

Rácalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelete

Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] E rendelet célja Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Duzlok-alja lakóterület és a Jankovich Hotel fejlesztetősége, új közkert létesítése érdekében, valamint a cél a szabályozási terv felülvizsgálata, kiegészítés és néhány kisebb, elsősorban lakossági igény kiszolgálása.

[2] Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. §-ban kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály; Nemzeti Népegészségügyi Központ; Budapest Főváros Kormányhivatal Országos Közúti és Hajózási Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály; Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Fejér Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály; Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság Hírközlésfelügyeleti Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; továbbá Fejér Vármegyei Önkormányzat, Adony Város Önkormányzat, Nagyvenyim Nagyközség Önkormányzat, Perkáta Nagyközség Önkormányzat, Tass Község Önkormányzat, Makád Község Önkormányzat, Kulcs Község Önkormányzat, Szalkszentmárton Község Önkormányzat valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés b) pontjában nevesített partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő 5a. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„5a. *Meglévő épület:* a földhivatali nyilvántartási térképen feltüntetett, vagy hatósági bizonyítvánnyal igazoltan legalább 10 éve fennálló épület, ide értve a melléképületet és a pincét is.”

2. §

(1) A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az olyan övezethatárok mentén, amelyhez legalább az egyik oldalon szabadon álló beépítésű építési övezet csatlakozik, új épület, - kivéve a 2,5 m-nél nem magasabb fedett, de oldalán nyitott épületet -, az övezethatártól számított 3 m széles sávon belül nem helyezhető el.”

(2) A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Meglévő épület területe minden esetben építési hely, amin belül az épület átépíthető, újraépíthető.”

3. §

(1) A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet 27. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Lakóterületen, ha építési telek megközelítését szolgáló út szabályozási szélessége kisebb, mint 10 m, az építési telken legfeljebb 5 személygépkocsi-várakozóhely alakítható ki és nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.”

(2) A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet 27. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Lakóterületen a közterületi vagy magánúti határtól számított 15 m-es sávban, fekvőtelken és saroktelken a hosszabbik telekhatár mentén 8 m-es sávban új melléképület nem helyezhető el.”

(3) A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet 27. § (8) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Lakóterületen)

- a) fekvőtelek esetében az előkert mélysége a 3 m, vagy a kialakult, a hátsókert mélysége 5 m vagy a kialakult,
- b) az oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben a 18 m-nél kisebb szélességű saroktelken a hosszabbik telekhatár mentén az előkert 3 m, vagy a kialakult, a be nem épített oldalkert 3 m.”

4. §

A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet 28. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A **Vt13** építési övezetben:

- a) a (2) és a (3) bekezdést nem kell alkalmazni,
- b) telkenként 2 lakás helyezhető el,
- c) gyalogút mentén az előkert 3 m, egyéb helyen a kialakult.”

5. §

- (1) A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
- (2) A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet 2/a. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.
- (3) A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet 2/b. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.
- (4) A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet 2/c. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.
- (5) A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet jelmagyarázata helyébe az 5. melléklet lép.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.


Németh Miklósné
alpolgármester


dr. Györe Andrea
jegyző

E rendelet kihirdetése 2025. június 26-án megtörtént.


dr. Györe Andrea
jegyző

1. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

1.1. Kertvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G
	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telek- szélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb meg- engedett épület- magasság
			m2	m	%	%	m
	Lke1	szabadon álló	700	16	30 %	50 %	5,0
	Lke2	oldal- határon álló	800	18	30 %	50 %	5,0
	Lke3	szabadon álló	800	18	30 %	50 %	5,5

1.2. Falusias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telek- szélesség	legnagyobb meg- engedett beépítettség mértéke	legkisebb meg- engedett zöldfelület mértéke	legnagyobb meg- engedett épület- magasság
			m2	m	%	%	m
2.	Lf1	oldalhatá- ron álló	700	16	30 %	40 %	5,0
3.	Lf2	oldalhatá- ron álló	700	16	30 %	40 %	5,0
4.	Lf3	oldalhatá- ron álló	700	14	30 %	40 %	4,5
5.	Lf4	oldalhatá- ron álló	800	16	20 %	50 %	4,0
6.	Lf5	szabadon álló	900	24	30 %	40 %	5,5
7.	Lf6	szabadon álló	800	20	30%	40 %	5,0
8.	Lf7	szabadon álló	700	18	30 %	40 %	5,0
9.	Lf8	szabadon álló	800	16	25 %	50 %	4,0
10.	Lf9	szabadon álló	5000	40	20 %	60 %	5,0

11.	Lf10	szabadon álló	1300	40	20 %	60 %	5,0
12.	Lf11	szabadon álló	2000	40	20 %	60 %	5,5
13.	Lf12	szabadon álló	1000	20	25 %	60 %	5,0

1.3. Településközpont terület

	A	B	C	D	E	F	G
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telek-szélesség	legnagyobb meg-engedett beépítettség mértéke	legkisebb meg-engedett zöldfelület mértéke	legnagyobb meg-engedett épület-magasság
			m2	m	%	%	m
2.	Vt1	zárt sorú	180	10	60 %	20 %	5,0
3.	Vt2	zárt sorú	450	10	20 %	50 %	5,0
4.	Vt3	oldalhatáron álló	500	16	50 %	30 %	5,0
5.	Vt4	szabadon álló	1000	20	40%	50%	5,5
6.	Vt5	oldalhatáron álló	700	16	30 %	40%	4,5
8.	Vt6	szabadon álló	1000		20%	50%	4,5
7.	Vt7	szabadon álló	2500	30	20%	50%	5,5
9.	Vt8	szabadon álló	5000	50	15%	60%	5,0
10.	Vt9	szabadon álló	5000	50	15%	70%	6,0
11.	Vt10	szabadon álló	5000		30%	20 %	6,0
12.	Vt11	oldal-határon álló	1000		60%	20%	6,5
13.	Vt12	szabadon álló	2000	16	40%	20%	10,0
14.	Vt13	oldal-határon álló	800	16	35%	40%	7,5

1.4. Kereskedelmi, szolgáltató terület

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telek- szélesség	legnagyobb meg- engedett beépítettség mértéke	legkisebb meg- engedett zöldfelület mértéke	legnagyobb meg- engedett épület- magasság
			m ²	m	%	%	m
2.	Gksz1	szabadon álló	1000	25	40 %	30 %	5,0
3.	Gksz2	szabadon álló	2000	30	40 %	30 %	6,0
4.	Gksz3	szabadon álló	2000	30	40 %	30 %	10,0
5.	Gksz4	szabadon álló	2500	50	20 %	40 %	5,0

1.5. Általános gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telek- szélesség	legnagyobb meg- engedett beépítettség mértéke	legkisebb meg- engedett zöldfelület mértéke	legnagyobb meg- engedett épület- magasság
			m ²	m	%	%	m
2.	Gá1	szabadon álló	2000	25	40 %	30 %	8,5
3.	Gá2	szabadon álló	5000	30	40 %	30 %	12,0

1.6. Ipari terület

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telek-szélesség	legnagyobb meg-engedett beépítettség mértéke	legkisebb meg-engedett zöldfelület mértéke	legnagyobb meg-engedett épület-magasság
			m ²	m	%	%	m
2.	Gip1	szabadon álló	20.000	60	60 %*	20 %**	20,0
3.	Gip2	szabadon álló	20.000	60	50 %	30 %	18,0
4.	Gip3	szabadon álló	2000	30	40 %	30 %	10,0

*OTÉK-nál megengedőbb érték alkalmazása az állami főépítész FE/ÁF/00197-13/2019. iktatószámán kiadott hozzájárulása alapján

**OTÉK-nál megengedőbb érték alkalmazása az állami főépítész FE/ÁF/00197-13/2019. iktatószámán kiadott hozzájárulása alapján

1.7. Hétfélgáz házas üdülőterület

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telek-szélesség	legnagyobb meg-engedett beépítettség mértéke	legkisebb meg-engedett zöldfelület mértéke	legnagyobb meg-engedett épület-magasság
			m ²	m	%	%	m
2.	Üh1	oldal-határon álló	400	10	15 %	70 %	4,5
3.	Üh2	szabadon álló	450	12	15 %	70 %	4,5

1.8. Különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret	legkisebb kialakítható telekszélesség	legnagyobb meg- engedett beépítettség mértéke	legkisebb meg- engedett zöldfelület mértéke	legnagyobb meg- engedett épület- magasság
			m ²	m	%	%	m
2.	Különleges – sport építési övezet						
3.	K-Sp1	szabadon álló	5000	40	10	70	5,5
4.	K-Sp2	szabadon álló	4000	40	40	50	6,5
5.	Különleges – rekreációs építési övezet						
6.	K-R1	szabadon álló	4000	50	10	70	5,5
7.	Különleges – pincesor építési övezet						
8.	K-P	zárt sorú	200		40	40	3,5
9.	Különleges – temető építési övezet						
10.	K-T	szabadon álló	5000	50	10	40	6,5
11.	Különleges – Fürdő, termálfürdő építési övezet						
12.	K-Fü	szabadon álló	2500		40	25*	6,0
13.	Különleges – mezőgazdasági üzemi építési övezet						
14.	K-Mü1	szabadon álló	10.000	30	25	40	8,5

*OTÉK-nál megengedőbb érték alkalmazása az állami főépítész FE/ÁF/00197-13/2019. iktatószámán kiadott hozzájárulása alapján

2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

2.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK I. (Mezőgazdasági területek övezetei)

	A	B	C	D	E	F	F
1.	övezet jele	épület rendeltetése	beépíthető telek legkisebb mérete	telek megengedett legnagyobb beépítettsége	megengedett legnagyobb épület-magasság	épületek legkisebb megengedett távolsága nem közterületi telek-határtól	egyéb
			m ²	%	m	m	
2.	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)						
3.	Mk	gazdasági épület	720m2 kert, szőlő, gyümölcsös, zártkerti művelés alól kivett művelési ág esetén, 1500 m2 gye, rét, legelő, szántó művelési ág esetén, nem építhető nádas művelési ág esetén	3%	4,5 m	3 m	birtok-központ nem helyezhető el
		lakás vagy lakóépület	nem helyezhető el				
4.	Általános mezőgazdasági terület (Má)						
5.	Má-1	gazdasági épület	5 ha szántó, 2 ha kert, gyümölcs, szőlő művelési ág esetén, nem építhető rét, legelő művelési ág esetén	3%	7,5 m	10 m	birtok-központ elhelyezhető
		lakás vagy lakóépület	5 ha szántó, 15 ha kert, gyümölcs, szőlő művelési ág esetén, nem építhető rét, legelő művelési ág esetén	legfeljebb a 3% fele, de legfeljebb 300m ²	4,5 m	10m	

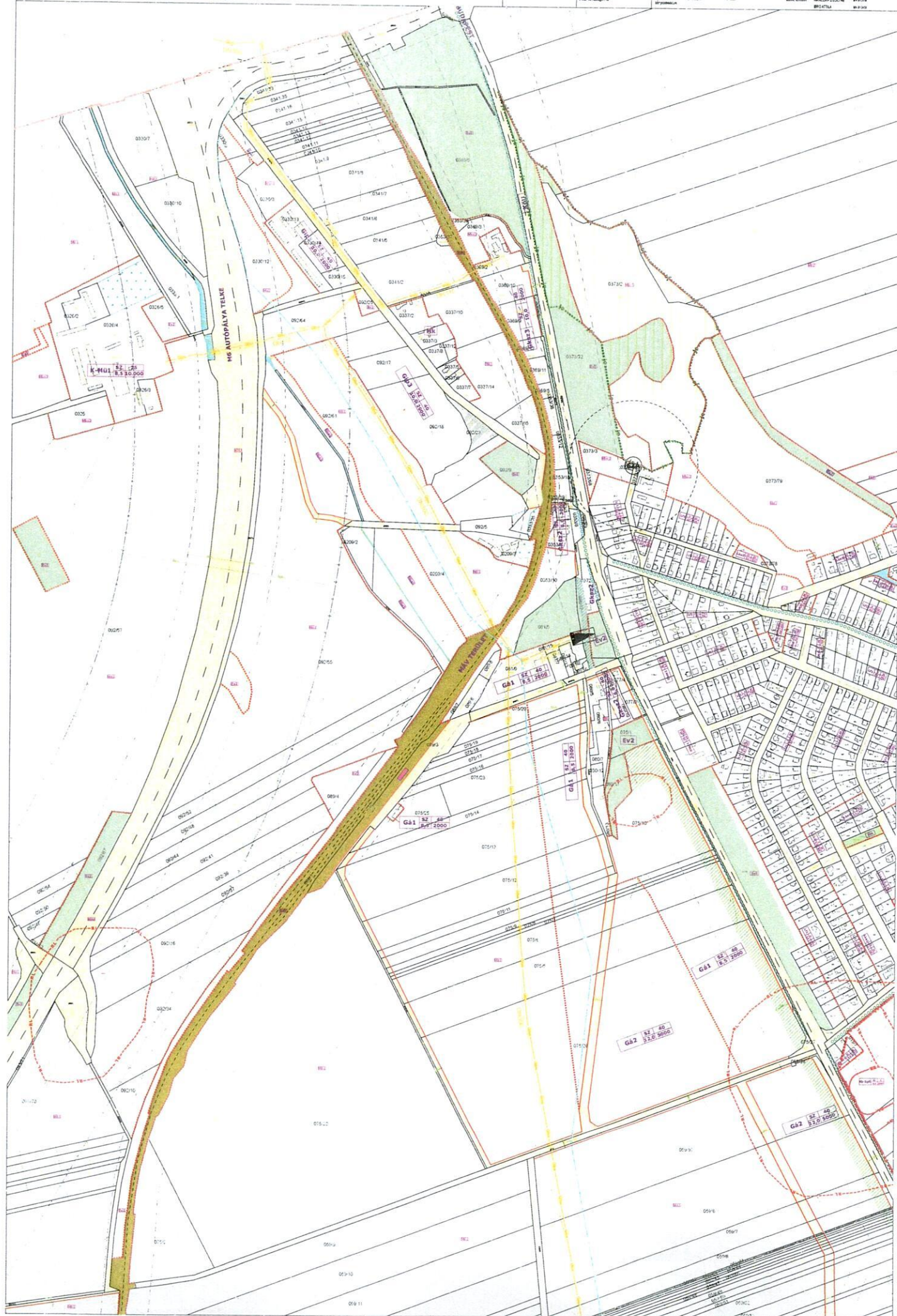
6.	Má-2	gazdasági épület	2000m ² szántó, 5000m ² kert, gyümölcs, szőlő művelési ág esetén, nem építhető rét, legelő művelési ág esetén.	3%	7,5 m	10 m	birtok- központ nem helyezhető el
		lakás vagy lakóépület	2 ha szántó, 1 ha kert, gyümölcs, szőlő művelési ág esetén, nem építhető rét, legelő művelési ág esetén.	legfeljebb a 3% fele, de legfeljebb 300m ²	4,5 m	10 m	
7.	Má-3	épület nem helyezhető el					település- fejlesztésre kijelölt területek
8.	Korlátozott használatú mezőgazdasági területek (Mko)						
9.	Mko-1	gazdasági épület	8 ha	0,5%	3,5 m	10 m	birtok- központ nem helyezhető el
		lakás vagy lakóépület	nem helyezhető el.				
10.	Mko-2	épület nem helyezhető el					

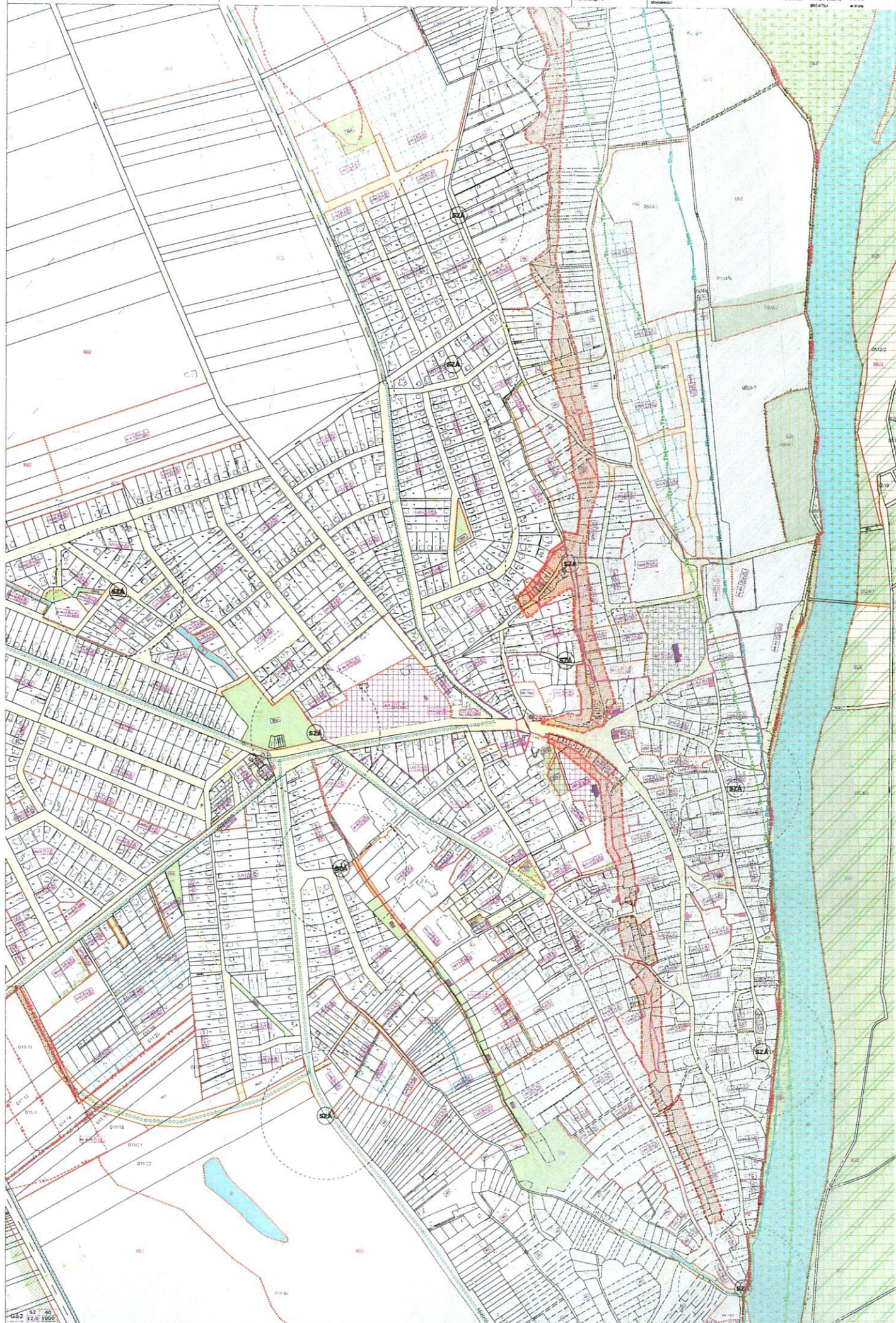
2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	telek megengedett legnagyobb beépítettsége	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek megengedett legkisebb távolsága telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2.	Zöldterületek (Z)					
3.	Zkp	1000	3 %	4,5 m	6 m	
4.	Zkk	—	0 %	—	—	
5.	Védelmi erdőterületek (Ev)					
6.	Ev1	—	0 %	—	—	természetvédelmi védettségű erdők
7.	Ev2	—	0 %	—	—	környezetvédelmi, településékvédelmi rendeltetésű erdők

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETEI

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épület-magasság	épületek megengedett legkisebb távolsága telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
1.	Beépítésre nem szánt különleges kegyeleti park övezet					
2.	Kb-Tkp		2%	5 m	5 m	
5.	Beépítésre nem szánt különleges rekreációs övezet					
6.	Kb-R1	2500	10 %	6 m	10 m	zöldfelület 80 %
7.	Kb-R2	5000	1 %	5 m	10 m	zöldfelület 80 %
8.	Beépítésre nem szánt különleges közmű övezet					
9.	Kb-Km	2500	10 %	5 m	5 m	
10.	Beépítésre nem szánt különleges sport övezet					
11.	Kb-SpR	5000	5 %	4 m	10 m	a zöldfelület a régészeti örökségre tekintettel alakítandó ki





ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

	település közigazgatási határa
	földrészlet határ
	alírszlet határ
	minőségi osztály határa
	minőségi osztály jele

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	szabályozási vonal
	tervezett szabályozási szélesség
	övezet, építési övezet határa
	övezeti jel
	megtartandó vagy kialakítandó zöldfelület védőfásítás területe
	kötőpályás közlekedés területe
	közüti közlekedési célú közterület
	közkert, közpark
	vízgazdálkodási terület
	magánút számára fenntartott terület
	telekcsoport újraosztással érintett terület
	közműsáv
	gyalogút
	gyorsforgalmi út HÉSZ szerinti védőtávolsága

JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

	javasolt telekhatár
	javasolt megszüntetés
	20 férőhelynél nagyobb tervezett közterületi parkoló
	tervezett kerékpáros nyomvonal

MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ VÉDELMI ELEM

Örökségvédelem

	műemlék épület
	műemlék telke
	műemléki környezet
	régészeti lelőhely határa
	világörökség-várományos terület határa

Épített örökség helyi védelme

	helyi védett terület (Ófalu) határa
	helyi védett épület, építmény

Táj- és természetvédelem

	Natura 2000 védettségű terület
	Országos Ökológiai Hálózat ökofolyosó tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
	országos védettségű természetvédelmi terület

Helyi táj- és természetvédelem

	helyi védettségű természeti terület
--	-------------------------------------

Vízgazdálkodás védelmei

	Nagyvízi meder
	vízbazis külső védőövezet határa
	vízbazis hidrogeológia "A" védőövezet határa
	vízbazis hidrogeológia "B" védőövezet határa
	vizes élőhely
	saját telek nélküli vízfolyás (bizonytalan nyomvonal)

Katasztrófavédelem

	Veszélyességi övezet külső
	Veszélyességi övezet középső
	Veszélyességi övezet belső
	Mémókeológiai korlátozások
	felszínmozgások által veszélyeztetett terület
	felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett terület
	rekultivált, feltöltött terület

Közlekedés

	úttengely
	sinpár tengelye
	országos út Út tv. szerinti védőtávolsága

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

Erdészet, bányászat

	Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott terület
--	---

Közművek korlátozásai

	ivóvíz gerincvezeték
	400 kV-os légvezeték és bizt. védőtávolsága
	220 kV-os légvezeték és bizt. védőtávolsága
	nagyközép-nyomású földgázvezeték
	5 m-es biztonsági területtel
	nagynyomású földgázvezeték
	20-40 m-es biztonsági területei

	víztorony, hidroglobusz
	VM ivóvíz-tározó, vízmű,
	SZA szennyvízátemelő
	vízmű kút - meglévő
	víz-tározó - meglévő
	gázfogadó állomás
	Mikrohullámú adótorony

2. melléklet a 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendelethez

R Á C A L M Á S

szabályozási TERVE

2/J szelvény

M 1:2500

Végső előterjesztői indokolás

Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata indokoltta vált, többek között a Duzlok-alja lakóterületté, a Jankovich Hotel fejlesztetősége, új közkert kialakítása érdekében. A felülvizsgálat a teljes szabályozási tervre kiterjesztésre került, melynek során még néhány elsősorban lakossági igény került beépítésre.