

LAKOSSÁGI TÁJÉKOZTATÓ

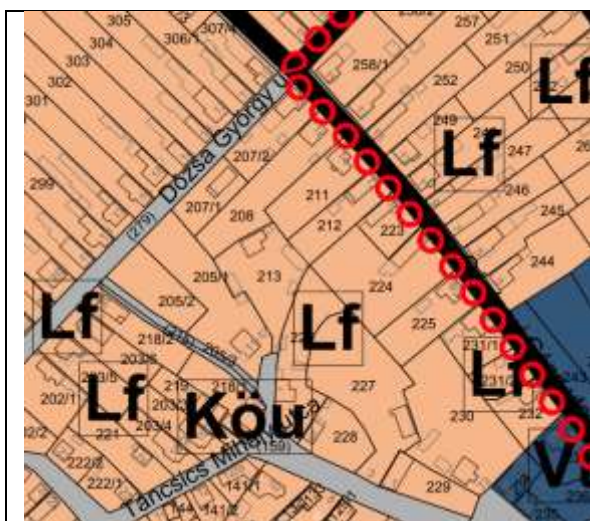
Ráckeresztúr településrendezési eszközök 4. módosításáról

Ráckeresztúr Község Képviselő-testülete a 185/2026.(VIII.13.) számú határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról az alábbi területeket érintően.

1. Ráckeresztúr, 205/2, 205/6, 205/4 és a 215 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítás;
2. a lakó övezetekbe elhelyezhető lakó rendeltetési egységek számának csökkentése;
3. lakóterületen a kialakítható legkisebb telekterületek szabályozása;
4. a helyi építési szabályzat módosítása a jogalkalmazás során felmerültek szerint.

A tervezett módosítások összefoglalója

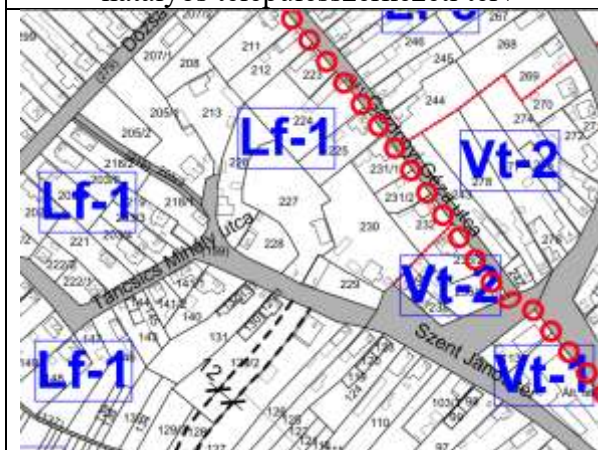
1. Ráckeresztúr, 205/2, 205/6, 205/4 és a 215 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítás



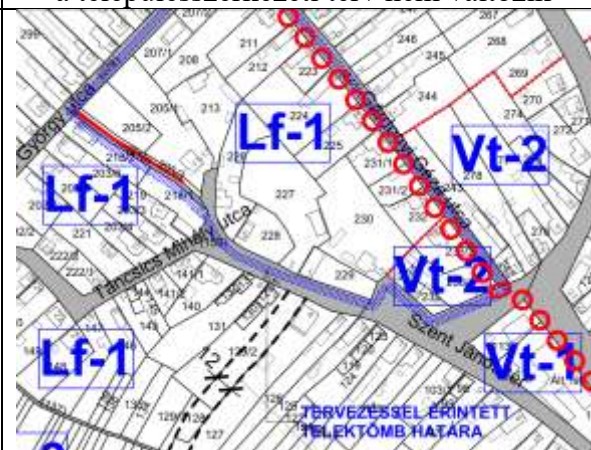
hatályos településszerkezeti terv



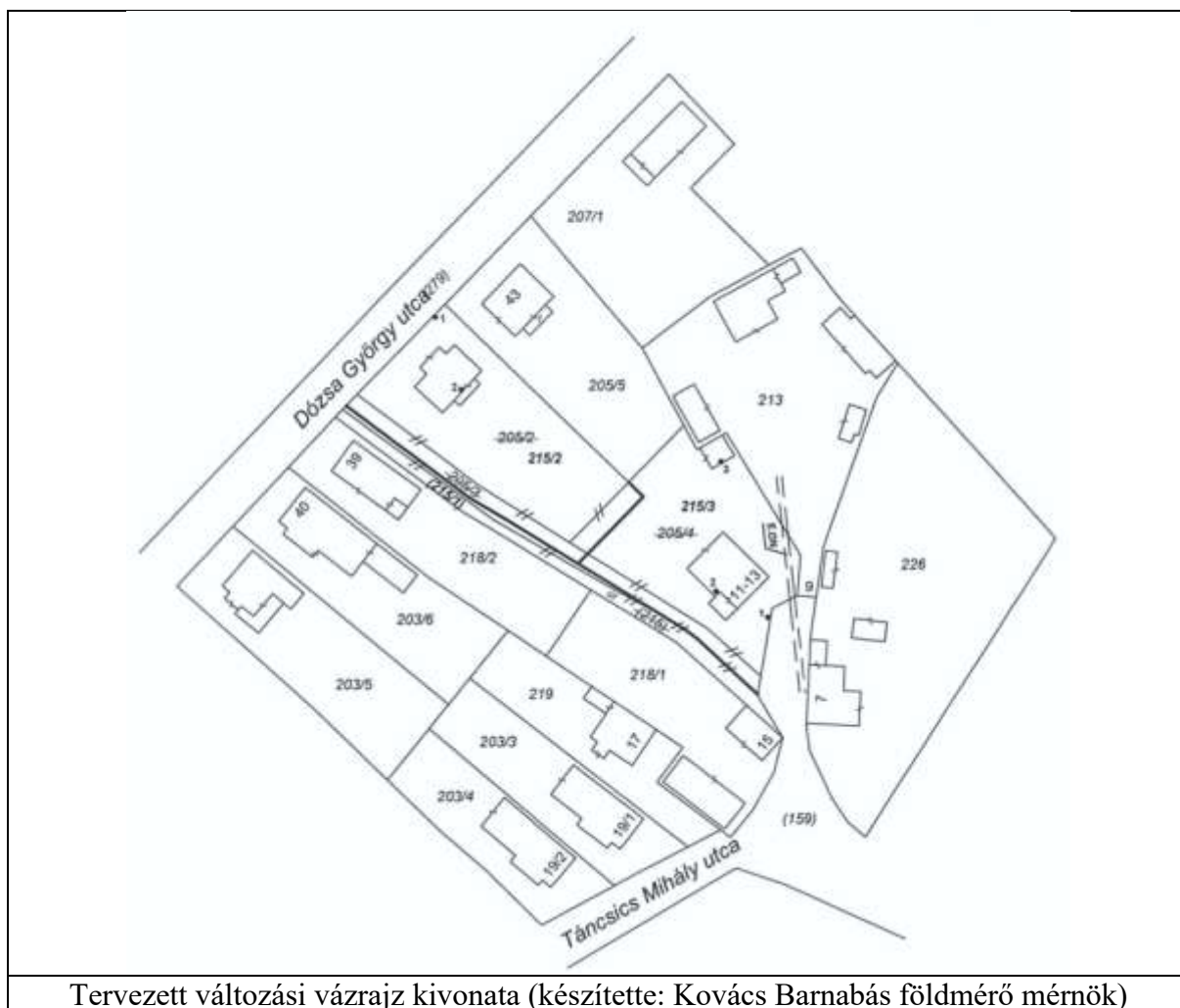
a településszerkezeti terv nem változik



hatályos szabályozási terv



módosított szabályozási terv



A Dózsa György utca és a Táncsics Mihály utca közötti 216 hrsz-ú önkormányzati út szélesítését tartalmazták a korábbi településrendezési eszközök. Az útszélesítése céljából 205/2 és a 205/4 hrsz-ú ingatlanok területéből kialakult a 205/3 hrsz-ú magán tulajdonban levő, kivett beépítetlen terület.

A hatályos településrendezési eszközök a kivett beépítetlen területet közúti közlekedési területfelhasználásba és övezetbe sorolják. Az ingatlan tulajdonosa és az önkormányzat abban állapodott meg, hogy a 216 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú kivett közterületet 3 méterre szélesítik a 205/3 hrsz-ú ingatlan területéből az ingatlan többi részét a használat szerint a 205/2 és a 205/4 hrsz-ú lakótelkekhez csatolják.

A változások összefoglalása:

1. Településszerkezeti terv változik, a 205/3 hrsz-ú közúti közlekedési terület egy része falusias lakóterület lesz. A módosítás nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Elj.R.) 78/D. § (4) bekezdés c) pontja értelmében.
2. Helyi építési szabályzat és szabályozási terv: a helyi építési szabályzat normaszövege nem változik. Az SZT-4 jelű szabályozási terven a 205/3 hrsz-ú közúti közlekedési terület övezet egy része az Lf-1 jelű falusias lakó építési övezet lesz.

2. Lakóterületen a lakó rendeltetési egységek számának csökkentése, a kialakítható legkisebb telekterületek szabályozása.

Ráckeresztúr községben az utóbbi időben sok új lakóépület épült, ezáltal a lakosság száma is folyamatosan növekszik. A lakónépesség növekedését nem tudja követni a humán infrastruktúra ellátás, ezért az önkormányzat a helyi építési szabályzatban újra szabályozza a lakóterületeken a létesíthető lakó rendeltetési egységek számát és az építési telkek kialakítható legkisebb telekterületét.

a) lakó rendeltetési egységek száma

A HÉSZ 32. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el.

A HÉSZ 33. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el.

A HÉSZ 33. § (4) bekezdését az önkormányzat hatályon kívül helyezi.

b) kialakítható legkisebb telekterület

A HÉSZ 16. § (2) bekezdését az önkormányzat hatályon kívül helyezi, azaz a HÉSZ módosítás jóváhagyását követően Ráckeresztúr területén nyúlványos telek nem alakítható ki.

3. A HÉSZ egyéb módosítása, a jogalkalmazás során felmerült előírások pontosítása

A HÉSZ 5. mellékletét képező külterületi szabályozási terv a jelmagyarázatából törlésre kerül az „Építési övezetek beépítési határértékei” felsorolás az egyértelmű jogalkalmazás és a kettős szabályozás elkerülése érdekében.

Székesfehérvár, 2026. szeptember 21.



Bodó Beáta
településtervező