületnek minősül.
- **Készterméktároló:** az építmény időjárásvédelmi és higiéniai okokból szendvicspanel borítást kap hőszigetelt nyílászárókkal, emiatt épületnek fog minősülni. A terepszinthez képest a takarmánytároló épület legmagasabb pontja 21,96 méter. Az épület kiterjedése 12,9 m X 8,0 méter.
- **Üzemanyagtöltő:** épületnek nem minősülő gyári termék 1 db töltővel, amelyet a 0140/3 hrsz. telekre, az utcai telekhatárhoz közel, a gazdasági bejárat mellé telepítenek.
- **Távlati fejlesztések:** az Európai Unió alternatív állattartásra vonatkozó szabályai megszigorodtak, a tojóknak az eddiginél nagyobb területet kell biztosítani. A megfelelés érdekében – távlatban – magasabbra tervezik átépíteni a meglévő tojóistállókat.

Az új takarmánykeverő a régi, bontandó építmény helyére kerülne. Egyéb épített elemek bontása nem szükséges.



Tervezett helyszínrajz

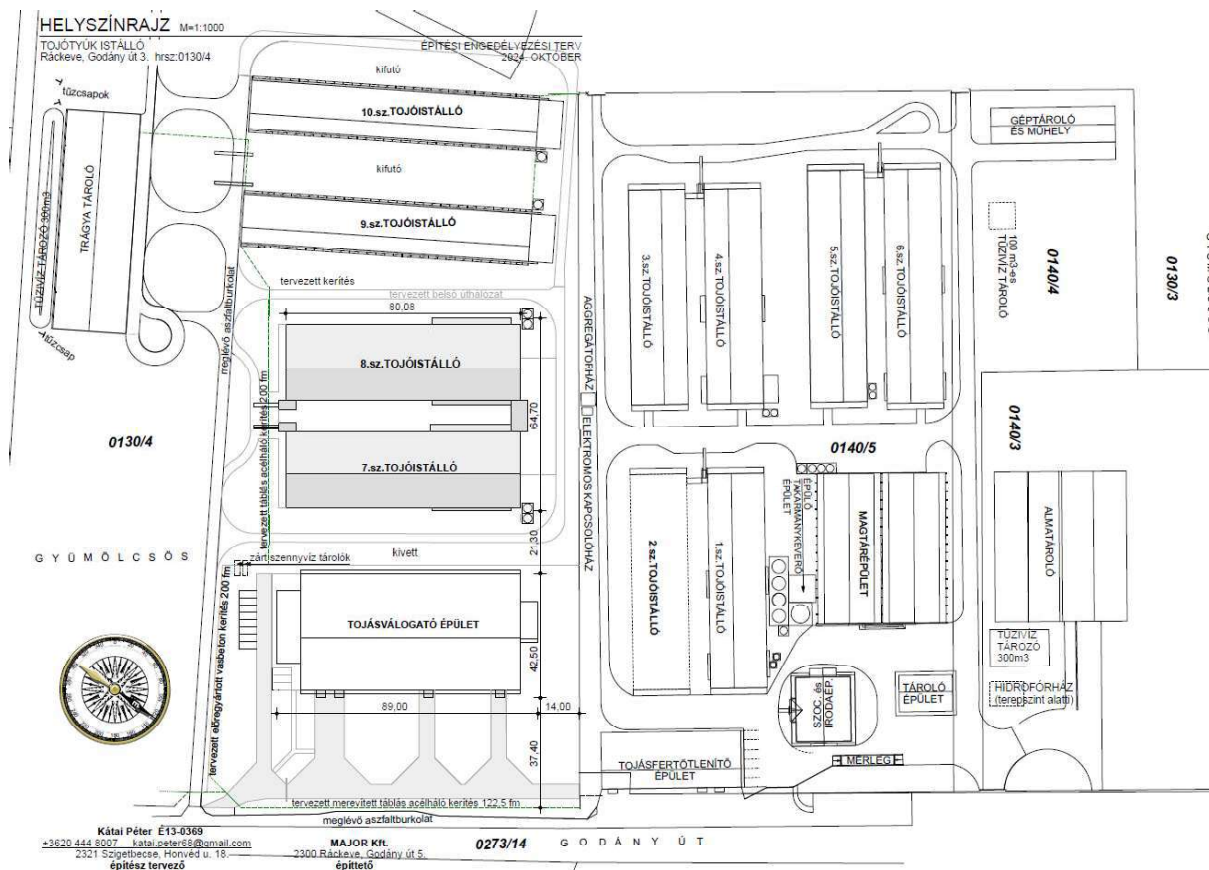
forrás: megrendelői adatszolgáltató, építész tervező: Abrazív Kft.



Az új készterméktároló nézetrajzai

forrás: megrendelői adatszolgáltatás, építész tervező: Abrazív Kft.

A 0130/4 hrsz. telek nem a tervezési terület része, és nem képezi a telepítési tanulmányterv tárgyát, de a kontextus ismeretéhez fontosak az erre a telekre vonatkozó távlati tervek is. A meglévő 2 db fedett-nyitott tojóistálló (9-10. számú) és a trágyatároló épület mellé hosszú távon 2 db zárt tojóistálló és egy tojásválogató épület létesítése tervezett.



Távlati fejlesztési tervek helyszínrajza

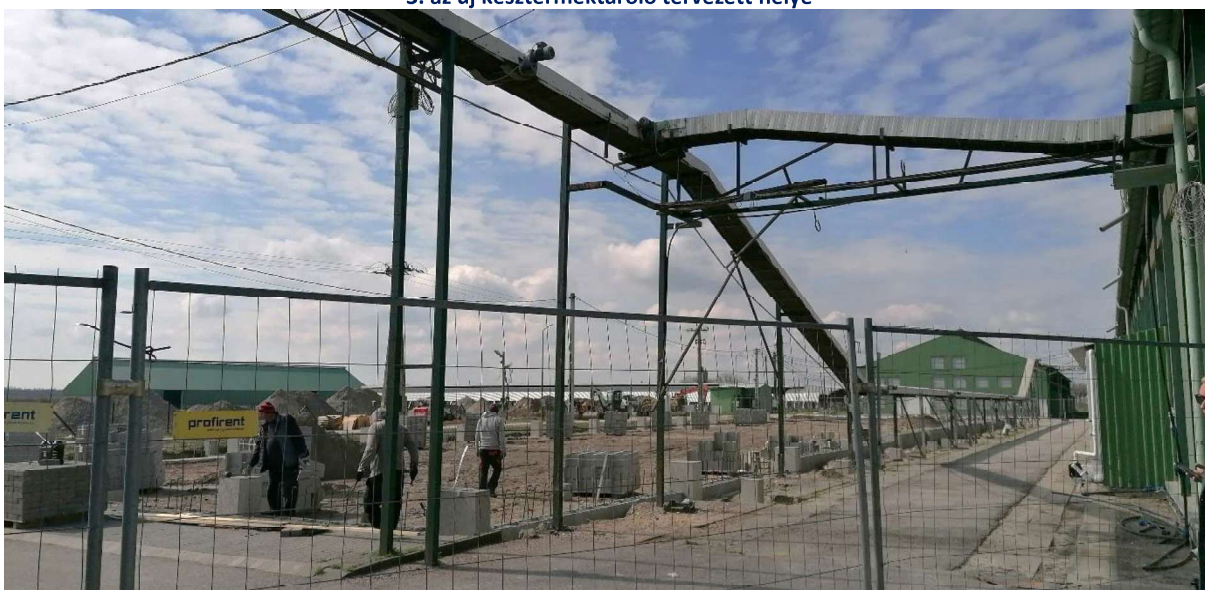
forrás: megrendelői adatszolgáltatás, építész tervező: Kátai Péter



1-2. megmaradó silók és bontandó takarmánykeverő építmény



3. az új készterméktároló tervezett helye



4. épülő tojóistálló épület és tojásszállító szalagrendszer
saját felvételek, 2025. április

Egyéb környezetalakítási javaslatok, a zöldfelületek kialakításának módja

A telekhatárokon lehetőség szerint fasor, valamint alatta cserjesáv telepítendő, a fennmaradó gyepes területek zöldfelületi intenzitása, valamint esztétikai értéke fásítással, cserje és évelőfoltok kialakításával növelhető. A napelempark tájba illesztése céljából a telektárok mentén cserjesáv, a panelek alatt változatos fajösszetételű, virágos gyepterület telepítése javasolt.

Az üzemi terület zöldfelületeinek szabadon hagyásáról gondoskodni szükséges. A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet szerint: „9. § (3) Az építési anyag szállítását és az építési tevékenységhez kapcsolódó tárolását, kezelését elsődlegesen települési zöldfelületen kívül, burkolt felületen kell megoldani. Amennyiben ez nem lehetséges, a tárolás kizárólag gyepes felületen, a fák csurgóterületén kívül, raklapos aláhelyezéssel, pallóterítéssel történhet, az anyagmozgatás és -tárolás során tömörödött vagy sérült gyepterület helyreállításával.”

III. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK

A közlekedési infrastruktúrát a fejlesztés nem terheli meg jobban a jelenleginél, mert a fejlesztés nem teremt új munkahelyeket, és a szállítmányozási terhelés sem fog számottevően növekedni.

A közműigények tekintetében egyedül az elektromos energiaigény fog növekedni, de már folyamatban van a saját felhasználású, 400 kW teljesítményű naperőműpark építése, és a folyamatos ellátás érdekében a közelmúltban aggregátorokat telepítettek.

A tervezett fejlesztés nem jár többlet humáninfrastruktúra-igénnyel sem, mert a munkahelyek száma nem fog bővülni.

IV. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A tervezett fejlesztés nincs számottevő hatással a terület környezeti terheltségére (levegő, zaj, rezgés). A keletkező hulladék mennyisége nem fog növekedni, kezelése megoldott. A fejlesztéssel érintett ingatlanok **vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezetén belül helyezkednek el**, ami azt jelenti, hogy a terület fejlesztése során figyelembe kell venni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet (kiemelten a III. fejezet és 5. sz. melléklet), korlátozásait, illetve a vízbázisvédelmi tervek, valamint „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait.

A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú mellékletének értelmében a hidrogeológiai „B” védőterületre vonatkozó korlátozások:

A hidrogeológiai „B” védőterületen TILOS:

- erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása
- veszélyeshulladék lerakó
- egyéb ipari szennyvíz szikkasztása
- hígtrágya- és trágyalé leürítés

A hidrogeológiai „B” védőterületen új létesítménynél, tevékenységnél tilos, a meglévőnél a környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat eredményétől függően megengedhető:

- települési folyékonyhulladék-lerakó létesítése és üzemeltetése
- veszélyeshulladék-ártalmatlanító
- növényvédőszer-tárolás és -hulladék elhelyezés



A hidrogeológiai „B” védőterületen új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető:

- lakótelep; új parcellázás üdülőterület kialakítása
- lakóépületek csatornázás nélkül
- szennyvízcsatorna átvezetése
- **házi szennyvíz szikkasztása**
- települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok lerakása)
- házikertek, kiskertművelés
- mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása
- ásványolaj és -termékek előállítása, vezetése, feldolgozása, tárolása
- veszélyes hulladék üzemi gyűjtő
- **élelmiszer-ipari szennyvizek szikkasztása, hulladékaik tárolása**
- salak, hamu lerakása
- **növénytermesztés**
- komposztálótelep
- **önellátást meghaladó állattartás**
- **műtrágyázás**
- **hígtrágya és trágyalé kijuttatása termőföldre**
- szennyvízöntözés
- növényvédő szerek alkalmazása
- növényvédő szer-kijuttatása légi úton
- növényvédő szerek eszközök mosása, hulladékvizek elhelyezése
- szerves- és műtrágya raktározása és tárolása
- szennyvíziszap tárolása
- szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése
- **állathullák elföldelése, döggutak létesítése és működtetése**
- haltenyésztés, haletetés
- üzemanyag-töltő-állomás
- gépkocsimosó, javítóműhely, sódepónia
- bányászat
- fúrás, új kút létesítése
- a fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység

A hidrogeológiai „B” védőterületen NINCS KORLÁTOZVA:

- lakó- vagy irodaépület csatornázással
- szennyvíztisztító telep
- építési hulladék lerakás
- temető
- sátorozás, fürdés
- sportpálya
- mérgező anyagokkal nem dolgozó üzemek, megfelelő szennyvízelvezetéssel
- erdőtelepítés és művelés vegyszeres kezelés nélkül
- erdőfelújítás vegyszeres kezelés nélkül
- **legeltetés, háziállattartás**
- **szervestrágyázás**
- tisztított szennyvízzel való öntözés
- közlekedés:
 - autópálya, autótér, vízzáróan burkolt csapadékvízárók-rendszerrel
 - egyéb út, vízzáróan burkolt csapadékvízárók-rendszerrel

- egyéb út
- vasút
- gépkocsiparkoló
- gépkocsimosó, javítóműhely, sódepónia

Vízészletvédelmi korlátozások

A **vízészletvédelmi országtérkép** alapján a terület nem minősül vízészletvédelmi szempontból kockázatos területnek. A kutak létesítésének és vízészletvédelmi országtérkép előállításával kapcsolatos szabályozás részleteit a vízgazdálkodásról szóló **1995. évi LVII. törvény** és a **319/2023. (VII. 17.) Korm. rendelet** tartalmazza.

A telephelyen létesült kutak környezethasználati engedéllyel rendelkeznek.

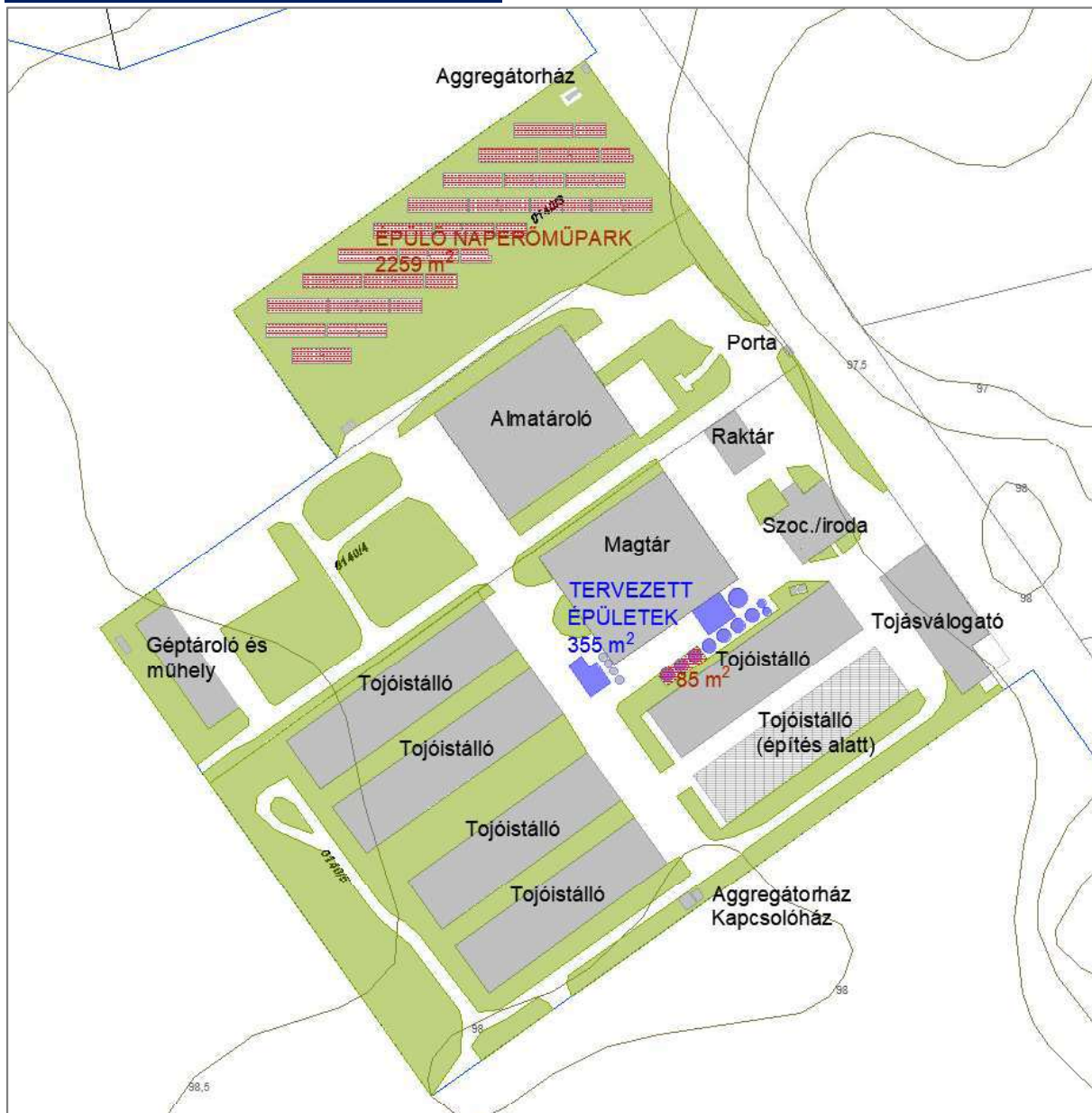


Vízészletvédelmi szempontból kockázatos terület lehatárolása

Forrás: vízészletvédelmi országtérkép, link: geoportal.vizugy.hu/vizkeszletvedelem/

V. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASOLT TARTALMA

A tervezett beépített terület és zöldfelületek:



A tervezett beépítés

saját szerkesztés a megrendelői adatszolgáltatás alapján

A beépítési terv és a távlati elképzelések alapján az alábbi módosítások szükségesek:

- Takarmánykeverő üzem, takarmánytároló és silók:** a rendeltetési kör és a paraméterek lehetővé teszik a megvalósítást, emiatt önmagában nem kell módosítani a szabályozást. De a 9,6 m X 10,8 m-es alapterületű takarmánykeverő épület, valamint a 21,96 méteres legmagasabb ponttal tervezett takarmánytároló épület magassága túl fogja lépni a megengedett 8,0 métert. Ezért a RÉSZ 3. mellékletében a K-Mü-2 jelű övezetben szükséges legfeljebb 25 m magasságú takarmánykeverő, illetve takarmánytároló épület létesítésének lehetővé tétele. Az építmények bele fognak számítani a beépítési mértékbe, és a 3 db új siló összesen ~85 m²-rel csökkenti a zöldfelület méretét.

- **Üzemanyagtöltő:** a RÉSZ 4. mellékletében a K-Mü-2 jelű övezetben lehetővé kell tenni üzemanyagtöltő létesítését. A töltőállomás nem minősül épületnek, a beépítési mértéket nem növeli, a zöldfelületi arányt várhatóan nem csökkenti.
- **Naperőműpark:** a RÉSZ-ben, a K-Mü-2 jelű övezetben lehetővé kell tenni az 50 kVA – nál nagyobb, de 0,5 MW kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő – szélerőműnek, szélerőmű parknak nem minősülő – naperőmű létesítését. A naperőműpark csökkenteni fogja a zöldfelületi arányt, mert burkolt felületnek tekintendő.
- **Távlati fejlesztések:** a tojóistállók magasítása érdekében a K-Mü-2 jelű övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság növelése szükséges 8,0-ról 10,0 méterre.

A tervezett beépítési mérték és zöldfelületi arány számítása:

Hrsz.	Jogi terület (m ²)	Beépített terület (m ²)	Beépítési mérték	Zöldfelületi borítottság (m ²)	Zöldfelületi arány
0140/3	8 588	26	0,31%	5 938	69,14%
0140/4	14 995	2 778	18,52%	6 287	41,93%
0140/5	30 345	12 836	42,30%	9 612	31,68%
Összesen	53 928	15 640	29,00%	21 837	40,49%

A tervvel való összhang megteremtésére vonatkozó javaslatok

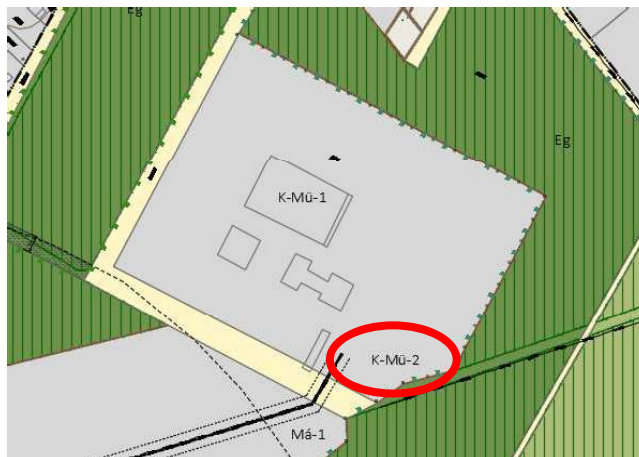
Mivel az egyes telkek külön-külön nem, de összesítésben teljesítik az előírt beépítési mértéket és zöldfelületi arányt, nem javasolt az előírt beépítési mérték növelése és a zöldfelületi arány csökkentése. A három telek szerves egységet képez, fizikailag sincs elválasztva egymástól.

Mindez egyébként is csak a magasabb rendű jogszabályoktól való eltéréssel lenne lehetséges. A helyi építési szabályzat még az OTÉK [253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet] alapján készült, ezért az ott megszabott felső határértékeket kell tiszteletben tartani. Ennek a jogszabálynak a 2. számú melléklete alapján a különleges beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei:

- a megengedett legnagyobb beépítettség 40%,
- a legkisebb zöldfelület 40%.

A valós területhasználatot és beépítést tükrözően a telkek összevonását javasoljuk. A mostani telekhatárookra javasolt megszüntetőjelek kerülnek. Mindezek mellett viszont felhívjuk a figyelmet arra, hogy a zöldfelületi arány éppen megfelel az előírásoknak, ezért oda kell figyelni arra, hogy a zöldfelületek mérete ne csökkenjen. Ügyelni kell arra, hogy a mezőgazdasági gépek és egyéb járművek mozgása, valamint az áttaposás és a rakodás ne ronsolja tovább a meglévő zöldfelületeket.

A fentiek miatt a K-Mü-2 jelű mezőgazdasági üzemi terület építési előírásait kell módosítani, amely a település területén belül egy helyen fordul elő tévesen. **A Duna Frost Kft. telephelyén (hrsz. 011/2) két övezeti jel szerepel, a K-Mü-1 és tévedésből a K-Mü-2 övezeti jel, amit a településrendezési módosításkor rajzi hibajavítással kell törölni:**



A Ráckevei Építési Szabályzat módosítási javaslata

A K-Mü-2 jelű különleges mezőgazdasági üzemi övezetben szükséges módosítások összefoglalása:

A módosítás helye	A módosítás tartalma
<i>RÉSZ rendelet 26. §</i>	kiegészítés úgy, hogy a K-Mü-2 építési övezetben is elhelyezhető legyen 50 kVA – nál nagyobb, de 0,5 MW kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő – szél erőműnek, szél erőmű parknak nem minősülő – erőmű
<i>RÉSZ rendelet 55. §</i>	a K-Mü-2 jelű építési övezet előírásainak kiegészítése a legfeljebb 120 m ² alapterületű takarmánytárolóra és takarmánykeverőre vonatkozó épületmagasság maximális értékével, amely 25,0 méter
<i>RÉSZ 1. melléklet, SZT-6 jelű szelvény, jelmagyarázat</i>	javasolt megszüntetőjelek a 0140/3, 0140/4, 0140/5 hrsz. telkek határaitra – a jelmagyarázatban új elem
<i>RÉSZ 1. melléklet, SZT-11 jelű szelvény</i>	a tévedésből feltüntetett övezeti jel törlése a Duna Frost Kft. telephelyéről rajzi hibajavítás keretében
<i>RÉSZ 2. melléklet, értelmező rendelkezések</i>	kiegészítése a takarmánytároló és a takarmánykeverő épület fogalmával
<i>RÉSZ 3. melléklet, beépítési paraméterek</i>	az épületmagasság 8,0-ról 10,0 méterre emelése, valamint 25,0 méteres magasság lehetővé tétele különleges követelményként, takarmánytároló és takarmánykeverő épület esetén
<i>RÉSZ 4. melléklet, rendeltetések</i>	üzemanyagtöltő létesítésének lehetővé tétele

A javasolt módosításnak területrendezési következménye nincs, mivel a TSZT módosítását nem igényli.

A módosítás tartalma

Jelmagyarázat: **törölések**
beírások, új elemek

14/2017. (VI. 22.) önkormányzati rendelet Ráckeve Város Helyi Építési Szabályzatáról (RÉSZ) **Megújuló energiatermelő létesítmények**

26. § [...] (2) A település közigazgatási területén a Gipe, Gksz, **K-Mü-2** és K-Me építési övezetben helyezhető el 50 kVA – nál nagyobb, de 0,5 MW kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő – szélérőműnek, szélérőmű parknak nem minősülő – erőmű.

Mezőgazdasági üzemi területek egyedi előírásai

55. § [...] (2) A K-Mü-2 jelű építési övezetben lévő építési telken az előkert, az oldalkert és a hátsókert mérete egyaránt 10,0 méter.

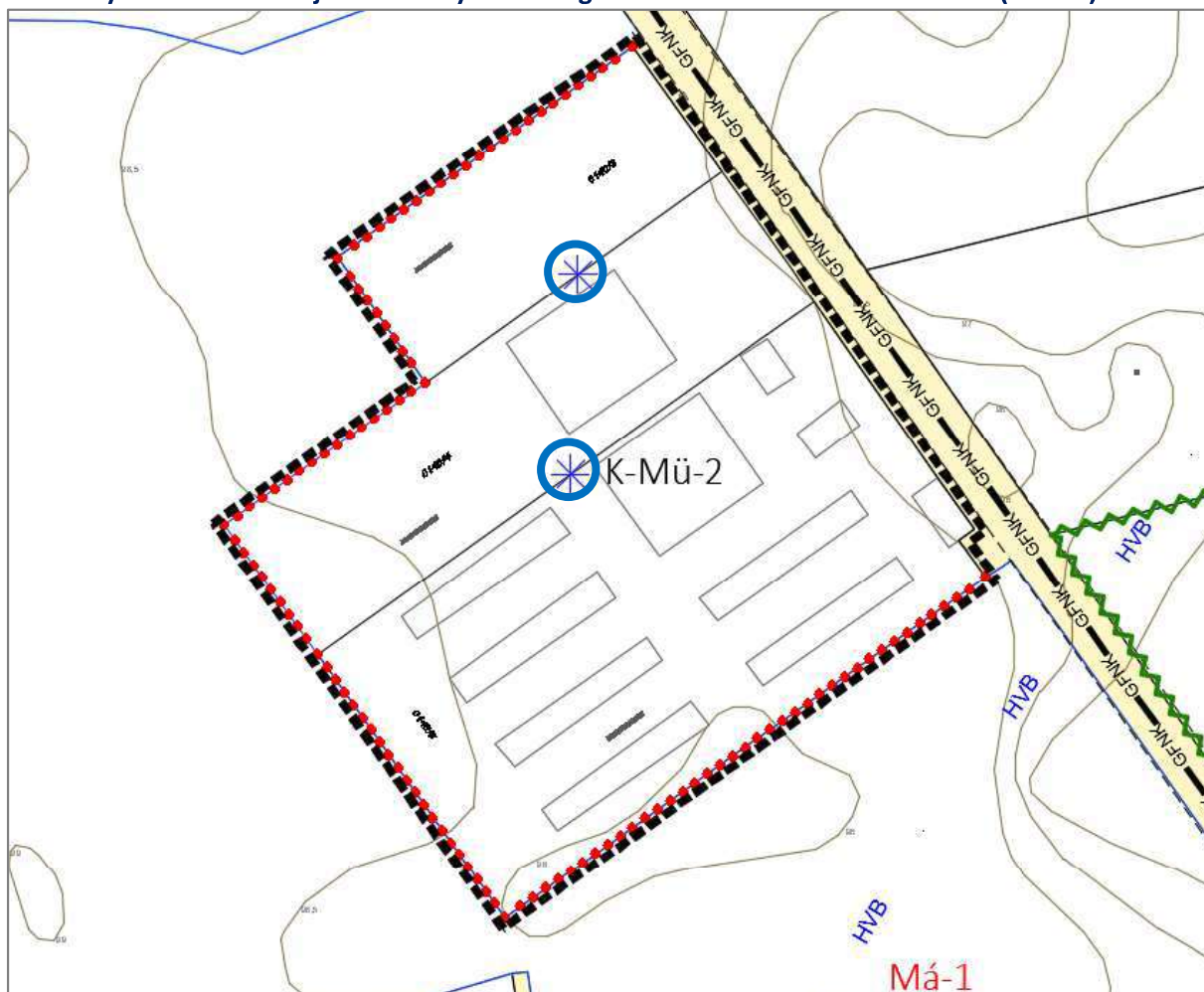
(3) A K-Mü-1 és K-Mü-2 jelű építési övezetben elhelyezhető bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény, és haszonállattartás céljára szolgáló építmény.

(4) A K-Mü-1 és K-Mü-2 jelű építési övezetben az építés feltétele a részleges közművesítettség, amely esetben engedélyezett fűtő kút, és a közműpótló berendezés megléte kötelező. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók. Az energiaellátás, az elektromos energiaszolgáltatás légkábellel is kiépíthető.

(5) A K-Mü-2 jelű építési övezetben legfeljebb 120 m² alapterületű, legfeljebb 25,0 méteres épületmagasságú takarmánytároló és takarmánykeverő épület elhelyezhető.

1. melléklet: Szabályozási terv

A szabályozási terv SZT-6 jelű szelvényét szükséges módosítani az alábbiak szerint (részlet):





Jelmagyarázat:

	Építési övezet és övezet határa		Telekhatár
	Építési övezet és övezet jele		Helyrajzi szám
	Javasolt megszüntetőjel		Földhivatali alaptérképen szereplő épület
	Általános közlekedési és közműterületek övezete		Szintvonalak
	Gyümölcskataszteri terület		Alrészlet határ
	Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa		Saját használatú út, magánút
			Tervezési terület határa

új elemek: javasolt megszüntetőjelek (tervlap, jelmagyarázat)

A szabályozási terv SZT-11 jelű szelvényét szükséges módosítani az alábbiak szerint (részlet):



törlendő elem: K-Mü-2 övezeti jel (rajzi hiba)

2. melléklet: a RÉSZ értelmező rendelkezései

[betürendben] (30) takarmánykeverő épület: legfeljebb 120 m² alapterületű, állati takarmány keverésére szolgáló épület.

(31) takarmánytároló épület: legfeljebb 120 m² alapterületű, állati takarmány tárolására szolgáló épület.

[(32) tömbbelső feltárás:...]

3. melléklet: A RÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik

Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei:



A	Építési övezet jele	A kialakítható építési telek			Az építési övezetben						
B		legkisebb területe (legnagyobb területe)	legkisebb telek- szélessége	legkisebb telekmélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	elsődleges		másodlagos	a zöldfelület legkisebb mértéke	kapcsolódó követelmények
C							(m ²)	(m)	(m)		
54	K-Mü-2	K	-	-	SZ	40	-	-	8,0-10,0* Té: 12,0 Sé: 15,0	40	* legfeljebb 120 m ² alapterületű takarmánytároló és takarmánykeverő épület esetén az épületmagasság legfeljebb 25,0 m

Té: technológiai építmény

Sé: sajátos építmény

4. melléklet: Az építési övezetek, övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények

Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - kivételesen elhelyezhető (K), illetve - el nem helyezhető (N)	K-Mü-1, K-Mü-2	K-Mü-2
rendeltetés, önálló rendeltetési egység		
lakás	X	X
lakás (szolgálati)	X	X
egészségügyi		
szociális		
hitéleti		
igazgatási		
iroda	X	X
nevelési, oktatási		
kulturális		
közösségi szórakoztató		
kereskedelmi		
szolgáltatói		
vendéglátó		
szálláshely szolgáltató		
üdülő		
sport		
nem zavaró hatású gazdasági	X	X
nem zavaró hatású kisipari	X	X
gazdasági, raktár	X	X
mező- és erdőgazdasági üzemi	X	X

Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - kivételesen elhelyezhető (K), illetve - el nem helyezhető (N)	K-Mü-1, K-Mü-2	K-Mü-2
(nem zavaró hatású) ipari, raktár	X	X
termelő kertészeti	X	X
üzemanyagtöltő		X
települési gazdálkodást kiszolgáló		
tömegközlekedést kiszolgáló		
közbiztonsági		
csónakház		
kemping		
pihenést, testedzést szolgáló		
melléképítmények		
közmű-becsatlakozás műtárgy	X	X
közműpótló műtárgy	X	X
hulladékartály tároló	X	X
kirakatszekrény		
kerti építmény		
húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	X	X
állatól, állatkifutó*	X	X
trágyatároló*	X	X
komposztáló	X	X

Az építési övezetek területén - elhelyezhető (X), - kivételesen elhelyezhető (K), illetve - el nem helyezhető (N)	K-Mü-1, K-Mü-2	K-Mü-2
siló	X	X
ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló	X	X
építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	X
közlekedéssel kapcsolatos sajátos (épületnek nem minősülő) építmények		
víziállások (közhatalmat és felépítmény nélküli)		
egyéb építmények		
3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkoló, garázs	X	X
lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás vagy egyéb önálló rendeltetést kiváltására szolgáló létesítmény	N	N

új elem: üzemanyagtöltő lehetővé tétele

Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata:

X	elhelyezhető rendeltetés
N	el nem helyezhető építmény
*	környezetet zavaró hatású