

ERCSI VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK PÉNZÜGYI, FEJLESZTÉSI ÉS KÖZBIZTONSÁGI BIZOTTSÁGA

2451 Ercsi, Fő u. 20. Pf.: 20. Telefon: 06(25)515-600, Fax: 06(25)515-601

www.ercsi.hu, email: polghivatal@ercsi.hu

Ikt.sz.: E/208-95/2022.

..... sz. melléklet

Készítette: Fekete Tímea

Véleményezi: Pénzügyi, Fejlesztési és Közbiztonsági Bizottság

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi, Fejlesztési és Közbiztonsági Bizottság 2022. június 21-i ülésére
Ercsi város településrendezési eszközeinek a felülvizsgálatáról és Ercsi város helyi
építési szabályzatáról

Tisztelt Bizottság!

Ercsi város településrendezési eszközeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. (a továbbiakban Településrendezési kódex) 16. § (1) bek. b) pontja és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján a Településrendezési kódex 2017. január 1-től hatályos eljárási szabályai szerint és tartalmi követelményeinek megfelelően felülvizsgálta.

A településrendezési eszközök felülvizsgálatának egyeztetése, véleményezése a Településrendezési kódex 32. § (1) bekezdés a) pontja alapján teljes eljárással megtörtént.

Ercsi Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) – az illetékes államigazgatási szervektől és a Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésztől beérkezett állásfoglalások figyelembevételével – a 261/2021.(IX.28.) számú Képviselő-testületi határozatával **döntött az új Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat előzetes elfogadásáról.**

A véleményezési szakaszt lezáró döntést követően a megbízott településtervező az elfogadott véleményekben és észrevételekben foglaltak szerint a terveket kijavította és leszállította a Településrendezési kódex 40. § szerinti végső szakmai vélemény kéréséhez. A javított dokumentáció megküldésével, és néhány további szakigazgatási szerv ellentmondó véleményt nem eredményező megkeresését követően a Polgármester a végső szakmai véleményt az illetékes Állami Főépítésztől megkérte, ami 2022. május 13-án kelt.

Az Állami Főépítész által FE/AF/0051-5/2022. számon kiadott végső szakmai vélemény alapján az anyagban a javítások az alábbiak szerint megtörténtek.

Az Ercsi Város helyi építési szabályzatában (a továbbiakban: HÉSZ) kért módosítások közül a 7. § (2) bekezdés és a 18. § (8) 2. bekezdés törlésre került, a 26. § (1) b) pontjában a templomtorony megengedett legnagyobb magassága beépítésre került, a 38. § (4) a) pontjából a nem engedélyezhető rendeltetések, és a 39. § (3) és (4) bekezdése is törlésre került.

A Szabályozási tervlapokon a hibásan ábrázolt szabályozási vonalak és övezethatárok kijavításra kerültek.

A magasabb rendű területrendezési terveknek nem teljes mértékben megfelelő műszaki infrastruktúra elemek (6. sz. főút tervezett és megszüntetendő szakaszai, két országos jelentőségű kerékpárút nyomvonala) a műszaki szempontok alapján került a terveken ábrázolásra. A 6. sz. főút nyomvonalának az elkészült közlekedési tervek szerinti ábrázolása műszaki szükségesség.

Az egyeztetési eljárás során a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala közúti és vasúti ügyekben illetékes szervének nyilatkozata szerint (állásfoglalás 11. oldal 5. bekezdés) *„a tervben foglaltak utügyi érdeket nem sértenek, így azokat nem kifogásolom”*, így az adott egyeztetési szakterületet érintő államigazgatási szerv hozzájárulása megadottnak tekinthető, és az eljárásban részt vevő egyéb államigazgatási szervek sem emeltek kifogást, egyetértettek a 6. sz. főút és a törzshálózati elemként tervezett kerékpárutak terven ábrázolt nyomvonalával kapcsolatban.

Az Állami Főépítész felhívta a figyelmet arra is, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 15. § (3) bekezdése alapján az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának a meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és a települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét. Ez a tervezett országos és térségi kerékpárutak vonatkozásában jelentett eltérést a hatályos területrendezési tervekhez képest. Emiatt az Önkormányzat ismételt megkereséssel élt az ügyben érintett szomszédos Százhalombatta és Ráckeresztúr Önkormányzata felé.

Ráckeresztúr Község Önkormányzat polgármestere 2021. szeptember 6-án az alábbi választ adta:

„Köszönettel megkaptam megkeresését Ercsi településrendezési eszközeinek folyamatban levő felülvizsgálata során az országos törzshálózati kerékpárúti hálózat Ráckeresztúr és Ercsi közötti szakaszára vonatkozóan.

A levélben ismertetett tervezett nyomvonallal teljes mértékben egyetértek, tekintettel arra, hogy Ráckeresztúr hatályos településrendezési eszközeiben a Szent-László patak mederkarbantartó útján a belterületet elkerülő szakaszon kerékpárút tervezett.

A településrendezési eszközök legközelebbi átfogó felülvizsgálata során Ercsi város által javasolt nyomvonalhoz igazodva fogjuk szerepeltetni a tervezet törzshálózati kerékpárút tervezett nyomvonalát, ehhez kérem, hogy elfogadást követően a településrendezési eszközöket megküldeni szíveskedjenek.”

Fentiek alapján az érintett települések és megyék határán a folyamatos kapcsolódás biztosítva lesz.

Az Önkormányzat az Állami Főépítész „hiánypótlási igénye” miatt 2022. február 25-én újabb levélben fordult azokhoz az államigazgatási szervekhez, akik a véleményezési eljárás során nem adtak véleményt, vagy a véleményük nem volt megtalálható Ercsi Város Polgármesteri Hivatalánál, a korábban megküldött vélemények ismételt megkérése érdekében (megjegyzés: az újbóli megkeresés nem kötelező, hiszen aki nem ad a megadott határidőn belül állásfoglalást, azt beleegyező véleményezőnek kell tekinteni).

Az imént hivatkozott levél így szólt:

„Ercsi Város Önkormányzat Ercsi Város Településszerkezeti és Szabályozási tervének felülvizsgálatához, módosító javaslatához, valamint az új Helyi Építési Szabályzat tervezetéhez korábban megküldte Önöknek az E/4044-4/2019, valamint az E/1219-2/2021 iktatószámmal megkeresésüket, melyben kérte véleményük megküldését.

Az egyeztetések után elkészült a végső véleményezésre a dokumentáció (melyet az ercsi.hu honlapon a bal oldali menüsávban tud letölteni), melyet a Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodának megküldtünk. A főépítész végső szakmai véleményezéshez szükséges a korábban megkeresett összes szakhatósági vélemény, valamint a nem nyilatkozott szakhatóságok nemleges válasza is.

Kérem szíves segítségüket, hogy a korábban megküldött szakvéleményeiket küldjék meg részünkre ismételten. Amennyiben nem nyilatkoztak, kérem szíves visszajelzésüket, mert ennek hiányában a végső véleményezési eljárás nem folytatható le.”

Az Állami Főépítész végső szakmai véleményében hiányolta a képviselő-testület döntését az egyeztetési eljárás után fennmaradt két új beépítésre szánt területről, amit jelen előterjesztés alapján javasolt a Tisztelt Képviselő-testületnek meghozni.

A TB-4 számú módosítás a Savanyúrét nyugati csücskében, a vasúti területen tervezett Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelöléséről szól 3,42 ha területen. A meglévő vasútvonaltól délkeletre, a Savanyúrét nevű városrész nyugati csücskében található egy olyan trapéz alakú terület, amit a közlekedési infrastruktúra-hálózat elemei elválasztanak a környező mezőgazdasági területektől. A 0184/2-es hrsz.-ú beépített külterületi ingatlan és a vasút területéhez tartozó 0184/1-es hrsz.-ú földrészlet háromszög alakú nyúlványa képezi a TB-4 számú módosítás területét. A felülvizsgálat során javaslatot tett a tervező a közlekedési infrastruktúra meglévő és tervezett elemeivel körbezárt, mezőgazdasági művelésre kevésbé alkalmas terület átsorolására a Má jelű általános mezőgazdasági területből és a tervezett E jelű erdőterületből Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe.

A TB-8 számú módosítás pedig a vasúti területen tervezett Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelöléséről szól 4,27 ha területen. A Budapest – Pusztaszabolcs vasútvonal mellett, a vasútállomás környezetében jelentős kiterjedésű, legnagyobb részét beépítetlen vasúti területek húzódnak. A Vasútállomás utca és a Kandó Kálmán utca, valamint a vasút közötti sáv a 1761/1-es hrsz.-on nyilvántartott ingatlan, amelyet keletről, délkeletről a Savanyúrét családiházak lakóterületei határolnak. A vasúton túl, e területtől nyugatra a Cukorgyár gazdasági területe figyelhető meg. A NIF megbízásából az UVATERV – UTIBER Konzorcium készíti a vasútvonal korszerűsítési tervét. A tervezők által kidolgozott tervekben szerepelt Ercsi állomáshoz kapcsolódóan egy P+R parkoló, és az állomási előtér, valamint a vasúti pályák is korrekcióra kerültek volna. A fejlesztés anyagi keretének korlátozott volta miatt, költségcsökkentés érdekében e beruházások megvalósítása jelenleg elmarad, de vasútfejlesztési szempontból a MÁV Zrt. részére a tervekben megjelölt területek hosszú távon szükségesek. Felmerült azonban az a fejlesztési elképzelés, hogy ezeken a közlekedési területeken kívül fennmaradó területen lehetőség volna egy új beépítésre szánt területsáv kijelölésére, amely egyrészt pufferterületként védhetné a savanyúréti lakóterületeket a vasút zajától, másrészt a terület hasznosítása jelentős bevételekhez segítené a terület tulajdonosát.

illetve Ercsi városát. A felülvizsgálat során a TSZT szerint KÖu jelű, de a SZT-en jel nélkül ábrázolt övezetbe sorolt 1761/1-es hrsz.-ú ingatlan Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe való átsorolására tett a terv javaslatot.

Bár a település közigazgatási területén találhatók beépítésre szánt, de még be nem épített ingatlanok kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi besorolással, de mivel ezek a területek magántulajdonban vannak, így a gazdaságfejlesztést az Önkormányzat nem tudja befolyásolni. Emiatt szükséges a tervben kijelölt, kiváló közlekedési kapcsolattal rendelkező, környezeti szempontból megfelelő elhelyezkedésű két újabb beépítésre szánt gazdasági terület kijelölése.

Az új településrendezési eszközök a tervezett, a véleményezési szakaszok során nem kifogásolt módosításokkal a fentiek alapján jóváhagyhatók. Az új Településszerkezeti terv határozattal történő elfogadását követően a Helyi Építési Szabályzatot a Képviselő-testületnek önkormányzati rendelet jóváhagyásával kell elfogadnia.

A csatolt dokumentáció Ercsi város Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának (Szabályozási tervének) a felülvizsgálatát tartalmazza.

Fentieknek megfelelően kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a két határozati javaslatot, valamint az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet fogadja el.

1) Határozati javaslat:

**Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Fejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága
...../2022. (VI.21.) határozata
Ercsi város Településszerkezeti tervének megállapításáról**

A Pénzügyi, Fejlesztési és Közbiztonsági Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásai alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak figyelembevételével Ercsi város Településszerkezeti tervét jelen határozat 1-8. mellékleteiben foglaltak szerint állapítsa meg.

1.) Ercsi város Településszerkezeti terve jelen határozat alábbi mellékleteinek együttesen alkalmazandó összessége:

1. számú melléklet: TSZT/2021. jelű, M=1:10.000-es méretarányú „Településszerkezeti terv”;
2. számú melléklet: K/2021. jelű, M=1:10.000-es méretarányú „Korlátozások, védelmek” című terve;
3. számú melléklet: KV/2021. jelű, M=1:10.000-es méretarányú „Vízügyi korlátozások, védelmek” című terve;

4. számú melléklet: M/2021. jelű, M=1:20.000-es méretarányú „Módosítások 2021.” című terve;
5. számú melléklet: „Ercsi város Településszerkezeti tervének leírása’ 2021” című szöveges dokumentum;
6. számú melléklet: „A település területi mérlege” című szöveges dokumentum;
7. számú melléklet: „Módosítások’ 2021.” című szöveges dokumentum;
8. számú melléklet: „A területrendezési tervekkel való összhang igazolása” című szöveges dokumentum;
9. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a térségi területfelhasználási kategóriákkal az FmTrT Szerkezeti terve alapján;
10. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az országos ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
11. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
12. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az erdők övezetével és az erdőtelepítésre alkalmas terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
13. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a világörökség várományos területekkel és a világörökség várományos területek védőövezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
14. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a honvédelmi és katonai célú terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
15. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a tájképvédelmi terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
16. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a vízminőség-védelmi terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
17. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a nagyvízi meder övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
18. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az ásványi nyersanyagvagyon övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
19. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a rendszeresen belvízjárta terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
20. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a földtani veszélyforrás terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
21. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a felzárkóztatandó belső periféria övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;

- 22. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
- 23. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
- 24. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
- 25. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
- 26. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a majorsági térség övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
- 27. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
- 28. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
- 29. számú melléklet: „A biológiai aktivitás érték számítási eredménye” című szöveges dokumentum.

- 2.) Jelen határozat a közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.
- 3.) Ercsi város Településszerkezeti tervének 2.) pont szerinti hatályba lépésével egyidejűleg Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 392/2008. (IX.30.) határozatával jóváhagyott és többször módosított Településszerkezeti terve hatályát veszti és nem alkalmazható.
- 4.) A Képviselő-testület felkéri Szabó Tamás polgármestert, hogy az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodjon a Településszerkezeti terv közléséről és nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az elfogadásról tájékoztassa a partnereket.

Felelős: Szabó Tamás polgármester,
Dr. Takács Dávid jegyző

Határidő: azonnal, 2022. július 22.

1. számú melléklet a .../2022 (VI.21.) határozathoz

Ercsi város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, 2021.

TSZT/2021. Településszerkezeti terv M = 1: 10.000

2. számú melléklet a .../2022 (VI.21.) határozathoz

Ercsi város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, 2021.

K/2021. Korlátozások, védelmek M = 1: 10.000

3. számú melléklet a .../2022 (VI.21.) határozathoz

Ercsi város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, 2021.

KV/2021. Vízügyi korlátozások, védelmek M = 1: 10.000

4. számú melléklet a .../2022 (VI.21.) határozathoz

Ercsi város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, 2021.

M/2021. Módosítások 2021. M = 1: 20.000

ERCSI VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA, 2021.

A Településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségét és fejlesztési irányait. Ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és a térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési eszközeinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szintentartása mellett.

A szerkezeti terv és a Településszerkezeti terv leírása Ercsi védelmi és korlátozó elemeinek meghatározása érdekében tartalmazza a művi értékvédelmi, örökségvédelmi-, táji- és természetvédelmi elemeket, a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területi lehatárolását, a védőterületeket, a védősávokat (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket), a veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területeket (különös tekintettel a veszélyeztető környezeti- és természeti tényezőkre), a védelemre vagy a korlátozásra javasolt területeket és objektumokat.

1. A Településszerkezeti tervlap

A Településszerkezeti tervlap az alábbi kötelező településszerkezeti és területfelhasználási elemeket tartalmazza:

- a) közigazgatási határ,
- b) meglévő és tervezett belterületi határ,
- c) beépítésre szánt terület határa,
- d) belterületi határ megszüntető jel,
- e) területfelhasználási egységek lehatárolása és jele,
- f) autópálya, országos főút, országos mellékút, települési főút (összekötőút), országos mellékút, települési főút (bekötőút), települési mellékút (gyűjtőút) és települési mellékút (kiszolgáló út) nyomvonala,
- g) vasút nyomvonala,
- h) kerékpárút nyomvonala,
- i) közművek jelentős, területfelhasználást befolyásoló, védőtávolságot igénylő létesítményeinek hálózatai és telephelyei,
- j) helyi értékvédelmi terület határa,
- k) helyi egyedi védelem alatt álló művi érték,
- l) régészeti érdekű terület határa.

A Településszerkezeti tervlap az alábbi más jogszabály által elrendelt elemeket tartalmazza, amelyek betartása kötelező, de esetleges módosulásuk nem teszi szükségessé a Településszerkezeti terv módosítását, mivel ezen elemeket nem a Képviselő-testület határozza meg:

- a) műemlék, műemlék telke,
- b) műemléki környezet határa,
- c) nyilvántartott régészeti lelőhely határa és sorszáma,
- d) világörökség várományos terület és védőterületének határa,
- e) a területfelhasználást befolyásoló védőterületek, védőtávolságok, védősávok,
- f) országos ökológiai hálózat magterületének és az ökológiai folyosó övezetének határa,
- g) tájképvédelmi terület határa,

h) Natura 2000 terület határa.

A Településszerkezeti tervlap az alábbi más tájékoztató elemeket tartalmazza:

- a) erózióveszélyes területek,
- b) bányatelkek.

A Településszerkezeti terv Korlátozások, védelmek című tervlapja a fentiekén túlmenően az alábbi más jogszabály által elrendelt elemeket tartalmazza, amelyek betartása kötelező, de esetleges módosulásuk nem teszi szükségessé a Településszerkezeti terv módosítását, mivel ezen elemeket nem a Képviselő-testület határozza meg:

- a) kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetének határa,
- b) jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetének határa,
- c) erdők övezetének határa,
- d) erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület határa,
- e) üzemtervezett erdőterületek,
- f) átlagosnál jobb minőségű szántó területe,
- g) átlagosnál jobb minőségű legelő területe,
- h) átlagosnál jobb minőségű rét területe.

A Településszerkezeti terv Vízügyi korlátozások, védelmek című tervlapja a fentiekén túlmenően az alábbi más jogszabály által elrendelt elemeket tartalmazza, amelyek betartása kötelező, de esetleges módosulásuk nem teszi szükségessé a Településszerkezeti terv módosítását, mivel ezen elemeket nem a Képviselő-testület határozza meg:

- a) vízműkutak,
- b) szennyvízátemelők és szennyvíz tisztítók
- c) vízbázis védőövezetek és hidrogeológiai védőövezetek határa,
- d) mederkarbantartási sáv,
- e) elsőrendű árvízvédelmi fővonal,
- f) magasparti védekezés,
- g) ártéri öblözet,
- h) vízelöntéses terület határa,
- i) nagyvízi meder,
- j) fakadó vízzel veszélyeztetett terület,
- k) belvízvédelmi öblözet,
- l) vízminőségvédelmi terület övezete,
- m) vízgazdálkodási terület övezete.

A KÖu területfelhasználás jelölésének alkalmazása

A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak is KÖu területfelhasználású területként kerültek megjelenítésre a szerkezeti tervben, a fennálló településszerkezet érvényre juttatása és megjelenítése érdekében.

A szerkezeti tervlap alkalmazásakor, illetve a területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során ezen KÖu területfelhasználási kategóriába sorolt - gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú - közterületeket azok felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Ennek megfelelően a szerkezeti tervlapon ilyen módon jelölt, és KÖu területfelhasználásba sorolt gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út, közterület megszüntetése, valamint új kialakítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

Fejlesztési területek

A településszerkezeti terven kijelölt, a szerkezeti jelentőségű, fejlesztéssel megvalósuló területfelhasználás változásra kijelölt fejlesztési területek mutatják a település fejlesztési irányait. A területfelhasználási egységek változása történhet beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való visszasorolásként, illetve beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolásként. Ezek a változással érintett területek előzetes Képviselő-testületi döntés alapján kerültek rögzítésre, egyéni kérelmek, önkormányzati szándék, magasabb szintű jogszabályi kötelelem vagy tervezői javaslatok alapján. A változással érintett területek a 6. számú mellékletben kerülnek bemutatásra.

Távlatban fejleszthető területek

A település fenntartható fejlődésének biztosítására, és a takarékos termőföld-gazdálkodás érdekében a fejlesztések ütemezett felhasználására szolgál a távlati fejlesztési területek (tervezett területfelhasználású területek) meghatározása. Ezek a területek a településszerkezeti terven a várható fejlesztési szándéknak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolt azon területek, amelyek a tervezett területfelhasználásnak megfelelően nem kerülnek kiszabályozásra, illetve a helyi építési szabályzat a távlati területfelhasználásnak megfelelő építési jogokat még nem biztosít. A területek beépítése a fejlesztési elképzelések képviselő-testületi elfogadását, a kapcsolódó településrendezési sajátos jogintézmények meghatározását és alkalmazását, valamint a fejlesztésnek megfelelő helyi építési szabályzati rendelkezések meghatározását és hatályba lépését követően indulhat csak meg.

TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

2. A település közigazgatási területének felosztása

A település beépült területe több szerkezeti egységbe tagozódik, a központi belterületet és a Sina-telep területét képező lakó-, vegyes, gazdasági és egyéb területekre, a MOL ipari területére és a külterületen szétszórta elhelyezkedő mezőgazdasági jellegű gazdasági területekre.

A város belterülete több településszerkezeti egységbe sorolható. A terv szerinti fejlesztési területekkel bővülő jelenlegi belterülethez a tervnek megfelelően társulnak beépítésre szánt önálló terület-egységeként a belterülettől távolabb kialakult lakó- és gazdasági területek, valamint a Szilvássy üdülőfaluk területe.

Ercsi város közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt (beépített és további beépítésre kijelölt) és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt terület jellemzően, de nem kizárólag a belterület (meglévő és tervezett bővítés). A beépítésre nem szánt terület jellemzően, de nem kizárólag a külterület.

A település közigazgatási területének beépített és beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a Településszerkezeti tervben az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Beépítésre szánt területek

- | | |
|--------------------------------------|-----|
| a) Lakóterület | |
| a/1. Kisvárosias lakóterület | Lk |
| a/2. Kertvárosias lakóterület | Lke |
| b) Vegyes terület | |
| b/1. Településközpont vegyes terület | Vt |

b/2. Intézményterület	Vi
c) Gazdasági terület	
c/1. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz
c/2. Nem zavaró hatású egyéb ipari gazdasági terület	Gip-E
c/3. Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület	Gip
c/4. Általános gazdasági terület	G-Á
d) Üdülőterület	
d/1. Hétfélgázás üdülőterület	Üh
d/2. Üdülőházas üdülőterület	Üü
e) Különleges terület	
d/1. Sportolási célú terület	K-Sp
d/2. Rekreációs és szabadidőközpont terület	K-Re
d/3. Temető területe	K-T
d/4. Mezőgazdasági intenzív termelő és feldolgozó üzemi telephelyek, majorok területe	K-Mg
d/5. Szennyvíztisztító telep területe	K-Sz
d/6. Vízműterület	K-V
d/7. Közműterület	K-Kö
d/8. Hulladékkezelő terület	K-Hull

A **beépítésre szánt területek** egyes területfelhasználási egységei építési használatának megengedett felső határát (legnagyobb beépítési sűrűségét) és a közüemi közművesítettség mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Területfelhasználási egységek	Tervi jele	Legnagyobb beépítési sűrűség	Közüemi közművesítettség mértéke
Kisvárosias lakóterület	Lk	1,2	teljes
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,6	teljes
Településközpont vegyes terület	Vt	2,4	teljes
Intézményterület	Vi	2,4	teljes
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz	2,0	teljes
Nem zavaró hatású egyéb ipari gazdasági terület	Gip-E	1,5	teljes
Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület	Gip	1,5	teljes
Általános gazdasági terület	G-Á	2,0	teljes
Üdülőterület - Hétfélgázás	Üh	0,2	részleges
Üdülőterület - Üdülőházas	Üü	1,0	teljes
Különleges terület – Sportolási célú terület	K-Sp	0,5	teljes
Különleges terület - Rekreációs és szabadidőközpont terület	K-Re	0,5	teljes
Különleges terület - Temető terület	K-T	0,1	részleges
Különleges terület - Mezőgazdasági telephelyek területe	K-Mg	0,5	részleges
Különleges terület - Szennyvíztisztító telep területe	K-Sz	0,5	teljes
Különleges terület - Vízműterület	K-V	0,5	teljes

Különleges terület - Közműterület	K-Kö	1,0	teljes
Különleges terület – Hulladékkezelő terület	K-Hull	1,0	teljes

(Beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.)

A település igazgatási területének **beépítésre nem szánt területei** használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

A település beépítésre nem szánt területén az alábbi területfelhasználási egységek kerültek meghatározásra:

- | | | |
|--|--------------|--------------|
| a) Közlekedési terület | | KÖu |
| a/1. Közúti közlekedési terület | | |
| a/2. Kötőtpályás közlekedési terület | KÖk | |
| a/3. Vízi közlekedési terület | KÖv | |
| b) Zöldterület | | |
| b/1. Közpark területe | Zkp | |
| b/2. Közkert területe | Zkk | |
| c) Erdőterület | | |
| c/1. Védelmi erdőterület | Ev | |
| c/1. Gazdasági erdőterület | Eg | |
| c/3. Közjóléti erdőterület | Ek | |
| c/4. Honvédelmi célú erdőterület | E-H | |
| c/5. Vízgazdálkodási célú erdőterület | | E-V |
| d) Általános mezőgazdasági terület | | |
| d/1. Általános | Má | |
| d/2. Gyepgazdálkodási | | Má-gy |
| d/3. Korlátozott | Má-ko | |
| e) Vízgazdálkodási terület | | V |
| f) Természetközeli terület | | Tk |
| g) Különleges beépítésre nem szánt terület: | | |
| g/1. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági funkciójú terület | | Kb-H |
| g/2. Beépítésre nem szánt mezőgazdasági telephelyek területe | | Kb-Mg |
| g/3. Vízbázis terület | Kb-V | |

A településszerkezet területi jellegű fejlesztése a kellemes életteret nyújtó, önálló gazdasággal rendelkező, turisztikailag vonzó település jövőképe érdekében a város különböző területrészein indokolt. A beépült területek szerkezeti rendszere, úthálózata jelentősebb beavatkozást nem igényel, de a beépítésre szánt területeken komolyabb változtatások tervezettek.

3. A területfelhasználási egységek hasznosításának feltételei

A területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek és a területhasználat figyelembevételével, a terület adottságai alapján a tovább tervezés során építési övezetekre, illetve övezetekre kell felosztani.

A tervlapon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak a területfelhasználásra gyakorolt hatásait az érintett építési övezetek és övezetek kialakításánál

figyelembe kell venni (utak, távvezetékek, elektromos vezetékek, temető, MOL, vízbázis előírt védőtávolságai).

A tervezett megváltozó területfelhasználások, fejlesztések és új beépítések megvalósításához szükséges előfeltételeket (szabályozási és telekalakítási tervek készítése, előközművesítés, útépítés, telekrendezés) szükség esetén a megvalósítás előtt biztosítani kell.

Növelni kell a település zöldfelületeinek nagyságát és növényzettel való fedettségét. A mezőgazdasági tájfasítás meglévő elemeit meg kell tartani, és ki kell egészíteni a fasorok, védőerdősávok visszaállításával, telepítésével.

Az elsődlegesen természet- és tájvédelmi célú területek jellegét, rendeltetését megváltoztatni nem szabad. Az esetleges másodlagos funkció és használat nem zavarhatja és nem veszélyeztetheti ezen területek természeti, táji értékeit.

4. A településfejlesztés során figyelembe veendő elhatározások

A lakosság fizikai, szellemi és lelki igényeinek kielégítése – különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek és a korlátozott képességűek igényeire –, az egészségügy, az oktatás, a sport és a szabadidő létesítményeinek, valamint a társadalmi szervezetek, egyházak működési feltételeinek biztosítása a város meglévő intézményeinek minőségi fejlesztésével, illetve új létesítmények kialakításával oldható meg.

A lakosság megélhetését, ellátását biztosító gazdasági érdekeket a meglévő munkahelyek megőrzésével, fejlesztésével, s a tervezett kereskedelmi szolgáltató és iparterületek, valamint a településközpont, az intézmény és a különleges területek beépítése során létrejövő új munkahelyek létesítésével szükséges biztosítani.

5. Településszerkezet

Ercsi településszerkezetét nagyban meghatározza földrajzi elhelyezkedése és a Dunamenti fekvése, amely mellett a fővároshoz való közelség is igen szerencsés adottságnak mondható. A város szerkezetét a település közigazgatási területét átszelő közlekedési nyomvonalak és patakok völgyei, valamint a település igen változatos domborzati viszonyai határozzák meg alapvetően.

A település közigazgatási területének a nyugati határa közelében vezet az M6 autópálya, amely a nemzetközi közúti közlekedési folyosó része. Ercsi a gyorsforgalmi út 34. km-szelvényben kiépült csomóponttól közvetlenül megközelíthető. Az autópálya felhajtó a település központjától néhány km-en belül található.

Az autópálya mellett Ercsi város legjelentősebb forgalmi útja a Duna vonalával közel párhuzamosan, a város közigazgatási területének teljes hosszában végig húzódó Budapest - Pécs-Barcs 6. számú I. rendű főút, amely Ercsi közigazgatási területét mintegy 3 km hosszú szakaszon érinti. A 6. számú főút keresztülvezet a város belterületén is. E két országos útvonal észak-déli irányban, a település nyugati részén szeli át a város közigazgatási területét.

Kelet-nyugati irányú, jelentős forgalmat lebonyolító útszakasz, térségi jelentőségű mellékút a 6204-es számú Ercsi-Martonvásár összekötő út, amely Ercsit kb. 1,5 km szakaszon érinti. Ez az út teremti meg az összeköttetést az autópálya, a 6. sz. főút és a város belterülete között, az ennek folytatásában húzódó egyéb utak pedig a város belső területeinek elérését szolgálják.

A főbb utakon kívül a város területén több mellékútvonal is található, melyek az egyes városrészeket kötik össze.

A városon halad keresztül a Budapest-Pécs vasútvonal is. A Budapest (Kelenföld) - Pécs vonal a „transz-európai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő vasúti pályák” 40-es számú vasútvonala. A vasútvonal egy egyvágányú villamosított vasúti fővonal, mely Ercsi várost mintegy 1,5 km szakaszon szeli át. A vasútvonal a települést Budapest, Dunaújváros és Pécs irányából egyaránt könnyen elérhetővé teszi. Ercsi az említett településeken keresztül az ország (sőt a határon kívüli területek) bármely pontjáról elérhető. A vasútvonal a két főútvonalhoz hasonlóan észak-déli irányban szeli át a település közigazgatási területét a belterület nyugati részén.

A Területrendezési törvény mellékletében a tervezett elemek között szerepel a jelenleg már kivitelezés alatt álló, 160 km/h sebességre tervezett „Százhalombatta - Ráckeresztúr – Ercsi” országos törzshálózati vasúti pálya, amely a meglévő vasútvonallal közel párhuzamosan vezet, attól kissé nyugatra. A vasút napjainkban folyó fejlesztése az elővárosi jelleg erősítését szolgálja, és a várost még hamarabb elérhetővé teszi a Fővárosból és a környező nagyvárosok felől.

A Területrendezési törvény határozza meg a tervezett országos törzshálózati vasúti pályákat, melyek között szerepel a V0 elnevezésű vasútvonal is, amely egy kelet-nyugat irányú, Budapestet délről kerülő vasútvonal. A V0 Ercsi belterületétől délre, kelet-nyugati irányban szeli át a közigazgatási területet.

A vasútvonal a távlati tervek szerint Baracska felől érkezik, és a törvény mellékletében szereplő távlati Duna-hidak között, az „1.4. Tervezett vasúti híd” felsorolásában szerepeltetett „Ercsi - Ráckeve térsége” meghatározású hídon kel majd át a Dunán Ráckeve, Szigetszentmárton irányába.

Ercsi kedvező közlekedési helyzetét erősíti a Duna-parti fekvése és a folyón való átkelés lehetősége. A szigeten található Szigetújfalut, és azon keresztül a Csepel-sziget többi települését komppal lehet elérni a városból.

Az új Területrendezési törvény szerint az országos kerékpárút-törzshálózat tervezett elemei közül két nyomvonal vezet Ercsi kül- és belterületén keresztül. Az egyik az Euro Velo 6 számú nemzetközi kerékpárút, az Alsó-Dunamente kerékpárútvonal 6.C jelű szakasza, amely a Százhalombatta - Ercsi - Dunaújváros – Dunaföldvár vonalon tervezett, a másik a Duna mentét a Budapest - Balaton kerékpárúttal összekötő Felső-Dunamente kerékpárútvonal.

Ennek az útvonalnak az érintett települései az alábbiak: Tata - Etyek - (A 10. sz. Közép-Európa Vizei kerékpárútvonal Tordas - Etyek közötti szakasza) – Ercsi. A két nyomvonal Ercsi központjának környezetében találkozik egymással.

A közlekedéshálózaton kívül a vízfolyások is szerkezetet meghatározók. Az első, és legfontosabb vízfolyás Ercsi esetében a Duna folyam jelenléte, melynek partja végig kíséri a település teljes közigazgatási területét csodás, védelem alatt álló természeti környezetével. A Rába-patak Pest és Fejér megye határán halad észak-északkelet és dél-délnyugat irányban a hegységek irányából érkező nagyobb vízfolyásokhoz hasonlóan, mint pl. a Váli-víz vagy a Szent László-patak. A Rába-patakkal ellentétben e két vízfolyás a belterületről délre, szép természeti környezetben szelik át Ercsi külterületét.

Szerkezetet befolyásoló tényezők Ercsi közigazgatási területén a távvezetékek is. A várost számos – részben föld felett, részben föld alatt húzódó – vezetékek szeli át, amelyek védősávjaikkal beépítést korlátozó infrastrukturális elemek. A nagyfeszültségű elektromos és termékvezetékek viszonylagos sűrűségének oka a szomszédos Százhalombattán működő MOL és az Erőmű jelenléte.

A Területrendezési törvény melléklete sorolja fel a villamosenergia-átviteli hálózat távvezetéseit, amelyek között Ercsi közigazgatási területét a „3. Meglévő 400 kV-os átviteli hálózat távvezetékek” című táblázatban meghatározott „Albertirsa - Szigetcsép - Ercsi - Martonvásár”, a tervezett 400 kV-os távvezetékek között az „Ercsi térsége” elnevezésű vezeték érinti. A törvény alapján az Ercsi térsége meghatározás a település közigazgatási területét vagy annak 25 km-es körzetét jelenti. A törvény mellékletében felsorolt nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezetékek között szereplő „Vecsés - Majosháza - Szigetcsép - Ercsi”; az „Adony - Ercsi - Százhalombatta - Érd - Budapest [XXII. kerület]; az „Ercsi – Százhalombatta” és az „Adony - Ercsi - Százhalombatta” elnevezésű nyomvonal egy-egy meglévő földgázszállító vezeték érinti a város közigazgatási területét. A tervezett elemek között a „Városház - Adony – Ercsi”; az „Ercsi – Győr” és az „Ercsi – Százhalombatta” vezetékek kerültek meghatározásra.

6. Területfelhasználás

Ercsi halmazos településként fejlődött az elmúlt évszázadok során és az ismertetett vonalas szerkezetalkotó elemek határozták meg elsősorban a város településszerkezetének kialakulását.

A város beépített területeinek a legősibb része a Dunába nyugatról becsatlakozó Rába-patak torkolatánál alakult ki, ahol a Dunán való átkelési pont is megtalálható. A településközponti területek és a Tótlík városrész zegzugos utcahálózata, beépítési jellege, épületállománya őrzi még e területek eredeti sajátosságait.

A Duna-part menti telektömbök feletti magaslaton, a város központi helyén épült meg a templom, amely mindig is meghatározója volt a település életének. A templom környezetének beépítése, a településközpont szerkezete a XVIII. század óta fennáll. A belső területek kialakulása során szerepet játszott a várost átszelő főút akkori nyomvonala, amely még ma is egyik fontos belső útja a településnek.

A két ősi településrész a Rába-patak két partján alakult ki, így a patakon való átkelés helye is formálta a településszerkezetet. Ma már négy híd vezet át a patak fölött, biztosítva az átkelést és a vízfolyás által elválasztott városrészek közötti kapcsolatot.

A pataktól délre kialakult központi városrész ad helyet Ercsi intézményei nagy részének, és jellegzetes, építészeti értéket képviselő épületei is többségében itt találhatók.

A természetes felszín adottságait kihasználva létrejött beépítés jellemző településszerkezeti elemeket létrehozva alakította ki a Városháza, a templom és a műemléki védelmet élvező plébániaegyüttes szűkebb és tágabb környezetében megfigyelhető térszerkezetet. A történelmi fejlődés során a Dunáig leszaladó, a település központjában kialakult különböző funkciójú tereket felfűző út meghatározó volt a városközpont szerkezeti kialakulása során.

Később a lakóterületek növekedését a mezőgazdasági dűlők felosztásával, szabályos utcahálózat kialakításával tették lehetővé. Az újabb időkben kialakult településrészekben nem jöttek létre jelentősebb teresedések és a természetes növekedés spontaneitásából eredő „festői” településképi elemek.

Területfelhasználás szempontjából Ercsi belterületének legnagyobb részét a lakóterületek foglalják el, amelyek szinte egységesen telkes, családirházas beépítésűek. Csupán három kisebb területen alakult ki ettől eltérő beépítési jelleg, lakótelep-szerű beépítés.

A település belterületének beépítettsége változó. Központját a történelmi fejlődés során kialakult, az előzőekben ismertetett, sűrűn beépített, kusza utcavezetésű ősi településmag, a központi rész és a Tótlík elnevezésű városrész képezi, s ehhez kapcsolódnak a későbbi idők

folyamán benépesült, lazább lakóterületek és helyenként a kialakulófélben lévő gazdasági területek. Külön szerkezeti egységet képez a volt Cukorgyár térsége és a legújabb időkben megvalósult Ipari Park.

Az elmúlt évtizedben újabb igények jelentkeztek lakóházak építésére, és bár az akkori belterületen is volt még lehetőség az ilyen irányú igények kielégítésére, a település rendelkezett tartalékokkal, de az Önkormányzat a beépített területrészekről nyugatra, a Martonvásár – Ercsi összekötő út északi oldalán, nagy területen új lakóterületek megvalósítását határozta el. Szerencsére e területek belterületbe vonása és a tervezett lakóterületek megvalósítása még nem történt meg.

A városban elsősorban alapfokú intézmények találhatók, ezek szinte kivétel nélkül a településközpontban helyezkednek el. Néhány intézmény regionális szerepet is betölt, és részt vesz a város vonzáskörzete lakóinak ellátásában.

Ercsi igazgatási területén belül különleges területek is kialakultak, mint például a régi laktanya területe. A jelenleg használaton kívüli terület a belterület zárványaként jelenik meg ma a város településszerkezetében. A 6. sz. főút két oldalán elterülő, jelenleg elhanyagolt terület Ercsi településfejlesztési lehetőségeinek egyik legfontosabb eleme.

A Duna közelében, a belterülettől délre olyan honvédségi területek is találhatók, amelyek a távlatban is katonai célokat fognak szolgálni.

A település belterületén több üzemi létesítmény is található. A gazdasági területek a város több pontján megjelennek. A legnagyobb területet a MOL Ercsibe is átnyúló ipari területe jelenti, amelynek távlati bővítési lehetősége is biztosított.

A városközponttól távolabb, a belterület déli részén került kialakításra a település fokozatosan beépülő Ipari Parkja, ahol ma már számos üzem végzi tevékenységét.

A vasúton túli területen található a volt Cukorgyár területe, amelyben a cukorgyártás már évtizedekkel ezelőtt megszűnt, de a gyár sajátos építészeti megjelenésű épületei még ma is állnak. Az üzem egy részén már új vállalkozások indultak be, de a gyár jelentős területei még barnamezős területként megfelelő hasznosításra várnak. A városban ezeken kívül számos kisebb szolgáltató jellegű létesítmény is üzemel.

A korábbi településszerkezeti terv a lakóterületek bővítése mellett a gazdaságfejlesztésre fektette a hangsúlyt, az Ipari Park még beépítetlen területein túlmenően a belterülettől nyugatra is kijelölt további gazdaságfejlesztési területeket. E területek beépülése azonban még nem valósult meg, és fontos feladat ezen területek szükségességének felülvizsgálata, ésszerűsítése.

A város területén, a belterülettől délnyugati irányban jelentős bányaterületek figyelhetők meg, amelyeken korábban homok- és kavicsbányászat folyt. E területeken ma nem bányásznak, érvényes engedéllyel rendelkező bányavállalkozás nincs a településen. A területek alatt azonban jelentős mennyiségű ásványi nyersanyag-vagyon található.

7. Demográfia, lakásszám

Ercsi becsült népessége 2019-ben 8 420 fő, ami Magyarország népességének a 0.09%-a, Fejér megye népességének a 2.02%-a. A lakónépesség száma némileg kevesebb, mint az állandó népesség értéke. A népesség 2011-2015 között -0.73 %/év, 2015-2017 között +1.71 %/év, 2017-2018 között +1.19 %/év és 2018-2019 között -0.07 %/év értékkel változott, tehát rövid időtávlatban változik, csökken, illetve kis mértékben növekszik.

A Martonvásári Járásba tartozó települések közül Ercsi népessége a legnagyobb annak ellenére, hogy jelenleg negatív természetes szaporodással és negatív vándorlási egyenleggel rendelkezik. A járásban csak Ercsi és Ráckeresztúr vándorlási egyenlege negatív, a többi települése pozitív.

Népsűrűsége 129 fő/km². A lakások száma 3168, a népességszámot figyelembevéve ez 2.7 fő/lakás értéket jelent.

A népességen belül majdnem 60% a 15-59 éves korú és 19% a 0-17 éves korú népesség aránya, amely átlagosnak mondható. Az öregségi mutató értéke (141,5) a környező településekhez viszonyítva magas.

Ercsiben a 25 évnél idősebb népességnek csupán a 11,2%-a rendelkezik felsőfokú iskolai végzettséggel, amely messze elmarad az országos, megyei és járási átlagtól. Az aktív korú népességen belül 24% rendelkezik csupán legfeljebb általános iskolai végzettséggel. Minden bizonnyal ennek köszönhető az is, hogy a munkanélküliségi ráta 7,2%, a tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 nap) pedig 2%, ami magas arányt jelent a lakosság számához viszonyítva. A nyilvántartott álláskeresőknél belül a legrosszabb helyzetben a 26-30 év közötti álláskeresők vannak.

A település foglalkoztatási viszonyaiban teljes mértékben érződik Budapest és a környező nagyvárosok közelsége és a helyben rendelkezésre álló viszonylag kevés munkahely. A naponta ingázó (eljáró) foglalkoztatottak aránya a 2011 évi népszámláláskor 66% volt.

A jövedelmi viszonyok tekintetében meglehetősen rossz helyzetben van Ercsi lakossága. Az egy főre jutó nettó belföldi jövedelem értéke a legalacsonyabb a járáson belül, ennek ellenére a száz lakosra jutó személygépkocsik aránya (30,5%) átlagosnak mondható.

8. Ercsi jövőképe

A településfejlesztés célja egy olyan jól működő egység létrehozása, amelyben megvalósul az alapvető társadalmi igények kielégítése, valamint a település lakosságmegtartó erejének megőrzése, illetve növelése. A településfejlesztés által egy olyan települést kell kialakítani, amelyben a szabályozási környezeten, valamint a közterületi és intézményi struktúrán keresztül olyan lehetőségek alakulnak ki, amelyek kihasználásával a településen élő és dolgozó társadalom egyénei és csoportjai, valamint az azoknak munkát adó gazdasági szereplők megtalálják egyéni boldogulásukat.

A településfejlesztés alapvetően három pilléren nyugszik: 1) a településszerkezet fejlesztése, 2) a gazdasági potenciál növelése, valamint 3) a társadalmi potenciál növelése, amelyeket a közlekedésfejlesztés egészít ki, mint egyfajta horizontális, mindenre hatást gyakorló tényező. A közlekedésfejlesztés ugyanis a gazdasági potenciál elsődleges motorja, meghatározza a településszerkezet fejlesztésének fő irányait, és biztosítja a társadalom településen belüli szabad mozgását.

A településközpont fejlesztése, valamint a turisztikai és természeti környezet fejlesztésének elemei meghatározzák a településszerkezet átalakítását, amelyek a gazdasági területek célzott fejlesztésével együttesen a gazdasági potenciál növekedését hordozzák magukban. A gazdaság erősödésével a társadalmi potenciál is növekszik, amely visszahat a településszerkezet – nem területi jellegű – fejlesztési elképzeléseinek megvalósulására.

Ercsi jövőképeinek megvalósításához egy vonzó, a modern kor és társadalom követelményeinek és kihívásainak megfelelő, dinamikusan fejlődő település létrehozása szükséges, amelynek kulcsa a településszerkezet egyes elemeinek rendezése. A város jövőképét meghatározó beavatkozások főbb elemei az alábbiak:

- a településközpont fejlesztése és a hozzá kapcsolódó Duna-part rendezése,
- Tótlík városrész rendezése,
- a Cukorgyár és a volt laktanya területének rendezése,
- a lakóterületek intenzív fejlesztése,
- a 6. sz. főút környezetének komplex fejlesztése,
- a mezőgazdasági területek hasznosítása,
- a Duna-part és a sziget revitalizációja,
- a közlekedéshálózat fejlesztése.

9. A településszerkezet fejlesztésének legfontosabb elhatározásai

A településszerkezet területi jellegű fejlesztése helyett a Településfejlesztési koncepció javaslatai szerint, a korábbi Településszerkezeti terv nagyszabású elhatározásainak felülvizsgálatával, elsősorban a kialakult lakó-, intézmény, vegyes és gazdasági területek felhasználásával és visszafogott mértékű bővítésével Ercsit egy jelentős gazdasági potenciállal rendelkező, kellemes életteret nyújtó, turisztikailag vonzó településsé kell fejleszteni.

10. Tervezett fejlesztések

1. Lakóterületek:

Területfelhasználás szempontjából Ercsi belterületének legnagyobb részét a lakóterületek foglalják el, amelyek általában telkes, családiházias beépítésűek és kertvárosias lakóterületi besorolásban vannak, de a belterület három kisebb részén kisvárosias jellegű lakóterületek is kialakultak.

Kisvárosias lakóterületek

A belső településmag családiházias településrészeit két területen társasházias, lakótelepszerű településrészek váltják fel. Ezek egyike a tiszti lakótelep a Dózsa György úttól északra, a Bercsényi utca mindkét oldalán, mely kétféle típusú hosszanti elrendezésű tömbházból áll. A háromszintes épületek ma is eredeti építészeti kialakításukat mutatják. A településközpont közelében, a Búzavirág utcában hat egyemeletes, az 1970-es években épült lapos tetős házgyári panelos épület alkot egy kisebb társasházias lakóterületet.

A fenti két kisvárosias területen túlmenően a Cukorgyári lakótelep különleges helyzetet foglal el a városon belül. Egyrészt területileg is teljesen különálló, másrészt egységes program alapján végzett építkezés eredménye, a korai modern kertváros egy sajátos és értékes példája. Településszerkezeti és építészeti sajátosságai miatt helyi védelem alatt áll. A Cukorgyári lakótelep egy része a korábbi tervben kisvárosias lakóterületbe sorolt.

A kisvárosias lakóterületek fejlesztése nem tervezett.

Kertvárosias lakóterületek

Az Önkormányzat az egy évtizeddel ezelőtt készített településrendezési eszközök kidolgozása során nagyszabású elképzeléseket dédelgetett, hatalmas kiterjedésű új lakóterületek kialakítását tervezte a város belterületétől északnyugatra, de ezek beépülése az elmúlt évek alatt még meg sem kezdődött, ezért jelen módosítás során a területigényes lakóterület-fejlesztési lehetőségek felülvizsgálata vált szükségessé.

Ez alapján jelen terv a hatályban lévő településrendezési eszközökben ábrázolt, a város kialakult szerkezetéhez kevésbé illeszkedő tervezett lakóterületek egy részének a visszaminősítésére tesz javaslatot egy korábbinál jóval átgondoltabb közlekedési rendszerre alapozva.

A korábban érvényben lévő tervben belterületbe vonásra tervezett 47,13 ha nagyságú kertvárosias lakóterületből jelen módosítás során 33,81 ha nagyságú terület visszasorolásra kerül a tényleges

területhasználatnak megfelelően általános mezőgazdasági területbe, a terület feltáró úthálózatának visszaminősítésével pedig 5,18 ha kiterjedésű terület kerülhet vissza a mezőgazdasági területbe, és maradhat termőföld.

A visszaszorítás után fennmaradó, tervezett 13,32 ha-os kertvárosias lakóterületen összesen 142 db lakótelek hozható létre. E területhez csatlakozik északon egy 2,35 ha-os újonnan kijelölt lakóterület, ahol összesen 32 db lakótelek alakítható ki.

A jelen terv változatlanul megtartja az Ipari Park északi részéhez kapcsolódó kisebb tervezett lakóterületet, amely a 6. sz. főúttól keletre és a felhagyott laktanyától nyugatra fekvő beépítetlen területen került kijelölésre. E területen összesen 53 db új lakótelek alakítható ki.

A tervezett új lakóterületeken túlmenően az Önkormányzat lehetőséget kíván biztosítani a belső területek hasznosítására, ezért jelen terv tartalmaz néhány javasolt tömbbelső-feltárást. Ez egyes helyeken kiszabályozott belső utcák létrehozásával valósítható meg, máshol, elsősorban a Savanyúréti területén a feltárás magánutak kialakításával oldható meg. A magánutak megvalósítása nem az Önkormányzat feladata, hanem az érintett ingatlan tulajdonosok összefogásával jöhetnek létre, és megnyitásuk esetén lehetőséget biztosíthatnak a túlságosan nagyméretű lakótelekek megosztására, illetve a tömbbelsőekben – a megfelelő közműellátás kiépítése esetén – új lakóház-sorok megvalósítására.

További lakásépítési lehetőségek a felhagyott laktanya területének önkormányzati tulajdonba kerülésével, és településközpont vegyes területként történő hasznosításával teremthetők meg.

A városközpont tömbjeiben és a Tótlík területén a város hagyományos régi településrészeinek kedvező irányú fejlődése, a terület fokozatos átalakulása, városiasodása érdekében a szabadonálló, vagy oldalhatáros beépítéssel megépített lakóházak megújításakor, esetleg ezek elbontásával új lakóépületek építéskor a zárt sorú épületelhelyezés lehetőségét kell biztosítani.

A lakóterületek vonatkozásában jelen terv egyik módosító javaslata a korábban falusias lakóterületbe sorolt telektömbök kertvárosias lakóterületté való átsorolására irányul. Ez a változás néhány tömbben – a kisebb kialakítható teleknagyság miatt – lehetővé teheti újabb lakóingatlanok létrehozását telekmegosztással, ami biztosíthatja a település kompaktabbá tételét, a közműhálózat gazdaságosabb kihasználását, de nem teremti meg a nagyobb arányú lakónépesség-növekedés feltételeit.

2. Vegyes területek:

A vegyes területek a város intézményeit és a lakóépületekkel, kisebb üzletekkel, vendéglátóhelyekkel és szolgáltatásokkal vegyesen beépített területeket foglalják magukba.

Településközpont vegyes területek

A településközpont vegyes területek egy részét a meglévő lakóterületek azon tömbjei képezik, ahol működő intézmények, üzletek, szolgáltatások találhatók lakótelek nagyságú ingatlanokon. Ilyen területek elsősorban a városközpont térségében és Újvárosban figyelhetők meg, a városi intézmények környezetében. E területek fejlesztése elsősorban az ingatlanok beépítettségének a növelésével, a beépítési jelleg megváltoztatásával valósítható meg.

A lakóterületeknél ismertetett folyamat, mely a szabadonálló és az oldalhatáros beépítés fokozatos átalakításával, a zárt sorú beépítés elterjedésével jár, e területeken is támogatandó. Ezáltal a meglévő üzletek, vendéglátóhelyek bővítése kedvezően megoldható, és az épületek zárt sora a településképre is kedvező hatással lehet.

Mivel a lakóterületek fokozatos átalakulása, újabb és újabb üzletek, szolgáltatások kialakítása jellemző a városban, jelen terv a főutak mentén fekvő lakóterületek településközpont vegyes területekké történő átsorolását irányozta elő. Szintén az átsorolás javasolt a Cukorgyári lakótelep tömbjeiben is a terület kedvezőbb hasznosítási lehetőségeinek biztosítása érdekében.

A településközpont vegyes területek másik részét a település központjában kialakult, értékes zöldfelülettel rendelkező volt laktanya területe képezi, ahol nagyon jelentős fejlesztési lehetőségek

adódhatnak a város számára a terület tulajdonjogának megszerzését, és a terület ártalommentesítését követően.

A fenti területek igénybevételével a város jelentős nagyságú településközpont vegyes besorolású területi tartalékokkal rendelkezik.

Intézményterületek

Ercsiben az intézményterületek nem különülnek el az eddig ismertetett településrészekről, elsősorban a központi városrész, a Tótlík és az Újtelep területén találhatók. A város kiépített alapfokú intézményellátása általában kielégíti az igényeket. Ennek megfelelően az intézmények területi jellegű fejlesztésére csupán néhány területen van szükség. A település alapfokú intézményhálózatának fejlesztése elsősorban a Településszerkezeti tervben kijelölt intézményterületeken oldható meg, de a nagy, egybefüggő településközpont vegyes területek – mint például a felhagyott laktanya területe, vagy a jelenleg beépítetlen vasúti terület – is alkalmasak újabb intézmények befogadására.

3. Gazdasági területek:

Ercsi központi területén – az Ipari Parkon kívül – csupán néhány kisebb üzemi jellegű telephely található. A városközponttól távolabb, a belterület déli részén jött létre Ercsi Ipari Parkja, ahol számos kisebb és nagyobb cég telepedett le. A már ma is komoly adóbevételeket termelő vállalkozásokon túlmenően az Ipari Park jelentős tartalékterületekkel is rendelkezik, de ezek beépülése a terület kissé bonyolultabb megközelítési lehetőségei miatt időben elhúzódó folyamat.

Emiatt az Önkormányzat – már a korábbi településrendezési tervek készítésekor – további gazdasági területek kijelölését határozta el az Ipari Park térségétől távolabb, a 6204. j. összekötő út két oldalán. E térségre a jó közlekedési kapcsolatok miatt igen nagy az érdeklődés, így a területhez kapcsolódva további gazdasági területek kijelölésének igénye is felmerült jelen felülvizsgálat során. A felsorolt területi bővítések csak ütemezetten, műszaki, környezeti és gazdasági szempontból szigorú feltételekhez kötötten, a fejlesztésben érdekelt finanszírozásában valósíthatók meg.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

A gazdasági területek közül a korábbi tervben kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület elsősorban a volt Cukorgyár helyén került kijelölésre. Az Ercsi Cukorgyár eredeti tevékenységét 1997-ben fejezte be, a gyárat a hozzátartozó területekkel, épületekkel és közművekkel együtt értékesítették. A cukorgyártás céljára alkalmas létesítmények és ipari infrastruktúra teljes egészében megmaradtak. Jelenleg a vasútállomás mellett fekvő, a közterületekről szinte nem is látható területen több vállalkozás tevékenykedik. E terület azonban jelen felülvizsgálat során egyéb ipari gazdasági területbe kerül átsorolásra.

A település belterületének déli részén, a 6. számú főút és a Kis-Duna között fekvő közel 50 ha nagyságú városrész az Ipari Park, amelynek északi részén, a lakóterületek szomszédságában kisebb kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek találhatók, amelyek egy része beépült, és több ingatlan még üresen áll.

A lakóterületen belül, vagy annak határán még több kisebb kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület figyelhető meg. A 6. sz. főút mentén, a település belterületének északi szélén, illetve e terület közelében a MOL védőerdejébe benyúlóan, a Kodály Zoltán utcától északra, valamint a 6. út mentén, e két területtől kissé délebbre, a Kinizsi Pál utca környékén vannak kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek kijelölve a környezetbarát tevékenységek számára. E területek a továbbiakban is ilyen célokra hasznosíthatók.

Szintén hasonló jellegű kisebb kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölése tervezett a 6. sz. főúttól keletre, a belterület északi részén épülő telephely környezetében (TÁB-5. számú módosítás).

A korábbi Településszerkezeti terv jelentős nagyságú kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeket jelölt ki a 6204. j. összekötő út két oldalán, amelyek beépülése még nem kezdődött meg. E két nagyterjedésű térség közül az úttól északra, a most épülő vasút két oldalán fekvő területek jelen tervmódosítás során az egyéb ipari gazdasági területbe kerülnek átsorolásra (TÁB-4. számú módosítás), így szükségessé válik újabb kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek kijelölése ezzel párhuzamosan. Ezért a terv a fentiekén túl további kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeket jelölt ki a jelentkező igények kielégítése és megfelelő területkínálat biztosítása érdekében. E területek az új vasútvonal keleti oldalán kerültek kijelölésre, a Savanyúrét nyugati csüskében (TB-4. számú módosítás).

Szintén fontos a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek bővítése tekintetében a használaton kívüli vasúti területek átsorolása. E vasútállomás közelében, frekventált helyen fekvő térség is számos új kereskedelmi, szolgáltató létesítménynek adhat helyet (TB-8. számú módosítás).

Ipari gazdasági terület

A város egyik legjelentősebb ipari gazdasági területe a Dunai Finomító nagy kiterjedésű iparterülete – melynek teljes kiterjedése nagyobb, mint az egész belterület – a városhatár északi részét foglalja el, és az üzem nagyobb része Százhalombatta közigazgatási területére esik. A MOL térsége a környezetre jelentős hatást gyakorló iparterület kategóriába tartozik. A Településszerkezeti terv – a korábbi tervhez hasonlóan – a MOL délkeleti irányú bővítésére biztosít lehetőséget a távlatban beépíthető tervezett fejlesztési terület kijelölésével. A tervezett iparterület Eötvös-kápolnáig elnyúló része jelen tervben visszaminősítésre került az egyéb, kedvezőbb elhelyezkedésű gazdasági területek kijelölése érdekében.

A város második legnagyobb iparterülete az Ipari Park területe, ahol az ipari telephelyek a 6. sz. főúthoz (Rákóczi út) csatlakozó utak mellett helyezkednek el. E terület egy része már beépült és nagyobb üzemek is működnek itt. Emellett a térségben még jelentős területi tartalékok vannak. Az Ipari Park ingatlanjai egyéb ipari terület besorolásba kerültek.

Ercsi harmadik nagy kiterjedésű ipari gazdasági területe a 6204. j. összekötő út északi oldalán terül el. E térség egy részét (Balázs farm) már a korábbi Településszerkezeti terv is tartalmazza, a további, szinte a ráckeresztúri közigazgatási határig elnyúló, a lakóterületektől távol fekvő terület jelen tervmódosítás során kerül át a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből az ipari gazdasági területbe (TÁ-4. számú módosítás). E terület a környezetre jelentős hatást gyakorló iparterület kategóriába kerül besorolásra.

A korábbi terv ipari gazdasági területbe sorolta a külterületi mezőgazdasági telephelyeket és a közművek és a Duna-parti vízbázis területeit is, de ezeknek a területeknek jelen terv az átsorolását irányozza elő a hatályos jogszabályoknak megfelelő különleges területekbe.

4. Üdülőterületek:

Ercsi belterületétől délnyugatra, a Szent László patak mentén horgásztavak figyelhetők meg. A hatályos Településszerkezeti terv e tavak térségében üdülőterületeket jelölt ki Szilvássy Üdülőfalu elnevezéssel. A tavak közvetlen környezetében kis ingatlanrészekben álló hétvégi házak, a vízfelületektől távolabb üdülőházak megvalósítása szerepelt az elképzelések között. Jelenleg csupán két tó partja épült be kisebb üdülőegységekkel, de a terv további területek beépülésével is számol.

Hétvégi házaz üdülőterület

A Szent László-patak mentén kialakított mesterséges horgásztavak környezetében tervezett hétvégi házaspark területének folytatása tervezett a már kialakult beépítési jelleghez hasonlóan. Az érvényben lévő előírásoknak megfelelően kialakítható nagyobb telkeken eszmei megosztással kisebb ingatlanrészek jöhetnek létre, amelyeken horgásztanyák, kisebb üdülő egységek megvalósítása lehetséges. Jelen felülvizsgálat során az e területre vonatkozó elképzelések nem kerültek felülvizsgálatra, így a korábbi terv javaslatai szerint marad e terület besorolása.

Üdülőházaspark terület

A belterülethez közelebb, a rekultivált szeméttelp és a ráckeresztúri közigazgatási határ között kijelölt üdülőházaspark terület a korábbi tervnek megfelelően fennmarad. E terület beépítése még nem kezdődött meg.

5. Beépítésre szánt különleges területek:

Sportolási célú területek

Beépítésre szánt különleges területbe soroltak a sportolási létesítmények területei. A K-Sp jelű különleges sportterületek közé a sportpályák tartoznak, amelyek a város különböző (Rákóczi Ferenc út mellett, a Cukorgyári lakótelepen, a Sina-telepen) részein találhatóak.

Területi jellegű fejlesztésük nem tervezett. A cukorgyári sportpálya többfunkciós kialakítása javasolt a terület egyik lehetséges attrakciójaként.

Rekreációs terület

Beépítésre szánt különleges területbe sorolt az Ercsi közigazgatási területének déli részén található, a Sina-telephez tartozó, szép táji környezetben kijelölt K-Re jelű tervezett rekreációs és szabadidőközpont terület, amely a korábbi elképzelések szerint, a településrendezési eszközöknek megfelelően egy szabadidőközpont, vagy ahhoz hasonló jellegű – ma még nem ismert funkciójú – létesítmény megvalósítására hasznosítható.

Temetőterület

Szintén beépítésre szánt különleges területbe tartozik a temető K-T jelű területe, amelynek bővítési igénye jelen módosítás során nem merült fel. A korábbi Településszerkezeti terv az Eötvös-kápolna közelében kijelölt egy tervezett temető-területet, de ennek megvalósítására nem volt reális igény, így a felülvizsgálat során e javasolt különleges területet töröltük a tervből.

Mezőgazdasági telephelyek, majorok területei

A külterületi intenzív termelő és feldolgozó üzemi jellegű mezőgazdasági telephelyek a korábbi terv szerint az ipari gazdasági területbe tartoztak, de mint az iparterületekről szóló fejezet részben ismertettük, jelen módosítás során e területek beépítésre szánt különleges mezőgazdasági területbe sorolása tervezett. A három terület a K-Mg jelű mezőgazdasági intenzív termelő és feldolgozó üzemi telephelyek, majorok területei elnevezésű területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra (TÁB-6. számú módosítás). E térségek területi fejlesztése sem várható.

Szennyvíztisztító területe, vízműterületek, közműterületek

Jelen felülvizsgálat keretében beépítésre szánt különleges területként kerülnek meghatározásra – az OTÉK előírásainak megfelelően – a település belterületén található K-Sz jelű szennyvíztisztító telep területe, a K-V jelű vízműterületek és a K-Kö jelű közműterületek. E területek a korábbi terv szerint az ipari gazdasági területek közé tartoztak. A szennyvíztisztító jogszabályok szerint meghatározott 150 méteres védőtávolsága is változtatás nélkül szerepel a tervekben.

Hulladékkezelő terület

A jelen tervvel párhuzamosan futó termvmódosítás sorolja át a Cukorgyár gazdasági területének a vasút mentén húzódó sávját a beépítésre szánt különleges hulladékkezelő területbe egy korszerű hulladékhasznosító üzem megvalósítása érdekében.

6. Beépítésre nem szánt különleges területek:

Néhány ingatlan a terület jellegének, építési igényeinek figyelembevételével jelen felülvizsgálat során a beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egységbe került besorolásra. E területek többsége a Duna-part közelében terül el, és mivel ez a sáv egyrészt az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik, másrészt lefedti, vagy a terület határán húzódik a Natura 2000 természetmegőrzési terület, új beépítésre szánt terület kijelölése – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – nem javasolható. Mivel az érintett területek jellege ezt nem is igényli, így e területek beépítésre nem szánt különleges területként kerültek meghatározásra. E területek fejlesztése nem várható, ezek vonatkozásában csupán a jelenlegi hasznosításuknak megfelelő besorolás volt a cél.

Honvédelmi területek

Beépítésre nem szánt különleges terület a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő Dunai gyakorlótér területe. A Településszerkezeti tervben ezek az ingatlanok a Kb-H jelű honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági funkciójú területek közé soroltak (TÁ-1. számú módosítás).

Beépítésre nem szánt mezőgazdasági telephelyek, majorok területei

Szintén beépítésre nem szánt különleges területként kerültek besorolásra a Bajcsy-Zsilinszky Endre utca mentén fekvő 042/1-es és 042/2-es hrsz.-ú ingatlanok, amelyek a korábbi településrendezési eszközökben jelölés nélküli területként szerepelnek (TÁ-3. számú módosítás).

Ezek az ingatlanok, illetve az ettől délre, a honvédségi területek közelében található 050/3, 050/4, 050/6, 050/7-es hrsz.-ú ingatlanok a Kb-Mg jelű beépítésre nem szánt mezőgazdasági telephelyek területfelhasználási egységbe sorolhatók (TÁ-4. számú módosítás).

Vízbázis területek

A Duna-part mentén húzódnak azok a vízbázis területek is, amelyeknek a vissza-, illetve az átsorolására is tervezett. A Duna-parti vízműutak nagy kiterjedésű területei a korábbi településrendezési eszközökben a Gip jelű ipari gazdasági területek közé soroltak, amelyek beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolása tervezett (TV-2. számú módosítás). A Bajcsy-Zsilinszky Endre utcától keletre fekvő a 046-os hrsz.-ú ingatlanok pedig az átsorolása tervezett a mezőgazdasági területből Kb-V jelű beépítésre nem szánt különleges vízbázis területbe (TÁ-5. számú módosítás).

7. Zöldterületek

A település belterületén több kisebb zöldterületet, közparkot is tartalmazott a korábbi terv, elsősorban a településközpontban.

Nagyobb kiterjedésű közparkok a Duna mentén, valamint az egykori hulladéklerakó helyén húzódtak. Jelen módosítás során a beépített terület meglévő szövetébe ékelődő 400 m²-nél nagyobb zöldfelületeket az újonnan meghatározott közkert területfelhasználási egységbe soroltuk, a területek zöld jellegének megtartása céljából. Az új beépítésre szánt területeken az érvényes előírásoknak megfelelően több helyen közkertek formájában biztosítottuk a zöldterületeket. A zöldfelületi ellátottság javítása érdekében új, települési szintű közpark is kijelölésre került. Az OTÉK előírásainak megfelelően kétféle zöldterületet különböztet meg a terv: a kisebb kiterjedésű közkertet, valamint a nagyobb, jellemzően többféle funkcióval rendelkező közparkot.

Közkert

A korábbi terven is zöldterületként szereplő kisebb zöldterületeket, melyek nem érték el az OTÉK-ban a közpark definíciójánál meghatározott minimális méreteket, valamint az eddig nem zöldterületi övezetben szereplő kisebb zöldfelületeket Zkk jelű közkert területfelhasználási egységbe soroltuk be.

Közpark

Az OTÉK-ban meghatározott minimális telekméretet elérő zöldterületek közpark területfelhasználási egységben maradtak. Ide tartoznak a Duna parti zöldterületek, valamint a Jászai Mari utca menti beerdősült vízmosás. A Kis-Duna-ág, valamint a 6. sz. főút között is kijelölésre került egy nagyobb, hosszanti irányú közpark (TÁ-7/4. számú módosítás).

8. Természetközeli területek:

Ebbe a területfelhasználási egységbe kerültek a kisebb, mélyebb fekvésű, vizenyős, mocsaras területek, melyek elsősorban a település nyugati részén, a Váli-víz menti gyepes területeken, ill. a Szent-László-vízfolyás közigazgatási határ menti szakaszai közelében húzódnak.

A természetközeli terület területfelhasználási egységbe soroltak jellemzően valamilyen természetvédelmi oltalom, korlátozás alá eső területek is egyben.

9. Erdőterületek:

Ercsi erdőterületekben igen szegény, mely elsősorban talajadottságai és a szántóföldi műveléshez kiválóan alkalmas környezeti feltételek miatt alakult így. Az erdőterületeket elsődleges rendeltetésük, vagy egyéb törvényi feltételek alapján öt kategóriába soroltuk be.

Védő erdőterület

Az Ev jelű védő erdőterületek elsősorban a Duna és a patakok mentén, a MOL telephelye körül, valamint olyan területeken kerültek kijelölésre, ahol a terepadottságok indokoltá teszik az erdősítést. Ercsi területén az erdő övezeten belül a védőerdő területe a legnagyobb kiterjedésű.

Gazdasági erdőterület

Az Eg jelű gazdasági erdőterületek néhány nagyobb foltban, tömb-szerűen helyezkednek el a településen belül Rácszentpéter pusztá, a vasúti területek, Sinatelep, valamint a MOL telephelye közelében.

Közzjóléti erdőterület

Az Ek jelű közzjóléti erdők az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő elsődleges rendeltetés alapján kerültek kijelölésre a Kis-Duna-ág mentén, mely területeket jellemzően ma is parkerdő-szerűen használ a lakosság.

Honvédelmi célú erdőterület

A honvédelmi célú erdőterületek a belterülettől délre, a honvédséghez tartozó, de egyben az Országos Erdőállomány Adattárban is szereplő erdőterületek helyén kerültek kijelölésre.

Vízgazdálkodási célú erdőterület

A vízgazdasági célú erdőterületek azokon a helyeken kerültek kijelölésre, ahol a hatályos Szerkezeti terven V jelű vízgazdálkodási területbe sorolt területek az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásában is szerepeltek, erdővé minősítésük így szükségessé vált.

10. Mezőgazdasági területek:

Ercsi területének legnagyobb részét az általános mezőgazdasági területek foglalják el, melyeket hasznosíthatóságuk alapján három területfelhasználási egységbe soroltunk be.

Általános mezőgazdasági területek

Az általános mezőgazdasági területek a legnagyobb kiterjedésűek, a területeket elsősorban szántóföldi művelés jellemzi.

Korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek

Az ebbe az területfelhasználási egységbe sorolt területeken szintén szántóföldi művelés folyik, egyúttal azonban valamilyen természeti védettség, jellemzően ökológiai folyosó területe is érinti, mely meghatározza, bekorlátozza a művelés módját, feltételeit.

Mezőgazdasági gyepterületek

A mezőgazdasági gyepterületekhez a Duna és a patakok menti, művelésre alkalmatlan, mélyebb fekvésű, az idők során jellemzően állandóan gyepeként hasznosított területek tartoznak.

11. Vízgazdálkodási területek

A vízgazdálkodási területbe a Duna, valamint a patakok és közvetlen környezetük került besorolásra.

11. Közúthálózatok, közlekedés

A város külső és belső kapcsolatait a közlekedési hálózat biztosítja. A Településszerkezeti terv tartalmazza és meghatározza az országos gyorsforgalmi, fő- és mellékutak, a települési főutak, gyűjtőutak és a kerékpárutak nyomvonalát.

1. Közúti hálózati kapcsolatok

Ercsi közlekedési tervezésének alapvető kiindulási jellemzője, hogy nemzetközi közlekedési folyosóban fekszik, amely biztosítja a gyors eljutást a tőle északra, illetve délre fekvő településekre. Az M6-os autópálya közvetlenül elérhető, a település központjától pár kilométeren belül. Az infrastrukturálisan jól kiépített város gazdasági, munkahelyi, közigazgatási és szolgáltatási kínálat szempontjából – így közlekedési szempontból is – erősen kötődik a közeli nagyobb településekhez. Ercsi kapcsolatrendszere szempontjából döntő jelentőségű az M6 autópálya közvetlen elérhetősége, a legközelebbi települések felé (Százhalombatta, Ráckeresztúr, Besnyő, Beloiannis, Iváncsa) biztosított útkapcsolat. A Duna bal partján található településekkel (Szigetújfalu, Szigetcsép és Ráckeve) az Ercsi és Szigetújfalu közötti rév teremti meg a kapcsolatot, ill. távlatban az Adonynál és Százhalombattánál tervezett új Duna-hidak. Ercsi területén a sűrű csomópontrendszerrel rendelkező M6 autópályán kívül három országos közúthálózathoz tartozó út, a 6. sz. „Budapest-Pécs-Barcs” elsőrendű főút, a 6204 j. „Ercsi-Martonvásár” összekötő út és a 62305 j. „Ercsi állomáshoz vezető út” található. A település külső közúti kapcsolatait tekintve fejlesztési feladat lényegében nem merül fel.

A kerékpározás infrastruktúrája a környező települések felé azonban teljesen hiányzik, így az jelentősen fejlesztendő.

A vasúti kapcsolatrendszer esetében minőségi fejlesztés indokolt, melynek legfontosabb mozzanata éppen folyamatban van.

A hajózás vonatkozásában a lassúbb, nyersanyagszállítás-igényes áruszállítási szolgáltatásokat tekintve potenciális lehetőség mutatkozik a folyami szállítási lehetőség kihasználására, azonban ilyen irányú fejlesztést csak a konkrét befektetési akarat megjelenése esetén célszerű napirendre venni. Jelenleg folyami szállítására elsősorban a közeli csepeli szabad- és a dunaújvárosi ipari kikötők vehetők igénybe. A meglévő kompközlekedés fejlesztése (pl. révhez vezető út kiemelt besorolása) a távlati térségi hídépítési célok miatt nem indokolt.

Országos közúthálózat:

Gyorsforgalmi út:

Az M6 autópálya a közigazgatási terület nyugati részén halad, különbszintben keresztezve a 6204 j. „Ercsi-Martonvásár” összekötő utat. A meglévő gyorsforgalmi út mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület az út tengelyétől számított 250-250 m széles területen (kivételt jelentenek egyes sajátos területek, így a gazdasági területek). Az autópálya csomópont meglévő csomóponti ágainak tengelyétől mérve 50-50 m védőterületet kell biztosítani.

Országos közúthálózat főútjai:

A 6. sz. Budapest-Pécs-Barcs elsőrendű főút, amelynek külterületi szakaszán az úttengelytől számított 100-100 m védőtávolságot kell biztosítani a csomóponti kapcsolatok helybiztosításának figyelembevételével. A főút mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen (kivételt jelentenek egyes sajátos területek, így a gazdasági területek).

Országos közúthálózat mellékútjai:

Összekötőút

A települést kelet-nyugati irányban szeli át a 6204. jelű Ercsi-Martonvásár összekötőút, amelynek külterületi szakaszán az úttengelytől számított 50-50 m védőtávolságot kell biztosítani a csomóponti kapcsolatok helybiztosításának figyelembevételével.

Bekötőút

A 62305. jelű Ercsi állomáshoz vezető út bekötőút.

Helyi (Önkormányzati) közúthálózat:

Helyi főutak

A meglévő és tervezett főutak az alábbiak:

- Ipari park utca
- Ercsény fasor
- Bajcsy-Zsilinszky út (Ercsény fasor és Eötvös utca között)
- Eötvös utca
- Dózsa György út

Belterületi mellékutak

Gyűjtőutak

A település lakó- és kiszolgáló útjainak forgalmát összegyűjtve vezetik a település főúthálózatára.

Meglévő és kiépítésre, illetve meghosszabbításra javasolt gyűjtőutak:

Nagyobb jelentőségű gyűjtőutak

- ÉNY-i gyűjtőút
Hrsz 1752/1 – Bethlen Gábor utca (M)
Határ út meghosszabbítása (T)
Hrsz 1371 – Határ utca (T)
- Vasútállomás út (T)
- Vasútállomás út meghosszabbítása (T)
- Hrsz 918 – Szent István utca (M)

További gyűjtőutak

- Táncsics Mihály utca (M)
- Hrsz 2820 – Szőlő út (T)
- Hrsz 2830 – Öreghegyi út nyugati szakasza (T)
- Hrsz 0170 – út (T)
- Kispusztai utca (M, T)
- Hrsz 2058 – Kispusztai utca (M)
- Hrsz 2310 – Hunyadi János utca (M)
- Kisfaludy utca (T)
- Hrsz 2207, 2091/3, 2033, 1978, 1969, 1961 – Kisfaludy Károly utca (M, T)
- Hrsz 2284/2 – Hársfa utca (T)
- Hrsz 2284/1, 2243 – Május 1. utca (T)
- Hrsz 2091/2, 2000, 1935 – Május 1. körút (T)
- Diófa utca (T)
- Hrsz 1999 – Diófa utca (M)
- Hrsz 2091/1 – Nefelejcs utca (M)
- Hrsz 1610 – Ady Endre Utca (M)
- Hrsz 945 – Mázsaház utca (T)
- Hrsz 919 – Eötvös Jenő tér (T)
- Hrsz 895 – Bem József utca (T)
- Hrsz 619 – Csokonai Mihály utca (körforgalomig) (M)
- Hrsz 134 – Bajcsy-Zsilinszky E. utca (északi szakasza) (T)
- Hrsz 799/1 – Mártírok útja (déli szakasza) (T)
- Híd utca (M)

Kiszolgáló- és lakóutak

Kiszolgáló utak

A kiszolgáló utak a település belterületének a település lakófunkcióitól eltérő rendeltetésű területeinek forgalmát lebonyolító mellékutak.

Lakóutak

A lakóutak a település belterületének alapfunkcióját, a lakófunkciót kiszolgáló közutak és közforgalom céljára megnyitott magánutak, amelyek a lakóterületek belső forgalmát bonyolítják le.

Kerékpár- és gyalogutak

A kerékpár- és gyalogutak megvalósításakor a tervek készítésénél a meglévő földutak, szabad területek helybiztosítási lehetőségeit is figyelembe kell venni.

Parkolás

A tervezett létesítmények normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Amennyiben ez nem oldható meg, akkor csak az Önkormányzat parkolási rendeletében meghatározott módon lehet ettől eltérni. A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani, az utcafásításokat el kell végezni.

12. Közművek

A közművezetéseket és közműlétesítményeket közterületen vagy közműterületen kell elhelyezni, azok ágazati előírásai szerinti biztonsági övezetének a helyigényét is lehetőleg köz- vagy közműterületként kell meghatározni. Ettől eltérő esetben a közműveknek és biztonsági övezetüknek szolgalmi jog bejegyzésével kell helyet biztosítani.

Az újonnan beépítésre tervezett területeken a közművek kiépítését egységes rendszerben, előközművesítéssel kell megoldani.

A település beépített és beépítésre szánt területének hasznosítását csak teljes körű közműellátás esetén szabad lehetővé tenni. A vezetékes közcsatorna hálózat teljes körű kiépítéséig a szennyvíz eltávolítását zárt tárolóba való gyűjtéssel és elszállítással kell megoldani. A szennyvizek szikkasztása nem engedélyezhető.

A közterületek gazdaságosabb kihasználása érdekében törekedni kell a zárt csapadékelvezetés megvalósítására. Útrekonstrukciónál, útépitéseknél (a kedvezőbb utcakép kialakítása érdekében) lehetőleg már zárt csapadékvíz gyűjtő csatornahálózatot kell építeni.

A beépítésre nem szánt területeken állandó emberi tartózkodásra szolgáló épületet elhelyezni részleges közművesítettség esetén szabad.

A település területére egységes vízrendezési tervet kell készíteni. A meglévő vízelvezetési útvonalak megőrzéséről és karbantartásáról gondoskodni kell.

Közművezetékek, közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni, elsősorban a műemléki környezetben és a városközpontban, a helyi értékvédelmi területeken.

A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.

ÉRTÉKVÉDELEM

13. A település védett épített értékei

Ercsi nagyon sok műemlékkel büszkélkedhet, amelyek közé az alábbi épületek, építmények tartoznak:

- plébániaház, melléképület, utcai kerítés és támfal, a Római katolikus plébániaegyüttes a Fő utca 33. szám alatt; (Védési ügyirat száma: 29/1993. (XI. 23.) KTM-MKM)
- Szapáry-kápolna és az Eötvös-obeliszk a Kápolna-dűlőben; (Védési ügyirat száma: 9240/1983. OMF)
- gazdasági épületmaradványok az Angolkert utca 32. szám alatt;
- kosáríves gyalogkapuk a Villanytelep utcában; (Védési ügyirat száma: 14/1994. (IV. 29.) KTM-MKM)
- a volt Eötvös-kúria az Eötvös József u. 33. szám alatt; (Védési ügyirat száma: 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM)
- a R. k. templom (Nagyboldogasszony) a Templom téren; (Védési ügyirat száma: 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM)
- a Nepomuki Szent János-szobor a Templom téren; (Védési ügyirat száma: 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM)
- a Magtár a Villanytelep utcában; (Védési ügyirat száma: 14/1994. (IV. 29.) KTM-MKM)
- a Cukorgyári kápolna (Szent Erzsébet) a Cukorgyári út 2. szám alatt; (Védési ügyirat száma: 27/2005. (X. 7.) NKÖM)

- a Szapáry-Wimpffen-kúria az Eötvös utca 32. szám alatt.

A fenti műemlékek műemléki környezete is védett, amelyek meghatározása az alábbi felsorolásban szerepel:

- a Cukorgyári kápolna (Szent Erzsébet) műemléki környezete (hrsz.: 1759/1, 1759/3, 1759/31, 1759/36, 1759/39, 1759/40);
- a Szapáry-kápolna és Eötvös-obeliszka ex-lege műemléki környezete (hrsz.: 0280/6, 0280/8, 0274/8, 0276, 0282);
- a volt Eötvös-kúria ex-lege műemléki környezete (hrsz.: 66, 67, 69, 70, 77, 93/2);
- a Római katolikus plébániaegyüttes ex-lege műemléki környezete (hrsz.: 58, 59, 60, 61, 24, 27, 1, 193, 194, 2/1, 25);
- a R. k. templom (Nagyboldogasszony) ex-lege műemléki környezete (hrsz.: 194, 195, 196, 2/1, 2/2, 201, 208, 210, 268, 269, 270, 3, 5, 6, 23, 24, 25, 26);
- a Nepomuki Szent János-szobor ex-lege műemléki környezete (hrsz.: 1, 194, 195, 196, 2/2, 201, 208, 210, 268, 269, 270, 3, 5, 6, 23, 24, 25, 26);
- a Magtár ex-lege műemléki környezete (hrsz.: 123/1, 123/2, 125, 132/7, 2471/1, 2474, 2479, 2490, 2491, 2492).

Az országos műemléki védelem alatt álló épületek, építmények, valamint a Településszerkezeti terven ábrázolt műemléki környezetük védelméről a kulturális örökség védelméről szóló törvény betartása mellett települési eszközökkel is gondoskodni kell.

A Római Birodalom egykori határainak, a dunai limesnek a világörökségi helyszínné nyilvánítására Magyarország – Szlovákiával, Ausztriával és Németországgal közösen – benyújtotta a nevezését az Egyesült Nemzetek Nevelésügyi, Tudományos és Kulturális Szervezetéhez (UNESCO). A római limes magyarországi szakasza – amely egyben kiemelten védett régészeti lelőhely – Fejér megyei világörökség-várományos területei közé tartozik Ercsi is. A hivatalos lehatárolás szerint a közigazgatási területet a világörökség várományos terület övezete a Dunával párhuzamosan, a limes vonalán érinti. A belterület déli részén és a tervezett vasútvonaltól délre a világörökség várományos terület védőövezete is kijelölésre került. A Limesút nevű régészeti lelőhellyel érintett ingatlanok jegyzéke: 1311, 1352/1, 1352/2, 1352/3, 2406/2, 2418/3, 2418/4, 2418/5, 2419/1, 2419/2, 2419/4, 2419/3, 2419/3, 2454, 0134, 0135, 0136, 0146/1, 0146/2, 0146/3, 0151/6, 0167, 0170, 0171/16, 0171/18, 0171/19, 0171/16, 0171/18, 0170, 0184/1, (jelenleg 0146/3, 0146/35, 0146/36, 0146/37, 0184/4) 0249/1, 0251, 0268.

Ercsi közigazgatási területét számos régészeti lelőhely érinti, amelyek ex lege, a kulturális örökség védelméről szóló törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak, védelmüket a törvény érvényesítésével kell biztosítani.

A városban régészeti érdekű területek is kijelölésre kerültek, ide sorolt a település közigazgatási területére eső valamennyi vízfolyás vagy állóvíz partszakasza és a török kori ercsi palánk, valamint a mellette létezett település területe.

A településképi rendelet mellékletében meghatározott helyi jelentőségű kultúrtörténeti értékek helyi egyedi védelmét biztosítani kell.

A településtörténeti értékekkel rendelkező, helyi területi védelem alatt álló területek hagyományos telekstruktúrája, szerkezete, beépítésmódja megőrzendő. Ezek a területek a következők:

HT.1. jelű terület: Központi városrész – a Fő utcával, Kossuth Lajos utcával, Templom térrel, Sirály közzel, Martinovics utcával, Táncsics Mihály utcával közvetlenül határos területek, ahol a helyi védelem tárgya a Fő utca környezetének telekstruktúrája és beépítési módja, a területen található közlekedési célú közterületek szabályozási szélessége, területfeltárási struktúrája;

HT.2. jelű terület: a Cukorgyári lakótelep területe, ahol a helyi védelem tárgya a Cukorgyári lakótelep telekstruktúrája és beépítési módja, a lakótelep közlekedési célú közterületeinek szabályozási szélessége, területfeltárási struktúrája.

14. A település természetvédelmi értékei

Natura 2000 területek a településen:

- a HUDI20034 Duna és ártere kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület elnevezésű Natura 2000 kijelöléshez a Duna és a Duna menti területek tartoznak. A kijelölés 622,27 ha-on érinti a települést.

Az Országos Ökológiai Hálózat magterülete övezetében tartozó területek:

- a terület övezetében kizárólag a Váli-víz mentén, a Szent-László-vízfolyás beömlésétől északra elterülő, érintetlen gyepek terület tartozik. A magterületbe sorolt területek nagysága Ercsiben 41,67 ha.

Az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosója övezetében tartozó területek:

- az ökológiai folyosó a Duna, a Váli-víz, valamint a Szent-László vízfolyás völgyendszerét rajzolja ki, melyhez a mélyebben fekvő gyepterületek, szántók tartoznak, amelyek ökológiai szempontból megőrzésre érdemesek. Az ökológiai folyosó kiterjedése Ercsiben 1797,90 ha.
- Az ökológiai folyosó övezetének határát két helyen javasoljuk módosítani. Egyrészt a Duna-szigettel szemben elnyúló gazdasági területek 032/3 és 2850-2857 hrsz.-ú telkeibe belemetsző határvonalat a gazdasági terület határára javasoljuk áthelyezni. A módosító javaslat továbbá délen a Váli-víz és a 6. sz. főút kereszteződésénél fekvő vízműterületet (0105 hrsz.) érinti.

15. Tájképvédelem, településképvédelem

Az Országos Területrendezési Terv Tájképvédelmi területek övezete összesen jelenleg 2660,84 ha-on érinti a települést. Az övezetbe olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel rendelkeznek, ahol cél a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása. Ercsiben ide tartozik a Duna, valamint a Váli-víz völgye, továbbá a Szent-László-vízfolyás menti alacsonyabb fekvésű területek, ahol a horgásztavak is kialakításra kerültek.

A településnek nincs egyedi tájérték kataszttere, nem szerepel a DINPI adatszolgáltatásban sem.

KÖRNYEZETVÉDELEM

16. Általános leírás

Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése és megvalósítása során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat.

A településen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- megelőzze a környezetszennyezést,
- kizárja a környezetkárosítást,
- megszüntesse, de legalább enyhítse a meglevő ártalmakat és szennyezéseket.

A település ipari létesítményeinél és intézményeinél a magasabb rendű jogszabályokban és tervekben előírt környezetvédelmi jellegű adatszolgáltatási kötelezettségek betartását figyelemmel kell kísérni (pl. légszennyező pontforrások emissziós értékei, szennyvízkibocsátás, keletkező veszélyes hulladékok stb.).

Az érdekelt szakhatóságoktól minden évben meg kell kérni a települést érintő környezetterhelési adatokat, ezek felhasználásával nyomon kell követni a település környezeti állapotának változását.

17. Földvédelem

Az erózió és defláció elleni védelem érdekében a mezőgazdasági művelés alatt álló területeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot. A lejtős és talajhibás (köves) területek talajvédő művelése során az eróziós károk minimalizálását kell biztosítani.

A deflációs porártalmak ellen a belterületi szegélyeken és a síkságokon véderdősávok telepítésével és a minél nagyobb arányú növényi borítottság biztosításával kell védekezni.

A mezőgazdasági területeket a termőföld minőségének és a termőképességük megőrzésének érdekében a rendeltetésüknek megfelelően kell hasznosítani, illetve a művelési águknak megfelelően művelésben tartani.

A mezőgazdasági területeken a műtrágya és a növényvédő szerek használatát minimalizálni kell, el kell indítani az ökológizálásra való áttérést.

A földterületeket a szennyezés ellen védeni kell, a szennyezett területek rekultivációja szükséges.

Az alapincézett és csúszásveszélyes területek állékonyságának biztosítása érdekében vízrendezési és geotechnikai eszközökkel biztosítani kell e területek védelmét, kerülni kell e területek terhelését, (további) beépítését.

18. Vízkészletek minőség- és mennyiségvédelme

A település még csatornázatlan ingatlanjainak a szennyvízelvezető hálózatra történő rákötését biztosítani kell.

A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek, külvizek) megfelelő (elő-) tisztításáról gondoskodni kell.

A vízben élő szervezetre veszélyes (vegyi) anyagok kijuttatása és elhelyezése ellen védeni kell a vízfolyás közeli területeket, a vízparti sávokat, valamint a felszín alatti vízkészleteket, különös tekintettel az érzékeny felszín alatti és felszíni vízminőség-védelmi területekre.

A felszín alatti vízkészletek, vízbázisok védelme érdekében a település teljes területén tilos a szennyvizek szikkasztása.

A Rába-patak, a Szent László-patak és az időszakos vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani, vagy önfenntartó viszonyaik feltételeit kell biztosítani. Szükség esetén hordalékfogókat, vízkormányzó műtárgyakat kell létesíteni, amelyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.

A város területének a külvizek és belvizek elleni megfelelő védelmét, csapadékvíz elvezetésének megoldását a felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítani kell.

19. Levegőtisztaság-védelem

A különböző területekre vonatkozó levegőtisztaság védelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.

A közlekedési eredetű légszennyezés csökkentése érdekében az átmenő forgalmat a belterületről minél nagyobb arányban ki kell helyezni, belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen útmenti véderdősávokat kell telepíteni.

A meglévő, helyhez kötött légszennyező források esetében technológia-váltással, vagy a szennyező forrás felszámolásával meg kell szüntetni a határérték feletti terhelést.

20. Zaj és rezgés elleni védelem

A különböző felhasználású területekre vonatkozó zajvédelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.

A közlekedési eredetű zajterhelés csökkentése érdekében az átmenő forgalmat a belterületről minél nagyobb arányban ki kell helyezni, és alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni.

A lakóterületeken, valamint az ezekre hatással lévő szomszédos területeken meglévő, helyhez kötött zajforrások esetében technológia-váltással vagy kitelepítéssel meg kell szüntetni a határérték feletti zajterhelést.

21. Élővilág védelem

Az ökológiailag értékes területek védelme érdekében a gyep, nádas, mocsár, vízállás, tó és erdő művelési ágak megtartását szorgalmazni kell, az élővilág és élőhely fennmaradásához szükséges építési és használati korlátozásoknak érvényt kell szerezni.

A mezőgazdasági tájfasítás fennmaradt elemeinek maradéktalan megóvásán túl gondoskodni kell a köz- és dűlőutak, birtokhatárok mentén a védőfásítás megvalósításáról, gyepük kialakításáról.

Törekedni kell a magasabb ökológiai értékű területek (az erdő, rét-legelő, nádas területek) növelésére, az alacsonyabb ökológiai értékű (szántó, szőlő, kert, gyümölcsös és nem természeti kivett területek) rovására.

22. Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

A települési (kommunális) hulladékot ellenőrzött és előírt módon a település egészén szervezett szelektív gyűjtéssel kell a kijelölt hulladékkezelő telepre juttatni.

A település közigazgatási területén belül hulladék és veszélyes hulladék illegális lerakása tilos.

A település közigazgatási területén belül veszélyes hulladék tárolása, kezelése a keletkezés helyén, ellenőrzött körülmények között lehetséges, az érvényben levő jogszabályok és telephelyre vonatkozó rendelkezések betartásával.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MEGVALÓSÍTÁSÁT ELŐSEGÍTŐ FELADATOK, INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK

1. Tervkészítési feladatok

A településrendezés elősegítése érdekében a következő tervek, hatástanulmányok, programok elkészíttetéséről kell gondoskodni:

- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv alapján helyi fejlesztési programok indítása.
- Települési környezetvédelmi program elkészítése, karbantartása, aktualizálása.
- A tervlapon jelölt közlekedésfejlesztési feladatok terveztetése.
- Komplex vízrendezési tanulmányterv készítése.

2. Tervegyeztetési feladatok

A továbbiakban készülő, a város közigazgatási területére vonatkozó műszaki terveket a Településszerkezeti és a Szabályozási tervvel összhangban kell elkészíteni. Amennyiben eltérés válik szükségessé, úgy előzetesen a Településszerkezeti tervet és a Szabályozási tervet módosítani kell.

3. A településszerkezeti terv megvalósításával kapcsolatos egyéb feladatok

Azokra a területekre, amelyek tervezett felhasználása a jelenlegihez képest a távlatban megváltozik, szükség esetén Szabályozási terv készítését vagy módosítását kell elrendelni a konkrét fejlesztési program ismeretében.

A település népességének növekedésével párhuzamosan figyelemmel kell kísérni a közintézmények kihasználtságának alakulását. A lakosság igényeinek megváltozásával együtt gondoskodni kell a szükséges intézménybővítésekről, illetve új intézmények létesítéséről (telekvásárlás, építés). A telekvásárlásokat és a közintézmények létesítését a tervlapon jelölt intézményi, településközpont vegyes és különleges területeken kell megtenni.

A Településszerkezeti tervben foglaltak megvalósítását, megvalósíthatóságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni, szükség esetén a tervet módosítani kell.

A településrendezési feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézmények közül az elővásárlási jog és a közterület alakítási terv készítésének alkalmazása indokolt. Szükség esetén a Helyi Építési Szabályzatban meg kell határozni az Önkormányzatot megillető elővásárlási joggal érintett ingatlanok listáját és azokat a területeket, amelyeken közterület alakítási terv készítendő.

6. számú melléklet a .../2022 (VI.21.) határozathoz

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Igazgatási terület nagysága összesen: 6531 ha

Beépítésre szánt területek

<u>Területfelhasználási egység</u> <u>Általános használat</u>	<u>Sajátos használat</u>	<u>Jelölés</u>	<u>Területnagyság</u> <u>ha</u>	<u>Településen belüli arány</u> <u>(%)</u>
<u>Lakóterület</u>	Kisvárosias	Lk	12,07	0,18
	Kertvárosias	Lke	292,32	4,48
<u>Vegyes terület</u>	Településközpont	Vt	78,83	1,21
	Intézményterület	Vi	5,22	0,08
<u>Gazdasági terület</u>	Kereskedelmi szolgáltató	Gksz	106,49	1,63
	Ipari, egyéb ipari és általánosgazdasági terület	Gip, Gip-E, G-Á	285,63	4,39
<u>Üdülőterület</u>	Hétvégiházas	Üh	16,24	0,25
	Üdülőházas	Üü	18,26	0,28
<u>Különleges terület</u>	Sportolási célú terület	K-Sp	4,81	0,07
	Rekreációs célú terület	K-Re	30,85	0,47
	Temető területe	K-T	5,05	0,08
	Mezőgazdasági telephelyek, majorok beépítésre szánt területe	K-Mg	27,92	0,44
	Szennyvíztisztító telep területe	K-Sz	0,13	0,00
	Vízmű területek	K-V	1,49	0,00
	Közmű területek	K-Kö	0,04	0,00
	Hulladékkezelő terület	K-Hull	11,99	0,18
<u>Összesen</u>			897,34	13,74

Beépítésre nem szánt területek

<u>Területfelhasználási kategória</u>		<u>Jelölés</u>	<u>Terület-nagyság ha</u>	<u>Településen belüli arány (%)</u>
<u>Általános használat</u>	<u>Sajátos használat</u>			
<u>Közlekedési terület</u>	Közúti közlekedési terület	KÖu	274,08	4,20
	Kötőtpályás közlekedési terület	KÖk	105,03	1,61
<u>Zöldterület</u>	Közkert terület	Zkk	7,42	0,11
	Közpark terület	Zkp	8,53	0,13
<u>Erdőterület</u>	Védelmi erdőterület	Ev	386,72	5,95
	Gazdasági erdőterület	Eg	74,88	1,15
	Közjóléti erdőterület	Ek	45,22	0,69
	Honvédelmi célú erdőterület	E-H	17,86	0,27
	Vízgazdálkodási célú erdőterületek	E-V	28,76	0,44
<u>Általános mezőgazdasági terület</u>	Szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület	Má-á	3230,28	49,52
	Gyepgazdálkodású mezőgazdasági terület	Má-gy	520,75	7,98
	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület terület	Má-ko	351,49	5,41
<u>Vízgazdálkodási terület</u>	Vízgazdálkodási terület	V	467,71	7,16
<u>Természetközeli terület</u>	Természetközeli terület	Tk	68,16	1,04
<u>Beépítésre nem szánt különleges terület</u>	Honvédelmi és nemzetbiztonsági terület	Kb-H	37,44	0,57
	Mezőgazdasági telephelyek beépítésre nem szánt területe	Kb-Mg	4,85	0,07
	Vízbázis terület	Kb-V	14,58	0,22
<u>Összesen</u>			5643,76	86,26

MÓDOSÍTÁSOK' 2021.

• **Új beépítésre szánt területek kijelölése (TB)**

- **TB-1. számú módosítás:** A belterület északi részén, a Tolsztoj utcától nyugatra tervezett Lke jelű kertvárosias lakóterület

TB-1/1. – Má > Lke (Má-á > Lke-3) – 2,35 ha

TB-1/2. – Má > KÖu (Má-á > KÖu) – 0,48 ha

- **TB-2. számú módosítás – Törölt módosítás!**

- **TB-3. számú módosítás: – Törölt módosítás!**

- **TB-4. számú módosítás:** A Savanyúrét nyugati csücskében, a vasúti területen tervezett Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

TB-4/1. – Má > Gksz (Má-á > Gksz-1) – 3,42 ha

TB-4/2. – Má > KÖu (Má-á > KÖu) – 0,34 ha

TB-4/3. – Má > Zkk (Má-á > Zkk-2) – 0,02 ha

TB-4/3. – Má > Ev (Má-á > Ev) – 0,24 ha

- **TB-5. számú módosítás: – Törölt módosítás!**

- **TB-6. számú módosítás: – Törölt módosítás!**

- **TB-7. számú módosítás: – Törölt módosítás!**

- **TB-8. számú módosítás:** A vasúti területen tervezett Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület és Zkk jelű zöldterület

TB-8/1. – KÖu > Gksz (KÖu > Gksz-2) – 4,27 ha

TB-8/2. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,11 ha

- **TB-9. számú módosítás:** A Móra Ferenc utcában található 1567/1-es és 1567/2-es hrsz.-ú ingatlanok átsorolása Zkp jelű zöldterületből és Lke jelű kertvárosias lakóterületből Vt jelű településközpont vegyes területbe

TB-9/1. – Zkp > Vt (Zkp > Vt-1) – 0,15 ha

TB-9/2. – Lke > Zkk (Lke-1 > Vt-1) – 0,11 ha

- **TB-10. számú módosítás: – Törölt módosítás!**

- **TB-11. számú módosítás: – Törölt módosítás!**

- **TB-12. számú módosítás:** A 1761/16 és a 1762 hrsz.-ú telkek egy részének átsorolása Zkp jelű zöldterületből Lke jelű kertvárosias lakóterületté.

TB-12. – Zkp > Lke (Zkp > Lke-1) – 0,02 ha

• **Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítések (TV)**

- **TV-1. számú módosítás:** A belterület északi részén tervezett Lke jelű kertvárosias lakóterület visszaminősítése általános mezőgazdasági területté

TV-1/1. – Lke > Má (Lke-3 > Má-á) – 33,81 ha

TV-1/2. – KÖu > Má (KÖu > Má-á) – 5,18 ha

- **TV-2. számú módosítás:** A Duna-parti vízműutak Gip jelű ipari gazdasági területének visszaminősítése Kb-V jelű beépítésre nem szánt különleges területté

TV-2.– Gip > Kb-V (Gip-5 > Kb-V) – 12,99 ha

- **TV-3. számú módosítás:** A Dózsa György úttól északra fekvő területen belül a nagyközépnomású gázvezeték környezetében lévő kertvárosias lakóterületek visszaminősítése Zkp jelű beépítésre nem szánt zöldterületté és KÖu jelű közúti közlekedési területté

- TV-3. – Lke > Zkk (Lke-1 > Zkk-2) – 2,14 ha**
- **TV-4. számú módosítás:** Az Eötvös kápolna közelében tervezett temető Kt jelű beépítésre szánt különleges területének visszaminősítése Ev jelű beépítésre nem szánt erdőterületté
- TV-4. – Kt > Ev (Má-á > Ev) – 9,75 ha**
- **TV-5. számú módosítás:** A 0170-es számú út egy részének átsorolása tervezett ipari gazdasági területből Ev jelű védőerdő területbe
- TV-5. – Gip > Ev (Má-á > Ev) – 0,18 ha**
- **TV-6. számú módosítás:** A Klapka György köz és Lavotta János utca kereszteződésében lévő 2189 hrsz.-ú kertvárosias lakóterületbe sorolt beépítetlen telek visszaminősítése Zkk jelű beépítésre nem szánt zöldterületté és KÖu jelű közúti közlekedési területté.
- TV-6/1. – Lke > Zkk (Lke-1 > Zkk-2) – 0,13 ha**
- TV-6/2. – Lke > KÖu (Lke-1 > KÖu) – 0,02 ha**
- **TV-7. számú módosítás:** Az egykori laktanyához tartozó 2420/1 hrsz.-ú telek Tiszti Klub menti területeinek átsorolása Vt jelű településközponti vegyes területből Zkk jelű zöldterületbe
- TV-7. – Vt > Zkk (Vt- > Zkk-2) – 0,63 ha**
- **TV-8. számú módosítás:** A Táncsics Mihály és a Szent István utcák kereszteződésében lévő 897 hrsz.-ú telek átsorolása Vt jelű településközponti vegyes területből Zkk jelű zöldterületbe
- TV-8. – Vt > Zkk (Vt-1 > Zkk-2) – 0,06 ha**
- **TV-9. számú módosítás:** A Dózsa György út mentén található termelői piac területének visszaminősítése Vt jelű településközpont vegyes területből Zkk jelű zöldterületbe
- TV-9. – Vt > Zkk (Vt-1 > Zkk-2) – 0,04 ha**
- **TV-10. számú módosítás:** A MOL területe délkeleti csücskének visszaminősítése Gip jelű ipari gazdasági területből Má jelű általános mezőgazdasági területbe
- **TV-10. – Gip > Má (Gip-0 > Má-á) – 9,36 ha**
- **Átminősítések a beépítésre szánt területen belül (TÁB)**
- **TÁB-1. számú módosítás:** Az Lf jelű falusias lakóterületek átsorolása Lke jelű kertvárosias lakóterületbe
- TÁB-1. – Lf > Lke (Lf > Lke-1) – 31,67 ha**
- **TÁB-2. számú módosítás:** A belterület északi részén tervezett Lke jelű kertvárosias lakóterület kiterjedésének, utcarendszerének módosítása, Zkk jelű zöldterület kijelölése
- TÁB-2. – Lke > Zkk (Lke-3 > Zkk-2) – 0,77 ha**
- **TÁB-3. számú módosítás:** Az Lf jelű falusias, az Lke jelű kertvárosias és az Lk jelű kisvárosias lakóterületek átsorolása Vt jelű településközpont vegyes területbe
- TÁB-3. – Lf, Lke, Lk > Vt (Lf, Lke-1, Lk > Vt-1) – 13,08 ha**
- **TÁB-4. számú módosítás:** A 6204. j. összekötő úttól északra tervezett Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek átsorolása Gip-E jelű egyéb ipari gazdasági területbe
- TÁB-4. – Gksz > Gip-E (Má-á > Gip-E-1) – 27,20 ha**
- **TÁB-5. számú módosítás:** A 6. számú főúttól nyugatra tervezett Vt jelű településközpont vegyes terület és Lke jelű kertvárosias lakóterület átsorolása Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe és Eg jelű gazdasági erdőterületbe
- TÁB-5/1. – Vt > Gksz (Vt > Gksz-3) – 0,23 ha**
- TÁB-5/2. – Lke > Gksz (Lke-1 > Gksz-3) – 2,09 ha**
- TÁB-5/3. – Lke > Eg (Lke-1 > Eg) – 0,15 ha**
- **TÁB-6. számú módosítás:** A mezőgazdasági üzemek területének átsorolása Gip-m jelű ipari gazdasági területből K-Mg jelű különleges területbe

- TÁB-6/1. – Gip-m > K-Mg (Gip-4 > K-Mg) – 9,29 ha
- TÁB-6/2. – Gip-m > K-Mg (Gip-4 > K-Mg) – 28,01 ha
- TÁB-6/3. – Gip-m > K-Mg (Gip-4 > K-Mg) – 18,49 ha
- TÁB-7. számú módosítás: A 131/1-es, a 90-es és a 138/1-es hrsz.-ú Vt jelű településközpont vegyes terület és Lke jelű kertvárosias lakóterületek átsorolása K-V jelű különleges vízműterületbe
- TÁB-7/1. – Vt > K-V (Vt-1 > K-V) – 0,14 ha
- TÁB-7/2. – Lke > K-V (Lke-1 > K-V) – 0,16 ha
- TÁB-7/3. – Lke > K-V (Lke-1 > K-V) – 0,24 ha
- TÁB-8. számú módosítás: A 2822-es hrsz.-ú Gip jelű ipari gazdasági terület átsorolása K-Sz jelű különleges szennyvíztisztító területbe
- TÁB-8. – Gip > K-Sz (Gip-5 > K-Sz) – 1,28 ha
- TÁB-9. számú módosítás: Az intézmények területének átsorolása a Vt jelű településközpont vegyes területből Vi jelű intézmény területbe
- TÁB-9. – Vt > Vi (Vt-1 > Vi) – 4,30 ha
- TÁB-10. számú módosítás: A tervezett bölcsőde 1048/8-as és 1048/9-es hrsz.-ú ingatlanának átsorolása az Lke jelű kertvárosias lakóterületből Vi jelű intézmény területbe
- TÁB-10. – Lke > Vi (Lke-1 > Vi) – 0,21 ha
- TÁB-11. számú módosítás: Törölt módosítás!
- **Átminősítések a beépítésre nem szánt területen (TÁ)**
- TÁ-1. számú módosítás: A Duna-parton található honvédségi területek átsorolása Kb-H jelű beépítésre nem szánt különleges területbe
- TÁ-1. – Mgy > Kb-H (Má-gy > Kb-H) – 37,14 ha
- TÁ-2. számú módosítás: Törölt módosítás!
- TÁ-3. számú módosítás: A Bajcsy-Zsilinszky Endre utca mentén fekvő 042/1-es és 042/2-es hrsz.-ú ingatlanok besorolása Kb-Mg jelű beépítésre nem szánt különleges területbe
- TÁ-3. – ? > Kb-Mg (? > Kb-Mg) – 1,21 ha
- TÁ-4. számú módosítás: A Bajcsy-Zsilinszky Endre utcától keletre fekvő a 050/3, 050/4, 050/6, 050/7-es hrsz.-ú ingatlanok átsorolása a mezőgazdasági területből Kb-Mg jelű beépítésre nem szánt különleges területbe
- TÁ-4. – Mgy > Kb-Mg (Má-á > Kb-Mg) – 3,64 ha
- TÁ-5. számú módosítás: A Bajcsy-Zsilinszky Endre utcától keletre fekvő a 046-os hrsz.-ú ingatlan átsorolása a mezőgazdasági területből Kb-V jelű beépítésre nem szánt különleges vízbázis területbe
- TÁ-5. – Mgy > Kb-V (Má-á > Kb-V) – 1,59 ha
- TÁ-6. számú módosítás: Az 1 ha-nál kisebb kiterjedésű zöldterületek Zkp jelű, közpark elnevezésű területből Zkk jelű közkert nevű területbe sorolása
- TÁ-6/1. – Zkp > Zkk (Zkp > Zkk-1) – 0,40 ha
- TÁ-6/2. – Zkp > Zkk (Zkp > Zkk-1) – 0,22 ha
- TÁ-6/3. – Zkp > Zkk (Zkp > Zkk-1) – 0,82 ha
- TÁ-6/4. – Zkp > Zkk (Zkp > Zkk-1) – 0,20 ha
- TÁ-6/5. – Zkp > Zkk (Zkp > Zkk-1) – 0,32 ha
- TÁ-6/6. – Zkp > Zkk (Zkp > Zkk-1) – 0,06 ha
- TÁ-7. számú módosítás: A település belterületén jelenleg más övezetbe sorolt, zöldfelületek átsorolása Zkk jelű közkert, vagy Zkp jelű közpark területbe
- TÁ-7/1. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,19 ha
- TÁ-7/2. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,04 ha

- TÁ-7/3. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,07 ha
- TÁ-7/4. – KÖu > Zkp (KÖu > Zkp) – 1,26 ha
- TÁ-7/5. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,08 ha
- TÁ-7/6. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,10 ha
- TÁ-7/7. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,24 ha
- TÁ-7/8. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,19 ha
- TÁ-7/9. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,09 ha
- TÁ-7/10. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,34 ha
- **TÁ-8. számú módosítás:** A Rákóczi Ferenc utca menti Zkp jelű zöldterületbe sorolt 1370/34-es hrsz.-ú telek és a 1369-es hrsz.-ú közterület egy részének átsorolása KÖu jelű közlekedési területbe a valós területhasználat alapján
- TÁ-8. – Zkp > KÖu (Zkp > KÖu) – 0,20 ha
- **TÁ-9. számú módosítás:** A 0245/16 hrsz.-ú telken meglévő, üzemtervezett erdőterületek átsorolása Ev jelű védőerdőterületbe az Országos Erdőállomány Adattár lehatárolásai alapján
- TÁ-9. – KÖu > Ev (KÖu-ap > Ev) – 2,68 ha
- **TÁ-10. számú módosítás:** A 0262/1-es, 0146/35-ös hrsz.-ú telkek egy részének, és a 0118/1, 0191/15-18, 0204/14, 0189/4-es hrsz.-ú telkek átsorolása Má jelű általános mezőgazdasági területből E jelű erdőterületbe az Országos Erdőállomány Adattár lehatárolása alapján
- TÁ-10/1. – Má > Ev (Má-á > Ev) – 35,55 ha
- TÁ-10/2. – Má > Eg (Má-á > Eg) – 0,04 ha
- TÁ-10/3. – Má > Ev (Má-á > Ev) – 0,03 ha
- TÁ-10/4. – Má > Eg (Má-á > Eg) – 4,67 ha
- TÁ-10/5. – Má > Ev (Má-á > Ev) – 0,71 ha
- TÁ-10/6. – Má > Ev (Má-á > Ev) – 1,11 ha
- **TÁ-11. számú módosítás:** A 0270/2, 0238/9-11, 0113/7-es hrsz.-ú telkek egy részének, és a 0259/16, a 0259/18, a 0257/1, 0280/02-03, a 0280/12-20, a 0280/25, a 0107/3, 0146/2-3-as hrsz.-ú telkek átsorolása E jelű erdőterületből Má jelű általános mezőgazdasági területbe a valós tájhasználatnak megfelelően
- TÁ-11/1. – E > Má-á (Ev > Má-á) – 2,42 ha
- TÁ-11/2. – E > Má-á (Ev > Má-á) – 6,94 ha
- TÁ-11/3. – E > Má-á (Eg > Má-á) – 21,90 ha
- TÁ-11/4. – E > Má-á (Ev > Má-á) – 10,11 ha
- TÁ-11/5. – E > Má-á (Ev > Má-á) – 30,51 ha
- TÁ-11/6. – E > Má-á (Eg > Má-á) – 27,98 ha
- TÁ-11/7. – E > Má-á (Eg > Má-á) – 2,49 ha
- **TÁ-12. számú módosítás:** A 0259/15-ös és a 0259/17-es hrsz.-ú telkek átsorolása E jelű erdőterületből Má-gy jelű gyepgazdálkodási mezőgazdasági területbe a valós tájhasználatnak megfelelően
- TÁ-12. – E > Má-gy (Ev > Má-gy) – 0,35 ha
- **TÁ-13. számú módosítás:** A 0259/19, 0259/21, 0113/3-as hrsz.-ú telkek átsorolása Má jelű általános mezőgazdasági területből Má-gy jelű gyepgazdálkodási mezőgazdasági területbe a valós tájhasználatnak megfelelően
- TÁ-13/1. – Má > Má-gy (Má-á > Má-gy) – 0,24 ha
- TÁ-13/2. – Má > Má-gy (Má-f > Má-gy) – 5,15 ha
- **TÁ-14. számú módosítás:** A 1309-es hrsz.-ú közterület átsorolása V jelű vízgazdálkodási területből KÖu jelű közúti közlekedési területbe a valós területhasználatnak megfelelően
- TÁ-14. – V > KÖu (V > KÖu) – 0,45 ha
- **TÁ-15. számú módosítás:** A 0283 hrsz.-ú földrészlet és a Duna folyam egy szakasza, valamint a 040-es hrsz.-ú közterület egy részének átsorolása V jelű vízgazdálkodási területből

E-V jelű vízgazdálkodási célú erdőterületbe a valós tájhasználatnak és az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásának megfelelően

- | | |
|------------------------------|------------|
| TÁ-15/1. – V > E-V (V > E-V) | – 14,45 ha |
| TÁ-15/2. – V > E-V (V > E-V) | – 5,76 ha |
| TÁ-15/3. – V > E-V (V > E-V) | – 6,66 ha |
| TÁ-15/4. – V > E-V (V > E-V) | – 1,86 ha |
- TÁ-16. számú módosítás: A 045/3-5, 048/1-4, 050/12-13 hrsz.-ú telkek átsorolása Mgy jelű mezőgazdasági gyepterületből Má-ko jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági területbe.
- | | |
|-------------------------------------|------------|
| TÁ-16. – Mgy > Má-ko (Má-á > Má-ko) | – 37,84 ha |
|-------------------------------------|------------|
- TÁ-17. számú módosítás: A 055/1-2-es hrsz.-ú telkek átsorolása E jelű erdőterületből Má-ko jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági területbe
- | | |
|---------------------------------|------------|
| TÁ-17. – E > Má-ko (Ev > Má-ko) | – 19,50 ha |
|---------------------------------|------------|
- TÁ-18. számú módosítás: Az Országos Erdőállomány Adattárban üzemtervezett erdőként szereplő 062/1 hrsz.-ú telek átsorolása Mgy jelű mezőgazdasági gyepterületből és KÖk jelű kötőtpályás közlekedési területből Ev jelű véderdő területbe
- | | |
|-----------------------------------|------------|
| TÁ-18/1. – Mgy > Ev (Má-gyt > Ev) | – 20,95 ha |
| TÁ-18/2. – KÖk > Ev (Má-gyt > Ev) | – 1,24 ha |
- TÁ-19. számú módosítás: A 076/1-es hrsz.-ú telek egy részének átsorolása Mgy jelű külterjes mezőgazdasági gyepterületből a valós tájhasználatnak megfelelően Ev jelű véderdő és Tk jelű természetközeli területbe
- | | |
|-----------------------------------|------------|
| TÁ-19/1. – Mgy > Ev (Má-gyt > Ev) | – 0,70 ha |
| TÁ-19/2. – Mgy > Tk (Má-gyt > Tk) | – 15,33 ha |
- TÁ-20. számú módosítás: A 079-es hrsz.-ú telek, valamint a 0192/3 hrsz.-ú telek „a” alrészletének átsorolása E jelű erdőterületből Má-ko jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági területbe a valós tájhasználatnak és a természeti védeltségeknek megfelelően
- | | |
|-----------------------------------|------------|
| TÁ-20/1. – E > Má-ko (Eg > Má-ko) | – 19,21 ha |
| TÁ-20/2. – E > Má-ko (Eg > Má-ko) | – 9,84 ha |
- TÁ-21. számú módosítás: A 0186/3, 087/9, 0197/8 és a 0197/14-es hrsz.-ú telkek ökológiai folyosó által érintett részének, ill. jelenleg is gyepes területeinek átsorolása Má jelű általános mezőgazdasági területből Má-gy jelű mezőgazdasági gyepterületbe
- | | |
|--------------------------------------|------------|
| TÁ-21/1. – Má > Má-gy (Má-á > Má-gy) | – 1,49 ha |
| TÁ-21/2. – Má > Má-gy (Má-t > Má-gy) | – 56,48 ha |
| TÁ-21/3. – Má > Má-gy (Má-á > Má-gy) | – 16,13 ha |
- TÁ-22. számú módosítás: A 0161, 0174/2, 0204/12, 0197/14, 0176/4 és 0181-es hrsz.-ú telkek átsorolása Má jelű általános mezőgazdasági területből Ev jelű véderdő területbe a valós tájhasználatnak megfelelően
- | | |
|--------------------------------|-----------|
| TÁ-22/1. – Má > Ev (Má-á > Ev) | – 1,85 ha |
| TÁ-22/2. – Má > Ev (Má-á > Ev) | – 0,34 ha |
| TÁ-22/3. – Má > Ev (Má-á > Ev) | – 0,47 ha |
| TÁ-22/4. – Má > Ev (Má-á > Ev) | – 0,69 ha |
| TÁ-22/5. – Má > Ev (Má-á > Ev) | – 0,93 ha |
- TÁ-23. számú módosítás: A 0164/2-es hrsz.-ú telek átsorolása Mgy jelű mezőgazdasági gyepterületből Má-á jelű általános mezőgazdasági területbe a valós tájhasználatnak megfelelően
- | | |
|------------------------------------|-----------|
| TÁ-23. – Mgy > Má-á (Má-gy > Má-á) | – 2,65 ha |
|------------------------------------|-----------|
- TÁ-24. számú módosítás: A 0141/1-es hrsz.-ú telek az országos ökológiai hálózat magterülete által érintett a, b, f, g, h, és j alrészleteinek átsorolása Mgy jelű mezőgazdasági gyepterületből Tk jelű természetközeli területbe

- TÁ-24. – Mgy > Tk (Má-gyt > Tk) – 41,67 ha**
- **TÁ-25. számú módosítás:** A 0139/1-71, 0141/2-8, 0144/1-70, 0146/4-32, 0147-es hrsz.-ú telkek átsorolása Má jelű általános mezőgazdasági területből, valamint a 0150 hrsz.-ú telkek átsorolása E jelű tervezett erdőterületből Má-ko jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági területbe
- TÁ-25/1. – Má > Má-ko (Má-ft > Má-ko) – 174,45 ha**
- TÁ-25/2. – Má > Má-ko (Má-t > Má-ko) – 68,86 ha**
- TÁ-25/3. – E > Má-ko (Ev > Má-ko) – 7,41 ha**
- **TÁ-26. számú módosítás:** A 0197/13-as hrsz.-ú telkek valamint a 0197/14-es és 0197/18-as hrsz.-ú telkek egy részének átsorolása Má-á jelű általános mezőgazdasági területbe és Tk jelű természetközeli területbe a valós tájhasználatnak megfelelően
- TÁ-26/1. – E > Má-á (Ev > Má-á) – 0,35 ha**
- TÁ-26/2. – E > Tk (Ev > Tk) – 0,29 ha**
- TÁ-26/3. – Má-á > Tk (Má-á > Tk) – 0,59 ha**
- **TÁ-27. számú módosítás:** A 0197/18, 0186/1, 0186/3, 0215/1, 0218-as hrsz.-ú mocsaras, nedves élőhelyek átsorolása M jelű mezőgazdasági, E jelű erdő- és V jelű vízgazdálkodási területből Tk jelű természetközeli területbe
- TÁ-27/1. – Má > Tk (Má-á > Tk) – 0,83 ha**
- TÁ-27/2. – E > Tk (Ev > Tk) – 0,97 ha**
- TÁ-27/3. – V > Tk (V > Tk) – 1,64 ha**
- TÁ-27/4. – Mgy > Tk (Má-gyt > Tk) – 0,27 ha**
- TÁ-27/5. – Má > Tk (Má-á > Tk) – 0,47 ha**
- TÁ-27/6. – V > Tk (V > Tk) – 1,80 ha**
- TÁ-27/7. – V > Tk (V > Tk) – 1,44 ha**
- **TÁ-28. számú módosítás:** A 0218-as hrsz.-ú telkek egy részének átsorolása E jelű tervezett erdőterületből Má-á jelű általános mezőgazdasági területbe, valamint KÖu jelű közúti közlekedési területbe
- TÁ-28. – E > Má-á (Ev > Má-á) – 4,06 ha**
- **TÁ-29. számú módosítás:** A 0213/1-es hrsz.-ú telkek átsorolása Zkp jelű közpark területéből Má-gy jelű mezőgazdasági gyepterületbe
- TÁ-29. – Zkp > Má-gy (Zkp > Má-gy) – 4,00 ha**
- **TÁ-30. számú módosítás:** Az erdőterületek átsorolása az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő elsődleges rendeltetésük alapján:
- A 0106, 0100, 0146/33-35, 0192/8-as hrsz.-ú telkek, valamint a 0102, a 0112, a 0113/7-es hrsz.-ú telkek egy részének átsorolása Eg jelű gazdasági erdőterületből Ev jelű véderdő területbe
- A 0263/1, 0263/3, 0267, 0270/1, 0270/4, 0277/2, 0277/4, 0197/19-22, 0192/1, 0215/10-11, 0215/14, 0225/29, 0225/32, 2838-as hrsz.-ú telkek, valamint a 0277/6-7, 0280/8-as hrsz.-ú telkek egy részének átsorolása Ev jelű véderdőterületből Eg jelű gazdasági erdőterületbe
- A 0282-es és a 0280/5-ös hrsz.-ú telkek átsorolása Et jelű védett erdőterületből Ev jelű véderdő területbe
- TÁ-30/1. – E > Ev (Eg > Ev) – 27,47 ha**
- TÁ-30/2. – E > Ev (Eg > Ev) – 6,80 ha**
- TÁ-30/3. – E > Ev (Eg > Ev) – 4,28 ha**
- TÁ-30/4. – E > Ev (Eg > Ev) – 15,76 ha**
- TÁ-30/5. – E > Eg (Ev > Eg) – 1,25 ha**
- TÁ-30/6. – E > Eg (Ev > Eg) – 3,14 ha**
- TÁ-30/7. – E > Eg (Ev > Eg) – 4,40 ha**
- TÁ-30/8. – E > Eg (Ev > Eg) – 10,29 ha**

- | | |
|------------------------------|------------|
| TÁ-30/9. – E > Eg (Ev > Eg) | – 6,29 ha |
| TÁ-30/10. – E > Eg (Ev > Eg) | – 3,97 ha |
| TÁ-30/11. – E > Eg (Ev > Eg) | – 1,29 ha |
| TÁ-30/12. – E > Eg (Ev > Eg) | – 0,94 ha |
| TÁ-30/13. – E > Eg (Ev > Eg) | – 0,55 ha |
| TÁ-30/14. – E > Ev (Et > Ev) | – 45,07 ha |
- **TÁ-31. számú módosítás:** A 058/2-4-es és a 077/2-es hrsz.-ú telkek átsorolása Et jelű védett és Ev jelű véderdő területből E-V jelű vízgazdálkodási erdőterületbe
- | | |
|-------------------------------|-----------|
| TÁ-31/1. – E > E-V (Et > E-V) | – 4,91 ha |
| TÁ-31/2. – E > E-V (Et > E-V) | – 4,94 ha |
| TÁ-31/3. – E > E-V (Et > E-V) | – 3,05 ha |
| TÁ-31/4. – E > E-V (Et > E-V) | – 4,96 ha |
- **TÁ-32. számú módosítás:** A 0211/4 hrsz.-ú telek, és a 0209, 0211/1 hrsz.-ú telkek egy részének átsorolása Mk jelű korlátozott mezőgazdasági területből Tk jelű természetközeli területté, valamint a 0211/1 hrsz.-ú telek egy részének átsorolása Mk jelű korlátozott mezőgazdasági területből Má-á jelű általános mezőgazdasági területté
- | | |
|-------------------------------------|------------|
| TÁ-32/1. – Mk > Tk (Mko-1 > Tk) | – 18,20 ha |
| TÁ-32/2. – Mk > Má-á (Mko-1 > Má-á) | – 4,92 ha |
- **TÁ-33. számú módosítás:** A 1761/16 és a 1762 hrsz.-ú telkek egy részének átsorolása Zkp jelű zöldterületből KÖu jelű közlekedési területté
- | | |
|--------------------------------|-----------|
| TÁ-33. – Zkp > KÖu (Zkp > KÖu) | – 0,14 ha |
|--------------------------------|-----------|
- **TÁ-34. számú módosítás:** A 033/1 hrsz.-ú telek átsorolása KÖu jelű közlekedési területből és Gip jelű ipari területből Ev jelű véderdővé
- | | |
|----------------------------------|-----------|
| TÁ-34/1. – KÖu > Ev (KÖu > Ev) | – 0,13 ha |
| TÁ-34/2. – Gip > Ev (Gip-1 > Ev) | – 0,12 ha |
- **TÁ-35. számú módosítás:** A A 0212/4 hrsz.-ú telek egy részének átsorolása M-1 jelű mezőgazdasági területből, valamint a 0191/1-2, 0191/4-14, 0191/19-29 hrsz.-ú telkek, a 0115/1-22 hrsz.-ú telkek, a 0162/1-38, valamint a 0164/3-18 hrsz.-ú telek átsorolása Má-f jelű mezőgazdasági területből Má-á jelű általános mezőgazdasági területté.
- | | |
|------------------------------------|-------------|
| TÁ-35/1. – Má > Má-á (M-1 > Má-á) | – 22,21 ha |
| TÁ-35/2. – Má > Má-á (Má-f > Má-á) | – 137,33 ha |
| TÁ-35/3. – Má > Má-á (Má-f > Má-á) | – 23,53 ha |
| TÁ-35/4. – Má > Má-á (Má-f > Má-á) | – 102,37 ha |
- **Egyéb módosítások (TE)**
 - **TE-1. számú módosítás:** A területfelhasználási egységek és az övezetek jelölésének módosítása a hatályban lévő jogszabályoknak megfelelően

8. számú melléklet a/2022 (VI.21.) határozathoz

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településeken a tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg. Az Ercsi város teljes közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközök felülvizsgálatának, módosításának területrendezési szempontú elemzése érdekében az alábbi területrendezési terveket vizsgáltuk meg.

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (a továbbiakban Trtv)
- Fejér Megye Közgyűlése 7/2020.(II.28.) rendelete Fejér megye Területrendezési Tervéről (a továbbiakban FmTrT)

E két magasabb szintű jogszabály jelentős mértékben meghatározza a települések területhasználati lehetőségeit, műszaki infrastruktúra-hálózatait, amelyeket a településrendezési tervek felülvizsgálata és módosítása során figyelembe kell venni.

A javasolt módosítások közül az új beépítésre szánt területek kijelölésére (TB), a beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítésekre (TV) és az átminősítésekre (TÁB, TÁ) irányuló módosítások részletes vizsgálata szükséges, mivel csupán azok járnak területfelhasználási kategória-váltással.

Területfelhasználás

A Trtv. 2018. év decemberében elfogadott Szerkezeti tervlapja szerint Ercsi közigazgatási területének legnagyobb része a mezőgazdasági területfelhasználású térségbe tartozik. Ercsi város belterülete és beépítésre szánt területei az ország szerkezeti tervén települési térségbe soroltak, az erdőterületek az erdőgazdálkodási térség részét képezik. Vízgazdálkodási térségbe sorolt a Duna, a Rába- és a Szent László-patak valamint a Váli-víz keskeny sávja, valamint a horgásztavak vízfelületei.

A Trtv. 91. § (1) bekezdés b) pontja szerint a területfelhasználás vonatkozásában a FmTrT-ben meghatározott kategóriákat kell figyelembe venni az alábbiak szerint.

A Fejér megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020.(II.28.) rendelet Szerkezeti terve térségi területfelhasználási kategóriákat különböztet meg. Ercsi beépített és beépítésre szánt területei a települési térség elnevezésű területfelhasználási kategóriába sorolt. A települési térségen kívül Ercsi külterületének jelentős része a mezőgazdasági térségbe tartozik, amelyen belül az erdőfoltok az erdőgazdálkodási térség részét képezik. A településen összesen három nagyobb erdőterésébe tartozó összefüggő erdőterület figyelhető meg, az egyik a MOL védőerdő területe, a második a Dunaparti ártéri erdősáv, a harmadik a Kis-Duna által alkotott Ercsi-szigeten található erdő. A patakok völgye és a horgásztavak egy része a Dunához hasonlóan a vízgazdálkodási térségbe sorolt.

Az FmTrT területfelhasználási kategóriáinak területnagyságait figyelembevételével az Ercsire vonatkozó területi mérleg értékei az alábbiak:

1.	Ercsi	települési térség	1038	15,89
2.		erdőgazdálkodási térség	456	6,98
3.		mezőgazdasági térség	4659	71,34
4.		vízgazdálkodási térség	378	5,79

Közigazgatási terület összesen		6531	100,00
--------------------------------	--	------	--------

A 2018-2021. évi felülvizsgálat során javasolt módosítások az alábbi területfelhasználási kategóriákat érintik, a területi érintettséget a 9. melléklet tünteti fel:

települési térség	TB-8, TB-9, TB-12, TV-1, TV-3, TV-5, TV-6, TV-7, TV-8, TV-9, TÁB-1, TÁB-2, TÁB-3, TÁB-5, TÁB-7, TÁB-8, TÁB-9, TÁB-10, TÁ-6/1, TÁ-6/2, TÁ-6/3, TÁ-6/4, TÁ-6/5, TÁ-6/6, TÁ-7/1, TÁ-7/2, TÁ-7/3, TÁ-7/5, TÁ-7/6, TÁ-7/7, TÁ-7/8, TÁ-7/9, TÁ-8, TÁ-14, TÁ-30/11, TÁ-33, TÁ-34,
mezőgazdasági térség	TB-1, TB-4, TV-2, TV-10, TÁ-1, TÁ-3, TÁ-4, TÁ-5, TÁ-7/4, TÁ-7/10, TÁ-9, TÁ-11/1, TÁ-11/2, TÁ-11/3, TÁ-11/4, TÁ-11/5, TÁ-11/6, TÁ-11/7, TÁ-12, TÁ-13/1, TÁ-13/2, TÁ-16, TÁ-17, TÁ-19/2, TÁ-20/1, TÁ-20/2, TÁ-21/1, TÁ-21/2, TÁ-21/3, TÁ-22/1, TÁ-22/2, TÁ-22/3, TÁ-22/4, TÁ-22/5, TÁ-23, TÁ-24, TÁ-25/1, TÁ-25/2, TÁ-25/3, TÁ-26, TÁ-27/1, TÁ-27/2, TÁ-27/3, TÁ-27/4, TÁ-27/5, TÁ-27/6, TÁ-27/7, TÁ-28, TÁ-29, TÁ-30/2, TÁ-30/13, TÁ-30/14, TÁ-32/1, TÁ-32/2, TÁ-35-1, TÁ-35-2, TÁ-35-3, TÁ-35-4, TÁB-4, TÁB-6, Részben TÁ-15/1, TÁ-15/2, TÁ-32/1,
erdőgazdálkodási térség	TV-4, TÁ-10/1, TÁ-10/2, TÁ-10/3, TÁ-10/4, TÁ-10/5, TÁ-10/6, TÁ-15/3, TÁ-15/4, TÁ-18/1, TÁ-18/2, TÁ-19/1, TÁ-30/1, TÁ-30/3, TÁ-30/4, TÁ-30/5, TÁ-30/6, TÁ-30/7, TÁ-30/8, TÁ-30/9, TÁ-30/10, TÁ-30/12, TÁ-31/1, TÁ-31/2, TÁ-31/3, TÁ-31/4,
vízgazdálkodási térség	Részben TÁ-15/1, TÁ-15/2, TÁ-32/1,

- **A települési térség alakulása**

Az FmTrT Szerkezeti terve szerint **Ercsi városias települési térségbe tartozó területe 1038 ha.** Mivel a Trtv. 11. § d) pontja szerint „a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”, a javasolt módosítások a törvényi előírásoknak megfelelnek.

A Trtv. 12. § (3) bekezdésének előírása alapján a TB-1, a TB-8, a TB-9 és a TB-12. számú módosításhoz előírt kötelező zöldterület (0,23 ha) – a kijelölendő zöldterületek minimális egyenkénti nagyságára tekintettel – a TÁB-2. számú módosításnál ismertetett 0,77 ha nagyságú zöldterületen valósítható meg. A TB-4. jelű módosítás esetében 0,17 ha zöldterületet vagy védőerdőt kell kijelölni. Ezt a törvényi előírást a TB-4. számú módosítás területén belül kijelölt 0,02 ha nagyságú zöldterület és a 0,24 ha nagyságú védőerdő terület bőven teljesíti.

- A mezőgazdasági térség nagysága 4659 ha, amelynek 25 %-a 1164,75 ha.

A mezőgazdasági térségben fekvő mezőgazdasági területekből összesen $6,85 + 68,78 = 75,63$ ha kerül más területfelhasználási kategóriába, azaz a mezőgazdasági térség 1,62 %-a, tehát a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

$$1164,75 \text{ ha} > 75,63 \text{ ha}$$

- Az erdőgazdálkodási térség nagysága 456 ha, az erdők övezetének nagysága 455 ha, amelynek 5 %-a 22,75 ha. A hatályos TSZT-ben összesen 654,82 ha erdőterület van kijelölve.

Az erdők övezetéből összesen 0 ha kerül más területfelhasználási kategóriába, azaz az övezet 0 %-a, tehát a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

$$22,75 \text{ ha} > 0 \text{ ha}$$

Mivel a módosítással érintett területek kivétel nélkül erdőterületté minősítésre vagy erdőterületek övezetei közötti átsorolásokra irányulnak az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő elsődleges rendeltetésük alapján, így az erdőterületek nagysága nem csökken és a törvényi előírásoknak az összes erdőgazdálkodási térséget érintő módosítás megfelel.

- A vízgazdálkodási térség nagysága 378 ha a TEIR alapján.

A vízgazdálkodási térség területén belül csak vízgazdálkodási célú erdőterület és természetközeli terület területfelhasználási egységek kerültek kijelölésre, így a fenti törvényi előírás betartása biztosított.

- A Térségi területi mérleg alakulása

Térségi terület-felhasználás	FmTrT (TEIR) szerint (ha)	FmTrT szerint (%)	Összes fejlesztési lehetőség BATrT szerint (ha)		TSZT módosító javaslat szerint felhasznált (ha)		További fejlesztési lehetőség (ha)
			Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	Beépít. szánt terület
Települési térség	1038	15,89					
Erdőgazdálkodási térség	456	6,98	bármely ter. felh. 22,75	erdő 432,25	0	0	bármely ter. felh. 22,75
Mezőgazdálkodási térség	4659	71,34	bármely ter. felh. 1164,75	Mg 3494,25	6,85	68,78	bármely ter. felh. 1089,12
Vízgazdálkodási térség	378	5,79				60,63	
Igazgatási terület összesen	6531	100,00					

A Településszerkezeti terv felülvizsgálata során az OTTrT és az FmTrT országos és térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásai betartásra kerültek.

Műszaki infrastruktúra hálózat

• Országos Területrendezési Terv

A Trtv. alapján a műszaki infrastruktúra hálózatok közül a települést a nyugati határ közelében az **M6 autópálya, mint gyorsforgalmi út** nyomvonala érinti. A Duna vonalával közel párhuzamosan vezet át a város közigazgatási területének teljes hosszában végig húzódó **6. sz. főút**, északról Százhalombatta felől érkezve, délen pedig Iváncsa felé elhagyva a települést.

A nyugati közigazgatási határ közelében, de már Ercsi területét nem érintve, a szomszédos Baracska és Ráckeresztúr közigazgatási területén vezet keresztül a „(Horvátország) - Gyékényes térsége - Budapest [XI. kerület, Kelenföld] - Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] - Záhony térsége - (Ukrajna)” tervezett nagysebességű vasútvonal az OTTrT 4/3. számú mellékletének 1. pontja szerint.

A törvény 4/3. számú mellékletének 2. pontja alapján a várost érinti a **40. sz. „Budapest [XI. kerület, Kelenföld] – Pécs” meglévő országos törzshálózati vasúti pálya**. Ugyanezen melléklet 3. pontja sorolja fel a **tervezett országos törzshálózati vasúti pályákat**, melyek közül a táblázat 2. sorában említett V0 Ercsi belterületétől délre, kelet-nyugati irányban szeli át a közigazgatási területet. A Budapestet délről kerülő vasútvonal, a **V0 tervezett nyomvonala** az alábbi településeket érinti: „Szárliget - Szár - Bodmér - Vértesacsa - Vereb - Baracska - Ercsi - Szigetszentmárton - Kiskunlacháza - Bugyi - Dabas - Újhartyán - Ceglédbercel”.

A vasútvonal a távlati tervek szerint Baracska felől érkezik, és a törvény 4/2. „A gyorsforgalmi és főúthálózat, a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak, valamint a vasúti törzshálózat távlati nagy hídjai a Dunán és a Tiszán” című mellékletében szereplő **távlati Duna-hidak** között, az „1.4. Tervezett vasúti híd” felsorolásában az 1. sorban szerepeltetett **„Ercsi - Ráckeve térsége” meghatározású hídon** kel majd át a Dunán Ráckeve, Szigetszentmárton irányába. Szintén a **tervezett elemek között** szerepel a jelenleg már kivitelezés alatt álló, a táblázat 13. sorában meghatározott **„Százhalombatta - Ráckeresztúr – Ercsi” országos törzshálózati vasúti pálya**, amely a meglévő vasútvonallal közel párhuzamosan vezet, attól kissé nyugatra.

Az új Trtv. szerint az **országos kerékpárút-törzshálózat tervezett elemei** közül két nyomvonal vezet Ercsi kül- és belterületén keresztül.

Az egyik az Euro Velo 6 számú nemzetközi kerékpárút, az **Alsó-Dunamente kerékpárútvonal 6.C jelű szakasza**, amely a 4/5. mellékletnek megfelelően a Százhalombatta - Ercsi - Dunaújváros - Dunaföldvár vonalon tervezett, a másik a Duna mentét a Budapest - Balaton kerékpárúttal összekötő **Felső-Dunamente kerékpárútvonal**, amely az **1.E néven** került a törvény mellékletét képező táblázatban felsorolásra. Ennek az útvonalnak az érintett települései az alábbiak: Tata - Etyek - (A 10. sz. Közép-Európa Vizei kerékpárútvonal Tordas - Etyek közötti szakasza) - Ercsi. A két nyomvonal Ercsi központjának környezetében találkozik egymással.

A Trtv. 4/8. melléklete sorolja fel a **villamosenergia-átviteli hálózat** távvezetéseit, amelyek között Ercsi közigazgatási területét a **„3. Meglévő 400 kV-os átviteli hálózat távvezetékek”** című táblázat 2. sorában meghatározott **„Albertirsa - Szigetcsép - Ercsi - Martonvásár”**, a **tervezett 400 kV-os távvezetékek között a 6. sorban szereplő „Ercsi térsége” elnevezésű vezeték** érinti. A törvény 17. § (3) bekezdése alapján az Ercsi térsége a település közigazgatási területét vagy annak 25 km-es körzetét jelenti. A 4/9. mellékletben felsorolt **nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezetékek között szereplő „Vecsés - Majosháza - Szigetcsép - Ercsi”**; az **„Adony - Ercsi - Százhalombatta - Érd - Budapest**

[XXII. kerület]; az „Ercsi – Százhalombatta” és az „Adony - Ercsi - Százhalombatta” elnevezésű nyomvonal egy-egy meglévő földgázszállító vezeték. A tervezett elemek között a „Városföld - Adony – Ercsi”; az „Ercsi – Győr” és az „Ercsi – Százhalombatta” vezetékek kerültek meghatározásra.

A Trtv. 17. §-a alapján az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok fent ismertetett elemeit és az egyedi építményeket – az „Ercsi térsége” elnevezésű tervezett 400 kV-os távvezeték kivételével – Ercsi közigazgatási területét érintve, az országos és a megyei szerkezeti terv, valamint a településszerkezeti terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

A településrendezési eszközökben az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok a Trtv. Szerkezeti terve alapján kerültek ábrázolásra.

- **Fejér Megye Területrendezési Terve (FmTrT)**

Fejér Megye Területrendezési Tervének Szerkezeti tervében a térségi műszaki infrastruktúra-hálózat elemét képezik a térségi szerepű összekötő utak, amelyek közül Ercsit a Ráckeresztúr, illetve az M6 autópálya csomópontja irányából érkező út érinti.

A Szerkezeti terven látható a **kompátkelőhely** jelölése is.

A települést az FmTrT Szerkezeti tervén **elsőrendű árvízvédelmi fővonal** is érinti a városközponttól délre, illetve egy másik a Dunától távolabb, amely szintén észak-déli irányban húzódik.

A település közigazgatási területén, a vasúttól keletre egy észak-dél irányban húzódó **térségi földgáz szállító vezeték** van a megyei szerkezeti terven. A közigazgatási területen több földgáz elosztó vezeték is húzódik.

A településrendezési eszközökben a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok az FmTrT Szerkezeti terve alapján kerültek ábrázolásra.

A 2018-2021. évi módosítások az országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatokat nem érintik.

Térségi övezetek

A Trtv. 3. mellékletét képező Övezeti terv szerint Ercsi közigazgatási területét az **országos övezetek** közül

- az ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- az erdők övezete,
- a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, és
- a honvédelmi és katonai célú terület övezete

érinti.

A **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** mellékletei tartalmazzák az Országos Övezeti Terv kiegészítő övezeti terveit, az **országos övezetek** lehatárolásait, amelyek közül Ercsi közigazgatási területét az alábbiak érintik:

- a jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- az erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- a tájképvédelmi terület övezete,
- a vízminőség-védelmi terület övezete,
- a nagyvízi meder övezete.

Az országos övezetek pontos érintettségét a Településszerkezeti terv 10-28. számú mellékletei mutatják be.

A módosítások az alábbi országos övezeteket érintik:

A közigazgatási terület és a módosítással érintett területek térségi övezeti érintettsége az OTrT, a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet és az FmTrT alapján

	Közigazgatási terület érintettsége	Módosítással érintett területek érintettsége
az országos ökológiai hálózat magterület övezete (ld. 10. számú melléklet)	+	TÁ-24;
az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete (ld. 10. számú melléklet)	+	TÁ-1, TÁ-3, TÁ-4, TÁ-5, TÁ-7/10/3, TÁ-11/7, TÁ-15/1,2,3,4, TÁ-16, TÁ-17, TÁ-18/1,2, TÁ-19/1,2, TÁ-20/1,2, TÁ-21/2, TÁ-25/1,2,3, TÁ-27/3,4,5, TÁ-30/1,2,3,4,9,12,13, TÁ-31/1,2,3,4, TÁ-35-2, TÁ-35-3;
a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ld. 11. számú melléklet)	+	TV-1; TÁB-3, TÁB-4; TÁ-9, TÁ-11/4, TÁ-21/3, TÁ-25/1,2;
az erdők övezete (ld. 12. számú melléklet)	+	TV-4; TÁ-9, TÁ-10/1, TÁ-14, TÁ-15/1,2,3, TÁ-18/1,2, TÁ-28, TÁ-30/1,2,3,6,7,12,16, TÁ-31/1,2,3,4;
a világörökség és világörökség várományos terület övezete (ld. 14. számú melléklet)	+	TÁB-1, TÁB-3; TV-10;
a honvédelmi és katonai célú terület övezete	+	TÁ-1;
a jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ld. 11. számú melléklet)	+	TV-1; TÁB-2; TÁ-10/3, TÁ-20/1, TÁ-21/1,3, TÁ-21/3, TÁ-22/1,2,5, TÁ-25/1, TÁ-28; TÁ-35/1,2,4;
az erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ld. 12. számú melléklet)	+	TÁ-27/7, TÁ-28;
a tájképvédelmi terület övezete (ld. 13. számú melléklet)	+	TV-2, TV-4; TÁB-6; TÁ-1, TÁ-4, TÁ-5, TÁ-7/4, TÁ-10/2,3, TÁ-11/5,6,7, TÁ-13/2, TÁ-15/1,2,3,4, TÁ-16, TÁ-17, TÁ-18/1,2, TÁ-19/1,2, TÁ-20/1,2, TÁ-21/1,2,3, TÁ-22/4,5, TÁ-24, TÁ-25/1,2, TÁ-27/1,2,3,4,5,6,7, TÁ-28, TÁ-29, TÁ-30/1,2,3,4,8,9,10,12, TÁ-31/1,3,4, TÁ-35-1, TÁ-35-3;

a vízminőség-védelmi terület övezete (ld. 15. számú melléklet)	+	TB-1, TB-9; TV-1, TV-2, TV-4, TV-7, TV-8; TÁB-1, TÁB-2, TÁB-3, TÁB-5, TÁB-6, TÁB-7, TÁB-8, TÁB-9, TÁB-10; TÁ-1, TÁ-3, TÁ-4, TÁ-5, TÁ-6/4,5,6, TÁ- 7/3,4,5,6,7,8,9,10, TÁ-8, TÁ- 10/1, TÁ-11/1,2,3,5,6, TÁ-12, TÁ-13/1, TÁ-14, TÁ- 15/1,2,3,4, TÁ-16, TÁ-17, TÁ-18/1,2, TÁ-19/1,2, TÁ- 20/1, TÁ-21/1, TÁ-22/1,2, TÁ-23, TÁ-25/1, TÁ- 30/1,5,6,7,12,13, TÁ- 31/1,2,3,4, TÁ-35/4;
a nagyvízi meder övezete (ld. 16. számú melléklet)	+	TV-2; TÁ-1, TÁ-3, TÁ-4, TÁ-5, TÁ-7/3,4, TÁ-15/1,2,3,4, TÁ- 16, TÁ-17, TÁ-18/1,2, TÁ- 19/1,2, TÁ-20/1, TÁ-30/12, TÁ-31/1,2,3,4;
az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övez.	+	
a rendszeresen belvízjárta terület övezete (ld. 17. számú melléklet)	+	TÁB-6, TÁB-8, TÁ-7/3, TÁ- 7/10, TÁ-10/2, TÁ-11/6, TÁ- 13/2, TÁ-21/1, TÁ-22/1, TÁ- 22/2, TÁ-23, TÁ-30/1, TÁ- 30/2, TÁ-30/13, TÁ-34, TÁ- 35/3,4;
földtani veszélyforrás területének övezete	+	Nincs adat

Az FmTrT 6. § (3) bekezdése alapján az egyedileg meghatározott megyei övezetek (ld. 21-28. számú melléklet):

- Felzárkóztatandó belső periféria övezet,
- Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet,
- Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet,
- Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet,
- Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet,
- Majorsági térség övezete,
- Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete,
- Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete.

A Településszerkezeti terv módosítása során az OTrT és az FmTrT térségi övezetekre vonatkozó előírásai betartásra kerültek.

9-28. számú melléklet a/2022 (VI.21.) határozathoz

9. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a térségi területfelhasználási kategóriákkal az FmTrT Szerkezeti terve alapján;
10. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az országos ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
11. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
12. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az erdők övezetével és az erdőtelepítésre alkalmas terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
13. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a világörökség várományos területekkel és a világörökség várományos területek védőövezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
14. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a honvédelmi és katonai célú terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
15. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a tájképvédelmi terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
16. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a vízminőség-védelmi terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
17. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a nagyvízi meder övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
18. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az ásványi nyersanyagvagyon övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
19. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a rendszeresen belvízjárta terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
20. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a földtani veszélyforrás terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
21. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a felzárkóztatandó belső periféria övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
22. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
23. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
24. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
25. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
26. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a majorsági térség övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
27. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
28. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;

29. számú melléklet a/2022 (VI.21.) határozathoz

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

A Biológiai Aktivitás Érték az egyes területfelhasználási egységek tekintetében jelen felülvizsgálat során az alábbiak szerint módosul:

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS ÖSSZES TERÜLETRE, ERCSI, 2021.								
Módosítás	Terület-felhaszn. módja változás előtt	Terület-felhaszn. módja változás után	Terület ha-ban	Érték-mutató változás előtt	Érték-mutató változás után	Aktivitás-érték változás előtt	Aktivitás-érték változás után	Aktivitás-érték változás összesen
TB-1/1.	Má	Lke	2,35	3,70	2,70	8,70	6,35	-2,35
TB-1/2.	Má	KÖu	0,48	3,70	0,60	1,78	0,29	-1,49
TB-4/1.	Má	Gksz	3,42	3,70	0,40	12,65	1,37	-11,28
TB-4/2.	Má	Köu	0,34	3,70	0,60	1,26	0,20	-1,06
TB-4/3.	Má	Zkk	0,02	3,70	6,00	0,07	0,12	0,05
TB-4/4.	Má	Ev	0,24	3,70	9,00	0,89	2,16	1,27
TB-8/1.	Köu	Gksz	4,27	0,60	0,40	2,56	1,71	-0,85
TB-8/2.	Köu	Zkk	0,11	0,60	6,00	0,07	0,66	0,59
TB-9/1.	Zkp	Vt	0,15	6,00	0,50	0,90	0,08	-0,83
TB-9/2.	Lke	Vt	0,11	2,70	0,50	0,30	0,06	-0,24
TB-12.	Zkp	Lke	0,02	6,00	2,70	0,12	0,05	-0,07
TV-1/1.	Lke	Má-á	33,81	2,70	3,70	91,29	125,10	33,81
TV-1/2.	Köu	Má-á	5,18	0,60	3,70	3,11	19,17	16,06
TV-2.	Gip	Kb-V	12,99	0,40	6,00	5,20	77,94	72,74
TV-3.	Lke	Zkk	2,14	2,70	6,00	5,78	12,84	7,06
TV-4.	Kt	Ev	9,75	3,00	9,00	29,25	87,75	58,50
TV-5.	Gip	Ev	0,18	0,40	9,00	0,07	1,62	1,55
TV-6/1.	Lke	Zkk	0,13	2,70	6,00	0,35	0,78	0,43
TV-6/2.	Lke	Köu	0,02	2,70	0,60	0,05	0,01	-0,04
TV-7.	Vt	Zkk	0,63	0,50	6,00	0,32	3,78	3,47
TV-8.	Vt	Zkk	0,06	0,50	6,00	0,03	0,36	0,33
TV-9.	Vt	Zkk	0,04	0,50	6,00	0,02	0,24	0,22
TV-10.	Gip	Má-á	9,36	0,40	3,70	3,74	34,63	30,89
TÁB-1.	Lf	Lke	31,67	2,40	2,70	76,01	85,51	9,50
TÁB-2.	Lke	Zkk	0,77	2,70	6,00	2,08	4,62	2,54
TÁB-3.	Lf,Lke	Vt	13,08	2,70	0,50	35,32	6,54	-28,78
TÁB-4.	Gksz	Gip-E	27,20	0,40	0,40	10,88	10,88	0,00
TÁB-5/1.	Vt	Gksz	0,23	0,50	0,40	0,12	0,09	-0,02
TÁB-5/2.	Lke	Gksz	2,09	2,70	0,40	5,64	0,84	-4,81
TÁB-5/3.	Lke	Eg	0,15	2,70	9,00	0,41	1,35	0,95
TÁB-6/1.	Gip	K-Mg	9,29	0,40	0,70	3,72	6,50	2,79
TÁB-6/2.	Gip	K-Mg	28,01	0,40	0,70	11,20	19,61	8,40
TÁB-6/3.	Gip	K-Mg	18,49	0,40	0,70	7,40	12,94	5,55
TÁB-7/1.	Vt	K-V	0,14	0,50	0,10	0,07	0,01	-0,06

TÁB-7/2.	Lke	K-V	0,16	2,70	0,10	0,43	0,02	-0,42
TÁB-7/3.	Lke	K-V	0,24	2,70	0,10	0,65	0,02	-0,62
TÁB-8.	Gip	K-Sz	1,28	0,40	0,10	0,51	0,13	-0,38
TÁB-9.	Vt	Vi	4,30	0,50	0,50	2,15	2,15	0,00
TÁB-10.	Lke	Vi	0,21	2,70	0,50	0,57	0,11	-0,46
TÁ-1.	Mgy	Kb-H	37,14	3,00	3,20	111,42	118,85	7,43
TÁ-3.	?	Kb-Mg	1,21	0,00	6,00	0,00	7,26	7,26
TÁ-4.	Mgy	Kb-Mg	3,64	5,00	6,00	18,20	21,84	3,64
TÁ-5.	Mgy	Kb-V	1,59	5,00	6,00	7,95	9,54	1,59
TÁ-6/1.	Zkp	Zkk	0,40	6,00	6,00	2,40	2,40	0,00
TÁ-6/2.	Zkp	Zkk	0,22	6,00	6,00	1,32	1,32	0,00
TÁ-6/3.	Zkp	Zkk	0,82	6,00	6,00	4,92	4,92	0,00
TÁ-6/4.	Zkp	Zkk	0,20	6,00	6,00	1,20	1,20	0,00
TÁ-6/5.	Zkp	Zkk	0,32	6,00	6,00	1,92	1,92	0,00
TÁ-6/6.	Zkp	Zkk	0,06	6,00	6,00	0,36	0,36	0,00
TÁ-7/1.	KÖu	Zkk	0,19	0,60	6,00	0,11	1,14	1,03
TÁ-7/2.	KÖu	Zkk	0,04	0,60	6,00	0,02	0,24	0,22
TÁ-7/3.	KÖu	Zkk	0,07	0,60	6,00	0,04	0,42	0,38
TÁ-7/4.	KÖu	Zkp	1,26	0,60	6,00	0,76	7,56	6,80
TÁ-7/5.	KÖu	Zkk	0,08	0,60	6,00	0,05	0,48	0,43
TÁ-7/6.	KÖu	Zkk	0,10	0,60	6,00	0,06	0,60	0,54
TÁ-7/7.	KÖu	Zkk	0,24	0,60	6,00	0,14	1,44	1,30
TÁ-7/8.	KÖu	Zkk	0,19	0,60	6,00	0,11	1,14	1,03
TÁ-7/9.	KÖu	Zkk	0,09	0,60	6,00	0,05	0,54	0,49
TÁ-7/10.	KÖu	Zkk	0,34	0,60	6,00	0,20	2,04	1,84
TÁ-8.	Zkp	KÖu	0,20	6,00	0,60	1,20	0,12	-1,08
TÁ-9.	KÖu	Ev	2,68	0,60	9,00	1,61	24,12	22,51
TÁ-10/1.	Má	Ev	35,55	3,70	9,00	131,54	319,95	188,42
TÁ-10/2.	Má	Eg	0,04	3,70	9,00	0,15	0,36	0,21
TÁ-10/3.	Má	Ev	0,03	3,70	9,00	0,11	0,27	0,16
TÁ-10/4.	Má	Eg	4,67	3,70	9,00	17,28	42,03	24,75
TÁ-10/5.	Má	Ev	0,71	3,70	9,00	2,63	6,39	3,76
TÁ-10/6.	Má	Ev	1,11	3,70	9,00	4,11	9,99	5,88
TÁ-11/1.	E	Má-á	2,42	9,00	3,70	21,78	8,95	-12,83
TÁ-11/2.	E	Má-á	6,94	9,00	3,70	62,46	25,68	-36,78
TÁ-11/3.	E	Má-á	21,90	9,00	3,70	197,10	81,03	-116,07
TÁ-11/4.	E	Má-á	10,11	9,00	3,70	90,99	37,41	-53,58
TÁ-11/5.	E	Má-á	30,51	9,00	3,70	274,59	112,89	-161,70
TÁ-11/6.	E	Má-á	27,98	9,00	3,70	251,82	103,53	-148,29
TÁ-11/7.	E	Má-á	2,49	9,00	3,70	22,41	9,21	-13,20
TÁ-12.	E	Má-gy	0,35	9,00	5,00	3,15	1,75	-1,40
TÁ-13/1.	Má	Má-gy	0,24	3,70	5,00	0,89	1,20	0,31
TÁ-13/2.	Má	Má-gy	5,15	3,70	5,00	19,06	25,75	6,70
TÁ-14.	V	KÖu	0,45	6,00	0,60	2,70	0,27	-2,43
TÁ-15/1.	V	E-V	14,45	6,00	9,00	86,70	130,05	43,35
TÁ-15/2.	V	E-V	5,76	6,00	9,00	34,56	51,84	17,28

TÁ-15/3.	V	E-V	6,66	6,00	9,00	39,96	59,94	19,98
TÁ-15/4.	V	E-V	1,86	6,00	9,00	11,16	16,74	5,58
TÁ-16.	Mgy	Má-ko	37,84	5,00	6,00	189,20	227,04	37,84
TÁ-17.	E	Má-ko	19,50	9,00	6,00	175,50	117,00	-58,50
TÁ-18/1.	Mgy	Ev	20,95	5,00	9,00	104,75	188,55	83,80
TÁ-18/2.	Kök	Ev	1,24	5,00	6,00	6,20	7,44	1,24
TÁ-19/1.	Mgy	Ev	0,70	5,00	9,00	3,50	6,30	2,80
TÁ-19/2.	Mgy	Tk	15,33	5,00	8,00	76,65	122,64	45,99
TÁ-20/1.	E	Má-ko	19,21	9,00	6,00	172,89	115,26	-57,63
TÁ-20/2.	E	Má-ko	9,84	9,00	6,00	88,56	59,04	-29,52
TÁ-21/1.	Má	Má-gy	1,49	3,70	5,00	5,51	7,45	1,94
TÁ-21/2.	Má	Má-gy	56,48	3,70	5,00	208,98	282,40	73,42
TÁ-21/3.	Má	Má-gy	16,13	3,70	5,00	59,68	80,65	20,97
TÁ-22/1.	Má	Ev	1,85	3,70	9,00	6,85	16,65	9,81
TÁ-22/2.	Má	Ev	0,34	3,70	9,00	1,26	3,06	1,80
TÁ-22/3.	Má	Ev	0,47	3,70	9,00	1,74	4,23	2,49
TÁ-22/4.	Má	Ev	0,69	3,70	9,00	2,55	6,21	3,66
TÁ-22/5.	Má	Ev	0,93	3,70	9,00	3,44	8,37	4,93
TÁ-23.	Mgy	Má-á	2,65	5,00	3,70	13,25	9,81	-3,45
TÁ-24.	Mgy	Tk	41,67	5,00	8,00	208,35	333,36	125,01
TÁ-25/1.	Má	Má-ko	174,45	3,70	6,00	645,47	1046,70	401,24
TÁ-25/2.	Má	Má-ko	68,86	3,70	6,00	254,78	413,16	158,38
TÁ-25/3.	E	Má-ko	7,41	9,00	6,00	66,69	44,46	-22,23
TÁ-26/1.	E	Má-á	0,35	9,00	3,70	3,15	1,30	-1,86
TÁ-26/2.	E	Tk	0,29	9,00	8,00	2,61	2,32	-0,29
TÁ-26/3.	Má	Tk	0,59	3,70	8,00	2,18	4,72	2,54
TÁ-27/1.	Má	Tk	0,83	3,70	8,00	3,07	6,64	3,57
TÁ-27/2.	E	Tk	0,97	9,00	8,00	8,73	7,76	-0,97
TÁ-27/3.	V	Tk	1,64	6,00	8,00	9,84	13,12	3,28
TÁ-27/4.	Mgy	Tk	0,27	5,00	8,00	1,35	2,16	0,81
TÁ-27/5.	Má	Tk	0,47	3,70	8,00	1,74	3,76	2,02
TÁ-27/6.	V	Tk	1,80	6,00	8,00	10,80	14,40	3,60
TÁ-27/7.	V	Tk	1,44	6,00	8,00	8,64	11,52	2,88
TÁ-28.	E	Má-á	4,06	9,00	3,70	36,54	15,02	-21,52
TÁ-29.	Zkp	Má-gy	4,00	6,00	5,00	24,00	20,00	-4,00
TÁ-30/1.	E	Ev	27,47	9,00	9,00	247,23	247,23	0,00
TÁ-30/2.	E	Ev	6,80	9,00	9,00	61,20	61,20	0,00
TÁ-30/3.	E	Ev	4,28	9,00	9,00	38,52	38,52	0,00
TÁ-30/4.	E	Ev	15,76	9,00	9,00	141,84	141,84	0,00
TÁ-30/5.	E	Eg	1,25	9,00	9,00	11,25	11,25	0,00
TÁ-30/6.	E	Eg	3,14	9,00	9,00	28,26	28,26	0,00
TÁ-30/7.	E	Eg	4,40	9,00	9,00	39,60	39,60	0,00
TÁ-30/8.	E	Eg	10,29	9,00	9,00	92,61	92,61	0,00
TÁ-30/9.	E	Eg	6,29	9,00	9,00	56,61	56,61	0,00
TÁ-30/10.	E	Eg	3,97	9,00	9,00	35,73	35,73	0,00
TÁ-30/11.	E	Eg	1,29	9,00	9,00	11,61	11,61	0,00

TÁ-30/12.	E	Eg	0,94	9,00	9,00	8,46	8,46	0,00
TÁ-30/13.	E	Eg	0,55	9,00	9,00	4,95	4,95	0,00
TÁ-30/14.	E	Ev	45,07	9,00	9,00	405,63	405,63	0,00
TÁ-31/1.	E	E-V	4,91	9,00	9,00	44,19	44,19	0,00
TÁ-31/2.	E	E-V	4,94	9,00	9,00	44,46	44,46	0,00
TÁ-31/3.	E	E-V	3,05	9,00	9,00	27,45	27,45	0,00
TÁ-31/4.	E	E-V	4,96	9,00	9,00	44,64	44,64	0,00
TÁ-32/1.	Mk	Tk	18,20	6,00	8,00	109,20	145,60	36,40
TÁ-32/2.	Mk	Má-á	4,92	6,00	3,70	29,52	18,20	-11,32
TÁ-33.	Zkp	KÖu	0,14	6,00	0,60	0,84	0,08	-0,76
TÁ-34/1.	KÖu	Ev	0,13	0,60	9,00	0,08	1,17	1,09
TÁ-34/2.	Gip	Ev	0,12	0,40	9,00	0,05	1,08	1,03
TÁ-35/1.	Má	Má-á	22,21	3,70	3,70	82,18	82,18	0,00
TÁ-35/2.	Má	Má-á	137,33	3,70	3,70	508,12	508,12	0,00
TÁ-35/3.	Má	Má-á	23,53	3,70	3,70	87,06	87,06	0,00
TÁ-35/4.	Má	Má-á	102,37	3,70	3,70	378,77	378,77	0,00
Aktivitás érték változás								848,94

A fenti értékeket összesítve a jelenlegi módosítás után a település tovább „görgethető” biológiai aktivitás értéke 848,94 pont!

A Településszerkezeti terv TSZT/2021. 1-28. szelvényeit – a melléklete nagysága miatt – a melléklet külön dokumentum tartalmazza.

2) Határozati javaslat:

**Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Fejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága
...../2022. (VI.21.) határozata
a Város Helyi Építési Szabályzatáról**

A Pénzügyi, Fejlesztési és Közbiztonsági Bizottság a Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelet-tervezetet a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

Felelős: Sandi József elnökhelyettes

Határidő: azonnal

Ercsi, 2022. június 16.

Tisztelettel:

Sandi József
elnökhelyettes



A. Takács

Ellenőrizte: Dr. Takács Dávid jegyző



ERCSI VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

2451 Ercsi, Fő u. 20. Tel: 06/25/515-602, Fax: 06/25/515-601
e-mail: polghivatal@ercsi.hu

Ikt.sz.: E/90-109//2022.

..... sz. melléklet

Véleményezi: Pénzügyi, Fejlesztési és Közbiztonsági Bizottság

Készítette: Pányi Zsuzsanna
Cséza Andrea

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. június 21-ei rendkívüli nyílt ülésére
Ercsi város településrendezési eszközeinek a felülvizsgálatáról és Ercsi város helyi
építési szabályzatáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Ercsi város településrendezési eszközeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. (a továbbiakban Településrendezési kódex) 16. § (1) bek. b) pontja és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján a Településrendezési kódex 2017. január 1-től hatályos eljárási szabályai szerint és tartalmi követelményeinek megfelelően felülvizsgálta.

A településrendezési eszközök felülvizsgálatának egyeztetése, véleményezése a Településrendezési kódex 32. § (1) bekezdés a) pontja alapján teljes eljárással megtörtént.

Ercsi Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) – az illetékes államigazgatási szervektől és a Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésztől beérkezett állásfoglalások figyelembevételével – a 261/2021.(IX.28.) számú Képviselő-testületi határozatával **döntött az új Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat előzetes elfogadásáról.**

A véleményezési szakaszt lezáró döntést követően a megbízott településtervező az elfogadott véleményekben és észrevételekben foglaltak szerint a terveket kijavította és leszállította a Településrendezési kódex 40. § szerinti végső szakmai vélemény kéréséhez. A javított dokumentáció megküldésével, és néhány további szakigazgatási szerv ellentmondó véleményt nem eredményező megkeresését követően a Polgármester a végső szakmai véleményt az illetékes Állami Főépítésztől megkérte, ami 2022. május 13-án kelt.

Az Állami Főépítész által FE/AF/0051-5/2022. számon kiadott végső szakmai vélemény alapján az anyagban a javítások az alábbiak szerint megtörténtek.

Az Ercsi Város helyi építési szabályzatában (a továbbiakban: HÉSZ) kért módosítások közül a 7. § (2) bekezdés és a 18. § (8) 2. bekezdés törlésre került, a 26. § (1) b) pontjában a

templomtorony megengedett legnagyobb magassága beépítésre került, a 38. § (4) a) pontjából a nem engedélyezhető rendeltetések, és a 39. § (3) és (4) bekezdése is törlésre került.

A Szabályozási tervlapokon a hibásan ábrázolt szabályozási vonalak és övezethatárok kijavításra kerültek.

A magasabb rendű területrendezési terveknek nem teljes mértékben megfelelő műszaki infrastruktúra elemek (6. sz. főút tervezett és megszüntetendő szakaszai, két országos jelentőségű kerékpárút nyomvonala) a műszaki szempontok alapján került a terveken ábrázolásra. A 6. sz. főút nyomvonalának az elkészült közlekedési tervek szerinti ábrázolása műszaki szükségesség.

Az egyeztetési eljárás során a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala közúti és vasúti ügyekben illetékes szervének nyilatkozata szerint (állásfoglalás 11. oldal 5. bekezdés) „a tervben foglaltak útügyi érdeket nem sértenek, így azokat nem kifogásolom”, így az adott egyeztetési szakterületet érintő államigazgatási szerv hozzájárulása megadottnak tekinthető, és az eljárásban részt vevő egyéb államigazgatási szervek sem emeltek kifogást, egyetértettek a 6. sz. főút és a törzshálózati elemként tervezett kerékpárutak terven ábrázolt nyomvonalával kapcsolatban.

Az Állami Főépítész felhívta a figyelmet arra is, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 15. § (3) bekezdése alapján az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának a meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és a települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét. Ez a tervezett országos és térségi kerékpárutak vonatkozásában jelentett eltérést a hatályos területrendezési tervekhez képest. Emiatt az Önkormányzat ismételt megkereséssel élt az ügyben érintett szomszédos Százhalombatta és Ráckeresztúr Önkormányzata felé.

Ráckeresztúr Község Önkormányzat polgármestere 2021. szeptember 6-án az alábbi választ adta:

„Köszönettel megkaptam megkeresését Ercsi településrendezési eszközeinek folyamatban levő felülvizsgálata során az országos törzshálózati kerékpárúti hálózat Ráckeresztúr és Ercsi közötti szakaszára vonatkozóan.

A levélben ismertetett tervezett nyomvonallal teljes mértékben egyetértek, tekintettel arra, hogy Ráckeresztúr hatályos településrendezési eszközeiben a Szent-László patak mederkarbantartó útján a belterületet elkerülő szakaszon kerékpárút tervezett.

A településrendezési eszközök legközelebbi átfogó felülvizsgálata során Ercsi város által javasolt nyomvonallal igazodva fogjuk szerepeltetni a tervezett törzshálózati kerékpárút tervezett nyomvonalát, ehhez kérem, hogy elfogadást követően a településrendezési eszközöket megküldeni szíveskedjenek.”

Fentiek alapján az érintett települések és megyék határán a folyamatos kapcsolódás biztosítva lesz.

Az Önkormányzat az Állami Főépítész „hiánypótlási igénye” miatt 2022. február 25-én újabb levélben fordult azokhoz az államigazgatási szervekhez, akik a véleményezési eljárás során nem adtak véleményt, vagy a véleményük nem volt megtalálható Ercsi Város Polgármesteri Hivatalánál, a korábban megküldött vélemények ismételt megkérése érdekében (megjegyzés:

az újbóli megkeresés nem kötelező, hiszen aki nem ad a megadott határidőn belül állásfoglalást, azt beleegyező véleményezőnek kell tekinteni).

Az imént hivatkozott levél így szólt:

„Ercsi Város Önkormányzat Ercsi Város Településszerkezeti és Szabályozási tervének felülvizsgálatához, módosító javaslatához, valamint az új Helyi Építési Szabályzat tervezetéhez korábban megküldte Önöknek az E/4044-4/2019, valamint az E/1219-2/2021 iktatószámmal megkeresésüket, melyben kérte véleményük megküldését.

Az egyeztetések után elkészült a végső véleményezésre a dokumentáció (melyet az ercsi.hu honlapon a bal oldali menüsávban tud letölteni), melyet a Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodának megküldtünk. A főépítési végső szakmai véleményezéshez szükséges a korábban megkeresett összes szakhatósági vélemény, valamint a nem nyilatkozott szakhatóságok nemleges válasza is.

Kérem szíves segítségüket, hogy a korábban megküldött szakvéleményeiket küldjék meg részünkre ismételten. Amennyiben nem nyilatkoztak, kérem szíves visszajelzésüket, mert ennek hiányában a végső véleményezési eljárás nem folytatható le.”

Az Állami Főépítész végső szakmai véleményében hiányolta a képviselő-testület döntését az egyeztetési eljárás után fennmaradt két új beépítésre szánt területről, amit jelen előterjesztés alapján javasolt a Tisztelt Képviselő-testületnek meghozni.

A TB-4 számú módosítás a Savanyúrét nyugati csücskében, a vasúti területen tervezett Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelöléséről szól 3,42 ha területen. A meglévő vasútvonaltól délkeletre, a Savanyúrét nevű városrész nyugati csücskében található egy olyan trapéz alakú terület, amit a közlekedési infrastruktúra-hálózat elemei elválasztanak a környező mezőgazdasági területektől. A 0184/2-es hrsz.-ú beépített külterületi ingatlan és a vasút területéhez tartozó 0184/1-es hrsz.-ú földrészlet háromszög alakú nyúlványa képezi a TB-4 számú módosítás területét. A felülvizsgálat során javaslatot tett a tervező a közlekedési infrastruktúra meglévő és tervezett elemeivel körbezárt, mezőgazdasági művelésre kevésbé alkalmas terület átsorolására a Má jelű általános mezőgazdasági területből és a tervezett E jelű erdőterületből Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe.

A TB-8 számú módosítás pedig a vasúti területen tervezett Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelöléséről szól 4,27 ha területen. A Budapest – Pusztaszabolcs vasútvonal mellett, a vasútállomás környezetében jelentős kiterjedésű, legnagyobbbrészt beépítetlen vasúti területek húzódnak. A Vasútállomás utca és a Kandó Kálmán utca, valamint a vasút közötti sáv a 1761/1-es hrsz.-on nyilvántartott ingatlan, amelyet keletről, délkeletről a Savanyúrét családházak lakóterületei határolnak. A vasúton túl, e területtől nyugatra a Cukorgyár gazdasági területe figyelhető meg. A NIF megbízásából az UVATERV – UTIBER Konzorcium készíti a vasútvonal korszerűsítési tervét. A tervezők által kidolgozott tervekben szerepelt Ercsi állomáshoz kapcsolódóan egy P+R parkoló, és az állomási előtér, valamint a vasúti pályák is korrekcióra kerültek volna. A fejlesztés anyagi keretének korlátozott volta miatt, költségcsökkentés érdekében e beruházások megvalósítása jelenleg elmarad, de vasútfejlesztési szempontból a MÁV Zrt. részére a tervekben megjelölt területek hosszú távon

szükségesek. Felmerült azonban az a fejlesztési elképzelés, hogy ezeken a közlekedési területeken kívül fennmaradó területen lehetőség volna egy új beépítésre szánt területsáv kijelölésére, amely egyrészt pufferterületként védhetné a savanyúréti lakóterületeket a vasút zajától, másrészt a terület hasznosítása jelentős bevételekhez segítené a terület tulajdonosát, illetve Ercsi városát. A felülvizsgálat során a TSZT szerint KÖu jelű, de a SZT-en jel nélkül ábrázolt övezetbe sorolt 1761/1-es hrsz.-ú ingatlan Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe való átsorolására tett a terv javaslatot.

Bár a település közigazgatási területén találhatók beépítésre szánt, de még be nem épített ingatlanok kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi besorolással, de mivel ezek a területek magántulajdonban vannak, így a gazdaságfejlesztést az Önkormányzat nem tudja befolyásolni. Emiatt szükséges a tervben kijelölt, kiváló közlekedési kapcsolattal rendelkező, környezeti szempontból megfelelő elhelyezkedésű két újabb beépítésre szánt gazdasági terület kijelölése.

Az új településrendezési eszközök a tervezett, a véleményezési szakaszok során nem kifogásolt módosításokkal a fentiek alapján jóváhagyhatók. Az új Településszerkezeti terv határozattal történő elfogadását követően a Helyi Építési Szabályzatot a Képviselő-testületnek önkormányzati rendelet jóváhagyásával kell elfogadnia.

A csatolt dokumentáció Ercsi város Településszerkezeti tervének és Helyi Építési Szabályzatának (Szabályozási tervének) a felülvizsgálatát tartalmazza.

Fentieknek megfelelően kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a két határozati javaslatot, valamint az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet fogadja el.

A határozati javaslatok és a rendelet-tervezet elfogadásához **minősített többség** szükséges. (Mötv. 50. §)

Határozati javaslat I.:

Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2022.(VI.21.) határozata Ercsi város Településszerkezeti tervének megállapításról

Ercsi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásai alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 9/B. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak figyelembevételével Ercsi város Településszerkezeti tervét jelen határozat 1-8. mellékleteiben foglaltak szerint állapítja meg.

- 1.) Ercsi város Településszerkezeti terve jelen határozat alábbi mellékleteinek együttesen alkalmazandó összessége:

1. számú melléklet: TSZT/2021. jelű, M=1:10.000-es méretarányú „Településszerkezeti terv”;
2. számú melléklet: K/2021. jelű, M=1:10.000-es méretarányú „Korlátozások, védelmek” című terve;
3. számú melléklet: KV/2021. jelű, M=1:10.000-es méretarányú „Vízügyi korlátozások, védelmek” című terve;
4. számú melléklet: M/2021. jelű, M=1:20.000-es méretarányú „Módosítások 2021.” című terve;
5. számú melléklet: „Ercsi város Településszerkezeti tervének leírása' 2021” című szöveges dokumentum;
6. számú melléklet: „A település területi mérlege” című szöveges dokumentum;
7. számú melléklet: „Módosítások' 2021.” című szöveges dokumentum;
8. számú melléklet: „A területrendezési tervekkel való összhang igazolása” című szöveges dokumentum;
9. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a térségi területfelhasználási kategóriákkal az FmTrT Szerkezeti terve alapján;
10. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az országos ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
11. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
12. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az erdők övezetével és az erdőtelepítésre alkalmas terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
13. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a világörökség várományos területekkel és a világörökség várományos területek védőövezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
14. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a honvédelmi és katonai célú terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
15. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a tájképvédelmi terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
16. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a vízminőség-védelmi terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
17. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a nagyvízi meder övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
18. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az ásványi nyersanyagvagyon övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;

19. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a rendszeresen belvízjárta terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
 20. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a földtani veszélyforrás terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
 21. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a felzárkóztatandó belső periféria övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
 22. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
 23. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
 24. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
 25. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
 26. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a majorsági térség övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
 27. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
 28. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
 29. számú melléklet: „A biológiai aktivitás érték számítási eredménye” című szöveges dokumentum.
- 2.) Jelen határozat a közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.
 - 3.) Ercsi város Településszerkezeti tervének 2.) pont szerinti hatályba lépésével egyidejűleg Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 392/2008. (IX.30.) határozatával jóváhagyott és többször módosított Településszerkezeti terve hatályát veszti és nem alkalmazható.
 - 4.) A Képviselő-testület felkéri Szabó Tamás polgármestert, hogy az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodjon a Településszerkezeti terv közléséről és nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az elfogadásról tájékoztassa a partnereket.

Felelős: Szabó Tamás polgármester,
Dr. Takács Dávid jegyző
Határidő: azonnal

1. számú melléklet a/2022 (VI.21.) határozathoz

Ercsi város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, 2021.

TSZT/2021. Településszerkezeti terv M = 1: 10.000

2. számú melléklet a/2022 (VI.21.) határozathoz

Ercsi város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, 2021.

K/2021. Korlátozások, védelmek M = 1: 10.000

3. számú melléklet a/2022 (VI.21.) határozathoz

Ercsi város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, 2021.

KV/2021. Vízügyi korlátozások, védelmek M = 1: 10.000

4. számú melléklet a/2022 (VI.21.) határozathoz

Ercsi város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata, 2021.

M/2021. Módosítások 2021. M = 1: 20.000

5. számú melléklet a/2022 (VI.21.) határozathoz

ERCSI VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA, 2021.

A Településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségét és fejlesztési irányait. Ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és a térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési eszközeinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szintentartása mellett.

A szerkezeti terv és a Településszerkezeti terv leírása Ercsi védelmi és korlátozó elemeinek meghatározása érdekében tartalmazza a művi értékvédelmi, örökségvédelmi-, táji- és természetvédelmi elemeket, a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területi lehatárolását, a védőterületeket, a védősávokat (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket), a veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területeket (különös tekintettel a veszélyeztető környezeti- és természeti tényezőkre), a védelemre vagy a korlátozásra javasolt területeket és objektumokat.

1. A Településszerkezeti tervlap

A Településszerkezeti tervlap az alábbi kötelező településszerkezeti és területfelhasználási elemeket tartalmazza:

- a) közigazgatási határ,
- b) meglévő és tervezett belterületi határ,
- c) beépítésre szánt terület határa,
- d) belterületi határ megszüntető jel,
- e) területfelhasználási egységek lehatárolása és jele,
- f) autópálya, országos főút, országos mellékút, települési főút (összekötőút), országos mellékút, települési főút (bekötőút), települési mellékút (gyűjtőút) és települési mellékút (kiszolgáló út) nyomvonala,
- g) vasút nyomvonala,
- h) kerékpárút nyomvonala,
- i) közművek jelentős, területfelhasználást befolyásoló, védőtávolságot igénylő létesítményeinek hálózatai és telephelyei,
- j) helyi értékvédelmi terület határa,
- k) helyi egyedi védelem alatt álló művi érték,
- l) régészeti érdekű terület határa.

A Településszerkezeti tervlap az alábbi más jogszabály által elrendelt elemeket tartalmazza, amelyek betartása kötelező, de esetleges módosulásuk nem teszi szükségessé a Településszerkezeti terv módosítását, mivel ezen elemeket nem a Képviselő-testület határozza meg:

- a) műemlék, műemlék telke,
- b) műemléki környezet határa,
- c) nyilvántartott régészeti lelőhely határa és sorszáma,
- d) világörökség várományos terület és védőterületének határa,
- e) a területfelhasználást befolyásoló védőterületek, védőtávolságok, védősávok,
- f) országos ökológiai hálózat magterületének és az ökológiai folyosó övezetének határa,
- g) tájképvédelmi terület határa,

h) Natura 2000 terület határa.

A Településszerkezeti tervlap az alábbi más tájékoztató elemeket tartalmazza:

- a) erózióveszélyes területek,
- b) bányatelkek.

A Településszerkezeti terv Korlátozások, védelmek című tervlapja a fentiekén túlmenően az alábbi más jogszabály által elrendelt elemeket tartalmazza, amelyek betartása kötelező, de esetleges módosulásuk nem teszi szükségessé a Településszerkezeti terv módosítását, mivel ezen elemeket nem a Képviselő-testület határozza meg:

- a) kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetének határa,
- b) jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetének határa,
- c) erdők övezetének határa,
- d) erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület határa,
- e) üzemtervezett erdőterületek,
- f) átlagosnál jobb minőségű szántó területe,
- g) átlagosnál jobb minőségű legelő területe,
- h) átlagosnál jobb minőségű rét területe.

A Településszerkezeti terv Vízügyi korlátozások, védelmek című tervlapja a fentiekén túlmenően az alábbi más jogszabály által elrendelt elemeket tartalmazza, amelyek betartása kötelező, de esetleges módosulásuk nem teszi szükségessé a Településszerkezeti terv módosítását, mivel ezen elemeket nem a Képviselő-testület határozza meg:

- a) vízműutak,
- b) szennyvízátemelők és szennyvíz tisztítók
- c) vízbázis védőövezetek és hidrogeológiai védőövezetek határa,
- d) mederkarbantartási sáv,
- e) elsőrendű árvízvédelmi fővonal,
- f) magasparti védekezés,
- g) ártéri öblözet,
- h) vízelöntéses terület határa,
- i) nagyvízi meder,
- j) fakadó vízzel veszélyeztetett terület,
- k) belvízvédelmi öblözet,
- l) vízminőségvédelmi terület övezete,
- m) vízgazdálkodási terület övezete.

A KÖu területfelhasználás jelölésének alkalmazása

A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak is KÖu területfelhasználású területként kerültek megjelenítésre a szerkezeti tervben, a fennálló településszerkezet érvényre juttatása és megjelenítése érdekében.

A szerkezeti tervlap alkalmazásakor, illetve a területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során ezen KÖu területfelhasználási kategóriába sorolt - gyűjtőútnál alacsonyabb rendű közlekedési célú - közterületeket azok felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani. Ennek megfelelően a szerkezeti tervlapon ilyen módon jelölt, és KÖu területfelhasználásba sorolt gyűjtőútnál alacsonyabb rendű út, közterület megszüntetése, valamint új kialakítása a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

Fejlesztési területek

A településszerkezeti terven kijelölt, a szerkezeti jelentőségű, fejlesztéssel megvalósuló területfelhasználás változásra kijelölt fejlesztési területek mutatják a település fejlesztési irányait. A területfelhasználási egységek változása történhet beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való visszasorolásként, illetve beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolásként. Ezek a változással érintett területek előzetes Képviselő-testületi döntés alapján kerültek rögzítésre, egyéni kérelmek, önkormányzati szándék, magasabb szintű jogszabályi kötelelem vagy tervezői javaslatok alapján. A változással érintett területek a 6. számú mellékletben kerülnek bemutatásra.

Távlatban fejleszthető területek

A település fenntartható fejlődésének biztosítására, és a takarékos termőföld-gazdálkodás érdekében a fejlesztések ütemezett felhasználására szolgál a távlati fejlesztési területek (tervezett területfelhasználású területek) meghatározása. Ezek a területek a településszerkezeti terven a várható fejlesztési szándéknak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolt azon területek, amelyek a tervezett területfelhasználásnak megfelelően nem kerülnek kiszabályozásra, illetve a helyi építési szabályzat a távlati területfelhasználásnak megfelelő építési jogokat még nem biztosít. A területek beépítése a fejlesztési elképzelések képviselő-testületi elfogadását, a kapcsolódó településrendezési sajátos jogintézmények meghatározását és alkalmazását, valamint a fejlesztésnek megfelelő helyi építési szabályzati rendelkezések meghatározását és hatályba lépését követően indulhat csak meg.

TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

2. A település közigazgatási területének felosztása

A település beépült területe több szerkezeti egységbe tagozódik, a központi belterületet és a Sina-telep területét képező lakó-, vegyes, gazdasági és egyéb területekre, a MOL ipari területére és a külterületen szétszórtnan elhelyezkedő mezőgazdasági jellegű gazdasági területekre.

A város belterülete több településszerkezeti egységbe sorolható. A terv szerinti fejlesztési területekkel bővülő jelenlegi belterülethez a tervnek megfelelően társulnak beépítésre szánt önálló terület-egységeként a belterülettől távolabb kialakult lakó- és gazdasági területek, valamint a Szilvássy üdülőfaluk területe.

Ercsi város közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt (beépített és további beépítésre kijelölt) és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt terület jellemzően, de nem kizárólag a belterület (meglévő és tervezett bővítés). A beépítésre nem szánt terület jellemzően, de nem kizárólag a külterület.

A település közigazgatási területének beépített és beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a Településszerkezeti tervben az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

Beépítésre szánt területek

a) Lakóterület

a/1. Kisvárosias lakóterület

Lk

a/2. Kertvárosias lakóterület

Lke

b) Vegyes terület

b/1. Településközpont vegyes terület

Vt

b/2. Intézményterület	Vi	
c) Gazdasági terület		
c/1. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület		Gksz
c/2. Nem zavaró hatású egyéb ipari gazdasági terület		Gip-E
c/3. Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület	Gip	
c/4. Általános gazdasági terület		G-Á
d) Üdülőterület		
d/1. Hétvégi házas üdülőterület	Üh	
d/2. Üdülőházas üdülőterület	Üü	
e) Különleges terület		
d/1. Sportolási célú terület	K-Sp	
d/2. Rekreációs és szabadidőközpont terület	K-Re	
d/3. Temető területe	K-T	
d/4. Mezőgazdasági intenzív termelő és feldolgozó üzemi telephelyek, majorok területe	K-Mg	
d/5. Szennyvíztisztító telep területe	K-Sz	
d/6. Vízműterület	K-V	
d/7. Közműterület	K-Kö	
d/8. Hulladékkezelő terület	K-Hull	

A **beépítésre szánt területek** egyes területfelhasználási egységei építési használatának megengedett felső határát (legnagyobb beépítési sűrűségét) és a közüemi közművesítettség mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Területfelhasználási egységek	Tervi jele	Legnagyobb beépítési sűrűség	Közüemi közművesítettség mértéke
Kisvárosias lakóterület	Lk	1,2	teljes
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,6	teljes
Településközpont vegyes terület	Vt	2,4	teljes
Intézményterület	Vi	2,4	teljes
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz	2,0	teljes
Nem zavaró hatású egyéb ipari gazdasági terület	Gip-E	1,5	teljes
Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület	Gip	1,5	teljes
Általános gazdasági terület	G-Á	2,0	teljes
Üdülőterület - Hétvégi házas	Üh	0,2	részleges
Üdülőterület - Üdülőházas	Üü	1,0	teljes
Különleges terület – Sportolási célú terület	K-Sp	0,5	teljes
Különleges terület - Rekreációs és szabadidőközpont terület	K-Re	0,5	teljes
Különleges terület - Temető terület	K-T	0,1	részleges
Különleges terület - Mezőgazdasági telephelyek területe	K-Mg	0,5	részleges
Különleges terület - Szennyvíztisztító telep területe	K-Sz	0,5	teljes

Különleges terület - Vízműterület	K-V	0,5	teljes
Különleges terület - Közműterület	K-Kö	1,0	teljes
Különleges terület – Hulladékkezelő terület	K-Hull	1,0	teljes

(**Beépítési sűrűség:** a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.)

A település igazgatási területének **beépítésre nem szánt területei** használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

A település beépítésre nem szánt területén az alábbi területfelhasználási egységek kerültek meghatározásra:

- | | |
|--|--------------|
| a) Közlekedési terület | |
| a/1. Közúti közlekedési terület | KÖu |
| a/2. Kötőpályás közlekedési terület | KÖk |
| a/3. Vízi közlekedési terület | KÖv |
| b) Zöldterület | |
| b/1. Közpark területe | Zkp |
| b/2. Közkert területe | Zkk |
| c) Erdőterület | |
| c/1. Védelmi erdőterület | Ev |
| c/1. Gazdasági erdőterület | Eg |
| c/3. Közjóléti erdőterület | Ek |
| c/4. Honvédelmi célú erdőterület | E-H |
| c/5. Vízgazdálkodási célú erdőterület | E-V |
| d) Általános mezőgazdasági terület | |
| d/1. Általános | Má |
| d/2. Gyepgazdálkodási | Má-gy |
| d/3. Korlátozott | Má-ko |
| e) Vízgazdálkodási terület | V |
| f) Természetközeli terület | Tk |
| g) Különleges beépítésre nem szánt terület: | |
| g/1. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági funkciójú terület | Kb-H |
| g/2. Beépítésre nem szánt mezőgazdasági telephelyek területe | Kb-Mg |
| g/3. Vízbázis terület | Kb-V |

A településszerkezet területi jellegű fejlesztése a kellemes életteret nyújtó, önálló gazdasággal rendelkező, turisztikailag vonzó település jövőképekének elérése érdekében a város különböző területrészein indokolt. A beépült területek szerkezeti rendszere, úthálózata jelentősebb beavatkozást nem igényel, de a beépítésre szánt területeken komolyabb változtatások tervezettek.

3. A területfelhasználási egységek hasznosításának feltételei

A területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek és a területhasználat figyelembevételével, a terület adottságai alapján a tovább tervezés során építési övezetekre, illetve övezetekre kell felosztani.

A tervlapon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak a területfelhasználásra gyakorolt hatásait az érintett építési övezetek és övezetek kialakításánál figyelembe kell venni (utak, távvezetékek, elektromos vezetékek, temető, MOL, vízbázis előírt védőtávolságai).

A tervezett megváltozó területfelhasználások, fejlesztések és új beépítések megvalósításához szükséges előfeltételeket (szabályozási és telekalakítási tervek készítése, előkészítéskészítés, telepítés, telekredezés) szükség esetén a megvalósítás előtt biztosítani kell.

Növelni kell a település zöldfelületeinek nagyságát és növényzettel való fedettségét. A mezőgazdasági tájfasítás meglévő elemeit meg kell tartani, és ki kell egészíteni a fasorok, védőerdősávok visszaállításával, telepítésével.

Az elsődlegesen természet- és tájvédelmi célú területek jellegét, rendeltetését megváltoztatni nem szabad. Az esetleges másodlagos funkció és használat nem zavarhatja és nem veszélyeztetheti ezen területek természeti, táji értékeit.

4. A településfejlesztés során figyelembe veendő elhatározások

A lakosság fizikai, szellemi és lelki igényeinek kielégítése – különös tekintettel a családok, a fiatalok, az idősek és a korlátozott képességűek igényeire –, az egészségügy, az oktatás, a sport és a szabadidő létesítményeinek, valamint a társadalmi szervezetek, egyházak működési feltételeinek biztosítása a város meglévő intézményeinek minőségi fejlesztésével, illetve új létesítmények kialakításával oldható meg.

A lakosság megélhetését, ellátását biztosító gazdasági érdekeket a meglévő munkahelyek megőrzésével, fejlesztésével, s a tervezett kereskedelmi szolgáltató és iparterületek, valamint a településközpont, az intézmény és a különleges területek beépítése során létrejövő új munkahelyek létesítésével szükséges biztosítani.

5. Településszerkezet

Ercsi településszerkezetét nagyban meghatározza földrajzi elhelyezkedése és a Dunamenti fekvése, amely mellett a fővároshoz való közelség is igen szerencsés adottságnak mondható. A város szerkezetét a település közigazgatási területét átszelő közlekedési nyomvonalak és patakok völgyei, valamint a település igen változatos domborzati viszonyai határozzák meg alapvetően.

A település közigazgatási területének a nyugati határa közelében vezet az M6 autópálya, amely a nemzetközi közúti közlekedési folyosó része. Ercsi a gyorsforgalmi út 34. km-szelvényben kiépült csomópontból közvetlenül megközelíthető. Az autópálya felhajtó a település központjától néhány km-en belül található.

Az autópálya mellett Ercsi város legjelentősebb forgalmi útja a Duna vonalával közel párhuzamosan, a város közigazgatási területének teljes hosszában végig húzódó Budapest - Pécs-Barcs 6. számú I. rendű főút, amely Ercsi közigazgatási területét mintegy 3 km hosszú szakaszon érinti. A 6. számú főút keresztülvezet a város belterületén is. E két országos útvonal észak-déli irányban, a település nyugati részén szeli át a város közigazgatási területét.

Kelet-nyugati irányú, jelentős forgalmat lebonyolító útszakasz, térségi jelentőségű mellékút a 6204-es számú Ercsi-Martonvásár összekötő út, amely Ercsit kb. 1,5 km szakaszon érinti. Ez az út teremti meg az összeköttetést az autópálya, a 6. sz. főút és a város belterülete között, az ennek folytatásában húzódó egyéb utak pedig a város belső területeinek elérését szolgálják.

A főbb utakon kívül a város területén több mellékútvonal is található, melyek az egyes városrészeket kötik össze.

A városon halad keresztül a Budapest-Pécs vasútvonal is. A Budapest (Kelenföld) - Pécs vonal a „transz-európai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő vasúti pályák” 40-es számú vasútvonala. A vasútvonal egy egyvágányú villamosított vasúti fővonal, mely Ercsi várost mintegy 1,5 km szakaszon szeli át. A vasútvonal a települést Budapest, Dunaújváros és Pécs irányából egyaránt könnyen elérhetővé teszi. Ercsi az említett településeken keresztül az ország (sőt a határon kívüli területek) bármely pontjáról elérhető. A vasútvonal a két főútvonalhoz hasonlóan észak-déli irányban szeli át a település közigazgatási területét a belterület nyugati részén.

A Területrendezési törvény mellékletében a tervezett elemek között szerepel a jelenleg már kivitelezés alatt álló, 160 km/h sebességre tervezett „Százhalombatta - Ráckeresztúr – Ercsi” országos törzshálózati vasúti pálya, amely a meglévő vasútvonallal közel párhuzamosan vezet, attól kissé nyugatra. A vasút napjainkban folyó fejlesztése az elővárosi jelleg erősítését szolgálja, és a várost még hamarabb elérhetővé teszi a Fővárosból és a környező nagyvárosok felől.

A Területrendezési törvény határozza meg a tervezett országos törzshálózati vasúti pályákat, melyek között szerepel a V0 elnevezésű vasútvonal is, amely egy kelet-nyugat irányú, Budapestet délről kerülő vasútvonal. A V0 Ercsi belterületétől délre, kelet-nyugati irányban szeli át a közigazgatási területet.

A vasútvonal a távlati tervek szerint Baracska felől érkezik, és a törvény mellékletében szereplő távlati Duna-hidak között, az „1.4. Tervezett vasúti híd” felsorolásában szerepeltetett „Ercsi - Ráckeve térsége” meghatározású hídon kel majd át a Dunán Ráckeve, Szigetszentmárton irányába.

Ercsi kedvező közlekedési helyzetét erősíti a Duna-parti fekvése és a folyón való átkelés lehetősége. A szigeten található Szigetújfalut, és azon keresztül a Csepel-sziget többi települését komppal lehet elérni a városból.

Az új Területrendezési törvény szerint az országos kerékpárút-törzshálózat tervezett elemei közül két nyomvonal vezet Ercsi kül- és belterületén keresztül. Az egyik az Euro Velo 6 számú nemzetközi kerékpárút, az Alsó-Dunamente kerékpárútvonal 6.C jelű szakasza, amely a Százhalombatta - Ercsi - Dunaújváros – Dunaföldvár vonalon tervezett, a másik a Duna mentét a Budapest - Balaton kerékpárúttal összekötő Felső-Dunamente kerékpárútvonal.

Ennek az útvonalnak az érintett települései az alábbiak: Tata - Etyek - (A 10. sz. Közép-Európa Vizei kerékpárútvonal Tordas - Etyek közötti szakasza) – Ercsi. A két nyomvonal Ercsi központjának környezetében találkozik egymással.

A közlekedéshálózaton kívül a vízfolyások is szerkezetet meghatározók. Az első, és legfontosabb vízfolyás Ercsi esetében a Duna folyam jelenléte, melynek partja végig kíséri a település teljes közigazgatási területét csodás, védelem alatt álló természeti környezetével. A Rába-patak Pest és Fejér megye határán halad észak-északkelet és dél-délnyugat irányban a hegységek irányából érkező nagyobb vízfolyásokhoz hasonlóan, mint pl. a Váli-víz vagy a Szent László-patak. A Rába-patakkal ellentétben e két vízfolyás a belterülettől délre, szép természeti környezetben szelik át Ercsi külterületét.

Szerkezetet befolyásoló tényezők Ercsi közigazgatási területén a távvezetékek is. A várost számos – részben föld felett, részben föld alatt húzódó – vezeték szeli át, amelyek védősávjaikkal beépítést korlátozó infrastrukturális elemek. A nagyfeszültségű elektromos és

termékvezetékek viszonylagos sűrűségének oka a szomszédos Százhalombattán működő MOL és az Erőmű jelenléte.

A Területrendezési törvény melléklete sorolja fel a villamosenergia-átviteli hálózat távvezetéseit, amelyek között Ercsi közigazgatási területét a „3. Meglévő 400 kV-os átviteli hálózat távvezetékek” című táblázatban meghatározott „Albertirsa - Szigetcsép - Ercsi - Martonvásár”, a tervezett 400 kV-os távvezetékek között az „Ercsi térsége” elnevezésű vezeték érinti. A törvény alapján az Ercsi térsége meghatározás a település közigazgatási területét vagy annak 25 km-es körzetét jelenti. A törvény mellékletében felsorolt nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezetékek között szereplő „Vecsés - Majosháza - Szigetcsép - Ercsi”; az „Adony - Ercsi - Százhalombatta - Érd - Budapest [XXII. kerület]”; az „Ercsi - Százhalombatta” és az „Adony - Ercsi - Százhalombatta” elnevezésű nyomvonal egy-egy meglévő földgázszállító vezeték érinti a város közigazgatási területét. A tervezett elemek között a „Városház - Adony - Ercsi”; az „Ercsi - Győr” és az „Ercsi - Százhalombatta” vezetékek kerültek meghatározásra.

6. Területfelhasználás

Ercsi halmazos településként fejlődött az elmúlt évszázadok során és az ismertetett vonalas szerkezetalkotó elemek határozták meg elsősorban a város településszerkezetének kialakulását.

A város beépített területeinek a legősibb része a Dunába nyugatról becsatlakozó Rába-patak torkolatánál alakult ki, ahol a Dunán való átkelési pont is megtalálható. A településközponti területek és a Tótlík városrész zezgugos utcahálózata, beépítési jellege, épületállománya őrzi még e területek eredeti sajátosságait.

A Duna-part menti telektömbök feletti magaslaton, a város központi helyén épült meg a templom, amely mindig is meghatározója volt a település életének. A templom környezetének beépítése, a településközpont szerkezete a XVIII. század óta fennáll. A belső területek kialakulása során szerepet játszott a várost átszelő főút akkori nyomvonala, amely még ma is egyik fontos belső útja a településnek.

A két ősi településrész a Rába-patak két partján alakult ki, így a patakon való átkelés helye is formálta a településszerkezetet. Ma már négy híd vezet át a patak fölött, biztosítva az átkelést és a vízfolyás által elválasztott városrészek közötti kapcsolatot.

A pataktól délre kialakult központi városrész ad helyet Ercsi intézményei nagy részének, és jellegzetes, építészeti értéket képviselő épületei is többségében itt találhatók.

A természetes felszín adottságait kihasználva létrejött beépítés jellemző településszerkezeti elemeket létrehozva alakította ki a Városháza, a templom és a műemléki védeltséget élvező plébániaegyüttes szűkebb és tágabb környezetében megfigyelhető térszerkezetet. A történelmi fejlődés során a Dunáig leszaladó, a település központjában kialakult különböző funkciójú tereket felfűző út meghatározó volt a városközpont szerkezeti kialakulása során.

Később a lakóterületek növekedését a mezőgazdasági dűlők felosztásával, szabályos utcahálózat kialakításával tették lehetővé. Az újabb időkben kialakult településrészekben nem jöttek létre jelentősebb teresedések és a természetes növekedés spontaneitásából eredő „festői” településképi elemek.

Területfelhasználás szempontjából Ercsi belterületének legnagyobb részét a lakóterületek foglalják el, amelyek szinte egységesen telkes, családházak beépítésűek. Csupán három kisebb területen alakult ki ettől eltérő beépítési jelleg, lakótelep-szerű beépítés.

A település belterületének beépítettsége változó. Központját a történelmi fejlődés során kialakult, az előzőekben ismertetett, sűrűn beépített, kusza utcavezetésű ősi településmag, a központi rész és a Tótlík elnevezésű városrész képezi, s ehhez kapcsolódnak a későbbi idők folyamán benépesült, lazább lakóterületek és helyenként a kialakulófélben lévő gazdasági területek. Külön szerkezeti egységet képez a volt Cukorgyár térsége és a legújabb időkben megvalósult Ipari Park.

Az elmúlt évtizedben újabb igények jelentkeztek lakóházak építésére, és bár az akkori belterületen is volt még lehetőség az ilyen irányú igények kielégítésére, a település rendelkezett tartalékokkal, de az Önkormányzat a beépített területrészekről nyugatra, a Martonvásár – Ercsi összekötő út északi oldalán, nagy területen új lakóterületek megvalósítását határozta el. Szerencsére e területek belterületbe vonása és a tervezett lakóterületek megvalósítása még nem történt meg.

A városban elsősorban alapfokú intézmények találhatók, ezek szinte kivétel nélkül a településközpontban helyezkednek el. Néhány intézmény regionális szerepet is betölt, és részt vesz a város vonzáskörzete lakóinak ellátásában.

Ercsi igazgatási területén belül különleges területek is kialakultak, mint például a régi laktanya területe. A jelenleg használaton kívüli terület a belterület zárványaként jelenik meg ma a város településszerkezetében. A 6. sz. főút két oldalán elterülő, jelenleg elhanyagolt terület Ercsi településfejlesztési lehetőségeinek egyik legfontosabb eleme.

A Duna közelében, a belterülettől délre olyan honvédségi területek is találhatók, amelyek a távlatban is katonai célokat fognak szolgálni.

A település belterületén több üzemi létesítmény is található. A gazdasági területek a város több pontján megjelennek. A legnagyobb területet a MOL Ercsibe is átnyúló ipari területe jelenti, amelynek távlati bővítési lehetősége is biztosított.

A városközponttól távolabb, a belterület déli részén került kialakításra a település fokozatosan beépülő Ipari Parkja, ahol ma már számos üzem végzi tevékenységét.

A vasúton túli területen található a volt Cukorgyár területe, amelyben a cukorgyártás már évtizedekkel ezelőtt megszűnt, de a gyár sajátos építészeti megjelenésű épületei még ma is állnak. Az üzem egy részén már új vállalkozások indultak be, de a gyár jelentős területei még barnamezős területként megfelelő hasznosításra várnak. A városban ezeken kívül számos kisebb szolgáltató jellegű létesítmény is üzemel.

A korábbi településszerkezeti terv a lakóterületek bővítése mellett a gazdaságfejlesztésre fektette a hangsúlyt, az Ipari Park még beépítetlen területein túlmenően a belterülettől nyugatra is kijelölt további gazdaságfejlesztési területeket. E területek beépülése azonban még nem valósult meg, és fontos feladat ezen területek szükségességének felülvizsgálata, ésszerűsítése.

A város területén, a belterülettől délnyugati irányban jelentős bányaterületek figyelhetők meg, amelyeken korábban homok- és kavicsbányászat folyt. E területeken ma nem bányásznak, érvényes engedéllyel rendelkező bányavállalkozás nincs a településen. A területek alatt azonban jelentős mennyiségű ásványi nyersanyag-vagyon található.

7. Demográfia, lakásszám

Ercsi becsült népessége 2019-ben 8 420 fő, ami Magyarország népességének a 0.09%-a, Fejér megye népességének a 2.02%-a. A lakónépesség száma némileg kevesebb, mint az állandó népesség értéke. A népesség 2011-2015 között -0.73 %/év, 2015-2017 között +1.71 %/év,

2017-2018 között +1.19 %/év és 2018-2019 között -0.07 %/év értékkel változott, tehát rövid időtávlatban változik, csökken, illetve kis mértékben növekszik.

A Martonvásári Járásba tartozó települések közül Ercsi népessége a legnagyobb annak ellenére, hogy jelenleg negatív természetes szaporodással és negatív vándorlási egyenleggel rendelkezik. A járásban csak Ercsi és Ráckeresztúr vándorlási egyenlege negatív, a többi településé pozitív.

Népsűrűsége 129 fő/km². A lakások száma 3168, a népességszámot figyelembevéve ez 2.7 fő/lakás értéket jelent.

A népességen belül majdnem 60% a 15-59 éves korú és 19% a 0-17 éves korú népesség aránya, amely átlagosnak mondható. Az öregségi mutató értéke (141,5) a környező településekhez viszonyítva magas.

Ercsiben a 25 évnél idősebb népességnek csupán a 11,2%-a rendelkezik felsőfokú iskolai végzettséggel, amely messze elmarad az országos, megyei és járási átlagtól. Az aktív korú népességen belül 24% rendelkezik csupán legfeljebb általános iskolai végzettséggel. Minden bizonnyal ennek köszönhető az is, hogy a munkanélküliségi ráta 7,2%, a tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 nap) pedig 2%, ami magas arányt jelent a lakosság számához viszonyítva. A nyilvántartott álláskeresőkön belül a legrosszabb helyzetben a 26-30 év közötti álláskeresők vannak.

A település foglalkoztatási viszonyaiban teljes mértékben érződik Budapest és a környező nagyvárosok közelsége és a helyben rendelkezésre álló viszonylag kevés munkahely. A naponta ingázó (eljáró) foglalkoztatottak aránya a 2011 évi népszámláláskor 66% volt.

A jövedelmi viszonyok tekintetében meglehetősen rossz helyzetben van Ercsi lakossága. Az egy főre jutó nettó belföldi jövedelem értéke a legalacsonyabb a járáson belül, ennek ellenére a száz lakosra jutó személygépkocsik aránya (30,5%) átlagosnak mondható.

8. Ercsi jövőképe

A településfejlesztés célja egy olyan jól működő egység létrehozása, amelyben megvalósul az alapvető társadalmi igények kielégítése, valamint a település lakosságmegtartó erejének megőrzése, illetve növelése. A településfejlesztés által egy olyan települést kell kialakítani, amelyben a szabályozási környezeten, valamint a közterületi és intézményi struktúrán keresztül olyan lehetőségek alakulnak ki, amelyek kihasználásával a településen élő és dolgozó társadalom egyénei és csoportjai, valamint az azoknak munkát adó gazdasági szereplők megtalálják egyéni boldogulásukat.

A településfejlesztés alapvetően három pilléren nyugszik: 1) a településszerkezet fejlesztése, 2) a gazdasági potenciál növelése, valamint 3) a társadalmi potenciál növelése, amelyeket a közlekedésfejlesztés egészít ki, mint egyfajta horizontális, mindenre hatást gyakorló tényező. A közlekedésfejlesztés ugyanis a gazdasági potenciál elsődleges motorja, meghatározza a településszerkezet fejlesztésének fő irányait, és biztosítja a társadalom településen belüli szabad mozgását.

A településközpont fejlesztése, valamint a turisztikai és természeti környezet fejlesztésének elemei meghatározzák a településszerkezet átalakítását, amelyek a gazdasági területek célzott fejlesztésével együttesen a gazdasági potenciál növekedését hordozzák magukban. A gazdaság erősödésével a társadalmi potenciál is növekszik, amely visszahat a településszerkezet – nem területi jellegű – fejlesztési elképzeléseinek megvalósulására.

Ercsi jövőképének megvalósításához egy vonzó, a modern kor és társadalom követelményeinek és kihívásainak megfelelő, dinamikusan fejlődő település létrehozása szükséges, amelynek kulcsa a településszerkezet, egyes elemeinek rendezése. A város jövőképét meghatározó beavatkozások főbb elemei az alábbiak:

- a településközpont fejlesztése és a hozzá kapcsolódó Duna-part rendezése,
- Tótlík városrész rendezése,
- a Cukorgyár és a volt laktanya területének rendezése,
- a lakóterületek intenzív fejlesztése,
- a 6. sz. főút környezetének komplex fejlesztése,
- a mezőgazdasági területek hasznosítása,
- a Duna-part és a sziget revitalizációja,
- a közlekedéshálózat fejlesztése.

9. A településszerkezet fejlesztésének legfontosabb elhatározásai

A településszerkezet területi jellegű fejlesztése helyett a Településfejlesztési koncepció javaslatai szerint, a korábbi Településszerkezeti terv nagyszabású elhatározásainak felülvizsgálatával, elsősorban a kialakult lakó-, intézmény, vegyes és gazdasági területek felhasználásával és visszafogott mértékű bővítésével Ercsit egy jelentős gazdasági potenciállal rendelkező, kellemes életteret nyújtó, turisztikailag vonzó településsé kell fejleszteni.

10. Tervezett fejlesztések

1. Lakóterületek:

Területfelhasználás szempontjából Ercsi belterületének legnagyobb részét a lakóterületek foglalják el, amelyek általában telkes, családiházias beépítésűek és kertvárosias lakóterületi besorolásban vannak, de a belterület három kisebb részén kisvárosias jellegű lakóterületek is kialakultak.

Kisvárosias lakóterületek

A belső településmag családiházias településrészeit két területen társasházias, lakótelepszerű településrészek váltják fel. Ezek egyike a tiszti lakótelep a Dózsa György úttól északra, a Bercsényi utca mindkét oldalán, mely kétféle típusú hosszanti elrendezésű tömbházból áll. A háromszintes épületek ma is eredeti építészeti kialakításukat mutatják. A településközpont közelében, a Búzavirág utcában hat egyemeletes, az 1970-es években épült lapos tetős házgyári panelos épület alkot egy kisebb társasházias lakóterületet.

A fenti két kisvárosias területen túlmenően a Cukorgyári lakótelep különleges helyzetet foglal el a városon belül. Egyrészt területileg is teljesen különálló, másrészt egységes program alapján végzett építkezés eredménye, a korai modern kertváros egy sajátos és értékes példája. Településszerkezeti és építészeti sajátosságai miatt helyi védelem alatt áll. A Cukorgyári lakótelep egy része a korábbi tervben kisvárosias lakóterületbe sorolt.

A kisvárosias lakóterületek fejlesztése nem tervezett.

Kertvárosias lakóterületek

Az Önkormányzat az egy évtizeddel ezelőtt készített településrendezési eszközök kidolgozása során nagyszabású elképzeléseket dédelgetett, hatalmas kiterjedésű új lakóterületek kialakítását tervezte a város belterületétől északnyugatra, de ezek beépülése az elmúlt évek alatt még meg sem kezdődött, ezért jelen módosítás során a területigényes lakóterület-fejlesztési lehetőségek felülvizsgálata vált szükségessé.

Ez alapján jelen terv a hatályban lévő településrendezési eszközökben ábrázolt, a város kialakult szerkezetéhez kevésbé illeszkedő tervezett lakóterületek egy részének a visszaminősítésére tesz javaslatot egy korábbinál jóval átgondoltabb közlekedési rendszerre alapozva.

A korábban érvényben lévő tervben belterületbe vonásra tervezett 47,13 ha nagyságú kertvárosias lakóterületből jelen módosítás során 33,81 ha nagyságú terület visszasorolásra kerül a tényleges területhasználatnak megfelelően általános mezőgazdasági területbe, a terület feltáró úthálózatának visszaminősítésével pedig 5,18 ha kiterjedésű terület kerülhet vissza a mezőgazdasági területbe, és maradhat termőföld.

A visszasorolás után fennmaradó, tervezett 13,32 ha-os kertvárosias lakóterületen összesen 142 db lakótelek hozható létre. E területhez csatlakozik északon egy 2,35 ha-os újonnan kijelölt lakóterület, ahol összesen 32 db lakótelek alakítható ki.

A jelen terv változatlanul megtartja az Ipari Park északi részéhez kapcsolódó kisebb tervezett lakóterületet, amely a 6. sz. főúttól keletre és a felhagyott laktanyától nyugatra fekvő beépítetlen területen került kijelölésre. E területen összesen 53 db új lakótelek alakítható ki.

A tervezett új lakóterületeken túlmenően az Önkormányzat lehetőséget kíván biztosítani a belső területek hasznosítására, ezért jelen terv tartalmaz néhány javasolt tömbbelső-feltárást. Ez egyes helyeken kiszabályozott belső utcák létrehozásával valósítható meg, máshol, elsősorban a Savanyúrét területén a feltárás magánutak kialakításával oldható meg. A magánutak megvalósítása nem az Önkormányzat feladata, hanem az érintett ingatlantulajdonosok összefogásával jöhetnek létre, és megnyitásuk esetén lehetőséget biztosíthatnak a túlságosan nagyméretű lakótelek megosztására, illetve a tömbbelsőekben – a megfelelő közműellátás kiépítése esetén – új lakóház-sorok megvalósítására.

További lakásépítési lehetőségek a felhagyott laktanya területének önkormányzati tulajdonba kerülésével, és településközpont vegyes területként történő hasznosításával teremthetők meg.

A városközpont tömbjeiben és a Tótlík területén a város hagyományos régi településrészeinek kedvező irányú fejlődése, a terület fokozatos átalakulása, városiasodása érdekében a szabadonálló, vagy oldalhatáros beépítéssel megépített lakóházak megújításakor, esetleg ezek elbontásával új lakóépületek építésekor a zárt sorú épületelhelyezés lehetőségét kell biztosítani.

A lakóterületek vonatkozásában jelen terv egyik módosító javaslata a korábban falusias lakóterületbe sorolt telektömbök kertvárosias lakóterületté való átsorolására irányul. Ez a változás néhány tömbben – a kisebb kialakítható teleknagyság miatt – lehetővé teheti újabb lakóingatlanok létrehozását telekmegosztással, ami biztosíthatja a település kompaktabbá tételét, a közműhálózat gazdaságosabb kihasználását, de nem teremti meg a nagyobb arányú lakónépesség-növekedés feltételeit.

2. Vegyes területek:

A vegyes területek a város intézményeit és a lakóépületekkel, kisebb üzletekkel, vendéglátóhelyekkel és szolgáltatásokkal vegyesen beépített területeket foglalják magukba.

Településközpont vegyes területek

A településközpont vegyes területek egy részét a meglévő lakóterületek azon tömbjei képezik, ahol működő intézmények, üzletek, szolgáltatások találhatók lakótelek nagyságú ingatlanokon. Ilyen területek elsősorban a városközpont térségében és Újvárosban figyelhetők meg, a városi intézmények környezetében. E területek fejlesztése elsősorban az ingatlanok beépítettségének a növelésével, a beépítési jelleg megváltoztatásával valósítható meg.

A lakóterületeknél ismertetett folyamat, mely a szabadonálló és az oldalhatáros beépítés fokozatos átalakításával, a zárt sorú beépítés elterjedésével jár, e területeken is támogatandó. Ezáltal a meglévő

üzletek, vendéglátóhelyek bővítése kedvezően megoldható, és az épületek zárt sora a településképre is kedvező hatással lehet.

Mivel a lakóterületek fokozatos átalakulása, újabb és újabb üzletek, szolgáltatások kialakítása jellemző a városban, jelen terv a főutak mentén fekvő lakóterületek településközpont vegyes területekké történő átsorolását irányozta elő. Szintén az átsorolás javasolt a Cukorgyári lakótelep tömbjeiben is a terület kedvezőbb hasznosítási lehetőségeinek biztosítása érdekében.

A településközpont vegyes területek másik részét a település központjában kialakult, értékes zöldfelülettel rendelkező volt laktanya területe képezi, ahol nagyon jelentős fejlesztési lehetőségek adódhatnak a város számára a terület tulajdonjogának megszerzését, és a terület ártalommentesítését követően.

A fenti területek igénybevételével a város jelentős nagyságú településközpont vegyes besorolású területi tartalékokkal rendelkezik.

Intézményterületek

Ercsiben az intézményterületek nem különülnek el az eddig ismertetett településrészekről, elsősorban a központi városrész, a Tótlík és az Újtelep területén találhatók. A város kiépített alapfokú intézményellátása általában kielégíti az igényeket. Ennek megfelelően az intézmények területi jellegű fejlesztésére csupán néhány területen van szükség. A település alapfokú intézményhálózatának fejlesztése elsősorban a Településszerkezeti tervben kijelölt intézményterületeken oldható meg, de a nagy, egybefüggő településközpont vegyes területek – mint például a felhagyott laktanya területe, vagy a jelenleg beépítetlen vasúti terület – is alkalmasak újabb intézmények befogadására.

3. Gazdasági területek:

Ercsi központi területén – az Ipari Parkon kívül – csupán néhány kisebb üzemi jellegű telephely található. A városközponttól távolabb, a belterület déli részén jött létre Ercsi Ipari Parkja, ahol számos kisebb és nagyobb cég telepedett le. A már ma is komoly adóbevételeket termelő vállalkozásokon túlmenően az Ipari Park jelentős tartalékterületekkel is rendelkezik, de ezek beépülése a terület kissé bonyolultabb megközelítési lehetőségei miatt időben elhúzódó folyamat.

Emiatt az Önkormányzat – már a korábbi településrendezési tervek készítésekor – további gazdasági területek kijelölését határozta el az Ipari Park térségétől távolabb, a 6204. j. összekötő út két oldalán. E térségre a jó közlekedési kapcsolatok miatt igen nagy az érdeklődés, így a területhez kapcsolódva további gazdasági területek kijelölésének igénye is felmerült jelen felülvizsgálat során. A felsorolt területi bővítések csak ütemezetten, műszaki, környezeti és gazdasági szempontból szigorú feltételekhez kötötten, a fejlesztésben érdekeltek finanszírozásában valósíthatók meg.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

A gazdasági területek közül a korábbi tervben kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület elsősorban a volt Cukorgyár helyén került kijelölésre. Az Ercsi Cukorgyár eredeti tevékenységét 1997-ben fejezte be, a gyárat a hozzátartozó területekkel, épületekkel és közművekkel együtt értékesítették. A cukorgyártás céljára alkalmas létesítmények és ipari infrastruktúra teljes egészében megmaradtak. Jelenleg a vasútállomás mellett fekvő, a közterületekről szinte nem is látható területen több vállalkozás tevékenykedik. E terület azonban jelen felülvizsgálat során egyéb ipari gazdasági területbe kerül átsorolásra.

A település belterületének déli részén, a 6. számú főút és a Kis-Duna között fekvő közel 50 ha nagyságú városrész az Ipari Park, amelynek északi részén, a lakóterületek szomszédságában

kisebb kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek találhatók, amelyek egy része beépült, és több ingatlan még üresen áll.

A lakóterületen belül, vagy annak határán még több kisebb kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület figyelhető meg. A 6. sz. főút mentén, a település belterületének északi szélén, illetve e terület közelében a MOL védőerdejébe benyúlóan, a Kodály Zoltán utcától északra, valamint a 6. út mentén, e két területtől kissé délebbre, a Kinizsi Pál utca környékén vannak kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek kijelölve a környezetbarát tevékenységek számára. E területek a továbbiakban is ilyen célokra hasznosíthatók.

Szintén hasonló jellegű kisebb kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölése tervezett a 6. sz. főúttól keletre, a belterület északi részén épülő telephely környezetében (TÁB-5. számú módosítás).

A korábbi Településszerkezeti terv jelentős nagyságú kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeket jelölt ki a 6204. j. összekötő út két oldalán, amelyek beépülése még nem kezdődött meg. E két nagyterjedésű térség közül az úttól északra, a most épülő vasút két oldalán fekvő területek jelen tervmódosítás során az egyéb ipari gazdasági területbe kerülnek átsorolásra (TÁB-4. számú módosítás), így szükségessé válik újabb kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek kijelölése ezzel párhuzamosan. Ezért a terv a fentiekén túl további kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeket jelölt ki a jelentkező igények kielégítése és megfelelő területkínálat biztosítása érdekében. E területek az új vasútvonal keleti oldalán kerültek kijelölésre, a Savanyúrét nyugati csücskében (TB-4. számú módosítás).

Szintén fontos a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek bővítése tekintetében a használaton kívüli vasúti területek átsorolása. E vasútállomás közelében, frekvenciált helyen fekvő térség is számos új kereskedelmi, szolgáltató létesítménynek adhat helyet (TB-8. számú módosítás).

Ipari gazdasági terület

A város egyik legjelentősebb ipari gazdasági területe a Dunai Finomító nagy kiterjedésű iparterülete – melynek teljes kiterjedése nagyobb, mint az egész belterület – a városhatár északi részét foglalja el, és az üzem nagyobb része Százhalombatta közigazgatási területére esik. A MOL térsége a környezetre jelentős hatást gyakorló iparterület kategóriába tartozik. A Településszerkezeti terv – a korábbi tervhez hasonlóan – a MOL délkeleti irányú bővítésére biztosít lehetőséget a távlatban beépíthető tervezett fejlesztési terület kijelölésével. A tervezett iparterület Eötvös-kápolnáig elnyúló része jelen tervben visszaminősítésre került az egyéb, kedvezőbb elhelyezkedésű gazdasági területek kijelölése érdekében.

A város második legnagyobb iparterülete az Ipari Park területe, ahol az ipari telephelyek a 6. sz. főúthoz (Rákóczi út) csatlakozó utak mellett helyezkednek el. E terület egy része már beépült és nagyobb üzemek is működnek itt. Emellett a térségben még jelentős területi tartalékok vannak. Az Ipari Park ingatlanjai egyéb ipari terület besorolásba kerültek.

Ercsi harmadik nagy kiterjedésű ipari gazdasági területe a 6204. j. összekötő út északi oldalán terül el. E térség egy részét (Balázs farm) már a korábbi Településszerkezeti terv is tartalmazza, a további, szinte a ráckeresztúri közigazgatási határig elnyúló, a lakóterületektől távol fekvő terület jelen tervmódosítás során kerül át a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből az ipari gazdasági területbe (TÁ-4. számú módosítás). E terület a környezetre jelentős hatást gyakorló iparterület kategóriába kerül besorolásra.

A korábbi terv ipari gazdasági területbe sorolta a külterületi mezőgazdasági telephelyeket és a közművek és a Duna-parti vízbázis területeit is, de ezeknek a területeknek jelen terv az átsorolását irányozza elő a hatályos jogszabályoknak megfelelő különleges területekbe.

4. Üdülőterületek:

Ercsi belterületétől délnyugatra, a Szent László patak mentén horgásztavak figyelhetők meg. A hatályos Településszerkezeti terv e tavak térségében üdülőterületeket jelölt ki Szilvássy Üdülőfalu elnevezéssel. A tavak közvetlen környezetében kis ingatlanrészekben álló hétvégi házak, a vízfelületektől távolabb üdülőházak megvalósítása szerepelt az elképzelések között. Jelenleg csupán két tó partja épült be kisebb üdülőegységekkel, de a terv további területek beépülésével is számol.

Hétvégi házas üdülőterület

A Szent László-patak mentén kialakított mesterséges horgásztavak környezetében tervezett hétvégi házas üdülőterület folytatása tervezett a már kialakult beépítési jelleghez hasonlóan. Az érvényben lévő előírásoknak megfelelően kialakítható nagyobb telkeken eszmei megosztással kisebb ingatlanrészek jöhetnek létre, amelyeken horgásztanyák, kisebb üdülő egységek megvalósítása lehetséges. Jelen felülvizsgálat során az e területre vonatkozó elképzelések nem kerültek felülvizsgálatra, így a korábbi terv javaslatai szerint marad e terület besorolása.

Üdülőházas üdülőterület

A belterülethez közelebb, a rekultivált szeméttelép és a ráckeresztúri közigazgatási határ között kijelölt üdülőházas üdülőterület a korábbi tervnek megfelelően fennmarad. E terület beépítése még nem kezdődött meg.

5. Beépítésre szánt különleges területek:

Sportolási célú területek

Beépítésre szánt különleges területbe soroltak a sportolási létesítmények területei. A K-Sp jelű különleges sportterületek közé a sportpályák tartoznak, amelyek a város különböző (Rákóczi Ferenc út mellett, a Cukorgyári lakótelepen, a Sina-telepen) részein találhatók.

Területi jellegű fejlesztésük nem tervezett. A cukorgyári sportpálya többfunkciós kialakítása javasolt a terület egyik lehetséges attrakciójaként.

Rekreációs terület

Beépítésre szánt különleges területbe sorolt az Ercsi közigazgatási területének déli részén található, a Sina-telephez tartozó, szép táji környezetben kijelölt K-Re jelű tervezett rekreációs és szabadidőközpont terület, amely a korábbi elképzelések szerint, a településrendezési eszközöknek megfelelően egy szabadidőközpont, vagy ahhoz hasonló jellegű – ma még nem ismert funkciójú – létesítmény megvalósítására hasznosítható.

Temetőterület

Szintén beépítésre szánt különleges területbe tartozik a temető K-T jelű területe, amelynek bővítési igénye jelen módosítás során nem merült fel. A korábbi Településszerkezeti terv az Eötvös-kápolna közelében kijelölt egy tervezett temető-területet, de ennek megvalósítására nem volt reális igény, így a felülvizsgálat során e javasolt különleges területet töröltük a tervből.

Mezőgazdasági telephelyek, majorok területei

A külterületi intenzív termelő és feldolgozó üzemi jellegű mezőgazdasági telephelyek a korábbi terv szerint az ipari gazdasági területbe tartoztak, de mint az iparterületekről szóló fejezet részben ismertettük, jelen módosítás során e területek beépítésre szánt különleges mezőgazdasági területbe sorolása tervezett. A három terület a K-Mg jelű mezőgazdasági intenzív termelő és feldolgozó üzemi telephelyek, majorok területei elnevezésű területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra (TÁB-6. számú módosítás). E térség területi fejlesztése sem várható.

Szennyvíztisztító területe, vízműterületek, közműterületek

Jelen felülvizsgálat keretében beépítésre szánt különleges területként kerülnek meghatározásra – az OTÉK előírásainak megfelelően – a település belterületén található K-Sz jelű szennyvíztisztító telep területe, a K-V jelű vízműterületek és a K-Kö jelű közműterületek. E területek a korábbi terv szerint az ipari gazdasági területek közé tartoztak. A szennyvíztisztító jogszabályok szerint meghatározott 150 méteres védőtávolsága is változtatás nélkül szerepel a terveken.

Hulladékkezelő terület

A jelen tervvel párhuzamosan futó tervmódosítás sorolja át a Cukorgyár gazdasági területének a vasút mentén húzódó sávját a beépítésre szánt különleges hulladékkezelő területbe egy korszerű hulladékhasznosító üzem megvalósítása érdekében.

6. Beépítésre nem szánt különleges területek:

Néhány ingatlan a terület jellegének, építési igényeinek figyelembevételével jelen felülvizsgálat során a beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egységbe került besorolásra. E területek többsége a Duna-part közelében terül el, és mivel ez a sáv egyrészt az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe tartozik, másrészt lefedi, vagy a terület határán húzódik a Natura 2000 természetmegőrzési terület, új beépítésre szánt terület kijelölése – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – nem javasolható. Mivel az érintett területek jellege ezt nem is igényli, így e területek beépítésre nem szánt különleges területként kerültek meghatározásra. E területek fejlesztése nem várható, ezek vonatkozásában csupán a jelenlegi hasznosításuknak megfelelő besorolás volt a cél.

Honvédelmi területek

Beépítésre nem szánt különleges terület a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő Dunai gyakorlóterület. A Településszerkezeti tervben ezek az ingatlanok a Kb-H jelű honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági funkciójú területek közé soroltak (TÁ-1. számú módosítás).

Beépítésre nem szánt mezőgazdasági telephelyek, majorok területei

Szintén beépítésre nem szánt különleges területként kerültek besorolásra a Bajcsy-Zsilinszky Endre utca mentén fekvő 042/1-es és 042/2-es hrsz.-ú ingatlanok, amelyek a korábbi településrendezési eszközökben jelölés nélküli területként szerepelnek (TÁ-3. számú módosítás).

Ezek az ingatlanok, illetve az ettől délre, a honvédségi területek közelében található 050/3, 050/4, 050/6, 050/7-es hrsz.-ú ingatlanok a Kb-Mg jelű beépítésre nem szánt mezőgazdasági telephelyek területfelhasználási egységbe sorolhatók (TÁ-4. számú módosítás).

Vízbázis területek

A Duna-part mentén húzódnak azok a vízbázis területek is, amelyeknek a vissza-, illetve az átsorolására is tervezett. A Duna-parti vízműutak nagy kiterjedésű területei a korábbi településrendezési eszközökben a Gip jelű ipari gazdasági területek közé soroltak, amelyek beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolása tervezett (TV-2. számú módosítás). A Bajcsy-Zsilinszky Endre utcától keletre fekvő a 046-os hrsz.-ú ingatlanok pedig az átsorolása tervezett a mezőgazdasági területből Kb-V jelű beépítésre nem szánt különleges vízbázis területbe (TÁ-5. számú módosítás).

7. Zöldterületek

A település belterületén több kisebb zöldterületet, közparkot is tartalmazott a korábbi terv, elsősorban a településközpontban.

Nagyobb kiterjedésű közparkok a Duna mentén, valamint az egykori hulladéklerakó helyén húzódtak. Jelen módosítás során a beépített terület meglévő szövetébe ékelődő 400 m²-nél nagyobb zöldfelületeket az újonnan meghatározott közkert területfelhasználási egységbe soroltuk, a területek zöld jellegének megtartása céljából. Az új beépítésre szánt területeken az érvényes előírásoknak megfelelően több helyen közkertek formájában biztosítottuk a zöldterületeket. A zöldfelületi ellátottság javítása érdekében új, települési szintű közpark is kijelölésre került. Az OTÉK előírásainak megfelelően kétféle zöldterületet különböztet meg a terv: a kisebb kiterjedésű közkertet, valamint a nagyobb, jellemzően többféle funkcióval rendelkező közparkot.

Közkert

A korábbi terven is zöldterületként szereplő kisebb zöldterületeket, melyek nem érték el az OTÉK-ban a közpark definíciójánál meghatározott minimális méreteket, valamint az eddig nem zöldterületi övezetben szereplő kisebb zöldfelületeket Zkk jelű közkert területfelhasználási egységbe soroltuk be.

Közpark

Az OTÉK-ban meghatározott minimális telekméretet elérő zöldterületek közpark területfelhasználási egységben maradtak. Ide tartoznak a Duna parti zöldterületek, valamint a Jászai Mari utca menti beerdősült vízmosás. A Kis-Duna-ág, valamint a 6. sz. főút között is kijelölésre került egy nagyobb, hosszanti irányú közpark (TÁ-7/4. számú módosítás).

8. Természetközeli területek:

Ebbe a területfelhasználási egységbe kerültek a kisebb, mélyebb fekvésű, vizenyős, mocsaras területek, melyek elsősorban a település nyugati részén, a Váli-víz menti gyepes területeken, ill. a Szent-László-vízfolyás közigazgatási határ menti szakaszai közelében húzódnak.

A természetközeli terület területfelhasználási egységbe soroltak jellemzően valamilyen természetvédelmi oltalom, korlátozás alá eső területek is egyben.

9. Erdőterületek:

Ercsi erdőterületekben igen szegény, mely elsősorban talajadottságai és a szántóföldi műveléshez kiválóan alkalmas környezeti feltételek miatt alakult így. Az erdőterületeket elsődleges rendeltetésük, vagy egyéb törvényi feltételek alapján öt kategóriába soroltuk be.

Védő erdőterület

Az Ev jelű védő erdőterületek elsősorban a Duna és a patakok mentén, a MOL telephelye körül, valamint olyan területeken kerültek kijelölésre, ahol a terepadottságok indokoltá teszik az erdősítést. Ercsi területén az erdő övezeten belül a védőerdő területe a legnagyobb kiterjedésű.

Gazdasági erdőterület

Az Eg jelű gazdasági erdőterületek néhány nagyobb foltban, tömb-szerűen helyezkednek el a településen belül Rácszentpéter pusztá, a vasúti területek, Sinatelep, valamint a MOL telephelye közelében.

Közzélzeti erdőterület

Az Ek jelű közzélzeti erdők az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő elsődleges rendeltetés alapján kerültek kijelölésre a Kis-Duna-ág mentén, mely területeket jellemzően ma is parkerdő-szerűen használ a lakosság.

Honvédelmi célú erdőterület

A honvédelmi célú erdőterületek a belterülettől délre, a honvédséghez tartozó, de egyben az Országos Erdőállomány Adattárban is szereplő erdőterületek helyén kerültek kijelölésre.

Vízgazdálkodási célú erdőterület

A vízgazdasági célú erdőterületek azokon a helyeken kerültek kijelölésre, ahol a hatályos Szerkezeti terven V jelű vízgazdálkodási területbe sorolt területek az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásában is szerepeltek, erdővé minősítésük így szükségessé vált.

10. Mezőgazdasági területek:

Ercsi területének legnagyobb részét az általános mezőgazdasági területek foglalják el, melyeket hasznosíthatóságuk alapján három területfelhasználási egységbe soroltunk be.

Általános mezőgazdasági területek

Az általános mezőgazdasági területek a legnagyobb kiterjedésűek, a területeket elsősorban szántóföldi művelés jellemzi.

Korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek

Az ebbe az területfelhasználási egységbe sorolt területeken szintén szántóföldi művelés folyik, egyúttal azonban valamilyen természeti védettség, jellemzően ökológiai folyosó területe is érinti, mely meghatározza, bekorlátozza a művelés módját, feltételeit.

Mezőgazdasági gyepterületek

A mezőgazdasági gyepterületekhez a Duna és a patakok menti, művelésre alkalmatlan, mélyebb fekvésű, az idők során jellemzően állandóan gyepeként hasznosított területek tartoznak.

11. Vízgazdálkodási területek

A vízgazdálkodási területbe a Duna, valamint a patakok és közvetlen környezetük került besorolásra.

11. Közúthálózatok, közlekedés

A város külső és belső kapcsolatait a közlekedési hálózat biztosítja. A Településszerkezeti terv tartalmazza és meghatározza az országos gyorsforgalmi, fő- és mellékutak, a települési főutak, gyűjtőutak és a kerékpárutak nyomvonalát.

1. Közúti hálózati kapcsolatok

Ercsi közlekedési tervezésének alapvető kiindulási jellemzője, hogy nemzetközi közlekedési folyosóban fekszik, amely biztosítja a gyors eljutást a tőle északra, illetve délre fekvő településekre. Az M6-os autópálya közvetlenül elérhető, a település központjától pár kilométeren belül. Az infrastrukturálisan jól kiépített város gazdasági, munkahelyi, közigazgatási és szolgáltatási kínálat szempontjából – így közlekedési szempontból is – erősen kötődik a közeli nagyobb településekhez. Ercsi kapcsolatrendszere szempontjából döntő jelentőségű az M6 autópálya közvetlen elérhetősége, a legközelebbi települések felé (Százhalombatta, Ráckeresztúr, Besnyő, Beloiannis, Iváncsa) biztosított útkapcsolat. A Duna bal partján található településekkel (Szigetújfalu, Szigetcsép és Ráckeve) az Ercsi és Szigetújfalu közötti rév teremti meg a kapcsolatot, ill. távlatban az Adonynál és Százhalombattánál tervezett új Duna-hidak. Ercsi területén a sűrű csomópontrendszerrel rendelkező M6 autópályán kívül három országos közúthálózathoz tartozó út, a 6. sz. „Budapest-Pécs-Barcs” elsőrendű főút, a 6204 j. „Ercsi-Martonvásár” összekötő út és a 62305

j. „Ercsi állomáshoz vezető út” található. A település külső közúti kapcsolatait tekintve fejlesztési feladat lényegében nem merül fel.

A kerékpározás infrastruktúrája a környező települések felé azonban teljesen hiányzik, így az jelentősen fejlesztendő.

A vasúti kapcsolatrendszer esetében minőségi fejlesztés indokolt, melynek legfontosabb mozzanata éppen folyamatban van.

A hajózás vonatkozásában a lassúbb, nyersanyagszállítás-igényes áruszállítási szolgáltatásokat tekintve potenciális lehetőség mutatkozik a folyami szállítási lehetőség kihasználására, azonban ilyen irányú fejlesztést csak a konkrét befektetési akarat megjelenése esetén célszerű napirendre venni. Jelenleg folyami szállítására elsősorban a közeli csepeli szabad- és a dunaujvárosi ipari kikötők vehetők igénybe. A meglévő kompközlekedés fejlesztése (pl. révhez vezető út kiemelt besorolása) a távlati térségi hídépítési célok miatt nem indokolt.

Országos közúthálózat:

Gyorsforgalmi út:

Az M6 autópálya a közigazgatási terület nyugati részén halad, különbszintben keresztezve a 6204 j. „Ercsi-Martonvásár” összekötő utat. A meglévő gyorsforgalmi út mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület az út tengelyétől számított 250-250 m széles területen (kivételt jelentenek egyes sajátos területek, így a gazdasági területek). Az autópálya csomópont meglévő csomóponti ágainak tengelyétől mérve 50-50 m védőterületet kell biztosítani.

Országos közúthálózat főútjai:

A 6. sz. Budapest-Pécs-Barcs elsőrendű főút, amelynek külterületi szakaszán az úttengelytől számított 100-100 m védőtávolságot kell biztosítani a csomóponti kapcsolatok helybiztosításának figyelembevételével. A főút mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen (kivételt jelentenek egyes sajátos területek, így a gazdasági területek).

Országos közúthálózat mellékútjai:

Összekötőút

A települést kelet-nyugati irányban szeli át a 6204. jelű Ercsi-Martonvásár összekötőút, amelynek külterületi szakaszán az úttengelytől számított 50-50 m védőtávolságot kell biztosítani a csomóponti kapcsolatok helybiztosításának figyelembevételével.

Bekötőút

A 62305. jelű Ercsi állomáshoz vezető út bekötőút.

Helyi (Önkormányzati) közúthálózat:

Helyi főutak

A meglévő és tervezett főutak az alábbiak:

- Ipari park utca
- Ercsény fasor
- Bajcsy-Zsilinszky út (Ercsény fasor és Eötvös utca között)
- Eötvös utca
- Dózsa György út

Belterületi mellékutak

Gyűjtőutak

A település lakó- és kiszolgáló útjainak forgalmát összegyűjtve vezetik a település főúthálózatára.

Meglévő és kiépítésre, illetve meghosszabbításra javasolt gyűjtőutak:

Nagyobb jelentőségű gyűjtőutak

- ÉNY-i gyűjtőút
Hrsz 1752/1 – Bethlen Gábor utca (M)
Határ út meghosszabbítása (T)
Hrsz 1371 – Határ utca (T)
- Vasútállomás út (T)
- Vasútállomás út meghosszabbítása (T)
- Hrsz 918 – Szent István utca (M)

További gyűjtőutak

- Táncsics Mihály utca (M)
- Hrsz 2820 – Szőlő út (T)
- Hrsz 2830 – Öreghegyi út nyugati szakasza (T)
- Hrsz 0170 – út (T)
- Kispusztai utca (M, T)
- Hrsz 2058 – Kispusztai utca (M)
- Hrsz 2310 – Hunyadi János utca (M)
- Kisfaludy utca (T)
- Hrsz 2207, 2091/3, 2033, 1978, 1969, 1961 – Kisfaludy Károly utca (M, T)
- Hrsz 2284/2 – Hársfa utca (T)
- Hrsz 2284/1, 2243 – Május 1. utca (T)
- Hrsz 2091/2, 2000, 1935 – Május 1. körút (T)
- Diófa utca (T)
- Hrsz 1999 – Diófa utca (M)
- Hrsz 2091/1 – Nefelejcs utca (M)
- Hrsz 1610 – Ady Endre Utca (M)
- Hrsz 945 – Mázsaház utca (T)
- Hrsz 919 – Eötvös Jenő tér (T)
- Hrsz 895 – Bem József utca (T)
- Hrsz 619 – Csokonai Mihály utca (körforgalomig) (M)
- Hrsz 134 – Bajcsy-Zsilinszky E. utca (északi szakasza) (T)
- Hrsz 799/1 – Mártírok útja (déli szakasza) (T)
- Híd utca (M)

Kiszolgáló- és lakóutak

Kiszolgáló utak

A kiszolgáló utak a település belterületének a település lakófunkcióitól eltérő rendeltetésű területeinek forgalmát lebonyolító mellékutak.

Lakóutak

A lakóutak a település belterületének alapfunkcióját, a lakófunkciót kiszolgáló közutak és közforgalom céljára megnyitott magánutak, amelyek a lakóterületek belső forgalmát bonyolítják le.

Kerékpár- és gyalogutak

A kerékpár- és gyalogutak megvalósításakor a tervek készítésénél a meglévő földutak, szabad területek helybiztosítási lehetőségeit is figyelembe kell venni.

Parkolás

A tervezett létesítmények normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Amennyiben ez nem oldható meg, akkor csak az Önkormányzat parkolási rendeletében meghatározott módon lehet ettől eltérni. A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani, az utcafásításokat el kell végezni.

12. Közművek

A közművezetéseket és közműlétesítményeket közterületen vagy közműterületen kell elhelyezni, azok ágazati előírásai szerinti biztonsági övezetének a helyigényét is lehetőleg köz- vagy közműterületként kell meghatározni. Ettől eltérő esetben a közműveknek és biztonsági övezetüknek szolgalmi jog bejegyzésével kell helyet biztosítani.

Az újonnan beépítésre tervezett területeken a közművek kiépítését egységes rendszerben, előközművesítéssel kell megoldani.

A település beépített és beépítésre szánt területének hasznosítását csak teljes körű közműellátás esetén szabad lehetővé tenni. A vezetékes közcsatorna hálózat teljes körű kiépítéséig a szennyvíz eltávolítását zárt tárolóba való gyűjtéssel és elszállítással kell megoldani. A szennyvizek szikkasztása nem engedélyezhető.

A közterületek gazdaságosabb kihasználása érdekében törekedni kell a zárt csapadékelvezetés megvalósítására. Útrekonstrukciónál, útépitéseknél (a kedvezőbb utcakép kialakítása érdekében) lehetőleg már zárt csapadékvíz gyűjtő csatornahálózatot kell építeni.

A beépítésre nem szánt területeken állandó emberi tartózkodásra szolgáló épületet elhelyezni részleges közművesítettség esetén szabad.

A település területére egységes vízrendezési tervet kell készíteni. A meglévő vízelvezetési útvonalak megőrzéséről és karbantartásáról gondoskodni kell.

Közművezetékek, közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni, elsősorban a műemléki környezetben és a városközpontban, a helyi értékvédelmi területeken.

A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezetékek létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.

ÉRTÉKVÉDELEM

13. A település védett épített értékei

Ercsi nagyon sok műemlékkel büszkélkedhet, amelyek közé az alábbi épületek, építmények tartoznak:

- plébániaház, melléképület, utcai kerítés és támfal, a Római katolikus plébániaegyüttes a Fő utca 33. szám alatt; (Védési ügyirat száma: 29/1993. (XI. 23.) KTM-MKM)
- Szapáry-kápolna és az Eötvös-obeliszka a Kápolna-dűlőben; (Védési ügyirat száma: 9240/1983. OMF)
- gazdasági épületmaradványok az Angolkert utca 32. szám alatt;

- kosáríves gyalogkapuk a Villanytelep utcában; (Védési ügyirat száma: 14/1994. (IV. 29.) KTM-MKM)
- a volt Eötvös-kúria az Eötvös József u. 33. szám alatt; (Védési ügyirat száma: 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM)
- a R. k. templom (Nagyboldogasszony) a Templom téren; (Védési ügyirat száma: 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM)
- a Nepomuki Szent János-szobor a Templom téren; (Védési ügyirat száma: 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM)
- a Magtár a Villanytelep utcában; (Védési ügyirat száma: 14/1994. (IV. 29.) KTM-MKM)
- a Cukorgyári kápolna (Szent Erzsébet) a Cukorgyári út 2. szám alatt; (Védési ügyirat száma: 27/2005. (X. 7.) NKÖM)
- a Szapáry-Wimpffen-kúria az Eötvös utca 32. szám alatt.

A fenti műemlékek műemléki környezete is védett, amelyek meghatározása az alábbi felsorolásban szerepel:

- a Cukorgyári kápolna (Szent Erzsébet) műemléki környezete (hrsz.: 1759/1, 1759/3, 1759/31, 1759/36, 1759/39, 1759/40);
- a Szapáry-kápolna és Eötvös-obelisztk ex-lege műemléki környezete (hrsz.: 0280/6, 0280/8, 0274/8, 0276, 0282);
- a volt Eötvös-kúria ex-lege műemléki környezete (hrsz.: 66, 67, 69, 70, 77, 93/2);
- a Római katolikus plébániaegyüttes ex-lege műemléki környezete (hrsz.: 58, 59, 60, 61, 24, 27, 1, 193, 194, 2/1, 25);
- a R. k. templom (Nagyboldogasszony) ex-lege műemléki környezete (hrsz.: 194, 195, 196, 2/1, 2/2, 201, 208, 210, 268, 269, 270, 3, 5, 6, 23, 24, 25, 26);
- a Nepomuki Szent János-szobor ex-lege műemléki környezete (hrsz.: 1, 194, 195, 196, 2/2, 201, 208, 210, 268, 269, 270, 3, 5, 6, 23, 24, 25, 26);
- a Magtár ex-lege műemléki környezete (hrsz.: 123/1, 123/2, 125, 132/7, 2471/1, 2474, 2479, 2490, 2491, 2492).

Az országos műemléki védelem alatt álló épületek, építmények, valamint a Településszerkezeti terven ábrázolt műemléki környezetük védelméről a kulturális örökség védelméről szóló törvény betartása mellett települési eszközökkel is gondoskodni kell.

A Római Birodalom egykori határainak, a dunai limesnek a világörökségi helyszínné nyilvánítására Magyarország – Szlovákiával, Ausztriával és Németországgal közösen – benyújtotta a nevezését az Egyesült Nemzetek Nevelésügyi, Tudományos és Kulturális Szervezetéhez (UNESCO). A római limes magyarországi szakasza – amely egyben kiemelten védett régészeti lelőhely – Fejér megyei világörökség-várományos területei közé tartozik Ercsi is. A hivatalos lehatárolás szerint a közigazgatási területet a világörökség várományos terület övezete a Dunával párhuzamosan, a limes vonalán érinti. A belterület déli részén és a tervezett vasútvonaltól délre a világörökség várományos terület védőövezete is kijelölésre került. A Limesút nevű régészeti lelőhellyel érintett ingatlanok jegyzéke: 1311, 1352/1, 1352/2, 1352/3, 2406/2, 2418/3, 2418/4, 2418/5, 2419/1, 2419/2, 2419/4, 2419/3, 2419/3, 2454, 0134, 0135, 0136, 0146/1, 0146/2, 0146/3, 0151/6, 0167, 0170, 0171/16, 0171/18, 0171/19, 0171/16, 0171/18, 0170, 0184/1, (jelenleg 0146/3, 0146/35, 0146/36, 0146/37, 0184/4) 0249/1, 0251, 0268.

Ercsi közigazgatási területét számos régészeti lelőhely érinti, amelyek ex lege, a kulturális örökség védelméről szóló törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak, védelmüket a törvény érvényesítésével kell biztosítani.

A városban régészeti érdekű területek is kijelölésre kerültek, ide sorolt a település közigazgatási területére eső valamennyi vízfolyás vagy állóvíz partszakasza és a török kori ercsi palánk, valamint a mellette létezett település területe.

A településképi rendelet mellékletében meghatározott helyi jelentőségű kultúrtörténeti értékek helyi egyedi védelmét biztosítani kell.

A településtörténeti értékekkel rendelkező, helyi területi védelem alatt álló területek hagyományos telekstruktúrája, szerkezete, beépítésmódja megőrzendő. Ezek a területek a következők:

HT.1. jelű terület: Központi városrész – a Fő utcával, Kossuth Lajos utcával, Templom térrel, Sirály közzel, Martinovics utcával, Táncsics Mihály utcával közvetlenül határos területek, ahol a helyi védelem tárgya a Fő utca környezetének telekstruktúrája és beépítési módja, a területen található közlekedési célú közterületek szabályozási szélessége, területfeltárási struktúrája;

HT.2. jelű terület: a Cukorgyári lakótelep területe, ahol a helyi védelem tárgya a Cukorgyári lakótelep telekstruktúrája és beépítési módja, a lakótelep közlekedési célú közterületeinek szabályozási szélessége, területfeltárási struktúrája.

14. A település természetvédelmi értékei

Natura 2000-területek a településen:

- a HUDI20034 Duna és ártere kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület elnevezésű Natura 2000 kijelöléshez a Duna és a Duna menti területek tartoznak. A kijelölés 622,27 ha-on érinti a települést.

Az Országos Ökológiai Hálózat magterülete övezetébe tartozó területek:

- a materület övezetébe kizárólag a Váli-víz mentén, a Szent-László-vízfolyás beömlésétől északra elterülő, érintetlen gyepek terület tartozik. A magterületbe sorolt területek nagysága Ercsiben 41,67 ha.

Az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosója övezetébe tartozó területek:

- az ökológiai folyosó a Duna, a Váli-víz, valamint a Szent-László vízfolyás völgyendszerét rajzolja ki, melyhez a mélyebben fekvő gyepterületek, szántók tartoznak, amelyek ökológiai szempontból megőrzésre érdemesek. Az ökológiai folyosó kiterjedése Ercsiben 1797,90 ha.
- Az ökológiai folyosó övezetének határát két helyen javasoljuk módosítani. Egyrészt a Duna-szigettel szemben elnyúló gazdasági területek 032/3 és 2850-2857 hrsz.-ú telkeibe belemetsző határvonalat a gazdasági terület határára javasoljuk áthelyezni. A módosító javaslat továbbá délen a Váli-víz és a 6. sz. főút kereszteződésénél fekvő vízműterületet (0105 hrsz.) érinti.

15. Tájképvédelem, településképvédelem

Az Országos Területrendezési Terv Tájképvédelmi területek övezete összesen jelenleg 2660,84 ha-on érinti a települést. Az övezetbe olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel rendelkeznek, ahol cél a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása. Ercsiben ide tartozik a Duna, valamint a Váli-víz völgye, továbbá a Szent-László-vízfolyás menti alacsonyabb fekvésű területek, ahol a horgásztavak is kialakításra kerültek.

A településnek nincs egyedi tájérték katasztere, nem szerepel a DINPI adatszolgáltatásban sem.

KÖRNYEZETVÉDELEM

16. Általános leírás

Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése és megvalósítása során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat.

A településen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- megelőzze a környezetszennyezést,
- kizárja a környezetkárosítást,
- megszüntesse, de legalább enyhítse a meglevő ártalmakat és szennyezéseket.

A település ipari létesítményeinél és intézményeinél a magasabb rendű jogszabályokban és tervekben előírt környezetvédelmi jellegű adatszolgáltatási kötelezettségek betartását figyelemmel kell kísérni (pl. légszennyező pontforrások emissziós értékei, szennyvízkibocsátás, keletkező veszélyes hulladékok stb.).

Az érdekelt szakhatóságoktól minden évben meg kell kérni a települést érintő környezetterhelési adatokat, ezek felhasználásával nyomon kell követni a település környezeti állapotának változását.

17. Földvédelem

Az erózió és defláció elleni védelem érdekében a mezőgazdasági művelés alatt álló területeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot. A lejtős és talajhibás (köves) területek talajvédő művelése során az eróziós károk minimalizálását kell biztosítani.

A deflációs porártalmak ellen a belterületi szegélyeken és a síkságokon véderdősávok telepítésével és a minél nagyobb arányú növényi borítottság biztosításával kell védekezni.

A mezőgazdasági területeket a termőföld minőségének és a termőképességük megőrzésének érdekében a rendeltetésüknek megfelelően kell hasznosítani, illetve a művelési águknak megfelelően művelésben tartani.

A mezőgazdasági területeken a műtrágya és a növényvédő szerek használatát minimalizálni kell, el kell indítani az ökológiai gazdálkodásra való áttérést.

A földterületeket a szennyezés ellen védeni kell, a szennyezett területek rekultivációja szükséges.

Az alapincézett és csúszásveszélyes területek állékonyságának biztosítása érdekében vízrendezési és geotechnikai eszközökkel biztosítani kell e területek védelmét, kerülni kell e területek terhelését, (további) beépítését.

18. Vízkészletek minőség- és mennyiségvédelme

A település még csatornázatlan ingatlanjainak a szennyvízelvezető hálózatra történő rákötését biztosítani kell.

A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek, külvizek) megfelelő (elő-) tisztításáról gondoskodni kell.

A vízben élő szervezetre veszélyes (vegyi) anyagok kijuttatása és elhelyezése ellen védeni kell a vízfolyás közeli területeket, a vízparti sávokat, valamint a felszín alatti vízkészleteket, különös tekintettel az érzékeny felszín alatti és felszíni vízminőség-védelmi területekre.

A felszín alatti vízkészletek, vízbázisok védelme érdekében a település teljes területén tilos a szennyvizek szikkasztása.

A Rába-patak, a Szent László-patak és az időszakos vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani, vagy önfenntartó viszonyaik feltételeit kell biztosítani. Szükség esetén hordalékfogókat, vízkormányzó műtárgyakat kell létesíteni, amelyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.

A város területének a külvizek és belvizek elleni megfelelő védelmét, csapadékvíz elvezetésének megoldását a felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítani kell.

19. Levegőtisztaság-védelem

A különböző területekre vonatkozó levegőtisztaság védelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.

A közlekedési eredetű légszennyezés csökkentése érdekében az átmenő forgalmat a belterületről minél nagyobb arányban ki kell helyezni, belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg külterületen útmenti véderdősávokat kell telepíteni.

A meglévő, helyhez kötött légszennyező források esetében technológia-váltással, vagy a szennyező forrás felszámolásával meg kell szüntetni a határérték feletti terhelést.

20. Zaj és rezgés elleni védelem

A különböző felhasználású területekre vonatkozó zajvédelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.

A közlekedési eredetű zajterhelés csökkentése érdekében az átmenő forgalmat a belterületről minél nagyobb arányban ki kell helyezni, és alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni.

A lakóterületeken, valamint az ezekre hatással lévő szomszédos területeken meglévő, helyhez kötött zajforrások esetében technológia-váltással vagy kitelepítéssel meg kell szüntetni a határérték feletti zajterhelést.

21. Élővilág védelem

Az ökológiailag értékes területek védelme érdekében a gyepek, nádasok, mocsárak, vízállások, tók és erdőművelési ágak megtartását szorgalmazni kell, az élővilág és élőhely fennmaradásához szükséges építési és használati korlátozásoknak érvényt kell szerezni.

A mezőgazdasági tájfasítás fennmaradt elemeinek maradéktalan megóvását gondoskodni kell a köz- és dűlőutak, birtokhatárok mentén a védőfásítás megvalósításáról, gyepek kialakításáról.

Törekedni kell a magasabb ökológiai értékű területek (az erdő, rét-legelő, nádas területek) növelésére, az alacsonyabb ökológiai értékű (szántó, szőlő, kert, gyümölcsös és nem természeti kivett területek) rováására.

22. Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

A települési (kommunális) hulladékot ellenőrzött és előírt módon a település egészén szervezett szelektív gyűjtéssel kell a kijelölt hulladékkezelő telepre juttatni.

A település közigazgatási területén belül hulladék és veszélyes hulladék illegális lerakása tilos.

A település közigazgatási területén belül veszélyes hulladék tárolása, kezelése a keletkezés helyén, ellenőrzött körülmények között lehetséges, az érvényben levő jogszabályok és telephelyre vonatkozó rendelkezések betartásával.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MEGVALÓSÍTÁSÁT ELŐSEGÍTŐ FELADATOK, INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK

1. Tervkészítési feladatok

A településrendezés elősegítése érdekében a következő tervek, hatástanulmányok, programok elkészíttetéséről kell gondoskodni:

- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv alapján helyi fejlesztési programok indítása.
- Települési környezetvédelmi program elkészítése, karbantartása, aktualizálása.
- A tervlapon jelölt közlekedésfejlesztési feladatok terveztetése.
- Komplex vízrendezési tanulmányterv készítése.

2. Tervegyeztetési feladatok

A továbbiakban készülő, a város közigazgatási területére vonatkozó műszaki terveket a Településszerkezeti és a Szabályozási tervvel összhangban kell elkészíteni. Amennyiben eltérés válik szükségessé, úgy előzetesen a Településszerkezeti tervet és a Szabályozási tervet módosítani kell.

3. A településszerkezeti terv megvalósításával kapcsolatos egyéb feladatok

Azokra a területekre, amelyek tervezett felhasználása a jelenlegihez képest a távlatban megváltozik, szükség esetén Szabályozási terv készítését vagy módosítását kell elrendelni a konkrét fejlesztési program ismeretében.

A település népességének növekedésével párhuzamosan figyelemmel kell kísérni a közintézmények kihasználtságának alakulását. A lakosság igényeinek megváltozásával együtt gondoskodni kell a szükséges intézménybővítésekről, illetve új intézmények létesítéséről (telekvásárlás, építés). A telekvásárlásokat és a közintézmények létesítését a tervlapon jelölt intézményi, településközpont vegyes és különleges területeken kell megtenni.

A Településszerkezeti tervben foglaltak megvalósítását, megvalósíthatóságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni, szükség esetén a tervet módosítani kell.

A településrendezési feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézmények közül az elővásárlási jog és a közterület alakítási terv készítésének alkalmazása indokolt. Szükség esetén a Helyi Építési Szabályzatban meg kell határozni az Önkormányzatot megillető elővásárlási joggal érintett ingatlanok listáját és azokat a területeket, amelyeken közterület alakítási terv készítendő.

6. számú melléklet a/2022 (VI.21.) határozathoz

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Igazgatási terület nagysága összesen: 6531 ha

Beépítésre szánt területek

<u>Területfelhasználási egység</u> <u>Általános használat</u>	<u>Sajátos használat</u>	<u>Jelölés</u>	<u>Területnagyság</u> <u>ha</u>	<u>Településen belüli arány</u> <u>(%)</u>
<u>Lakóterület</u>	Kisvárosias	Lk	12,07	0,18
	Kertvárosias	Lke	292,32	4,48
<u>Vegyes terület</u>	Településközpont	Vt	78,83	1,21
	Intézményterület	Vi	5,22	0,08
<u>Gazdasági terület</u>	Kereskedelmi szolgáltató	Gksz	106,49	1,63
	Ipari, egyéb ipari és általánosgazdasági terület	Gip, Gip-E, G-Á	285,63	4,39
<u>Üdülőterület</u>	Hétvégiházas	Üh	16,24	0,25
	Üdülőházas	Üü	18,26	0,28
<u>Különleges terület</u>	Sportolási célú terület	K-Sp	4,81	0,07
	Rекреációs célú terület	K-Re	30,85	0,47
	Temető területe	K-T	5,05	0,08
	Mezőgazdasági telephelyek, majorok beépítésre szánt területe	K-Mg	27,92	0,44
	Szennyvíztisztító telep területe	K-Sz	0,13	0,00
	Vízmű területek	K-V	1,49	0,00
	Közmű területek	K-Kö	0,04	0,00
	Hulladékkezelő terület	K-Hull	11,99	0,18
<u>Összesen</u>			897,34	13,74

Beépítésre nem szánt területek

<u>Területfelhasználási kategória</u>		<u>Jelölés</u>	<u>Terület-nagyság ha</u>	<u>Településen belüli arány (%)</u>
<u>Általános használat</u>	<u>Sajátos használat</u>			
<u>Közlekedési terület</u>	Közúti közlekedési terület	KÖu	274,08	4,20
	Kötőtpályás közlekedési terület	KÖk	105,03	1,61
<u>Zöldterület</u>	Közkert terület	Zkk	7,42	0,11
	Közpark terület	Zkp	8,53	0,13
<u>Erdőterület</u>	Védelmi erdőterület	Ev	386,72	5,95
	Gazdasági erdőterület	Eg	74,88	1,15
	Közzélzeti erdőterület	Ek	45,22	0,69
	Honvédelmi célú erdőterület	E-H	17,86	0,27
	Vízgazdálkodási célú erdőterületek	E-V	28,76	0,44
<u>Általános mezőgazdasági terület</u>	Szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági terület	Má-á	3230,28	49,52
	Gyepgazdálkodású mezőgazdasági terület	Má-gy	520,75	7,98
	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület terület	Má-ko	351,49	5,41
<u>Vízgazdálkodási terület</u>	Vízgazdálkodási terület	V	467,71	7,16
<u>Természetközeli terület</u>	Természetközeli terület	Tk	68,16	1,04
<u>Beépítésre nem szánt különleges terület</u>	Honvédelmi és nemzetbiztonsági terület	Kb-H	37,44	0,57
	Mezőgazdasági telephelyek beépítésre nem szánt területe	Kb-Mg	4,85	0,07
	Vízbázis terület	Kb-V	14,58	0,22

Összesen			5643,76	86,26
-----------------	--	--	----------------	--------------

7. számú melléklet a/2022 (VI.21.) határozathoz

MÓDOSÍTÁSOK' 2021.

- **Új beépítésre szánt területek kijelölése (TB)**
 - **TB-1. számú módosítás:** A belterület északi részén, a Tolsztoj utcától nyugatra tervezett Lke jelű kertvárosias lakóterület
 - TB-1/1. – Má > Lke (Má-á > Lke-3) – 2,35 ha
 - TB-1/2. – Má > KÖu (Má-á > KÖu) – 0,48 ha
 - **TB-2. számú módosítás – Törölt módosítás!**
 - **TB-3. számú módosítás: – Törölt módosítás!**
 - **TB-4. számú módosítás:** A Savanyúrét nyugati csücskében, a vasúti területen tervezett Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
 - TB-4/1. – Má > Gksz (Má-á > Gksz-1) – 3,42 ha
 - TB-4/2. – Má > KÖu (Má-á > KÖu) – 0,34 ha
 - TB-4/3. – Má > Zkk (Má-á > Zkk-2) – 0,02 ha
 - TB-4/3. – Má > Ev (Má-á > Ev) – 0,24 ha
 - **TB-5. számú módosítás: – Törölt módosítás!**
 - **TB-6. számú módosítás: – Törölt módosítás!**
 - **TB-7. számú módosítás: – Törölt módosítás!**
 - **TB-8. számú módosítás:** A vasúti területen tervezett Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület és Zkk jelű zöldterület
 - TB-8/1. – KÖu > Gksz (KÖu > Gksz-2) – 4,27 ha
 - TB-8/2. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,11 ha
 - **TB-9. számú módosítás:** A Móra Ferenc utcában található 1567/1-es és 1567/2-es hrsz.-ú ingatlanok átsorolása Zkp jelű zöldterületből és Lke jelű kertvárosias lakóterületből Vt jelű településközpont vegyes területbe
 - TB-9/1. – Zkp > Vt (Zkp > Vt-1) – 0,15 ha
 - TB-9/2. – Lke > Zkk (Lke-1 > Vt-1) – 0,11 ha
 - **TB-10. számú módosítás: – Törölt módosítás!**
 - **TB-11. számú módosítás: – Törölt módosítás!**
 - **TB-12. számú módosítás:** A 1761/16 és a 1762 hrsz.-ú telkek egy részének átsorolása Zkp jelű zöldterületből Lke jelű kertvárosias lakóterületté.
 - TB-12. – Zkp > Lke (Zkp > Lke-1) – 0,02 ha
- **Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítések (TV)**
 - **TV-1. számú módosítás:** A belterület északi részén tervezett Lke jelű kertvárosias lakóterület visszaminősítése általános mezőgazdasági területté
 - TV-1/1. – Lke > Má (Lke-3 > Má-á) – 33,81 ha
 - TV-1/2. – KÖu > Má (KÖu > Má-á) – 5,18 ha
 - **TV-2. számú módosítás:** A Duna-parti vízműutak Gip jelű ipari gazdasági területének visszaminősítése Kb-V jelű beépítésre nem szánt különleges területté
 - TV-2. – Gip > Kb-V (Gip-5 > Kb-V) – 12,99 ha

- **TV-3. számú módosítás:** A Dózsa György úttól északra fekvő területen belül a nagyközpontnyomású gázvezeték környezetében lévő kertvárosias lakóterületek visszaminősítése Zkp jelű beépítésre nem szánt zöldterületté és KÖu jelű közúti közlekedési területté
 - TV-3. – Lke > Zkk (Lke-1 > Zkk-2) – 2,14 ha**
- **TV-4. számú módosítás:** Az Eötvös kápolna közelében tervezett temető Kt jelű beépítésre szánt különleges területének visszaminősítése Ev jelű beépítésre nem szánt erdőterületté
 - TV-4. – Kt > Ev (Má-á > Ev) – 9,75 ha**
- **TV-5. számú módosítás:** A 0170-es számú út egy részének átsorolása tervezett ipari gazdasági területből Ev jelű védőerdő területbe
 - TV-5. – Gip > Ev (Má-á > Ev) – 0,18 ha**
- **TV-6. számú módosítás:** A Klapka György köz és Lavotta János utca kereszteződésében lévő 2189 hrsz.-ú kertvárosias lakóterületbe sorolt beépítetlen telek visszaminősítése Zkk jelű beépítésre nem szánt zöldterületté és KÖu jelű közúti közlekedési területté.
 - TV-6/1. – Lke > Zkk (Lke-1 > Zkk-2) – 0,13 ha**
 - TV-6/2. – Lke > KÖu (Lke-1 > KÖu) – 0,02 ha**
- **TV-7. számú módosítás:** Az egykori laktanyához tartozó 2420/1 hrsz.-ú telek Tiszti Klub menti területeinek átsorolása Vt jelű településközponti vegyes területből Zkk jelű zöldterületbe
 - TV-7. – Vt > Zkk (Vt- > Zkk-2) – 0,63 ha**
- **TV-8. számú módosítás:** A Táncsics Mihály és a Szent István utcák kereszteződésében lévő 897 hrsz.-ú telek átsorolása Vt jelű településközponti vegyes területből Zkk jelű zöldterületbe
 - TV-8. – Vt > Zkk (Vt-1 > Zkk-2) – 0,06 ha**
- **TV-9. számú módosítás:** A Dózsa György út mentén található termelői piac területének visszaminősítése Vt jelű településközpont vegyes területből Zkk jelű zöldterületbe
 - TV-9. – Vt > Zkk (Vt-1 > Zkk-2) – 0,04 ha**
- **TV-10. számú módosítás:** A MOL területe délkeleti csücskének visszaminősítése Gip jelű ipari gazdasági területből Má jelű általános mezőgazdasági területbe
 - TV-10. – Gip > Má (Gip-0 > Má-á) – 9,36 ha**
- **Átminősítések a beépítésre szánt területen belül (TÁB)**
 - **TÁB-1. számú módosítás:** Az Lf jelű falusias lakóterületek átsorolása Lke jelű kertvárosias lakóterületbe
 - TÁB-1. – Lf > Lke (Lf > Lke-1) – 31,67 ha**
 - **TÁB-2. számú módosítás:** A belterület északi részén tervezett Lke jelű kertvárosias lakóterület kiterjedésének, utcarendszerének módosítása, Zkk jelű zöldterület kijelölése
 - TÁB-2. – Lke > Zkk (Lke-3 > Zkk-2) – 0,77 ha**
 - **TÁB-3. számú módosítás:** Az Lf jelű falusias, az Lke jelű kertvárosias és az Lk jelű kisvárosias lakóterületek átsorolása Vt jelű településközpont vegyes területbe
 - TÁB-3. – Lf, Lke, Lk > Vt (Lf, Lke-1, Lk > Vt-1) – 13,08 ha**
 - **TÁB-4. számú módosítás:** A 6204. j. összekötő úttól északra tervezett Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek átsorolása Gip-E jelű egyéb ipari gazdasági területbe
 - TÁB-4. – Gksz > Gip-E (Má-á > Gip-E-1) – 27,20 ha**
 - **TÁB-5. számú módosítás:** A 6. számú főúttól nyugatra tervezett Vt jelű településközpont vegyes terület és Lke jelű kertvárosias lakóterület átsorolása Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe és Eg jelű gazdasági erdőterületbe

- TÁB-5/1. – Vt > Gksz (Vt > Gksz-3) – 0,23 ha
- TÁB-5/2. – Lke > Gksz (Lke-1 > Gksz-3) – 2,09 ha
- TÁB-5/3. – Lke > Eg (Lke-1 > Eg) – 0,15 ha
- TÁB-6. számú módosítás: A mezőgazdasági üzemek területének átsorolása Gip-m jelű ipari gazdasági területből K-Mg jelű különleges területbe
- TÁB-6/1. – Gip-m > K-Mg (Gip-4 > K-Mg) – 9,29 ha
- TÁB-6/2. – Gip-m > K-Mg (Gip-4 > K-Mg) – 28,01 ha
- TÁB-6/3. – Gip-m > K-Mg (Gip-4 > K-Mg) – 18,49 ha
- TÁB-7. számú módosítás: A 131/1-es, a 90-es és a 138/1-es hrsz.-ú Vt jelű településközpont vegyes terület és Lke jelű kertvárosias lakóterületek átsorolása K-V jelű különleges vízműterületbe
- TÁB-7/1. – Vt > K-V (Vt-1 > K-V) – 0,14 ha
- TÁB-7/2. – Lke > K-V (Lke-1 > K-V) – 0,16 ha
- TÁB-7/3. – Lke > K-V (Lke-1 > K-V) – 0,24 ha
- TÁB-8. számú módosítás: A 2822-es hrsz.-ú Gip jelű ipari gazdasági terület átsorolása K-Sz jelű különleges szennyvíztisztító területbe
- TÁB-8. – Gip > K-Sz (Gip-5 > K-Sz) – 1,28 ha
- TÁB-9. számú módosítás: Az intézmények területének átsorolása a Vt jelű településközpont vegyes területből Vi jelű intézmény területbe
- TÁB-9. – Vt > Vi (Vt-1 > Vi) – 4,30 ha
- TÁB-10. számú módosítás: A tervezett bölcsőde 1048/8-as és 1048/9-es hrsz.-ú ingatlanának átsorolása az Lke jelű kertvárosias lakóterületből Vi jelű intézmény területbe
- TÁB-10. – Lke > Vi (Lke-1 > Vi) – 0,21 ha
- TÁB-11. számú módosítás: Törölt módosítás!
- Átminősítések a beépítésre nem szánt területen (TÁ)
- TÁ-1. számú módosítás: A Duna-parton található honvédségi területek átsorolása Kb-H jelű beépítésre nem szánt különleges területbe
- TÁ-1. – Mgy > Kb-H (Má-gy > Kb-H) – 37,14 ha
- TÁ-2. számú módosítás: Törölt módosítás!
- TÁ-3. számú módosítás: A Bajcsy-Zsilinszky Endre utca mentén fekvő 042/1-es és 042/2-es hrsz.-ú ingatlanok besorolása Kb-Mg jelű beépítésre nem szánt különleges területbe
- TÁ-3. – ? > Kb-Mg (? > Kb-Mg) – 1,21 ha
- TÁ-4. számú módosítás: A Bajcsy-Zsilinszky Endre utcától keletre fekvő a 050/3, 050/4, 050/6, 050/7-es hrsz.-ú ingatlanok átsorolása a mezőgazdasági területből Kb-Mg jelű beépítésre nem szánt különleges területbe
- TÁ-4. – Mgy > Kb-Mg (Má-á > Kb-Mg) – 3,64 ha
- TÁ-5. számú módosítás: A Bajcsy-Zsilinszky Endre utcától keletre fekvő a 046-os hrsz.-ú ingatlan átsorolása a mezőgazdasági területből Kb-V jelű beépítésre nem szánt különleges vízbázis területbe
- TÁ-5. – Mgy > Kb-V (Má-á > Kb-V) – 1,59 ha
- TÁ-6. számú módosítás: Az 1 ha-nál kisebb kiterjedésű zöldterületek Zkp jelű, közpark elnevezésű területből Zkk jelű közkert nevű területbe sorolása
- TÁ-6/1. – Zkp > Zkk (Zkp > Zkk-1) – 0,40 ha
- TÁ-6/2. – Zkp > Zkk (Zkp > Zkk-1) – 0,22 ha

- TÁ-6/3. – Zkp > Zkk (Zkp > Zkk-1) – 0,82 ha
- TÁ-6/4. – Zkp > Zkk (Zkp > Zkk-1) – 0,20 ha
- TÁ-6/5. – Zkp > Zkk (Zkp > Zkk-1) – 0,32 ha
- TÁ-6/6. – Zkp > Zkk (Zkp > Zkk-1) – 0,06 ha
- TÁ-7. számú módosítás: A település belterületén jelenleg más övezetbe sorolt, zöldfelületek átsorolása Zkk jelű közkert, vagy Zkp jelű közpark területbe
- TÁ-7/1. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,19 ha
- TÁ-7/2. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,04 ha
- TÁ-7/3. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,07 ha
- TÁ-7/4. – KÖu > Zkp (KÖu > Zkp) – 1,26 ha
- TÁ-7/5. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,08 ha
- TÁ-7/6. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,10 ha
- TÁ-7/7. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,24 ha
- TÁ-7/8. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,19 ha
- TÁ-7/9. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,09 ha
- TÁ-7/10. – KÖu > Zkk (KÖu > Zkk-2) – 0,34 ha
- TÁ-8. számú módosítás: A Rákóczi Ferenc utca menti Zkp jelű zöldterületbe sorolt 1370/34-es hrsz.-ú telek és a 1369-es hrsz.-ú közterület egy részének átsorolása KÖu jelű közlekedési területbe a valós területhasználat alapján
- TÁ-8. – Zkp > KÖu (Zkp > KÖu) – 0,20 ha
- TÁ-9. számú módosítás: A 0245/16 hrsz.-ú telken meglévő, üzemtervezett erdőterületek átsorolása Ev jelű védőerdőterületbe az Országos Erdőállomány Adattár lehatárolásai alapján
- TÁ-9. – KÖu > Ev (KÖu-ap > Ev) – 2,68 ha
- TÁ-10. számú módosítás: A 0262/1-es, 0146/35-ös hrsz.-ú telkek egy részének, és a 0118/1, 0191/15-18, 0204/14, 0189/4-es hrsz.-ú telkek átsorolása Má jelű általános mezőgazdasági területből E jelű erdőterületbe az Országos Erdőállomány Adattár lehatárolása alapján
- TÁ-10/1. – Má > Ev (Má-á > Ev) – 35,55 ha
- TÁ-10/2. – Má > Eg (Má-á > Eg) – 0,04 ha
- TÁ-10/3. – Má > Ev (Má-á > Ev) – 0,03 ha
- TÁ-10/4. – Má > Eg (Má-á > Eg) – 4,67 ha
- TÁ-10/5. – Má > Ev (Má-á > Ev) – 0,71 ha
- TÁ-10/6. – Má > Ev (Má-á > Ev) – 1,11 ha
- TÁ-11. számú módosítás: A 0270/2, 0238/9-11, 0113/7-es hrsz.-ú telkek egy részének, és a 0259/16, a 0259/18, a 0257/1, 0280/02-03, a 0280/12-20, a 0280/25, a 0107/3, 0146/2-3-as hrsz.-ú telkek átsorolása E jelű erdőterületből Má jelű általános mezőgazdasági területbe a valós tájhasználatnak megfelelően
- TÁ-11/1. – E > Má-á (Ev > Má-á) – 2,42 ha
- TÁ-11/2. – E > Má-á (Ev > Má-á) – 6,94 ha
- TÁ-11/3. – E > Má-á (Eg > Má-á) – 21,90 ha
- TÁ-11/4. – E > Má-á (Ev > Má-á) – 10,11 ha
- TÁ-11/5. – E > Má-á (Ev > Má-á) – 30,51 ha
- TÁ-11/6. – E > Má-á (Eg > Má-á) – 27,98 ha
- TÁ-11/7. – E > Má-á (Eg > Má-á) – 2,49 ha
- TÁ-12. számú módosítás: A 0259/15-ös és a 0259/17-es hrsz.-ú telkek átsorolása E jelű erdőterületből Má-gy jelű gyepgazdálkodási mezőgazdasági területbe a valós tájhasználatnak megfelelően
- TÁ-12. – E > Má-gy (Ev > Má-gy) – 0,35 ha

- **TÁ-13. számú módosítás:** A 0259/19, 0259/21, 0113/3-as hrsz.-ú telkek átsorolása Má jelű általános mezőgazdasági területből Má-gy jelű gyepgazdálkodási mezőgazdasági területbe a valós tájhasználatnak megfelelően
- TÁ-13/1. – Má > Má-gy (Má-á > Má-gy) – 0,24 ha
- TÁ-13/2. – Má > Má-gy (Má-f > Má-gy) – 5,15 ha
- **TÁ-14. számú módosítás:** A 1309-es hrsz.-ú közterület átsorolása V jelű vízgazdálkodási területből KÖu jelű közúti közlekedési területbe a valós területhasználatnak megfelelően
- TÁ-14. – V > KÖu (V > KÖu) – 0,45 ha
- **TÁ-15. számú módosítás:** A 0283 hrsz.-ú földrészlet és a Duna folyam egy szakasza, valamint a 040-es hrsz.-ú közterület egy részének átsorolása V jelű vízgazdálkodási területből E-V jelű vízgazdálkodási célú erdőterületbe a valós tájhasználatnak és az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásának megfelelően
- TÁ-15/1. – V > E-V (V > E-V) – 14,45 ha
- TÁ-15/2. – V > E-V (V > E-V) – 5,76 ha
- TÁ-15/3. – V > E-V (V > E-V) – 6,66 ha
- TÁ-15/4. – V > E-V (V > E-V) – 1,86 ha
- **TÁ-16. számú módosítás:** A 045/3-5, 048/1-4, 050/12-13 hrsz.-ú telkek átsorolása Mgy jelű mezőgazdasági gyepterületből Má-ko jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági területbe.
- TÁ-16. – Mgy > Má-ko (Má-á > Má-ko) – 37,84 ha
- **TÁ-17. számú módosítás:** A 055/1-2-es hrsz.-ú telkek átsorolása E jelű erdőterületből Má-ko jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági területbe
- TÁ-17. – E > Má-ko (Ev > Má-ko) – 19,50 ha
- **TÁ-18. számú módosítás:** Az Országos Erdőállomány Adattárban üzemtervezett erdőként szereplő 062/1 hrsz.-ú telek átsorolása Mgy jelű mezőgazdasági gyepterületből és KÖk jelű kötöttpályás közlekedési területből Ev jelű véderdő területbe
- TÁ-18/1. – Mgy > Ev (Má-gyt > Ev) – 20,95 ha
- TÁ-18/2. – KÖk > Ev (Má-gyt > Ev) – 1,24 ha
- **TÁ-19. számú módosítás:** A 076/1-es hrsz.-ú telek egy részének átsorolása Mgy jelű külterjes mezőgazdasági gyepterületből a valós tájhasználatnak megfelelően Ev jelű véderdő és Tk jelű természetközeli területbe
- TÁ-19/1. – Mgy > Ev (Má-gyt > Ev) – 0,70 ha
- TÁ-19/2. – Mgy > Tk (Má-gyt > Tk) – 15,33 ha
- **TÁ-20. számú módosítás:** A 079-es hrsz.-ú telek, valamint a 0192/3 hrsz.-ú telek „a” alrészletének átsorolása E jelű erdőterületből Má-ko jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági területbe a valós tájhasználatnak és a természeti védeltségeknek megfelelően
- TÁ-20/1. – E > Má-ko (Eg > Má-ko) – 19,21 ha
- TÁ-20/2. – E > Má-ko (Eg > Má-ko) – 9,84 ha
- **TÁ-21. számú módosítás:** A 0186/3, 087/9, 0197/8 és a 0197/14-es hrsz.-ú telkek ökológiai folyosó által érintett részének, ill. jelenleg is gyepes területeinek átsorolása Má jelű általános mezőgazdasági területből Má-gy jelű mezőgazdasági gyepterületbe
- TÁ-21/1. – Má > Má-gy (Má-á > Má-gy) – 1,49 ha
- TÁ-21/2. – Má > Má-gy (Má-t > Má-gy) – 56,48 ha
- TÁ-21/3. – Má > Má-gy (Má-á > Má-gy) – 16,13 ha

- **TÁ-22. számú módosítás:** A 0161, 0174/2, 0204/12, 0197/14, 0176/4 és 0181-es hrsz.-ú telkek átsorolása Má jelű általános mezőgazdasági területből Ev jelű véderdő területbe a valós tájhasználatnak megfelelően
- | | |
|--------------------------------|-----------|
| TÁ-22/1. – Má > Ev (Má-á > Ev) | – 1,85 ha |
| TÁ-22/2. – Má > Ev (Má-á > Ev) | – 0,34 ha |
| TÁ-22/3. – Má > Ev (Má-á > Ev) | – 0,47 ha |
| TÁ-22/4. – Má > Ev (Má-á > Ev) | – 0,69 ha |
| TÁ-22/5. – Má > Ev (Má-á > Ev) | – 0,93 ha |
- **TÁ-23. számú módosítás:** A 0164/2-es hrsz.-ú telek átsorolása Mgy jelű mezőgazdasági gyepterületből Má-á jelű általános mezőgazdasági területbe a valós tájhasználatnak megfelelően
- | | |
|------------------------------------|-----------|
| TÁ-23. – Mgy > Má-á (Má-gy > Má-á) | – 2,65 ha |
|------------------------------------|-----------|
- **TÁ-24. számú módosítás:** A 0141/1-es hrsz.-ú telek az országos ökológiai hálózat magterülete által érintett a, b, f, g, h, és j alrészleteinek átsorolása Mgy jelű mezőgazdasági gyepterületből Tk jelű természetközeli területbe
- | | |
|---------------------------------|------------|
| TÁ-24. – Mgy > Tk (Má-gyt > Tk) | – 41,67 ha |
|---------------------------------|------------|
- **TÁ-25. számú módosítás:** A 0139/1-71, 0141/2-8, 0144/1-70, 0146/4-32, 0147-es hrsz.-ú telkek átsorolása Má jelű általános mezőgazdasági területből, valamint a 0150 hrsz.-ú telek átsorolása E jelű tervezett erdőterületből Má-ko jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági területbe
- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| TÁ-25/1. – Má > Má-ko (Má-ft > Má-ko) | – 174,45 ha |
| TÁ-25/2. – Má > Má-ko (Má-t > Má-ko) | – 68,86 ha |
| TÁ-25/3. – E > Má-ko (Ev > Má-ko) | – 7,41 ha |
- **TÁ-26. számú módosítás:** A 0197/13-as hrsz.-ú telek valamint a 0197/14-es és 0197/18-as hrsz.-ú telkek egy részének átsorolása Má-á jelű általános mezőgazdasági területbe és Tk jelű természetközeli területbe a valós tájhasználatnak megfelelően
- | | |
|----------------------------------|-----------|
| TÁ-26/1. – E > Má-á (Ev > Má-á) | – 0,35 ha |
| TÁ-26/2. – E > Tk (Ev > Tk) | – 0,29 ha |
| TÁ-26/3. – Má-á > Tk (Má-á > Tk) | – 0,59 ha |
- **TÁ-27. számú módosítás:** A 0197/18, 0186/1, 0186/3, 0215/1, 0218-as hrsz.-ú mocsaras, nedves élőhelyek átsorolása M jelű mezőgazdasági, E jelű erdő- és V jelű vízgazdálkodási területből Tk jelű természetközeli területbe
- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| TÁ-27/1. – Má > Tk (Má-á > Tk) | – 0,83 ha |
| TÁ-27/2. – E > Tk (Ev > Tk) | – 0,97 ha |
| TÁ-27/3. – V > Tk (V > Tk) | – 1,64 ha |
| TÁ-27/4. – Mgy > Tk (Má-gyt > Tk) | – 0,27 ha |
| TÁ-27/5. – Má > Tk (Má-á > Tk) | – 0,47 ha |
| TÁ-27/6. – V > Tk (V > Tk) | – 1,80 ha |
| TÁ-27/7. – V > Tk (V > Tk) | – 1,44 ha |
- **TÁ-28. számú módosítás:** A 0218-as hrsz.-ú telek egy részének átsorolása E jelű tervezett erdőterületből Má-á jelű általános mezőgazdasági területbe, valamint KÖu jelű közúti közlekedési területbe
- | | |
|-------------------------------|-----------|
| TÁ-28. – E > Má-á (Ev > Má-á) | – 4,06 ha |
|-------------------------------|-----------|
- **TÁ-29. számú módosítás:** A 0213/1-es hrsz.-ú telek átsorolása Zkp jelű közpark területéből Má-gy jelű mezőgazdasági gyepterületbe
- | | |
|------------------------------------|-----------|
| TÁ-29. – Zkp > Má-gy (Zkp > Má-gy) | – 4,00 ha |
|------------------------------------|-----------|

- **TÁ-30. számú módosítás:** Az erdőterületek átsorolása az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő elsődleges rendeltetésük alapján:

A 0106, 0100, 0146/33-35, 0192/8-as hrsz.-ú telkek, valamint a 0102, a 0112, a 0113/7-es hrsz.-ú telkek egy részének átsorolása Eg jelű gazdasági erdőterületből Ev jelű véderdő területbe

A 0263/1, 0263/3, 0267, 0270/1, 0270/4, 0277/2, 0277/4, 0197/19-22, 0192/1, 0215/10-11, 0215/14, 0225/29, 0225/32, 2838-as hrsz.-ú telkek, valamint a 0277/6-7, 0280/8-as hrsz.-ú telkek egy részének átsorolása Ev jelű véderdőterületből Eg jelű gazdasági erdőterületbe

A 0282-es és a 0280/5-ös hrsz.-ú telkek átsorolása Et jelű védett erdőterületből Ev jelű véderdő területbe

TÁ-30/1. – E > Ev (Eg > Ev)	– 27,47 ha
TÁ-30/2. – E > Ev (Eg > Ev)	– 6,80 ha
TÁ-30/3. – E > Ev (Eg > Ev)	– 4,28 ha
TÁ-30/4. – E > Ev (Eg > Ev)	– 15,76 ha
TÁ-30/5. – E > Eg (Ev > Eg)	– 1,25 ha
TÁ-30/6. – E > Eg (Ev > Eg)	– 3,14 ha
TÁ-30/7. – E > Eg (Ev > Eg)	– 4,40 ha
TÁ-30/8. – E > Eg (Ev > Eg)	– 10,29 ha
TÁ-30/9. – E > Eg (Ev > Eg)	– 6,29 ha
TÁ-30/10. – E > Eg (Ev > Eg)	– 3,97 ha
TÁ-30/11. – E > Eg (Ev > Eg)	– 1,29 ha
TÁ-30/12. – E > Eg (Ev > Eg)	– 0,94 ha
TÁ-30/13. – E > Eg (Ev > Eg)	– 0,55 ha
TÁ-30/14. – E > Ev (Et > Ev)	– 45,07 ha

- **TÁ-31. számú módosítás:** A 058/2-4-es és a 077/2-es hrsz.-ú telkek átsorolása Et jelű védett és Ev jelű véderdő területből E-V jelű vízgazdálkodási erdőterületbe

TÁ-31/1. – E > E-V (Et > E-V)	– 4,91 ha
TÁ-31/2. – E > E-V (Et > E-V)	– 4,94 ha
TÁ-31/3. – E > E-V (Et > E-V)	– 3,05 ha
TÁ-31/4. – E > E-V (Et > E-V)	– 4,96 ha

- **TÁ-32. számú módosítás:** A 0211/4 hrsz.-ú telek, és a 0209, 0211/1 hrsz.-ú telkek egy részének átsorolása Mk jelű korlátozott mezőgazdasági területből Tk jelű természetközeli területté, valamint a 0211/1 hrsz.-ú telek egy részének átsorolása Mk jelű korlátozott mezőgazdasági területből Má-á jelű általános mezőgazdasági területté

TÁ-32/1. – Mk > Tk (Mko-1 > Tk)	– 18,20 ha
TÁ-32/2. – Mk > Má-á (Mko-1 > Má-á)	– 4,92 ha

- **TÁ-33. számú módosítás:** A 1761/16 és a 1762 hrsz.-ú telkek egy részének átsorolása Zkp jelű zöldterületből KÖu jelű közlekedési területté

TÁ-33. – Zkp > KÖu (Zkp > KÖu)	– 0,14 ha
--------------------------------	-----------

- **TÁ-34. számú módosítás:** A 033/1 hrsz.-ú telek átsorolása KÖu jelű közlekedési területből és Gip jelű ipari területből Ev jelű véderdővé

TÁ-34/1. – KÖu > Ev (KÖu > Ev)	– 0,13 ha
TÁ-34/2. – Gip > Ev (Gip-1 > Ev)	– 0,12 ha

- **TÁ-35. számú módosítás:** A 0212/4 hrsz.-ú telek egy részének átsorolása M-1 jelű mezőgazdasági területből, valamint a 0191/1-2, 0191/4-14, 0191/19-29 hrsz.-ú telkek, a

0115/1-22 hrsz.-ú telkek, a 0162/1-38; valamint a 0164/3-18 hrsz.-ú telek átsorolása Má-f jelű mezőgazdasági területből Má-á jelű általános mezőgazdasági területté.

TÁ-35/1. – Má > Má-á (M-1 > Má-á)	– 22,21 ha
TÁ-35/2. – Má > Má-á (Má-f > Má-á)	– 137,33 ha
TÁ-35/3. – Má > Má-á (Má-f > Má-á)	– 23,53 ha
TÁ-35/4. – Má > Má-á (Má-f > Má-á)	– 102,37 ha

- **Egyéb módosítások (TE)**

- **TE-1. számú módosítás:** A területfelhasználási egységek és az övezetek jelölésének módosítása a hatályban lévő jogszabályoknak megfelelően

8. számú melléklet a/2022 (VI.21.) határozathoz

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településeken a tervezett fejlesztések, beruházások lehetőségét alapvetően a hatályban lévő magasabb szintű tervek határozzák meg. Az Ercsi város teljes közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközök felülvizsgálatának, módosításának területrendezési szempontú elemzése érdekében az alábbi területrendezési terveket vizsgáltuk meg.

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (a továbbiakban Trtv)
- Fejér Megye Közgyűlése 7/2020.(II.28.) rendelete Fejér megye Területrendezési Tervéről (a továbbiakban FmTrT)

E két magasabb szintű jogszabály jelentős mértékben meghatározza a települések területhasználati lehetőségeit, műszaki infrastruktúra-hálózatait, amelyeket a településrendezési tervek felülvizsgálata és módosítása során figyelembe kell venni.

A javasolt módosítások közül az új beépítésre szánt területek kijelölésére (TB), a beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területté történő visszaminősítésekre (TV) és az átminősítésekre (TÁB, TÁ) irányuló módosítások részletes vizsgálata szükséges, mivel csupán azok járnak területfelhasználási kategória-váltással.

Területfelhasználás

A Trtv. 2018. év decemberében elfogadott Szerkezeti tervlapja szerint Ercsi közigazgatási területének legnagyobb része a mezőgazdasági területfelhasználású térségbe tartozik. Ercsi város belterülete és beépítésre szánt területei az ország szerkezeti tervén települési térségbe soroltak, az erdőterületek az erdőgazdálkodási térség részét képezik. Vízgazdálkodási térségbe sorolt a Duna, a Rába- és a Szent László-patak valamint a Váli-víz keskeny sávja, valamint a horgásztavak vízfelületei.

A Trtv. 91. § (1) bekezdés b) pontja szerint a területfelhasználás vonatkozásában a FmTrT-ben meghatározott kategóriákat kell figyelembe venni az alábbiak szerint.

A Fejér megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020.(II.28.) rendelet Szerkezeti terve térségi területfelhasználási kategóriákat különböztet meg. Ercsi beépített és beépítésre szánt területei a települési térség elnevezésű területfelhasználási kategóriába sorolt. A települési térségen kívül Ercsi külterületének jelentős része a mezőgazdasági térségbe tartozik, amelyen belül az erdőfoltok az erdőgazdálkodási térség részét képezik. A településen összesen három nagyobb erdőterésbe tartozó összefüggő erdőterület figyelhető meg, az egyik a MOL védőerdő területe, a második a Dunaparti ártéri erdősáv, a harmadik a Kis-Duna által alkotott Ercsi-szigeten található erdő. A patakok völgye és a horgásztavak egy része a Dunához hasonlóan a vízgazdálkodási térségbe sorolt.

Az FmTrT területfelhasználási kategóriáinak területnagyságait figyelembevételével az Ercsire vonatkozó területi mérleg értékei az alábbiak:

1.	Ercsi	települési térség	1038	15,89
2.		erdőgazdálkodási térség	456	6,98
3.		mezőgazdasági térség	4659	71,34
4.		vízgazdálkodási térség	378	5,79

Közigazgatási terület összesen		6531	100,00
--------------------------------	--	------	--------

A 2018-2021. évi felülvizsgálat során javasolt módosítások az alábbi területfelhasználási kategóriákat érintik, a területi érintettséget a 9. melléklet tünteti fel:

települési térség	TB-8, TB-9, TB-12, TV-1, TV-3, TV-5, TV-6, TV-7, TV-8, TV-9, TÁB-1, TÁB-2, TÁB-3, TÁB-5, TÁB-7, TÁB-8, TÁB-9, TÁB-10, TÁ-6/1, TÁ-6/2, TÁ-6/3, TÁ-6/4, TÁ-6/5, TÁ-6/6, TÁ-7/1, TÁ-7/2, TÁ-7/3, TÁ-7/5, TÁ-7/6, TÁ-7/7, TÁ-7/8, TÁ-7/9, TÁ-8, TÁ-14, TÁ-30/11, TÁ-33, TÁ-34,
mezőgazdasági térség	TB-1, TB-4, TV-2, TV-10, TÁ-1, TÁ-3, TÁ-4, TÁ-5, TÁ-7/4, TÁ-7/10, TÁ-9, TÁ-11/1, TÁ-11/2, TÁ-11/3, TÁ-11/4, TÁ-11/5, TÁ-11/6, TÁ-11/7, TÁ-12, TÁ-13/1, TÁ-13/2, TÁ-16, TÁ-17, TÁ-19/2, TÁ-20/1, TÁ-20/2, TÁ-21/1, TÁ-21/2, TÁ-21/3, TÁ-22/1, TÁ-22/2, TÁ-22/3, TÁ-22/4, TÁ-22/5, TÁ-23, TÁ-24, TÁ-25/1, TÁ-25/2, TÁ-25/3, TÁ-26, TÁ-27/1, TÁ-27/2, TÁ-27/3, TÁ-27/4, TÁ-27/5, TÁ-27/6, TÁ-27/7, TÁ-28, TÁ-29, TÁ-30/2, TÁ-30/13, TÁ-30/14, TÁ-32/1, TÁ-32/2, TÁ-35-1, TÁ-35-2, TÁ-35-3, TÁ-35-4, TÁB-4, TÁB-6, Részben TÁ-15/1, TÁ-15/2, TÁ-32/1,
erdőgazdálkodási térség	TV-4, TÁ-10/1, TÁ-10/2, TÁ-10/3, TÁ-10/4, TÁ-10/5, TÁ-10/6, TÁ-15/3, TÁ-15/4, TÁ-18/1, TÁ-18/2, TÁ-19/1, TÁ-30/1, TÁ-30/3, TÁ-30/4, TÁ-30/5, TÁ-30/6, TÁ-30/7, TÁ-30/8, TÁ-30/9, TÁ-30/10, TÁ-30/12, TÁ-31/1, TÁ-31/2, TÁ-31/3, TÁ-31/4,
vízgazdálkodási térség	Részben TÁ-15/1, TÁ-15/2, TÁ-32/1,

• **A települési térség alakulása**

Az FmTrT Szerkezeti terve szerint **Ercsi városias települési térségbe tartozó területe 1038 ha.** Mivel a Trtv. 11. § d) pontja szerint „a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”, a javasolt módosítások a törvényi előírásoknak megfelelnek.

A Trtv. 12. § (3) bekezdésének előírása alapján a TB-1, a TB-8, a TB-9 és a TB-12. számú módosításhoz előírt kötelező zöldterület (0,23 ha) – a kijelölendő zöldterületek minimális egyenkénti nagyságára tekintettel – a TÁB-2. számú módosításnál ismertetett 0,77 ha nagyságú zöldterületen valósítható meg. A TB-4. jelű módosítás esetében 0,17 ha zöldterületet vagy védőerdőt kell kijelölni. Ezt a törvényi előírást a TB-4. számú módosítás területén belül kijelölt 0,02 ha nagyságú zöldterület és a 0,24 ha nagyságú védőerdő terület bőven teljesíti.

- A mezőgazdasági térség nagysága 4659 ha, amelynek 25 %-a 1164,75 ha.

A mezőgazdasági térségben fekvő mezőgazdasági területekből összesen $6,85 + 68,78 = 75,63$ ha kerül más területfelhasználási kategóriába, azaz a mezőgazdasági térség 1,62 %-a, tehát a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

$$1164,75 \text{ ha} > 75,63 \text{ ha}$$

- Az erdőgazdálkodási térség nagysága 456 ha, az erdők övezetének nagysága 455 ha, amelynek 5 %-a 22,75 ha. A hatályos TSZT-ben összesen 654,82 ha erdőterület van kijelölve.

Az erdők övezetéből összesen 0 ha kerül más területfelhasználási kategóriába, azaz az övezet 0 %-a, tehát a javasolt módosítás a törvényi előírásoknak megfelel.

$$22,75 \text{ ha} > 0 \text{ ha}$$

Mivel a módosítással érintett területek kivétel nélkül erdőterületté minősítésre vagy erdőterületek övezetei közötti átsorolásokra irányulnak az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő elsődleges rendeltetésük alapján, így az erdőterületek nagysága nem csökken és a törvényi előírásoknak az összes erdőgazdálkodási térséget érintő módosítás megfelel.

- A vízgazdálkodási térség nagysága 378 ha a TEIR alapján.

A vízgazdálkodási térség területén belül csak vízgazdálkodási célú erdőterület és természetközeli terület területfelhasználási egységek kerültek kijelölésre, így a fenti törvényi előírás betartása biztosított.

- A Térségi területi mérleg alakulása

Térségi terület-felhasználás	FmTrT (TEIR) szerint (ha)	FmTrT szerint (%)	Összes fejlesztési lehetőség BATrT szerint (ha)		TSZT módosító javaslat szerint felhasznált (ha)		További fejlesztési lehetőség (ha)
			Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	Beépít. szánt terület	Beépít. nem sz. terület	
Települési térség	1038	15,89					
Erdőgazdálkodási térség	456	6,98	bármely ter. felh. 22,75	erdő 432,25	0	0	bármely ter. felh. 22,75
Mezőgazdálkodási térség	4659	71,34	bármely ter. felh. 1164,75	Mg 3494,25	6,85	68,78	bármely ter. felh. 1089,12
Vízgazdálkodási térség	378	5,79				60,63	
Igazgatási terület összesen	6531	100,00					

A Településszerkezeti terv felülvizsgálata során az OTrT és az FmTrT országos és térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásai betartásra kerültek.

Műszaki infrastruktúra hálózat

• Országos Területrendezési Terv

A Trtv. alapján a műszaki infrastruktúra hálózatok közül a települést a nyugati határ közelében az **M6 autópálya, mint gyorsforgalmi út** nyomvonala érinti. A Duna vonalával közel párhuzamosan vezet át a város közigazgatási területének teljes hosszában végig húzódó **6. sz. főút**, északról Százhalombatta felől érkezve, délen pedig Iváncsa felé elhagyva a települést.

A nyugati közigazgatási határ közelében, de már Ercsi területét nem érintve, a szomszédos Baracska és Ráckeresztúr közigazgatási területén vezet keresztül a „(Horvátország) - Gyékényes térsége - Budapest [XI. kerület, Kelenföld] - Budapest [Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér] - Záhony térsége - (Ukrajna)” tervezett nagysebességű vasútvonal az OTrT 4/3. számú mellékletének 1. pontja szerint.

A törvény 4/3. számú mellékletének 2. pontja alapján a várost érinti a **40. sz. „Budapest [XI. kerület, Kelenföld] – Pécs” meglévő országos törzshálózati vasúti pálya**. Ugyanezen melléklet 3. pontja sorolja fel a **tervezett országos törzshálózati vasúti pályákat**, melyek közül a táblázat 2. sorában említett V0 Ercsi belterületétől délre, kelet-nyugati irányban szeli át a közigazgatási területet. A Budapestet délről kerülő vasútvonal, a **V0 tervezett nyomvonala** az alábbi településeket érinti: „Szárliget - Szár - Bodmér - Vértesacsa - Vereb - Baracska - Ercsi - Szigetszentmárton - Kiskunlacháza - Bugyi - Dabas - Újhartyán - Ceglédbercel”.

A vasútvonal a távlati tervek szerint Baracska felől érkezik, és a törvény 4/2. „A gyorsforgalmi és főúthálózat, a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak, valamint a vasúti törzshálózat távlati nagy hídjai a Dunán és a Tiszán” című mellékletében szereplő **távlati Duna-hidak** között, az „1.4. Tervezett vasúti híd” felsorolásában az 1. sorban szerepeltetett **„Ercsi - Ráckeve térsége” meghatározású hídon** kel majd át a Dunán Ráckeve, Szigetszentmárton irányába. Szintén a **tervezett elemek között** szerepel a jelenleg már kivitelezés alatt álló, a táblázat 13. sorában meghatározott **„Százhalombatta - Ráckeresztúr – Ercsi” országos törzshálózati vasúti pálya**, amely a meglévő vasútvonallal közel párhuzamosan vezet, attól kissé nyugatra.

Az új Trtv. szerint az **országos kerékpárút-törzshálózat tervezett elemei** közül két nyomvonal vezet Ercsi kül- és belterületén keresztül.

Az egyik az Euro Velo 6 számú nemzetközi kerékpárút, az **Alsó-Dunamente kerékpárútvonal 6.C jelű szakasza**, amely a 4/5. mellékletnek megfelelően a Százhalombatta - Ercsi - Dunaújváros - Dunaföldvár vonalon tervezett, a másik a Duna mentét a Budapest - Balaton kerékpárúttal összekötő **Felső-Dunamente kerékpárútvonal**, amely az **1.E néven** került a törvény mellékletét képező táblázatban felsorolásra. Ennek az útvonalnak az érintett települései az alábbiak: Tata - Etyek - (A 10. sz. Közép-Európa Vizei kerékpárútvonal Tordas - Etyek közötti szakasza) - Ercsi. A két nyomvonal Ercsi központjának környezetében találkozik egymással.

A Trtv. 4/8. melléklete sorolja fel a **villamosenergia-átviteli hálózat** távvezetékeit, amelyek között Ercsi közigazgatási területét a **„3. Meglévő 400 kV-os átviteli hálózat távvezetékek”** című táblázat 2. sorában meghatározott **„Albertirsa - Szigetcsép - Ercsi - Martonvásár”**, a **tervezett 400 kV-os távvezetékek között** a 6. sorban szereplő **„Ercsi térsége” elnevezésű vezeték** érinti. A törvény 17. § (3) bekezdése alapján az Ercsi térsége a település

közigazgatási területét vagy annak 25 km-es körzetét jelenti. A 4/9. mellékletben felsorolt **nemzetközi és hazai szénhidrogén-szállító vezetékek között szereplő „Vecsés - Majosháza - Szigetcsép - Ercsi”**; az **„Adony - Ercsi - Százhalombatta - Érd - Budapest [XXII. kerület]”; az „Ercsi - Százhalombatta” és az „Adony - Ercsi - Százhalombatta” elnevezésű nyomvonal egy-egy meglévő földgázszállító vezeték. A tervezett elemek között a „Városföld - Adony - Ercsi”; az „Ercsi - Győr” és az „Ercsi - Százhalombatta” vezetékek kerültek meghatározásra.**

A Trtv. 17. §-a alapján az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok fent ismertetett elemeit és az egyedi építményeket – az „Ercsi térsége” elnevezésű tervezett 400 kV-os távvezeték kivételével – Ercsi közigazgatási területét érintve, az országos és a megyei szerkezeti terv, valamint a településszerkezeti terv figyelembevételével, az engedélyezési eljárás során felmerülő ágazati szempontok és követelmények miatt szükséges korrekciókkal kell megvalósítani.

A településrendezési eszközökben az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok a Trtv. Szerkezeti terve alapján kerültek ábrázolásra.

- **Fejér Megye Területrendezési Terve (FmTrT)**

Fejér Megye Területrendezési Tervének Szerkezeti tervében a térségi műszaki infrastruktúra-hálózat elemét képezik a térségi szerepű összekötő utak, amelyek közül Ercsit a Ráckeresztúr, illetve az M6 autópálya csomópontja irányából érkező út érinti.

A Szerkezeti terven látható a **kompátkelőhely** jelölése is.

A települést az FmTrT Szerkezeti tervén **elsőrendű árvízvédelmi fővonal** is érinti a városközponttól délre, illetve egy másik a Dunától távolabb, amely szintén észak-déli irányban húzódik.

A település közigazgatási területén, a vasúttól keletre egy észak-dél irányban húzódó **térségi földgáz szállító vezeték** van a megyei szerkezeti terven. A közigazgatási területen több földgáz elosztó vezeték is húzódik.

A településrendezési eszközökben a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok az FmTrT Szerkezeti terve alapján kerültek ábrázolásra.

A 2018-2021. évi módosítások az országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózatokat nem érintik.

Térségi övezetek

A Trtv. 3. mellékletét képező Övezeti terv szerint Ercsi közigazgatási területét az **országos övezetek** közül

- az ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- az erdők övezete,
- a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, és
- a honvédelmi és katonai célú terület övezete

érinti.

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet mellékletei tartalmazzák az Országos Övezeti Terv kiegészítő övezeti terveit, az **országos övezetek** lehatárolásait, amelyek közül Ercsi közigazgatási területét az alábbiak érintik:

- a jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- az erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- a tájképvédelmi terület övezete,
- a vízminőség-védelmi terület övezete,

- a nagyvízi meder övezete.

Az országos övezetek pontos érintettségét a Településszerkezeti terv 10-28. számú mellékletei mutatják be.

A módosítások az alábbi országos övezeteket érintik:

A közigazgatási terület és a módosítással érintett területek térségi övezeti érintettsége az OTrT, a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet és az FmTrT alapján		
	Közigazgatási terület érintettsége	Módosítással érintett területek érintettsége
az országos ökológiai hálózat magterület övezete (ld. 10. számú melléklet)	+	TÁ-24;
az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete (ld. 10. számú melléklet)	+	TÁ-1, TÁ-3, TÁ-4, TÁ-5, TÁ-7/10/3, TÁ-11/7, TÁ-15/1,2,3,4, TÁ-16, TÁ-17, TÁ-18/1,2, TÁ-19/1,2, TÁ-20/1,2, TÁ-21/2, TÁ-25/1,2,3, TÁ-27/3,4,5, TÁ-30/1,2,3,4,9,12,13, TÁ-31/1,2,3,4, TÁ-35-2, TÁ-35-3;
a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ld. 11. számú melléklet)	+	TV-1; TÁB-3, TÁB-4; TÁ-9, TÁ-11/4, TÁ-21/3, TÁ-25/1,2;
az erdők övezete (ld. 12. számú melléklet)	+	TV-4; TÁ-9, TÁ-10/1, TÁ-14, TÁ-15/1,2,3, TÁ-18/1,2, TÁ-28, TÁ-30/1,2,3,6,7,12,16, TÁ-31/1,2,3,4;
a világörökség és világörökség várományos terület övezete (ld. 14. számú melléklet)	+	TÁB-1, TÁB-3; TV-10;
a honvédelmi és katonai célú terület övezete	+	TÁ-1;
a jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ld. 11. számú melléklet)	+	TV-1; TÁB-2; TÁ-10/3, TÁ-20/1, TÁ-21/1,3, TÁ-21/3, TÁ-22/1,2,5, TÁ-25/1, TÁ-28; TÁ-35/1,2,4;
az erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ld. 12. számú melléklet)	+	TÁ-27/7, TÁ-28;
a tájképvédelmi terület övezete (ld. 13. számú melléklet)	+	TV-2, TV-4; TÁB-6; TÁ-1, TÁ-4, TÁ-5, TÁ-7/4, TÁ-10/2,3, TÁ-11/5,6,7, TÁ-13/2, TÁ-15/1,2,3,4, TÁ-16, TÁ-17, TÁ-18/1,2, TÁ-19/1,2, TÁ-20/1,2, TÁ-21/1,2,3, TÁ-22/4,5, TÁ-24,

		TÁ-25/1,2, TÁ-27/1,2,3,4,5,6,7, TÁ-28, TÁ-29, TÁ-30/1,2,3,4,8,9,10,12, TÁ-31/1,3,4, TÁ-35-1, TÁ-35-3;
a vízminőség-védelmi terület övezete (ld. 15. számú melléklet)	+	TB-1, TB-9; TV-1, TV-2, TV-4, TV-7, TV-8; TÁB-1, TÁB-2, TÁB-3, TÁB-5, TÁB-6, TÁB-7, TÁB-8, TÁB-9, TÁB-10; TÁ-1, TÁ-3, TÁ-4, TÁ-5, TÁ-6/4,5,6, TÁ-7/3,4,5,6,7,8,9,10, TÁ-8, TÁ-10/1, TÁ-11/1,2,3,5,6, TÁ-12, TÁ-13/1, TÁ-14, TÁ-15/1,2,3,4, TÁ-16, TÁ-17, TÁ-18/1,2, TÁ-19/1,2, TÁ-20/1, TÁ-21/1, TÁ-22/1,2, TÁ-23, TÁ-25/1, TÁ-30/1,5,6,7,12,13, TÁ-31/1,2,3,4, TÁ-35/4;
a nagyvízi meder övezete (ld. 16. számú melléklet)	+	TV-2; TÁ-1, TÁ-3, TÁ-4, TÁ-5, TÁ-7/3,4, TÁ-15/1,2,3,4, TÁ-16, TÁ-17, TÁ-18/1,2, TÁ-19/1,2, TÁ-20/1, TÁ-30/12, TÁ-31/1,2,3,4;
az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övez.	+	
a rendszeresen belvízjárta terület övezete (ld. 17. számú melléklet)	+	TÁB-6, TÁB-8, TÁ-7/3, TÁ-7/10, TÁ-10/2, TÁ-11/6, TÁ-13/2, TÁ-21/1, TÁ-22/1, TÁ-22/2, TÁ-23, TÁ-30/1, TÁ-30/2, TÁ-30/13, TÁ-34, TÁ-35/3,4;
földtani veszélyforrás területének övezete	+	Nincs adat

Az FmTrT 6. § (3) bekezdése alapján az egyedileg meghatározott megyei övezetek (ld. 21-28. számú melléklet):

- Felzárkóztatandó belső periféria övezet,
- Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet,
- Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet,
- Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet,
- Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet,
- Majorsági térség övezete,
- Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete,
- Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete.

A Településszerkezeti terv módosítása során az OTrT és az FmTrT térségi övezetekre vonatkozó előírásai betartásra kerültek.

9-28. számú melléklet a/2022 (VI.21.) határozathoz

9. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a térségi területfelhasználási kategóriákkal az FmTrT Szerkezeti terve alapján;
10. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az országos ökológiai hálózat magterületének és ökológiai folyosójának övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
11. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
12. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az erdők övezetével és az erdőtelepítésre alkalmas terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
13. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a világörökség várományos területekkel és a világörökség várományos területek védőövezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
14. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a honvédelmi és katonai célú terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
15. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a tájképvédelmi terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
16. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a vízminőség-védelmi terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
17. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a nagyvízi meder övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
18. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége az ásványi nyersanyagvagyon övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
19. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a rendszeresen belvízjárta terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
20. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a földtani veszélyforrás terület övezetével az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
21. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a felzárkóztatandó belső periféria övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
22. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
23. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
24. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
25. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
26. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a majorsági térség övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
27. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;
28. számú melléklet: A módosításra javasolt területek érintettsége a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezettel az FmTrT térségi övezeti terve alapján;

29. számú melléklet a/2022 (VI.21.) határozathoz

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

A Biológiai Aktivitás Érték az egyes területfelhasználási egységek tekintetében jelen felülvizsgálat során az alábbiak szerint módosul:

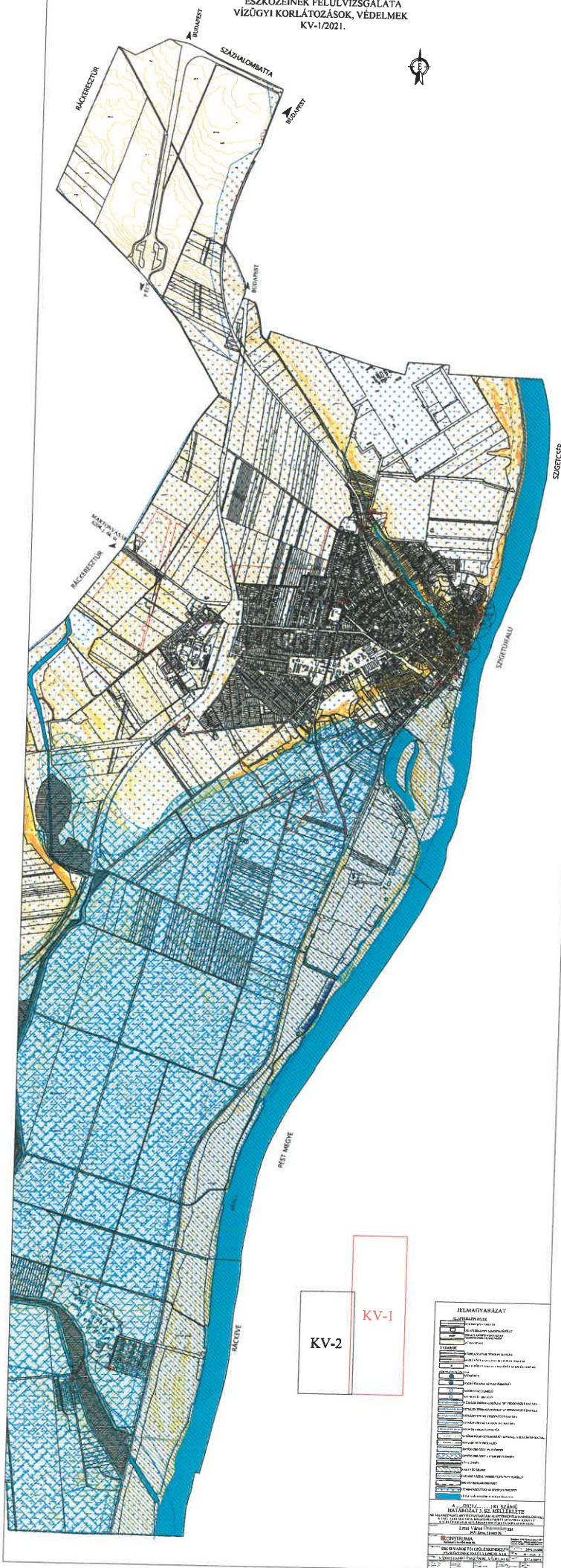
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁS ÖSSZES TERÜLETRE, ERCSI, 2021.								
Módosítás	Terület-felhaszn. módja változás előtt	Terület-felhaszn. módja változás után	Terület ha-ban	Érték-mutató változás előtt	Érték-mutató változás után	Aktivitás-érték változás előtt	Aktivitás-érték változás után	Aktivitás-érték változás összese n
TB-1/1.	Má	Lke	2,35	3,70	2,70	8,70	6,35	-2,35
TB-1/2.	Má	KÖu	0,48	3,70	0,60	1,78	0,29	-1,49
TB-4/1.	Má	Gksz	3,42	3,70	0,40	12,65	1,37	-11,28
TB-4/2.	Má	Köu	0,34	3,70	0,60	1,26	0,20	-1,06
TB-4/3.	Má	Zkk	0,02	3,70	6,00	0,07	0,12	0,05
TB-4/4.	Má	Ev	0,24	3,70	9,00	0,89	2,16	1,27
TB-8/1.	Köu	Gksz	4,27	0,60	0,40	2,56	1,71	-0,85
TB-8/2.	Köu	Zkk	0,11	0,60	6,00	0,07	0,66	0,59
TB-9/1.	Zkp	Vt	0,15	6,00	0,50	0,90	0,08	-0,83
TB-9/2.	Lke	Vt	0,11	2,70	0,50	0,30	0,06	-0,24
TB-12.	Zkp	Lke	0,02	6,00	2,70	0,12	0,05	-0,07
TV-1/1.	Lke	Má-á	33,81	2,70	3,70	91,29	125,10	33,81
TV-1/2.	Köu	Má-á	5,18	0,60	3,70	3,11	19,17	16,06
TV-2.	Gip	Kb-V	12,99	0,40	6,00	5,20	77,94	72,74
TV-3.	Lke	Zkk	2,14	2,70	6,00	5,78	12,84	7,06
TV-4.	Kt	Ev	9,75	3,00	9,00	29,25	87,75	58,50
TV-5.	Gip	Ev	0,18	0,40	9,00	0,07	1,62	1,55
TV-6/1.	Lke	Zkk	0,13	2,70	6,00	0,35	0,78	0,43
TV-6/2.	Lke	Köu	0,02	2,70	0,60	0,05	0,01	-0,04
TV-7.	Vt	Zkk	0,63	0,50	6,00	0,32	3,78	3,47
TV-8.	Vt	Zkk	0,06	0,50	6,00	0,03	0,36	0,33
TV-9.	Vt	Zkk	0,04	0,50	6,00	0,02	0,24	0,22
TV-10.	Gip	Má-á	9,36	0,40	3,70	3,74	34,63	30,89
TÁB-1.	Lf	Lke	31,67	2,40	2,70	76,01	85,51	9,50
TÁB-2.	Lke	Zkk	0,77	2,70	6,00	2,08	4,62	2,54
TÁB-3.	Lf,Lke	Vt	13,08	2,70	0,50	35,32	6,54	-28,78
TÁB-4.	Gksz	Gip-E	27,20	0,40	0,40	10,88	10,88	0,00
TÁB-5/1.	Vt	Gksz	0,23	0,50	0,40	0,12	0,09	-0,02
TÁB-5/2.	Lke	Gksz	2,09	2,70	0,40	5,64	0,84	-4,81
TÁB-5/3.	Lke	Eg	0,15	2,70	9,00	0,41	1,35	0,95
TÁB-6/1.	Gip	K-Mg	9,29	0,40	0,70	3,72	6,50	2,79
TÁB-6/2.	Gip	K-Mg	28,01	0,40	0,70	11,20	19,61	8,40
TÁB-6/3.	Gip	K-Mg	18,49	0,40	0,70	7,40	12,94	5,55
TÁB-7/1.	Vt	K-V	0,14	0,50	0,10	0,07	0,01	-0,06

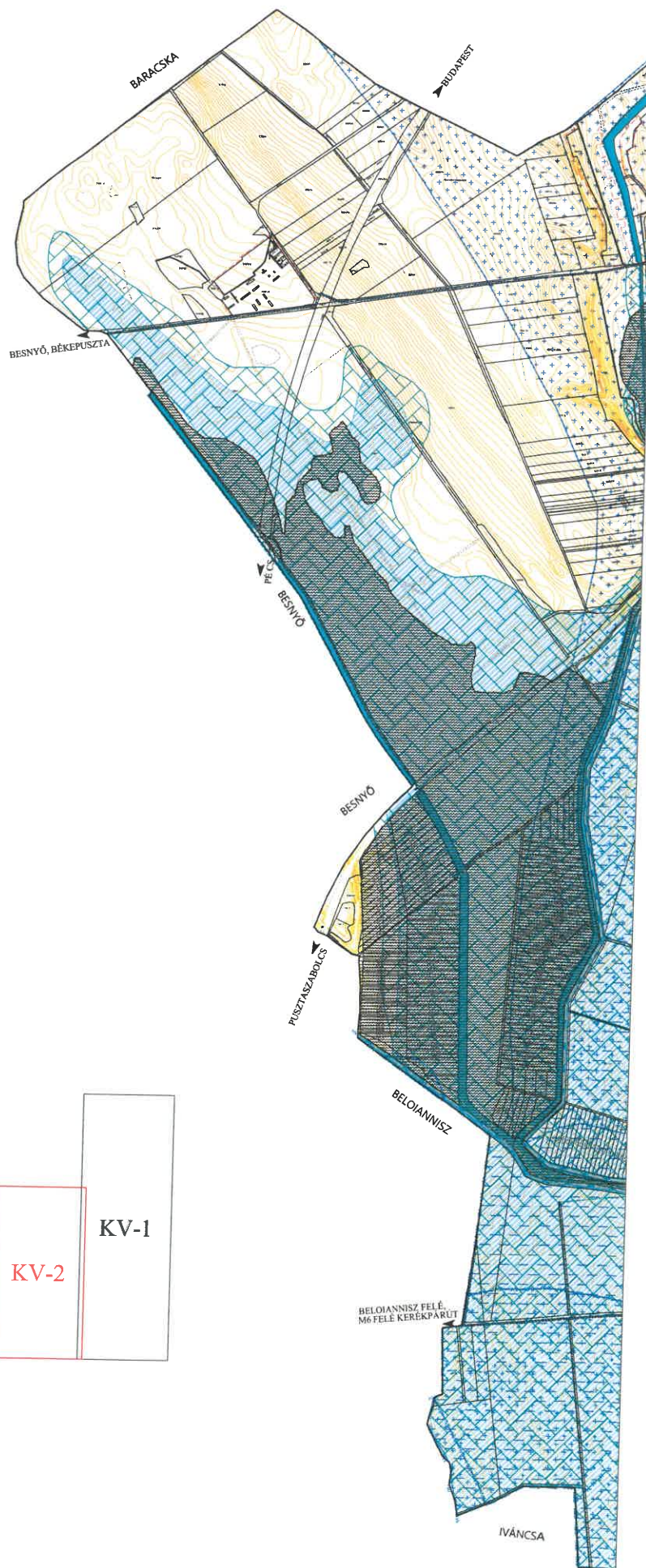
TÁB-7/2.	Lke	K-V	0,16	2,70	0,10	0,43	0,02	-0,42
TÁB-7/3.	Lke	K-V	0,24	2,70	0,10	0,65	0,02	-0,62
TÁB-8.	Gip	K-Sz	1,28	0,40	0,10	0,51	0,13	-0,38
TÁB-9.	Vt	Vi	4,30	0,50	0,50	2,15	2,15	0,00
TÁB-10.	Lke	Vi	0,21	2,70	0,50	0,57	0,11	-0,46
TÁ-1.	Mgy	Kb-H	37,14	3,00	3,20	111,42	118,85	7,43
TÁ-3.	?	Kb-Mg	1,21	0,00	6,00	0,00	7,26	7,26
TÁ-4.	Mgy	Kb-Mg	3,64	5,00	6,00	18,20	21,84	3,64
TÁ-5.	Mgy	Kb-V	1,59	5,00	6,00	7,95	9,54	1,59
TÁ-6/1.	Zkp	Zkk	0,40	6,00	6,00	2,40	2,40	0,00
TÁ-6/2.	Zkp	Zkk	0,22	6,00	6,00	1,32	1,32	0,00
TÁ-6/3.	Zkp	Zkk	0,82	6,00	6,00	4,92	4,92	0,00
TÁ-6/4.	Zkp	Zkk	0,20	6,00	6,00	1,20	1,20	0,00
TÁ-6/5.	Zkp	Zkk	0,32	6,00	6,00	1,92	1,92	0,00
TÁ-6/6.	Zkp	Zkk	0,06	6,00	6,00	0,36	0,36	0,00
TÁ-7/1.	KÖu	Zkk	0,19	0,60	6,00	0,11	1,14	1,03
TÁ-7/2.	KÖu	Zkk	0,04	0,60	6,00	0,02	0,24	0,22
TÁ-7/3.	KÖu	Zkk	0,07	0,60	6,00	0,04	0,42	0,38
TÁ-7/4.	KÖu	Zkp	1,26	0,60	6,00	0,76	7,56	6,80
TÁ-7/5.	KÖu	Zkk	0,08	0,60	6,00	0,05	0,48	0,43
TÁ-7/6.	KÖu	Zkk	0,10	0,60	6,00	0,06	0,60	0,54
TÁ-7/7.	KÖu	Zkk	0,24	0,60	6,00	0,14	1,44	1,30
TÁ-7/8.	KÖu	Zkk	0,19	0,60	6,00	0,11	1,14	1,03
TÁ-7/9.	KÖu	Zkk	0,09	0,60	6,00	0,05	0,54	0,49
TÁ-7/10.	KÖu	Zkk	0,34	0,60	6,00	0,20	2,04	1,84
TÁ-8.	Zkp	KÖu	0,20	6,00	0,60	1,20	0,12	-1,08
TÁ-9.	KÖu	Ev	2,68	0,60	9,00	1,61	24,12	22,51
TÁ-10/1.	Má	Ev	35,55	3,70	9,00	131,54	319,95	188,42
TÁ-10/2.	Má	Eg	0,04	3,70	9,00	0,15	0,36	0,21
TÁ-10/3.	Má	Ev	0,03	3,70	9,00	0,11	0,27	0,16
TÁ-10/4.	Má	Eg	4,67	3,70	9,00	17,28	42,03	24,75
TÁ-10/5.	Má	Ev	0,71	3,70	9,00	2,63	6,39	3,76
TÁ-10/6.	Má	Ev	1,11	3,70	9,00	4,11	9,99	5,88
TÁ-11/1.	E	Má-á	2,42	9,00	3,70	21,78	8,95	-12,83
TÁ-11/2.	E	Má-á	6,94	9,00	3,70	62,46	25,68	-36,78
TÁ-11/3.	E	Má-á	21,90	9,00	3,70	197,10	81,03	-116,07
TÁ-11/4.	E	Má-á	10,11	9,00	3,70	90,99	37,41	-53,58
TÁ-11/5.	E	Má-á	30,51	9,00	3,70	274,59	112,89	-161,70
TÁ-11/6.	E	Má-á	27,98	9,00	3,70	251,82	103,53	-148,29
TÁ-11/7.	E	Má-á	2,49	9,00	3,70	22,41	9,21	-13,20
TÁ-12.	E	Má-gy	0,35	9,00	5,00	3,15	1,75	-1,40
TÁ-13/1.	Má	Má-gy	0,24	3,70	5,00	0,89	1,20	0,31
TÁ-13/2.	Má	Má-gy	5,15	3,70	5,00	19,06	25,75	6,70
TÁ-14.	V	KÖu	0,45	6,00	0,60	2,70	0,27	-2,43
TÁ-15/1.	V	E-V	14,45	6,00	9,00	86,70	130,05	43,35
TÁ-15/2.	V	E-V	5,76	6,00	9,00	34,56	51,84	17,28

TÁ-15/3.	V	E-V	6,66	6,00	9,00	39,96	59,94	19,98
TÁ-15/4.	V	E-V	1,86	6,00	9,00	11,16	16,74	5,58
TÁ-16.	Mgy	Má-ko	37,84	5,00	6,00	189,20	227,04	37,84
TÁ-17.	E	Má-ko	19,50	9,00	6,00	175,50	117,00	-58,50
TÁ-18/1.	Mgy	Ev	20,95	5,00	9,00	104,75	188,55	83,80
TÁ-18/2.	Kök	Ev	1,24	5,00	6,00	6,20	7,44	1,24
TÁ-19/1.	Mgy	Ev	0,70	5,00	9,00	3,50	6,30	2,80
TÁ-19/2.	Mgy	Tk	15,33	5,00	8,00	76,65	122,64	45,99
TÁ-20/1.	E	Má-ko	19,21	9,00	6,00	172,89	115,26	-57,63
TÁ-20/2.	E	Má-ko	9,84	9,00	6,00	88,56	59,04	-29,52
TÁ-21/1.	Má	Má-gy	1,49	3,70	5,00	5,51	7,45	1,94
TÁ-21/2.	Má	Má-gy	56,48	3,70	5,00	208,98	282,40	73,42
TÁ-21/3.	Má	Má-gy	16,13	3,70	5,00	59,68	80,65	20,97
TÁ-22/1.	Má	Ev	1,85	3,70	9,00	6,85	16,65	9,81
TÁ-22/2.	Má	Ev	0,34	3,70	9,00	1,26	3,06	1,80
TÁ-22/3.	Má	Ev	0,47	3,70	9,00	1,74	4,23	2,49
TÁ-22/4.	Má	Ev	0,69	3,70	9,00	2,55	6,21	3,66
TÁ-22/5.	Má	Ev	0,93	3,70	9,00	3,44	8,37	4,93
TÁ-23.	Mgy	Má-á	2,65	5,00	3,70	13,25	9,81	-3,45
TÁ-24.	Mgy	Tk	41,67	5,00	8,00	208,35	333,36	125,01
TÁ-25/1.	Má	Má-ko	174,45	3,70	6,00	645,47	1046,70	401,24
TÁ-25/2.	Má	Má-ko	68,86	3,70	6,00	254,78	413,16	158,38
TÁ-25/3.	E	Má-ko	7,41	9,00	6,00	66,69	44,46	-22,23
TÁ-26/1.	E	Má-á	0,35	9,00	3,70	3,15	1,30	-1,86
TÁ-26/2.	E	Tk	0,29	9,00	8,00	2,61	2,32	-0,29
TÁ-26/3.	Má	Tk	0,59	3,70	8,00	2,18	4,72	2,54
TÁ-27/1.	Má	Tk	0,83	3,70	8,00	3,07	6,64	3,57
TÁ-27/2.	E	Tk	0,97	9,00	8,00	8,73	7,76	-0,97
TÁ-27/3.	V	Tk	1,64	6,00	8,00	9,84	13,12	3,28
TÁ-27/4.	Mgy	Tk	0,27	5,00	8,00	1,35	2,16	0,81
TÁ-27/5.	Má	Tk	0,47	3,70	8,00	1,74	3,76	2,02
TÁ-27/6.	V	Tk	1,80	6,00	8,00	10,80	14,40	3,60
TÁ-27/7.	V	Tk	1,44	6,00	8,00	8,64	11,52	2,88
TÁ-28.	E	Má-á	4,06	9,00	3,70	36,54	15,02	-21,52
TÁ-29.	Zkp	Má-gy	4,00	6,00	5,00	24,00	20,00	-4,00
TÁ-30/1.	E	Ev	27,47	9,00	9,00	247,23	247,23	0,00
TÁ-30/2.	E	Ev	6,80	9,00	9,00	61,20	61,20	0,00
TÁ-30/3.	E	Ev	4,28	9,00	9,00	38,52	38,52	0,00
TÁ-30/4.	E	Ev	15,76	9,00	9,00	141,84	141,84	0,00
TÁ-30/5.	E	Eg	1,25	9,00	9,00	11,25	11,25	0,00
TÁ-30/6.	E	Eg	3,14	9,00	9,00	28,26	28,26	0,00
TÁ-30/7.	E	Eg	4,40	9,00	9,00	39,60	39,60	0,00
TÁ-30/8.	E	Eg	10,29	9,00	9,00	92,61	92,61	0,00
TÁ-30/9.	E	Eg	6,29	9,00	9,00	56,61	56,61	0,00
TÁ-30/10.	E	Eg	3,97	9,00	9,00	35,73	35,73	0,00
TÁ-30/11.	E	Eg	1,29	9,00	9,00	11,61	11,61	0,00

TÁ-30/12.	E	Eg	0,94	9,00	9,00	8,46	8,46	0,00
TÁ-30/13.	E	Eg	0,55	9,00	9,00	4,95	4,95	0,00
TÁ-30/14.	E	Ev	45,07	9,00	9,00	405,63	405,63	0,00
TÁ-31/1.	E	E-V	4,91	9,00	9,00	44,19	44,19	0,00
TÁ-31/2.	E	E-V	4,94	9,00	9,00	44,46	44,46	0,00
TÁ-31/3.	E	E-V	3,05	9,00	9,00	27,45	27,45	0,00
TÁ-31/4.	E	E-V	4,96	9,00	9,00	44,64	44,64	0,00
TÁ-32/1.	Mk	Tk	18,20	6,00	8,00	109,20	145,60	36,40
TÁ-32/2.	Mk	Má-á	4,92	6,00	3,70	29,52	18,20	-11,32
TÁ-33.	Zkp	KÖu	0,14	6,00	0,60	0,84	0,08	-0,76
TÁ-34/1.	KÖu	Ev	0,13	0,60	9,00	0,08	1,17	1,09
TÁ-34/2.	Gip	Ev	0,12	0,40	9,00	0,05	1,08	1,03
TÁ-35/1.	Má	Má-á	22,21	3,70	3,70	82,18	82,18	0,00
TÁ-35/2.	Má	Má-á	137,33	3,70	3,70	508,12	508,12	0,00
TÁ-35/3.	Má	Má-á	23,53	3,70	3,70	87,06	87,06	0,00
TÁ-35/4.	Má	Má-á	102,37	3,70	3,70	378,77	378,77	0,00
Aktivitás érték változás								848,94

A fenti értékeket összesítve a jelenlegi módosítás után a település tovább „görgethető” biológiai aktivitás értéke 848,94 pont!



[illegible][illegible]

K-1

FILM MARGARAT	
1.	2.
3.	4.
5.	6.
7.	8.
9.	10.
11.	12.
13.	14.
15.	16.
17.	18.
19.	20.
21.	22.
23.	24.
25.	26.
27.	28.
29.	30.
31.	32.
33.	34.
35.	36.
37.	38.
39.	40.
41.	42.
43.	44.
45.	46.
47.	48.
49.	50.
51.	52.
53.	54.
55.	56.
57.	58.
59.	60.
61.	62.
63.	64.
65.	66.
67.	68.
69.	70.
71.	72.
73.	74.
75.	76.
77.	78.
79.	80.
81.	82.
83.	84.
85.	86.
87.	88.
89.	90.
91.	92.
93.	94.
95.	96.
97.	98.
99.	100.

RÁCKERESTJÚR

[illegible]

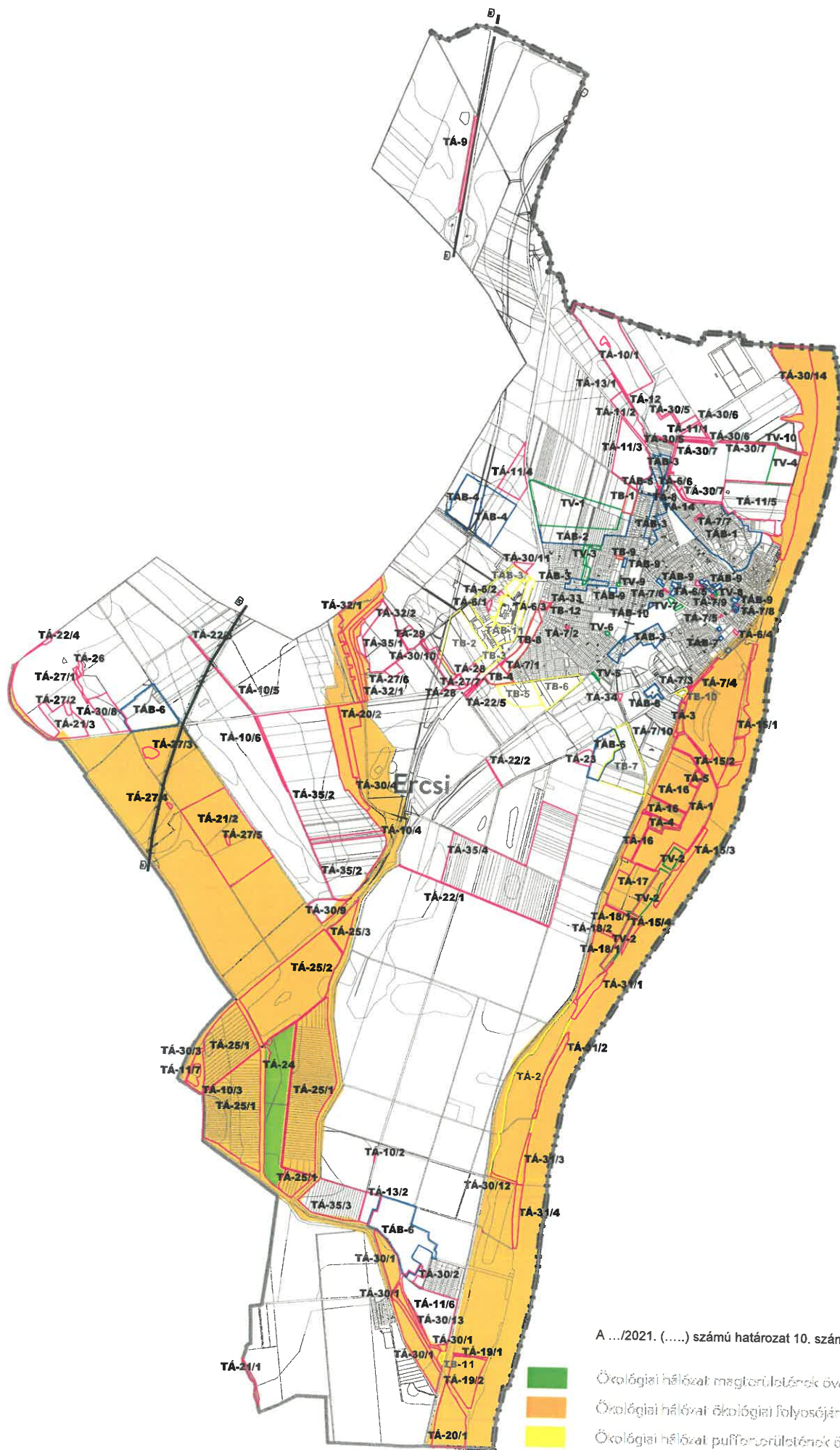
<p>A/2021.(...) KI SZÁMÚ HATÁROZAT 2. SZ. MELLÉKLETE AZ ÁLLAMPOLGÁRSÁGI ÉS AZ IDEGENPOLGÁRSÁGI ÉS VÁLLALKOZÁSI TÖRZSOK ÉS VÁLLALKOZÓK TÖRZSOKÁRÓL ÉS A TÖRZSOKI TAGSÁG MEGHELYEZÉSÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL ÉS A TÖRZSOKI TAGSÁG VÁROSPOLGÁRSÁGI CÉP (C/P) KÉPZÉSÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL</p>	
<p>Tárgy: Ercsi Város Önkormányzat 2451 Ercsi, 76. utca 20.</p>	<p>Száma: 100/2021. (XII. 16.) Módosított: 100/2021. (XII. 16.) Hatályos: 2021. december 16. napjától Független: K/2021.</p>
<p>KONSTRUKTÍV ERCSI VÁROS TELEPÜLÉSERENDEZÉSI ÉS SZÉKSZABÁLYOZÁSI ELŐZMÉNYE KÖRÜLTOZÁSOK, VÉDELMEK</p>	<p>1. melléklet 2. melléklet 3. melléklet 4. melléklet 5. melléklet 6. melléklet 7. melléklet 8. melléklet 9. melléklet 10. melléklet 11. melléklet 12. melléklet 13. melléklet 14. melléklet 15. melléklet 16. melléklet 17. melléklet 18. melléklet 19. melléklet 20. melléklet 21. melléklet 22. melléklet 23. melléklet 24. melléklet 25. melléklet 26. melléklet 27. melléklet 28. melléklet 29. melléklet 30. melléklet 31. melléklet 32. melléklet 33. melléklet 34. melléklet 35. melléklet 36. melléklet 37. melléklet 38. melléklet 39. melléklet 40. melléklet 41. melléklet 42. melléklet 43. melléklet 44. melléklet 45. melléklet 46. melléklet 47. melléklet 48. melléklet 49. melléklet 50. melléklet 51. melléklet 52. melléklet 53. melléklet 54. melléklet 55. melléklet 56. melléklet 57. melléklet 58. melléklet 59. melléklet 60. melléklet 61. melléklet 62. melléklet 63. melléklet 64. melléklet 65. melléklet 66. melléklet 67. melléklet 68. melléklet 69. melléklet 70. melléklet 71. melléklet 72. melléklet 73. melléklet 74. melléklet 75. melléklet 76. melléklet 77. melléklet 78. melléklet 79. melléklet 80. melléklet 81. melléklet 82. melléklet 83. melléklet 84. melléklet 85. melléklet 86. melléklet 87. melléklet 88. melléklet 89. melléklet 90. melléklet 91. melléklet 92. melléklet 93. melléklet 94. melléklet 95. melléklet 96. melléklet 97. melléklet 98. melléklet 99. melléklet 100. melléklet</p>



A .../2021. (.....) számú határozat 9. számú melléklete

Térképi területfelhasználási kategóriák

- Freizejturisztikai terület
- Lakóterület
- Vízgazdálkodási terület
- Települési terület
- Sajátos területfelhasználási terület

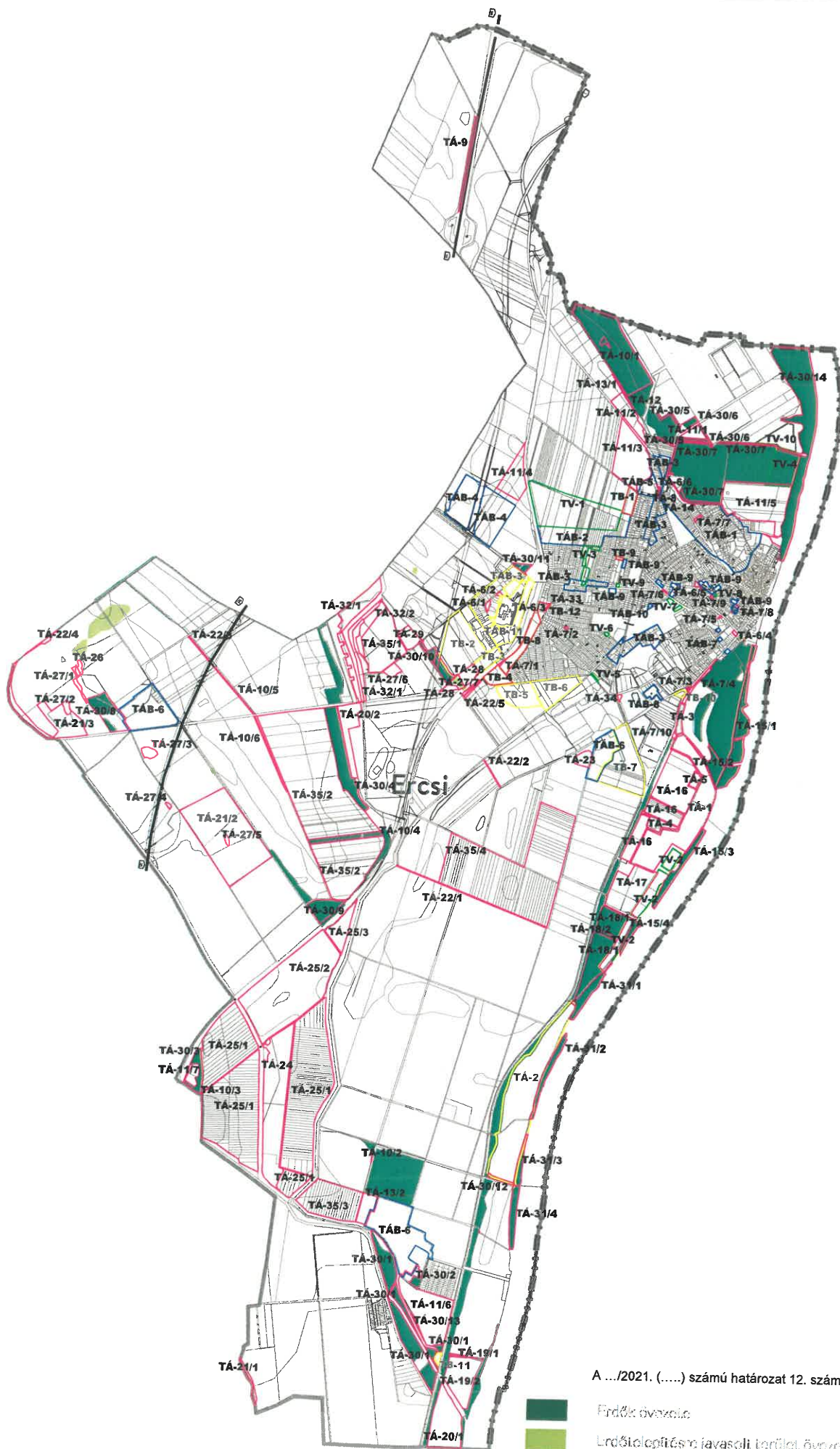


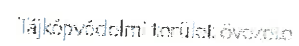
A .../2021. (....) számú határozat 10. számú melléklete

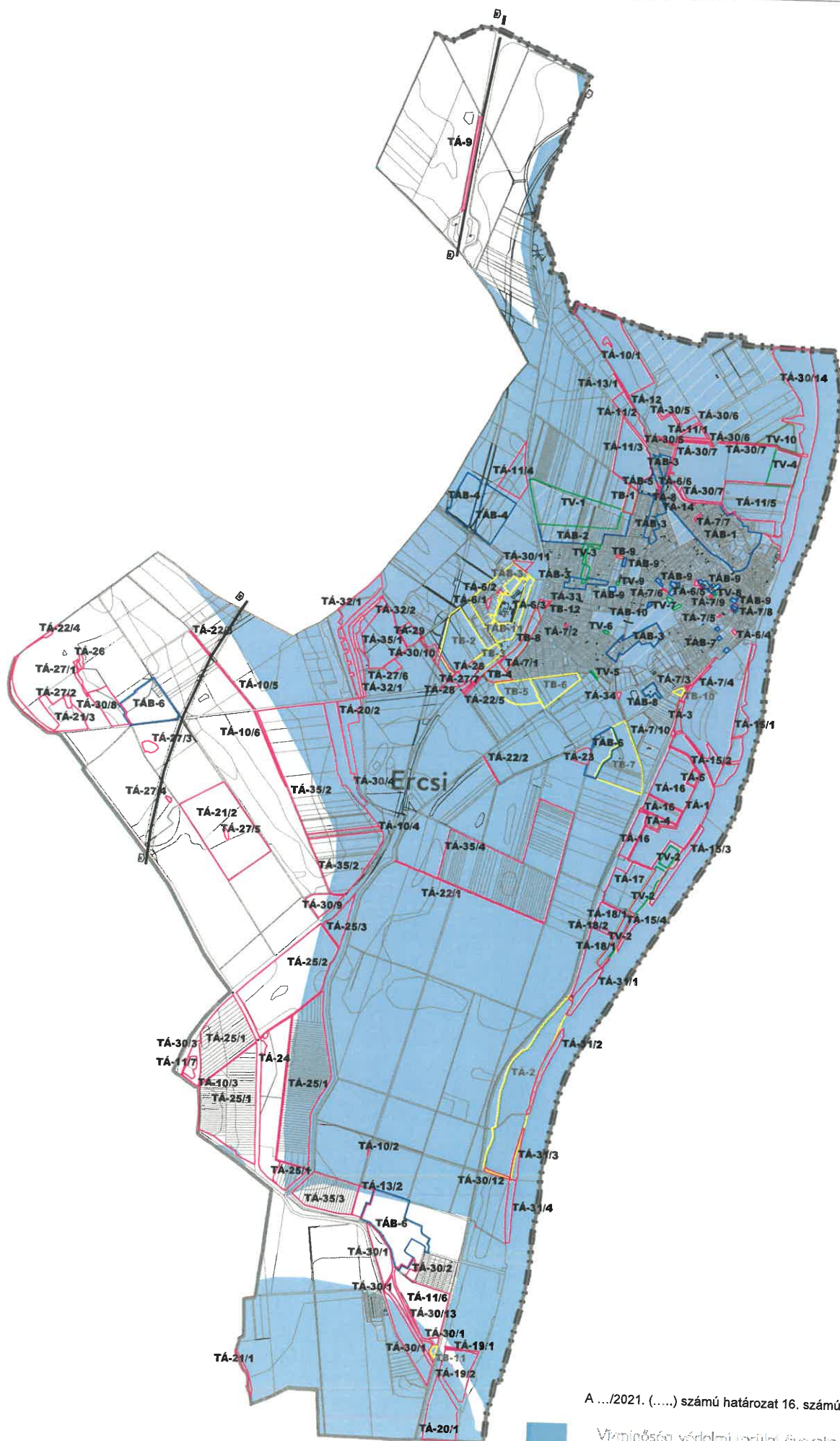
Ökológiai hálózat: magterületének övezete

Ökológiai hálózat: ökológiai folyosójának övezete

Ökológiai hálózat: pufferterületének övezete

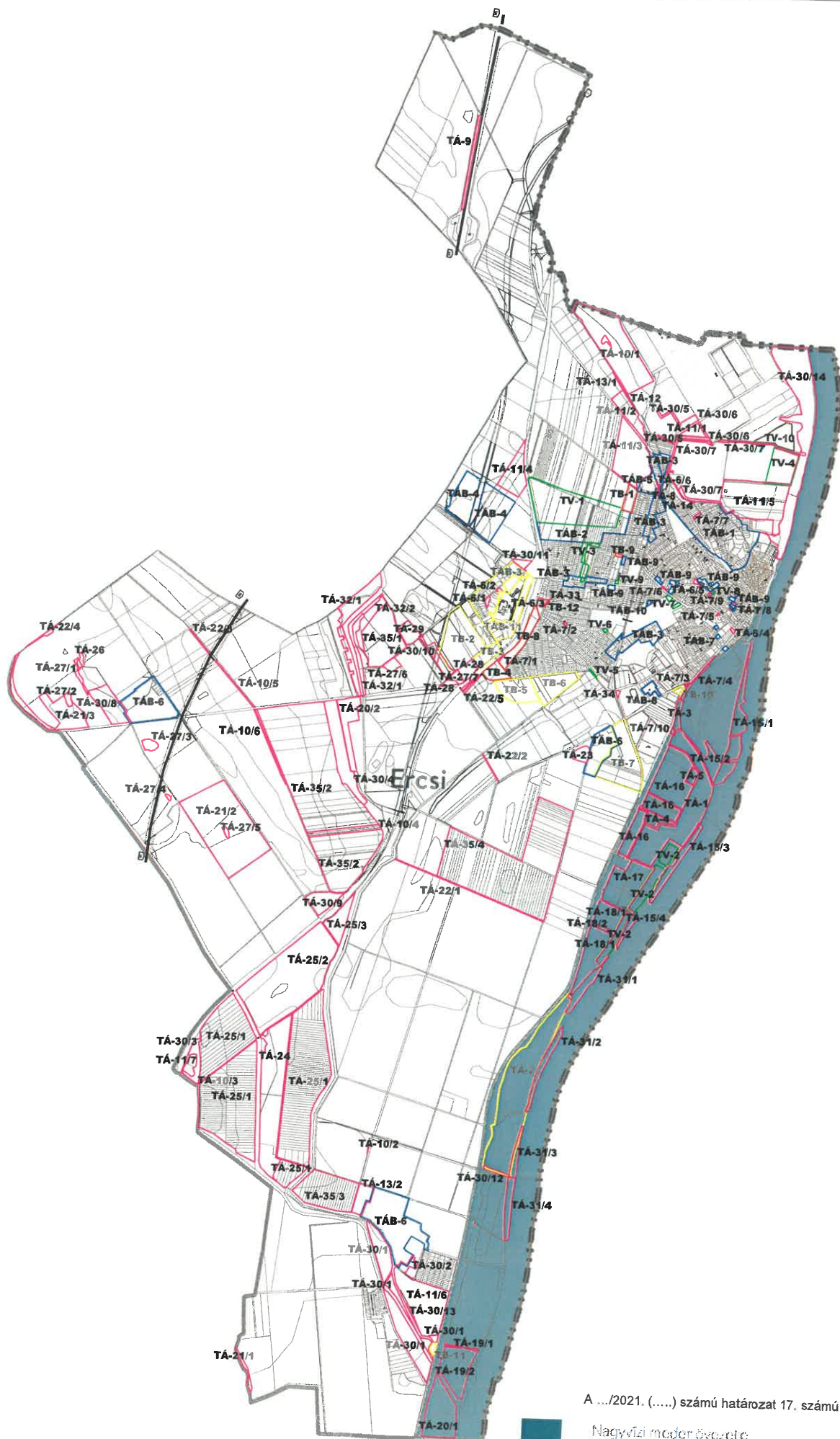






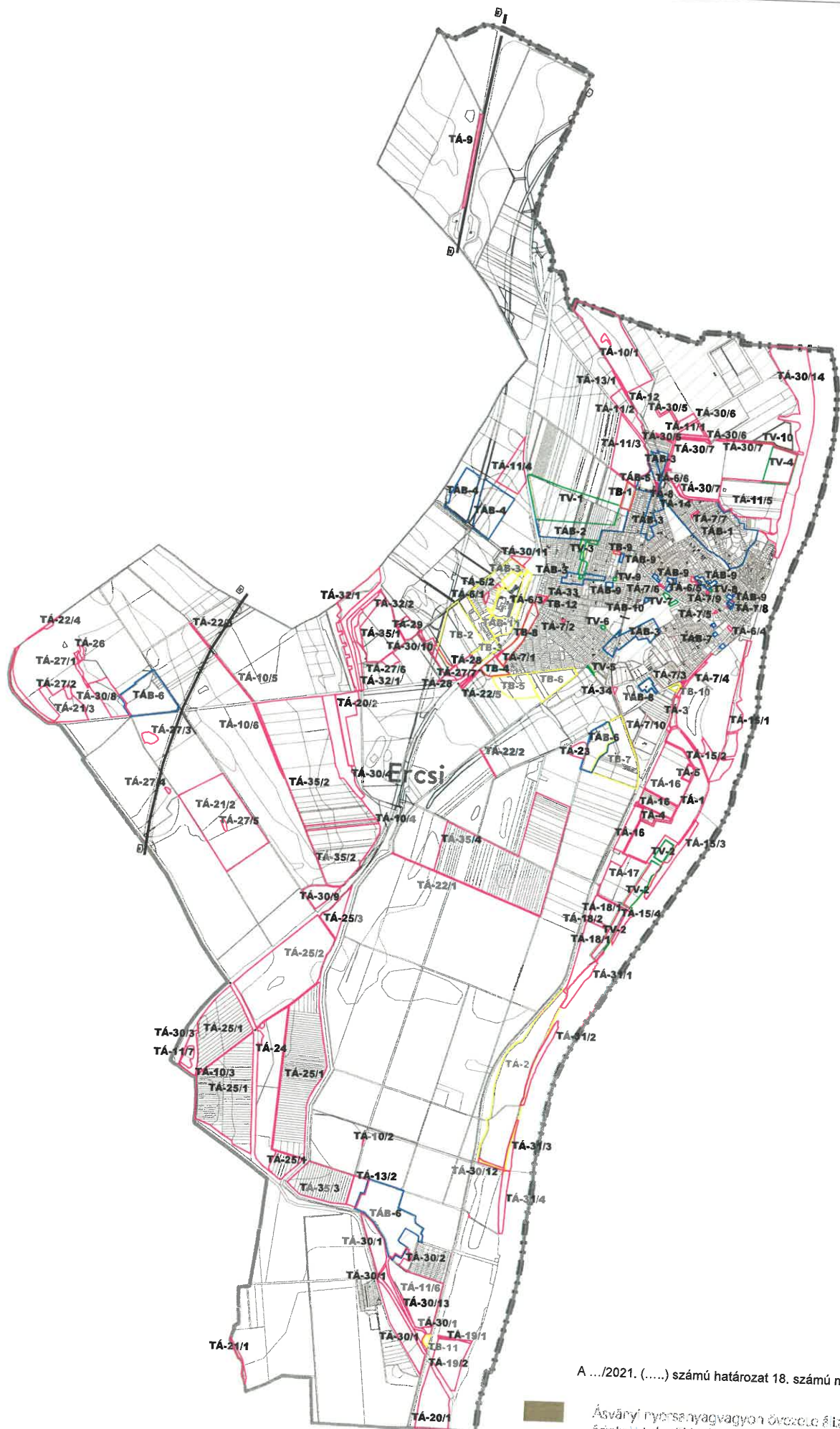
A .../2021. (.....) számú határozat 16. számú melléklete

Vízminőség védelmi terület, övezete



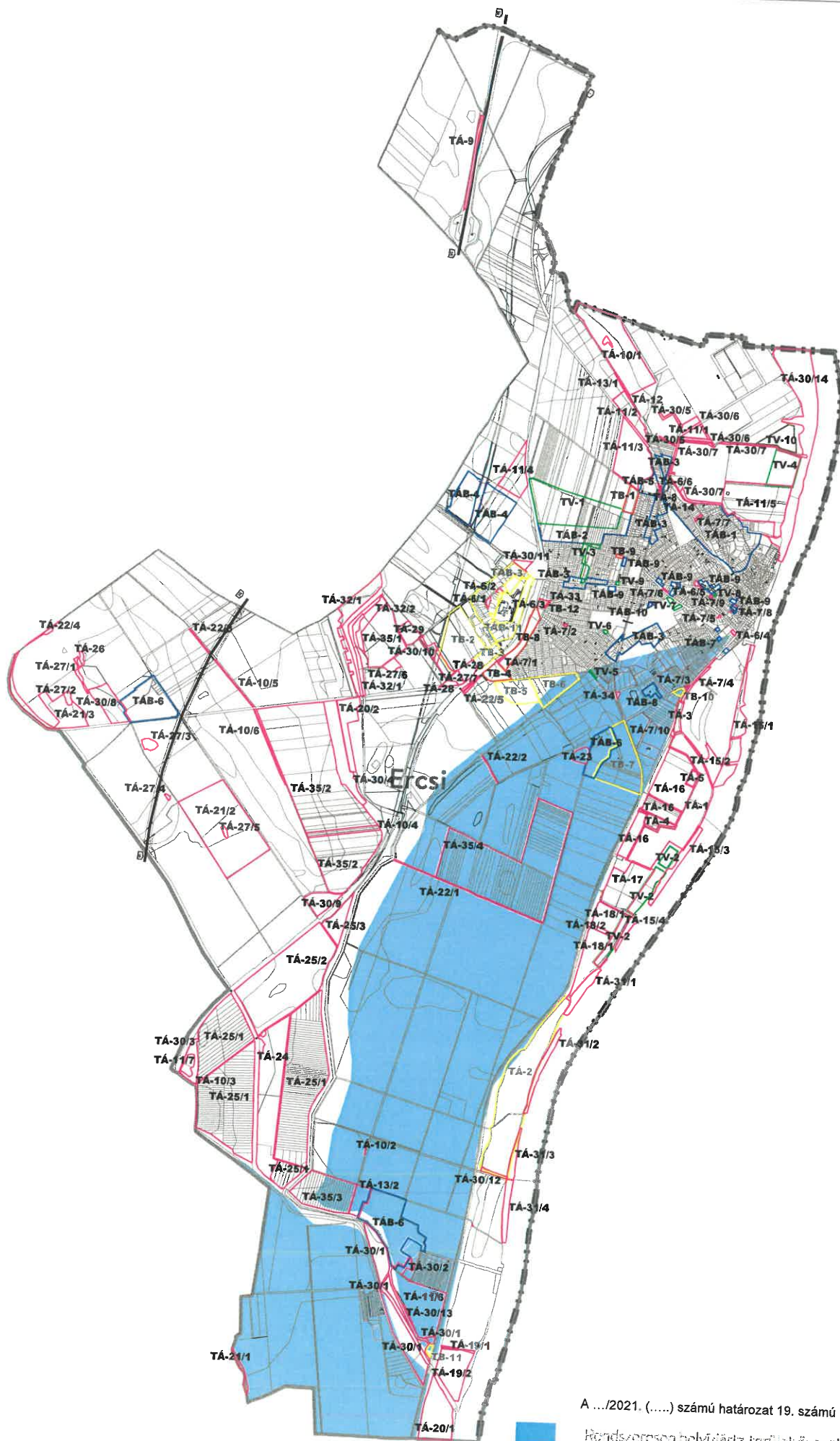
A .../2021. (.....) számú határozat 17. számú melléklete

Nagyvízi mocsár övezete



A .../2021. (.....) számú határozat 18. számú melléklete

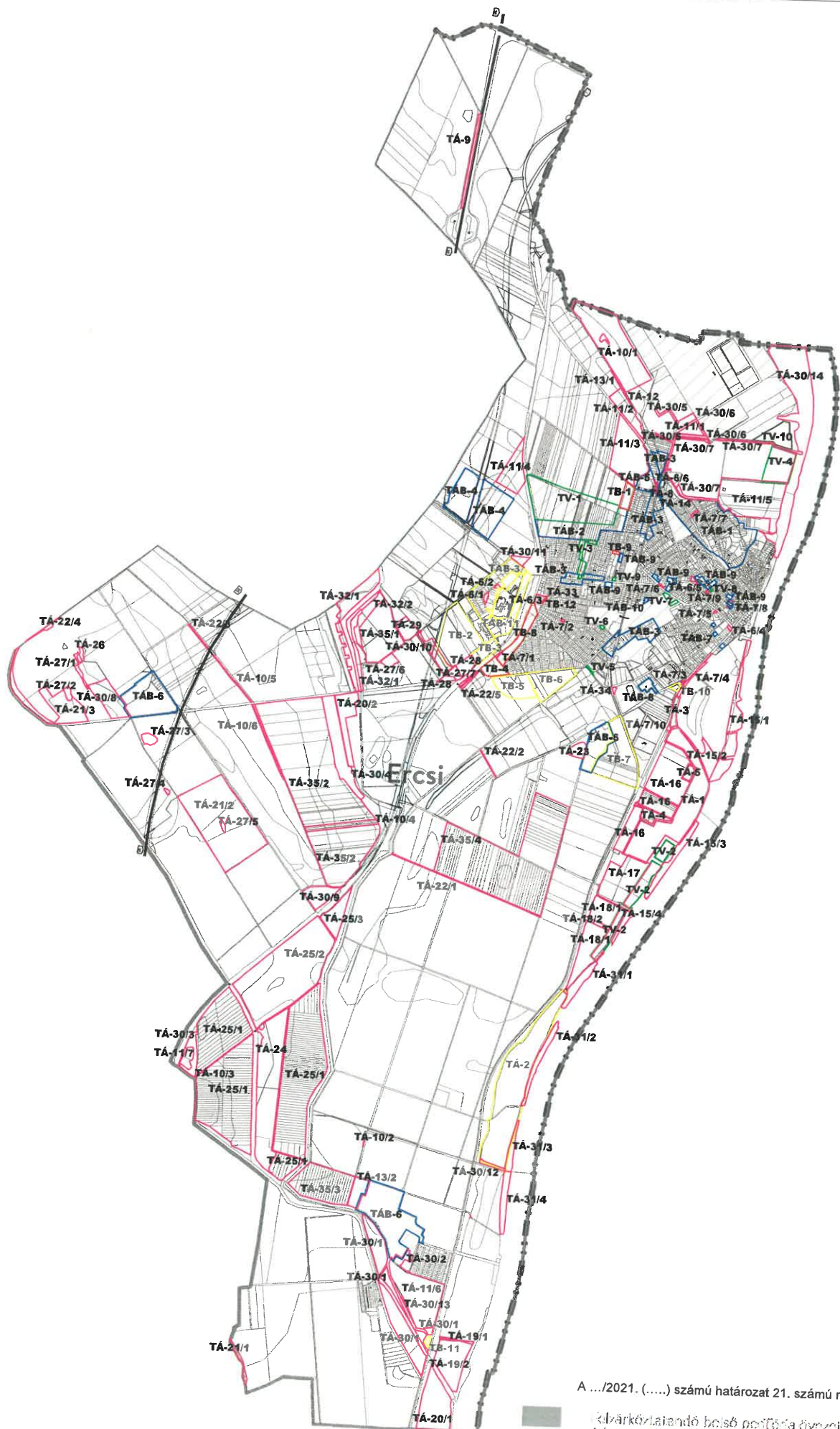
Ásványi nyersanyagvagyon övezetei és
öröklési települések



A .../2021. (....) számú határozat 19. számú melléklete
Rendszeresen belvízjárta terület övezete

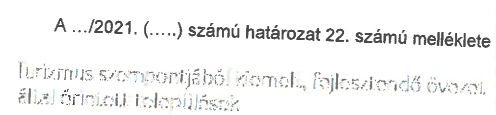


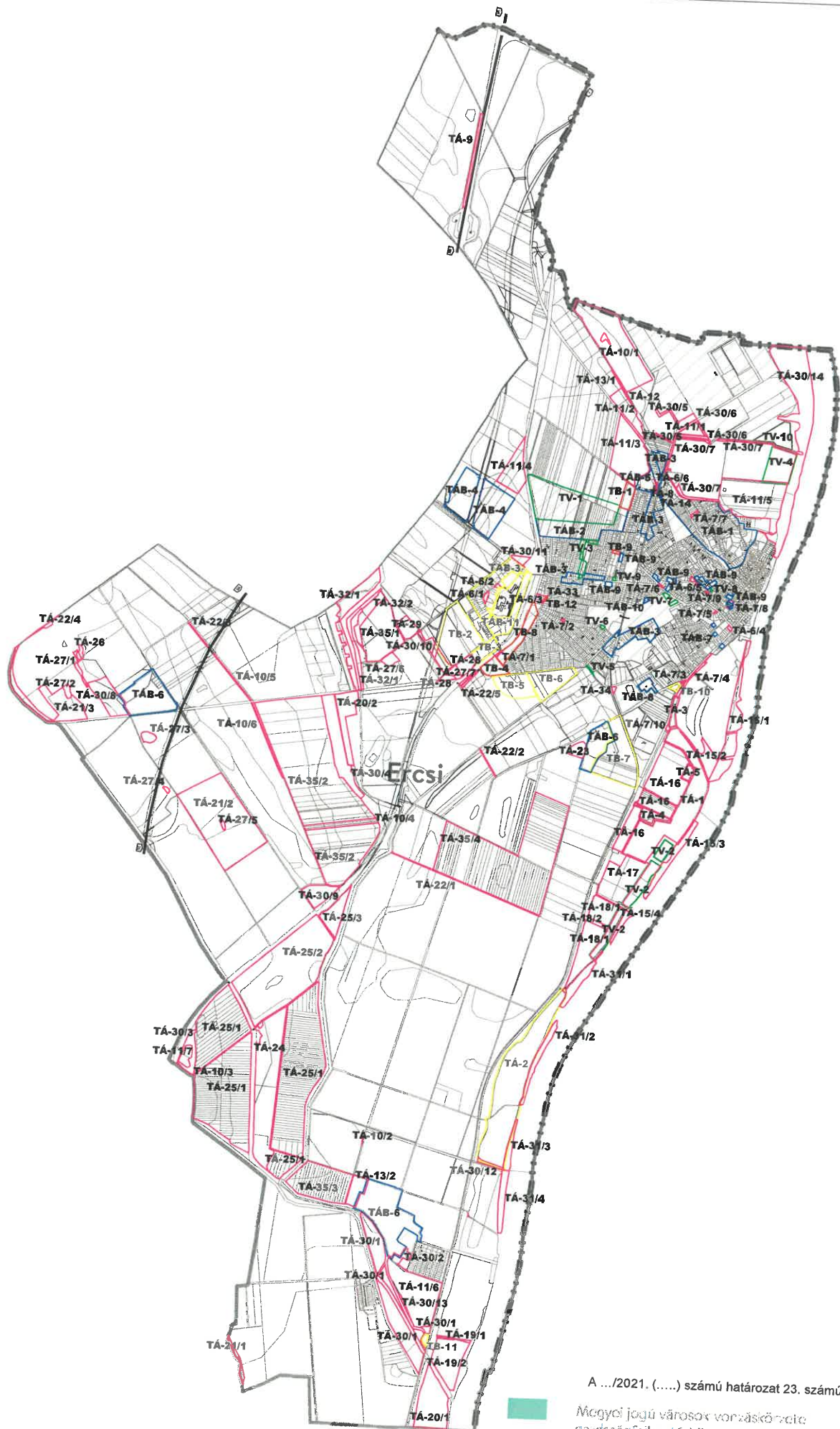
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések



A .../2021. (.....) számú határozat 21. számú melléklete

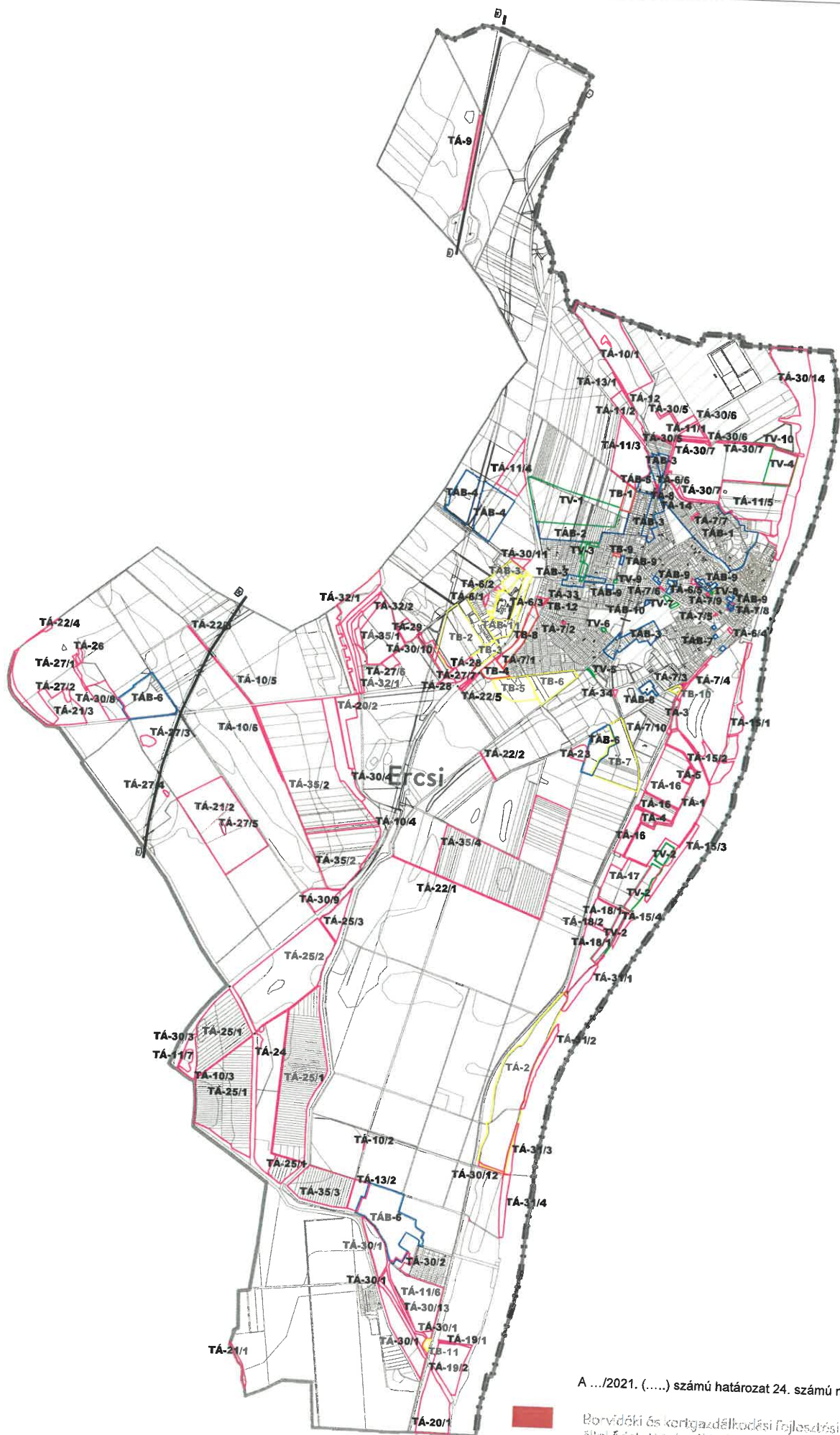
Kivárkóztatandó belső profilú átvett átalakított települések





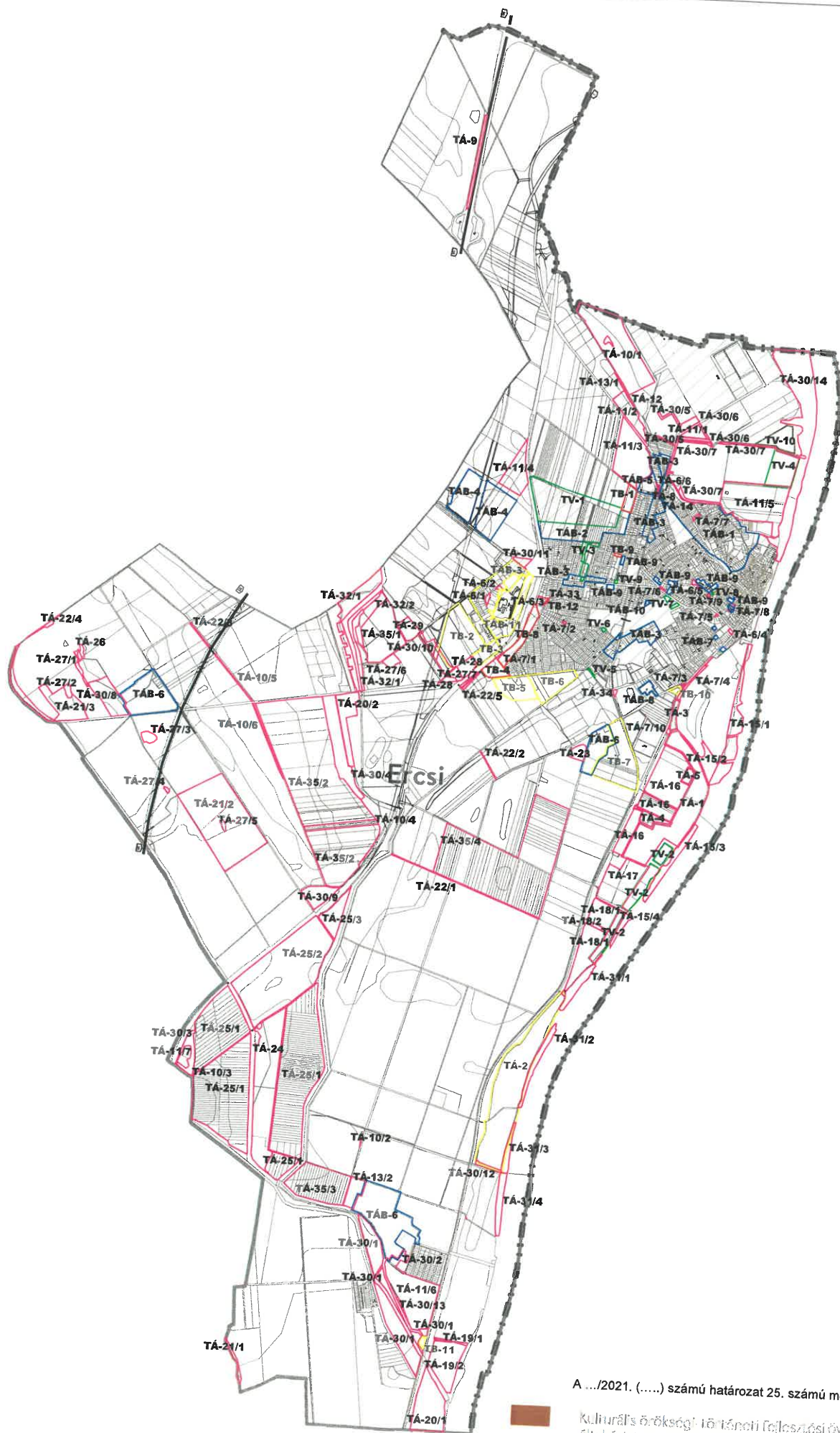
A .../2021. (.....) számú határozat 23. számú melléklete

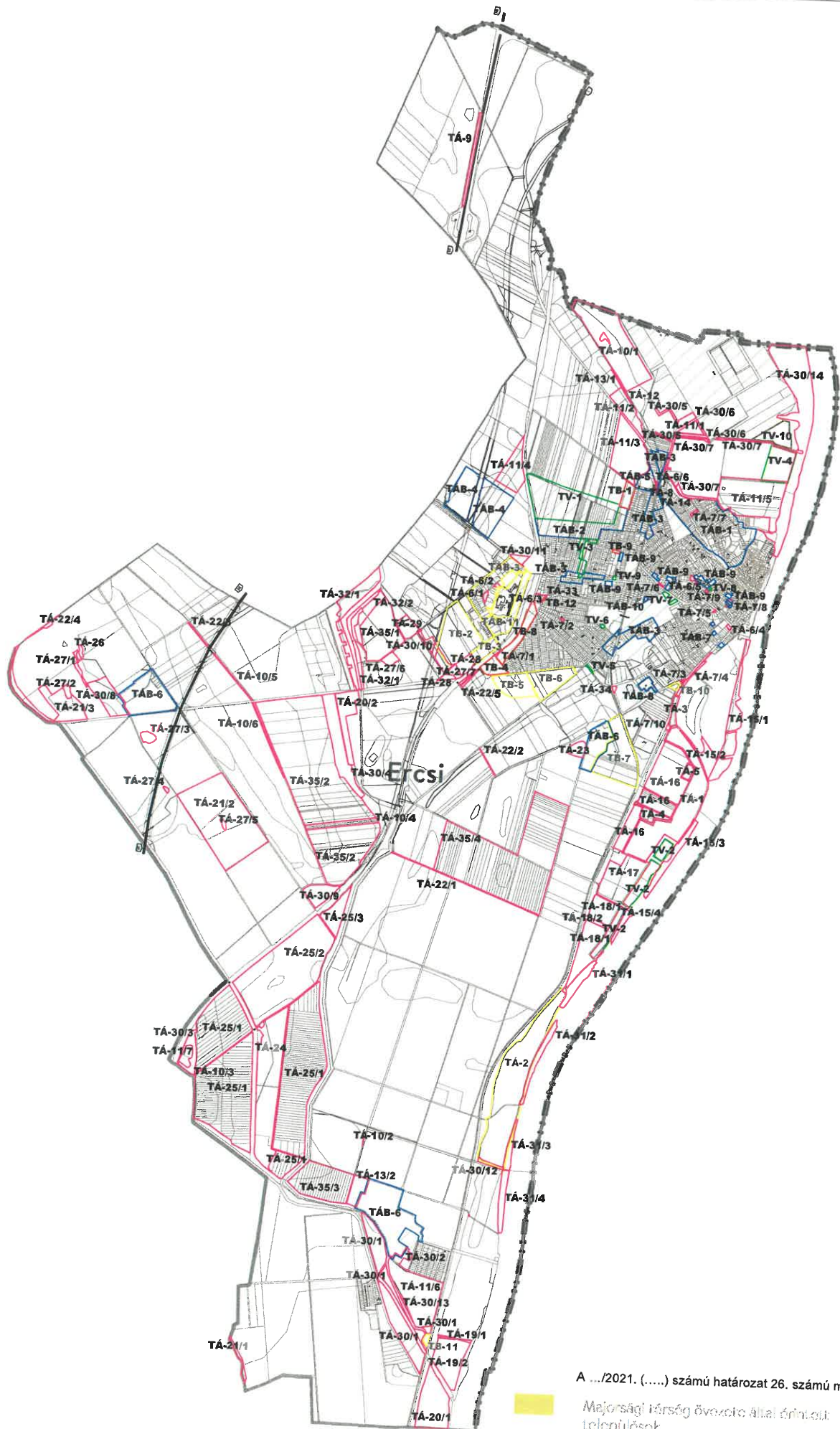
Megyei jogú városok, városközségek,
gazdaságfejlesztési övezetek által érintett települések



A .../2021. (.....) számú határozat 24. számú melléklete

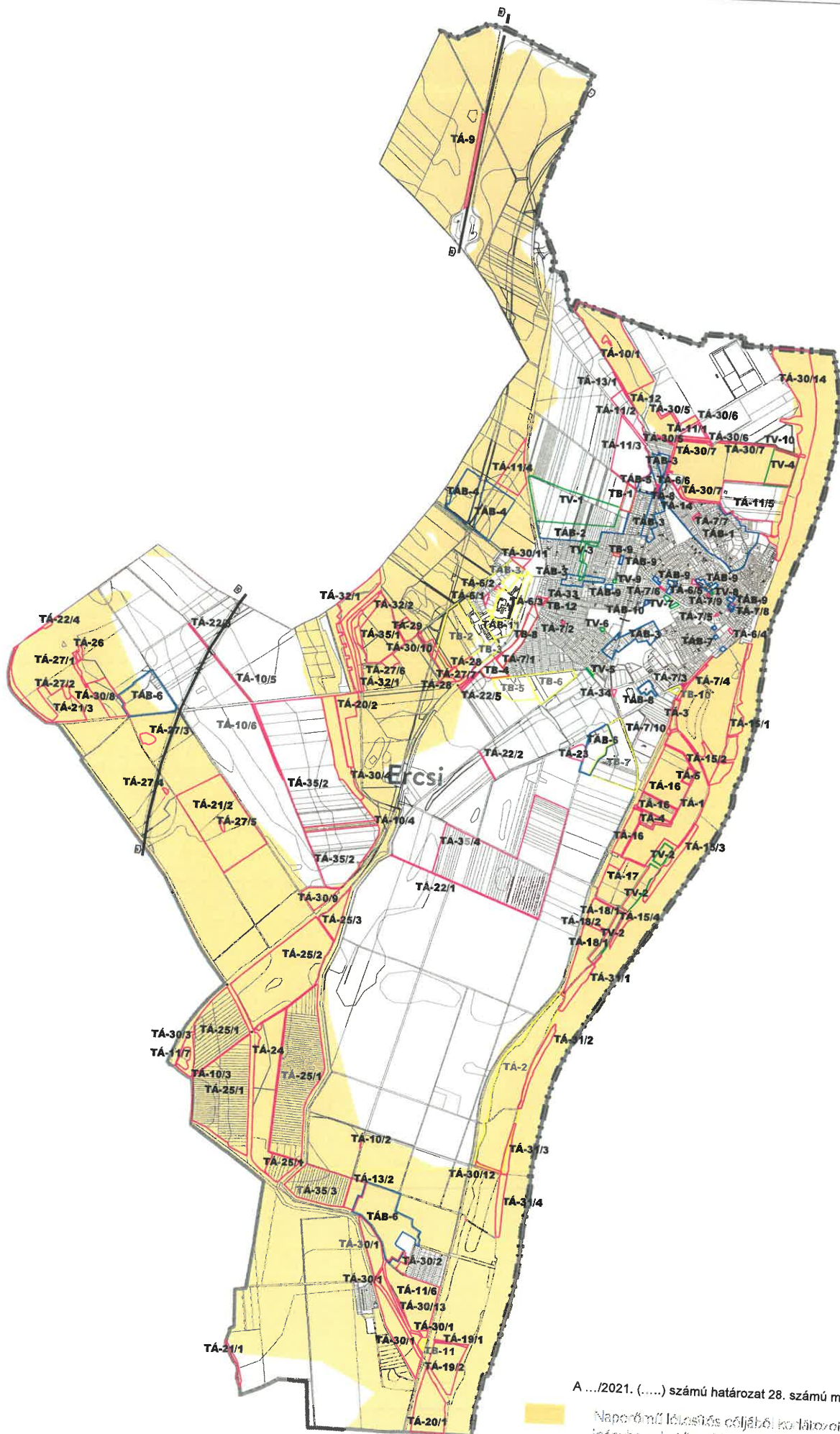
Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet
által érintett telephelyek





A .../2021. (.....) számú határozat 26. számú melléklete

Mezőgazdasági és önkormányzati állatok tartásának
teljesítése



A .../2021. (.....) számú határozat 28. számú melléklete

Náporó mű község cöljéből korlátozottan igénybe vehető földjei övezete

**Ercsi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (VI. 22.) önkormányzati
rendelete**

Ercsi Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. és 38. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, érintett területi, települési önkormányzatok és a partnerségi egyeztetés szerint az eljárásban érintett partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

I. Fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya, alkalmazása

1. §

- (1) Jelen rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és a mellékletét képező Szabályozási tervek (a további szövegrészekben Szabályozási tervként jelölve) hatálya Ercsi város teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A HÉSZ hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építési vagy bontási tevékenységet folytatni, pl. építményt, építményrészt, épületegyüttest, tervezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások betartása mellett kizárólag a HÉSZ, továbbá a Szabályozási terv együttes alkalmazásával szabad. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) tartalmi elemekre vonatkozó előírásait a HÉSZ-ben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) A HÉSZ az alábbi mellékletekkel és függelékekkel együtt alkalmazható:
- a) 1. melléklet: SZT/2021. jelű Szabályozási terv (1-16. szelvény) – M = 1:4.000
 - b) 2. melléklet: A beépítésre szánt területek építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásai
 - c) 3. melléklet: A beépítésre nem szánt területek övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásai
 - d) 4. melléklet: A közúthálózat meglévő, vagy a jövőben megvalósuló területbiztosítást igénylő elemei és úthálózati osztályba sorolásuk
 - e) 5. melléklet: Utak mintakeresztszelvényei
 - f) 6. melléklet: A horgásztelkek, tófelületek kialakítására vonatkozó beépítési séma

(4) A Szabályozási terven jelölt

- a) a kulturális örökség védelméről szóló törvény erejénél fogva ex lege védelem alatt álló – a Szabályozási terven jelölt – nyilvántartott régészeti lelőhelyek;
- b) a kiemelten védett régészeti lelőhely és a világörökség várományos terület; jegyzéke
- c) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek;
- d) A régészeti érdekű területek;
- e) a A Szabályozási terven jelölt országosan védett műemlékek és műemléki környezetük; jegyzéke
- f) a A Szabályozási terven jelölt országosan védett műemlékek
- g) a A Szabályozási terven jelölt műemlékek műemléki környezetének;
- h) a A Szabályozási terven jelölt helyi védelem alatt álló építészeti örökség;
- i) a A település helyi területi védelem alatt álló területeinek jegyzéke és
- j) a település helyi egyedi védelem alatt álló „elemei” a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben szabályozottak.

2. Fogalom-meghatározások

2. §

(1) E rendelet alkalmazásában:

- a) Épület bruttó szintterülete: az épület valamennyi építményszintjének bruttó szintterülete.
- b) Fejlesztési terület: A TSZT-ben fejlesztési területként rögzített, beépítésre szánt területbe sorolt és a Szabályozási Terven a TSZT területfelhasználásának megfelelő építési övezetbe sorolt, újonnan beépülő terület, vagy amelyen a beépülés már megkezdődött.
- c) Fő (rendeltetésű) épület: az a főépítménynek számító épület, mely a telek jellemző rendeltetésének befogadására szolgál.
- d) Hullámtér: a vízfolyások (Duna) partvonala és az árvízvédelmi fővédvonal (elsőrendű védvonal) közötti terület.
- e) Kerítés: az ingatlan határán vagy az ingatlan területén épített, az ingatlan vagy ingatlanrész határának jelölésére is szolgáló mesterséges fizikai és/vagy vizuális akadályt képező építmény.
- f) Kiegészítő rendeltetésű épület: az övezetben meghatározott fő (rendeltetésű) épületet kiegészítő rendeltetés befogadására szolgáló önálló épület, amely nem tartozik a melléképítmények körébe: pl. szauna, télikert, garázs-, műhely-, barkácműhely-, mosókonyha-, nyári konyha-, műterem-, továbbá tárolóépület.
- g) Terepszint alatti beépítettség mértéke: a terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
- h) Védőzöld: a káros környezeti hatások mérséklését szolgáló, védelmi célú zöldfelület.

(2) A rendeletben alkalmazott egyéb fogalmak megegyeznek a magasabb szintű építésügyi jogszabályokban meghatározott fogalmakkal.

3. A Szabályozási terv

3. §

(1) A település közigazgatási területén a HÉSZ előírásainak területi értelmezéséhez szükséges térképi, rajzi információkat a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A Szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz. A kötelező elemek betartásától – a HÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában – nem lehet eltekinteni.

(3) Az Önkormányzat döntési jogkörébe tartozó kötelező szabályozási elemek az alábbiak:

- a) Közigazgatási terület határa
- b) Meglévő és tervezett belterületi határ, egyben övezet, építési övezet határa
- c) Beépítésre szánt terület határa
- d) Szabályozási vonal
- e) Szabályozási szélesség
- f) Építési övezet, övezet határa
- g) Építési övezet, övezet jele
- h) Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- i) Kötelező megszüntető jel
- j) Helyi egyedi védelem alatt álló művi érték
- k) Helyi értékvédelmi terület határa
- l) Régészeti érdekű terület határa
- m) Szabályozás révén kialakuló útterület.

(4) Nem az Önkormányzat döntési jogkörébe tartozó, más jogszabály által, illetve hatósági döntéssel megállapított kötelező szabályozási elemek az alábbiak:

- a) Védőterületek, védőtávolságok, védősávok
- b) Közlekedési létesítmények védősávja
- c) Közműlétesítmények védősávja
- d) Országos kerékpárúthálózat meglévő és tervezett nyomvonala
- e) Világörökség várományos terület
- f) Világörökség várományos terület védőterülete
- g) Nyilvántartott régészeti lelőhely határa és sorszáma
- h) Műemlék
- i) Műemlék telke
- j) Műemléki környezet határa
- k) Országos ökológiai hálózat magterületének határa
- l) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetének határa
- m) Tájképvédelmi terület határa
- n) Natura 2000 terület határa
- o) Vízelőntéssel veszélyeztetett területek határa
- p) A fakadóvizek által veszélyeztetett területek elvi határa
- q) Mederkarbantartó sáv.

(5) A nem az Önkormányzat döntési jogkörébe tartozó, más jogszabállyal megállapított elemet a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell kötelezően figyelembe venni. Amennyiben a HÉSZ hatályba lépését követően a vonatkozó jogszabályi előírás megváltozik, a szabályozási elemet a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell figyelembe venni a HÉSZ módosítása nélkül.

(6) Az irányadó szabályozási elemeket a további tervműveleteknél és az intézkedések során javaslatként kell figyelembe venni, a pontos hely vagy funkció – szükség esetén – Szabályozási terv, kitűzési vagy megosztási vázrajz alapján pontosítandó. Az irányadó szabályozási elemek az alábbiak:

- a) Belterület határát megszüntető jel
- b) Javasolt telekhatár
- c) Kialakítható telekszám
- d) Szabályozás révén kialakuló útterület
- e) Kerékpárút tervezett nyomvonala
- f) Magánút irányadó telekhatára és mérete
- g) Javasolt megszüntető jel
- h) Úttengely.

(7) A Szabályozási Terven jelölt egyes sajátos jogintézmények:

- a) Közterület alakítási terv készítési kötelezettséggel terhelt terület
- b) Beültetési kötelezettséggel terhelt terület

(8) A Szabályozási Terven jelölt tájékoztató elemek:

- a) Víztisztítási terület határa
- b) Nagynyomású földgázvezeték
- c) Nagyközép-nyomású földgázvezeték
- d) DN800 Tervezett földgáz távvezeték
- e) DN1000 Tervezett földgáz távvezeték
- f) Bányaiüzemi hírközlő kábel
- g) Termékvezeték
- h) Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal, a hullámtér határa
- i) Magasparti védekezés
- j) Erózió érzékeny terület határa
- k) Olajvezeték
- l) 220 kV-os távvezeték
- m) 400 kV-os távvezeték
- n) Térségi jelentőségű ivóvízvezeték
- o) Bányatelek határa
- p) Vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezet határa
- q) Vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet határa
- r) Geodéziailag nem bemért vízfelület

(9) A közigazgatási határ és a meglévő és tervezett belterületi határ egyben övezet, építési övezet határa is.

4. A belterületbe vonás helyi szabályai

4. §

- (1) A Szabályozási terv tartalmazza a belterületbe vonható területeket és azok övezeti besorolását.
- (2) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a Szabályozási terv alapján kell gondoskodni, az érvényben lévő és vonatkozó rendeletekben, utasításokban foglaltak figyelembevételével.
- (3) A Szabályozási tervben meghatározott belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható, a szabályzat előírásainak megfelelően kialakított telekcsoportonként, vagy telkenként.
- (4) A településrendezési eszközökben kijelölt fejlesztési területek belterületbe vonására (művelésből való kivonására) csak akkor kerülhet sor, ha a belterületté nyilvánított terület Szabályozási tervben meghatározott felhasználása az építettől részéről időszaki idővé válik.
- (5) A területek belterületbe vonásáig (a termelésből történő kivonás végrehajtásáig) jelenlegi művelési águknak megfelelő átmeneti hasznosításuk biztosítandó, beépítésük ideiglenes jelleggel sem lehetséges, telekalakítás során a földterületek 1500 m²-nél kisebb méretűvé nem alakíthatók.

II. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEK KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

5. §

(1) A beültetési kötelezettséget – a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmények szerint – a jelen rendeletben meghatározottak és a Szabályozási tervben jelöltek figyelembevételével a polgármester önkormányzati hatósági döntésben írhatja elő.

(2) A Szabályozási terven beültetési kötelezettséggel – amely sajátos jogintézmény az Étv.-ben foglaltak alapján válik kötelezővé – érintett telkeken a Szabályozási terven jelölt szélességű zöldfelület úgy alakítandó ki, hogy az a hosszanti határaitól 2 méterre, 6-10 m (a sáv szélességével arányos) tőtávolságra telepített fasort és a határai mentén min. 2 méter szegélyező cserjesávot tartalmazzon.

(3) A HÉSZ-ben foglaltak szerint a területek felhasználásának, az ingatlanok építési telekké alakításának megvalósulása és az építési feltételek megteremtése érdekében a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval településrendezési szerződést köthet a mindenkor hatályos vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint.

(4) Az önkormányzat képviselő-testületének egyedi döntése alapján közterület alakítási terv készül mindazon közterületekre, ahol

- a) az műszaki, forgalomtechnikai, egyéb közlekedési, kertépítészeti, közművesítési vagy biztonsági szempontból szükséges;
- b) az övezeti előírás alapján építési tevékenység közterület alakítási terv alapján végezhető;
- c) a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet azt kötelezővé teszi.

III. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

5. Telekalakítás

6. §

(1) Az egyes építési övezetekre, övezetekre vonatkozó előírásoktól eltérő telekalakítást végrehajtani – a Szabályozási tervben foglalt szabályozások és jelen rendelet végrehajtásának eseteit kivéve – nem szabad.

(2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete legfeljebb 10%-kal eltér az építési övezetben, övezetben előírtaktól.

(3) Amennyiben közterületi szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megmaradó telek megosztása akkor is végrehajtható, ha csak a csökkentés nélküli eredeti telek megosztása lenne végrehajtható az övezetben, építési övezetben meghatározott legkisebb telekméret követelménye alapján.

(4) A kötelező szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a kötelező szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útsabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti megállapodás alapján – az adott ingatlanra vonatkozó építési paraméterek az útsabályozást megelőzően az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett alapterület szerinti telekméret után számíthatók, amennyiben a telek mérete az útsabályozás végrehajtásával legfeljebb 10 %-kal csökken.

(5) Amennyiben szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megengedett rendeltetések számát a csökkentés nélküli eredeti telekméret alapján kell számítani.

(6) Ha a szabályozási vonal már meglévő épületet érint és a közterület terv szerinti kiépítése csak nagyobb távlatban valósul meg, valamint a közterülethez csatlakozó ingatlanok teljes közműellátását nem akadályozza, a közút kezelőjének hozzájárulása esetén a szabályozási vonal végrehajtását nem kell a telekalakítás vagy az építés feltételül szabni, de a telekalakítás vagy az építés csak olyan módon lehetséges, hogy az a tervezett közterület kialakítását ne akadályozza meg, illetve ne tegye költségesebbé.

7. §

(1) A már meglévő, az övezeti előírásokban meghatározottaknál kisebb telkek esetében a telekhatárok változása csak akkor lehetséges, ha azok megváltoztatása szabályozás végrehajtása miatt szükséges, vagy a telekhatárok megváltoztatásával az érintett telkek az előírt telekméretekhez közelítenek, vagy azoknak megfelelnek.

(2) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, a sajátos építményszíntípusok, illetve magánutak számára az építési övezetre, övezetre meghatározott "a kialakítható építési telek, telek legkisebb területe, legkisebb telekszélessége, mélysége" előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

(3) Fekvőtelek – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképp nem rendelkezik – legkisebb szélessége 20,0 méter, legkisebb mélysége 14,0 méter lehet.

8. §

(1) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor a teleknyúlványnak a teleknyúlvánnyal csökkentett telek melletti határa és a teleknyúlvánnyal csökkentett telken elhelyezett épület között 1,5 méternél kisebb távolság nem lehet.

(2) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány nem alakítható ki.

9. §

Építési övezet, övezet határa lehetőség szerint telek, építési telek határa mentén haladhat (egy telek egy övezet elve), ezért telekalakítás esetén törekedni kell ennek megvalósulására.

6. A több övezetbe tartozó telkekre vonatkozó rendelkezés

10. §

Amennyiben egy telek egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozik, az eltérő építési övezetbe, övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számításakor és a beépítési feltételek meghatározásakor az adott telekrészekre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásokat kell figyelembe venni.

7. A közterületekre vonatkozó általános rendelkezések

11. §

(1) Közterület csak a Szabályozási Terv rendelkezése szerint szabályozható ki, szüntethető meg, a szabályozási vonalak is csak az alapján módosíthatók.

(2) Ahol a Szabályozási Terv rendelkezése közterületrészt csatol a telekhez, és a tulajdonos a telekrészt nem kívánja pénzben megváltani, a telek nem számít rendezetlennek, ha az ily módon javasolt szabályozás nem kerül végrehajtásra; Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

8. Általános beépítési előírások

12. §

(1) Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó tényleges övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg.

(2) Az övezeti előírásokban szereplő legnagyobb beépíthetőségénél nagyobb beépítettségű építési telken is lehetséges az építés, ha az nem jár a beépített terület növelésével, és az egyéb övezeti előírások betarthatók.

(3) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb területű építési telken is lehet épületet elhelyezni, ha az egyéb övezeti előírások betarthatók.

(4) Épület, építmény elhelyezésénél figyelembe kell venni a Szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.

(5) Elsőfokú, talajvédelmi intézkedéssel érintett erózióveszélyes területen építési munkát végezni csak a geotechnikai vizsgálatok után, stabilizációs tervek és a stabilizáció vagy más intézkedések megvalósítása érdekében vagy az után szabad.

(6) Másodfokú, talajvédelmi intézkedéssel érintett erózióveszélyes területen építési munkát végezni csak a csatlakozó völgy földfalának vizsgálata, annak eredményeként készült geotechnikai szakvélemény előírásai szerint szabad

(7) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás (támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel) legfeljebb 1,5 m lehet.

(8) Amennyiben az építési övezetre meghatározott legnagyobb beépítettség százalékos értéke nem használható ki az adott építési övezet előírásaiból kiadódó építési hely kötöttségei miatt, akkor sem engedélyezhető az építési helyen kívüli építés.

(9) Eltérő övezeti előírás hiányában terepszint felett és alatt új épület, meglévő épület bővítménye és meglévő épület használati módjának változása csak az építési hely határain belül lehetséges.

(10) Önálló létesítésű terepszint alatti építmény jellemzően egyik övezet és építési övezet területén sem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények és a földdel borított pincék.

(11) Az egyes övezetekben, építési övezetekben épületet akkor lehet elhelyezni, ha a létesítményben tervezett tevékenység képes betartani az adott övezetre, építési övezetre előírt környezetvédelmi határértékeket.

(12) Minden övezetben, építési övezetben telken belül kell a szükséges számú gépkocsitároló, gépkocsi leálló helyet biztosítani. Intézmények, szolgáltató létesítmények építése esetén a szükséges számú parkoló-mennyiség lehetőleg telken belül alakítandó ki úgy, hogy a kerítésen kívüli közterülettel közvetlen kapcsolatban legyen. Amennyiben a telken belüli parkoló kialakítás nem oldható meg – és a létesítmény kialakítása települési érdek – úgy közterületen is megépíthető a szükséges számú parkoló jelen rendelet 37. § (10) bekezdésének megfelelően. A közterületi parkoló helyét a beépítést is ábrázoló terv alapján a közútkezelő javaslatainak a figyelembevételével, a Polgármesteri Hivatal jelölheti ki.

(13) Minden övezetben, építési övezetben lakás céljára szolgáló rendeltetési egységek létrehozása esetén a rendeltetésszerű használatához 1 személygépkocsi/rendeltetési egység elhelyezését, egyéb rendeltetések esetén az OTÉK szerinti darabszámot kell biztosítani a létesítmény építési telkén belül.

(14) Az egyéb jogszabályok betartásával önálló gépkocsi tároló épület minden övezetben elhelyezhető.

(15) Az eredeti funkciójától eltérően használt lakókocsi egyik övezet területén sem helyezhető el.

(16) A település területén állattartó építmény elhelyezésénél az állattartást szabályozó általános érvényű előírásokon túlmenően jelen rendelet és a helyi önkormányzat állattartásról szóló rendeletének előírásait is be kell tartani.

9. A kerítés építésére vonatkozó előírások

13. §

(1) Kerítést létesíteni csak az OTÉK 44. §-ának megfelelően szabad.

(2) Telekhatáron álló kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet, kivéve, ha az övezeti előírás másként rendelkezik.

(3) Árvízzel veszélyeztetett hullámtéren a kerítések vonatkozásában a 14. § (7) bekezdés h) pontjának előírásait kell betartani.

(4) A telken belüli kerítés – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik:

- a) magassága legfeljebb 1,8 m lehet;
- b) amennyiben a terepalakulat azt igényli, támfalkerítés létesítése megengedett.

10. A tilalmak, korlátozások általános előírásai

14. §

(1) Az alábbi tilalmak és korlátozások a vonatkozó jogszabályok, valamint a Szabályozási terven ábrázolt paraméterek szerint kötelezően betartandók:

- a) táj- és környezetvédelmi védőövezetek:
 - aa) temető védőtávolsága
 - ab) szennyvíztisztító telep védőtávolsága
 - ac) vízbázis védelmi védőterületek
 - ad) veszélyes üzemi védőterületek: levegőtisztaság védelmi védőtávolság
- b) nyomvonalas létesítményekhez kapcsolódó védősávok
 - ba) közutak
 - bb) vasutak

bc) közművek

(2) Az SZT által lehatárolt és/vagy az ágazati szabványokban előírt közegészségügyi, környezet- és természetvédelmi, közlekedési és közmű-védőterületeken belül területhasználati és/vagy építési korlátozások állnak fenn.

(3) Bármely védőterület által érintett telken, építési telken az adott védőtávolság által előírt használati és/vagy építési korlátozások csak a teleknek a védőtávolság által érintett részére vonatkoznak.

(4) A temető védőtávolságára és a felső küszöbértékű veszélyes üzemek telephelyen kívüli védőterületi előírásaira külön rendelet vonatkozik.

11. Árvízvédelem

15. §

(1) Hullámtérbe csak az arra vonatkozó előírásokban megengedett területfelhasználási egység valósítható meg, attól eltérő új beépítésre szánt területfelhasználási egység nem jelölhető ki.

(2) A hullámtéri területre vonatkozó jogszabályban megengedett területfelhasználási egységtől eltérő új területfelhasználási egységben építési tevékenység csak akkor lehetséges:

- a) ha az árvíz elleni védelem már kiépült, illetve megoldott;
- b) az árvízi védelem kiépítése, kialakítása az illetékes hatóságokkal engedélyezett módon történt;
- c) a terület mentette vált és annak a szükséges átminősítése is megtörtént,
- d) új útépítés esetén annak műszaki kialakításakor a víz akadálymentes területe, áramlása biztosítható;
- e) töltésen út akkor építhető, ha a töltés az út terhelésére méretezett.

(3) Az árvízvédelmi létesítményekkel kapcsolatos magasabb szintű jogszabály eltérő rendelkezése hiányában tilos az árvízvédelmi gát/töltés lábától számított 10 m-es sávon belül - mindkét irányban -

- a) bármilyen építési tevékenységet folytatni a meglévő út átépítése kivételével,
- b) közműfektetést végezni,
- c) fásszárú növényt (fa, cserje, bokor) ültetni.

(4) Az árvízvédelmi létesítmény lábától számított 10 m-es sávot gyepes területként kell kialakítani, kivéve az útépítés céljára szolgáló területet. A nagyvízi meder teljes területén (hullámtéren belül az árvízvédelmi gát/töltés és a Duna között) mindennemű, a terep megváltoztatásával járó vagy építéssel kapcsolatos tevékenységet az árvíz biztonságos levezetésének kell alárendelni. Ezen az ártéren és hullámtéren:

- a) csak a nagyvízi mederre vonatkozó hatályos jogszabályok, valamint – amennyiben létezik –, a mederszabályozási terv és az övezeti előírások együttes betartásával lehet területet felhasználni, építési munkát végezni;
- b) kialakult állapotként csak az olyan eltérő területhasznosítás tartható fenn, illetve valósítható meg, melynek kijelölése és engedélyezése már jelen rendelet hatálybalépése előtt, a szakhatósággal egyeztetetten megtörtént, illetőleg, ha szükséges, akkor jogerős vízjogi engedéllyel rendelkezik;
- c) a területen feltöltést kizárólag mentési útvonal kialakítása érdekében és vízjogi létesítési engedély alapján szabad létesíteni. A feltöltés nem tartalmazhat a környezetre káros anyagot, és kialakításánál az értékes növényállományt figyelembe kell venni.

(5) Az ár- és belvízzel veszélyeztetett területeken, a nagyvízi meder teljes területén – a Szabályozási Terven jelölt nagyvízi mederél és a Duna között – az árvízveszélyre való tekintettel bármilyen építéssel kapcsolatos tevékenység, területhasználat kizárólag az árvíz biztonságos levonulásának akadályozása nélkül történhet, a hatályos környezet- és természetvédelmi, valamint árvízvédelemmel kapcsolatos jogszabályok és a jelen rendeletben foglalt előírások együttes betartásával;

(6) A nagyvízi meder területén fekvő telken (a hullámtéren az árvízvédelmi gát és a Duna között):

- a) feltöltés vízügyi okból nem megengedett, az ingatlanok felszínét úgy kell kialakítani, hogy azokról az árvíz le tudjon folyni és belvíz ne keletkezzék;
- b) az árvíz akadály nélküli lefolyása és az építmények védelme érdekében új épület csak lábakon álló módon alakítható ki, és biztosítani kell, hogy onnan az árvíz megszűntével a víz elvezethető legyen;
- c) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek padlószintjének magassága – ha az építési övezet másként nem rendelkezik – legalább a mértékadó árvízszint +1 m biztonsági magasításnak megfelelő szinten, a vízügyi szempontok figyelembevételével legyen megállapítva;
- d) épületet árvízbiztosan kell megépíteni: az állékonyság, a használati biztonság, az elektromos- és gépészeti berendezések, a menekítés és megközelíthetőség szempontjainak együttes figyelembevételével;
- e) pinceszint nem létesíthető;
- f) figyelembe kell venni, hogy az épület árvízi védelmét egyedileg kell megoldani és az épület árhullámok levonulásakor előtérésre kerülhet.
- g) kerítést úgy kell kiépíteni, hogy az az árvíz levonulását ne akadályozza, ezért kerítéslábazat legfeljebb 15 cm lehet és az csak átfolyóval építhető.
- h) A szennyvizek elvezetése, kezelése, tárolása során:
 - ha) a szennyvizek szikkasztása tilos;
 - hb) egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem alkalmazható;
 - hc) új, szennyvízelvezetést igénylő épület csak a közcsonnával ellátott telken helyezhető el;
 - hd) jelen rendelet hatálybalépésekor már meglévő épület szennyvízelvezetéséhez a közcsonnába történő bekötésig csak előtérés-biztos zártrendszerű szennyvíztároló létesíthető.

12. Az erózió érzékeny területekre vonatkozó korlátozó rendelkezések

16. §

A szabályozási tervlapon jelölt erózió érzékeny területen:

- a) a későbbi veszélyhelyzet megelőzése érdekében az épület szennyvizeinek szennyvíz-csatornába való elvezetéséről gondoskodni kell
- b) új épület létesítésekor,
- c) meglévő épület esetén, amennyiben építéskor a közműpótló alkalmazása csak a közcsonnára kiépítésig volt megengedett, és a szennyvízcsatorna időközben kiépítésre került,
- d) meglévő épület esetén, amennyiben az épület szennyvizeinek elvezetését a zártrendszerű szennyvíztároló helyett szennyvíz-szikkasztóval oldották meg, úgy azt zárt tárolóra ki kell váltani, vagy a ab) pont szerint kell megoldani. Legfeljebb egy szint mélységű pinceépítmény létesíthető, csak szivárgó létesítésével és az ily módon összegyűjtött felszín alatti vizek megfelelő elvezetésével egyidejűleg.

13. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

17. §

(1) Az előkertre vonatkozó rendelkezések:

- a) az építési telken – eltérő övezeti előírás hiányában – az előkertek kialakítására az OTÉK és jelen rendelet vonatkozó előírásai a mértékadók;
- b) egyéb esetben az előkert méretét az övezet előírása határozza meg, vagy a Szabályozási terv rögzíti;
- c) ahol az építési övezet előírása telekmélységtől függően kisebb előkertet is rögzít, ott azt kell figyelembe venni;
- d) azokon a telkeken, ahol az építési övezetben előírt előkert mérete 5,0 méter, de a kialakult állapot szerint kisebb és változó méretű előkert a jellemző, a tényleges előkert méretét a szomszédos telkek meglévő előkertjeihez illeszkedve kell megállapítani.
- e) A nyúlványos telek közterület felé eső építési határvonala a visszamaradó telek felé legalább 5,0 m-re legyen.

(2) A hátsókertre vonatkozó rendelkezések:

- a) az építési telken – eltérő övezeti előírás hiányában – a hátsókertek kialakítására az OTÉK és jelen rendelet vonatkozó előírásai a mértékadók;
- b) a hátsókert mérete általában nem lehet kisebb sem az épület hátsókertre néző tényleges homlokzata felületének és hosszának hányadosából adódó magassági értékénél, sem 6,0 méternél;
- c) ahol az építési övezet előírása telekmélységtől függően kisebb hátsókertet is rögzít, ott azt kell figyelembe venni;
- d) ahol a meglévő épület kialakult hátsókertje az a) és b) pont szerintiéknél is kisebb, ott a kialakult helyzethez igazodó hátsókert méret is figyelembe vehető, amennyiben az nem korlátozza a telekhatárral szomszédos ingatlan beépíthetőségét;
- e) a hátsókertben elhelyezhető komposztáló a szomszédos telkek határától legalább 1,5 méterre legyen.

(3) Az oldalkertre vonatkozó rendelkezések:

- a) az építési telken – eltérő övezeti előírás hiányában – az oldalkertek kialakítására az OTÉK és jelen rendelet vonatkozó előírásai a mértékadók;
- b) egyéb esetben az oldalkert méretét az övezet előírása határozza meg, vagy a szabályozási terv rögzíti;
- c) helyi védelem alatt álló oldalhatáros beépítésű területeken az oldalkert legkisebb mérete 4,0 m-ig csökkenthető, amennyiben:
 - ca) azt a kedvezőbb településképp kialakítása,
 - cb) az érintett telkek szélességi mérete,
 - cc) a kialakult jellemző oldalkerti méretek indokolják;
- d) 0-12 m telekszélesség között az oldalkert mérete legfeljebb 4,0 m-re csökkenthető, és az épületmagasság ez esetben nem lehet nagyobb 4,5 m-nél.

(4) Új épületet elhelyezni

- a) a Szabályozási Terven feltüntetett építési helyen belül, vagy
- b) ha a Szabályozási Terven építési hely nincs feltüntetve, akkor az építési övezetben az előírt elő-, oldal-, hátsókert legkisebb mérete szerinti építési határvonalak által határolt építési helyen belül szabad.
- c) A „kétutcs” telek építési helyét az oldalkerti és a két előkert határvonal határozza meg.
- d) Ahol a Szabályozási Terv az építési helynek csak valamelyik építési határvonalát rögzíti, ott a többi határvonalat a b) pont szerint kell figyelembe venni.
- e) Ahol a telekhatár egy szakasza közterülettel vagy magánúttal, és másik szakasza egy másik szomszédos telekkel is határos, ott előkertet csak a közterülettel vagy a magánúttal határos

szakasza felől kell tartani, és ugyanazon telekhatár esetén a szomszédos telek felől oldalkertet kell biztosítani.

(5) Meglévő épület bővítésére, átalakítására, átépítésére vonatkozó rendelkezések:

- a) meglévő épület vízszintes kiterjedése csak az építési helyen belül bővíthető az övezetben megállapított beépítési paraméterek figyelembevételével;
- b) az övezetben előírt hátsókertben a már meglévő épületrész az oldalkertig akkor bővíthető, ha az épület hátsókert felé néző magassága a bővítés során kisebb, mint a hátsókerthi telekhatártól való távolsága, és a bővítés a szomszédos telek beépítését, építési helyét nem korlátozza;
- c) ha a meglévő épület a megengedett beépítési mértéket már túllépi, magassági bővítése a jelen rendelet keretei között megengedett;
- d) meglévő épület építési helyen kívüli épületrésze
 - da) átalakítható, korszerűsíthető;
 - db) legfeljebb 40 cm magassággal növelhető a tetőhajlásszög megtartása mellett akkor, ha műszaki megerősítés (utólagos koszorú beépítése) szükséges;
 - dc) padlástere tetőtérként beépíthető;
 - dd) az előírt előkertbe benyúló épületrész magasítással járó bővítése megengedett;
 - de) az előírt hátsókertbe benyúló épületrész magasítással járó bővítése csak akkor megengedett, ha az nem korlátozza a szomszédos telek beépítését;
- e) az építési helyen teljes területével kívül álló épületek tovább nem bővíthetők (sem vízszintes, sem függőleges irányban).

14. Az építési övezetek általános beépítési előírásai

18. §

(1) Építési övezetben új épület elhelyezésének együttes feltételei:

- a) az építési telek megközelítését biztosító közlekedési célú közterület, vagy magánút kialakítása, és az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése;
- b) az a) bekezdés szerinti közút, vagy magánút jelen rendeletben és ágazati jogszabályokban foglalt követelményeknek megfelelő közúti közlekedésre alkalmas módon történő kiépítése;
- c) az építéssel érintett építési telek építési övezeti előírásoknak megfelelő közművesítettsége, vagy közműellátási feltételeinek biztosítása, közcsatorna hiányában zárt rendszerű szennyvíztároló, vagy egyéb közműpótló alkalmazása.

(2) Az építési telken az épületek közterületi telekhatártól mért távolsága elsődlegesen a környezetben kialakult beépítésnek, az ingatlan terepviszonyainak és a tájolásnak megfelelően határozandó meg.

(3) Az építési vonal figyelembevételének rendelkezései:

- a) Az építési vonal betartása kötelező, ha a Szabályozási Terv rögzíti, vagy ha az övezeti előírás azt kifejezetten meghatározza. Ha az övezet előírása és a Szabályozási Terv egymástól eltérően határoz meg építési vonalat, akkor a Szabályozási Terven rögzített építési vonalat kell figyelembe venni.
- b) Az előkert felőli építési vonalon csak a főrendeltetésű épület homlokvonala vagy az azzal összeépített kiegészítő rendeltetésű épület homlokvonala állhat. A kiegészítő rendeltetésű önálló épületet utcai homlokzatával a fő rendeltetésű épület utcai homlokzatsíkjától hátrébb kell helyezni.
- c) Kétutcas telek esetén a jellemzően kialakult előkert határvonal szerinti oldalon kell az épületet elhelyezni. Amennyiben az építési telek mérete és az övezet előírása lehetővé teszi második épület elhelyezését, annak a másik utca szerinti építés vonalát kell követni.
- d) Saroktelek esetén az építési vonal a két előkert határvonal közül bármelyikén megválasztható.

(4) Kialakult építési vonal esetén az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50 %-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell, hogy kerüljön.

(5) Egy közterülettel körülhatárolt, már túlnyomórészt beépült építési tömbön belül – eltérő övezeti előírás hiányában – új építés esetén a már jellemzően kialakult, és a szomszédos telkek beépítését, illetve beépíthetőségét, valamint a telkek szélességét figyelembe vevő épület-elhelyezést kell alkalmazni úgy, hogy ezáltal a szomszédos telkek építési jogai (pl. telekhasználat, későbbi beépíthetőség, bővíthetőség) nem sérülhetnek.

(6) Oldalhatáron álló beépítési módú terület egyéb előírásai az épület elhelyezésére vonatkozóan:

- a) amennyiben a Szabályozási Terven nem került rögzítésre az építési hely, akkor az utcában jellemzően kialakult beépítési oldalnak megfelelően kell az épületet telepíteni;
- b) amennyiben a kialakult állapot azt indokolja, az oldalhatár felőli építési határvonal azon telekhatár felől is meghatározható, amelyen a szomszédos telken már meglévő épület áll, amennyiben így az épület-elhelyezés a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza, vagy eredetileg ott épület állt;

(7) Zárt sorú beépítésmód esetén – eltérő övezeti előírás hiányában – a beépítési módból következő építési helyen belül kell az épületeket elhelyezni a következő feltételekkel:

- a) az egyik oldalsó telekhatáron álló, a másik oldalsó telekhatártól legalább 3,0 méterre elhelyezésre kerülő épület esetén az épület kialakítása olyan kell legyen, hogy bővítés vagy tovább építés esetén a zárt sorú beépítés kialakulhasson, és az épületek utcára merőleges végfalain ablak elhelyezhető, de a végfallal érintkező helyiségeknek a kötelező megvilágítását az utcai és a hátsó homlokzaton kell biztosítani annak érdekében, hogy az épület zárt sorúvá történő tovább építése során ne keletkezzenek természetes megvilágítás nélküli helyiségek;
- b) az épület az egyik oldalsó telekhatáron, vagy attól 3,0 méteren belül helyezendő el, ha a telek legkisebb szélessége legalább 14 m, és a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés jellege is megengedi, illetve igényli ennek az épület-elhelyezésnek az alkalmazását;
- c) az épület az oldalsó telekhatároktól legalább 3,0 méterre helyezendő el, ha a telek legkisebb szélessége legalább 18 m, és a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés jellege is megengedi, illetve igényli ennek az épület-elhelyezésnek az alkalmazását;

(8) Az egyes építési övezetekben

- a) a HÉSZ-ben szabályozott rendeltetés olyan módon valósítható meg, hogy az a használat során a terület adott építési övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy attól ne igényeljen védelmet, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelelően;
- b) a HÉSZ-ben nem, vagy nem egyértelműen szabályozott rendeltetés
 - ba) abban az esetben valósítható meg, ha az az Étv. 18. § (2) bekezdésében foglalt illeszkedési, a jelen rendeletben meghatározott, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel;
 - bb) olyan módon valósítható meg, hogy az a használat során a terület adott építési övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy attól ne igényeljen védelmet.

(9) Az építési övezeteket, és a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásokat a 2. számú melléklet tartalmazza.

15. A zöldfelületek kialakítása, számítása

19. §

(1) A klímaváltozás hatásainak csökkentése érdekében a beépítésre szánt telkeken előírt minimálisan kialakítandó zöldfelület területének minden megkezdett 100 m²-re számítva legalább egy, a termőhelyi adottságoknak megfelelő, nagy lombkoronát növelő fa telepítése, vagy megatartása kötelező. Új építésű, vagy átépülő területeken a kívánt mértékű telepítést a beépítéssel egyidejűleg, a használatba vételig kell megvalósítani. Az előírásoknak megfelelő mértékű faállomány megvalósítása és gondos fenntartása a tulajdonosok kötelezettsége. Fatelepítés a külön önkormányzati rendeletben szabályozott módon történhet.

(2) A terepszint alatti beépítés felett kialakított zöldfelület csak abban az esetben számítható be, ha az a nagyméretű fák előírt mennyiségének ültetését nem akadályozza, vagy azt az alépítmény megnövelt talajzónákkal, kirekesztéssel lehetővé teszi, továbbá, ha a számításba vett felület átlagosan 50 cm speciális termőréteg vastagságot biztosít a növényállomány telepítés számára.

(3) A telekre előírt zöldfelületbe természetes vagy mesterséges vízfelület, szigetelés nélküli mederrel beszámolható. Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel nem számítható be a zöldfelületbe.

(4) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.

(5) Az egyes településrészekben alkalmazható és a termőhelyi adottságoknak megfelelő fafajokról a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet intézkedik.

IV. Fejezet **LAKÓTERÜLETEK**

16. A lakóterületek általános előírásai

20. §

(1) A lakóterületek jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, azonban az OTÉK előírásai szerint, a HÉSZ övezeti előírásai alapján más elsődleges funkciójú épület is elhelyezhető az övezet telkeinek területén.

(2) A lakóterületek az Lk jelű kisvárosias és az Lke jelű kertvárosias lakóterületbe soroltak, amelyeknek a HÉSZ-ben meghatározott, és a Szabályozási terven is jelölt építési övezetei az Lk, illetve az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4 és Lke-5 jelű építési övezetek.

(3) Lakóépületek építése esetén törekedni kell a háztartás viteléhez szükséges kiegészítő helyiségeknek a lakóépülettel egységes tömegű, vagy annak pincszintjén történő elhelyezésére.

(4) A lakóövezetek területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, vagy porszenyveződést okozó) tevékenységek nem helyezhetők el.

(5) A lakóövezetekben autóbontó, szinesfém-felvásárló, hulladékgyűjtő telep, tüzelőanyag telep és vegyi feldolgozó, asztalos és lakatosüzem nem létesíthető.

(6) Az egymást zavaró funkciójú területek konfliktusainak mérséklése érdekében – amennyiben az építési övezet mezőgazdasági területtel (Má) telekhatárosan, vagy tagoló közterülettel elválasztva – szemben helyezkedik el, az érintett telek szomszédos és/vagy szembe oldala(i) mentén, az elő, oldal, vagy hátsókertben, kötelezően előírt zöldfelületet kell kialakítani a fásítási előírások betartásával.

17. A kisvárosias lakóterületekre vonatkozó előírások

21. §

- (1) Az **Lk** jelű építési övezetben, Ercsi meglévő kisvárosias lakóterületein az OTÉK 12. § (1) bekezdésében meghatározott rendeltetések helyezhetők el.
- (2) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el az állattartási rendeletben meghatározottak figyelembevételével.
- (3) A kisvárosias lakóterület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a 2.a. számú melléklet tartalmazza.

18. A kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

22. §

- (1) A kertvárosias lakóövezetekben a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági épület, sportépítmény, és minden egyéb, a terület funkciójával összhangban lévő épület, építmény elhelyezhető.
- (2) Lakóterületek építési övezeteiben eltérő építési övezeti előírás hiányában
- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszenyyeződést) okozó tevékenység,
 - b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag és áruszállítást igénylő tevékenység,
 - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló vagy garázs),
 - d) gépjárművek karosszéria javító és festőműhelye,
 - e) üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység,
 - f) fém- és hulladékkereskedelem, ill. tárolás,
 - g) az adott lakóterület alapfokú kiszolgálását meghaladó mértékű ellátó, szolgáltató, vendéglátó, közösségi szórakoztató és kulturális rendeltetés,
 - h) nagykereskedelmi üzlet, raktár,
 - i) a megengedett lakásszámot meg nem haladó mértékű egyéb kereskedelmi szállás épület és a diák kollégium kivételével, szállás jellegű épület céljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység,
 - j) telepengedély alapján gyakorolható tevékenység céljára terület nem használható, építmény nem létesíthető.
- (3) A kertvárosias lakóövezetekben egy építési telkeken az elhelyezhető épületek számát a következő szabályok alapján kell meghatározni: ha az adott telek nagysága az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterület
- a) két és félszeresét nem éri el, akkor egy;
 - b) két és félszerese és három és félszerese közé esik, akkor legfeljebb két;
 - c) három és félszeresénél nagyobb, akkor legfeljebb három fő funkciót befogadó önálló épület helyezhető el a telken.

E bekezdés szerinti előírások a lakóépületet kiegészítő egyéb kiszolgáló funkciójú épületek számának korlátozására nem vonatkoznak.

(4) A lakóövezetekben azokon a beépíthető telkeken, amelyek szélessége nem éri el a 16 métert, kizárólag egylakásos lakóépület építhető.

(5) Azokban a lakóövezetekben, ahol nem utcafronti beépítés alakult ki, illetve ahol a terepviszonyok nem teszik szükségessé az épületek utcai telekhatáron, vagy attól 5 méteres távolságon belüli elhelyezését, az előkert 0 méter, de a közterület felőli 5 m-es teleksávon belül, illetve abba benyúlóan a szabályozási terv kötelező szabályozási vonalának betartásával az épületek közül kizárólag árusító- és szolgáltató épület, valamint gépkocsitároló, vagy amennyiben a telek domborzati viszonyai indokolttá teszik, támfalgarázs helyezhető el.

(6) Amennyiben oldalhatáros beépítésmód esetén a már kialakított egyedi telek az épületek között előírt legkisebb távolság hiánya miatt nem volna beépíthető, akkor az 1 óra tűzállósági határértékű épületszerkezetekkel határolt lakó- és egyéb épületek egymással szemben fekvő, illetőleg így elhelyezhető homlokzatai között legalább 4 méter távolság legyen, ha az egymást átfedő homlokzatok magassága 5 méternél nem nagyobb, és az oldalhatáron álló homlokzaton csak az oldalhatáros beépítésre vonatkozó homlokzati nyílások vannak.

(7) Eltérő övezeti előírás vagy a SZT-en jelölt építési hely hiányában, ha a kertvárosias lakóövezetek telkein az utcai telekhatártól mért 40 m-nél távolabb eső telekrészen is építési hely alakulna ki (OTÉK szerint), akkor a 40 m-en túli telekrész (házi kert) nem építhető be, nem tekinthető építési helynek, azaz ez a távolság az építési telek hátsókerti építési határvonalának felel meg. Meglévő nyúlványos telek esetén ez a távolság a nyélnek a beépíthető telekrészhez való csatlakozásától számítandó.

(8) 10 méternél keskenyebb telek nem építhető be.

(9) A 300 m²-esnél kisebb, már lakóépülettel beépített telken a meglévő épület horizontálisan nem bővíthető.

(10) A 300 m²-esnél kisebb beépítetlen telkek kizárólag kereskedelmi, vendéglátó vagy szolgáltató létesítménnyel építhetők be a szükséges parkoló-mennyiség telken belüli biztosításával.

(11) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsorolt létesítmények közül bármelyik elhelyezhető az állattartási rendeletben meghatározottak figyelembevételével.

(12) A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a 2.b. számú melléklet tartalmazza.

19. A kertvárosias lakóterületek építési övezeteire vonatkozó előírások

23. §

(1) Az **Lke-2** jelű építési övezetben, Ercsi meglévő, jellemzően szabálytalan beépítésű kertvárosias lakóterületei („Tótlík”)

- a) a kialakult telekállapotok változatos beépítést és 300 m²-esnél kisebb teleknagyságokat is mutatnak. Amennyiben a beépült 300 m²-esnél kisebb telken a meglévő épületek átépülnek, akkor a jelenlegi alapterületűnél nagyobbak nem lehetnek, s az épületek jelenlegi kontúrját meg kell tartani. A meglévő épület megszűnése esetén a 300 m²-esnél kisebb telken új lakóépület nem építhető, telekrendezéssel minimum 300 m² nagyságú telek alakítandó ki;

- b) a telekmegosztással kialakítható telkek minimális nagysága 600 m², telekegyesítéssel minimum 300 m²-es telkek alakíthatók ki;
- c) telekhatáron, vagy attól 3,0 méteren belül történő épület-elhelyezés esetén a megengedhető legnagyobb épületmagasság 6,0 m.

(2) Az **Lke-3** jelű építési övezetben, Ercsi új kertvárosias lakóterületein az előkert 6 m.

(3) Az **Lke-4** jelű építési övezetben, Ercsi új, szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterületein

- a) legfeljebb hatlakásos épületek építhetők. A lakófunkciótól eltérő funkciójú építmények csak a lakófunkció mellett, telkenként legfeljebb az összes szintterület 50 %-áig helyezhetők el;
- b) az előkert 6 m.

(4) Az **Lke-5** jelű építési övezetben, Sinatelep és a Külső Sinatelep vegyes beépítésű kertvárosias lakóterületein:

- a) az épület az oldalsó telekhatároktól legalább 3,0 méterre helyezendő el, ha a telek legkisebb szélessége legalább 18 m, és a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés jellege is megengedi, illetve igényli ennek az épület-elhelyezésnek az alkalmazását;
- b) az épület telekhatáron, vagy attól 3,0 méteren belül helyezendő el, ha a telek legkisebb szélessége legalább 14 m, és a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés jellege is megengedi, illetve igényli ennek az épület-elhelyezésnek az alkalmazását; az épületek a két szomszédos telek közös telekhatárán, ikres jellegben helyezendők el, ha a telek legkisebb szélessége legalább 13 m, és a tárgyi telek környezetében kialakult beépítés jellege is megengedi, illetve igényli az ikres jellegű épületkialakítást.

V. Fejezet **VEGYES TERÜLETEK**

20. A településközpont vegyes és az intézményterületek általános előírásai

24. §

(1) A településközpont vegyes területek elsősorban olyan lakó és települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre, azonban az OTÉK előírásai szerint, a HÉSZ övezeti előírásai alapján más elsődleges funkciójú épület is elhelyezhető az övezet telkeinek területén.

(2) Az intézményterületek a települési szintű intézményi rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, azonban az OTÉK előírásai szerint, a HÉSZ övezeti előírásai alapján más elsődleges funkciójú épület is elhelyezhető az övezet telkeinek területén.

(3) A vegyes területek a Vt jelű településközpont vegyes területbe soroltak, amelyeknek a HÉSZ-ben meghatározott, és a Szabályozási terven is jelölt építési övezetei a Vt-1, Vt-2, Vt-3 és Vt-4 jelű építési övezetek.

(4) Az intézményterületek a Vi jelű intézményterületbe soroltak, amelynek a HÉSZ-ben meghatározott, és a Szabályozási terven is jelölt építési övezete a Vi jelű építési övezet.

(5) A vegyes területek építési övezeteiben

- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszenyyeződést) okozó tevékenység,

- b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag és áruszállítást igénylő tevékenység, kivéve a telkenként legfeljebb bruttó 1500 m² kiskereskedelmi tevékenység,
 - c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, vagy garázs, telephely),
 - d) üzemanyagtöltő tevékenység,
 - e) fém-és hulladékkereskedelem, ill. tárolás.
 - f) nagykereskedelmi üzlet, raktár,
 - g) telepengedély alapján gyakorolható tevékenység,
 - h) haszonállattartás
- céljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.

(6) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el az állattartási rendeletben meghatározottak figyelembevételével.

21. A településközpont vegyes területek építési övezeteire vonatkozó előírások

25. §

(1) A **Vt-1** jelű építési övezetben, Ercsi településközponti részeinek meglévő és tervezett vegyes területein a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, közigazgatási, egyházi, oktatási, nevelési, közművelődési, egészségügyi, szociális épület, és a külön jogszabályokban előírtak figyelembevételével kivételesen a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhetők el.

(2) A **Vt-2** jelű építési övezetben, Ercsi településközponti részén lévő, a korábbi honvédelmi területekből kialakuló új városközponti vegyes területeken

- a) a lakóépületen kívül kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, közigazgatási, egyházi, oktatási, nevelési, közművelődési, egészségügyi, szociális, közbiztonságot szolgáló épület, egyéb közösségi szórakoztató épület és a külön jogszabályokban előírtak figyelembevételével kivételesen a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhetők el.
- b) egy építési telken több közösségi létesítmény is elhelyezhető;
- c) az építési övezet által körülhatárolt közterületeken építési tevékenység közterület alakítási terv alapján végezhető.

(3) A **Vt-3** jelű építési övezetben, Ercsi településközponti részeinek elsősorban közösségi létesítmények elhelyezésére szolgáló vegyes területein a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, közigazgatási, egyházi, oktatási, nevelési, közművelődési, egészségügyi, szociális épület, kulturális célokat szolgáló épület és a külön jogszabályokban előírtak figyelembevételével kivételesen a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhetők el.

(4) A **Vt-4** jelű építési övezetben, a Cukorgyári lakótelep vegyes területein

- a) a legfeljebb négylakásos lakóépületen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, közigazgatási, egyházi, oktatási, nevelési, közművelődési, egészségügyi, szociális épület, és a külön jogszabályokban előírtak figyelembevételével kivételesen a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény helyezhetők el;

b) egy építési telken több közösségi létesítmény is elhelyezhető.

(5) A településközpont vegyes terület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a 2.c. számú melléklet tartalmazza.

22. Az intézményterületek építési övezeteire vonatkozó előírások

26. §

(1) A **Vi** jelű építési övezetben, Ercsi meglévő és tervezett intézményterületein

- a) a helyi és a térségben élő lakosság ellátását szolgáló intézmények helyezhetők el;
- b) egy építési telken több közösségi létesítmény is elhelyezhető;
- c) templom építése, bővítése, átalakítása esetén az épületmagasság értéke az építési övezetre előírt épületmagassági értéktől eltérhet legfeljebb 30 méterig.

(2) Az intézményterület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a 2.d. számú melléklet tartalmazza.

VI. Fejezet **GAZDASÁGI TERÜLETEK**

23. A gazdasági területek általános előírásai

27. §

(1) A gazdasági területek a gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgálnak, azonban az OTÉK előírásai szerint, a HÉSZ övezeti előírásai alapján más elsődleges funkciójú épület is elhelyezhető az építési övezetek telkeinek területén.

(2) A gazdasági területek a Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe és a Gip jelű ipari gazdasági területbe soroltak, amelyeknek a HÉSZ-ben meghatározott, és a Szabályozási terven is jelölt építési övezetei a Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3 és Gksz-4, illetve a Gip-1, Gip-E-1, Gip-E-2, Gip-E-3, Gip-3, Gip-4 és Gip-Á-1 jelű építési övezetek.

24. A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai

28. §

(1) Az építési övezetekben mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, raktározás, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás céljára szolgáló épület, iroda, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, parkolóház, üzemanyagtöltő, valamint a külön jogszabályokban előírtak figyelembevételével, , vagy egyéb közösségi szórakoztató funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők.

(2) Amennyiben az építési telek lakó-, vegyes, illetve különleges beépítésre szánt övezetbe sorolt telekkel határos, akkor ezen telkek felé telken belül, a telekhatárok mentén összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége 3,0 m.

(3) Lakóterület vagy intézményterület telkével közvetlenül határos telken újonnan:

- a) áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység,

b) járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység céljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.

(4) Az építési övezetben technológiai építmény, illetve sajátos építmény magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények létesítése esetén meghaladhatja, legfeljebb az épületmagasság másfélszereséig.

(5) Az építési övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsorolt létesítmények helyezhetők el.

(6) Pincszint a telek maximális beépíthetőségének megfelelően alakítható ki.

(7) Az építési övezetben a létesítmények parkoló-igénye telken belül elégítendő ki.

(8) Az egymást zavaró funkciójú területek konfliktusainak mérséklése érdekében amennyiben az építési övezet Lke, Vt, Vi övezettel és beépítésre nem szánt területekkel telekhatárosan, vagy tagoló közterülettel elválasztva szemben helyezkedik el, az érintett telek szomszédos és/vagy szemben álló oldala(i) mentén, az elő, oldal, vagy hátsókertben, kötelezően előírt zöldfelületet kell kialakítani a fásítási előírások betartásával.

(9) A meglévő, környezetet károsító üzemi és szolgáltató létesítmények szennyezésének mértéke tovább nem növelhető, a szennyezést fokozatosan meg kell szüntetni. Környezetet szennyező üzemi létesítmény csak akkor fejleszthető, ha a beruházás az üzem környezeti szennyezésének a csökkentését, megszüntetését is elősegíti.

(10) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a 2.e. számú melléklet tartalmazza.

25. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezeteire vonatkozó előírások

29. §

(1) A **Gksz-1** jelű építési övezetben, Ercsi lakóterületbe ékelődő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területein kizárólag a lakóterületet nem zavaró rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) A **Gksz-2** jelű építési övezetben, a tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken kizárólag a lakóterületet nem zavaró rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(3) A **Gksz-3** jelű építési övezetben, a 6. sz. főút mentén és a volt agyaggödör területén tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken kizárólag a lakóterületet nem zavaró rendeltetésű épületek helyezhetők el;

(4) A **Gksz-4** jelű építési övezetben, a tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken kizárólag a lakóterületet nem zavaró rendeltetésű épületek helyezhetők el.

26. Az ipari gazdasági területek, az általános gazdasági területek és az egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai

30. §

- (1) Az ipari gazdasági területek, az általános gazdasági területek és az egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteiben – eltérő övezeti előírás hiányában – mindenfajta gazdasági és raktározás célú épület, valamint a külön jogszabályokban előírtak figyelembevételével kivételesen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, parkolóház, üzemanyagtöltő elhelyezhető.
- (2) Az építési övezetek területén – eltérő övezeti előírás hiányában – minimum 10 méteres elő- illetve hátsókert, valamint minimum 5-5 méteres oldalkert megtartása szükséges. Amennyiben az övezet területén lévő telkek beépíthetőségét gyorsforgalmi út, országos forgalmi út, országos közúthálózat mellékútjai (összekötőút, bekötőút), és településeket összekötő utak védőtávolsága korlátozza, a hátsókert mérete - az épületmagasság figyelembe vételével - legfeljebb 6 méterig csökkenthető, az oldalkert mérete – az épületmagasság figyelembe vételével – legfeljebb 3 méterig csökkenthető.
- (3) Amennyiben az építési telkek lakó-, vegyes, illetve különleges beépítésre szánt övezetbe sorolt telekkel határos, vagy közterülettel határos, de a közterület túloldalán lakó-, vegyes, illetve különleges beépítésre szánt övezetbe sorolt telkek találhatók, akkor ezen telkek felé telken belül, a telkek telekhatárai mentén összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége 5,0 m.
- (4) Az építési övezetben a megengedett legkisebb épületmagasság 3,0 méter lehet.
- (5) Az építési övezetben technológiai építmény, illetve sajátos építmény magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények létesítése esetén meghaladhatja.
- (6) Az építési övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- (7) Pinceszint a telkek maximális beépíthetőségének megfelelően alakítható ki.
- (8) Az övezetben a létesítmények parkoló-igénye telken belül elégítendő ki.
- (9) A meglévő, környezetet károsító üzemi és szolgáltató létesítmények szennyezésének mértéke tovább nem növelhető, a szennyezést fokozatosan meg kell szüntetni. Környezetet szennyező üzemi létesítmény csak akkor fejleszthető, ha a beruházás az üzem környezeti szennyezésének a csökkentését, megszüntetését elősegíti.
- (10) Azoknál a környezetet szennyező üzemi létesítményeknél, amelyek védőterületére a Szabályozási terv véderdő létesítését írja elő, a véderdő telepítését és fenntartását a környezetet szennyezőnek kell biztosítani. A tervezett gazdasági területek mentén a lakóterületek védelme érdekében esetleg szükségessé váló véderdő telepítése a területre települő üzemek feladata.
- (11) Azoknál a környezetet károsító tevékenységet végző üzemeknél, ahol hely hiányában véderdő nem telepíthető, a védelmet telken belüli védőfásítással, intenzív növénytelepítéssel kell megoldani.
- (12) A Gép-1 jelű építési övezetre, a MOL ipari gazdasági területére a Helyi Építési Szabályzat ipari gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai nem vonatkoznak, kizárólag az adott építési övezetre vonatkozó előírások betartása kötelező.
- (13) Az ipari gazdasági területek, az általános gazdasági területek és az egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a 2.f. számú melléklet tartalmazza.

31. §

(1) A **Gip-1** jelű építési övezetben, a MOL környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági területén

- a) a telkeken elsősorban a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanásveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények helyezhetők el, ha az azokban folytatott tevékenységekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák;
- b) építményt a technológia által megkövetelt sajátosságok figyelembe vételével lehet elhelyezni;
- c) az építési övezetben lakás nem alakítható ki.

(2) A **Gip-3** jelű építési övezetekben, az ipari gazdasági területen

- a) a telkeken elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el;
- b) önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- c) a Szabályozási terven jelölt területeken a telkeken belül jelölt helyen és szélességben növénytelepítés kötelező.

(3) A **Gip-4** jelű építési övezetben, a Balázs farm környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági területén

- a) a telkeken elsősorban a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanásveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények helyezhetők el, ha az azokban folytatott tevékenységekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák;
- b) az építési hely határa az elő-, oldal- és hátsókert vonatkozásában egységesen 20 m, amely azonban a nem technológiai létesítmények vonatkozásában az elhelyezni kívánt kiszolgáló funkciójú épületek esetén az adott épület tényleges építménymagassági értékéig csökkenthető;
- c) a telekhatárok mentén körben, 20 m szélességben magasnövésű fákat is tartalmazó többszintes telken belüli védőzöld sávot kell kialakítani. Ezt a sávot a HÉSZ zöldfelületekre vonatkozó általános szabályai alapján kell kialakítani azzal, hogy a védőzöld sávok az ingatlanok szükséges közlekedési kapcsolatainak biztosítása érdekében teljes szélességben áttörhetők, megszakíthatóak;
- d) a telek külső határain kötelező kerítést létesíteni, amely legfeljebb 3,0 m magas lehet.

27. Az általános gazdasági területek építési övezeteire vonatkozó előírások

32. §

A **G-Á-1** jelű építési övezetben, az általános gazdasági területen

- a) a telkeken elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű épületek helyezhetők el;
- b) lakó rendeltetés nem helyezhető el;
- c) az előkert 5 méter, az oldalkert 6 méter, a hátsókert a tényleges építménymagasság fele;
- d) a zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azok az alkalmazott technológia figyelembevételével, de minél inkább sávosan, hálózatosan, összefüggően tagolják a területet. A növényzet kialakításánál gondoskodni kell az építmények Duna felőli látványtakarásáról;
- e) a telekhatárok mentén körben, legalább 5 m szélességben magasnövésű fákat is tartalmazó többszintes telken belüli védő zöld sávot kell kialakítani. Ezt a sávot a HÉSZ zöldfelületekre vonatkozó általános szabályai alapján kell kialakítani azzal, hogy a védő zöldsávok az

ingatlanok szükséges közlekedési kapcsolatainak biztosítása érdekében teljes szélességben áttörhetők, megszakíthatók.”

28. Az egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteire vonatkozó előírások

33. §

(1) A **Gip-E-1** jelű építési övezetben, a 6204. sz. ök. úttól északra tervezett egyéb ipari gazdasági területen

- a) a telkeken elsősorban olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak helyezhetők el, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el, és az azokban folytatott tevékenységekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák;
- b) a telkeken lakás nem helyezhető el;
- c) a beépítésnél alkalmazható előkert 5 méter, az oldalkert 6 méter, a hátsókert a tényleges építménymagasság fele;
- d) a Szabályozási terven jelölt területeken a telkeken belül jelölt helyen és szélességben növénytelepítés kötelező.
- e) a zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azok az alkalmazott technológia figyelembe vételével, de minél inkább sávosan, hálózatosan, összefüggően tagolják a területet. A növényzet telepítésénél gondoskodni kell a meglévő értékes növényállomány megőrzéséről;
- f) a telekhatárok mentén körben, legalább 5 m szélességben magasnövésű fákat is tartalmazó többszintes telken belüli védő zöld sávot kell kialakítani. Ezt a sávot a HÉSZ zöldfelületekre vonatkozó általános szabályai alapján kell kialakítani azzal, hogy a védő zöldsávok az ingatlanok szükséges közlekedési kapcsolatainak biztosítása érdekében teljes szélességben áttörhetők, megszakíthatók.

(2) A **Gip-E-2** jelű építési övezetben, az egyéb ipari gazdasági területen

- a) a telkeken elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el;
- b) a telkeken önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- c) a Szabályozási terven jelölt területeken a telkeken belül jelölt helyen és szélességben növénytelepítés kötelező.

VII. Fejezet **ÜDÜLŐTERÜLETEK**

29. Az üdülőterületek általános előírásai

34. §

(1) Az üdülőterületek az üdülő rendeltetésű épületek, üdülőtábor és kemping rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgálnak, azonban az OTÉK előírásai szerint, a HÉSZ övezeti előírásai alapján más elsődleges funkciójú épület is elhelyezhető az építési övezetek telkeinek területén.

(2) Az üdülőterületek az Üü jelű üdülőházas üdülőterületbe és az Üh jelű hétvégi házas üdülőterületbe soroltak, amelyeknek a HÉSZ-ben meghatározott, és a Szabályozási terven is jelölt építési övezetei az Üh-1, az Üh-2, illetve az Üü-1 jelű építési övezetek.

(3) Az üdülőterület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a 2.g. számú melléklet tartalmazza.

30. A hétvégi házas üdülőterületek építési övezeteire vonatkozó előírások

35. §

(1) Az **Üh-1** jelű építési övezetben, a Szilvássy Horgászfalu területén

- a) legfeljebb egy üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el;
- b) az építési övezetben kialakítható horgásztelek, amely a vízfelülettel határos horgászhelyekből álló ingatlan. A horgásztelek legalább 10 m szélességgel, legalább 150 m² területtel alakítandók ki. Az épületek legfeljebb két méternyire a víz fölé nyúlóan is elhelyezhetők. Az épület legnagyobb mérete 35 m² lehet. A horgásztelek kialakítását jelen rendelet 6. számú mellékletének sémája alapján kell megvalósítani;
- c) az építési övezetben kialakítható magánút amely közlekedési célra és közműelhelyezésre szolgál, közforgalom elől lezárható ingatlan. A magánút legkisebb szélessége 12 m, és legalább egyoldali fasorral építendő ki. A magánút épülettel nem beépíthető, telkén kizárólag köztárgyak, közműlétesítmények helyezhetők el.

(2) Az **Üh-2** jelű építési övezetben, a Szilvássy Horgászfalu területén

- a) legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló egyedi üdülőépületek helyezhetők el, amelyek az üdülőegységen kívül kiegészítő funkcióként, legfeljebb az alapterület 50%-ában helyi szolgáltatást, vendéglátást, kereskedelmi ellátást nyújtó rendeltetést is tartalmazhat;
- b) egy telken több üdülőépület elhelyezhető;
- c) 100 m² beépített alapterületet el nem érő nagyságú épületben legfeljebb egy; 100 m², vagy annál nagyobb beépített alapterület esetében legfeljebb két üdülőegység helyezhető el egy épületben,
- d) az építési övezetben 250 m² beépített alapterületű épületnél nagyobb épület nem építhető.
- e) az erdő 20 méteres védőtávolságán belül épület nem helyezhető el. Amennyiben a védőtávolság és a telekméret viszonyából következően az építési hely szélessége 15 méter alá csökken, a védőtávolságot 10 méterre lehet csökkenteni.
- f) az egy telekre jutó összes létesítmény (üdülő, kiegészítő funkció) együttesen legfeljebb akkora lehet, hogy a parkolóigény ne legyen több 8 gépkocsinál.

31. Az üdülőházas üdülőterületek építési övezeteire vonatkozó előírások

36. §

Az **Üü-1** jelű építési övezetben, a Szilvássy Horgászfalu területén:

- a) olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége, infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas;
- b) az építési övezetben magánjellegű hasznosításra szolgáló épület nem, csak közszolgáltatást nyújtó, elsődlegesen szálláshely szolgáltató, kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási, sport célú épület helyezhető el és vízfelület létesíthető;
- c) az építési övezetben kialakítható magánút amely közlekedési célra és közműelhelyezésre szolgál, közforgalom elől lezárható ingatlan. A magánút legkisebb szélessége 12 m, és legalább egyoldali fasorral építendő ki. A magánút épülettel nem beépíthető, telkén kizárólag köztárgyak, közműlétesítmények helyezhetők el.

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

32. Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai

37. §

- (1) A beépítésre szánt különleges területek (K- előjelű) építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.
- (2) A különleges területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezeteibe a K-Sp jelű sportolási célú területek, a K-Re jelű tervezett rekreációs és szabadidőközpont területek, a K-T jelű temető, a K-Mg jelű mezőgazdasági üzem területe, a K-Sz jelű szennyvíztisztító telep területe, a K-V jelű vízműterületek, a K-Kő jelű közműterületek és a K-Hull jelű hulladékkezelő területek tartoznak.
- (3) Az építési övezetekben egy telken több épület is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetekben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:
- a) személygépjármű tároló;
 - b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.
- (5) Az építési övezetekben lakás – szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el.
- (6) Az építési övezetekben – eltérő övezeti előírás hiányában – nem helyezhető el bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.
- (7) Az építési övezetben technológiai építmény, illetve sajátos építmény magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények létesítése esetén meghaladhatja, legfeljebb az épületmagasság másfélszereséig.
- (8) Az építési övezetekben a létesítmények parkoló-igénye telken belül elégtendő ki.
- (9) A különleges terület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a 2.h. számú melléklet tartalmazza.

33. A beépítésre szánt különleges területek építési övezeteire vonatkozó előírások

38. §

- (1) A **K-Sp** jelű építési övezetben, a meglévő és tervezett sportolási célú területeken
- a) az OTÉK 24. §-a (2) bekezdésének f) pontjában felsorolt, a sportolás, a szabadidő eltöltés, turizmus, idegenforgalom és a szórakoztatás céljait szolgáló, valamint a sportlétesítmények funkciójával összhangban lévő egyéb épület, építmény helyezhető el;
 - b) a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (2) A **K-Re** jelű építési övezetben, a meglévő és tervezett rekreációs és szabadidőközpont területeken
- a) az OTÉK 30/B. §-a (2) bekezdésének b), d) és h) pontjában felsorolt funkciókkal összhangban lévő, a sportolás, a szabadidő eltöltés, turizmus, idegenforgalom, kereskedelem, vendéglátás,

szolgáltatás, szálláshely szolgáltatás és a szórakoztatás céljait szolgáló épület, építmény helyezhető el;

- b) a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el;
- c) kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés;
- d) lakás – szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el;
- e) technológiai építmény, illetve sajátos építmény magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények létesítése esetén meghaladhatja, legfeljebb az épületmagasság másfélszereséig;
- f) a telkek területének legalább 65%-át biológiailag aktív növényzettel, vagy vízfelülettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- g) a létesítmények parkolóigénye telken belül elégítendő ki.

(3) A **K-T** jelű építési övezetben, a temetők területén

- a) az OTÉK 24. §-a (2) bekezdésének m) pontjában felsorolt temető funkciójával összhangban lévő épület, építmény helyezhető el;
- b) a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el;
- c) a működő temető védőtávolsága 30 m, amelyet telken belül, hagyományos temetésre igénybe nem vehető temetőterületként – védőzöld sáv, út, urnatemető stb. – kell kialakítani.

(4) A **K-Mg** jelű építési övezetben, a különleges mezőgazdasági üzemi területeken

- a) az OTÉK 24. §-a (2) bekezdésének n) pontjában felsorolt, elsősorban a mezőgazdasági termelés (állattartás, növénytermesztés, terménytárolás, mezőgazdasági géptárolás és javítás), a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, és kivételesen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, ha az azokban folytatott tevékenységekhez szükséges védőterületek a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák;
- b) a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsorolt létesítmények helyezhetők el.

(5) A **K-Sz** jelű építési övezetben, a szennyvíztisztító telep különleges területén

- a) az OTÉK 24. §-a (2) bekezdésének k) pontjában felsorolt, a szennyvízkezelési funkcióval összhangban lévő, településgazdálkodási célú épület, építmény helyezhető el;
- b) a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

(6) A **K-V** jelű építési övezetben, a vízműtelepek különleges területén

- a) a vízbeszerzéssel összhangban lévő, településgazdálkodási célú épület, építmény helyezhető el;
- b) a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

(7) A **K-Kö** jelű építési övezetben, a közműtelepek különleges területén

- a) a település közműellátásával összhangban lévő, településgazdálkodási célú épület, építmény helyezhető el;
- b) a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

(8) A **K-Hull** jelű építési övezetben, a Cukorgyár területén tervezett különleges hulladékkezelő területen

- a) a hulladékkezeléshez kapcsolódó célú épület, építmény helyezhető el;
- b) a beépítésnél alkalmazható előkert 5 méter, az oldalkert 6 méter, a hátsókert a tényleges építménymagasság fele;
- c) a zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azok az alkalmazott technológia figyelembevételével, de minél inkább sávosan, hálózatosan, összefüggően tagolják a területet. A növényzet telepítésénél gondoskodni kell a meglévő értékes növényállomány megőrzéséről;
- d) a telekhatárok mentén körben, legalább 5 m szélességben magasnövésű fákat is tartalmazó többszintes telken belüli védő zöldsávot kell kialakítani. Ezt a sávot a HÉSZ zöldfelületekre vonatkozó általános szabályai alapján kell kialakítani azzal, hogy a védő zöldsávok az ingatlanok szükséges közlekedési kapcsolatainak biztosítása érdekében teljes szélességben áttörhetők, megszakíthatók;
- e) a lakóterülettel határos telekhatárok mentén a szabályozási terven jelölt telken belüli, beültetési kötelezettségű védő zöldfelületen magasnövésű fákat is tartalmazó többszintes növényzet telepítendő;
- f) a telephelyen belül végzett tevékenység zajterhelésének csökkentése érdekében a lakóterülettel határos telekhatárok mentén, illetve a pontforrások környezetében a szükséges hosszban zajgátló fal létesítendő;
- g) azok az építmények, amelyekben a tevékenység zajkibocsátással, rezgésterheléssel, por- és bűzhatással járhat, kizárólag „a környezetre zavaró hatást gyakorló építmények elhelyezésére szolgáló terület” elnevezésű területsávban helyezhetők el és a végzett tevékenység nem lépheti túl a jogszabályban meghatározott környezetterhelési határértékeket.

IX. Fejezet **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

39. §

(1) A Szabályozási terv a település igazgatási területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint, a területek adottságainak figyelembevételével sorolja övezetekbe.

(2) A beépítésre nem szánt övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, hogy az a terület sajátos használatát nem korlátozhatja, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelel.

(3) A természetközeli és a vízgazdálkodási terület övezetei kivételével minden beépítésre nem szánt övezetben elhelyezhető a telek vagy építmény rendeltetésszerű használatát biztosító gépjárművek elhelyezését biztosító építmény, a nagyvízi meder területébe és a Natura 2000 területbe tartozó ingatlanon a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével.

(4) Az övezeteket, és a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásokat a 3. számú melléklet tartalmazza.

X. Fejezet **A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEKRE ÉS A KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

34. A KÖu jelű közlekedési terület (közúti, kötöttpályás és vízi közlekedés területek)

40. §

(1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkoló) – közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményeik, a vasutak és víziközeledés céljait szolgáló területek és közlekedési létesítmények, továbbá a közművek és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál. A közutak építési (szabályozási) szélességen belül fentiekén túlmenően utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(2) A közlekedési területeket, azok kiszabályozását, szabályozási szélességeit és védőtávolságait a Szabályozási terv tartalmazza.

(3) A Szabályozási terven meghatározottak szerint a közúti közlekedés területek övezetekre tagozódnak, az alábbiak szerint:

- a) a KÖu-ap jelű Budapest – Bóly között húzódó M6 autópálya területének,
 - b) a KÖu-1 jelű 6 sz. Budapest - Pécs - Barcs elsőrendű főút és 6204. j. Ercsi - Martonvásár összekötőút területének,
 - c) a KÖu-2 jelű 62305. j. Ercsi állomáshoz vezető út, Dózsa György út (6 sz. főúttól keletre), Eötvös utca, Bajcsy-Zsilinszky út (Eötvös és Ercsény fasor közötti szakasza) és az Ercsény fasor területének,
 - d) a KÖu-3 jelű helyi gyűjtőutak területének, és
 - e) a KÖu jelű az általános közlekedési és közműterületek, jellemzően a közterületi kiszolgáló és lakó utak, illetve külterületi utak övezetbe nem sorolt közlekedési célú területeinek – a SZT-en jel nélkül ábrázolt – övezetére
- tagozódnak.

(4) Az országos közutak védőtávolsága az úttengelytől mérve:

- a) gyorsforgalmi- és főút nyomvonala mentén 100-100 m;
- b) az alsóbbrendű országos közutak külterületi szakasza és az autópálya csomóponti ágak mentén 50-50 m.

(5) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén a jogszabály előírásainak megfelelő 100 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.

(6) A tervezett közutak kiépítéséhez a jogszabály szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ettől eltérni csak a Szabályozási terv alapján, vagy a Szabályozási terv módosításával, az adottságokhoz alkalmazkodó méretezés alapján lehet.

(7) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.

(8) A (7) bekezdés szerinti területsávba eső új építkezés, illetve meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység – csak a területsáv kialakításának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület eszmei és gazdasági értékét mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével végezhető.

(9) Közforgalom számára megnyitott magánterületen a közlekedési és közműterületek eltérő használata a tulajdonos hozzájárulásával építési engedély alapján történhet. Közforgalom számára

megnyitott magánterületen az utat lezárni csak ideiglenesen, a Jegyző, illetve a közlekedési hatóság engedélye alapján lehet.

(10) A járművek elhelyezését, tárolását, parkolását az OTÉK 42. § előírásainak megfelelően telken belül kell biztosítani. Településközpontban és különleges körülmények esetén az épület funkciójához tartozó parkolók 50%-a a telken tervezett épülettől mért 200 m-en belül közforgalom számára megnyitott területen is kialakítható.

(11) Az új épületek működéséhez szükséges közlekedési és közmű építményeket (utat, járdát, csapadékvíz-elvezető rendszert, útvilágítást) előközművesítve kell kiépíteni. A térvilágítás, illetve közvilágítás kiépítéséről, illetve üzemeltetéséről közforgalom számára megnyitott magánterületen az út területének tulajdonosa, közterületen az önkormányzat köteles gondoskodni.

(12) Belterületen – a közút mellett (védőtávolságán, illetve szabályozási szélességén belül) – ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint a Szabályozási tervben szereplő közlekedési, közműépítési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezése, bővítése a közút kezelőjének hozzájárulásával végezhető.

(13) A külterületi közutak szabályozási szélessége 12 m, azonban a közterületek jelenlegi szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény a 12 m szélesség kialakítását nem igényli. Az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani, ha ez nem lehetséges, akkor szabályozási tervet kell készíteni.

(14) A külterületi mezőgazdasági utak mentén, amennyiben

- a) az út szélessége kisebb, mint 10,0 méter, az úthoz közvetlenül csatlakozó telekhatártól számított 10,0 méteren belül;
- b) az út szélessége nagyobb, mint 10,0 méter, az úthoz közvetlenül csatlakozó telekhatártól számított 5,0 méteren belül

épület nem helyezhető el, kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(15) Az újonnan kialakítandó közúti közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási terület, a szükséges közmű elhelyezés és legalább egyoldali zöldsáv kialakítása biztosítható legyen, a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.

(16) A vasúti területek kiszabályozott területét a vasúti közlekedés és az azt kiszolgáló létesítmények számára kell fenntartani.

35. Közlekedési területek és létesítmények

41. §

(1) Az úthálózatra, az utak méretezésére, tagozódására jelen rendelet és a Szabályozási terv előírásai vonatkoznak.

(2) A közúthálózat meglévő, vagy a jövőben megvalósuló területbiztosítást igénylő elemeit és úthálózati osztályba sorolásukat a 4. számú melléklet tartalmazza.

(3) A közlekedési terület övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a 3.a. számú melléklet tartalmazza.

(4) A **KÖu** előjelű övezetben, az általános közúti közlekedési területeken a közlekedésbiztonság figyelembevételével elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények; a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató építmények, üzemanyagtöltő állomás.

(5) A **KÖu** előjelű övezetben a melléképítmények közül elhelyezhető közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal).

(6) A **KÖu-1** jelű övezetben, az M6 autópálya közlekedési területén elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények; a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület; üzemanyagtöltő állomás; igazgatási épület; a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(7) A Szabályozási tervben meghatározott új közutakat csak a közút teljes hosszára kiterjedő útnyitási műszaki terv és kitérés alapján lehet kijelölni. Új telekosztás csak a kitérzött és már meglévő közterületi kapcsolattal rendelkező közútra vagy magánútra engedélyezhető.

(8) A közterületeken az övezeti besorolásuknak megfelelő, a közterület rendeltetését szolgáló alábbi építmények, köztárgyak helyezhetők el:

- a) árusítópavilon,
- b) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
- c) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
- d) művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, utcabútor,
- e) távbeszélő fülke,
- f) közvilágítási, közlekedésirányítási műtárgy,
- g) szabadtéri sport épületnek nem minősülő építményei, tárgyai,
- h) ideiglenes jelleggel építési munkával kapcsolatos állvány,
- i) ideiglenes jelleggel építőanyag és törmelék,

Közterületen egyéb építmény csak e rendelettel összhangban helyezhető el ideiglenes jelleggel és kártalanítás nélküli bontási kötelezettséggel.

(9) Közterületen a (8) bekezdés szerinti építmények, köztárgyak, illetve berendezések, korlátok a gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban létesíthetők, ha rendeltetésszerű használatuk a közlekedést, közművek elhelyezését, üzemeltetését és karbantartását nem zavarja, illetve nem veszélyezteti.

(10) A gépjármű közlekedési létesítmények – parkolóhelyek, garázsok, autóbusz-forduló, megállóhelyek, üzemi létesítmények, forgalmi telep, pihenőhely, tehergépjármű és autóbusz-tároló telep, valamint üzemanyagtöltő állomás – részére a szükséges és méretezett közlekedési területet biztosítani kell.

(11) A tehergépjármű, kamion és autóbusz-tároló telephelyet lakott területtől legalább 100 m védőtávolság megtartásával kell kijelölni.

(12) Magánutakra vonatkozó előírások:

- a) A magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.
- b) Zsákutca kialakítására – indokolt esetben – maximum 20 lakótelek megközelítése esetén van lehetőség, de telekszámától függetlenül a zsákutca végén min. 12,0 m sugarú, a visszafordulást biztosító kör elhelyezése, vagy min. 6,0 m sugarú lekerekítő ívekkel ellátott T alakú fordulási

- hely kialakítása szükséges, ahol a T zsákutcával ellentétes szárai min. 4,0 m szélességben és min. a 6,0 m sugarú lekerekítő ívek végéig építendőek meg.
- c) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánút a területen kialakítható.
 - d) Magánutat kialakítani új út megnyitása céljából csak akkor szabad, ha a visszamaradó telekméret az övezeti előírásoknak megfelelnek.
 - e) A magánútról kiszolgált telkek csak akkor tekinthetők építési telkeknek, ha a magánút az Étv. vonatkozó előírása szerint az ingatlan-nyilvántartásba útként van bejegyezve. A magánút céljából kialakított és ekként nyilvántartott ingatlan nem építhető be. Magánutat megszüntetni csak akkor lehet, ha az arról kiszolgált építési telkek más módon megközelíthetővé, illetőleg kiszolgálhatóvá válnak.
 - f) A magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a magánút felőli telekhatár közötti területsáv előkertnek számít, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
 - g) A magánút szélessége:
 - ga) legfeljebb 6 lakótelek megközelítése esetén legalább 8,0 m,
 - gb) 6-nál több lakótelek kialakítását lehetővé tevő lakótelkek megközelítése esetén legalább 10,0 m,
 - gc) egyéb rendeltetésű telkek megközelítése esetén legalább 12,0 m kell legyen, a szükséges közművezetékek, térvilágítás és felszíni vízelvezetés biztosítása mellett. A gc) pont szerint kialakított magánút esetén legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező.
 - h) A magánút minimális szélessége a g) bekezdés szerint alakítandó ki, amennyiben a biztonságos közlekedés feltételei, és a szükséges közművezetékek elhelyezése biztosítható. Magánút kialakítása esetén a kiszolgáló-, vagy lakóutakra vonatkozó egyéb általános és szakági rendelkezéseket be kell tartani.
 - i) A magánutat a tulajdonos, illetve a tulajdonostársak kötelesek kialakítani és fenntartani. A magánút alatt létesülő, és az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetékek kiépítéséről és karbantartásáról a magánút tulajdonosa köteles gondoskodni. A közműbevezetés szempontjából a magánút közmű-becsatlakozását a közüzemi hálózatba úgy kell tekinteni – a kapacitás-meghatározás és a külön szabályozott díjtételek, közműfejlesztési hozzájárulás kivételével –, mintha az egy közterületi közműcsatlakozás volna.

36. Közművesítés és elektronikus hírközlés

42. §

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
 - a) közforgalmú út esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről;
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról;
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell;
 - b) magánút esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)

- ba)* a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni;
- bb)* a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni;
- bc)* beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról gondoskodni kell.

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

- a)* a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b)* az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen meg kell oldani.

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:

- a)* a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa)* 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab)* 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,
- b)* 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókéval, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.

37. Közművesítés mértékének az előírása

43. §

Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha

- a)* a beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa)* a teljes közműellátás: közüzemű villamosenergia ellátás, közhálózati vízellátás, közüzemű-közhálózati szennyvízelvezetés és termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy megújuló energiahordozóval;
 - ab)* jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek;
 - ac)* az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
- b)* a beépítésre nem szánt vízbázis védelmi, vagy országos vízminőség védelmi területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ba)* ha a kiépített közcsatorna hálózat 200 m-en belül elérhető, a teljes közműellátás;
 - bb)* ha a közcsatorna hálózat 200 m-en belül nem érhető el, hiányos közműellátás, amelyhez szükséges a közüzemű villamosenergia-ellátás, a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás, jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásainak teljesülése, és az, hogy az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
- c)* a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ca)* a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás;
 - cb)* a közüzemű villamosenergia-ellátás;
 - cc)* jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek;
 - cd)* az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett;
- d)* a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

38. Vízellátás

44. §

Új közüzemű vízelosztó hálózat lakóterületeken csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

39. Szennyvízelvezetés

45. §

- (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.
- (2) A keletkező szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetés építhető.
- (3) A beépítésre nem szánt vízbázis védelmi, vagy országos vízminőség védelmi területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a) a szennyvíz közcsatorna-hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyiség nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) és 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani;
 - c) a napi keletkező szennyvíz mennyiség meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását) és 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor hely
 - d) ben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - da) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani);
 - db) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják;
 - dc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken;
 - dd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni.Ha a helyi szennyvíztisztító kisberendezés a felsorolt előírások közül bármelyiket nem tudja teljesíteni, akkor –bármekkora távolsággal érhető el a közcsatorna hálózat – a közcsatorna csatlakozást ki kell építeni.
- (4) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyiség nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását), , akkor a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni;
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyiség meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását), akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani);
 - bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken;
 - bc) a tisztítóberendezéssel a befogadó igényéhez kell a tisztítási hatásfokot teljesíteni.Ha a helyi szennyvíztisztító kisberendezés a felsorolt előírások közül bármelyiket nem tudja teljesíteni, akkor ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.
- (5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(6) A szennyvíztisztító telep környezetterhelő hatásterülete 150 m, a szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:

- a) védelem nélkül 150 m;
- b) búzzárral ellátva 20 m;
- c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel

a kijelölt védőtávolságán, hatásterületén belül új területhasznosításra területet igénybe venni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

40. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

46. §

(1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján változtatható meg még akkor is, ha a korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

(2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni.

(3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középvízi medertől kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középvízi meder kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot kell a meder telekhatárától kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.

(4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell építeni.

(5) Ha a telek beépítése vagy a burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után min. 1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani, (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

(6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átírtakat úgy kell kialakítani, hogy

- a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
- b) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(8) A telekhatárra épített épületek ereszcsonatarnáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

41. Villamosenergia ellátás

47. §

(1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója a vonatkozó jogszabályok és a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben előírtak szerint végezhető.

(2) Beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merülne fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

(3) Új villamosenergia ingatlan-bekötést a település belterületén már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni, még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

42. Földgázellátás

48. §

(1) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben vezethető.

(2) Amennyiben a fosszilis energiahordozó helyett más megújuló energiahordozóval biztosítható a folyamatos fűtési energiaellátás, a gázellátó hálózat kiépítése nem feltétel, amennyiben ezt magasabb rendű jogszabályok lehetővé teszik.

43. Vezetékes elektronikus hírközlés

49. §

(1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója a vonatkozó jogszabályok és a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben előírtak szerint végezhető.

(2) Új elektronikus hírközlési hálózatokat beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

44. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

50. §

A vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a vonatkozó jogszabályok, a Települési Arculati Kézikönyv és a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet rögzíti.

XI. Fejezet **ZÖLDTERÜLETEK**

45. A Z jelű zöldterületek általános előírásai

51. §

- (1) A zöldterületek növényzettel fedett közterületek, amelyeknek a HÉSZ-ben meghatározott, és a Szabályozási terven is jelölt övezetei méretük, funkciójuk és az építmények elhelyezése szempontjából a közterületek Zkk-1 és Zkk-2 jelű, és a közparkok Zkp jelű övezetei.
- (2) A Zkk jelű közpark övezetbe tartoznak a település kisebb kiterjedésű, elsősorban a szomszédos telektömbök számára jelentős, egy meghatározott funkciót - pihenést, játszótéri, rekreációs tevékenységet - szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületei.
- (3) A Zkp jelű közpark övezetbe tartoznak a település egészét, vagy nagyobb részterületét szolgáló, több zöldfelületi funkció, köztük nagyobb szabadtéri rendezvények befogadására is alkalmas közhasználatú közterületi zöldfelületei.
- (4) Az övezet telkein az OTÉK 27. § (3) bekezdésében felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- (5) Az övezet telkeit közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból való zárva tartást.
- (6) Az övezetben a megengedett legkisebb építménymagasság 2,5 méter lehet.
- (7) A zöldterület övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a 3.b. számú melléklet tartalmazza.

46. A zöldterületek övezeteire vonatkozó előírások

52. §

- (1) A **Zkk-1** jelű övezetben, a meglévő közterületek területén
 - a) épület, építmény a zöldterületet határoló telekhatároktól minimum 5 méter távolság megtartásával helyezhető el;
 - b) elsősorban a dísz- és pihenőkert funkcióhoz, sporthoz kapcsolódó építmények, a terület fenntartásához szükséges építmények, valamint minden egyéb, a terület funkciójával összhangban lévő épület, építmény helyezhető el;
 - c) a telkek területének legalább 60%-át biológiailag aktív növényzettel, vagy vízfelülettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (2) A **Zkk-2** jelű övezetben, a tervezett közterületek területén
 - a) épület, építmény a zöldterületet határoló telekhatároktól minimum 10 méter távolság megtartásával helyezhető el;
 - b) elsősorban a dísz- és pihenőkert funkcióhoz, sporthoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, dísztó, emlékmű, játszótér, kutya-futtató), a terület fenntartásához szükséges építmény helyezhető el;
 - c) a telkek területének legalább 80%-át biológiailag aktív növényzettel, vagy vízfelülettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (3) A **Zkp** jelű övezetben, a meglévő közparkok területén
 - a) épület, építmény a zöldterületet határoló telekhatároktól minimum 20 méter távolság megtartásával helyezhető el;
 - b) elsősorban a dísz- és pihenőkert funkcióhoz, sporthoz, rekreációhoz kapcsolódó építmények (a pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei, az ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei, vendéglátó épület, nyilvános illemhely, pihenőhely, sétaút, díszkút,

- c) díszító, emlékmű, játszótér, kutyafuttató), a terület fenntartásához szükséges építmények, valamint minden egyéb, a terület funkciójával összhangban lévő épület, építmény elhelyezhető; a telkek területének legalább 70%-át biológiailag aktív növényzettel, vagy vízfelülettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- d) természetes vagy mesterséges vízfelület, szigetelés nélküli mederrel csak az előírt zöldfelület 60%-áig számítható be. Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel a zöldfelületbe nem számítható be;
- e) a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények nem helyezhetők el.

XII. Fejezet

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

47. A beépítésre nem szánt különleges területek övezeteinek általános előírásai

53. §

- (1) A beépítésre nem szánt különleges területek (Kb- előjelű) övezeteibe azok a legfeljebb 10 %-os beépíthetőséggel szabályozott területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.
- (2) A beépítésre nem szánt különleges területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt övezeteibe a Kb-H jelű honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági funkciójú területek, a Kb-Mg jelű beépítésre nem szánt mezőgazdasági telephelyek, és a Kb-V jelű vízbázisterületek tartoznak.
- (3) A beépítésre nem szánt különleges területek övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a 3.c. számú melléklet tartalmazza.

48. A beépítésre nem szánt különleges területek övezeteire vonatkozó előírások

54. §

- (1) A **Kb-H** jelű övezetben, a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági funkciójú különleges területeken
 - a) az OTÉK 30/B. §-a (2) bekezdésének g) pontjában felsorolt funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el;
 - b) a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), i) és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
 - c) a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények nem helyezhetők el.
- (2) A **Kb-Mg** jelű övezetben, a beépítésre nem szánt mezőgazdasági telephelyek területén
 - a) elsősorban a mezőgazdasági termelés (állattartás, növénytermesztés, terménytárolás, mezőgazdasági géptárolás és javítás), és kivételesen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el;
 - b) a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsorolt létesítmények helyezhetők el;
 - c) a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények nem helyezhetők el.

- (3) A **Kb-V** jelű övezetben, a vízbeszerzés céljára szolgáló vízbázis területeken
- a) az OTÉK 30/B. §-a (2) bekezdésének i) pontja alapján elsősorban a vízbeszerzés, tisztítás, kezelés építményei helyezhetők el;
 - b) a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el;
 - c) a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények nem helyezhetők el.

XIII. Fejezet **ERDŐTERÜLETEK**

49. Az erdőterületek általános előírásai

55. §

- (1) Az erdőterületek az E- előjelű területbe soroltak, amelyeknek funkciójuk, és az építmények elhelyezése szempontjából a HÉSZ-ben meghatározott, és a Szabályozási terven is jelölt övezetei az Ev jelű védelmi erdő övezet, az Eg jelű gazdasági erdő övezet, az Ek jelű közjóléti erdő övezet, az E-H jelű honvédelmi célú erdő övezet és az E-V jelű vízgazdálkodási célú erdő övezet.
- (2) Az erdőterületek övezeteibe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.
- (3) Az övezetek ökológiai hálózattal érintett területein az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájrészletre jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.
- (4) A megengedett legkisebb építménymagasság 2,5 méter lehet;
- (5) Az erdőterületek övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a 3.d. számú melléklet tartalmazza.

50. Az erdőterületek övezeteire vonatkozó előírások

56. §

- (1) Az **Ev** jelű övezetben, a védelmi erdők és a védett erdők területén
- a) az OTÉK 28. § (3) bekezdésében felsorolt épület, építmény helyezhető el;
 - b) Natura 2000 területen épület nem helyezhető el;
 - c) kerítés csak vadvédelmi és biztonsági céllal létesíthető;
 - d) a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az **Eg** jelű övezetben, a gazdasági erdők területén
- a) a rendeltetésnek megfelelő erdészeti létesítmények, az erdőgazdálkodási funkciókkal összhangban lévő építmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el;
 - b) technológiai építmény, illetve sajátos építmény magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag

- pontszerűnek minősülő építmények létesítése esetén meghaladhatja, legfeljebb az épületmagasság kétszereséig;
- c) a 100.000 m²-nél kisebb területű meglévő telken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető;
 - d) a 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken 1 db lakás rendeltetés is elhelyezhető meglévő épületben vagy az övezetben elhelyezhető gazdasági, turisztikai rendeltetésű épület építésével egy időben, vagy azt követően;
 - e) az övezetben lévő telken egy tömegben legfeljebb 100 m² bruttó alapterületű épület helyezhető el;
 - f) ha a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 800 m²-t meghaladja, akkor a beépítés csak jóváhagyott Szabályozási terv alapján történhet;
 - g) a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsoroltak közül bármely, az erdőgazdálkodáshoz szükséges melléképítmény elhelyezhető.

(3) Az **Ek** jelű övezetben, a közjóléti erdőterületek övezetében

- a) *kizárólag olyan építmények, létesítmények (pl. nyomvonal jellegű közmű és távközlési létesítmények, feltáró utak) helyezhetők el, amelyek az erdő közjóléti és erdőgazdasági rendeltetésének betöltését nem akadályozzák, valamint az övezetben olyan építmények is elhelyezhetők, amelyek a terület fő rendeltetésével összhangban vannak, és azt szolgálják;*
- b) a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

(4) Az **E-H** jelű övezetben, a honvédelmi célú erdőterületek övezetében

- a) az OTÉK 28. § (3) bekezdésében felsorolt épület, építmény csak honvédelmi célból helyezhető el;
- b) kerítés csak honvédelmi és biztonsági céllal létesíthető;
- c) a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsoroltak közül bármely, a honvédelmi feladatok ellátásához szükséges melléképítmény elhelyezhető.

(5) Az **E-V** jelű övezetben, a vízgazdálkodási célú erdőterületek övezetében

- a) az OTÉK 28. § (3) bekezdésében felsorolt épület, építmény csak vízgazdálkodási célból helyezhető el;
- b) Natura 2000 területen épület nem helyezhető el;
- c) kerítés csak vízgazdálkodási és biztonsági céllal létesíthető;
- d) a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), és j) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

XIV. Fejezet **MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

51. A mezőgazdasági területek általános előírásai

57. §

(1) Az általános mezőgazdasági területek (Má) közé az Má-á jelű korlátozások nélküli nagyüzemi gazdálkodású szántóterületek övezete, az Má-gy jelű gyepgazdálkodású mezőgazdasági terület övezete és az Má-ko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területek övezete tartozik.

(2) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési és az állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és

tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület és egyéb épület is építhető.

(3) Ha egy telek rendelkezik erdő, gyepterülettel (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezeken a telekrészekben csak akkor helyezhető el épület, ha a telek egyéb részein a beépítés kizárt.

(4) A megengedett legkisebb építménymagasság 2,5 méter lehet;

(5) A telekmegosztás nem engedélyezhető abban az esetben, ha a beépített telek a megosztás előtti vagy utáni állapotában

- a) az övezetben előírt minimális területnagyságnál kisebb;
- b) a megengedett beépítettséget túllépő területűvé válik.

(6) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésében felsoroltak közül bármely, a mezőgazdasági termeléshez szükséges melléképítmény elhelyezhető.

(7) A mezőgazdasági területek övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a 3.e. számú melléklet tartalmazza.

52. A mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó előírások

58. §

(1) Az **Má-a** jelű övezetben, a szántóföldi gazdálkodású mezőgazdasági területeken

- a) a földrésztelkek meglévő, beépítéstől mentes jellege megőrzendő, az övezet 6 ha-nál kisebb területegysége nem építhető be;
- b) a 6 ha-nál nagyobb földrésztelteken az OTÉK 29. § (1) bekezdésében felsorolt épületek közül egy, a művelési ágnak megfelelő földszintes gazdasági épület helyezhető el alapincézés nélkül;
- c) épület, építmény a közterület és az egyéb területfelhasználási egységbe sorolt földrésztel határától minimum 10 méter, a mezőgazdasági területfelhasználási egységbe sorolt földrésztel határától minimum 3 méter távolság megtartásával helyezhető el.

(2) Az **Má-gy** jelű övezetben, a gyepgazdálkodású mezőgazdasági területeken

- a) a földrésztelkek meglévő, beépítéstől mentes jellege megőrzendő, az övezet 5 ha-nál kisebb és 50 méternél keskenyebb területegysége nem építhető be;
- b) az 5 ha-nál nagyobb földrésztelteken az OTÉK 29. § (1) bekezdésében felsorolt építmények közül kizárólag természetvédelmi, ökoturisztikai célú, illetve közérdekből szükséges épület helyezhető el alapincézés nélkül;
- c) épület, építmény a közterület és az egyéb területfelhasználási egységbe sorolt földrésztel határától minimum 10 méter, a mezőgazdasági területfelhasználási egységbe sorolt földrésztel határától minimum 3 méter távolság megtartásával helyezhető el.

(3) Az **Má-ko** jelű övezetben, a korlátozott használatú mezőgazdasági területeken

- a) a földrésztelkek meglévő, beépítéstől mentes jellege megőrzendő, az övezet 6 ha-nál kisebb területegysége nem építhető be;
- b) a 6 ha-nál nagyobb földrésztelteken az OTÉK 29. § (1) bekezdésében felsorolt épületek közül egy, a művelési ágnak megfelelő földszintes gazdasági épület helyezhető el alapincézés nélkül;
- c) épület, építmény a közterület és az egyéb területfelhasználási egységbe sorolt földrésztel határától minimum 10 méter, a mezőgazdasági területfelhasználási egységbe sorolt földrésztel határától minimum 3 méter távolság megtartásával helyezhető el.

- d) nagyüzemi állattartás számára építmény nem helyezhető el, kizárólag nagy állat (ló, szarvasmarha, bivaly, szamár, öszvér) tartása céljára szolgáló épület helyezhető el;
- e) a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények nem helyezhetők el.

(4) Az övezet területén fenntartható módon kell gazdálkodni különös jelentősége van a környezetkímélő művelési rendszerek és technológiák alkalmazásának.

XV. Fejezet **TERMÉSZETKÖZELI - ÉS VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK**

53. A Tk jelű természetközeli területek

59. §

(1) A természetközeli területek a Tk jelű, a HÉSZ-ben meghatározott, és a Szabályozási terven is jelölt övezetbe tartoznak.

(2) A Tk jelű övezetben, a természetközeli területeken

- a) az elsődleges cél a Natura 2000 terület jelölő fajainak és jelölő élőhelyeinek védelme;
- b) kizárólag őshonos, a termőhelyi és a táji adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők;
- c) épület, építmény, melléképítmény nem helyezhető el;
- d) kerítés nem létesíthető;
- e) a természetközeli területek övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a 3.f. számú melléklet tartalmazza.

54. A V jelű vízgazdálkodási területek

60. §

(1) A vízgazdálkodási területek a V jelű, a HÉSZ-ben meghatározott, és a Szabályozási terven is jelölt övezetbe tartoznak, amelybe a vízfolyások medre és partja tartoznak.

(2) A vízgazdálkodási területek a V jelű övezetébe tartozik a Duna folyam, a Váli-víz, a Szent László-patak, a Rába-patak, a Dunai holtág (Kis Duna) és a mesterséges tavak (a Szilvássy Horgászfalu területén lévő tavak) területe.

(3) A Váli-víz, a Szent László-patak és a Rába-patak partélétől, illetve töltéskoronáitól kifelé legalább 10 m-es, beépítéstől mentes védő- és fenntartási sáv biztosítandó.

(4) Az egyéb vízmedrek és vízfelületek (csatornák, árkok, kisebb tározók) esetenként önálló övezetként nem jelennek meg, a mezőgazdasági-, erdőterületi, közlekedési, ipari és üzemi terület övezeteiben helyezkednek el, szabályozásukra az általános vízügyi előírások vonatkoznak.

(5) A V jelű övezetben, a vízgazdálkodási területeken

- a) a vízgazdálkodással, vízkár-elhárítással, továbbá a táj- természet- és környezetvédelemmel kapcsolatos területhasználatnak megfelelő építmények, közlekedési építmények, köztárgyak, nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak, nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők helyezhetők el;
- b) a kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki;
- c) a kialakult tájegységekre jellemző, természetszerű növényállomány megtartandó;

- d) a vízfelületeket kísérő (egyéb területen lévő) galériaerdők, faállományok megtartandók, a természeti területen lévő, illetve természetvédelem alatt álló vízmedrek, vízfelületek és vízpartok a vizes élőhelyek védelmének biztosításával kezelendők;
- e) a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 86-os bekezdésének a), b), c), d), e), i) és j) pontjában meghatározott, a vízgazdálkodási tevékenységhez szükséges melléképítmény elhelyezhető;
- f) a vízgazdálkodási területek övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a 3.g. számú melléklet tartalmazza.

XVI. Fejezet **ÉRTÉKVÉDELEM**

55. Művi értékek védelme

61. §

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló műemlékeket és az azok műemléki környezetét képező ingatlanok felsorolását a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet jelen rendelet tartalmazza, a terület lehatárolását a Szabályozási tervlap jelöli.
- (2) Az ex lege védett és a védetté nyilvánított, nyilvántartott régészeti lelőhelyek és a világörökség várományos terület jegyzékét jelen rendelet tartalmazza, a terület lehatárolását a Szabályozási tervlap jelöli.
- (3) Műemléki és régészeti érintettség esetén a hatályos kulturális örökségvédelmi jogszabályok alapján kell eljárni.
- (4) Minden olyan esetben, amikor régészeti lelet vagy annak tűnő tárgy, régészeti emlék vagy régészeti jelenség kerül elő, a területileg illetékes jegyzőt értesíteni kell, aki haladéktalanul tájékoztatja az örökségvédelmi hatóságot, a további intézkedésig a munkálatokat fel kell függeszteni, a terület őrzéséről a megtaláló köteles gondoskodni.
- (5) A régészeti örökséget és a műemléki értéket érintő kérdésekben a központi közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásban és a településrendezési eszközökhöz készített örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltak együttesen irányadók.
- (6) A régészeti érdekű területek jegyzékét jelen rendelet tartalmazza, a terület lehatárolását a Szabályozási tervlap jelöli.
- (7) A régészeti érdekű területekről a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért e területeken a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a terepbejárás és/vagy a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Fejér Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal.
- (8) A helyi területi védelem alatt álló területek és a helyi egyedi védelem alatt álló „elemek” felsorolását jelen rendelet tartalmazza, a területek lehatárolását a Szabályozási tervlap jelöli.

- (9) Az értékek helyi védelmét a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásainak betartásával kell biztosítani.

56. Természeti értékek védelme

62. §

Az országos védettségű természeti területeken és a védőzónáiban, illetve az ex lege védett területeken, továbbá kihirdetésük után a természeti területeken és az egyedi tájértékek területén bármilyen építési tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak az illetékes természetvédelmi hatóság engedélyével végezhető.

XVII. Fejezet **KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK**

57. Általános előírások

63. §

- (1) A tervezett belterületi határtól mért 1000 m-es védőtávolságon belül (kivéve, ha a szakhatóság az adott objektum esetében ennél kisebb védőtávolságot határozott meg) települési környezetet zavaró, szennyező tevékenység nem folytatható.
- (2) Területfeltöltések esetén a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Feltöltésre csak olyan anyag helyezhető el, amely a talajt és a talajvizet nem károsítja.
- (3) A védőterületet (védőövezetet, védősávot) igénylő káros hatású tevékenység nem közelítheti meg a már kialakult más rendeltetésű övezeteket a védőtávolságnál jobban.
- (4) A felső küszöbértékű veszélyes üzemek telephelyen kívüli védőterületi előírásaira vonatkozó jogszabály eltérő rendelkezése hiányában a potenciális légszennyező forrásnak minősülő ipari telephely telekhatárától mért 500 m-es védőtávolságon belül új lakó-, üdülő-, egészségügyi-, oktatási-nevelési-, kulturális- művelődési és sport célú épület nem építhető, légszennyezésre érzékeny területfelhasználási változtatás nem végezhető.

58. Föld-védelem

64. §

- (1) A defláció elleni védelem érdekében az 5 hektárt meghaladó mezőgazdasági területeken a terület minimum 3 %-án védőfásítást kell kialakítani az uralkodó szélirányra merőlegesen.
- (2) A belterület szegélyén, a lakóterületekhez csatlakozó mezőgazdasági területek 100 m-es sávján belül a deflációs porkeletkezés ellen a terület minimum 5 %-án védőzöld sávokat kell kialakítani.
- (3) A földmozgatással járó tevékenység végzése során (alapozás előkészítése, tereprendezés stb.) biztosítani kell:
- a) a termőréteg védelmét, elkülönített kezelését és újrahasznosítását,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással, megkötéssel stb.),

c) a mozgatott föld vizsgálatát, szükség esetén kezelését.

(4) Nem burkolt területen hulladék, illetve egyéb, a talajt, felszín alatti vizeket potenciálisan szennyező (fertőző, mérgező) anyag ideiglenesen sem helyezhető el. Bármilyen terület-feltöltés csak szennyeződésmentes anyaggal történhet.

(5) Földmunkák során minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

(6) Terület földmunka előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell, melynek ellenőrzése az építési és talajvédelmi hatóság feladata.

59. Vízkészletek minőségvédelme

65. §

(1) A település szennyeződésérzékenységi besorolása miatt a legszigorúbb felszín alatti vízvédelmi előírásoknak kell érvényt szerezni.

(2) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 100 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (műtrágya, növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.

(3) Természetes és természetközeli állapotú vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül – eltérő övezeti előírás kivételével – új építmények elhelyezése (amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik) tilos.

60. Levegőtisztaság-védelem

66. §

(1) A település közigazgatási területe levegőtisztaság-védelmi szempontból a Budapest és környéke légszennyezettségi agglomeráció 1. zónacsoportjába tartozik.

(2) A belterületi zöldfelületi rendszerhez tartozó, valamint a (potenciálisan) levegőszennyező létesítmények (utak, bányák, ipari üzemek stb.) környezetében tervezett védelmi célú fásítások fajösszetételét és szerkezetét levegőtisztaság-védelmi szempontból is hatékony módon kell kialakítani, lombtartó és lombhullató fajok kevert alkalmazásával.

61. Zaj és rezgés elleni védelem

67. §

(1) Zaj és rezgés elleni védelem szempontjából a figyelembe veendő zaj és rezgésterhelési határértékeket magasabb rendű jogszabály szabályozza.

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

(3) A zajforrások, utak környezetében telepítendő védelmi célú fásítások szerkezetét zajvédelmi szempontból is hatékony szerkezettel és fajösszetétellel kell eltelepíteni, sűrű ágrendszerű lombtartó és lombhullató fajok kevert alkalmazásával.

(4) A védőerdőket csak akkor szabad zajvédelmi intézkedésnek, megoldásnak tekinteni, ha ezek zajcsökkentő hatása zajvédelmi számításokkal igazolható.

62. Élővilág, élőhelyek védelme

68. §

A védelemre javasolt területek védettségét jogilag (rendelettel) és szakmailag (kezelési tervvel) is biztosítani kell.

63. Hulladékgazdálkodás, -ártalmatlanítás

69. §

(1) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.

(2) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni, a telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

(3) Az illegális hulladéklerakások felszámolásáról gondoskodni kell, az illegális lerakást meg kell előzni, illetve meg kell akadályozni.

XVIII. Fejezet **ZÁRÓRENDELKEZÉSEK**

70. §

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

71. §

Jelen rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

72. §

Hatályát veszti az Ercsi Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 19/2008. (X. 2.) önkormányzati rendelet.

dr. Takács Dávid
jegyző

Szabó Tamás
polgármester

Záradék: Ez a rendelet a 2022. június 22-én került kihirdetésre kerül

(A melléklet szövegét a(z) SKM_C30822061508360.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2.a. számú melléklet: A kisvárosias lakóterület építési övezeteinek előírásai

		Az építési telek kialakítható			Az építési telekre meghatározandó			
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezeti jel	legkisebb telekterülete (m ²)	legkisebb telekszélessége (m)	telekmélysége (m)	megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (terezsint alatt) %	legkisebb zöldfelület %	megengedett legkisebb/ legnagyobb épületmagasság (m)	beépítési mód
2.	Lk	1000	20	30	40 (40)	40	6,0/12,5	SZ

2.b. számú melléklet: A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek előírásai

		Az építési telek kialakítható			Az építési telekre meghatározandó			
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezeti jel	legkisebb telekterülete (m ²)	legkisebb telekszélessége (m)	telekmélysége (m)	megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (terezsint alatt) %	legkisebb zöldfelület %	megengedett legkisebb/ legnagyobb épületmagasság (m)	beépítési mód
2.	Lke-1	600	14	30	30 (30)	50	3,0/7,5	O
3.	Lke-2	500	12	25	30 (30)	50	3,0/7,5	Z
4.	Lke-3	700	18	30	30 (30)	60	3,0/7,5	O
5.	Lke-4	900	18	30	25 (0)	60	3,0/7,5	SZ
6.	Lke-5	600	14	30	30 (30)	50	3,0/7,5	Z

2.c. számú melléklet: A településközpont vegyes terület építési övezeteinek előírásai:

		Az építési telek kialakítható			Az építési telekre meghatározandó			
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezeti jel	legkisebb telekterülete (m ²)	legkisebb telekszélessége (m)	telekmélysége (m)	megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (terezsint alatt) %	legkisebb zöldfelület %	megengedett legkisebb/ legnagyobb épületmagasság (m)	beépítési mód
2.	Vt-1	600	14	-	50 (50)	20	3,0/8,0	Z
3.	Vt-2	2500	20	-	50 (50)	20	3,0/18,0	Z
4.	Vt-3	1500	25	-	40 (40)	40	3,0/10,5	SZ
5.	Vt-4	1500	20	-	50 (50)	30	3,0/12,5	Z

2.d. számú melléklet: Az intézményterület építési övezetének előírásai:

		Az építési telek kialakítható			Az építési telekre meghatározandó			
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezeti jel	legkisebb telekterülete (m ²)	legkisebb telekszélessége (m)	telekmélysége (m)	megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (terezsint alatt) %	legkisebb zöldfelület %	megengedett legkisebb/ legnagyobb épületmagasság (m)	beépítési mód
2.	Vi	600	14	-	60 (60)	20	3,0/18,0	Z

2.e. számú melléklet: A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek előírásai:

		Az építési telek kialakítható			Az építési telekre meghatározandó			
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezeti jel	legkisebb telekterülete (m ²)	legkisebb telekszélessége (m)	telekmélysége (m)	megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (terepszint alatt) %	legkisebb zöldfelület %	megengedett legkisebb/ legnagyobb épület-magasság (m)	beépítési mód
2.	Gksz-1	1000	20	40	60 (60)	20	3,0/10,5	Z
3.	Gksz-2	3000	30	50	50 (50)	30	3,0/18,0	SZ
4.	Gksz-3	1500	20	40	40 (40)	30	3,0/10,5	SZ
5.	Gksz-4	2000	20	40	50 (50)	30	3,0/8,0	SZ

2.f. számú melléklet: Az ipari gazdasági terület, az általános gazdasági terület és az egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteinek előírásai:

		Az építési telek kialakítható			Az építési telekre meghatározandó			
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezeti jel	legkisebb telekterülete (m ²)	legkisebb telekszélessége (m)	telekmélysége (m)	megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (terepszint alatt) %	legkisebb zöldfelület %	megengedett legkisebb/ legnagyobb épület-magasság (m)	beépítési mód
2.	Gip-1	1000	-	-	30 (30)	40	3,0/40,0	SZ
3.	Gip-E-1	4000	40	50	50 (50)	25	3,0/18,0	SZ
4.	Gip-E-2	1000	20	40	50 (50)	25	3,0/15,0	SZ
5.	Gip-3	1000	40	50	30 (-)	40	3,0/9,0	SZ
6.	Gip-4	5000	30	50	30 (30)	40	3,0/18,0	SZ
7.	G-Á-1	1000	20	40	70 (70)	25	3,0/18,0	SZ

2.g. számú melléklet: Az üdülőtérület építési övezeteinek előírásai:

		Az építési telek kialakítható			Az építési telekre meghatározandó			
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezeti jel	legkisebb telekterülete (m ²)	legkisebb telekszélessége (m)	telekmélysége (m)	megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (terepszint alatt) %	legkisebb zöldfelület %	megengedett legkisebb/ legnagyobb épület-magasság (m)	beépítési mód
2.	Üh-1	3000	-	-	20 (-)	70	3,0/4,5	O
4.	Üh-2	1500	-	-	15 (-)	70	3,0/6,0	SZ
5.	Üü-1	10000	-	-	15 (-)	70	3,0/9,0	SZ

2.h. számú melléklet: A beépítésre szánt különleges terület építési övezeteinek előírásai:

		Az építési telek kialakítható			Az építési telekre meghatározandó			
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Övezeti jel	legkisebb telekterülete (m ²)	legkisebb telekszélessége (m)	telekmélysége (m)	megengedett legnagyobb beépítettség felett (terepszint alatt) %	legkisebb zöldfelület %	megengedett legkisebb/ legnagyobb épület-magasság (m)	beépítési mód
2.	K-Sp	3000	40	50	15 (15)	60	3,0/12,0	SZ
3.	K-Re	5000	50	100	15 (15)	60	3,0/15,0	SZ
4.	K-T	30000	-	-	10 (10)	60	3,0/7,5	SZ
5.	K-Mg	5000	-	-	30 (30)	40	3,0/15,0	SZ
6.	K-Sz	5000	-	-	40 (40)	40	3,0/10,0	SZ
7.	K-V	500	-	-	40 (40)	40	3,0/6,0	SZ
8.	K-Kö	100	-	-	40 (40)	40	3,0/10,0	SZ
9.	K-Hull	4000	40	50	40 (40)	40	3,0/18,0	SZ

SZ: szabadonálló beépítési mód

O: oldalhatáron álló beépítési mód

Z: zárt sorú beépítési mód

3.a. számú melléklet: Közlekedési területek övezetei

1.	Övezet jele	A telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
	A	B	C	D	E	F
2.	KÖu-ap	-	-	-	5,0	12,0
3.	KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, KÖu	-	-	-	5,0	12,0
4.	KÖk	-	-	-	5,0	12,0
5.	KÖv	-	-	-	5,0	6,0

3.b. számú melléklet: Zöldterületek övezetei

1.	Övezet jele	A telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
	A	B	C	D	E	F
2.	Zkk-1	300	-	60	2,0	3,5
3.	Zkk-2	300	-	80	0,0	-
4.	Zkp	5000	-	70	0,5	6,0

3.c. számú melléklet: Beépítésre nem szánt különleges területek övezetei

1.	Övezet jele	A telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
	A	B	C	D	E	F
2.	Kb-H	10000	-	-	10,0	12,0
3.	Kb-Mg	5000	-	-	10,0	12,0
4.	Kb-V	10000	-	-	10,0	6,0

3.d. számú melléklet: Erdőterületek övezetei

1.	Övezet jele	A telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
	A	B	C	D	E	F
2.	Ev	-	-	-	0,0	-
3.	Eg	-	-	-	0,1	5,0
4.	Ek	-	-	-	0,1	5,0
5.	E-H	-	-	-	0,1	5,0
6.	E-V	-	-	-	0,0	-

3.e. számú melléklet: Mezőgazdasági területek övezetei

1.	Övezet jele	A telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
	A	B	C	D	E	F
2.	Má-á	60000	-	-	3,0	5,0
3.	Má-gy	10000	-	-	1,5	5,0
4.	Má-ko	10000	-	-	0,5	5,0

3.f. számú melléklet: Természetközeli területek övezetei

1.	Övezet jele	A telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
	A	B	C	D	E	F
2.	Tk	-	-	-	0,0	-

3.g. számú melléklet: Vízgazdálkodási területek övezetei

1.	Övezet jele	A telek kialakítható		A beépítésnél alkalmazható		
		legkisebb		legkisebb	legnagyobb	
		területe (m ²)	szélessége (m)	zöldfelületi arány (%)	beépítettség (%)	épület- magasság (m)
	A	B	C	D	E	F
2.	V	5000	-	-	5,0	6,0

A közúthálózat meglévő, vagy a jövőben megvalósuló területbiztosítást igénylő elemei és úthálózati osztályba sorolásuk

A település közigazgatási területén lévő közutak tervezési osztályba sorolása:

- M6 autópálya: K.I.
- 6. sz. főút: a jelenlegi nyomvonalon, külterületen K.III., illetve belterületen B.III.b.
- 6204 j. ök. út külterületi szakasza K.V., átkelési szakasza B.IV. c.
- Bekötőutak B.V.c.
- Külterületi önkormányzati településközi kapcsolatok K.VI.
- Belterületi gyűjtőutak B.V.c.
- Települési kiszolgáló utak (lakóutak) B.VI.d.

a) Gyorsforgalmi út:

Az 1988. évi I. tv. 42/A § alapján a település külterületét érintő M6 autópálya mentén az úttengelytől mérve 100 m védőterületet biztosítani kell. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 38. § (8) - (12) pontok alapján meglévő gyorsforgalmi út mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület az út tengelyétől számított 250-250 m széles területen (kivételt jelentenek egyes sajátos területek, így a gazdasági területek). A Százhalombatta dél autópálya csomópont meglévő csomóponti ágainak tengelyétől mérve 50-50 m védőterületet kell biztosítani.

b) Országos közúthálózat főútjai:

Az 1988. évi I. tv. 42/A § alapján a 6. sz. Budapest-Pécs-Barcs elsőrendű főút külterületi szakaszán az úttengelytől számított 100-100 m védőtávolságot kell biztosítani a csomóponti kapcsolatok helybiztosításának figyelembevételével. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 38. § (8) - (12) pontok alapján főút mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen (kivételt jelentenek egyes sajátos területek, így a gazdasági területek). A főút nyomvonala mentén az úttengelyétől mérve 50-50 m szélességen belül magasépítmény, 30-30 m szélességen belül kerítés nem helyezhető el. A főút belterületi szakaszán a beépítettség figyelembevételével a már kialakult szabályozás és tömbhatárok megtartása szükséges.

c) Országos közúthálózat mellékútjai:

ca/ Összekötőút:

A 6204. jelű Ercsi-Martonvásár összekötőút külterületi szakaszán az úttengelytől számított 50-50 m védőtávolságot kell biztosítani a csomóponti kapcsolatok helybiztosításának figyelembevételével. Az összekötőút nyomvonala mentén az úttengelyétől mérve 30-30 m szélességen belül magasépítmény, 20-20 m szélességen belül kerítés nem helyezhető el. A 8104. jelű összekötőút belterületi és külterületi szakaszán a beépítettség figyelembevételével a már kialakult szabályozás és tömbhatárok megtartása szükséges.

cb/ Bekötőút:

A 62305. jelű Ercsi állomáshoz vezető út bekötőút, ahol a beépítettség figyelembevételével a már kialakult szabályozás és tömbhatárok megtartása szükséges. Az út nyomvonala mentén az úttengelytől mérve 30-30 m szélességen belül magasépítmény, 20-20 m szélességen belül kerítés nem helyezhető el.

d) Helyi (Önkormányzati) közúthálózat:

da/ Helyi főutak

A tervezett főutak mentén a Szabályozási tervnek megfelelően a meglévő szabályozási szélességet kell biztosítani

- = Ipari park utca
- = Ercsény fasor
- = Bajcsy-Zsilinszky út (Ercsény fasor és Eötvös utca között)
- = Eötvös utca
- = Dózsa György út

db/ Belterületi mellékutak

Gyűjtőutak

A meglévő (M), illetve tervezett (T) gyűjtőutak mentén a Szabályozási tervnek megfelelően a meglévő és tervezett szabályozási szélességet kell biztosítani.

Meglévő és kiépítésre, illetve meghosszabbításra javasolt gyűjtőutak:

- Nagyobb jelentőségű gyűjtőutak
 - = ÉNY-i gyűjtőút
 - Hrsz 1752/1 Bethlen Gábor utca (M)
 - Határ út meghosszabbítása (T)
 - Hrsz 1371 Határ utca (T)
 - = Vasútállomás út (T)
 - = Vasútállomás út meghosszabbítása (T)
 - = Hrsz 918 Szent István utca (M)
- További gyűjtőutak
 - = Táncsics Mihály utca (M)
 - = Hrsz 2820 Szőlő út (T)
 - = Hrsz 2830 Öreghegyi út nyugati szakasza (T)
 - = Hrsz 0170 út (T)
 - = Kispusztai utca (M, T)
 - = Hrsz 2058 Kispusztai utca (M)
 - = Hrsz 2310 Hunyadi János utca (M)
 - = Kisfaludy utca (T)
 - = Hrsz 2207, 2091/3, 2033, 1978, 1969, 1961 Kisfaludy Károly utca (M, T)
 - = Hrsz 2284/2 Hársfa utca (T)
 - = Hrsz 2284/1, 2243 Május 1. utca (T)
 - = Hrsz 2091/2, 2000, 1935 Május 1. körút (T)
 - = Diófa utca (T)
 - = Hrsz 1999 Diófa utca (M)
 - = Hrsz 2091/1 Nefelejcs utca (M)
 - = Hrsz 1610 Ady Endre Utca (M)
 - = Hrsz 945 Mázsaház utca (T)
 - = Hrsz 919 Eötvös Jenő tér (T)
 - = Hrsz 895 Bem József utca (T)
 - = Hrsz 619 Csokonai Mihály utca (körforgalomig) (M)
 - = Hrsz 134 Bajcsy-Zsilinszky E. utca (északi szakasza) (T)
 - = Hrsz 799/1 Mártírok útja (déli szakasza) (T)
 - = Híd utca (M)

Kiszolgáló- és lakóutak:

A kiszolgáló utak a település belterületének a település lakófunkcióitól eltérő rendeltetésű területeinek forgalmát lebonyolító mellékutak.

A lakóutak a település belterületének alapfunkcióját, a lakófunkciót kiszolgáló közutak és közforgalom céljára megnyitott magánutak, amelyek a lakóterületek belső forgalmát bonyolítják le.

A meglévő lakóutaknál a beépítettség figyelembevételével a már kialakult szabályozás és tömbhatárok megtartása szükséges, tervezett lakóutaknál kis forgalom esetén min. 8 m (méretezett keresztmetszet), illetve ahol biztosítható, 12 - 16 m közötti szabályozási szélességet kell biztosítani a felszíni vízelvezetési megoldás függvényében.

- Szerviz- és mezőgazdasági utak:

Az országos főút külterületi szakasza mentén a mezőgazdasági területek kiszolgálása és a lassú /mezőgazdasági/ gépjárművek közlekedése érdekében min. 12 m szabályozási szélességű mezőgazdasági utat kell biztosítani.

- Kerékpárutak:

Az önállóan vezetett kerékpárutak részére kétirányú forgalom és önálló nyílt árkos vízelvezetés esetén 8 m, egyéb esetekben 4 - 6 m közötti szabályozási szélességet kell biztosítani. Lakóterület áttörése esetén kivételesen 3 m szabályozási szélesség is megfelelő.

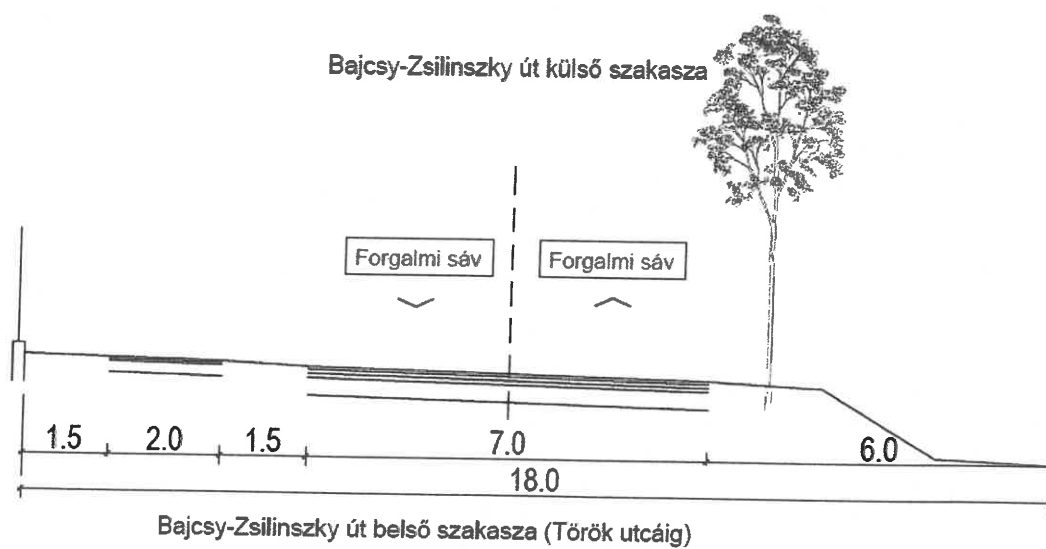
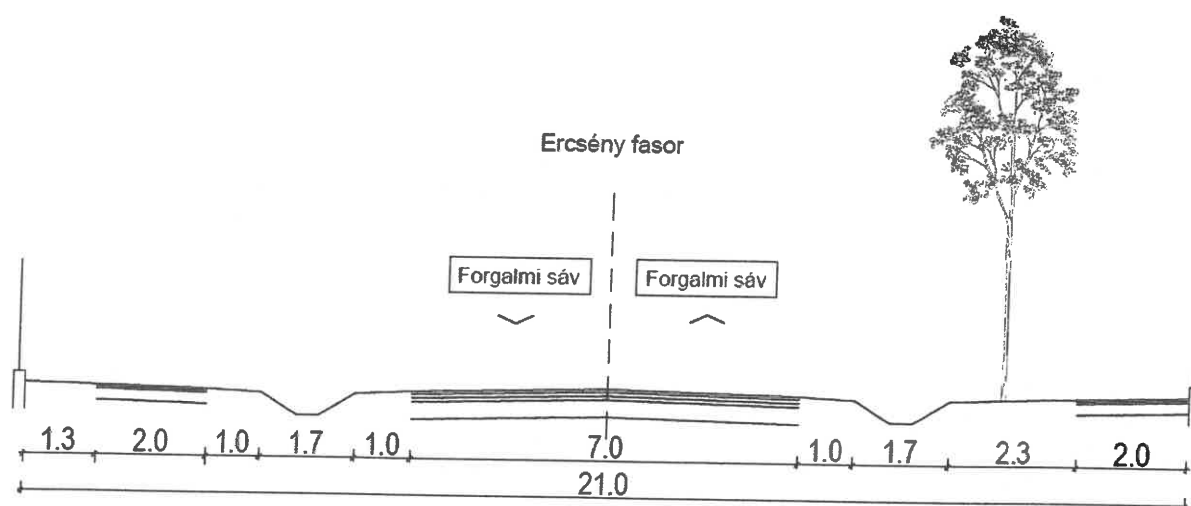
Közút mentén vezetett kerékpárút esetén a kerékpárút részére a közút szabályozási szélességén belül kell biztosítani a szükséges területsávot.

A kerékpárutakat úgy kell kialakítani, hogy azokon gépkocsi ne tudjon közlekedni. Vegyesforgalmú utakon kijelölt kerékpáros útvonalat forgalomtechnikai eszközökkel kell jelölni.

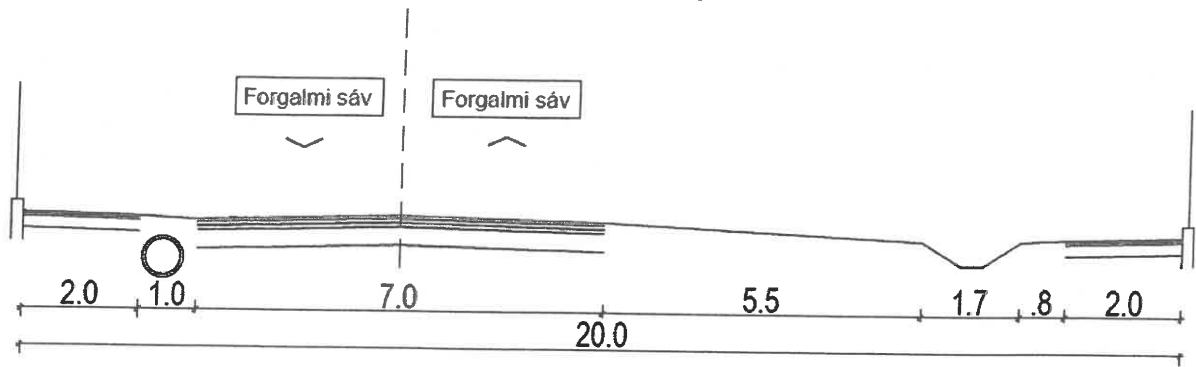
- Gyalogutak:

Önálló gyalogút esetén minimum 4 - 6 m szabályozási szélességet kell biztosítani a szükséges gyalogos forgalmi nyomok számának és a területi adottságoknak a figyelembevételével. A gyalogutak kialakításánál tekintettel kell lenni a mozgáskorlátozottak akadálymentes közlekedésének biztosítására.

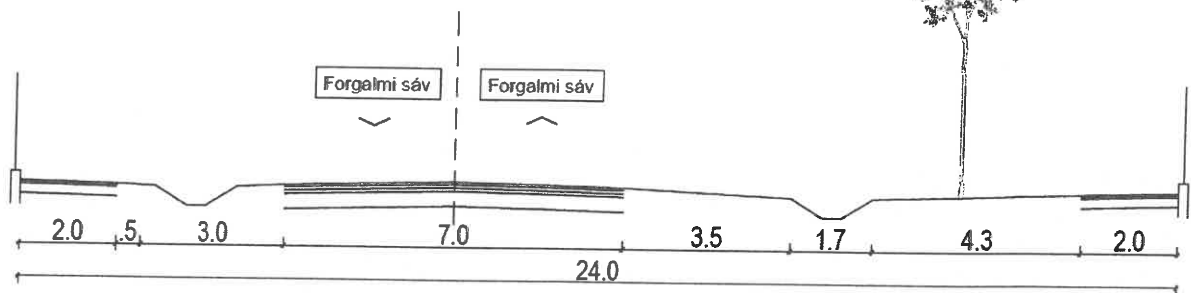
Utak mintakeresztmetszései



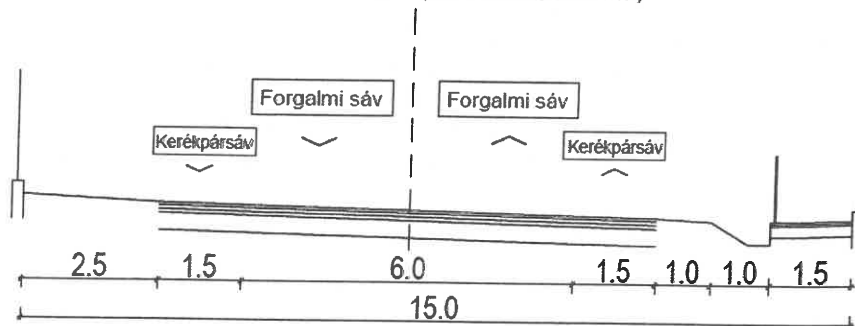
Bajcsy-Zsilinszky út belső szakasza (Török utcáig)



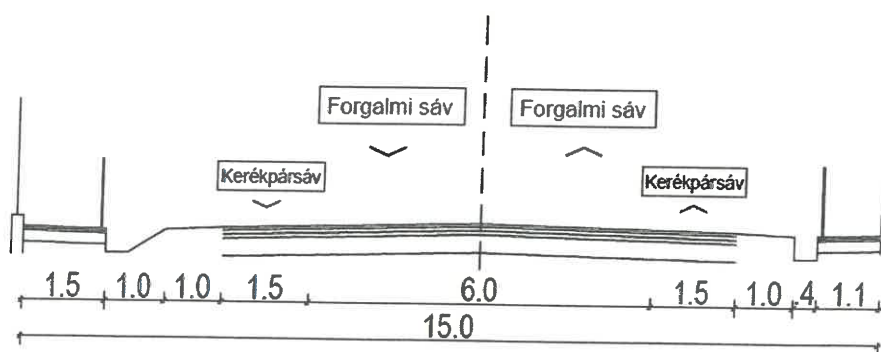
Bajcsy-Zsilinszky út belső szakasza



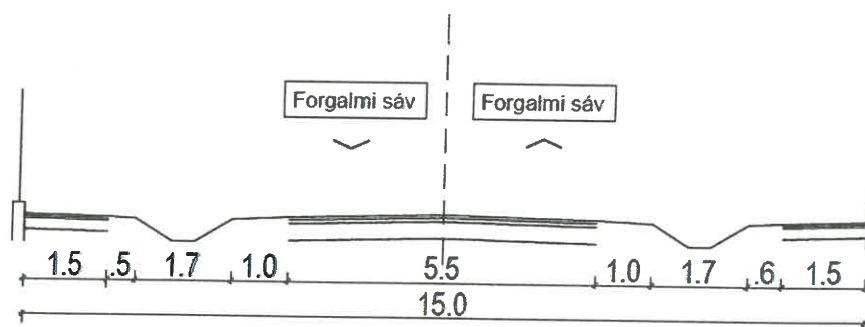
Eötvös József utca (szűk keresztmetszet)



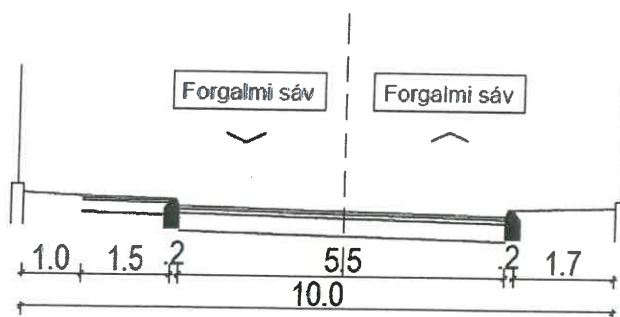
Dózsa György utca (szűk keresztmetszet)



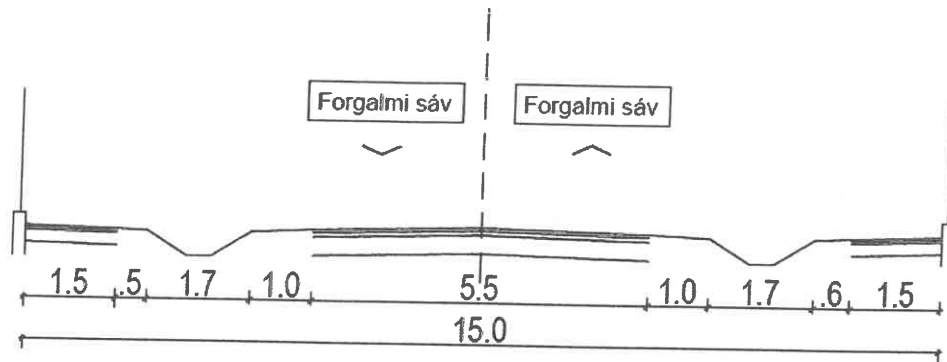
Gyűjtőút megé. szab. szélesség esetén (pl. Május 1. körút)



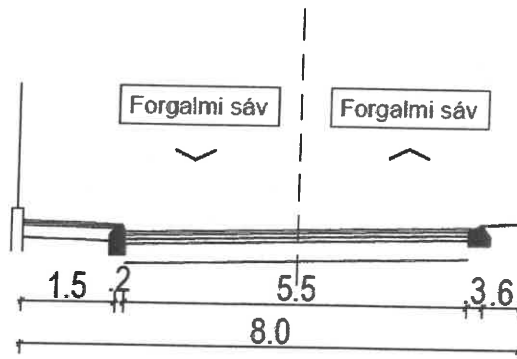
Gyűjtőút megl. szab. szélesség esetén (szűk keresztmetszet) (pl. Csokonai Mihály utca)



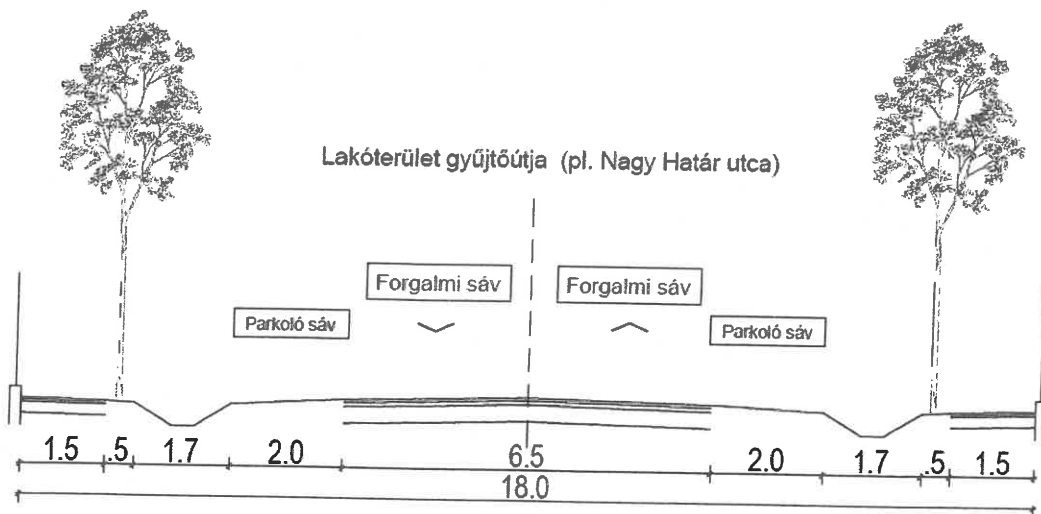
Kiszolgáló út megl. szab. szélesség esetén (pl. Egressy Béni utca)

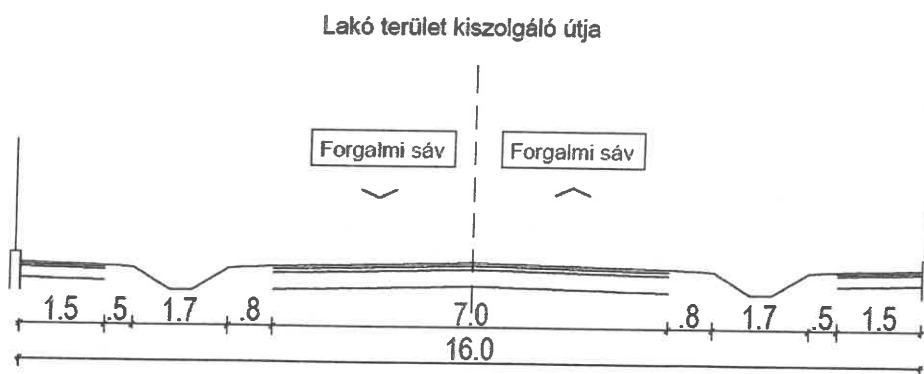
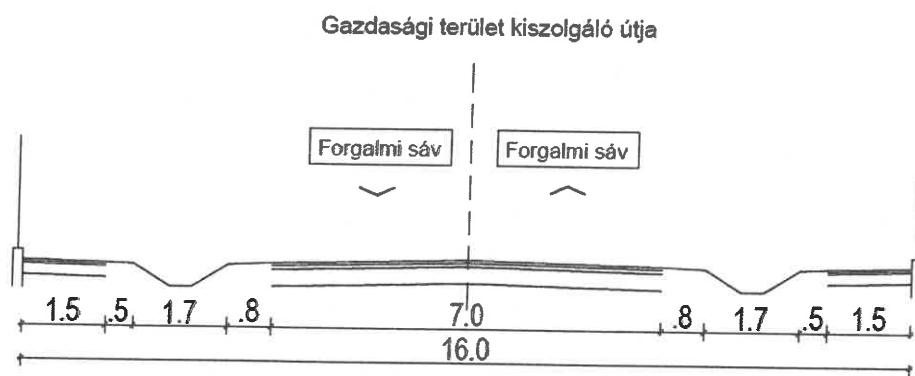
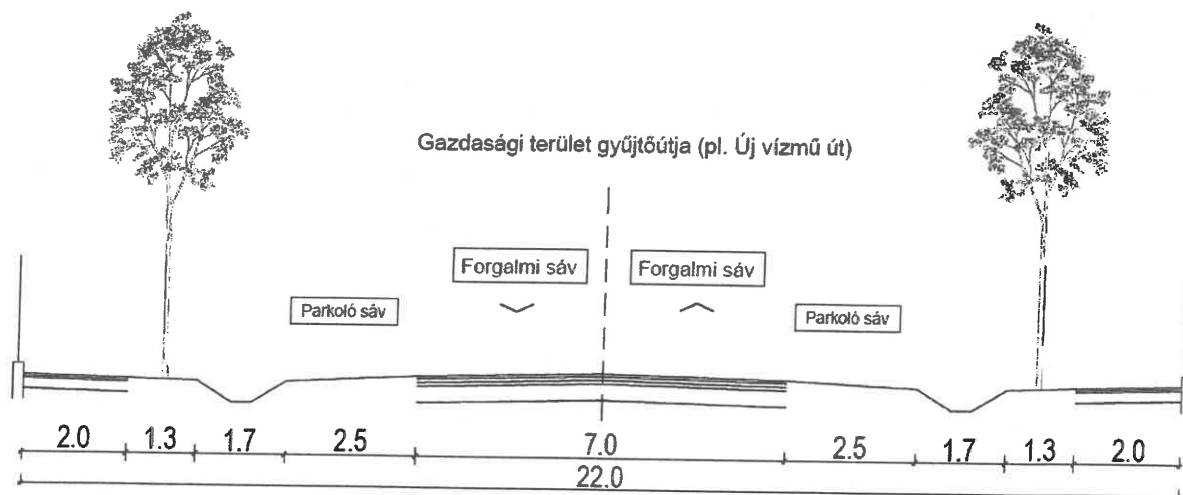


Kiszolgáló út megl. szab. szélesség esetén (szűk keresztmetszet) (Pl. Feszty Árpád utca)

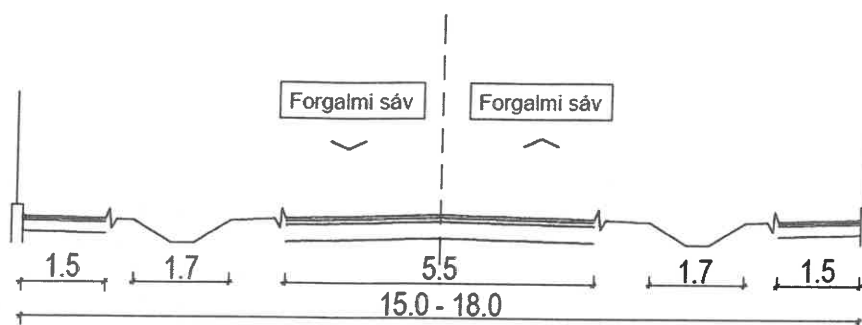


Lakóterület gyűjtőútja (pl. Nagy Határ utca)

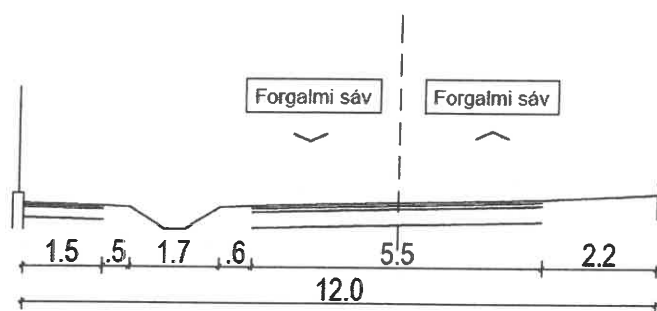




Kiszolgáló út (kiemelt lakóútca)



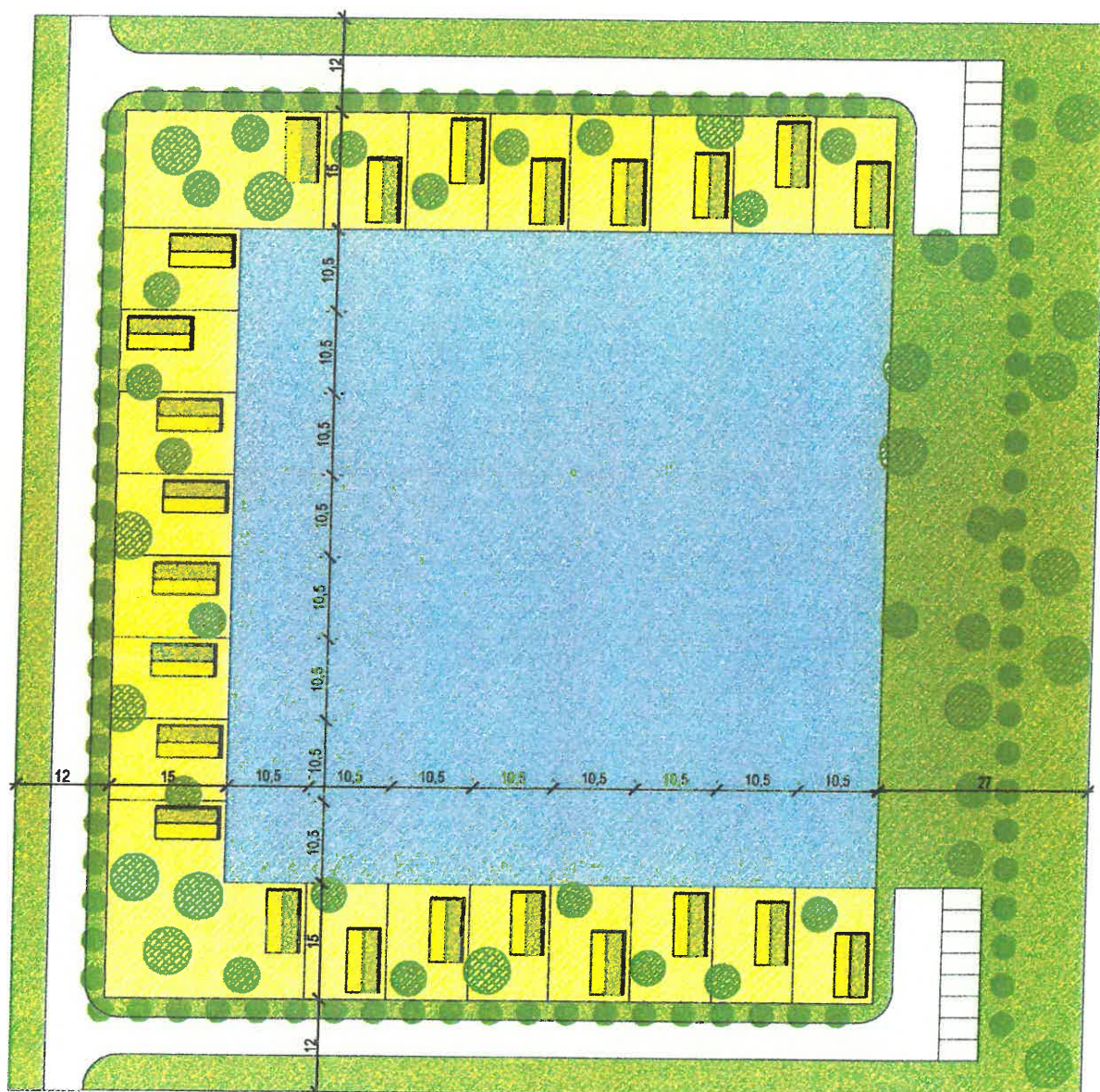
Kiszolgáló út (lakó utca)



A tervezett sétány kialakítására vonatkozó elrendezés és mintakeresztmetszelvény



A horgásztelkek, tófelületek kialakítására vonatkozó beépítési séma



Általános indokolás

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

A településrendezés feladata, hogy - a településfejlesztéssel összhangban - a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával

a) meghatározza a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődésének térbeli-fizikai kereteit,

b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett,

c) biztosítsa a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot, megjelenítve a települési zöldinfrastruktúrát,

d) biztosítsa a település megőrzésre érdemes, jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti, természeti és tájképi arculatának védelmét.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontja felhatalmazást ad a települési önkormányzat számára arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát, azaz az építés helyi rendjére vonatkozó szabályokat.

Ercsi város már korábban is rendelkezett helyi építési szabályzattal, de a jogszabályi környezet folyamatos változása szükségessé tette annak felülvizsgálatát. Mivel a felülvizsgálat a helyi építési szabályzat jelentős mértékű átalakításával járt, így egy új rendelet megalkotása vált szükségessé.

Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközeinek a felülvizsgálatát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján készítette el. A településrendezési eszközök felülvizsgálatának egyeztetése a Korm. rendelet 32. § (3) bekezdése alapján teljes eljárással történt. Az Önkormányzat az elkészült tervdokumentációról kikérte a Korm. rendelet 37. és 38. §-ában meghatározott, véleményezési jogkörrel rendelkező államigazgatási szervek, érintett területi, települési önkormányzatok és a partnerségi egyeztetés szerint az eljárásban érintett partnerek véleményét, és azok figyelembevételével alkotta meg rendeletét.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A hatékony jogalkalmazás érdekében a tervezet rögtön az elején rögzíti a jogszabály területi hatályát, meghatározza a rendelet alkalmazásának szabályait és felsorolja a rendelet mellékleteit, függelékeit.

A 2. §-hoz

E szakasz a jogalkalmazás megkönnyítése érdekében egyes fogalmakat definiál.

A 3. §-hoz

E szakasz egyértelművé teszi, hogy a HÉSZ előírásainak területi értelmezéséhez szükséges térképi, rajzi információkat a rendelet mellékletét képező Szabályozási terv tartalmazza. Felsorolja a Szabályozási terven ábrázolt kötelező, a nem az Önkormányzat döntési jogkörébe tartozó, más jogszabály által, illetve hatósági döntéssel megállapított kötelező és irányadó szabályozási elemeket, valamint a tájékoztató elemeket és a sajátos jogintézményeket. Rögzíti, hogy a közigazgatási határ és a meglévő és tervezett belterületi határ egyben övezet, építési övezet határa is, amit a Szabályozási terv az ábrázolási problémák, átfedések miatt nem jelöl külön e határvonalak esetében.

A 4. §-hoz

A belterületbe vonás helyi szabályait tartalmazza.

Az 5. §-hoz

Az alkalmazandó sajátos jogintézményeket (beültetési kötelezettség, településrendezési szerződés, közterület alakítási terv) és az azokra vonatkozó szabályokat ismerteti.

A 6. §-hoz

E szakaszok a telekalakítás egyedi szabályait határozzák meg.

A 7. §-hoz

E szakaszok a telekalakítás egyedi szabályait határozzák meg.

A 8. §-hoz

E szakaszok a telekalakítás egyedi szabályait határozzák meg.

A 9. §-hoz

E szakaszok a telekalakítás egyedi szabályait határozzák meg.

A 10. §-hoz

A több övezetbe tartozó telkekre vonatkozó egyedi szabályokat tartalmazza.

A 11. §-hoz

A közterületekre vonatkozó általános rendelkezéseket határozza meg.

A 12. §-hoz

Az egyes telkek beépítési lehetőségét, az általános beépítési előírásokat határozza meg, amelyek minden építési övezetre és övezetre vonatkoznak.

A 13. §-hoz

A kerítés építésére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 14. §-hoz

A tilalmak, korlátozások általános előírásait határozza meg, felsorolja a védőtávolsággal, védősávval rendelkező létesítményeket, és utal az azokra vonatkozó általános előírásokra.

A 15. §-hoz

A magasabb rendű jogszabályokon túlmenően a hatékony árvízvédelemhez szükséges szabályokat tartalmazza.

A 16. §-hoz

Az Ercsi közigazgatási területén előforduló erózió érzékeny területekre vonatkozó korlátozó rendelkezéseket sorolja fel.

A 17. §-hoz

A beépítésre szánt területeken történő épület-elhelyezés szabályait fogalmazza meg az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások meghatározásával, valamint az új épületek megvalósítására és a meglévő épületek bővítésére, átalakítására, átépítésére vonatkozó szabályok rögzítésével.

A 18. §-hoz

Az építési övezetek általános beépítési előírásait határozza meg.

A 19. §-hoz

A zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírásokat tartalmazza, valamint az előírt zöldfelületek számításánál figyelembe vehető elemeket határozza meg.

A 20. §-hoz

A lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat határozza meg.

A 21. §-hoz

A kisvárosias lakóterületekre vonatkozó előírásokat tartalmazza. Utal arra, hogy a kisvárosias lakóterület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

A 22. §-hoz

A kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat határozza meg. Utal arra, hogy a kertvárosias lakóterület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

A 23. §-hoz

A kertvárosias lakóterületek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 24. §-hoz

A településközpont vegyes és az intézményterületek általános előírásait tartalmazza.

A 25. §-hoz

A településközpont vegyes területek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg. Utal arra, hogy a településközpont vegyes terület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

A 26. §-hoz

Az intézményterületek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg. Utal arra, hogy az intézményterület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

A 27. §-hoz

A gazdasági területek általános előírásait tartalmazza.

A 28. §-hoz

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásait határozza meg. Utal arra, hogy a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

A 29. §-hoz

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 30. §-hoz

Az ipari gazdasági területek, az általános gazdasági területek és az egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásait határozza meg. Utal arra, hogy az ipari, az általános és az egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

A 31. §-hoz

Az ipari gazdasági területek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 32. §-hoz

Az általános gazdasági területek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 33. §-hoz

Az egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 34. §-hoz

Az üdülőterületek általános előírásait határozza meg. Utal arra, hogy az üdülőterületek építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

A 35. §-hoz

A hétvégi házas üdülőterületek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 36. §-hoz

Az üdülőházas üdülőterületek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 37. §-hoz

Különleges területek építési övezeteinek általános előírásait határozza meg. Utal arra, hogy az különleges területek építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

A 38. §-hoz

A beépítésre szánt különleges területek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 39. §-hoz

A beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozó általános előírásokat határozza meg.

A 40. §-hoz

A közúti, kötöttpályás és vízi közlekedés területek általános előírásait fogalmazza meg. Felsorolja a közúti közlekedés területek övezeteit, ismerteti az országos közutak és országos közforgalmú vasútvonal védőtávolságát. Szabályozza a közutak számára szükséges szélességeket és a külterületi mezőgazdasági utak mentén az épületelhelyezés szabályait.

A 41. §-hoz

A közlekedési területekre és létesítményekre vonatkozó szabályokat és a közúti közlekedési terület övezeteire vonatkozó előírásokat ismerteti. Utal arra, hogy a közlekedési területek övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza. Tartalmazza a magánutakra vonatkozó előírásokat.

A 42. §-hoz

A közművesítésre és elektronikus hírközlésre vonatkozó, az országos előírásokat kiegészítő szabályozást tartalmaz.

A 43. §-hoz

A közművesítés mértékének az előírásait fogalmazza meg.

A 44. §-hoz

A vízellátás, a szennyvízelvezetés, a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, a vezetékes elektronikus hírközlés valamint a vezeték nélküli elektronikus hírközlés szabályait tartalmazza.

A 45. §-hoz

A vízellátás, a szennyvízelvezetés, a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, a vezetékes elektronikus hírközlés valamint a vezeték nélküli elektronikus hírközlés szabályait tartalmazza.

A 46. §-hoz

A vízellátás, a szennyvízelvezetés, a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, a vezetékes elektronikus hírközlés valamint a vezeték nélküli elektronikus hírközlés szabályait tartalmazza.

A 47. §-hoz

A vízellátás, a szennyvízelvezetés, a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, a vezetékes elektronikus hírközlés valamint a vezeték nélküli elektronikus hírközlés szabályait tartalmazza.

A 48. §-hoz

A vízellátás, a szennyvízelvezetés, a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, a vezetékes elektronikus hírközlés valamint a vezeték nélküli elektronikus hírközlés szabályait tartalmazza.

A 49. §-hoz

A vízellátás, a szennyvízelvezetés, a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, a vezetékes elektronikus hírközlés valamint a vezeték nélküli elektronikus hírközlés szabályait tartalmazza.

Az 50. §-hoz

A vízellátás, a szennyvízelvezetés, a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, a vezetékes elektronikus hírközlés valamint a vezeték nélküli elektronikus hírközlés szabályait tartalmazza.

Az 51. §-hoz

A zöldterületek általános előírásait határozza meg. Utal arra, hogy a zöldterületek övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

Az 52. §-hoz

A zöldterületek övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

Az 53. §-hoz

A beépítésre nem szánt különleges területek övezeteinek általános előírásait határozza meg. Utal arra, hogy a beépítésre nem szánt különleges területek övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

Az 54. §-hoz

A beépítésre nem szánt különleges területek övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

Az 55. §-hoz

Az erdőterületek általános előírásait határozza meg. Utal arra, hogy az erdőterületek övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

Az 56. §-hoz

Az erdőterületek övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

Az 57. §-hoz

A mezőgazdasági területek általános előírásait határozza meg. Utal arra, hogy a mezőgazdasági területek övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

Az 58. §-hoz

A mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

Az 59. §-hoz

A természetközeli területekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 60. §-hoz

A vízgazdálkodási területekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 61. §-hoz

A művi érték védelemre vonatkozó szabályokat állapítja meg. Utal arra, hogy az országos műemléki védelem alatt álló műemlékeket és az azok műemléki környezetét képező ingatlanok felsorolását, valamint az ex lege védett és a védetté nyilvánított, nyilvántartott régészeti lelőhelyek és a világörökség várományos terület jegyzékét a rendelet függeléke tartalmazza, és e területek lehatárolását a Szabályozási tervlap jelöli. Ismerteti, hogy az értékek helyi védelmét a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásainak betartásával kell biztosítani.

A 62. §-hoz

A természeti értékek védelméről fogalmaz meg általános előírást.

A 63. §-hoz

A környezetvédelem általános előírásait foglalja össze.

A 64. §-hoz

A környezetvédelem részletes ágazati előírásait tartalmazza a föld-védelem, a vízkészletek minőségvédelme, a levegőtisztaság-védelem, a zaj és rezgés elleni védelem, az élővilág, élőhelyek védelme, a hulladékgazdálkodás és -ártalmatlanítás vonatkozásában.

A 65. §-hoz

A környezetvédelem részletes ágazati előírásait tartalmazza a föld-védelem, a vízkészletek minőségvédelme, a levegőtisztaság-védelem, a zaj és rezgés elleni védelem, az élővilág, élőhelyek védelme, a hulladékgazdálkodás és -ártalmatlanítás vonatkozásában.

A 66. §-hoz

A környezetvédelem részletes ágazati előírásait tartalmazza a föld-védelem, a vízkészletek minőségvédelme, a levegőtisztaság-védelem, a zaj és rezgés elleni védelem, az élővilág, élőhelyek védelme, a hulladékgazdálkodás és -ártalmatlanítás vonatkozásában.

A 67. §-hoz

A környezetvédelem részletes ágazati előírásait tartalmazza a föld-védelem, a vízkészletek minőségvédelme, a levegőtisztaság-védelem, a zaj és rezgés elleni védelem, az élővilág, élőhelyek védelme, a hulladékgazdálkodás és -ártalmatlanítás vonatkozásában.

A 68. §-hoz

A környezetvédelem részletes ágazati előírásait tartalmazza a föld-védelem, a vízkészletek minőségvédelme, a levegőtisztaság-védelem, a zaj és rezgés elleni védelem, az élővilág, élőhelyek védelme, a hulladékgazdálkodás és -ártalmatlanítás vonatkozásában.

A 69. §-hoz

A környezetvédelem részletes ágazati előírásait tartalmazza a föld-védelem, a vízkészletek minőségvédelme, a levegőtisztaság-védelem, a zaj és rezgés elleni védelem, az élővilág, élőhelyek védelme, a hulladékgazdálkodás és -ártalmatlanítás vonatkozásában.

A 70. §-hoz

A rendelet záró rendelkezéseit tartalmazza. Meghatározza a rendelet hatályba lépésének időpontját. A tervezet elfogadásával egy időben a város hatályban lévő településrendezési eszközeinek a hatályon kívül helyezése indokolt.

A 71. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

A rendelet-tervezet előzetes hatásvizsgálata

1. A szabályozás várható következményei, jelentősebb hatásai:	
- Társadalmi, gazdasági hatások	A rendelet alkotásának nincsenek közvetlen költségvetési hatásai. Társadalmi hatása a hatályos jogszabályi környezethez igazodó építési jogok biztosítása Ercsi város lakossága számára. A gazdasági hatás közvetett, amely az új településrendezési eszközök jóváhagyása után végrehajtható fejlesztésekből származó bevételekből adódik.
- Költségvetési hatások	Az önkormányzati költségvetés keretei között tartható.
- Környezeti és egészségi hatások	A tervezet megvalósulásának környezeti hatása nincs, egészségre vonatkozó következményei nincsenek. A rendelet a környezet védelméről szóló jogszabályokkal összhangban készült.
- Adminisztratív terheket befolyásoló hatások	A rendelet tervezet megvalósulása plusz adminisztratív költséggel nem jár.
2. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei: A jogszabály megalkotása településfejlesztési célok megvalósítására ad lehetőséget, a jogszabály megalkotásának elmaradása számos fejlesztés sürgető megvalósítását akadályozza.	
3. A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:	
- Személyi feltételek	Rendelkezésre állnak.
- Szervezeti feltételek	Rendelkezésre állnak.
- Tárgyi feltételek	Rendelkezésre állnak.
- Pénzügyi feltételek	Rendelkezésre állnak.

Általános indokolás

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

A településrendezés feladata, hogy - a településfejlesztéssel összhangban - a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával

a) meghatározza a település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődésének térbeli-fizikai kereteit,

b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett,

c) biztosítsa a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot, megjelenítve a települési zöldinfrastruktúrát,

d) biztosítsa a település megőrzésre érdemes, jellegzetes, értékes szerkezetének, beépítésének, építészeti, természeti és tájképi arculatának védelmét.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontja felhatalmazást ad a települési önkormányzat számára arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát, azaz az építés helyi rendjére vonatkozó szabályokat.

Ercsi város már korábban is rendelkezett helyi építési szabályzattal, de a jogszabályi környezet folyamatos változása szükségessé tette annak felülvizsgálatát. Mivel a felülvizsgálat a helyi építési szabályzat jelentős mértékű átalakításával járt, így egy új rendelet megalkotása vált szükségessé.

Ercsi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközeinek a felülvizsgálatát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján készítette el. A településrendezési eszközök felülvizsgálatának egyeztetése a Korm. rendelet 32. § (3) bekezdése alapján teljes eljárással történt. Az Önkormányzat az elkészült tervdokumentációról kikérte a Korm. rendelet 37. és 38. §-ában meghatározott, véleményezési jogkörrel rendelkező államigazgatási szervek, érintett területi, települési önkormányzatok és a partnerségi egyeztetés szerint az eljárásban érintett partnerek véleményét, és azok figyelembevételével alkotta meg rendeletét.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A hatékony jogalkalmazás érdekében a tervezet rögtön az elején rögzíti a jogszabály területi hatályát, meghatározza a rendelet alkalmazásának szabályait és felsorolja a rendelet mellékleteit, függelékeit.

A 2. §-hoz

E szakasz a jogalkalmazás megkönnyítése érdekében egyes fogalmakat definiál.

A 3. §-hoz

E szakasz egyértelművé teszi, hogy a HÉSZ előírásainak területi értelmezéséhez szükséges térképi, rajzi információkat a rendelet mellékletét képező Szabályozási terv tartalmazza. Felsorolja a Szabályozási terven ábrázolt kötelező, a nem az Önkormányzat döntési jogkörébe tartozó, más jogszabály által, illetve hatósági döntéssel megállapított kötelező és irányadó szabályozási elemeket, valamint a tájékoztató elemeket és a sajátos jogintézményeket. Rögzíti, hogy a közigazgatási határ és a meglévő és tervezett belterületi határ egyben övezet, építési övezet határa is, amit a Szabályozási terv az ábrázolási problémák, átfedések miatt nem jelöl külön e határvonalak esetében.

A 4. §-hoz

A belterületbe vonás helyi szabályait tartalmazza.

A 6. §-hoz

E szakaszok a telekalakítás egyedi szabályait határozzák meg.

A 7. §-hoz

E szakaszok a telekalakítás egyedi szabályait határozzák meg.

A 8. §-hoz

E szakaszok a telekalakítás egyedi szabályait határozzák meg.

A 9. §-hoz

E szakaszok a telekalakítás egyedi szabályait határozzák meg.

A 10. §-hoz

A több övezetbe tartozó telkekre vonatkozó egyedi szabályokat tartalmazza.

A 11. §-hoz

A közterületekre vonatkozó általános rendelkezéseket határozza meg.

A 12. §-hoz

Az egyes telkek beépítési lehetőségét, az általános beépítési előírásokat határozza meg, amelyek minden építési övezetre és övezetre vonatkoznak.

A 13. §-hoz

A kerítés építésére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

A 14. §-hoz

A tilalmak, korlátozások általános előírásait határozza meg, felsorolja a védőtávolsággal, védősávval rendelkező létesítményeket, és utal az azokra vonatkozó általános előírásokra.

A 15. §-hoz

A magasabb rendű jogszabályokon túlmenően a hatékony árvízvédelemhez szükséges szabályokat tartalmazza.

A 16. §-hoz

Az Ercsi közigazgatási területén előforduló erózió érzékeny területekre vonatkozó korlátozó rendelkezéseket sorolja fel.

A 17. §-hoz

A beépítésre szánt területeken történő épület-elhelyezés szabályait fogalmazza meg az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások meghatározásával, valamint az új épületek megvalósítására és a meglévő épületek bővítésére, átalakítására, átépítésére vonatkozó szabályok rögzítésével.

A 18. §-hoz

Az építési övezetek általános beépítési előírásait határozza meg.

A 19. §-hoz

A zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírásokat tartalmazza, valamint az előírt zöldfelületek számításánál figyelembe vehető elemeket határozza meg.

A 20. §-hoz

A lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat határozza meg.

A 21. §-hoz

A kisvárosias lakóterületekre vonatkozó előírásokat tartalmazza. Utal arra, hogy a kisvárosias lakóterület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

A 22. §-hoz

A kertvárosias lakóterületekre vonatkozó általános előírásokat határozza meg. Utal arra, hogy a kertvárosias lakóterület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

A 23. §-hoz

A kertvárosias lakóterületek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 24. §-hoz

A településközpont vegyes és az intézményterületek általános előírásait tartalmazza.

A 25. §-hoz

A településközpont vegyes területek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg. Utal arra, hogy a településközpont vegyes terület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

A 26. §-hoz

Az intézményterületek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg. Utal arra, hogy az intézményterület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

A 27. §-hoz

A gazdasági területek általános előírásait tartalmazza.

A 28. §-hoz

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásait határozza meg. Utal arra, hogy a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

A 29. §-hoz

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 30. §-hoz

Az ipari gazdasági területek, az általános gazdasági területek és az egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásait határozza meg. Utal arra, hogy az ipari, az általános és az egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

A 31. §-hoz

Az ipari gazdasági területek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 32. §-hoz

Az általános gazdasági területek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 33. §-hoz

Az egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 34. §-hoz

Az üdülőterületek általános előírásait határozza meg. Utal arra, hogy az üdülőterületek építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

A 35. §-hoz

A hétvégi házas üdülőterületek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 36. §-hoz

Az üdülőházas üdülőterületek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 37. §-hoz

Különleges területek építési övezeteinek általános előírásait határozza meg. Utal arra, hogy az különleges területek építési övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

A 38. §-hoz

A beépítésre szánt különleges területek építési övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 39. §-hoz

A beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozó általános előírásokat határozza meg.

A 40. §-hoz

A közúti, kötöttpályás és vízi közlekedés területek általános előírásait fogalmazza meg. Felsorolja a közúti közlekedés területek övezeteit, ismerteti az országos közutak és országos közforgalmú vasútvonal védőtávolságát. Szabályozza a közutak számára szükséges szélességeket és a külterületi mezőgazdasági utak mentén az épületelhelyezés szabályait.

A 41. §-hoz

A közlekedési területekre és létesítményekre vonatkozó szabályokat és a közúti közlekedési terület övezeteire vonatkozó előírásokat ismerteti. Utal arra, hogy a közlekedési területek övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza. Tartalmazza a magánutakra vonatkozó előírásokat.

A 42. §-hoz

A közművesítésre és elektronikus hírközlésre vonatkozó, az országos előírásokat kiegészítő szabályozást tartalmaz.

A 43. §-hoz

A közművesítés mértékének az előírásait fogalmazza meg.

A 44. §-hoz

A vízellátás, a szennyvízelvezetés, a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, a vezetékes elektronikus hírközlés valamint a vezeték nélküli elektronikus hírközlés szabályait tartalmazza.

A 45. §-hoz

A vízellátás, a szennyvízelvezetés, a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, a vezetékes elektronikus hírközlés valamint a vezetékek nélküli elektronikus hírközlés szabályait tartalmazza.

A 46. §-hoz

A vízellátás, a szennyvízelvezetés, a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, a vezetékes elektronikus hírközlés valamint a vezetékek nélküli elektronikus hírközlés szabályait tartalmazza.

A 47. §-hoz

A vízellátás, a szennyvízelvezetés, a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, a vezetékes elektronikus hírközlés valamint a vezetékek nélküli elektronikus hírközlés szabályait tartalmazza.

A 48. §-hoz

A vízellátás, a szennyvízelvezetés, a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, a vezetékes elektronikus hírközlés valamint a vezetékek nélküli elektronikus hírközlés szabályait tartalmazza.

A 49. §-hoz

A vízellátás, a szennyvízelvezetés, a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, a vezetékes elektronikus hírközlés valamint a vezetékek nélküli elektronikus hírközlés szabályait tartalmazza.

Az 50. §-hoz

A vízellátás, a szennyvízelvezetés, a felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás, a vezetékes elektronikus hírközlés valamint a vezetékek nélküli elektronikus hírközlés szabályait tartalmazza.

Az 51. §-hoz

A zöldterületek általános előírásait határozza meg. Utal arra, hogy a zöldterületek övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

Az 52. §-hoz

A zöldterületek övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

Az 53. §-hoz

A beépítésre nem szánt különleges területek övezeteinek általános előírásait határozza meg. Utal arra, hogy a beépítésre nem szánt különleges területek övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

Az 54. §-hoz

A beépítésre nem szánt különleges területek övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

Az 55. §-hoz

Az erdőterületek általános előírásait határozza meg. Utal arra, hogy az erdőterületek övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

Az 56. §-hoz

Az erdőterületek övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

Az 57. §-hoz

A mezőgazdasági területek általános előírásait határozza meg. Utal arra, hogy a mezőgazdasági területek övezeteinek a telekalakításra, valamint a beépítésre vonatkozó előírásait a rendelet melléklete tartalmazza.

Az 58. §-hoz

A mezőgazdasági területek övezeteire vonatkozó előírásokat határozza meg.

Az 59. §-hoz

A természetközeli területekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 60. §-hoz

A vízgazdálkodási területekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

A 61. §-hoz

A művi érték védelemre vonatkozó szabályokat állapítja meg. Utal arra, hogy az országos műemléki védelem alatt álló műemlékeket és az azok műemléki környezetét képező ingatlanok felsorolását, valamint az ex lege védett és a védetté nyilvánított, nyilvántartott régészeti lelőhelyek és a világörökség várományos terület jegyzékét a rendelet függeléke tartalmazza, és e területek lehatárolását a Szabályozási tervlap jelöli. Ismerteti, hogy az értékek helyi védelmét a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásainak betartásával kell biztosítani.

A 62. §-hoz

A természeti értékek védelméről fogalmaz meg általános előírást.

A 63. §-hoz

A környezetvédelem általános előírásait foglalja össze.

A 64. §-hoz

A környezetvédelem részletes ágazati előírásait tartalmazza a föld-védelem, a vízkészletek minőségvédelme, a levegőtisztaság-védelem, a zaj és rezgés elleni védelem, az élővilág, élőhelyek védelme, a hulladékgazdálkodás és -ártalmatlanítás vonatkozásában.

A 65. §-hoz

A környezetvédelem részletes ágazati előírásait tartalmazza a föld-védelem, a vízkészletek minőségvédelme, a levegőtisztaság-védelem, a zaj és rezgés elleni védelem, az élővilág, élőhelyek védelme, a hulladékgazdálkodás és -ártalmatlanítás vonatkozásában.

A 66. §-hoz

A környezetvédelem részletes ágazati előírásait tartalmazza a föld-védelem, a vízkészletek minőségvédelme, a levegőtisztaság-védelem, a zaj és rezgés elleni védelem, az élővilág, élőhelyek védelme, a hulladékgazdálkodás és -ártalmatlanítás vonatkozásában.

A 67. §-hoz

A környezetvédelem részletes ágazati előírásait tartalmazza a föld-védelem, a vízkészletek minőségvédelme, a levegőtisztaság-védelem, a zaj és rezgés elleni védelem, az élővilág, élőhelyek védelme, a hulladékgazdálkodás és -ártalmatlanítás vonatkozásában.

A 68. §-hoz

A környezetvédelem részletes ágazati előírásait tartalmazza a föld-védelem, a vízkészletek minőségvédelme, a levegőtisztaság-védelem, a zaj és rezgés elleni védelem, az élővilág, élőhelyek védelme, a hulladékgazdálkodás és -ártalmatlanítás vonatkozásában.

A 69. §-hoz

A környezetvédelem részletes ágazati előírásait tartalmazza a föld-védelem, a vízkészletek minőségvédelme, a levegőtisztaság-védelem, a zaj és rezgés elleni védelem, az élővilág, élőhelyek védelme, a hulladékgazdálkodás és -ártalmatlanítás vonatkozásában.

A 70. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

Felelős: Szabó Tamás polgármester,
Dr. Takács Dávid jegyző

Határidő: azonnal, de legkésőbb 2022. július 22.

•Ercsi, 2022. 06. 17

Dr. Takács Dávid
Ellenőrizte: Dr. Takács Dávid jegyző



Tisztelettel:



Szabó Tamás
Szabó Tamás
polgármester