

# RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE



Tárgyalja: PTB  
Képviselő-testület

szavazás módja: nyílt ülés  
döntés: egyszerű többség

## ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2010. április 29-i rendes ülésére

### DUNAKANYAR PROJEKT KFT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSI KÉRELME

#### 1. A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖR TÁRGYILAGOS ÉS TÉNYSZERŰ BEMUTATÁSA

Rétság Város Képviselő-testülete 2009. december 17-i ülésén tárgyalta a Dunakanyar Project Kft. (CBA) rendezési terv módosítási kérelmét, amit akkor elutasított.

A Dunakanyar Project Kft. ismételten benyújtotta kiegészített kérelmét, melynek alátámasztásául a tervezett beépítés helyszínrajza is benyújtásra került az épület elhelyezésének és közlekedési rendszerének feltüntetésével.

Az elmúlt időszakban a decemberben előszerződéssel érintett (281, 282/1, 282/5 hrsz) ingatlanokat a beruházó megvásárolta, továbbá megvásárlásra került a 274 hrsz-ú ingatlan is. Ezáltal a kérelemmel érintett – összevonni kívánt – ingatlanok az alábbiak: 281,282/1,282/5,282/7, 285, 286, 274 hrsz.

A benyújtott helyszínrajz alapján a tervezett beépítés mértéke kb. 2000 m<sup>2</sup>, a telkek összevonása a parkolók, valamint a közlekedési területek biztosítása miatt szükséges.

A helyszínrajzon ábrázoltak szerint a személygépkocsi forgalom a Rákóczi út felé, a tehergépjármű forgalom, áruszállítás a Kossuth utca irányába történne. A Köztársaság utca forgalmát a beruházás nem érinti.

A Dunakanyar Projekt Kft. számára a tervezett épület elhelyezéséhez és megközelítésének biztosításához szükséges, hogy a tulajdonában lévő ingatlanokat a beruházás megkezdése előtt egy helyrajzi szám alá vonja össze. Ehhez azonban – tekintve, hogy az övezeti határ kettévágja a beruházással érintett területeket, így azokat összevonni nem lehet – a településrendezési terv újabb módosítása szükséges.

Fentiek alapján a Dunakanyar Project Kft. a településrendezési eszközök módosítását kéri úgy, hogy a tulajdonában lévő 282/7, 285 és a 286 hrsz-ú ingatlanok mellett a 281 (750 m<sup>2</sup>), 282/1 (1922 m<sup>2</sup>), 282/5 (82 m<sup>2</sup>) és 274 (1360 m<sup>2</sup>) hrsz-ú ingatlanok is a településközponti vegyes övezetbe kerüljenek és kéri a hozzájárulást a telek beépíthetőségének 60%-ban történő meghatározásához. (60%-os beépítést megengedve valamennyi telek összevonása esetén a megengedett beépíthető alapterület kb. 5200 m<sup>2</sup>. Emellett megjegyzendő az is, hogy tekintettel arra, hogy a parkolást saját telken belül meg kell oldani, és a zöldfelületet is biztosítani szükséges, nagy valószínűséggel ilyen mértékű-kereskedelmi célú – beépítés nem érvényesíthető. A kérelmező által benyújtott koncepcióterv szerint a tervezett beépítés bruttó 2000 m<sup>2</sup>.) A módosítás felmerülő költségeit a kérelmező vállalja.

A terület városképben elfoglalt szerepe és a tervezett beruházás nagysága indokolttá teszi, hogy amennyiben a Képviselő-testület támogatja a Dunakanyar Projekt Kft. kérelmét, és a rendezési terv módosítása mellett dönt, úgy a létesítményre vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzatban kerüljön előírásra kötelező tervzsűri illetve látványterv készítési kötelezettség.

A törvényesség biztosítása érdekében az Étv. 6. § (6) bekezdésben foglaltak szerint a helyi önkormányzat építésügyi feladataival kapcsolatos döntéseit önkormányzati főépítésznek kell előkészíteni. Az önkormányzati főépítési tevékenység ellátásának részletes szabályait és feltételeit a 190/2009. (IX.15.) kormányrendelet szabályozza. A települési főépítési feladatkör betölthető köztisztviselői kinevezéssel, vagy megbízási szerződés alapján is.

Amennyiben fentiek alapján a képviselő-testület a településrendezési terv módosítása mellett dönt, úgy a hozott döntést, a módosítás tervezetét az Étv. 9. § (2) bekezdés alapján legalább 15 munkanapra hirdetmény útján közzé kell tenni, hogy az érintettek észrevételt tehessenek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a településrendezési eszközök módosításáról – a Dunakanyar Project Kft kérelmével kapcsolatban – döntést hozni szíveskedjék.

## **2. ELŐZMÉNYEK, KÜLÖNÖSEN A TÉMÁBAN HOZOTT KORÁBBI TESTÜLETI DÖNTÉSEK, AZOK VÉGREHAJTÁSA**

### **Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete 246/2009.(XII.17.) kt.határozata**

A képviselő-testület a településrendezési terv módosítására irányuló kérelmeket megtárgyalta, „A 281, 282/1, 282/5, hrsz.-ú ingatlanok kereskedelmi célú felhasználásával, az épített övezet módosításával, a Vt1 építési övezet határának megváltoztatásával, ezzel összefüggésben a településrendezési terv módosításával egyetért” határozati javaslatot elutasítja.

## **3. JOGSZABÁLYI ALAPOK**

1990.évi LXV.törvény a helyi önkormányzatokról 8. § (1) „A települési önkormányzat feladata a helyi közszolgáltatások körében különösen: a településfejlesztés, a településrendezés, az épített és természeti környezet védelme...”

(2) „Az (1) bekezdésben foglalt feladatokban a települési önkormányzat maga határozza meg - a lakosság igényei alapján, anyagi lehetőségeitől függően -, mely feladatokat, milyen mértékben és módon lát el.”

1997.évi LXXVIII.törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 17. § (1) A településrendezés célja a települések terület-felhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása, az építés helyi rendjének szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme, továbbá az országos, a térségi, a települési és a jogos magánérdekek összhangjának megteremtése, az érdekütközések feloldásának biztosítása, valamint az erőforrások kíméletes hasznosításának elősegítése.”

8. § (1) „A településrendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a rendezés végrehajtásával bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben, értékrendjében és szociális helyzetében hátrányos következményekkel ne járjanak. Ennek érdekében biztosítani kell a területek a közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos

magánérdekekre tekintettel, az emberhez méltó környezet folyamatos alakítását, értékeinek védelmét. „

#### 4. HATÁROZATI JAVASLAT

**„A” változat**  
**RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**/2010.(IV.29.) KT. HATÁROZATA**

Rétság Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Dunakanyar Projekt Kft. rendezési terv módosítására irányuló kérelmét támogatja, a településrendezési terv módosításának előkészítését az alábbi szempontok szerint határozza meg:

- a Rétság 281, 282/1, 282/5, 274 ingatlanok kereskedelmi, felhasználásával és településközponti vegyes építési övezetbe sorolásával, valamint a megengedett legnagyobb beépítés mértékének 60 % -ban történő meghatározásával egyetért.
- A Helyi Építési Szabályzatban elő kell írni, hogy az építési engedélyezési dokumentáció mellékleteként látványtervet kell benyújtani, valamint a tervezett építéssel kapcsolatban tervtanácsai állásfoglalást kell beszerezni
- A településrendezési terv módosításáról – jogosultsággal rendelkező tervezőtől – tervezői árajánlatot kell kérni.
- A tervezői szerződés megkötéséről a Képviselő testület dönt.

A rendezési tervi munkarészek elkészíttetésével, továbbá módosításnak megfelelő építési telek kialakításával kapcsolatos teljes költség a kérelmezőt terheli.

A településrendezési terv módosításának elhatározását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) bekezdés alapján közzé kell tenni.


A beérkezett javaslatokkal kapcsolatban a módosítás szempontjainak bővítéséről, módosításáról a Képviselő-testület dönt.

Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester


Határidő: Azonnal és folyamatos

Rétság, 2010.április

Előterjesztő:

  
**M e z ő f i Z o l t á n**  
polgármester

Ellenőrizte:

  
**Fejes Zsolt**  
jegyző



# Dunakanyar Project Kft

2626. Nagymaros, Magyar utca 21.  
Tel: 27-595-510 Fax: 27-595-511

## Rétság Város Polgármesteri Hivatala

Mezőfi Zoltán Úr  
Polgármester részére

Rétság  
Rákóczi út 20.

Tárgy: Rendezési Terv-módosítási kérelem

POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2010 MARE 04	
442	

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom Polgármester urat, hogy a Társaságunk tulajdonát képező valamint az általunk megvásárolni kívánt ingatlanok építési övezeti besorolása nem azonos. Az érintett ingatlanokat össze kívánjuk vonni mivel egységesítésük elengedhetetlen feltétele és egyben alapja az építeni kívánt bevásárlóközpontnak, a területen történő közlekedési rendnek és a 2 számú főúttal kialakítandó kapcsolatnak melyet a mellékelt tervrajz szemléltet. A bevásárlóközpont és kiszolgálóegységeinek megépítéséhez és rendeltetésszerű használatához az alábbi Rendezési Terv-módosításokra lenne szükség.

1. Az érintett területek ( hrsz:281 hrsz:282/1 hrsz:282/5 hrsz:282/7, hrsz:285, hrsz:286 hrsz 274) azonos építési övezetbe sorolása;
2. A vonatkozó telekbeépítési maximum 60%-ra történő módosítása;

Tisztelettel kérjük Polgármester urat, hogy kérelmünket támogató hozzájárulásával terjessze a Képviselő Testület elé! Tájékoztatom Polgármester urat, hogy az ingatlanok jelenlegi tulajdonosai kérelmünket támogatják, melyet aláírásukkal igazolnak. Szíves közbenjárását előre is köszönjük!

Nagymaros, 2010-02-24.

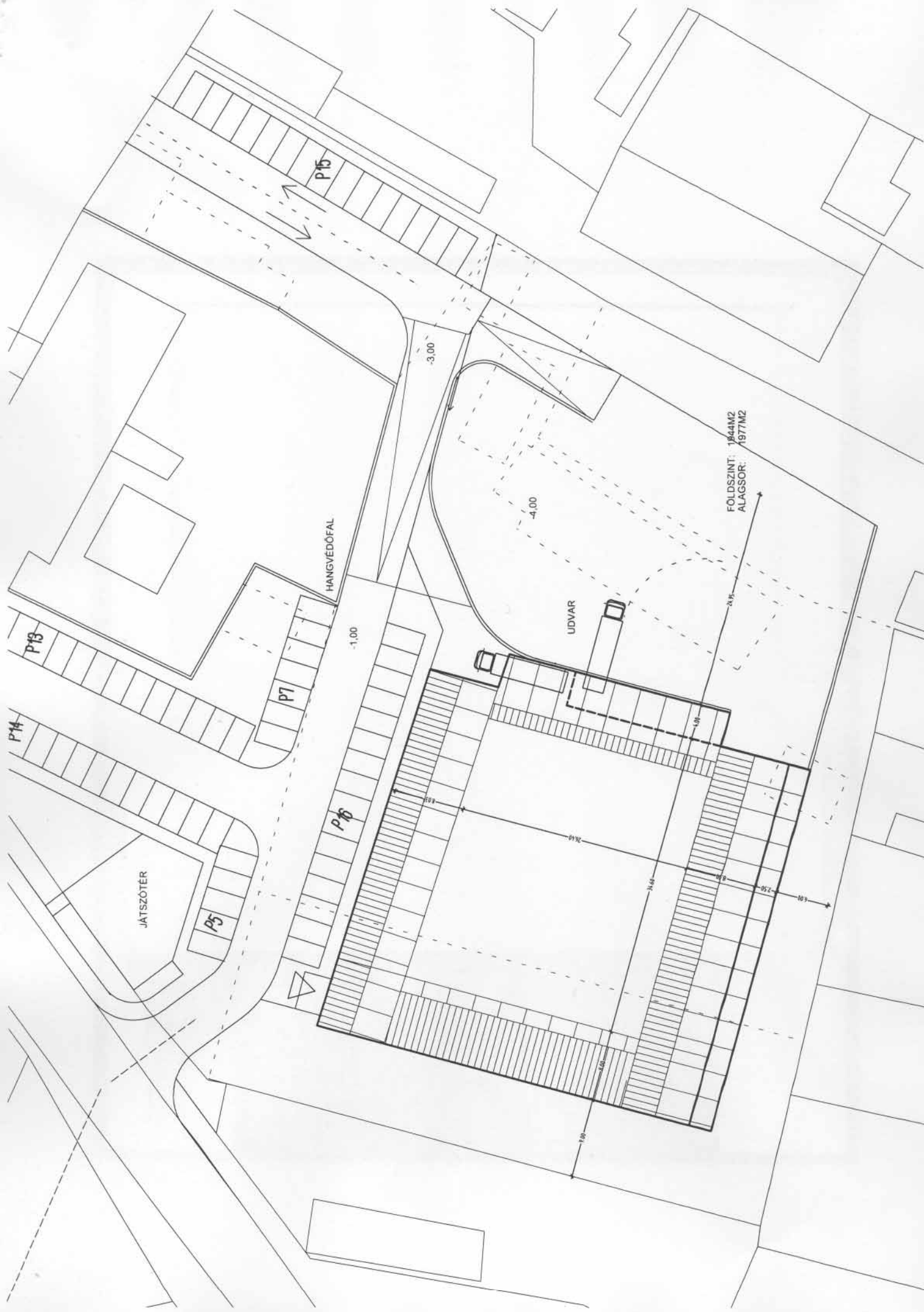
Tisztelettel:

Rasman Miklós

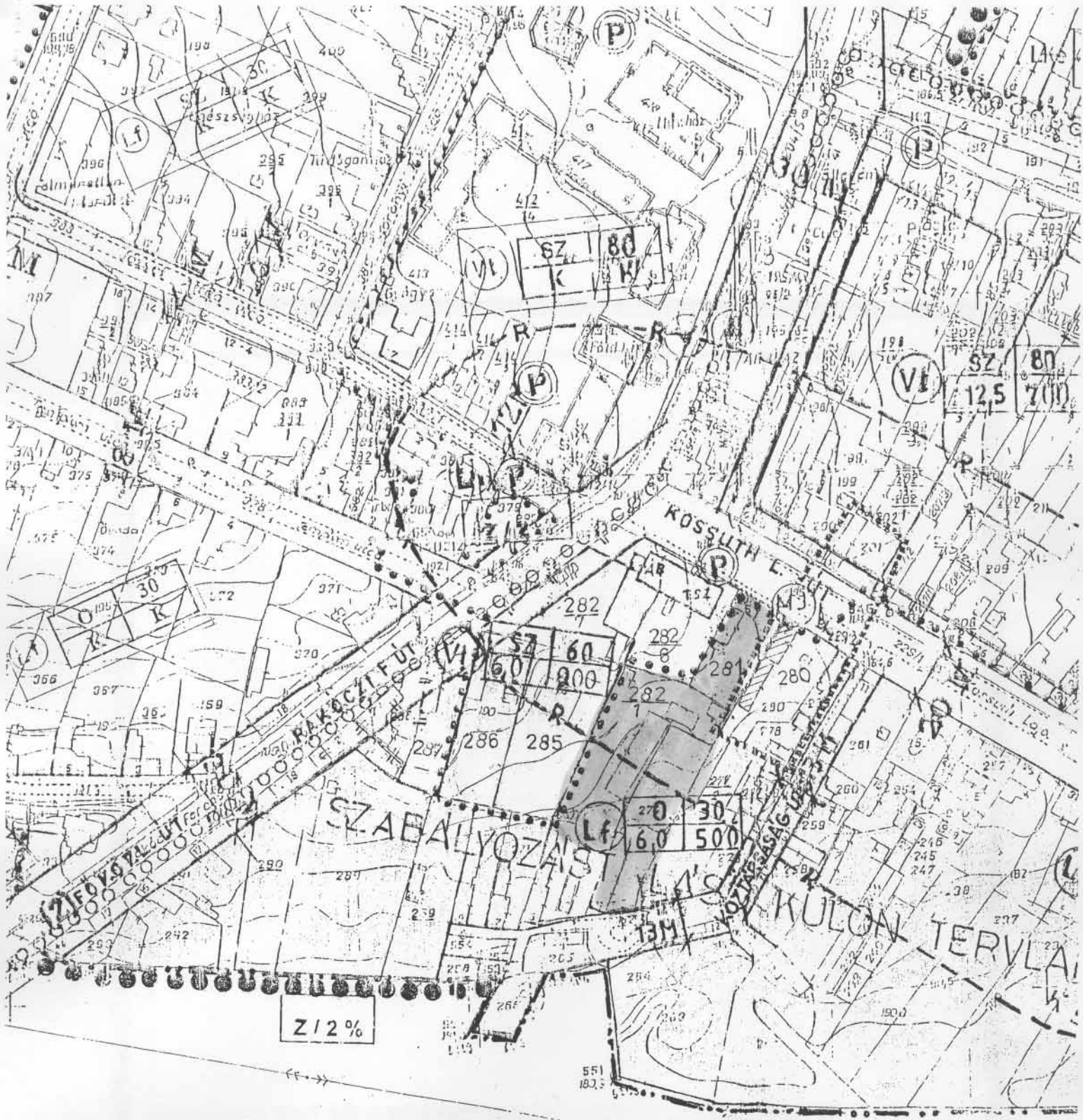
Mész Sándorné  
Mész Sándorné  
társtulajdonos hrsz274

Répassy Józsefné  
Répassy Józsefné  
társtulajdonos hrsz274

DUNAKANYAR PROJEKT KFT.  
1105 Budapest, Mádi út 26.  
Adószám: 13457220-2-41  
Cgl.: 0109736173







## A TELEK BEEPÍTÉSÉNEK MEGHATÁROZÁSA

