

„NÓGRÁDTERV” Kft.
Salgótarján
Kossuth u.8.

Tsz:06/2007

**RÉTSÁG VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS**

NÓGRÁDTERV Kft. 2007. május hó

MŰLEÍRÁS

RÉTSÁG VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ

I. BEVEZETÉS

1., Előzmények

- Rétság város településrendezési tervét a REGIONÁL Tervező és Fővállalkozó Kft. (Salgótarján, Mártírok útja 1) készítette 2003-ban.
- Rétság város Önkormányzata 2007-ben a településrendezési terv módosításáról döntött, és a módosítás elkészítésével a NÓGRÁDTERV Kft.-t bízta meg.
- A módosítást a következő témában jelölték meg:
 - Pusztaszántó városrész területén a 062/5, 062/6 és 062/8 hrsz-ú külterületi földrészletek lakóterületi felhasználása, mintegy 55-65 db közművesített családházazas beépítési telek kialakítása.
 - A 2 sz. főforgalmi úton kívüli közlekedési feltételek biztosításának a lehetősége Rétság és Pusztaszántó között.
 - Kölcsey u. és sportpálya közötti tartalék sportterület lakóterület célú felhasználásának lehetőségét meg kell vizsgálni.
 - A volt honvédségi laktanya területének területfelhasználása és építési övezetének meghatározása.
- A PANNON-FORRÁS Térinformatikai és Mérnöki Szolgáltató Kft. 2006-ban elkészítette „Rétság volt honvédségi laktanya állapotfelmérése, hasznosítási lehetőségeinek kidolgozása és értékbecslése” című tanulmányt.
A módosítási tervhez a tanulmány anyagából átvettük az épületnél használt szám jeleket, a terven is ábrázoljuk és a szövegben is ezeket használjuk.

2. Adottságok

- Pusztaszántó településrészén a lakóterület felhasználásra kijelölt 062/5, 062/6 és 062/8 hrsz-ú földrészlet a településrész délkeleti részén helyezkedik el.

A terület:

- nagysága: kb. 11,7 ha
- művelési ága: szántó
- határai:
 - ÉNy-on a belterületi határ és meglévő lakóterület
 - ÉK-en a pusztaszántói patak és halastavak
 - délről és nyugatról szántó és erdőterületek

A terület lejtése – közel Ny-K-i irányban mintegy 10-12 %.

Az ÉNy-i oldalon csatlakozó meglévő lakóterület nagyrészt beépült hagyományos családházakkal, nagyméretű telkekkel (telekterület kb. 3000 m²).

A lakóterület útját jelenleg építik, közművek közül víz, villany van kiépítve a területen.

- A 2 sz. főforgalmi úton kívüli közlekedés megteremtéséhez a város nagyon kedvezőtlen adottságokkal rendelkezik.
Pusztaszántó a 2 sz. főközlekedési út keleti oldalán helyezkedik el, tehát Rétságról is az út keleti oldalán kell keresni azt a nyomvonalat amely nem érinti a főutat és a két településrészt összeköti.
A domborzati adottságok kedvezőtlenek, azon kívül vasútvonalat, patakot kell keresztezni a lehetséges nyomvonallal, vagy lakóépületek elbontani.
- A Kölcsey u. és sportpálya közötti terület domborzatilag kedvező adottságú, kb. 1,0 ha nagyságú terület, de megközelítése csak a 2 sz. főközlekedési útról történhet és ez nem kedvező. A terület művelési ága jelenleg: szántó.
- A volt honvédségi laktanya a város nyugati felén helyezkedik el beékelődve a lakóterületek közé. A jelenlegi módosítás tárgyát képező terület nagysága kb. 7,5 ha, megközelítése a Templom és Hunyadi utakon keresztül történik.
A terület körülkerített, mintegy 22 db kisebb-nagyobb többszintes ill. földszintes épület található a területen. Az épületek állaga változó, de használat és karbantartás hiányában gyorsuló ütemben romló.
Az épületek között magastetős és lapostetős egyaránt előfordul.
A terület parkosított volt, de a több éves „gazdátlanságot” ez is megsínylette.
A faállomány jelentős része most is meg van és „hasznosítható”.
A terület közművesített, de a közművek jelenlegi állapotukban nem használhatók, felújításuk szükséges.

3. A város fejlesztési koncepciója a módosítással érintett területekre

A város fejlesztési koncepciója a módosított területekkel kapcsolatban az alaptervhez viszonyítva lényegesen nem változott, mivel a módosításra kerülő területek nagyobb része az alaptervben is szerepel.

- Pusztaszántó településrészen a lakóterület bővítés szerves folytatása a meglévő lakóterületnek a bővítés lehetőségét biztosítva az ide települt üzemek vonzataként várható lakásépítési igénynek.
- A Kölcsey u. és sportpálya közötti tartalék területet az igényeknek és lehetőségeknek megfelelően kell felhasználni
- A településrészeket összekötő út – a 2 sz. főút érintése nélkül – lehetőségek vizsgálata legyen.
- A volt honvédségi területtel kapcsolatban
 - a területen gazdasági (kereskedelmi-szolgáltató, ipari gazdasági) terület ne alakuljon ki,
 - a meglévő területek lehetőleg lakó, szociális-egészségügyi kulturális, sport funkciót töltsenek be,
 - a területen belül meg kell oldani a közmű nyomvonalakat is csatlakoztatni a város meglévő hálózatához,
 - a közlekedés területén a meglévő úthálózatot (ahol lehet) fel kell használni, és a tervezett funkcióhoz biztosítani kell a szükséges gépkocsi parkolót.

4. A módosításhoz felhasznált tervek, térképek
- Rétság külterületi szerkezeti terv (H-1) M=1:10000
 - Rétság külterületi szabályozási terv (H-4) M=1:10000
 - Rétság belterületi szabályozási terv (H-5) M=1:2000
 - Pusztaszántó belterületi szerkezeti terv (H-3) M=1:4000
 - Pusztaszántó belterületi szabályozási terv (H-6) M=1:2000

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A módosításra kijelölt területek bel és külterületen egyaránt beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagozódik.

Beépítésre szánt területek

1., Lakóterület, lakásépítés

1.1. Pusztaszántó 062/5, 062/6 és 062/8 hrsz-ú földrészletek

- A felsorolt földrészleteken, a megrendelő igényének megfelelően családiházak lakótelkeket terveztünk, figyelembe véve a meglévő lakóterülethez való kapcsolatot és a területi adottságokat.
- A meglévő lakóterülethez a 915 hrsz-ú út egy rövid szakaszú hosszabbításával kapcsolódunk, a terület feltárását pedig erről leágazó „körúttal” terveztük meg.
- A területen 69 db lakótelket alakítottunk ki, az átlagos telekméretek:
 - 20 x 60 m
 - 27 x 45 m
- A lakóterület övezeti besorolása: falusias lakóterület (jele: Lf), beépítési paraméterek:
 - beépítési mód: szabadon álló
 - legnagyobb beépítettség: 30 %
 - épület legnagyobb magassága: 4,50 m
 - lakótelek legkisebb területe: 1200 m²
- A terület teljes közművesítését biztosítani kell, a közművek javasolt helyét az út keresztmetszeten bejelöltük.
- A feltáró út részére 18,0 m-es szabályozási szélességet biztosítunk, amely lehetővé teszi:
 - 4,0 (v, 6,0/m-es burkolt útpálya
 - 2 oldali padka
 - kétoldali vízelvezető árok (egyoldali folyóka)
 - kétoldali járda kialakítását.
 A tervezett út hossza: 1100 m.
- A lakóterületen egy kisebb önálló zöldfelületet is biztosítunk játszótér részére, területe: 2700 m².

1.2. Kölcsey u. és sportpálya közötti terület

Megvizsgáltuk a terület lakóterületi felhasználását és a következők miatt nem javasoljuk.

- A területen kb. 10-12 db 700 m² területű családiházak kialakítására lenne lehetőség.
- A terület megközelítése csak a 2 sz. főforgalmi útról leágazó lakóúttal történhet, de a főforgalmi útnak ezen a szakaszán csomópont nem alakítható ki.
- Jelenleg, ugyan ingatlan beközelkedés történik a 2 sz. főútnak ezen a szakaszán (meglévő épületekhez), de új lakóterület kialakítását ezekre a bekötésekre nem szabad tervezni.

- A szabályozási terv jelöli a készülő 2 sz. főút elkerülő nyomvonalát, s ha ez elkészült, a visszamaradó szakasz alacsonyabb rendű forgalmi út lesz, de a terület megközelítése akkor is csak arról az útszakaszról történhet, amelyről a megközelítés kedvezőtlen. A vasút melletti beközeledőnél nincs biztosítva a kilátás-belátás a Kölcsey F. u-i kicsatlakozás azért kedvezőtlen mert, itt kezd jelentősen emelkedni a 2 sz. főforgalmi út. Ezek a kedvezőtlen adottságok az úton meglesznek azután is, ha az elkerülő út megvalósul és ez a szakasz alacsonyabb rangú forgalmi út lesz.
- Javasoljuk maradjon a terület továbbra is tartalék terület.

1.3. A volt honvédségi laktanya területe

A laktanya területén lakóterület kialakítására két lehetőség kínálkozik:

- a szabad területen családiházias lakótelkek kialakítása, kertvárosias beépítés,
- a meglévő épületek lakásként való felhasználása, kertvárosias beépítés.

a., Kertvárosias beépítés (L_{ke} jelű)

A volt laktanya területének É-i oldalán, a Radnóti utca felőli (az itt lévő néhány raktárépület elbontásával) szabad területen 11 db lakótelket terveztünk, beépítési paraméterek:

- beépítési mód: szabadon álló
- legnagyobb beépítettség: 30 %
- max. épületmagasság: 4,50 m
- legkisebb telekterület: 800 m²

A területet teljes közművesítéssel kell ellátni.

b., Kisvárosias beépítés (L_k)

A volt laktanya épületei közül a Hunyadi utca felőli oldalon a 3, 6 és 7 jelű épület tölthet be lakásfunkciót.

Az épületek F+I. és F+II. emeletesek, a 3. jelű épület magastetős, a másik kettő lapostetős. Az épületekhez tartozó teleknek a Hunyadi utca felőli oldalán Mindszntny emlékpark került kialakításra, mely kb. 500 m² területű.

Az épületeket a kisvárosias beépítési övezetbe soroltuk, övezeti paraméterek:

- beépítési mód: szabadon álló
- legnagyobb beépítettség: 30 %
- épületmagasság: kialakult
- legkisebb telekterület (épületenként): 1500 m²

A három épület területét egybe kezeltük, mivel gk. parkoló és garázs csak közösen oldható meg. (Az épületenként megadott terület az emlékpark területét nem tartalmazza). A lakóterületet teljes közművesítéssel kell ellátni.

2. Különleges terület (K jelű)

A volt laktanya területén lévő épületeket és területeket a lakóövezeten kívül – különleges övezetbe soroltuk, és ehhez a következő beépítési paraméterek tartoznak.

- beépítési mód: szabadon álló
- legnagyobb beépítettség: 40 %
- épületmagasság: kialakult
- legkisebb telekterület: min. 1500 m² (ennél kisebb telek, az övezeten belül nem alakítható ki)
- **A különleges övezeten belül a következő funkciók szerint csoportosíthatjuk az épületeket.**

2.1. Szociális-egészségügyi funkciót betöltő épületek:

a., Szociális otthon

A 10., 11., és 19 jelű épületek együtt tölthetik be ezt a funkciót

- beépítési mód: szabadon álló
- legnagyobb beépítettség: 30%
- épület legnagyobb magassága: kialakult
- legkisebb telekterület: 10.800m²

Az épület kialakításánál fogva, és a terület beépítése kedvezőtlenül alakítja a szabad területeket, ezért a szemben lévő területen zöldterületet, pihenőparkot terveztünk, melyet az otthon lakói is használhatnak.

Ugyanez vonatkozik a szükséges gk. parkolóra is, ezt is a szemben lévő területen tudjuk biztosítani, mivel a saját telken csak kevés parkoló kialakítására van lehetőség. Az otthon lekerítését- az utcafront kivételével- javasoljuk.

b., Egészségügyi létesítmények:

- Orvosi rendelőt a 2 jelű épületben lehet kialakítani, de az épület nagysága lehetővé teszi (ha igény van rá) irodahelyiségek kialakítását is.

Beépítési paraméterek:

- beépítési mód: szabadon álló
- legnagyobb beépítettség: 18%
- épületmagasság: kialakult
- legkisebb telekterület: 1800m²

Az épülethez parkolót a Hunyadi utca mentén javasoljuk kialakítani.

Rendelőintézet:

- A 22 jelű épület tölthetné be ezt a funkciót.

A terv szerint a kialakított telek beépítési paraméterei

- beépítési mód: szabadon álló (de csak részben, mivel a határoló utak felől az út szabályozási vonalára kerül az épület)
- a telek beépítettsége: 38%
- épületmagasság: kialakult
- legkisebb telekterület: 1500m²

c., A szociális és egészségügyi létesítményekhez tartozó szolgálati lakások:

- Ezt a funkciót az 55 jelű épületnek szántuk.

Az épülethez tartozó telek és beépítés alakulása:

- beépítési mód: szabadon álló
- legnagyobb beépítettség: 22%
- épületmagasság: kialakult
- legkisebb telekterület: 2400m²

A teleknek a családirházas telkek felőli végén sorgarázs létesíthető, de a beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg (lakás + garázs együtt).

2.2. Művelődés és sport:

- A 8 jelű épület több funkciós lehet az igényeknek megfelelően: konferencia terem, mozi, színház, galéria.

Az épülethez tartozó telek és beépítés alakulása:

- beépítési mód: oldalhatáron álló a lakóterület felől, a határoló utak felől az út szabályozási vonalán van az épület
 - a telek beépítettsége: 40,8%
 - épületmagasság: kialakult
 - legkisebb telekterület: 2250m²
- Az épületnél a tényleges beépítettség kicsit meghaladja az egész különleges területre előírt (és ez a maximum) beépítési %-ot, de az adottságoknál fogva nem tudjuk növelni az épülethez tartozó területet.

A 45 jelű épület kondi terem, sportöltöző funkciót tölthet be, kapcsolódva a mellette tervezett sportterülethez (kispályák, labdázó tér, stb.)

Az épülethez tartozó telek és beépítés alakulása:

- beépítési mód: szabadon álló
- legnagyobb beépítettség: 22%
- épületmagasság: kialakult
- legkisebb telekterület: 2240m²

(Megjegyzés: a telek végében a családiházak felől sorigarázsok szintén kialakíthatók, a szomszédos szolgálati lakásokéval együtt. A két épület megközelítésére is összekapcsolható. A max. beépítettség itt is 30% lehet a garázsokkal együtt.

2.3. Közlekedési létesítmények:

- A 37 és 51 jelű épületeket közlekedési létesítményként javasoljuk felhasználni, parkolóház, garázs céljára.

A 37 jelű épülethez tartozó telek és beépítés:

- beépítési mód: szabadon álló
- max. beépítettség: 40%
- épületmagasság: kialakult
- legkisebb telekterület: 3200m²

Az 51 jelű épülethez tartozó telek és beépítés:

- beépítési mód: szabadon álló
- max. beépítettség: 40%
- épületmagasság: kialakult
- legkisebb telekterület: 2840m²

Mindkét épületnél a 40%-os beépítettséghez (a meglévő alapterülethez) adtuk meg a min. telekterületet.

2.4. Egyéb létesítmények:

- A 60 jelű épület funkcióját tanuszodaként lehetne hasznosítani, de ez csak javaslat. Az épületet az igényeknek megfelelően kell felhasználni, de ha nincs rá igény elbontása is elképzelhető.

Megtartása esetén, a területen bejelölt helyen belül bővíthető az épület.

Az épülethez tartozó telek és beépítés alakulása:

- beépítési mód: szabadon álló (részben, mivel az út felőli épületszárny a szabályozási vonalon van)
- beépítettség: 12%
- bővítés esetén max. beépítettség: 30%
- épület magasság: kialakult
- legkisebb telekterület: 2500m²

2.5. Zöldterületek (Z, SP. jelű):

- Pihenő park kialakítását javasoljuk a tervezett szociális otthonnal szemben megjelölt zöldterületen. Ugyanitt játszóteret is, mivel a lakások nagy része a területnek ezen a végén helyezkedik el.
- A játszótér elsősorban a kisebb gyerekek részére készülhetne, ahova felügyelettel jönnek a kicsik.
A parkoló felől fasor és sövénysor lehatárolást biztosítani kell.
- A park, játszótér területe: 3600 m².

- Sportpark, játszótér:
 - A 45 jelű épülethez kapcsolódó területen kispályák kialakítását javasoljuk és a nagyobb gyerekeknek játszó, labdázó teret.
 - Lekerített területet (labdázó tér) a családiházak övezet melletti részen célszerű létrehozni
 - A sportpark, játszótér területe: 4000 m².

2.6. Közlekedési terület

- A tervezési terület feltáró újaként megtartottuk a volt honvédségi telep „fő” útját, mely a Hunyadi utcába csatlakozik a Templom utcával szemben.
Az út szabályozási szélessége: 16,0m
Az út javasolt tagozódása:
 - burkolat 7,0m
 - kétoldali járda
 - kétoldali zöldsávAz út felszíni vizét az út két oldalán kiemelt szegély mellett meglévő burkolt „folyóka” vezetheti el az úttól délre eső területen tervezett utak zárt csapadékcSATORNÁJÁBA.
- Egy feltáró utat a terület nyugati részén terveztünk, részben meglévő nyomvonalon (a 22 jelű épület mellett). Az út kapcsolatot biztosít északon a Radnóti utcával, délen a 355 hrsz.-ú úttal.
Az út javasolt tagozódása:
 - burkolt útpálya: 6,0m
 - kétoldali járda, zöldsáv
 - az út egy-egy oldalán parkolósáv.A felszíni vízvezetést zárt csapadékcSATORNÁVAL JAVASOLJUK.

2.7. Gépkocsi tárolás, garázs, parkoló:

- A meglévő épületek közül a 37 és 51 jelű szolgálhat parkolóház, garázs céljára.
- Sörgarázst a kisvárosias lakóterületen terveztünk, de lehetőség van a 45 és 55 jelű épületek területén is az északi telek határon (igény esetén)
- Gépkocsi parkolót a következő helyeken biztosítunk:

- Alkotmány u. mentén (a 2.jelű ép.)	14 db
- Kisvárosias lakóterület (3, 6 j. ép.)	20 db
- Szociális otthon telkén	24 db
- „Központi nagy parkoló”	82 db
- Új feltáró úton (22 j.ép., SP. terület)	37 db
- <u>A 22 és 60j. épület között</u>	32 db
Összesen: 209 db	
- A parkolók területét úgy biztosítottuk, hogy fásításukra lehetőség legyen.

- A 37 jelű épület (parkolóház, garázs funkció) „takarására”, „zöldfüggönyt” javasolunk örökzöldekből (pl.:tujasor)

2.8. Közmű terület

- A tervezési terület teljes közművesítését meg kell oldani.
A gerincvezetékek telepítésének lehetősége a területen belül:
 - víz, szennyvízcsatorna, csapadékcatorna a terület déli oldalán, itt kb. 10,0m széles sáv áll rendelkezésre
 - gázvezeték a meglévő feltáró út déli oldalán tervezett zöldsávban mehet
 - elektromos és telefonkábel a feltáró út északi oldalán, ez mehet a zöldsávban, de a járda alatt is, ez esetben a zöldsávban fasor telepíthető.
- A terület déli oldalán a közműsáv a 19 jelű épületnél „elfogy”, itt a közműveket az ide tervezett közlekedési sávban ki kell vezetni a feltáró útra, a víz mehet a zöldsávban a gáz mellett, a szennyvízcsatornát a járda alatt javasoljuk.
- Az É-D irányú tervezett feltáró út nyomvonalába a közművek elrendezése lehet hagyományos
 - szennyvízcsatorna, csapadékcatorna az út burkolat alatt
 - víz és gáz zöldsávban, járda alatt
 - elektromos és telefonkábel a járda alatt
- Épített TR állomást a lakóterületeknél tervezett garázssorban javasolunk.

2.9. A terület építészeti megjelenése

- A területen egységesíteni kell a magastetős kialakítást, tehát a lapostetős épületek (ahol lehetőség van rá) kapjanak magastetőt.
- A területen épített kerítés csak a szociális otthon telkén készüljön, az utcafront kivételével.
A többi területen élő sövénnyel kell megoldani a telek lehatárolását.
- A meglévő növénytakaróból amit lehet meg kell menteni. A fák közül csak azok kerüljenek kivágásra, amelyek elszáradtak vagy az új területfelhasználás, valamint út, közmű építés útjába esnek.
- A gk. parkolókat fásítani kell, s a garázsként megjelölt épületek (37, 51 jelű) takarására örökzöld telepítése ajánlatos.

Beépítésre nem szánt területek

A beépítésre nem szánt területek a következők:

- közlekedési terület
- közműterület
- zöldterület

1., Közlekedési terület

A közlekedési területet a módosításra kijelölt területeket érintő, feltárásukat biztosító lakóutak alkotják, továbbá a Rétság-Pusztaszántó összekötésére javasolt út lehetséges nyomvonalát (2 sz. főút érintése nélkül)

1.1. Rétság – Pusztaszántó összekötő út

- A módosítási feladat olyan út nyomvonal meghatározása, amely összeköti a két településrészt a 2 sz. főforgalmi út érintése nélkül.

- A tervezés során 2 lehetséges nyomvonalat vizsgáltunk, ezek:
 - I. változat: Kossuth L. utca – Köztársaság u. Jenői patak keresztezése (híd) – Diósjenő – Romhány vasúti mellékvonal keresztezése – a sportpályától keletre ill. délre vezetett nyomvonal (szántó területen át) – becsatlakozás meglévő dűlőút nyomvonalba, amely kivezet a 21164 sz. pusztaszántói bekötő útra.
 - II. változat: Kossuth L. u. – Jenői patak É-i oldalán vezetve (patak és a belterületi határ közötti sávon) a Köztársaság útig – innen a II. változat nyomvonala azonos a I. változat nyomvonalával
 - Alternatív nyomvonal lehet: a II. változat a vasúti kereszteződés után külön válik és az I. változattól keletre haladva, de végül visszacsatlakozik az I. változat nyomvonalába (a 2164 sz. bekötő útra való csatlakozásnál).
- Mind a két változat jóformán csak kedvezőtlen adottságokkal rendelkezik, ezek:
 - patak, vasúti kereszteződés,
 - kedvezőtlen terep, 10 %-os emelkedők (bevágásokkal)
 - az út a két településrész összekötése mellett hasznosítható területfelhasználással nem igen szolgál (esetleg a sportpálya melletti terület az I. változat nyomvonaláról megközelíthető lenne)
 - mind a két változat nyomvonala keresztezné a 2 sz. főforgalmi út elkerülő nyomvonalát (kedvezőtlen és költséges csomópontok)
 - a Köztársaság úton a nyomvonal csak épületek szanálásával oldható meg (szélesítés)
- A kedvezőtlen adottságok miatt az út tervezését nem javasoljuk.

1.2. Lakó utak

a., Pusztaszántói lakóterület útja

- Az út részére 18,0 m szabályozási szélességet biztosítunk tervezési osztályos sorolása B VI.C.d.
- Az út javasolt tagozódására 2 keresztmetszetet adunk, egy a rétegvonalakkal közel párhuzamosan vezetett, egy pedig a rétegvonalakra merőlegesen vezetett útszakasz metszetét ábrázolja.
- Az út csapadékvíz elvezetését nyílt árokkal terveztük illetve burkolt folyókával, befogadó a terület É-i oldalán haladó Pusztaszántói patak.

b., A volt laktanya területén tervezett utak

Erről a „különleges terület” fejezetben beszámoltunk, itt csak a szabályozási szélességet ismételjük meg. Mind a két út 16,0 m széles tervezési osztályba sorolásuk: B VI.C.d.

c., Gépkocsi parkolás, tárolás

- A pusztaszántói lakóterületen a gépkocsi tárolást saját telken kell megoldani.
- A volt laktanya területén a gépkocsi parkolót, garázst a szabályozási terv jelöli, és a szöveges ismertetés is a laktanya területfelhasználásánál szerepel.

2., Közmű terület, közművesítés

2.1. Pusztaszántói lakóterület

- A tervezett lakóterületet teljes közművesítéssel kell ellátni, tehát minden közmű – víz, gáz, villany, szennyvízcsatorna – kiépítésre vár.

- Villany, víz és gáz van a településrészen, tehát ezek bővítésre, illetve a tervezett területen való továbbépítése szükséges.
Szennyvíztisztító és csatornahálózattal az ipari park rendelkezik, a település többi részén ki kell építeni a szennyvízcsatornát, befogadó a Rétság város szennyvíztelepe.
- A szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig a lakóterületen zárt tározó építése megengedett.

2.2. A volt laktanya területe

A laktanya területe közművesített volt, de elavultak, a terület újra közművesítése szükséges. A laktanya területfelhasználási fejezete ezt is tartalmazza.

III. ÉRTÉKVÉDELEM

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

1., Művi értékvédelem

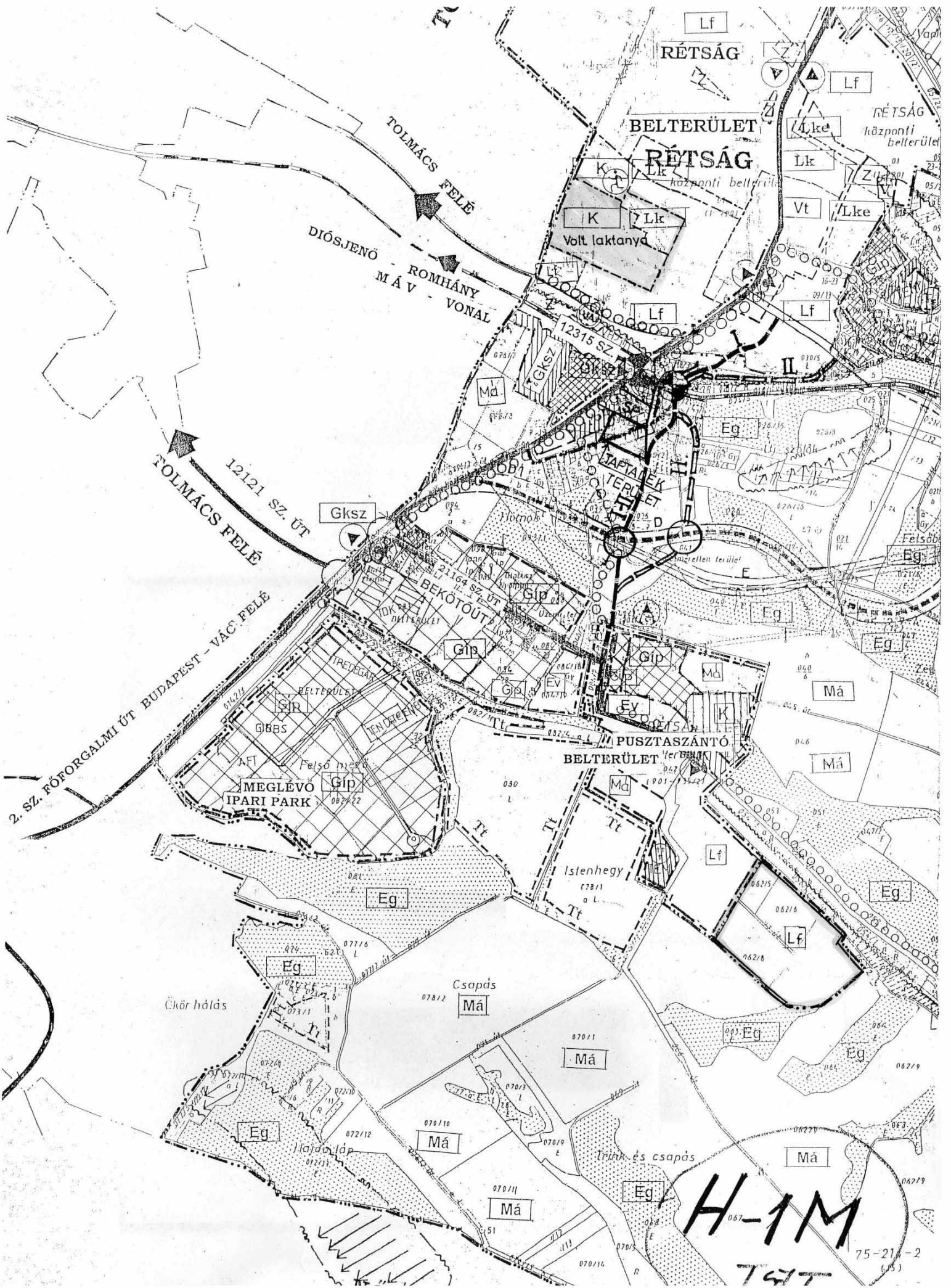
- A módosításra kijelölt területen sem országos sem helyi védelemre kijelölt védett épületek nincsenek.
- Az önkormányzat helyi védelmet biztosít a volt laktanya területén lévő Mindszenty József hercegprimás kiszabadítására emlékeztető kopjafának és emléktáblának (3 jelű épület előtti emlékpark).
- Nyilvántartott régészeti lelőhelyeket az alap településrendezési terv nem tartalmaz, így nem tudjuk, hogy a módosítási területeken számolni kell-e régészeti lelőhellyel. A módosítási területekre 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 területeket nem érintik.

IV. KÖRNYEZETVÉDELEM

- A város területén a szennyvízcsatorna hálózat csak részben épült ki, Pusztaszántón a lakóterületen teljesen hiányzik. Amennyiben a lakóterület kialakítása és beépítéséig a szennyvízcsatorna hálózat nem épül ki, zárt tározó építése megengedhető.
- A kommunális hulladék elszállítását a Borsosberény-i szemételepre biztosítani kell.
- Állattartási épület (Pusztaszántón) csak úgy üzemeltethető ha a keletkezett trágya kezelése és ártalmatlanítása megoldott.
- Élő vízfolyásba, árkokba szennyvizet bevezetni tilos. Élővizekbe szennyezett csapadékvíz 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.



TOLMÁCS FELE
DIÓSJENŐ - ROMHÁNY MÁV - VONAL
TOLMÁCS FELE
12121 SZ. ÚT
TOLMÁCS FELE
2. SZ. FŐFORGALMI ÚT BUDAPEST - VÁC FELE

RÉTSÁG
BELTERÜLET
RÉTSÁG központi belterület

Volt laktanya

Gksz

BEKÖTŐ ÚT

TAFALEK TERÜLET

MEGLEVO IPARI PARK

PUSZTASZANTO BELTERULET

Istenhegy

Csapás

Chór halds

Trich és csapás

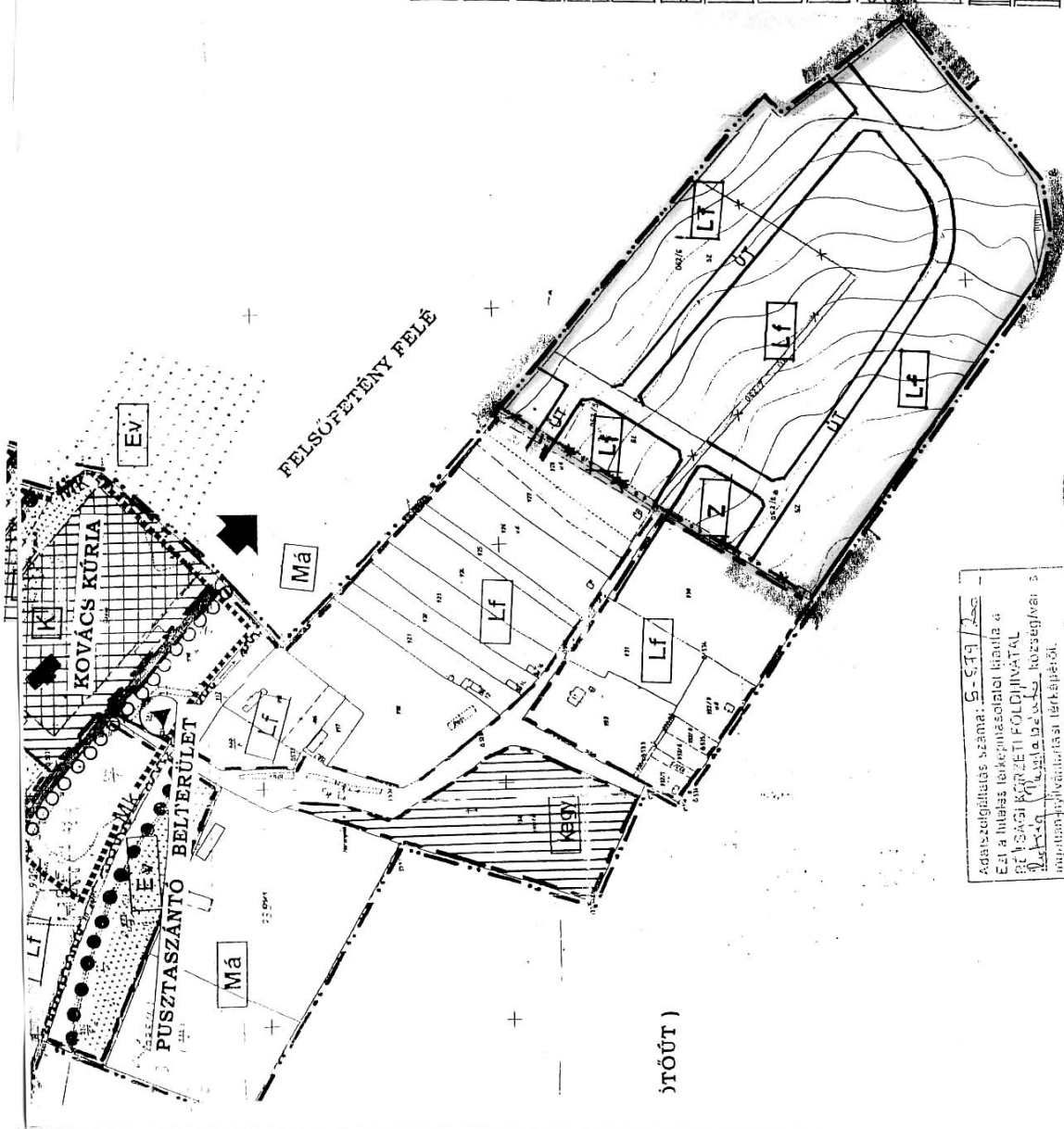
H-1M

TGT

75-21-2
(5)

PUSZTASZANTO

IPARI PARK



(TÖTŐT)

JELMAGYARÁZAT

	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	BELTERÜLETI HATÁR
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA
	ERDŐTERÜLET - VÉDELMI
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	PATAK
	BUSZMEGÁLLÓ
	GÁZFOGADÓ
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
	ZÖLDTERÜLET
	KÜLÖNLEGES TERÜLET / KOVÁCS KÚRIA HRSZ. 904 / 1 /
	KÜLÖNLEGES TERÜLET KEGYELETI PARK

H-314

7527

<p>REGIONÁLIS TERVEZŐ ÉS FŐVÁLLALKOZÓ RTT SALGÓTALJÁN Mártírok útja 1. 3100 Tel./fax: 06 32 317-315</p>	MEGHENDELŐ	VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL 2651 RÉTSÁG, RÁKÓCZI ÚT 20 - 22	Munkaszám: T - 558 / 2002
	TÁRGY:	RÉTSÁG VÁROS PUSZTASZANTÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Rajzszám: H - 3M
MEGNEVEZÉS:	BELTERÜLETI SZERKEZETI TERV		
Ügyvezető	Vez. ter. Vezető	Közl. ter. VIII. ter. Rajzoló	Lépték 1 : 4000
BARCZI J.	KARACSONY SZARVAS B.	LANTOS L. BODÓCS P.	Rajzter 0,30 m ²
			Dátum: 2003. IV.

Adatszolgáltatás száma: S-514

Ezt a tervet a helyi önkormányzatoktól kaptam a RÉTSÁGI KÖZLEKEDÉSI FŐLDHIVATAL KÖZVEZŐJE által.

A terv elkészítését a hatást megelőző nap 1. napján a helyi önkormányzatoktól kaptam.

Rétság, 2003. évi. máj. 10. nap

Barczy J.

