

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Rétság város településrendezési terv módosításához
/094/2 hrsz-ú terület/**

Rendelet tervezet

Rétság város Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása

094/2 hrsz – ú területre vonatkozóan

MŰLEÍRÁS

Rétság város szabályozási terv módosításához

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A módosításra kijelölt terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagozódik, melynek belterületbe csatolása szükséges.

Beépítésre szánt terület

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

A módosításra kijelölt területen elhelyezésre kerülne (a Pusztaszántói bekötőúttól indulva).

1., Állandó jellegű hasznosítás

- gyorsétterem és motel
- az építőipari vállalkozás részére telephely, az utcafrontra barkácsárúházzal és irodákkal, épület mögött szabadtéri telephelyterület és raktár.

2., Ideiglenes jellegű hasznosítás

- bemutató terület előregyártott és gyártható könnyűszerkezetes házak, faházak, rönkházak értékesítése és építése céljából,
- használtautó, gépjárművek és gépek értékesítő szabadterülete, gépkölcsönzési lehetőséggel.

Az építmények elhelyezésére építési területet jelölünk be, amelyen belül a következő paraméterek betartásával lehet építeni:

- beépítési mód: szabadon álló
- legnagyobb beépítettség: 40 %
- legnagyobb épületmagasság: 7,50 m
- legkisebb telekterület: 1,0 ha

A beépítési paraméterek az állandó jellegű hasznosítású területre vonatkoznak, de az ideiglenes jellegű hasznosításra vonatkozóan is lehatároljuk azt a területet, amelyet bemutató területként felhasználhatnak.

Beépítésre nem szánt terület

A módosítás területén a beépítésre nem szánt terület:

- közlekedési és közműterület

1., Közlekedési terület

A közlekedési területet a módosításra kijelölt területet érintő utak és a terület feltárását biztosító út alkotja.

a., A területet érintő utak

- 2 sz. főforgalmi út részére az alap rendezési terv 40 m-es szabályozási szélességet ír elő, ezt a módosított területtel határos szakaszon is biztosítjuk.
- 21164 Pusztaszántói bekötő út szabályozási szélessége (az alapterv szerint) 22,0 m.

b., A módosítási terület feltáró útja

A 094/2 hrsz-ú terület feltárására a 2 sz. főforgalmi úttal párhuzamosan vezetett, és a Pusztaszántói bekötő útról (21164 sz.) indított utat terveztünk.

Az út szabályozási szélessége: 12,0 m, javasolt tagozódása:

- Burkolt útpálya: 5,50 m
- Egyoldali padka és nyílt árok
- 1,50 – 1,50 m zöldsáv és járda

Az utcát zsákutcaként javasoljuk a végén forduló biztosításával.

A feltáró útnak a Pusztaszántói bekötő útról történő indítása – mivel a 2 sz. főút és a bekötő út csomópontjának a közelében van – csak a bekötő út mentén meglévő benzinkút csomópontján keresztül történhet.

A benzinkútnak és a 094/2 hrsz-ú területnek a tulajdonosa nem azonos, a két vállalkozónak területcserével javasoljuk megoldani a feltáró út bevezető szakaszának nyomvonalát.

A szükséges gépkocsi parkolót a 094/2 hrsz-ú területen kell megoldani a feltáró út mentén.

2., Közmű terület, közművesítés

- Az adottságok fejezetben említést nyert, hogy a területen (a 094/2 hrsz-ú) közművek nincsenek, de a közművesítési lehetőség adott.
- A meglévő közművek közül a Pusztaszántói bekötő út É-i oldalán található
 - az ivóvíz vezeték, és
 - az elektromos kábel

A gázfogadó állomás a módosítás területétől keletre helyezkedik el, innen lehet megoldani a terület gázellátását a 21164 sz. bekötő úton vezetve.

- A területen keresztül haladó nagyközépnomású gázvezetéknek a nyomvonalát és védőtávolságát (7-7 m) szabadon kell hagyni.
- A szennyvízcsatorna hálózat Rétság belterületén kiépült, a módosítás területe északon határos Rétság belterületével, a szennyvízcsatornára itt csatlakozhat a területen kiépítésre kerülő szennyvízcsatorna.
- A terület feltáró útjának nyomvonalában biztosítjuk a gazdasági terület közvetlen ellátását szolgáló közművezetéseket

ÉRTÉKVÉDELEM

Az értékvédelem országos vagy helyi rendelet alapján kijelölt természeti vagy művi (épített környezetet, vagy annak elemeit részesíti védelembe.

1., Művi értékvédelem

- A módosításra kijelölt területen – és közvetlen környékén – sem országos, sem helyi védelemre kijelölt védett épületek nincsenek.
- A terület beépítésénél az épületek magasságával alkalmazkodtunk a Pusztaszántón már meglévő épületmagasságokhoz.
- Nyilvántartott régészeti lelőhelyeket az alap településrendezési terv nem tartalmaz, így nem tudjuk, hogy a módosítási területen számolni kell-e régészeti lelőhellyel. A módosítási területre a régészeti hatásvizsgálatot meg kell rendelni, mivel azt csak régészeti szakember készítheti.

2., Táj és természetvédelmi területek

- Rétság város közigazgatási területén nincsen védettnek nyilvánított táj- és természetvédelmi terület és ilyet a településrendezési terv sem jelöl ki.
- Az alapterv jelöli a város külterületén a természeti területeket, ezek a módosítási területet nem érintik.

KÖRNYEZETVÉDELEM

- A város területén a szennyvízcsatorna hálózat csak részben épült ki. Rétság belterülete és Pusztaszántón az ipari park rendelkezik szennyvízcsatornával.
- A tervezett kereskedelmi – szolgáltató gazdasági területet szennyvízcsatornával el kell látni és bekapcsolni a városi hálózatba.
- A kommunális hulladék elszállítását a Borsosberény-i szeméttelpre biztosítani kell.
- Élő vízfolyásba, árkokba szennyvizet bevezetni tilos. Élő vizekbe szennyezett csapadékvizet sem szabad bevezetni.
- A lejtős térszínen történő beavatkozások (bevágás, építés stb.) felszínmozgás kialakulásával járhatnak, ezen munkálatok fokozott figyelmet érdemelnek.
- Rétság város a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21.) Korm. Rendelet 2.sz. melléklete, valamint a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján felszín alatti víz szempontjából érzékeny területnek minősül. Ez vonatkozik a jelenlegi tervezési területekre is.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSI ÉRTÉK

9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján

	Terület (ha)		Értékmutató		Aktivitás érték		Össz.
	SZ	L	SZ	L	SZ	L	
A terület eredeti (változás előtti) biológiai aktivitás értéke	3,82	0,75	3,0	6,0	11,45	4,50	15,95
A terület tervezett (felhasználás utáni) aktivitás értéke	3,82	0,75	0,3	6,0	1,15	4,50	5,65

A tervezési terület biológiai aktivitás értékének javítása érdekében a jelenlegi legelő művelési ágú területen, kétszintű aktív növényzet (150 m²-enként 1 db nagy lombkoronájú fa+gyep) kialakítása szükséges.

Salgótarján, 2008. március hó

Sugár Gizella
Tervező
TT-1-12-0059/2006

Rendelet tervezet

Rétság város Önkormányzat Képviselő-testületének/2008 (IX. 04.)
számú rendelete a

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT módosításáról

/A HÉSZ módosított szövege vastagon írva/

1.§

A HÉSZ 14.§ /6/ pontjához tartozó táblázat módosul, és a fejezet kiegészül a /10/ és /11/ pontokkal

/6/ Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani. A telkek méreteit és beépítési feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni.

Az építési telek				
Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb területe (m ² , ha)	Legnagyobb beépítettsége %	Lakóépület legnagyobb magassága (m)
Gksz	Szabadon álló	1000	50	8,5
	Szabadon álló (k)	k	60	k
	Zárt sorú	600	50	7,50
	Zárt sorú (k)	k	60	k
Gksz 1.	Szabadon álló	1,0 ha	40	7,50
Legkisebb zöldfelület: 20%				

Megjegyzés:

- (k) kialakult helyzet esetén alkalmazható
- Az épület magassági méretét az OTÉK 1.sz. melléklet 23. pontja szerint kell értelmezni

/10/ A táblázatban hektárban megadott legkisebb terület a 094/2 hrsz-ú területnek az állandó jellegű hasznosítású részére vonatkozik.

/11/ A 094/2 hrsz.-ú terület belterületbe csatolását biztosítani kell.

/12/ A Gksz 1. jelű övezetben nagyközépnomású gázvezeték halad. A gázvezeték mindkét oldalán 7-7 m-es és a 20 kV-os légvezeték mindkét oldalán 5-5 m-es védőövezetet biztosítani kell, azon belül építmény nem helyezhető el.

2.§

A HÉSZ 25.§ /4/ pontja kiegészül a következők szerint

- /1/ A 2 sz. főközlekedési útnak jelenlegi és tervezett elkerülő szakaszát a szabályozási terv feltünteti.
- /2/ Szabályozási szélessége a város belterületi szakaszán 30 m, külterületen 40 m.
- /3/ Védőtávolsága külterületi szakaszon 100 – 100 méter.
- /4/ A főforgalmi út védőtávolságán belül építményt elhelyezni **csak az útügyi hatóság engedélyével szabad.**

3.§

A HÉSZ 28.§ /2/ pontja kiegészül a következő bekezdéssel

/2/ Egyéb kiszolgáló lakóutak

- 312. sz. út (vasút melletti névtelen utca)
- József Attila út
- Akácfa út
- Madách út
- 484 hrsz-ú út (Petőfi és Nógrádi út közötti összekötő út)
- Kölcsey út
- 294/2 hrsz-ú út (Kölcsey utca)
- Köztársaság út
- Orgona köz
- Nyárfa út
- 932/4 hrsz-ú út (pusztaszántói névtelen utca)
- Iskola és Orgona köz közötti út
- Iskola tér előtti utca
- Nógrádi utca
- **a 094/2 hrsz-ú terület feltáró útja, tervezési osztályba sorolása: KVIII.C.**

Ezen utak szabályozási szélessége: 12-14 m.

4.§

A HÉSZ VII. fejezetének a címe az alábbiak szerint módosul

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- a HÉSZ 62.§ Tilalmak és korlátozások változatlan

5.§

A HÉSZ kiegészül a következő 62/A. §-al

62/A.§

Útépítés és közmű építési hozzájárulás

- /1/ A magántulajdonú területeken a szükséges munkálatok költségei (útépítés, közművesítés, telkekre közmű csatlakozások bevitele, ill. minden egyéb terület előkészítési munkák) a mindenkori tulajdonosokat terheli.
- /2/ Ha a helyi közutat, illetőleg közműveket a települési önkormányzat létesíti, annak költségét részben vagy egészben az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát az érintett ingatlanok tekintetében a települési önkormányzat határozza meg.

6.§

Záró rendelkezés

- /1/ Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- /2/ A rendeletet együtt kell alkalmazni a Rétság Város Önkormányzat 13/2003. (VI.30.), 4/2008 (IV. 10.) számú rendeleteivel.
- /3/ A módosított rendelet mellékletét képezi:
 - Rétság Város külterületének módosított szabályozási terve (H-4M₁, H-5M₃) és műszaki leírása.

Mezőfi Zoltán
Polgármester

Makrai Piroska
aljegyző

TÉRKÉPMÁSOLAT

a 09k/2 helyrajzi számú ingatlanról

Méretarány: 1 : 4 000

Vetület: EOV

Térképszelvény száma: 75 - 212 - 1



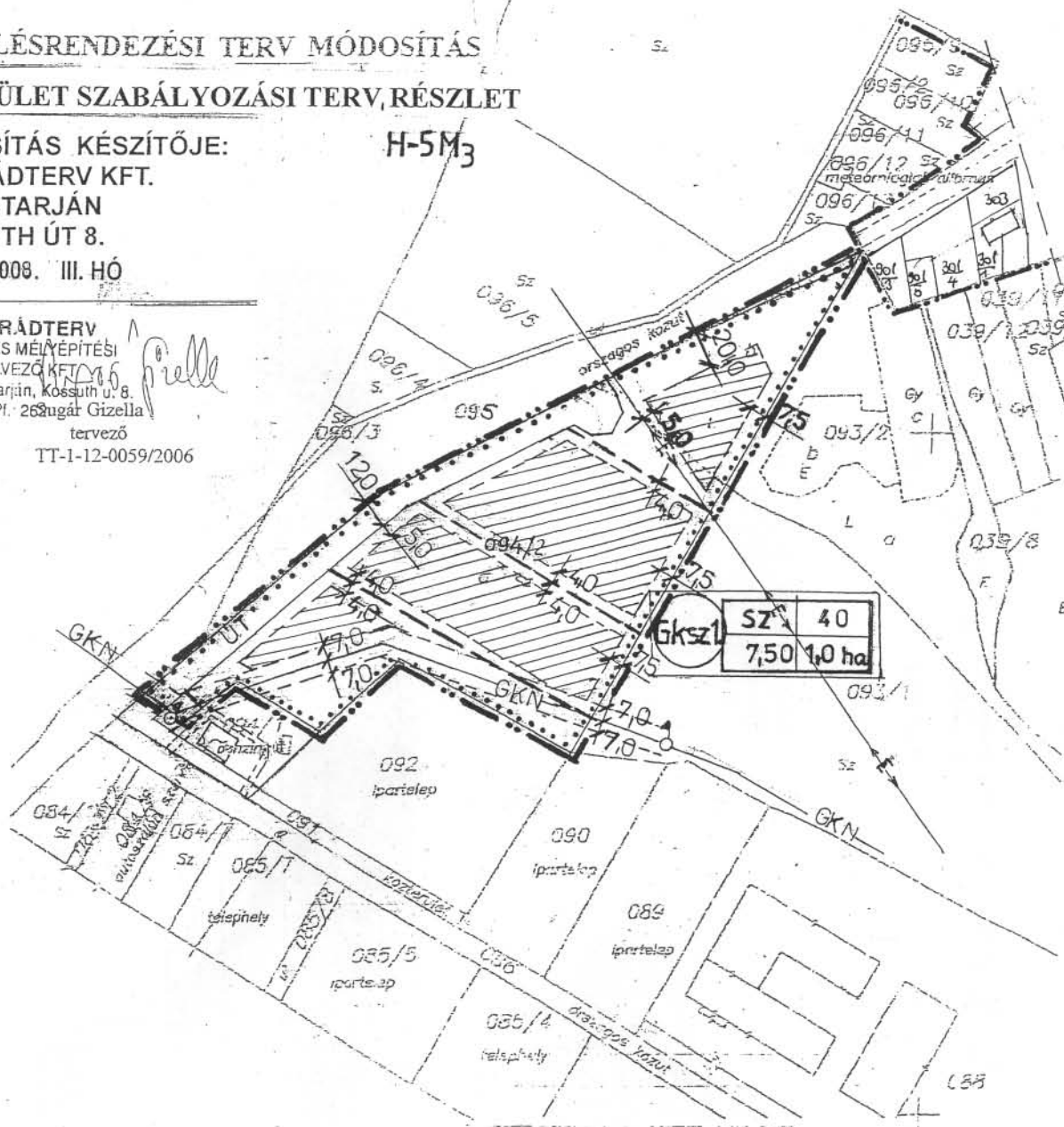
RÉTSÁG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV, RÉSZLET

A MÓDOSÍTÁS KÉSZÍTŐJE:
NÓGRÁDTERV KFT.
SALGÓTARJÁN
KOSSUTH ÚT 8.
IDEJE: 2008. III. HÓ

H-5M₃

NÓGRÁDTERV
MAGAS ÉS MÉLYÉPÍTÉSI
TERVEZŐ KFT.
3100 Salgotarján, Kossuth u. 8.
Pl.: 2622gár Gizella
tervező
TT-1-12-0059/2006



"Ez a másolat a kiadásra megelőző napig az eredetivel megegyezik."

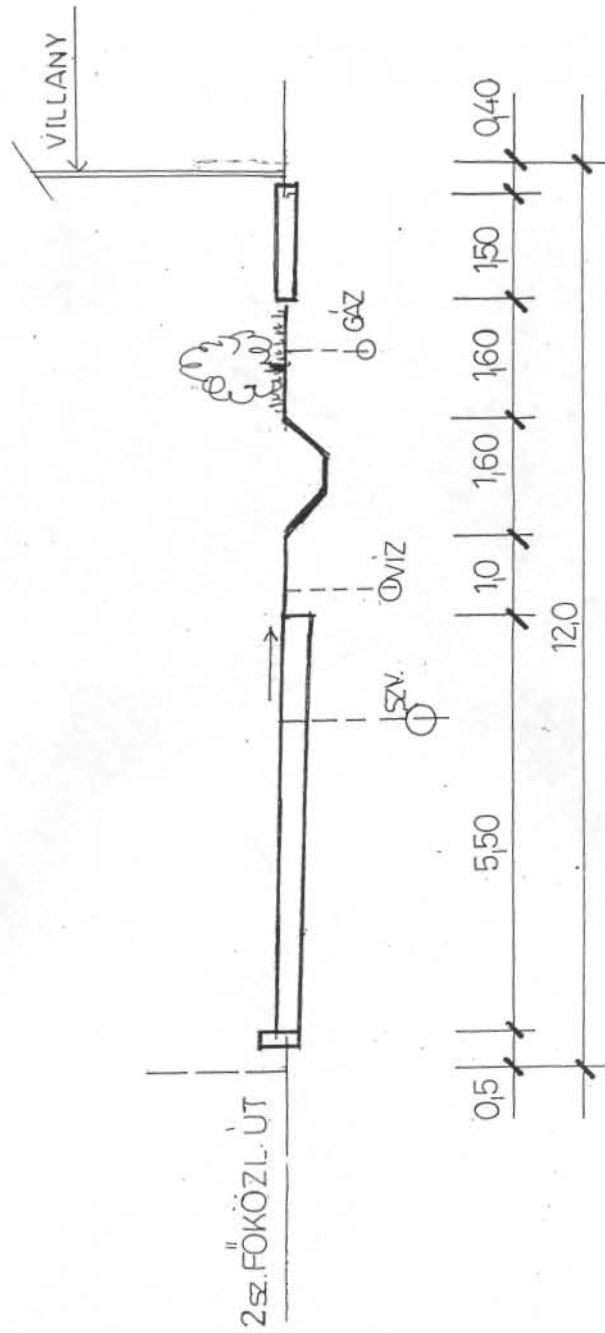
Nyilvántartási szám: 05-527/2005

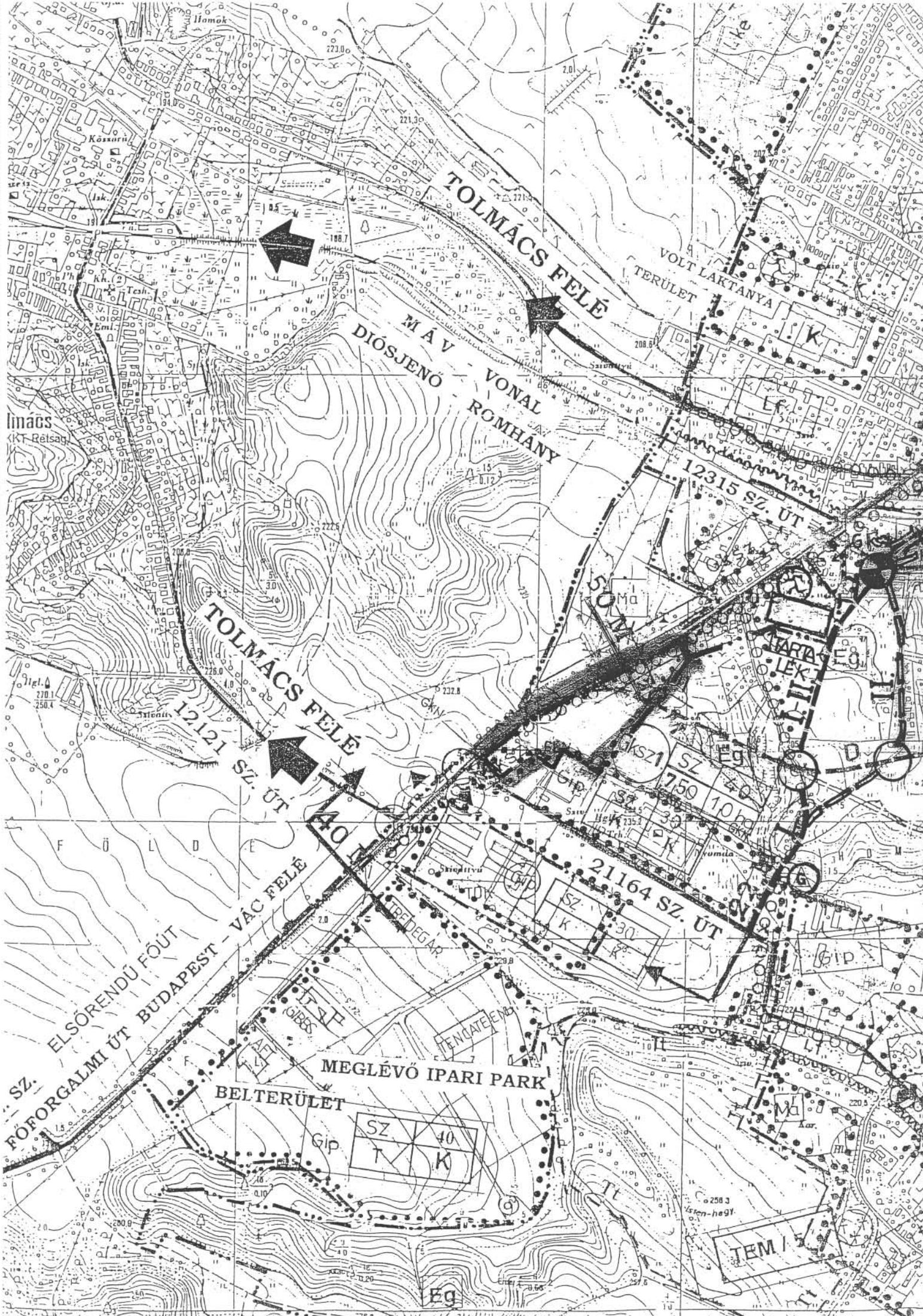


A térképmásolatot kiadta a Rétsági Körzeti Földhivatal
Rétság, 2005. május 2. hó 10. n
Szedő:
Térképíró:

JAVASOLT ÚTKERESZTMETSZET M=100

094/2 hrsz GAZDASÁGI TERÜLET FELTÁRÓ UTJA





TOLMÁCS FELE

MÁTYÁS VONAL ROMHANY

TOLMÁCS FELE

ELSŐRENDEŐ FŐÚT
FŐFORGALMI ÚT BUDAPEST - VÁC FELE

MEGLÉVŐ IPARI PARK

BELTERÜLET

SZ 40
T K

21164 SZ. ÚT

12315 SZ. ÚT

TEM

VOLT LAKTANYA TERÜLET

linacs

12121 SZ. ÚT

Eg