



Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testülete

..... napirendi ponthoz

ELŐTERJESZTÉS a 2023. október 25-i Képviselő-testületi ülésre

1. **Tárgy:** Rácalmás Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv Hankook Tire Magyarország Kft. telephelyének és környezetének területére vonatkozó módosításához az állami főépítész záró szakmai véleményének elfogadása

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények

A képviselő testület 374/2023 (VIII.02.) határozatával elindított a Rácalmás Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv Hankook Tire Magyarország Kft. telephelyének és környezetének területére vonatkozó módosítását.

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban történt.

A partnerségi egyeztetést lefolytattuk, a képviselő-testület a véleményezést a 421/2023. (IX.26.) határozatával lezárta.

Rácalmás Város Önkormányzat az elkészült módosításhoz kapcsolódó állami főépítész záró szakmai véleményt megkapta. Az FE/ÁF/00887-19/2023. ügyiratszámú záró szakmai vélemény jelen előterjesztés 1. sz. melléklete.

2. Javaslat

Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításához kapcsolódó állami főépítész záró szakmai véleményt fogadja el.

Rácalmás, 2023.10.24.

Schrack István
polgármester sk.





Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Határozati javaslat

Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testület/2023. (10.25.) Kt. sz. határozata

A határozat tárgya: Rácalmás Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv Hankook Tire Magyarország Kft. telephelyének és környezetének területére vonatkozó módosításához az állami főépítész záró szakmai véleményének elfogadása

1. Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Rácalmás Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv Hankook Tire Magyarország Kft. telephelyének és környezetének területére vonatkozó módosításának lezárásához szükséges FE/ÁF/00887-19/2023. ügyiratszámú állami főépítész záró szakmai véleményben foglaltakat elfogadja.
2. A Képviselő-testület utasítja a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa az érintetteket.

Felelős: polgármester
Határidő: haladéktalanul

RÁCALMÁSI
POLGÁRMESTERI HIVATAL
Szám: **A/3379-19/2023**
Érkezett: **2023 OKT. 13**



1. SZ. MELLÉKLET

FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Ügyszám: FE/AF/00887-19/2023.

Ügyintéző: *Székely Gy. Judit*
Simon Eszter Janka

Telefon: 22/526-949

Tárgy: **Rácalmás város településrendezési eszközeinek módosítása - a Hankook Tire Magyarország Kft. telephelyének területére - egyszerűsített eljárásban - záró szakmai vélemény -**

Hív. szám: -

Schrick István

polgármester

Rácalmás Város Önkormányzat

E-úton, hivatali kapu: 156268708

Tisztelt Polgármester Úr!

A „Rácalmás Város - A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása a Hankook Tire Magyarország Kft. telephelyének és környezetének területére” megnevezésű, záró szakmai véleményezéshez készült dokumentáció 2023. október 2-án érkezett irodámba.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 78/D. § (2) bekezdés e) pontja és 68. § (2) bekezdés d) pont szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom:

A településen hatályos településrendezési eszközök:

- Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testületének 329/2019. (X.01.) számú határozattal elfogadott Rácalmás Településszerkezeti Terve,
- Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelete *Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról*.

A beérkezett tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a TT1 Tanácsadó és Tervező Kft. (Nemesánszky Ildikó okl. építészmérnök TT/1 01-1641) által elkészített „Rácalmás Város - A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása a Hankook Tire Magyarország Kft. telephelyének és környezetének területére” megnevezésű, „2023. szeptember” keltezésű egyszerűsített eljárásra készült tervdokumentáció. A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte.

Megküldött dokumentumok:

- jóváhagyandó munkarészként a helyi építési szabályzatot módosító rendelettervezet;
- a településrendezési eszköz módosítását megalapozó alátámasztó munkarész;
- Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testületének 374/2023. (VIII.02.) számú határozata „*Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításáról*”;
- Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testületének 402/2023. (IX.20.) számú határozata a Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés elfogadásáról;
- Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testületének 401/2023. (IX.20.) határozata a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességéről;
- Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testületének 421/2023. (IX.26.) határozata a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításával kapcsolatos véleményezési szakasz lezárásáról.

Tervezési feladat:

Rácalmás város helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának célja a Gip1 övezet kiterjesztése a 053/14 hrsz.-ú, ipari területként nyilvántartott, jelenleg Gip2 építési övezetbe sorolt telekre annak érdekében, hogy a 053/14 hrsz.-ú telket össze lehessen vonni a Hankook Tire Magyarország Kft. meglévő telephelyével (053/9 hrsz.).

Magyarország Kormánya a Hankook Tire Magyarország Kft. Rácalmásra megvalósuló beruházásával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 526/2013. (XII. 30.) Korm. rendelettel a beruházást kiemelt beruházássá nyilvánította.

Az egyeztetési folyamat:

- Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testületének 374/2023. (VIII.02.) számú határozatában döntött a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosításáról.
- Az Önkormányzat a Kr. 66.§ szerinti véleményezési szakaszban a partnerekkel történő egyeztetést lefolytatta, és a véleményezési szakaszt lezárta, amelyről Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 421/2023. (IX.26.) határozatával döntött.
- A Polgármester a Kr. 78/D. § (2) bekezdés d) pontja szerint a „Rácalmás Város - A helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása a Hankook Tire Magyarország Kft. telephelyének és környezetének területére” megnevezésű, záró szakmai véleményezéshez készült dokumentáció megküldésével 2023. október 2-án kezdeményezte a záró szakasz lefolytatását, valamint megkereső levelében kérte az állami főépítész hozzájárulását az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletről (továbbiakban: OTÉK) eltérő, megengedőbb szabályozás alkalmazásához.
- A Kr. 78/D. § (2) bekezdés e) pont szerint az állami főépítész egyeztető tárgyalást hívott össze 2023. október 11-én 9⁰⁰ órára a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (Székesfehérvár, Várkörút 22-24. sz. III. emelet) hivatalos helyiségébe, amelyről FE/ÁF/00887-16/2023. számon jegyzőkönyv készült.

Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, véleményt nem küldött:

- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi és Vízügyi Hatóság (vízügyi és vízügyi hatóság)
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
- Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
- Nemzeti Földügyi Központ
- Országos Atomenergia Hivatal
- Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
- Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága

A Kr. 64. § (6) bekezdése alapján azt a véleményezésre jogosult szervet, amely

- a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,
 - b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy
 - c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,
- az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, de levélben véleményt küldött:

- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Fejér Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

A tárgyaláson az alábbi államigazgatási szervek és területi önkormányzat vettek részt:

- Fejér Vármegyei Önkormányzati Hivatal
- Rácalmás Város Önkormányzata
- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály (polgári védelem, iparbiztonság)

1. Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal véleménye:

Az Állami Főépítési Iroda a helyi építési szabályzat módosításához észrevételt, javaslatot nem tesz.

Záró szakmai vélemény:

Rácalmás város településrendezési eszközeinek módosítására irányuló záró szakmai véleményem az FE/ÁF/00887-16/2023 számú Jegyzőkönyvhöz mellékelt vélemények figyelembe vétele esetén egyetértő.

OTÉK előírásaitól megengedőbb szabályozás:

A településrendezési eszközök módosításának tervezete olyan szabályozást is tartalmaz, mely eltér az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásaitól - megengedőbb szabályozást alkalmaz - az alábbiak szerint:

A rendelettervezet 1. melléklete alapján a G1 jelű építési övezetben a legnagyobb megengedett beépítettség mértéke 60%, a legkisebb megengedett zöldfelület mértéke 20 %.

Az OTÉK 2. melléklet 11. sora alapján az egyéb ipari területen a megengedett legnagyobb beépítettség 50%, a legkisebb zöldfelületi arány 25 %.

A Kr. 60.§ (1) bekezdése szerint a rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész, a fővárosi rendezési szabályzat esetében a miniszter a záró szakmai véleményében hozzájárul.

Az OTÉK 111.§ (2) bekezdése szerint az OTÉK II.-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Az állami főépítész korábban, az FE/ÁF/00197-13/2019. iktatószámú véleményében hozzájárult az OTÉK-nál megengedőbb szabályozáshoz a Hankook Tire Magyarország Kft. meglévő telephelyére (053/9 hrsz.). Jelen módosítás során a megállapított övezeti paraméterek nem változnak, csak az övezethatár módosul.

Tekintettel az OTÉK 111.§ (2) bekezdésébe foglaltakra hozzájárulok a fent részletezett OTÉK előírásnál megengedőbb szabályozás alkalmazásához jelen módosítás vonatkozásában.

Tájékoztatom, hogy a vonatkozó országos előírások hatályaig, a településrendezési eszközök soron következő felülvizsgálatakor, illetve módosításakor - ugyanezen ingatlanok és területfelhasználási egység illetve övezet érintettsége esetén- az eltérő szabályozás alkalmazásához a hozzájárulásra irányuló kérelmet ismételten be kell nyújtani az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalhoz.

A Kr. 67. § (10) bekezdése alapján záró szakmai véleményem 6 hónapig érvényes.

Tájékoztatom, hogy az Étv. 8. § (2d) bekezdés értelmében a településrendezési eszköz elfogadásakor a (2) bekezdés szerinti kormányrendelet alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.

Felhívom figyelmét a Kr. 78/D. § (2) bekezdés f) pontjára, miszerint az elfogadott rendeletet és önkormányzati határozatot a jegyző az elfogadását követően, a közzététellel egyidejűleg megküldi hitelesített pdf/A formátumban – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a Lechner Tudásközpont és a véleményezésre jogosult szervek részére, vagy a megküldés helyett – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – mint elektronikus úton hitelesített dokumentumot elérhetővé teszi a Lechner Tudásközpont és a véleményezésre jogosult szervek számára.

Záró szakmai véleményemet a Kr. 78/D. § (2) bekezdés c) pontja és 68.§ (2) bekezdés d) pontja alapján adtam ki.

Feladatköröm a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja állapítja meg. Illetékességemet megállapító jogszabály a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a *kiadmányozásról* szóló 2/2023. (II.20.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Tanárki Gábor
főispán
nevében és megbízásából

Fakász Tamás
állami főépítész

TERVEZET

Rácalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének /2023. (X. ...) önkormányzati rendelete

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

Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában 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 64. § alapján 11. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek és az érintett területi és települési önkormányzatok, valamint a 65. § és a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint a településképi helyi szabályozásával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (III.30.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet 30. § (3) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

(Ipari területen az elő-, oldal és hátsókertben)

„e) a Giplépítési övezetben az elő-és oldalkertben védőfásítás helyett burkolatlan, ökológiai szempontok szerint kialakított záportározó is létesíthető.”

2. §

A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet 2/c. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet 2023. november 1-jén lép hatályba.

Schrack István
polgármester

dr. Györe Andrea
jegyző

E rendelet kihirdetése 2023. október -án/-én megtörtént.
Rácalmás, 2023. október .

Dr. Györe Andrea
jegyző

Rácalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének 43/2023. (X. 26.) önkormányzati rendelete

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

Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában 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 64. § alapján 11. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek és az érintett területi és települési önkormányzatok, valamint a 65. § és a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint a településképi helyi szabályozásával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (III.30.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet 30. § (3) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

(Ipari területen az elő-, oldal és hátsókertben)

„e) a Gipléptési övezetben az elő-és oldalkertben védőfásítás helyett burkolatlan, ökológiai szempontok szerint kialakított záportározó is létesíthető.”

2. §

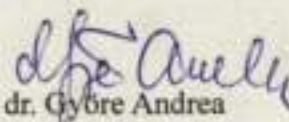
A Rácalmás Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019.(X.2.) önkormányzati rendelet 2/c. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet 2023. november 1-jén lép hatályba.


Schrick István
polgármester




dr. Györe Andrea
jegyző

E rendelet kihirdetése 2023. október 26-án megtörtént.
Rácalmás, 2023. október 26.




Dr. Györe Andrea
jegyző

1. melléklet a 43/2023. (X. 26.) önkormányzati rendelethez

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

(A melléklet szövegét a(z) 1_melleklet a 43-2023_X-26_onkormanyzati_rendelethez_V2.pdf
elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Végső előterjesztői indokolás

A képviselő-testület elindította a Rácalmás Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv Hankook Tire Magyarország Kft. telephelyének és környezetének területére vonatkozó módosítását.

A módosítás a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. §-a szerint egyszerűsített eljárásban történt.

A partnerségi egyeztetés lefolytatásra került. Az állami főépítész záró szakmai véleményét megkapta a módosítás.

Tisztelt Polgármester Úr!

Mint Rácalmás Város főépítésének, tudomásomra jutott, hogy a helyi védelem alatt álló Sörház megnevezésű ingatlant az Önkormányzat értékesíteni kívánja.

Az érintett ingatlannal kapcsolatban ki kell emelnem, hogy az épület helyi védelem alatt áll. A helyi védelem oka, a tradicionális épület építészeti értéke, fontos kiemelnem egyedi karakterét, megjelenését. Az érték megtartásának legfőbb záloga lehet az Önkormányzat, mint tulajdonos, mert esetleges értékesítés esetén az ingatlan sorsát már nem befolyásolhatja az Önkormányzat.

Az épület hasznosításának egyik lehetősége a kúria közelsége okán, szállás jellegű épület kialakítása, hiszen ez a kúria jelenlegi funkciói közül hiányzik.

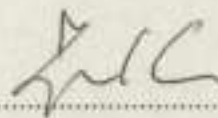
Korábban felmerült, hogy szolgálati lakás is kialakítható itt, ami ismerve a várható tanár- és orvos-hiányt szintén indokoltá teszi az épület ilyen irányú hasznosítását.

Mivel az ingatlan fölötti terület is önkormányzati tulajdonba került – és azt parkolóként kívánja hasznosítani – magántulajdonú lakófunkció és a közösségi parkoló szomszédsága ellentétben állnak egymással.

Fentiek alapján javaslom, hogy az épület értékesítését Rácalmás Város Önkormányzata alaposan fontolja meg. Lehetőség szerint a Sörházat tartsa saját tulajdonában és a korábban felmerült (fent részletezett) hasznosítások közül valamelyiket a jövőben valósítsa meg.

Rácalmás, 2023.10.24.

Tisztelettel:



Zsigmond László

főépítész

RÁCALMÁSI	
POLGÁRMESTERI HIVAT	
Szám:	A/4367-1/2023
Érkezett:	2023 OKT. 24
Előadó:	Szabolcs Gy. B.