

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

STRENITZER ESZTER TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁSI KÉRELME

1. A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖR TÁRGYILAGOS ÉS TÉNYSZERŰ BEMUTATÁSA

Strenitzer Eszter dunakeszi lakos – a Rétság (Pusztaszántó) külterület 084/18 és 084/19 hrsz szántó művelési ágú ingatlanok tulajdonosa – a rendezési terv módosítása iránti kérelmet nyújtott be a Tisztelt Képviselő-testülethez.

A 084/18 hrsz-ú földrészleten kezdő illetve meglévő, a térségben letelepedni szándékozó vállalkozások részére szeretne ú.n. „inkubátor házat” létrehozni (kérelmében részletesen ismerteti ennek mibenlétét). A két ingatlan jelenleg védelmi erdő övezetben található, ahol semmilyen építési tevékenység nem engedélyezhető. A védelmi erdő tervezett célja a Rétság Ipari Park és Pusztaszántó belterületének elválasztása. Ezzel szemben a két ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban szántóként szerepel, fásítás a rendezési terv elfogadása óta nem történt, illetve erre vonatkozó kötelezés sem került kiadásra.

Tekintettel arra, hogy az érintett földrészlet jelenleg beépítésre nem szánt terület, a beruházó elképzeléseinek megvalósításához a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A jelenlegi környezetnek és a tervezett funkciónak megfelelő építési övezet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) 19. § alapján gazdasági – kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) terület lenne. Ebben az övezetben az alábbi funkciójú épületek kaphatnak helyet:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási, egyéb irodaépület,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- sportépítmény
- továbbá kivételesen elhelyezhető egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, illetve egyéb közösségi szórakoztató épület.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 8. § (2) bekezdés c) pontja alapján a települések beépítésre szánt területe csak olyan

területfelhasználás céljára növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt és igénybe vett területén belül nincs megfelelő terület. Gksz övezetek Rétságon: a Rákóczi út mentén a Rendőrség és a mellette ill. mögötte található telephelyek területe, az autószerelvíz, illetve a város északi szélén a MOL benzinkút, valamint a Börzsönyi és Jászteleki utcák 2-es főút felőli végén található terület, továbbá a délnyugati részen az OMV benzinkúttól a családi házas övezetig nyúló terület. Ez utóbbi, illetve a 2-es főút mellett a város északi részén található terület még beépítetlen.

Újonnan beépítésre kerülő építési övezetre vonatkozóan az OTÉK 7.§ (3) bekezdése alapján meg kell határozni legalább a kialakítható legkisebb telekterületméretet, a beépítési módot, a beépítés megengedett legnagyobb mértékét, legnagyobb építménymagasságot, a közművesítettség mértékét, legkisebb zöldfelületet, megengedett környezetterhelési határértékeket, terepszint alatti építményeket.

A 084/19 hrsz-ú földrészlet közvetlen szomszédos a 907 hrsz-ú belterületi ingatlannal, ezért a kérelmező a terület belterületbe vonását tartja célszerűnek, továbbá kérelmezett beépíthetőségi paraméterként a Gksz övezeten belül 40%-os maximális beépíthetőséget és 10 méteres építménymagasságot jelölt meg. Megjegyzendő, hogy a belterületbe vonás a beépíthetőségnek nem előfeltétele, ebből a szempontból a lényeges az, hogy területfelhasználás tekintetében beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területté legyen minősítve, továbbá a Körzeti Földhivatalnál a művelésből való kivonást, a végleges más célú hasznosítást kell kezdeményezni a termőföldre vonatkozóan, a településrendezési terv esetleges módosítása után.

Tekintettel arra, hogy az érintett földrészlet jelenleg ipari területek között fekvő szántó, legelő, a védelmi erdőterület fenntartása nem indokolt, kereskedelmi-szolgáltató övezetben pedig csak nem zavaró hatású funkciók engedhetők. A közelben lévő lakótelkek szempontjából az irodaépület zavaró hatása nem jelentős, átmenetet képezhet az ipari- és a lakóövezet között. Kötelező fásítás, zöldterület a rendezési terv módosításában is előírható, így biztosítható a lakóterületek nyugalma. Amennyiben a Képviselő-testület a kérelmet támogatja, a környező beépítésre tekintettel meggondolandó – a kérelemtől eltérően – magasabb beépítési % mellett kisebb építménymagasság engedélyezése (pl: 60% beépíthetőség, 7,5 m-es (2 szint + tetőtérbeépítés) építménymagassággal)

Kérelmező a településrendezési eszközök módosítása során felmerülő költségeket vállalta. A módosításnak megfelelő építési telek kialakításával kapcsolatos teljes költség a beruházót terheli (végleges más célú hasznosítás, esetleges telekalakítás, illetőleg a terület közművesítése a beruházó feladata), ezzel kapcsolatban az önkormányzattal szemben követeléseket nem támaszthat.

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.

A törvényesség biztosítása érdekében – az Étv. 6. § (6) bekezdésben foglaltak szerint a helyi önkormányzat építésügyi feladataival kapcsolatos döntéseit önkormányzati főépítésznek kell előkészíteni. A 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, valamint alkalmazható társulásban részt vevő településekre közösen, vagy csak az adott településen. A főépítész építéshatósági ügyintézői feladatokat nem láthat el.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendezési terv módosításáról – ezen belül a Rétság 084/18 és 084/19 hrsz-ú területek belterületbe vonásáról és övezeti besorolásának módosításáról – és a módosítás feltételeiről dönteni szíveskedjék.

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

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 Városi Önkormányzat Képviselő-testülete
../2010. (IV.29.) Kt. határozata**

Rétság Város Önkormányzatának képviselő-testülete Strenitzer Eszter rendezési terv módosítására irányuló kérelmét támogatja, a településrendezési terv módosításának előkészítését az alábbi szempontok szerint határozza meg:

- a Rétság külterület 084/18, 084/19 hrsz-ú földrészletek gazdasági kereskedelmi, szolgáltató építési övezetbe sorolásával egyetért.
- Rétság Város Képviselő-testülete a Rétság 084/18 és 084/19 hrsz-ú földrészletek belterületbe vonásához hozzájárul.
- 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

„B” változat

Rétság Városi Önkormányzat Képviselő-testülete ..2010. (IV.29.) Kt. határozata

Rétság Város Önkormányzatának képviselő-testülete Rétság Város közigazgatási területén belül új gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület kialakítását és ezzel kapcsolatosan a településfejlesztési koncepció módosítását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 8. § (2) bekezdés c) pontja alapján nem tartja indokoltnak.


A Rétság 084/18 és 084/19 hrsz-ú földrészletek hatályos településrendezési eszközökben meghatározott területfelhasználását megváltoztatni nem kívánja.

Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester


Határidő: Azonnal és folyamatos

Rétság, 2010.április

Előterjesztő:


Mezőfi Zoltán
polgármester

Ellenőrizte:


Fejes Zsolt
jegyző

Rétság Városi Önkormányzat
Képviselő-testülete
2651 Rétság,
Rákóczi út 20.

POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2010 MARCH 16.	
174	

Tisztelt Képviselő-testület!

Strenitzer Eszter /szül.: 1974., an: Vörös Eszter/ 2120 Dunakeszi, Csomádi u. 5. szám alatti lakos az alábbiakat adom elő:

Kizárólagos tulajdonomban van a **Rétság külterületi 084/18 hrsz.** alatt felvett, 8734 m² területű, 28.04 AK értékű, szántó művelési águ és a **Rétság külterületi 084/19 hrsz.** alatt felvett, 1 ha 4455 m² területű, 43.24 AK értékű, szántó művelési águ ingatlan.

Csatolom a Rétsági Körzeti Földhivatal 2010. március 9-i 30320/2010.02.03. számú tulajdonjog bejegyzési határozatát.

Az ingatlanokat oly módon szeretném hasznosítani, hogy a 084/18 hrsz. ingatlanra a térségben letelepülni kívánó, korszerű technológiát működtető vállalkozások segítésére un. Inkubátor házat terveztek, melynek lényege, hogy induló és meglévő kisvállalkozások részére közös kiszolgáló helyiségeket és szolgáltatásokat biztosítok, ezzel költségeiket optimalizálom, melynek beindulása után a letelepült vállalkozások széles körű szolgáltatást biztosítanak mind a Város, mind az ipari park részére, egyben foglalkoztatói lesznek a megfelelő képzettségű, jelenleg munkanélküli vagy ingázó lakosság egy részének és adófizetői lesznek a Városnak.

Terveim szerint az épület jellege befogadná a mai csúcstechnológiákra (informatika, ökológia) épülő szolgáltatásokat, sőt azok térségi központja lenne.

A tervezett épület alkalmas lesz kistérségi szintű szakmai bemutatótermek, kiállítások, ankétok, konferenciák megtartására is. Minden ezirányú tervemet természetesen az építészeti, városrendezési és környezetvédelmi előírások legszigorúbb megtartásával kívánom megvalósítani. Mindezen szolgáltatások és feladatok szakmai ismereteivel és logisztikai háttérével rendelkezem, a megvalósítás anyagi feltételeivel tisztában vagyok és azt biztosítani tudom.

A tervezett funkciónak megfelelően a kialakítani kért építési övezetet a „kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezet” fogalomkörben jelölöm meg, 40 %-os beépítettséggel, 3 szinten 10 méteres építménymagassággal.

Kérelmem mellékleteként csatolom a felépítendő épület ELPÍDIA Tervező és Szolgáltató Kft. (2120 Dunakeszi, Berzsényi u. 5/c.) által készített egyszerű tervrajzát, valamint a Garay András építésztervező által készített iratot az Inkubátor ház funkcionális feladatainak ismertetésével.

Jelzem, hogy az ingatlanok közvetlen környezete már a Város belterületébe van vonva, így semmi nem indokolja ezen két ingatlan külterületi kategóriába sorolását.

Az előadottak alapján az alábbi

k é r e l m e t

terjesztem elő:

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a **Rétság külterületi 084/18 hrsz.** alatt felvett, 8734 m² területű, 28.04 AK értékű, szántó művelési ágú és a **Rétság külterületi 084/19 hrsz.** alatt felvett, 1 ha 4455 m² területű, 43.24 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlanok belterületbe vonásának első lépéseként módosítsa Rétság Város településrendezési tervét.

Ezúton nyilatkozom, hogy vállalom a városrendezés terv módosításával kapcsolatban felmerülő költségek megfizetését.

A Képviselő-testület pozitív döntése esetén - amelyben nagyon bízom -, haladéktalanul kezdeményezni fogom a Rétsági Körzeti Földhivatalnál a megjelölt földterületek belterületbe vonását, a belterületbe vonást követően pedig a földvédelmi eljárás lefolytatását, a termőföld más célú hasznosításának engedélyezését.

Mivel a 084/18 és 084/19 hrsz. ingatlanok a jelenleg érvényes településrendezési tervben véderdőként vannak megjelölve - mely korlátozást az ingatlan-nyilvántartás adatai egyébként nem tartalmazzák és melynek oka ismereteim szerint az ipari park létesítésével összefüggő városrendezési szándék volt és nem erdészeti hatósági előírás -, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy oldja fel az ingatlanok erdészeti hatósági előírás által alá nem támasztott véderdő jellegét vagy korlátozza azt a 084/19 hrsz. ingatlan területére.

Jelen kérelmemet a tervezett beruházásra vonatkozó további dokumentáció csatolásával igény szerint kiegészítem.

Rétság, 2010. március 16.

Tisztelettel



Strenitzer Eszter

2120 Dunakeszi, Csomádi u. 5.

Rétság 084/19 ingatlan beépítése

Szabályozási terv módosításához

Tervezett funkció javasolt besorolása :

kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági

beépítettség 40 %

építménymagasság - 10 m (3 szint)

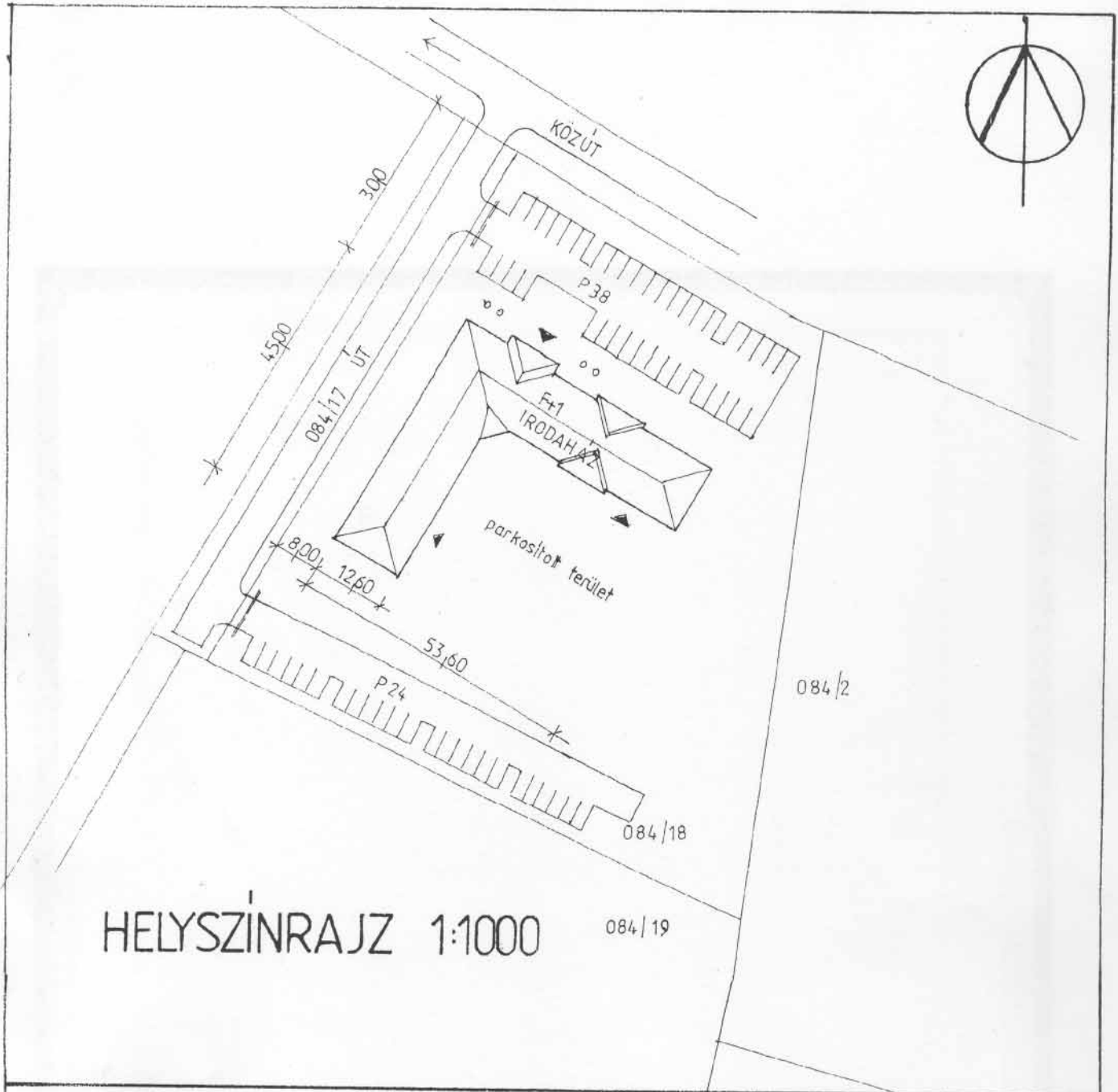
zöldterületi mutató 20 %

szintterületi mutató 1,20

Az ingatlanon vállalkozásokat segítő ún. Inkubátor házat terveznénk, melynek lényege, hogy több induló vagy meglévő kisvállalkozás hoz létre egy közös épületet, hol a funkciók egy része kapcsolt és közös használatban van (tárgyalók, vizes blokkok, étkező, gépészet, oktatási terem, illetve egymással kapcsolt viszonyban lévő vállalkozások (közös vezetés, adminisztráció, logisztika) helye lehetne. Itt gyártó, szolgáltató, kereskedelmi vállalkozások egyaránt lehetnek.

A település számára mindez azért jelentős, mert koncentrált helye lehetne a térségben megtelepülni vágyó, korszerű technológiákat jelentő vállalkozásoknak, melyek az említett épületen kívül további raktározási, kereskedelmi, beszállítói területeket igényelnének és a kapcsolódó ipari park részére is szolgáltatóknak. Az épület jellege befogadná a mai csúcstechnológiákra (informatika, ökológia) épülő szolgáltatásokat is, sőt térségi központja lehetne. A tervezett épület alkalmas kistérségű szintű szakmai bemutatótermek, kiállítások, ankétok, konferenciák megtartására is.

Garay András
építész tervező



HELYSZÍNRAJZ 1:1000

084/19

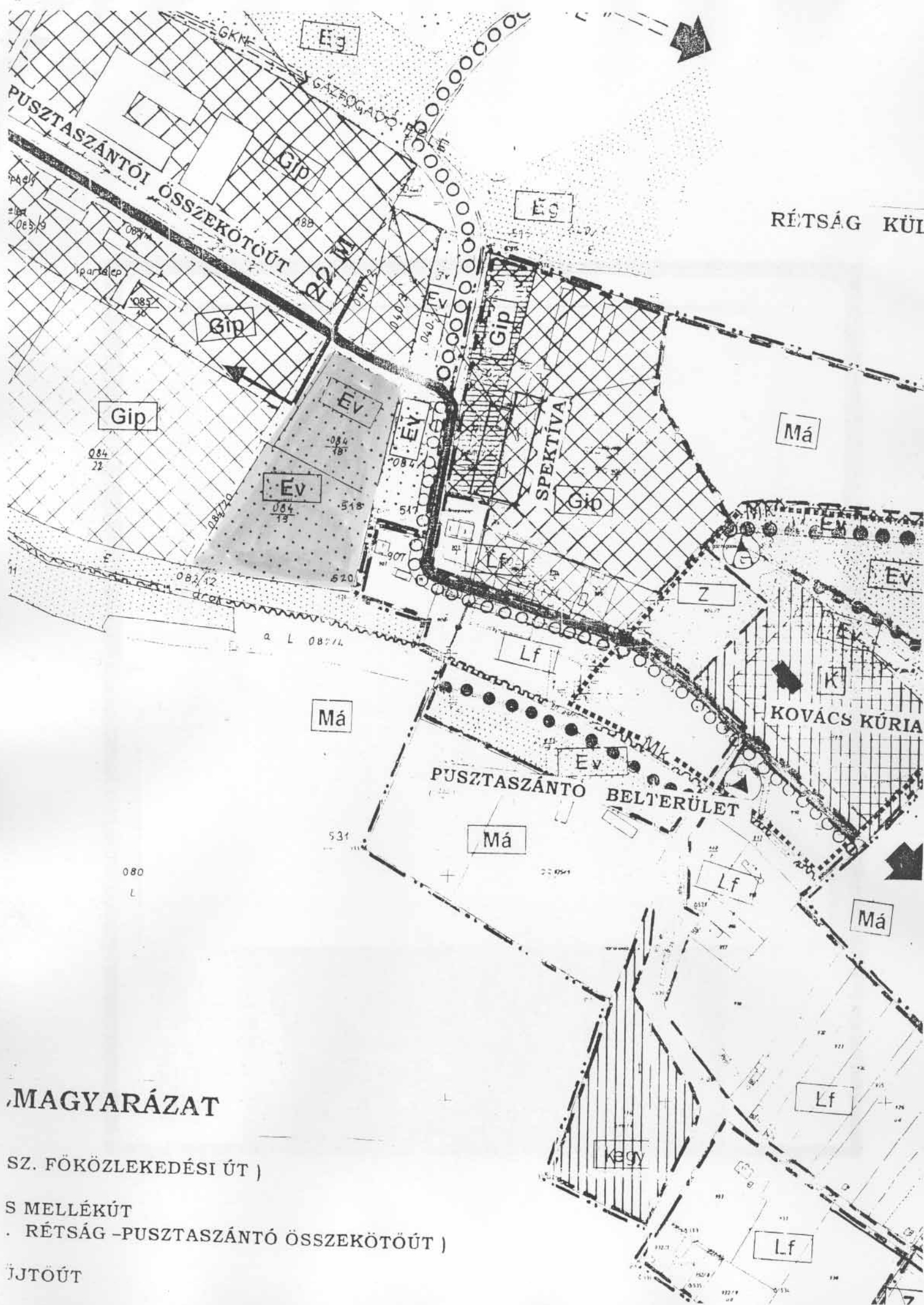
084/2

084/18

planing met. hu

ELPÍDIA

Tervező és Szolgáltató Kft.
2120 Dunakeszi, Berzsenyi u. 5/c.
Tel/Fax.: 06-27-342-900 Mb: 30/201 54 87
Adószám: 13363606-2-13
Banksz.: 11742104-20046097



RÉTSÁG KÜL

MAGYARÁZAT

- SZ. FÖKÖZLEKEDÉSI ÚT)
- S MELLÉKÚT
- . RÉTSÁG - PUSZTASZÁNTÓ ÖSSZEKÖTŐÚT)
- ÚJTÓÚT