

Lakossági felhívás

Tájékoztatom Önöket, hogy Rétság Város Önkormányzata a város számára kiemelt településfejlesztési céllá nyilvánította a volt laktanya területén megvalósuló új mentőállomás építését. Az engedélyezési eljárásban szükséges a Rétság város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2003. (IV.30.) önkormányzati rendelet módosítása. A módosítás az övezeti besorolást érinti, a jelenlegi sport övezet változna különleges övezetre.

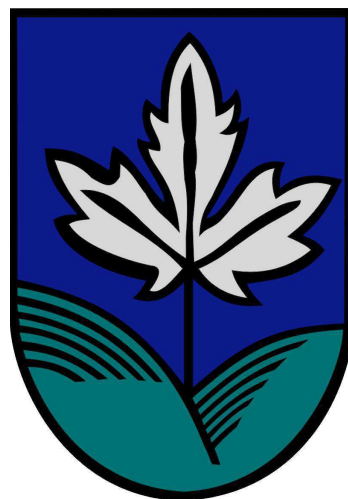
A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló, 13/2017. (VII.06.) önkormányzati rendelet alapján 2018. október 10. napig várjuk partnerek véleményét a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban.

A véleményeket a hivatal@retsag.hu e-mail címre, vagy a Rétsági Polgármesteri Hivatalba (2651 Rétság, Rákóczi út 20.) lehet megküldeni.

Rétság, 2018. szeptember 27.

Rétsági Polgármesteri Hivatal

Melléklet: 3 db



R É T S Á G V Á R O S

MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ

H-5M3 jelű Belterületi szabályozási tervlap helyesbítése



ALÁÍRÓLAP**Rétság Város Módosított Településrendezési Eszköze**
(H-5M3 jelű Belterületi szabályozási tervlap helyesbítése)

Megbízó:	Rétság Város Önkormányzata 2651 Rétság, Rákóczi út 20. Hegedűs Ferenc polgármester
Tervező:	Kovaterv Kft. 3041 Héhalom Petőfi u. 11. Kovács Miklós 20-66-95-622 ügyvezető íg.
Felelőstervező:	Ferencz László vezető településrendező, okl. építészmérnök TT/1-13-0299
Munkatárs:	Kovács Miklós Okl. építészmérnök

Tartalomjegyzék:
Rétság Város Módosított Településrendezési Eszköze
(Sport területek övezetét érintő Hész módosítás)

☐ **I. Bevezetés**

- I.1. A terv célja, megbízás ismertetése
- I.2. A hatályos településrendezési eszközök

☐ **II. Jóváhagyandó munkarészek:**

- II.1. Helyi építési szabályzat H-5M3 jelű mellékletének módosítása, helyesbítése (x/2018.(x.x.) sz. ÖK. rendelet)
- II.2. H-5M4 – Helyesbített belterületi szabályozási terv (Radnóti-Hunyadi és 365 hrsz-ú utak által határolt terület)

☐ **III. Megalapozó vizsgálat - Alátámasztó munkarészek:**

- III.1. Az érintett terület bemutatása
 - érintett terület elhelyezkedése
 - érintett terület lehatárolása
 - jelenlegi állapot (jogi, természetbeni), hatályos településrendezési eszközök
- III.2. Településrendezési javaslat (helyesbítés)
 - hatályos településrendezési eszközök
 - fejlesztési cél
 - helyesbítés
 - szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek
 - védelmi és korlátozó elemek
- III.3. Helyesbítéssel érintett területek összefoglalója és azok összefüggései

Mellékletek:

- a településrendezési eszközök módosításáról helyesbítésének szükségességéről szóló önkormányzati határozat (1. sz. mell.)
- polgármesteri nyilatkozat a környezeti értékelésről (2. sz. mell.)
- polgármesteri nyilatkozat a partnerségi egyeztetésről (3. sz. mell.)

I.1. ELŐZMÉNYEK, BEVEZETÉS

I.1. A terv célja, a megbízás ismertetése

Rétság Város Önkormányzatának képviselő-testülete a város településrendezési eszközének módosításáról, ill. helyesbítéséről döntött a 13/2018(VI.07.) sz. képviselő-testületi határozatával. (lásd. mellékletben)

A terv célja, hogy a Rétság, volt laktanya területén tervezett mentőállomás megvalósításához engedélyezési eljárások lefolytathatóak legyenek, a meglévő településrendezési eszközökben lévő ellentmondások feloldásra kerüljenek, így a településrendezési eszköz módosítása, helyesbítése állami főépítészai eljárással történik, a módosítás során csak helyi építési szabályzat melléklete (belterületi szabályozási terv-(H-5M3)) módosul, a HÉSZ és a településszerkezeti terv nem változik.

A módosítással érintett terület lehatárolása és a településrendezési eszköz módosításának célja:

A változással érintett terület a belterület szabályozási tervlap (H-5M3) Radnóti-Hunyadi és 365 hrsz-ú utak által határolt területe. Azon belül a (K) különleges terület építési övezetének határán belüli területek. Itt a hatályos terv készítésének idejében tévesen kerültek felüntetésre „szerkezeti jellegű” övezeti jelek (Sp, Z). Ezek helyesbítéssel történő törlése szükséges, hogy a terület részét képező 356/58 hrsz-ú ingatlan megosztásával létrejövő 356/62 rszú-on ingatlanon a mentő állomás építésére az engedélyezési eljárások az ellentmondásos jelölések megszüntetése után lefolytathatók legyenek. Ebből adódóan született döntés a tervlap (H-5M3) felülvizsgálatára és helyesbítésére, lehetővé téve a tervezett beruházás megvalósítását.

A tervezési folyamat:

A vonatkozó vizsgálatok elvégzése és a helyi építési szabályzat módosításának, helyesbítésének előkészítése egymással párhuzamosan, egy időben történt. A helyesbítés tartalma csak a HÉSZ-t (mellékletét) érinti.

A tervezési munka során a helyesbítési igény vizsgálatát és az ebből kialakított változtatási koncepciót követően tettünk javaslatot a HÉSZ mellékletének helyesbítésére. Az alátámasztó, megalapozó munkarészek a helyesbítés szakmai indokait támasztják alá.

A 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 32.§. (6a) bekezdésében foglaltak szerint a településrendezési eszköz helyesbítése állami főépítészai eljárással lehetséges, melynek részlet szabályait a 42/a. §. tartalmazza. A településrendezési eszköz helyesbítése Kenyeres István, települési főépítész közreműködésével kerül lefolytatásra.

Ennek ismeretében készült a tárgyban partnerségi egyeztetés Rétság Város Önkormányzata képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló határozata alapján.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszköz helyesbítésének állami főépítészai eljárásra készült egyeztető anyaga.

I.2. Hatályos településrendezési eszközök

Rétság város hatályos településrendezési eszközei:

- Rétság Város Önkormányzata képviselő testületének x/2003. (VI.30.) sz. határozata a település szerkezeti tervéről.
- Rétság Város Önkormányzata képviselő testületének 13/2003. (VI.30.) sz. rendelete a Helyi Építési Szabályról

II.1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKRÉSZ- HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATMELLÉKLETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

RETSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2018 (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 13/2003. (VI.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Rétság város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, 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 6. § (1) bekezdésében 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 38.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Nógrád Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§ A HÉSZ 63. § (3) bekezdése a következővel egészül ki:

A melléklet részét képező (H-5M3) belterületi szabályozási tervlap helyesbítésre kerül a Radnóti-Hunyadi és 365 hrsz-ú utak által határolt területen, a H-5M4 helyesbített tervlappal együtt kezeldő.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

4.§ Jelen rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

Rétság, 2018.

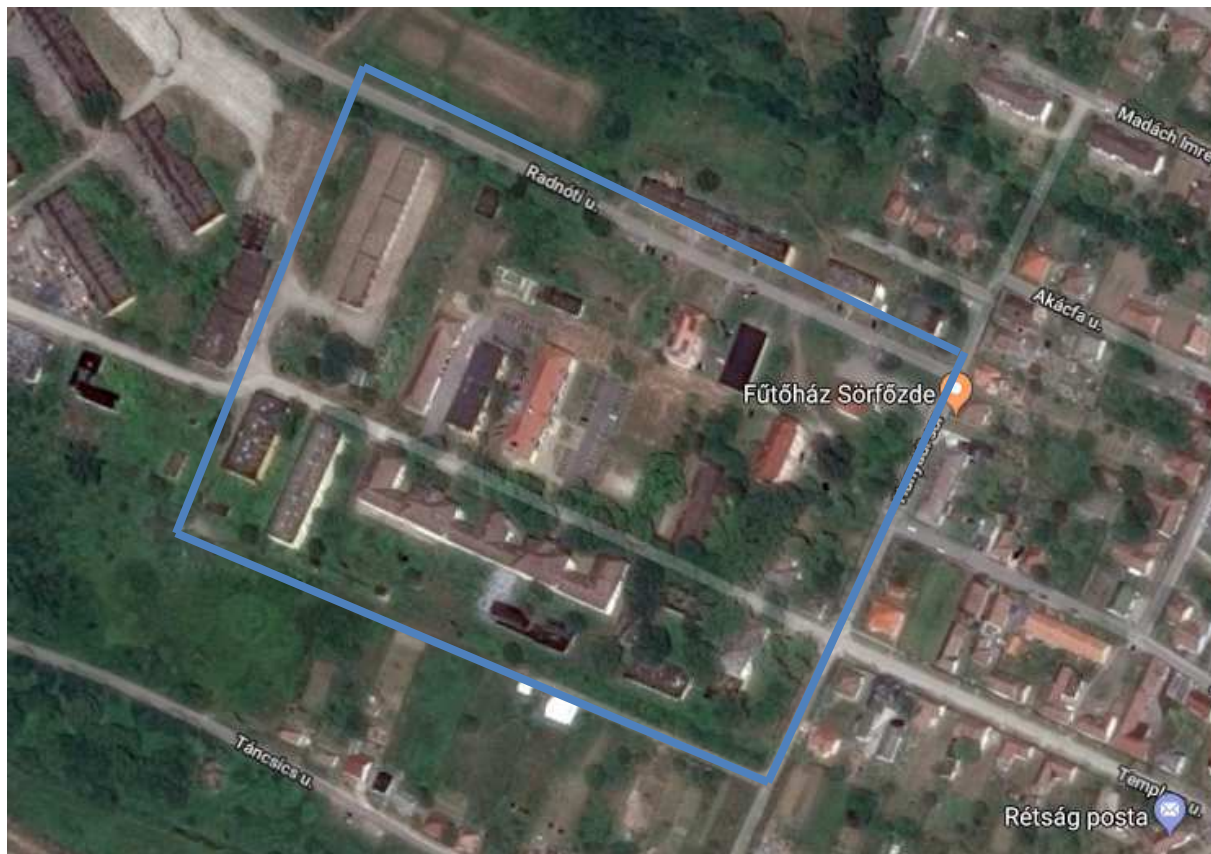
Hegedűs Ferenc
polgármester

Dr. VargaTibor
megbízott jegyző

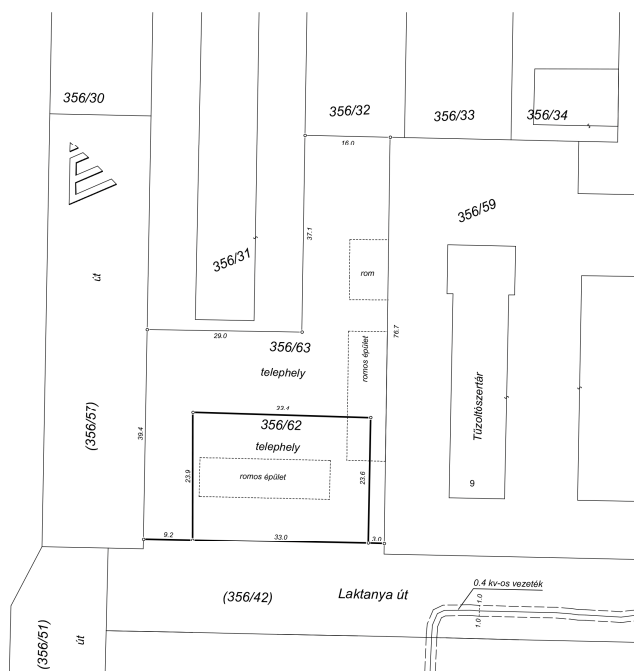
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

III. 1. Helyesbítéssel érintett terület bemutatása

- Helyesbítéssel érintett terület elhelyezkedése: A volt laktanya területe, azon belül a különleges építési övezet.



A terület műhold képe, az érintett településrész jelölésével.



Telekalakítási helyszínrajz a területről a leendő mentőállomás telkének meghatározásával.

Helyesbítéssel érintett terület lehatárolása:

A belterületi szabályozási tervlap (H-5M3), Radnóti-Hunyadi és 365 hrsz-ú utak által határolt területe, ezen belül a (K) különleges terület építési övezetének határán belüli területek. Az önkormányzat jelen esetben csak a telekalakítás során létrejövő 356/62 hrsz-ú ingatlanon kíván fejleszteni, ezért ebben a tömbben, ezen a területen kerül helyesbítésre a szabályozás.

Jelenlegi állapot:

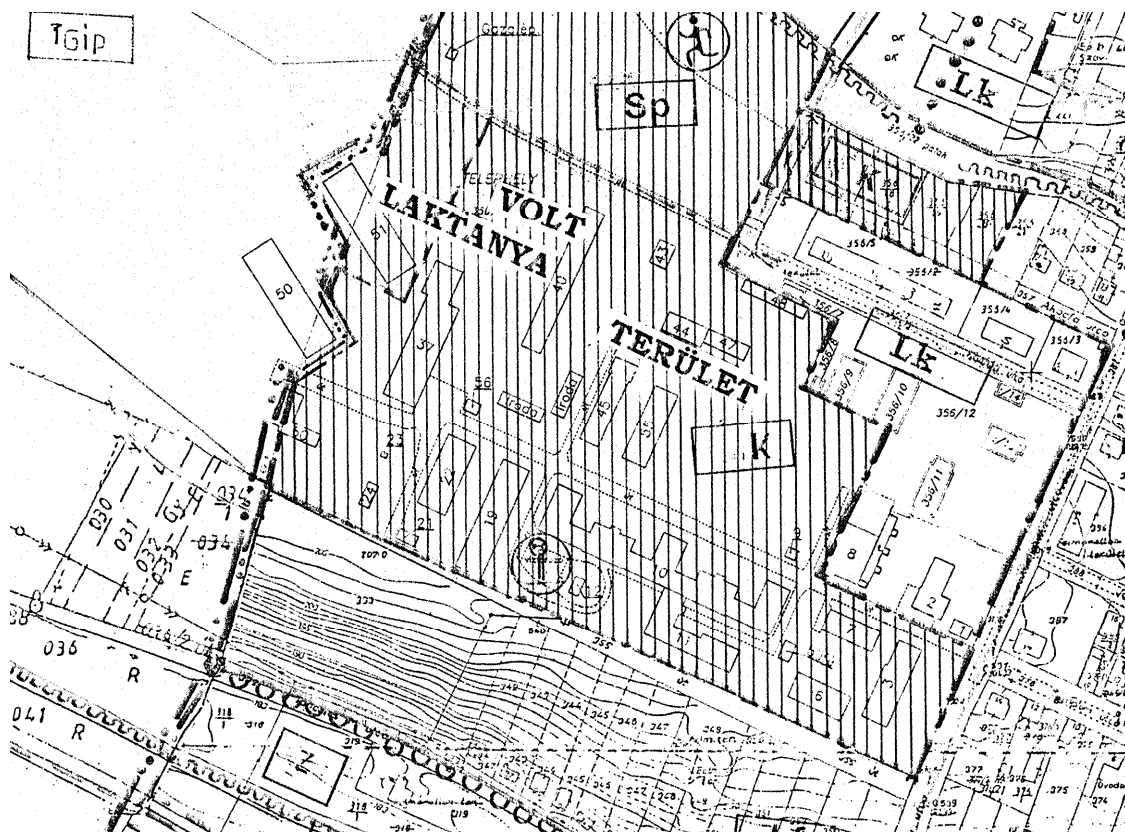
A területen az ingatlanok jellemzően beépítettek, alulhasznosított fejlesztésre váró ingatlanrészek és meglévő épületek a jellemzők, ugyanakkor itt található a járási egészségügyi ellátó központ, valamint a városi katasztrófavédelmi kirendeltség is. A tervezett fejlesztéssel érintett ingatlanon elbontásra kerültek a korábbi építmények, így jelenleg beépítetlen.

III. 2. Településrendezési javaslat

- Hatályos településrendezési eszközök:

Településszerkezeti terv:

A hatályos belterületi szerkezeti terv a helyesítéssel érintett területen különleges területet jelöl ki. A településszerkezeti terv nem változik.



részlet a hatályos tszt-ből

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv:

A hatályos Hész a területet a következők szerint szabályozza:

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

16.§

(1) Különleges övezeti besorolásba tartoznak azon területek, amelyek a rajtuk lévő épületek és funkciójuk következtében sajátos beépítéssel és szabályozási követelményekkel bírnak.

Ezen övezetbe tartoznak:

- sportpályák területei
- temetkezési helyek területe
- volt honvédségi laktanya területe
- "Kovács kúria" és területe
- tömbgarázsok

VOLT HONVÉDSÉGI LAKTANYA TERÜLETE

19.§

- (1) Az övezeti besorolás a volt honvédségi területnek a meglévő kerítésen belüli részére, és az azon lévő létesítményekre vonatkozik.
- (2) A területet és a rajta lévő épületeket az alábbi funkciók kiépítésére lehet felhasználni:
 - oktatás és kultúra
 - egészségügy
 - igazgatás
 - turisztika
 - kereskedelmi
 - lakás
 - a felsorolt funkciókhoz tartozó gépkocsik parkolására.

Nem vehető igénybe gazdasági, elsősorban termelő ipari jellegű célra továbbá raktározás, és munkagépek és tehergépkocsik parkolására.

- (3) ¹⁹Az érintett terület teljes beépítettsége ne haladja meg a 40%-ot az épületek építménymagassága kialakult ill. max. 10 métert, a legkisebb telekterület 1500m², a zöldfelület 40% legyen.
- (4) A területen építendő új épületeket magastetővel kell ellátni. A tetőtér beépítése megengedett.
- (5) Meglévő lapos tetős létesítmény felújítása esetén ugyancsak magas-tetőt kell alkalmazni.
- (6) A területen meglévő növényzetet, elsősorban a faállományt védeni szükséges, fát kivágni csak az önkormányzat jegyzőjének engedélyével szabad.
- (7) Közművek csak a terepszint alatt elhelyezett vezetékben, vagy kiépített alépítményben helyezhetők el.

Megjegyzés:²⁰

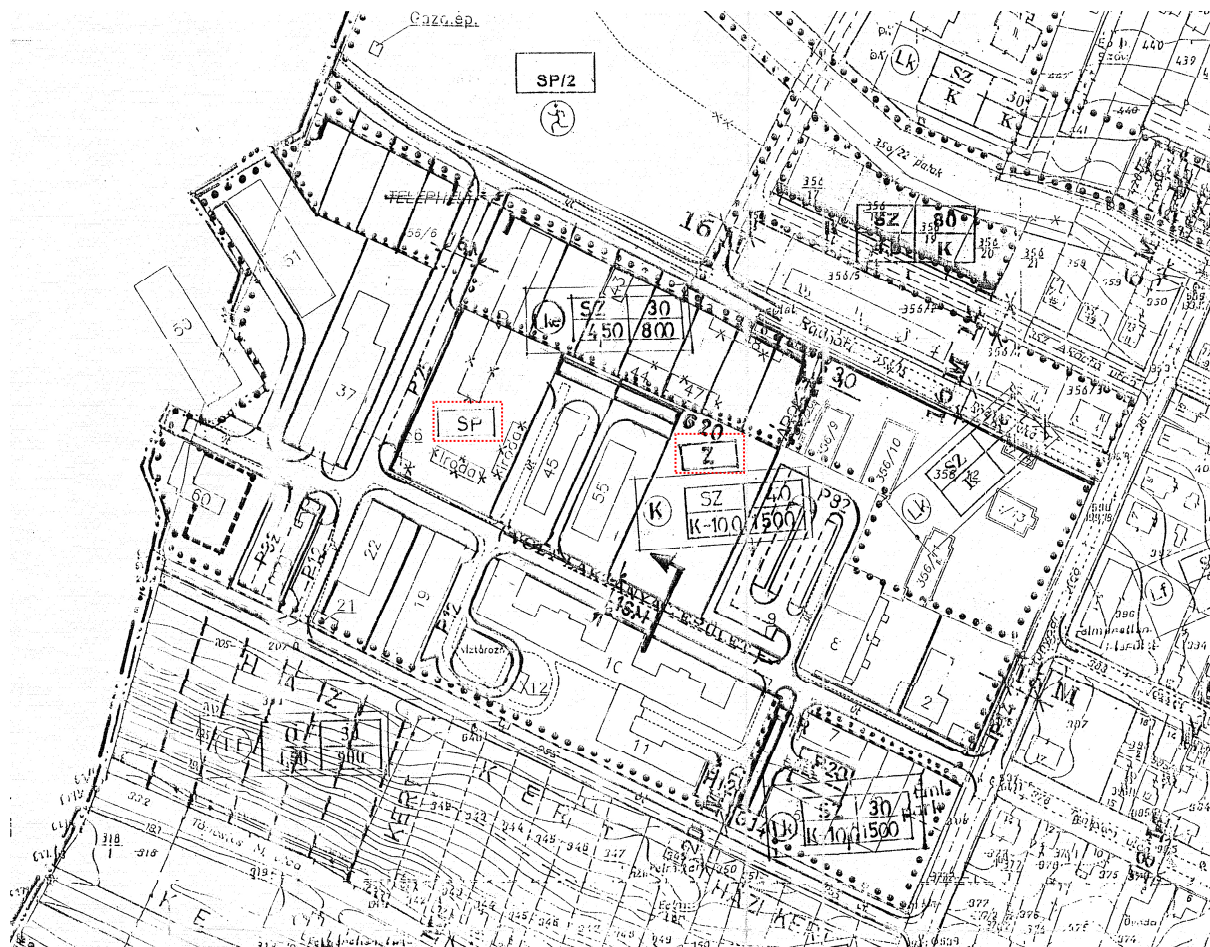
- A volt laktanya területén a meglévő épületek közül a lakásfunkciót ellátók, továbbá a szabad területen tervezett családiházak a HÉSZ „lakóterületek” fejezetében szerepelnek.
- A kialakult mellett a max. 10m építménymagasság az emeletráépítések esetén érvényes.

A Hész mellékletét képező szabályozási tervlapokról így rendelkezik:

63.§

- (1) Ez a rendelet 2003. július 20-án lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő, első fokon el nem bírált ügyekben is alkalmazni kell.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Rétság Város Általános Rendezési Tervéhez készült városrendezési és szabályozási előírásokról szóló 3/2000.(II.4.) rendelettel módosított 18/1997.(XII.30.) számú önkormányzati rendelet.
- (3) A rendelet mellékletét képezi:
 - Rétság Város kül- és belterületének Szerkezeti Terve és Műszaki Leírása
 - Rétság Város kül- és belterületének Szabályozási Terve és Műszaki leírása

Ellentmondásos jelöléseket (SP, Z, területhasználati és nem övezeti jelölések) is tartalmazó belterületi szabályozási terv (H-5M3) tervezési területet érintő részlete:

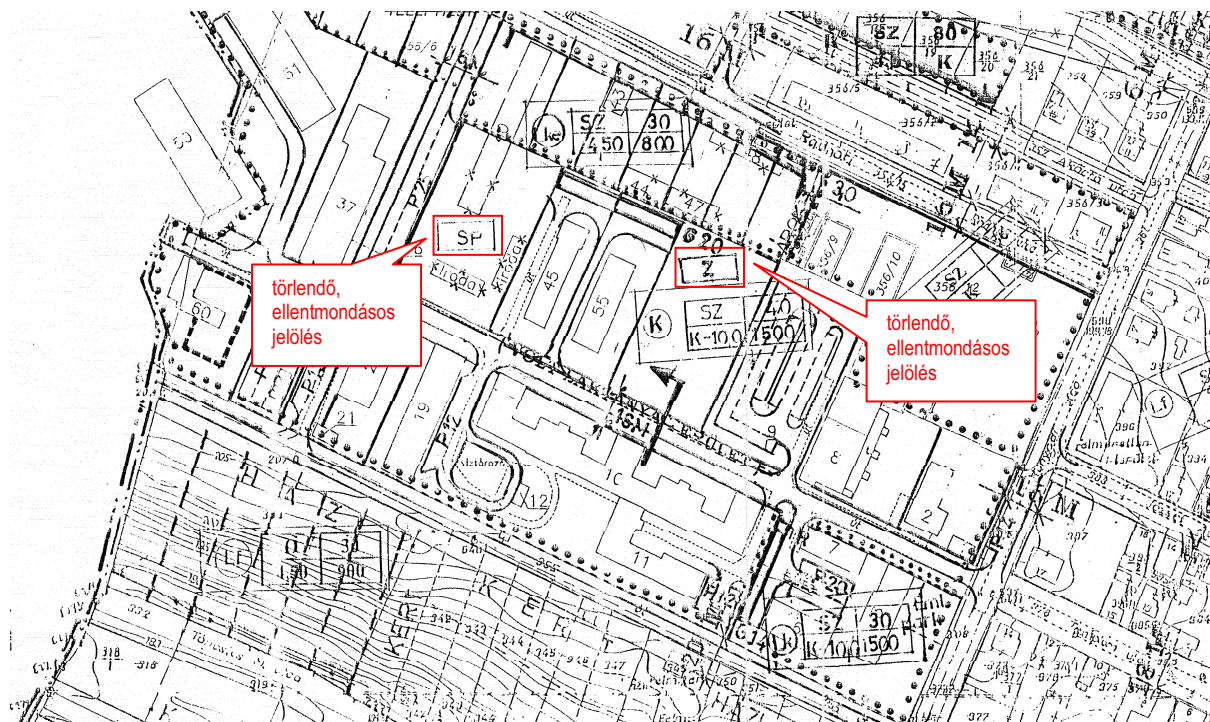


- fejlesztési cél:

Konkrét fejlesztési elképzelés az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanon (356/62 hrsz.) mentőállomás megvalósítása központi támogatással. Ennek megvalósításához szükséges egyértelműsíteni a későbbi hatósági munka számára a szabályozási tervlap jelöléseit, meghatározásait a „K”-különleges övezeten belül.

- helyesítés:

A tervlap téves (SP, Z) jelölései törlésre kerülnek!



- szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek:

Szerkezetet alkotó és tagoló közlekedési elemek:

A helyesbítéssel érintett területek esetében a Radnóti, Hunyadi utca és a belső feltáró út érintett, melyek 16,0 m-es szabályozási szélességgel tervezettek a hatályos tervekben, ezeket a közlekedési elemeket a módosítás nem érinti.

Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek:

A helyesbítéssel érintett területeket és azok közvetlen környezetét más szerkezetet meghatározó és tagoló elem nem érinti.

Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek:

A helyesbítés nem érinti, ill. korlátozza a terület zöldfelületi rendszerét.

- védelmi és korlátozó elemek:

Védőtávolságok:

A helyesbítés nem érinti, ill. korlátozza a területen meglévő megmaradó védőtávolságokat.

Táj- és természetvédelmi elemek, területek:

A helyesítéssel érintett terület nem érint országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület, nem része a Natura 2000 hálózatnak, helyi természetvédelmi oltalom alatt sem áll. A terület nem érintett az Országos Ökológiai Hálózattal.

Kulturális örökségvédelmi elemek:

A helyesbítéssel érintett területen belül nem található országos, vagy helyi védelem alatt álló művi érték, a területet érintően régészeti lelőhely nem ismert.

A helyesbítési szándékok örökségi elemeket nem érintenek.

Hatáselemzés:

A tervezett szabályozási helyesbítés örökségi elemeket nem érintenek. A továbbiakban is betartandók általánosan a régészeti örökség és műemléki értékek védelmével kapcsolatos szabályok.

Egyéb védelmi és korlátozó elemek:

A helyesbítéssel érintett területeken egyéb védelmi és korlátozó elem nem található.

III. 3. Helyesbítéssel érintett területek összefoglalója és azok összefüggései:

- településszerkezeti változások:

A helyesbítésnek nincs a településszerkezetre hatása, változást nem eredményez.

- településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggésének bemutatása:

A helyesbítés nem ellentétes a magasbbrendű jogszabályokkal történő megfeleléssel.

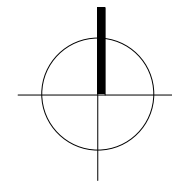
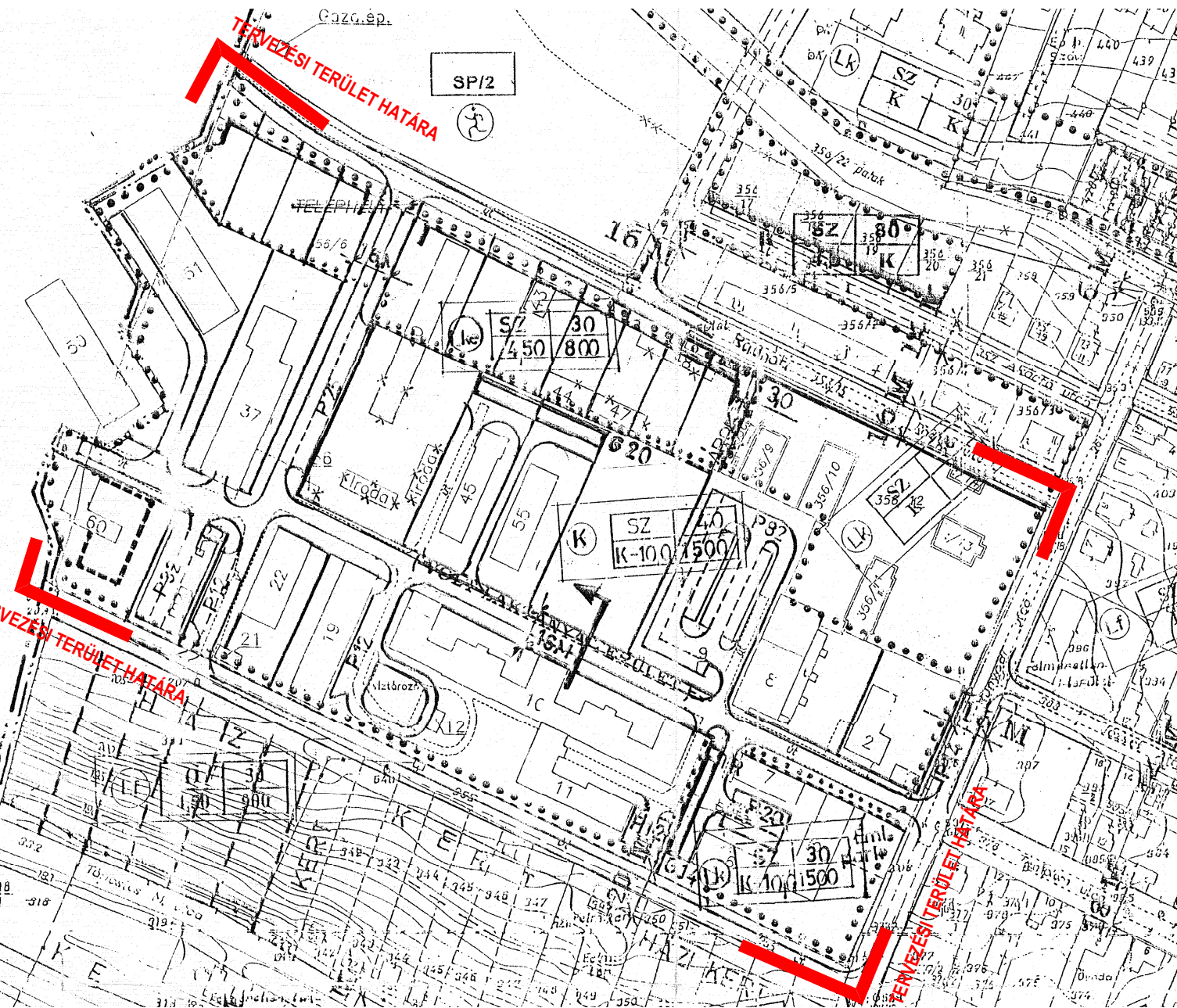
A helyesbítés nem érint tájrendezési, közlekedési, közművesítési, környezetvédelmi kérdéseket, a területre érvényes szabályozók a továbbiakban is érvényben maradnak.

Rétság Város Önkormányzatának polgármestere nyilatkozott, hogy az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 20/2005. (I.11.) korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat elkészítését- a várható módosulások környezetre gyakorolt csekély hatása miatt- Rétság településrendezési eszközének módosítása, helyesbítése során nem igényli (lásd. mellékelve).

A településrendezési eszköz módosítása során a helyben szokásos módon biztosítja az Önkormányzat a településrendezési eszközök dokumentációjának partnerségi egyeztetését.

Héhalom, 2018. szeptember hó.

Ferencz László sk.
vezető településtervező
TT1-13-0299-02



KOVATERV Kft.
tel., fax: 06-32-482-286,

munka megnevezése:

Rétság Város Telep

rajz megnevezése:

KIVONAT

**Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2018. május 25. napján megtartott nyílt képviselő-testületi üléséről**

RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

123/2018.(VI. 07.) KT. HATÁROZATA

Tárgy: Rétság város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2003. (IV.30.) számú rendeletének felülvizsgálatának kezdeményezése

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a 13/2003. (VI. 30.) számú Rétság város Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletének felülvizsgálatáról készített előterjesztést.

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete a város számára kiemelt településfejlesztési céllá nyilvánítja a volt laktanya területén állami beruházás keretében megvalósuló új mentőállomás építését.

Ennek érdekében a 356/58 hrsz alatti ingatlan megosztását követően alakul ki a mentőállomás céljára tervezett 356/62 helyrajzi számú ingatlan. A megvalósításhoz szükséges engedélyek feltétele a területre (Radnóti-Hunyadi utcák- belső laktanyai utak által határolt terület, lásd a mellékelt térképrészleten) vonatkozó településrendezési eszközök korrekciója, ill. szükséges esetben módosítása, mely rögzíti, hogy a tárgyi létesítmény elhelyezhető a területet szabályozó különleges (K) övezetben. A településrendezési eszközök szükséges korrekciójára és módosítására a Képviselő-testület a tervezői munkákra a KOVATERV Kft-t, a főépítész munkákra Kenyeres István főépítészt kéri fel.



Határidő: 2018. június 15.

Felelős: Hegedűs Ferenc polgármester

Hegedűs Ferenc sk.
polgármester

Dr. Varga Tibor sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:



Busainé Terman Viktória
jegyzőkönyvvezető