

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testületének

3/2007. (II.16.) rendelete

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 13/2003. (VI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1977. évi LXXVIII: törvény (továbbiakban: Étv.) 7. §-ában kapott felhatalmazás alapján Rétság Város településrendezési tervének Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosításáról az alábbi rendeletet alkotja.

1.§.

A rendelet 9. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép és a § kiegészül a következő (5) bekezdéssel.

9. § (2) Az építési övezetek telkeit és azok beépítési feltételit az alábbi táblázat adatai alapján kell meghatározni.

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	Lakóépület legnagyobb magassága (m)
Lke	szabadonálló	0,4	700	30	5,0
	szabadonálló (k)	0,6	400	30	k
	Oldalhatáron álló	0,4	700	30	5,0
	Oldalhatáron álló (k)	0,6	400	30	k
	Ikresen csatlakozó	0,6	400	30	6,0
	Zárt sorú	0,6	300	30	7,5

Megjegyzések:

- (k) jelzés kialakult helyzet esetén alkalmazható.
- az épület legnagyobb magassági méretét az OTÉK 1. sz. mellékletének 23. pontja szerint kell értelmezni.
- a legkisebb zöldfelület területe az OTÉK 25. §. előírásai szerint számítandó.

9. § (5) A Kossuth és Zrínyi utcák közötti részen megvalósuló ikerházas beépítésű telkek esetében:

- különálló melléképület nem helyezhető el,
- az előkert mérete egységesen 5 m, a hátsó és oldalkerté min. 6 m legyen,
- a párkány mérete érje el a min. 6 m-t, de ne haladja meg a 7,5 m-t,
- a tető hajlásszöge érje el a min. 25 fokot, de ne haladja meg a 45 fokot, a héjazat anyaga nem lehet műanyag (hullámlemez, zsindely stb.),
- pince kialakítása esetén az építési engedélyezési eljárás keretében meg kell tervezni a víznyomás elleni szerkezetet és szigetelést.

2.§.

A rendelet 11. § (4) és (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép és a § kiegészül a következő (6) bekezdéssel:

11. § (4) Az építési teleknek a beépítés vonalán mért szélességi mérete új telekosztás esetén nem lehet kevesebb 18 m-nél. Meglévő, már kialakult telek esetében 13 m-nél keskenyebb telek nem bontás utáni újjáépítés esetében sem építhető be.

11. § (5) A Rákóczi, Kossuth utcák és Jenői patak által határolt területre az alábbi külön szabályok érvényesek:

- a) új épület építését, illetve meglévő bővítését – átalakítását csak olyan telken lehet engedélyezni, amely közterületről közvetlenül megközelíthető.
- b) telekmegosztás, valamint telekösszevonás esetén a szabályozási terv előírásait kell alkalmazni,
- c) a hrsz. 265. telek távlati funkciója lakótelek helyett zöldterületi rendeltetésre változik
- d) a beépíthető telek mérete érje el az 500 m²-es minimumot, szélességi mérete a beépítési vonalon nem lehet 14 m-nél kevesebb,
- e) a beépítési mód és az építési vonal tekintetében a szabályozási terv előírását kell figyelembe venni,
- f) a párkány magassága nem haladja meg a 4,5 métert, a Rákóczi úti telkek esetében a 6 m-t, illetve a Rákóczi úti telkek esetében . 4,5 m-től kevesebb nem lehet.
- g) a tető hajlásszöget minimum 25 fok és maximum 45 fok legyen, héjazata pedig természetes (nem műanyag alapú) anyagú (cserép, pala).
- h) egyéb tekintetben a 10. § (1) – (11) bekezdésben foglaltakat értelemszerűen alkalmazni kell.

11. § (6) A Szőlő utcai hrsz. 05/29. ingatlanon kialakítandó építési telkek beépítésére az alábbi külön szabályok érvényesek.

- a) a telekalakítással egyidejűleg el kell készíteni a geotechnikai szakvéleményt
- b) az érintett területet belterületbe kell vonni,
- c) az épületeket az építési telken szabadon-állóan, a módosított szabályozási terven jelölt beépítési vonalon kell elhelyezni,
- d) az épületek párkánymérete a Szőlő utca végén és attól északra eső telkek esetében ne haladja meg a 4,5 m-t az utca szintjéhez viszonyítva, a déli oldalon ezen méret ne legyen nagyobb, mint 3,5 méter,
- e) az építési teleknek csúszásveszéllyel érintett részén építményt elhelyezni nem szabad,
- f) egyéb tekintetben a 10. §. és 11. §. előírásait értelemszerűen alkalmazni kell.

3. §.

A rendelet 21. § (5) és (7) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép, és a § kiegészül a következő (8) bekezdéssel.

21. § (5) a közlekedési úttól (Akácfa utcától) 5 m-es előkertet kell tartani. Az oldalkert minimális mérete 3 m, a hátsókerté pedig minimum 1 m legyen.

(7) Az épületekkel és térburkolattal nem érintett részt parkosítani szükséges.

(8) A hrsz. 356/17-356/20 ingatlanokat egy építési telekké kell összevonni,

- a) az építési telkek beépítettsége nem haladja meg a 80 %-ot,
- b) biztosítani kell a tűzoltáshoz szükséges vízvételi hely kiépítését,
- c) az építési telken közműpótló berendezés nem létesíthető, és állatok nem tarthatók.

4. §.

A rendelet 28. § -a a következő (3) bekezdéssel egészül ki..

28. § (3) Egyéb kiszolgáló útnak minősül a hrsz. 392 (Egészségház és József Attila közötti út)

- a) Az út szabályozási szélessége 10 m.

- b) a kiszélesítendő út kétirányú gépkocsi fogalom részére szükséges burkolattal, egyoldali járdával és zárt csapadékvíz elvezető csatornával készül.

5. §.

A rendelet 40. § -a a következő (9) és (10) bekezdéssel egészül ki.

40.§ (9) Amennyiben elő-, oldal-, és hátsókerti részen jogszerűen létesült melléképület, azokat adottságként kell kezelni. Ezekben a létesítményeken építési engedély köteles (átalakítás, bővítés, funkcióváltás stb.) munka nem végezhető.

(10) Lakóövezeti telken csak olyan funkciójú létesítmény (fő illetve melléképület), építhető, amelynek működése nem zavarja környezetét. Nem engedhető meg olyan kereskedelmi-, szolgáltató-, ipari tevékenység, amelynek zaj-, por-, szaghatásainak mértéke meghaladja a vonatkozóan érvényes szakhatósági értékeket.

6. §.

A rendelet 59. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép.

59. § (6) Lakóterületen nem engedélyezhető olyan TEAOR tevékenység, amelynek működése olyan mértékű környezet terhelő levegő-, por-, bűz-, zaj kibocsátással jár, amely meghaladja a mindenkor érvényes hatósági előírások mértékét. (Például: asztalos műhely, fűrészüzem, autófényező, karosszéria javító, kőfaragó- és műköüzem, gabonaőrlő, ömlesztett anyagok tárolása stb.)

Jelenleg meglévő és ilyen funkcióval működő tevékenység esetén egyedi elbírálás alapján a képviselő-testület felmentést adhat.

7. §.

- (1) Ez a rendelet 2007. március 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő, első fokon el nem bírált ügyekben is alkalmazni kell.
- (2) Ezen rendelet mellékletét képezi a T- 732/2005. munkaszámú szabályozási terv és Műszaki leírás.

Mezőfi Zoltán
polgármester

Kapecska Ferencné
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetésének napja: 2007. február 16

Kapecska Ferencné
jegyző

**Rétság Város Helyi Építési Szabályzatának módosításáról szóló 3/2007. (II.16.) önkormányzati
rendelet melléklete**

RÉTSÁG VÁROS RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

SZABÁLYOZÁSI TERV MŰSZAKI LEÍRÁSA

Készítette: REGIONÁL Tervező és Fővállalkozó Kft. Salgótarján, Mártírok útja 1.
(Msz: T 732/2005.)

Rétság Város Rendezési Terve

Szabályozási terv műszaki leírás

Rétság város rendezési terve 2002-ben készült el. Jóváhagyása a következő évben megtörtént a 13/2003. (VI.30.) sz. önkormányzati rendelettel.

Az eltelt időszakban egy ízben került sor módosításra.

Az utóbbi években a város életében és fejlesztési elképzelésében több olyan változás történt, amely felveti, illetve szükségessé teszi a rendezési terv módosítását. Jelen módosítás az alábbi területrészeket és feladatokat érinti:

1. Az Akácfa utcában lévő 356/17—356/20. hrsz-ú ingatlanok funkcióváltása.
2. Az egészségház telke és a József Attila út közötti közlekedési kapcsolat módosítása.
3. A Szőlő utca végén új építési telkek kialakítása.
4. A Kölcsey utca és sportpálya közötti rész terület-felhasználásának módosítása.
5. Rákóczi, a Kossuth utcák és Jenői patak által határolt területen lévő rendezetlen telkek beépítési feltételeinek meghatározása.
6. Jászteleki, Börzsöny, Mező, Ady, Nógrádi, Petőfi, Madách utcákban lévő, jelenleg üresen álló telkek beépítési feltételeinek meghatározása.
7. Melléképületek építési telken történő elhelyezésének általános szabályozása.
8. Helyi Építési Szabályzat 59. § (6) pontjának felülvizsgálata, szükség szerint kiegészítése.
9. Háziipari és kereskedelmi jellegű tevékenységeknek lakóterületen belüli elhelyezésének szabályozása.
10. Nyárfa utcai vegyes bolt más helyre történő áthelyezése.

1. Akácfa utcában lévő hrsz. 356/17 – 356/20 ingatlanok

Az érintett négy telken az Önkormányzat garázsokat kíván létesíteni. Erre tekintettel az övezeti besorolás: különleges (K) terület.

Az egységes és célszerű terület-felhasználás érdekében a 4 telket egy építési telekké kell összevonni, és egységes beépítési tervet készíteni. A területen csak gépkocsi tárolókat szabad megépíteni. Minden egyéb funkció itt történő elhelyezését tiltani kell. Nem szabad engedni a garázsokban gépkocsi javító, karosszéria lakatos, autófényező vagy hasonló jellegű munkák végzését, vagy kereskedelmi tevékenységet folytatni. Tiltani kell továbbá mindenféle állat tartását.

A beépítés szabadonálló legyen. Az oldal-, és hátsókert mérete min. 3 m legyen. Az Akácfa utcai oldalon az előkert mélysége érje el az 5 m-es minimumot.

Városképi szempontból alapkövetelmény az egységes megjelenés megteremtése. Ezen célból szükséges, hogy valamennyi garázs azonos építéstechnológiával, lehetőleg hagyományos anyagokból, egységes tetőhajlással és héjazattal valósuljon meg. Ideiglenes jellegű, bódé-szerű építmények létesítését meg kell akadályozni. A garázsokra beépítési terv készítése indokolt.

A terület teljes beépítettsége max. 80 % lehet. Az építményekkel és közlekedéssel nem érintett részeket parkosítani kell.

A garázsok használatba vételének előfeltétele kell legyen a tűzoltáshoz szükséges vízvételi csatlakozó hely kiépítése. Amennyiben az építmények vízellátást kapnak, meg kell oldani a közüzemi szennyacsatornába történő bekötést. A területen közműpótló berendezés megépítése nem engedélyezhető.

2. Egészségház közterületi kapcsolatának módosítása

A József Attila utca felől jelenleg egy 4 m széles és 35 m hosszú út vezet a tüdőgondozóhoz, illetve azon keresztül az egészségházhhoz. Jelen tervmódosítás közvetlen kapcsolatot biztosít a hrsz. 395/2 telken lévő egészségház és a 388 hrsz-ú József A. utca között. Ennek módja, hogy a 392 hrsz. gyalogos út kiszélesítésre kerül a hrsz. 393.sz. telek rovására.

A kiszélesítendő út két irányú gépkocsi forgalom és egyoldalú gyalogos közlekedés részére biztosít lehetőséget.

Szabályozási szélessége 10 méter.

A 393 hrsz-ú telekből kisajátítandó terület úgy kell meghatározni, hogy annak telek szélessége érje el a 18 métert, területe a 900m²-t.. A kisajátított területből a 392 hrsz-ú. út szélesítéshez szükséges 6 m feletti részen közterület kialakítás indokolt..

3. Szőlő utca végén lévő terület feltárása, és új lakótelkek kialakítása

Jelen tervmódosítás a hrsz. 05/29 sz. külterületi ingatlant érinti. Itt a szabályozási terv összesen 6 db új építési telket alakít ki. Az új házhelyek egymástól eltérő méretét, és alakját a helyszíni adottságok, a beépítési lehetőségek és az utcaképi megjelenés feltételeinek megteremtése határozták meg.

Az érintett rész övezeti besorolása: falusias lakóterület, megegyezően a Szőlő utca már beépített részeihez. Az itt elhelyezhető létesítmények funkciójára a HÉSZ 10. § előírásai szerint van lehetőség.

Az épületeke szabadonállóan kell elhelyezni, 5 méteres előkert és 3-3 méteres oldalkert megtartásával. Az épületek párkánymagassága a Keleti (hegy felőli) oldalon az út szintjéhez viszonyítva ne haladja meg a 4,5 métert, a vele szemben lévő oldalon pedig a 3,5 métert. Az épületek magastetővel, az utcára merőleges gerincű fedélszékkal készüljenek.

A telekalakítás és a beépíthetőség további feltételeit a HÉSZ 10 § és 11 § előírásai határozzák meg.

A Szőlő utca meghosszabbítása kapcsán fontos szempontként kezelte a tervezés, hogy az új telkeken megjelenő létesítmények a legkevésbé lejtős részekre kerülhessenek. Másrészt, hogy a kiépítendő közművek a lehető legegyszerűbb módon csatlakozzanak a meglévő rendszerekhez.

A telkeket feltáró út mérete és szabályozási szélessége megegyezik a Szőlő utcára meghatározott paramétereivel. Ennek megfelelően az ingatlanok közötti a közlekedő terület céljára 16 méteres szélességet kell biztosítani.

A Szőlő utcában valamennyi közmű kiépült, azokra a közvetlen rácsatlakozás lehetséges. Erre tekintettel az építkezést csak a teljes közművek megléte esetén szabad elkezdni. Közműpótló berendezés létesítését tiltani szükséges (szennyvíz befogadó tározó).

Az érintett hrsz. 05/29 ingatlan közelében csúszásveszélyes terület található. Telekalakítással egyidejűleg el kell készíttetni a geotechnikai szakvéleményt.

4. A Kőlcsey utca és sportpálya közötti terület

Az érintett hrsz.296 ingatlan tervezett funkcióváltása elmarad, következésképp az érvényes rendezési terv szerinti szabályozás előírásait nem kell változtatni.

5. Rákóczi út – Kossuth út és Jenői patak közötti terület szabályozása

A terület övezeti besorolása nem változik, továbbra is falusias lakóövezet marad. A közvetlen megközelítési lehetőséggel nem rendelkező és a jelenleginél kedvezőbb telekméretek kialakítására – a megbízási programnak megfelelően – jelen tervmódosítás konkrét javaslatot tesz. Ennek érdekében meghosszabbítani javasolja a Köztársaság utcát. Az út meghosszabbítása egyúttal lehetőséget teremt egyes nagyméretű ingatlanok megosztására is. (hrsz. 234, 237, 238, 255, 263, 269, 289 sz. telkek).

A módosítás javaslatot tesz kisméretű telkek összevonására (hrsz. 250, 251, 252, hrsz. 245, 246, 247, 248, 249; hrsz 239, 240, 241, 243, 244; hrsz 261, 262; hrsz. 259 és 258; hrsz 257 és 258; hrsz. 270 és 271; hrsz. 272 és 273; hrsz. 275 és 276; hrsz 277/1 és 272/2; hrsz 279 és 280; hrsz. 267, 268, 553, 554 és 269; hrsz. 292 és 293).

A hrsz. 245 – 249 telkek és a hrsz. 254 sz. telkek közötti megközelíthetőségére szolgalmi utat jelöl a terv. Ennek szélességi mérete min. 3 m legyen.

A javasolt telekmegosztások és telekösszevonások érdekében célszerű az építési telkek minimális alapterületét 500 m²-ben, utcafronti szélességét pedig 16 m-ben meghatározni.

A beépítési mód szabadonálló legyen. Ez alól kivételt képez a Kossuth utca. Itt a beépítési mód a kialakultnak megfelelően előkert nélküli, oldalhatáson álló legyen.

A Rákóczi útra néző, szabadonálló beépítéssel javasolt ingatlanok esetében a beépítési vonal egyezzen meg a 2. sz. út szabályozási szélességével.

Az építési telkek felhasználhatósága, és a beépítés további feltételei tekintetében a HÉSZ 10 § és 11 § előírásai érvényesek.

A telekösszevonások kapcsán megszűnő építési telkeken jelenleg meglévő épületek esetében a továbbiakban nem engedélyezhető bővítéssel – átalakítással együtt járó munka. Hasonlóképpen kell eljárni azon telkek és objektumok esetében, melyeket a Köztársaság út megfelelő méretű kiszélesítésének igénye érint.

A Köztársaság út szélességi mérete 10 m-re módosul. A csatolt keresztmetszvény szerint biztosított egyoldali gyalogos járda, a másik oldalon 1,5 m-es védőtávolság és kétirányú gépkocsi forgalom céljára burkolt útfelület. A csapadékvíz elvezetést zárt rendszerben kell megoldani. A közművek tekintetében jelen tervmódosítás változtatást nem igényel.

Ugyancsak nem igényel változtatást a HÉSZ táj- és természetvédelem, műemlékvédelem és környezetvédelem fejezetei sem.

A későbbiekben zöldfelületté alakuló hrsz. 265, 266, 267, 268 területek beépíthetőségére – szabályozására a HÉSZ 32 § vonatkozik.

6. Jásztelek, Mező, Ady, Nógrádi, utcák üres telkeinek beépíthetősége

- 6.1. Ady Endre út 511. hrsz-ú ingatlant ugyancsak nem javasolja jelen tervmódosítás beépíteni. A területet célszerű a hrsz. 510-es ingatlanhoz csatolni.
- 6.2. Nógrádi S. út hrsz. 484/6, 485/3, 486/1 és 487/1 ingatlanok kapcsán jelen tervmódosítás változást nem fogalmaz meg. Következően szabályozási előírásokat nem szükséges meghatározni.

7. Melléképületek lakótelken történő elhelyezésének feltételei

Építményeknek, -ezen belül minden funkciójú melléképületnek – építési telken történő létesítési feltételeit a HÉSZ több helyen és egyértelműen szabályozza. (HÉSZ 8 § (7) bekezdés , 10 § (6) bekezdés, 39 §, 40 § 42 §).

A szabályozás alapeleme, hogy elő-, oldal- és hátsókerti részen építményt elhelyezni nem szabad. Továbbá, hogy a tűzrendészet által előírt védőtávolságok érvényre jussanak.

A jelenlegi szabályozási előírásoknak meg nem felelően elhelyezett építmények (- melléképületek is -) bővítését illetve újjáépítését tiltani szükséges. Ezen előírással a HÉSZ-t kiegészíteni kívánatos.

8. Lakóterületen elhelyezhető egyéb- elsősorban kézműipari és kereskedelmi jellegű létesítmények elhelyezhetősége

A Helyi Építési Szabályzat és az OTÉK előírásai részletesen tartalmazzák, hogy az egyes lakóövezetekben milyen funkciójú létesítmények telepíthetők. Ezen túlmenően egyértelműen rögzítésre kerültek a környezet megvédése szempontjából betartandó feltételek is. (HÉSZ 55 §, 56 §, 57 §, 58 §, 59 §, 60 §, 61 §).

Kapcsolatosan alapelv, hogy nem engedélyezhető olyan tevékenység végzése és ezekhez kapcsolódó építmények létesítése, amelyek kapcsán a környezet terhelő levegő-, por-, bűz-, zaj szennyeződés mértéke meghaladja a mindenkor érvényes rendeletek ide vonatkozóan engedélyezett határértékeket.

Amennyiben lakóterületen jelenleg ilyen környezetét szennyező létesítmény található, annak működését időhatárhoz indokolt kötni, illetve a szennyezés megszüntetésére kötelezettséget kell előírni.

9. Nyárfa utcai vegyesbolt más helyre történő telepítése

A vegyesboltnak a szerkezeti terv kapcsán javasolt helyeken történő megvalósítása az érvényes HÉSZ módosítását illetve kiegészítését nem teszi szükségessé.

2. Kossuth és Zrínyi utcák közötti terület funkcióváltása

Az érintett hrsz. 213/1, 213/2, 214, 215 és 216/2 ingatlanokat jelen tervmódosítás kertvárosias lakóövezetbe sorolja. A területen csak lakás helyezhető el, minden, egyéb funkciójú létesítmény építését tiltani szükséges.

A kialakítandó építési telek területe 400 m²-nél, utcai oldalon lévő szélességi mérete pedig 16 m-nél, mélységi mérete 25 m-nél nem lehet kevesebb.

A beépítettség maximuma nem haladhatja meg a teljes terület 30 %-át. Az épületeket ikresítetten kell elhelyezni. Az előkert mérete egységesen 5 –m legyen. Az oldalkert, és hátsókert mérete érje el a 6 m-es minimumot.

A területen melléképület nem létesíthető. A fedett gépkocsi tároló igényt a főépülettel egybeépítve kell megoldani. Ugyancsak tilos mindenféle haszonállat tartása is.

Az épületek kétszintesek legyenek. Párkányméretük érje el a 6 métert, de nem haladja meg a 7,5 métert. A létesítmények magastetővel készüljenek, hagyományos fedési anyagból. Hullámpala, műanyag hullámlemez, fémlemez, illetve műanyag alapú zsindely anyag alkalmazását kerülni kell. A tető hajlásszöge érje a minimum 25 fokot, de ne haladja meg a 45 fokot. Amennyiben a tetőtér is beépítésre kerül a bevilágító ablakokat a tetősíkba fektetve kell elhelyezni.

Pince kialakítása esetén gondoskodni kell talajvíz nyomása elleni szerkezet és szigetelés készítéséről.

Az utcai oldalon sövény vagy léckerítés létesítése engedélyezhető. Úgynevezett lábazatos "díszkerítés" létesítése nem kívánatos.

A területen közműpótló berendezés építése nem engedélyezhető.

A kertvárosias lakóterület telekalakítási és beépítési feltételeit szabályozó HÉSZ 8. § és 9. § előírásait a fentiek figyelembe vételével kell módosítani.

A hrsz. 222, 223, 224/3 ingatlanokat jelen tervmódosítás falusias lakóövezetbe sorolja.

Ennek megfelelően az itt kialakítandó telkek beépíthetőségét a HÉSZ 10 §. szabályozza. Az itt szereplő 4 db telek esetében azonban minimális telekméret 500 m²-re csökken, szélességi mérete pedig 16 m-re. A helyszíni adottságokra tekintettel szükséges a párkányméret minimumát 4,5 méterben, maximumát pedig 6 m-ben rögzíteni. Tiltani szükséges haszonállatok tartása nyúl, galamb, és baromfi kivételével. Nem engedélyezhető továbbá méhek tartása.

A teljes közművesítettségre, mint adottságra tekintettel közműpótló berendezések létesítését tiltani szükséges. Lábazatos, u.n. díszkerítés építése az utca ezen részén nem kívánatos.

A falusias lakóterület telekalakítási és beépítési feltételeit meghatározó HÉSZ 10 § és 11 § előírásait a fentiek szerint szükséges módosítani.

RÉTSÁG VÁROS RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

SZERKEZETI TERV MŰSZAKI LEÍRÁS

Jóváhagyta: a képviselő-testület 12/2007. (II.15.) számú határozatával

Hatályos: A Helyi Építési Szabályzatról szóló 13/2003. (VI.30.) önkormányzati rendeletet módosító 3/2007. (II. 16.) rendelet hatálybalépésének napjától, 2007. március 1-től.

Készítette: REGIONÁL Tervező és Fővállalkozó Kft. Salgótarján, Mártírok útja 1. (Msz.: T-732/2005.)

RÉTSÁG VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

SZERKEZETI TERV MŰSZAKI LEÍRÁS

Rétság város rendezési terve 2002-ben készült el. Jóváhagyása a következő évben megtörtént a 13 / 2003 / 2002. (VI.30.) sz. Önkormányzati határozattal.

Az eltelt időszakban egy ízben került sor módosításra.

Az utóbbi években a város életében és fejlesztési elképzelésében több olyan változás történt, amely felveti, illetve szükségessé teszi a rendezési terv módosítását. Jelen módosítás az alábbi területrészeket és feladatokat érinti:

1. Az Akácfa utcában lévő 356/17—356/20. hrsz-ú ingatlanok funkcióváltása.
2. A Kossuth és Zrínyi utcák közötti területen lévő hrsz. 213/1 -216/2 telkek funkcióváltása.
3. Az egészségház telke és a József Attila út közötti közlekedési kapcsolat módosítása.
4. A Szőlő utca végén új építési telkek kialakítása.
5. A Kölcsey utca és sportpálya közötti rész terület-felhasználásának módosítása.
6. Rákóczi, a Kossuth utcák és Jenői patak által határolt területen lévő rendezetlen telkek beépítési feltételeinek meghatározása.
7. Jászteleki, Börzsöny, Mező, Ady, Nógrádi, Petőfi, Madách utcákban lévő, jelenleg üresen álló telkek beépítési feltételeinek meghatározása.
8. Melléképületek építési telken történő elhelyezésének általános szabályozása.
9. Helyi Építési Szabályzat 59. § (6) pontjának felülvizsgálata, szükség szerint kiegészítése.
10. Háziipari és kereskedelmi jellegű tevékenységeknek lakóterületen belüli elhelyezésének szabályozása.
11. Nyárfa utcai vegyes bolt más helyre történő áthelyezése.

1. Akácfa utcában lévő telkek:

Az itteni 356/17, 356/18, 356/19, 356/20 hrsz-ú ingatlanokat az érvényes rendezési terv beépítésre szán területként, falusias beépítésű övezeti besorolással nevesíti. A kissé mélyfekvésű telkeket északi irányból időszakos vízfolyás (azon túl lakóövezet), kelet felől földszintes lakóházak, délről és nyugatról pedig lakóutcák (azon túl sportpálya) határolják.

A terület síknak mondható, a patak irányába enyhén és egyenletesen lejt. A tulajdonosok kertként használják.

Az üresen álló építési telkekre az elmúlt évek során igénylő nem jelentkezett. Ezért az Önkormányzat más jellegű funkcionális felhasználást kezdeményez. Nevezetesen tömbgarázsok telepítésére kíván itt lehetőséget biztosítani.

Az érintett terület garázsok építésére alkalmas. Periferiális jellege városképi problémát nem vet fel. Nem érintett táj- természetvédelmi, környezetvédelmi, valamint örökségvédelmi szempontból.

Az új funkcióból következően a terület módosított besorolása különleges (K) terület. A szerkezeti terv ennek megfelelően kerül módosításra.

A változtatás kapcsán a beépíthetőség részletes feltételeit a szabályozási terv és Helyi Építés Szabályzat módosítása határozza meg. A garázsokra beépítési terv készítése indokolt.

2. Kossuth és Zrínyi utcák közötti terület funkcióváltása

Jelen tervmódosítás az alábbi ingatlanokat érinti: hrsz. 213/1, 213/2, 214, 215, 216/2,

A felsorolt részeket az érvényes rendezési terv beépítésre szánt területként különleges övezeti besorolással nevesíti. Ezen belül a hrsz. 213/1 –216/2 telkeken zöldterület.

A terület síknak mondható, a patak irányában enyhe lejtéssel. Kissé mélyfekvésű, de beépítésre alkalmas. A Kossuth ill. a Zrínyi utcában valamennyi közmű kiépült, az azokra történő rácsatlakozásnak műszaki akadálya nincs.

Az érintett ingatlanokon az Önkormányzat lakásokat kíván építeni. A hrsz. 213/1 –216/2 részen két-szintes ikerházakkal. Ennek megfelelően az új övezeti besorolás kertvárosias lakóövezetre módosul.

Az itt felsorolt ingatlanok táj- és természet, valamint örökségvédelmi szempontból nem érintett. Ebben a tekintetben a rendezési terv módosításának nincs akadálya.

3. Az egészségház telke és a József Attila utca közötti közlekedés kapcsolat

A módosítással érintett ingatlanok: hrsz. 392, 393 és 395/2.

A hrsz 392 terület közterület (út), a hrsz. 393 beépített lakóterület, a hrsz. 395/2 –on pedig az egészségház található.

A település egészségügyi létesítményei (orvosi rendelő, egészségház, tüdőgondozó) egymással szomszédos telken helyezkednek el (hrsz. 390, 395/1 és 395/2). A város közlekedési hálózatához a Korányi utca és a hrsz. 392 út kapcsolja. Az egészségház telkének azonban nincs közvetlen közterület kapcsolata, megközelítése a hrsz. 395/1 telken való átjárással történik.

Az Önkormányzat igénye alapján a hrsz. 395/2 ingatlan részére közvetlen közúti kapcsolatot kell biztosítani. Ennek egyetlen lehetséges módja a 392 hrsz-ú útnak a hrsz. 393 sz. lakótelek rovására történő bővítése. Ezen út egyetlen ingatlan kiszolgálására létesül, szabályozási szélességét ennek megfelelően kell meghatározni.

4. Szőlő utca végén új építési telkek kialakítása

A Szőlő utca felső ága a belterületi határnál ér véget. Az utcával szemben lévő rész(hrsz. 05/29.) külterület, melyet az érvényes rendezési terv nem beépítésre szánt területként nevesít. Az utca végén lévő két telket követően két keskenyebb út indul, keletre a TV torony, nyugatra a Szőlő utca déli ágának irányába.

Jelen tervmódosítás a hrsz. 05/29 ingatlan beépíthetőségére terjed ki. Ezen terület – melyet az érvényes rendezési terv mezőgazdasági (M jelű) terület felhasználással nevesít – jelenleg nem áll művelés alatt, elgazosodott. Topográfiai viszonyai kedvezőtlenek. A Szőlő utcához csatlakozó részen egy kisebb földkitermelés történt, ezen tényre kisebb-nagyobb magassági rézsűk utalnak.

Nyugati – délnyugati irányban egyes helyeken jelentős mértékben esik. A helyszíni adottságokra tekintettel az építési telkeket úgy célszerű kialakítani, hogy azokon a létesítményeket a legkevésbé lejtős részekben lehessen elhelyezni.

Az ingatlantól délre eső részt felszínmozgásos területként tartja nyilván az illetékes Geológiai Szolgálat. A földmozgásra hajlamos terület Kelet-nyugati irányban húzódik, érinti a Szőlő utca déli végén lé-

vő beépített telkeket, valamint a hrsz.05/29. Délnyugati sarkát. Erre tekintettel a teleknek ide eső részén építmény elhelyezése meggondolandó.

Az érintett terület illetve környezete táj- és természetvédelmi szempontból nem érintett. Ugyancsak nem található itt védett, vagy védelemre javasolt építmény sem.

Összességében megállapítható, hogy a 05/29 hrsz-ú lakótelkek kialakítására nem ideális, de beépíthető. A módosított funkciónak megfelelően övezeti besorolása Falusias lakóterület (Lf). A mintegy 7300 m²-es területen az egyes lakótelkek kialakítását és azok beépítési feltételeit a helyi viszonyok – adott-ságok figyelembe vételével kell meghatározni a Helyi Építési Szabályzatban (telek alakja, beépítési vonal, párkányméret, felszíni terepmozgások stb.).

5. Kölcsey utca és sportpálya közötti rész terület-felhasználásának módosítása

Az érintett hrsz. 296. ingatlan a belterület déli szegletében található. Területe mintegy 5800 m². Északról a városi labdarúgó pálya, Keletről beépítetlen külterület, Délről a Kölcsey utcának hrsz. 298 sz. ide eső szakasza, illetve azon túl falusias beépítésű lakóövezet, Nyugat felől a 2 sz. főközlekedési út belterületi része (Rákóczi út) határolja. A Rákóczi úttól Nyugatra lévő ingatlanokat a rendezési terv gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató övezetként nevesíti. A hrsz. 296 terület funkciója pedig részben sportcélú (különleges) részben lakás célú (falusias).

Az Önkormányzat illetékes bizottsága a megbízásban szereplő, funkcióváltásra vonatkozó programot módosítja, és az érvényes rendezési terv változatlan formában történő megtartását tartja szükségesnek. Következőleg az érintett, hrsz. 296-os területrésszel jelen tervmódosítás a továbbiakban nem foglalkozik.

6. Rákóczi és Kossuth utcák, valamint a Jenői patak által határolt terület rendezetlen beépítési feltételeinek meghatározására

A megnevezett területet a rendezési terv beépítésre szánt területként, falusias lakóövezeti besorolással határozta meg. Ezen belül – az önkormányzati programok megfelelően – megtartotta a városrész kialakult szerkezetét, és beépítési viszonyait.

A jelenleginél egészségesebb telekméretes és birtokviszonyok kialakíthatóságára pedig a HÉSz-ben általános szabályokat rögzített.

Az eltelt évek során azonban részletesebb szabályozás igénye merült fel az alábbiakra:

- közvetlen közterületi kapcsolattal nem rendelkező ingatlanok megközelíthetőségére,
- kisméretű (méreten aluli) telkek célszerű egyesítésének konkrét meghatározására,
- nagyobb méretű földrészek megoszthatóságának javaslatára,
- a Rákóczi út esetleges átépítésével – szélesítésével együtt járó telekalakítások és beépítési módok, beépítési vonalak meghatározására.

Kapcsolatosan nem szükséges változtatni az érintett rész jóváhagyott rendezési terv szerinti funkcionális felhasználásán (beépítésre szánt terület), és övezeti besorolásán (falusias beépítésű lakóterület). Kisebbségi szerkezeti módosítást igényel a meglévő Köztársaság út „nyúlványainak” meghosszabbítása, illetve a közterületi kapcsolat nélküli telkek megközelítését biztosító „nyelek” kialakítása. Javasolható továbbá a 300 m²-t alig meghaladó, 15 m-es mélységi mérettel sem bíró 265, 266, 267, 268 hrsz.-ú ingatlanok a távlatokban zöldterületi, illetve közlekedési célú minősítését.

Jelen tervmódosítással érintett terület szomszédságában egy védetté nyilvánított építmény található. A Kossuth utcában, a hrsz. 280-as ingatlannal szemben lévő Harang torony jelenlegi – jövőbeni helyzetét

a tervezett változtatás nem befolyásolja. Ugyancsak nem érintett a városrész táj- és természetvédelmi szempontból sem. Kapcsolatosan nem igényel változtatást az eredeti terv közművesítési része sem.

7. Egyes utcákban lévő, jelenleg még beépítetlen telkek beépítési feltételeinek meghatározására

Jelen tervmódosítás az alábbi ingatlanokat érinti:

- 7.1. Ady Endre út hrsz. 511 ingatlan. Az üresen álló telkeket az érvényes rendezési terv a Nógrádi és Ady utcákat összekötő, új utca nyitására tartja fenn. Az út megépítése után fennmaradó 10x60 méteres területrészt célszerű a hrsz. 510-es ingatlanhoz csatolni. Ezen területnek lakótelekként való felhasználása nem javasolható.
- 7.2. Nógrádi S. utca végén történő kocsiforduló kapcsán szükségessé váló kisebb telekhatár változások várhatók. A módosulások mértékét a szabályozási tervek jelölik. Kapcsolatosan a felvett telekmegosztási – új építési telekkialakítási törekvéseket az Önkormányzat illetékes bizottsága nem támogat.

Következőleg az itt érintett telkek (hrsz. 484/6, 785/3, 468/1, 487/1) beépíthetőségi feltételeivel jelen tervmódosítás nem foglalkozik.

8. Melléképületek elhelyezésének szabályozása.

Kapcsolatosan a Szerkezeti terv és Műszaki leírás módosítást nem igényel

9. Helyi Építési Szabályzat 59 § (6) pontjának felülvizsgálata.

Kapcsolatosan a Szerkezeti terv és Műszaki leírás módosítást nem igényel.

10. Kézműipari és kereskedelmi létesítmények elhelyezhetősége lakóövezetekben.

Kapcsolatosan a Szerkezeti terv és Műszaki leírás módosítást nem igényel.

11. Nyárfa utcai vegyesbolt más helyre történő elhelyezése.

A vegyesbolt jelenleg a Nyárfa utca 10-es, többszintes, lapostetős lakóépület nyugati végéhez csatlakozik. A vegyes szerkezetű építmény mintegy 20-25 m². Ideiglenes jelleggel készült, városképi szempontból kifogásolható. Kapott információ szerint tényleges lakossági igényeket elégít ki. Adott helyen, illetve a környezetében való megtartása kívánatos. Kapcsolatosan jelen terv két javaslatlallal él:

- valamelyik környező lakóépületben, illetve többszintes lakóépületek alagsorában történő kialakítással.
- A Rózsavölgyi utca, a hrsz. 12. ingatlan telekmegosztásával történő építési telek kialakításával, és ott olyan lakóépület megépítésével, mely magában foglalja a vegyesboltot is. Az érintett terület rész – mely az Áramszolgáltató tulajdonában van – ilyen célú megosztását az érvényes rendezési terv tartalmazza. Kapcsolatosan sem a szerkezeti, sem a szabályozási terv nem igényel módosítást.