

RÉTSÁG VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK A 356/23 HRSZ.-Ú INGATLAN TELEKTÖMBJÉT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ



2026.04.

1. Előzmények

1.1. Alapadatok

Megrendelő:

Rétság Város Önkormányzata

Főépítészük: Sisák Gábor

Tervező:

Bak Gabriella TT 15-0381

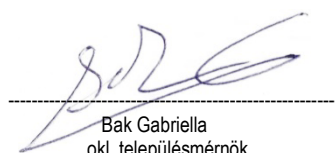
1.2. Előzmények

Rétság Város Önkormányzata a településtervezéssel összefüggő jogszabályi keretek között elindította a város hatályos településrendezési eszközeinek (TRE) eseti módosítását. A jelen dokumentáció célja a Rétság, 356/23 hrsz.-ú ingatlan egy meghatározott részterületének átsorolása a közműhálózat fejlesztése érdekében.

A módosítás elsődleges célja, hogy megteremtse a jogszabályi feltételeket a "Rétsági agglomeráció szennyvízelvezetésének és tisztításának fejlesztése" elnevezésű projekt megvalósításához. A beruházás keretében egy új szennyvíz-átemelő műtárgy, valamint az annak megközelítését biztosító út és a kapcsolódó közművezetékek elhelyezése válik szükségessé. A kisajátításhoz és az elhelyezhetőséghez szükséges a TRE módosítása.

1.3. Tervezői nyilatkozat

Rétság Város településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján készült.



Bak Gabriella
okl. településmérnök
településtervező, TT 15-0381

1.4. A területre vonatkozó hatályos joganyagok

Rétság Város 12/2007. (II.15.) Kt. határozatával fogadta el Rétság Város Településszerkezeti Tervét. 13/2003. (VI.30.) önkormányzati rendeletével fogadta el a Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét.

Azóta többször megtörtént a településrendezési eszközök módosítása.

A településrendezési eszközök jelenleg tervezett módosításához a Településszerkezeti Tervet, Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet szükséges módosítani.

1.5. A véleményezési eljárás típusának meghatározása

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

2. A módosítás bemutatása

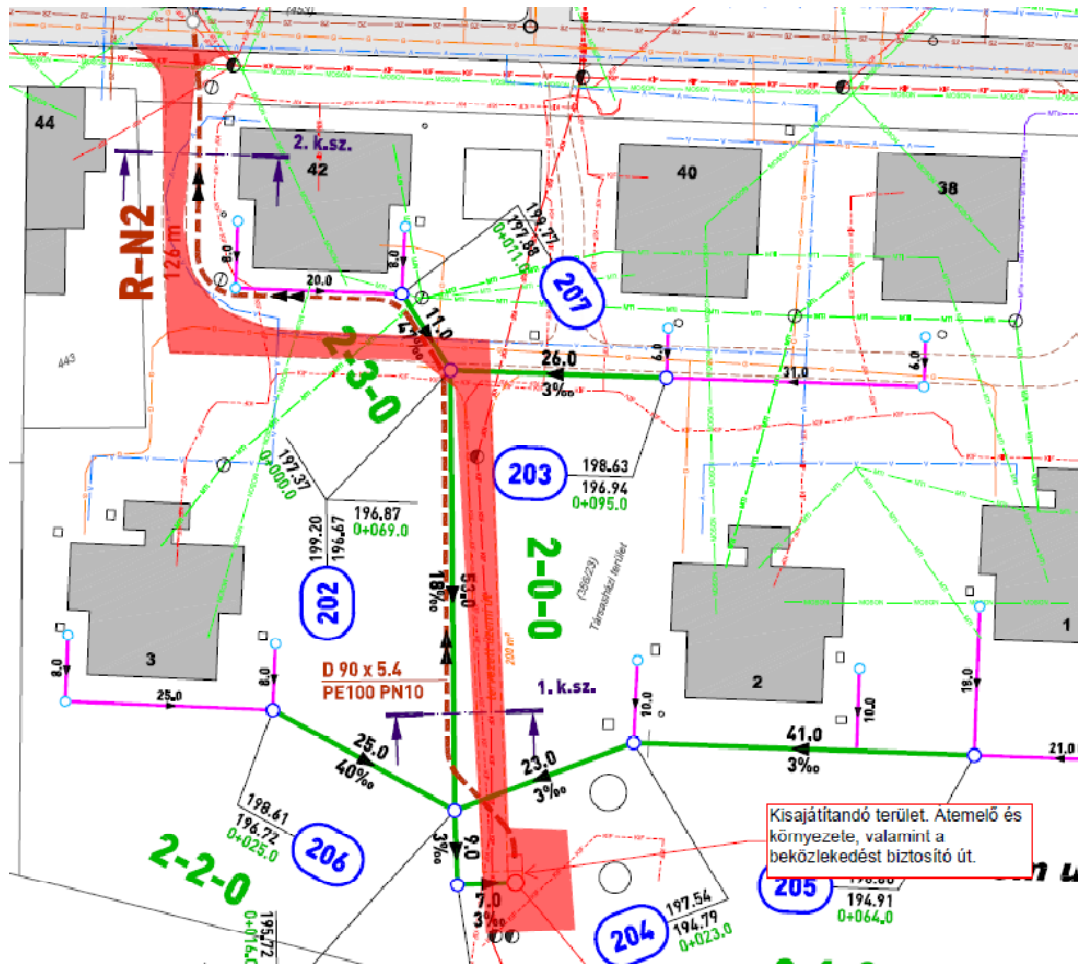
A módosítás a város belterületén található, jelenleg Lk (kisvárosias lakóterület) építési övezetbe tartozó 356/23 helyrajzi számú ingatlan egy lehatárolt részét érinti. A tervezett fejlesztés (átemelő és beközeledő út) helyigénye alapján a területet Kö (közlekedési és közmű-elhelyezési terület) övezetbe szükséges sorolni.

A módosítás során a hatályos településrendezési eszközökben a területre jelölt 16 m széles útszabályozás törlésre kerül, a hatályos településrendezési eszközök készítésétől kezdve nem valósult meg az út megvalósítása és a továbbiakban sem tervezi a település önkormányzata útként kezelni. Ehelyett egy eltérő nyomvonalú szerviz-út kerül kijelölésre az átemelő megközelíthetősége céljából.

A terület ortofotón (ortofotó forrás: Lechner TK):



A szennyvízelvezetési fejlesztési terv helyszínrajzának részlete:



A tervezett módosítás területe a hatályos szabályozási terven kék vonallal körbekerítve:



A módosítás indokolása:

A fejlesztés közérdekű célokat szolgál. A szennyvízelvezetési rendszer korszerűsítése elengedhetetlen a térség környezetbiztonsága és a lakossági szolgáltatások minőségének javítása érdekében.

A kiválasztott helyszín technológiai okokból, a vezetékek csatlakozási pontjai alapján rögzített. Mivel a létesítmény elhelyezése és a hozzá kapcsolódó terület kisajátítása lakóterületi (Lk) övezetben a funkcionális kötöttségek és a védőtávolságok miatt nem biztosítható megfelelően, az ingatlan érintett részének közúti és közmű-elhelyezési terület (Kö) kategóriába sorolása jogilag és műszakilag is indokolt.

Érintett tervek köre:

A módosítás átvezetése az alábbi településrendezési eszközökben szükséges:

Településszerkezeti Terv (TSZT): A terület felhasználási céljának módosítása (lakóterület helyett közlekedési és közműterület).

Szabályozási Terv (SZT): Az övezeti határ módosítása és az új övezeti besorolás jelölése.

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ): Az övezeti előírások és esetlegesen a telekalakítási szabályok összehangolása a tervezett funkcióval.

3. A módosítás környezeti hatásai

A tervezett beruházás környezeti hatásai lokálisak és kezelhetőek. Az üzemeltetés során a technológiai folyamatok zárt rendszerben, a terepszint alatt zajlanak, így zaj- és szagterhelés a környező lakóingatlanokat nem éri. A szervizút minimális forgalma nem okoz érezhető légszennyezettség-növekedést.

Összességében a módosítás a környezet állapotára nézve jelentős kedvezőtlen hatással nem jár, ugyanakkor a települési szennyvízkezelés biztonságának növelésével közvetett környezetvédelmi és egészségügyi előnyöket hordoz.