



Előterjesztést készítette: Farkas Eszter

Előterjesztő: Mezőfi Zoltán polgármester

**Rétság Város Helyi Építési Szabályzatának és településszerkezeti tervének módosítása**

**ELŐTERJESZTÉS  
a képviselő-testület 2011. június 30-i ülésére**

Tárgyalja	Ülés	Szavazás
<input type="checkbox"/> Szociális bizottság	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt	<input checked="" type="checkbox"/> Nyílt szavazás
<input checked="" type="checkbox"/> Pénzügyi és Városüzemeltetési Bizottság	<input type="checkbox"/> Zárt	<input type="checkbox"/> Titkos szavazás
<input type="checkbox"/> Közbeszerzési Bizottság		<input type="checkbox"/> Egyszerű többség
<input checked="" type="checkbox"/> Képviselő-testület		<input checked="" type="checkbox"/> Minősített többség

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

Rétság Város településrendezési eszközeinek – a Dunakanyar Projekt Kft. kezdeményezésére indult eljárásban – a 78/2010. (IV.29.) számú képviselő-testületi határozattal elhatározott módosítási eljárása befejeződött.

A határozat alapján az elkészült módosítás tartalmazza a településközponti vegyes (Vt1) övezet DK-i irányban a Rétság 281, 282/1, 282/5, 274 hrsz-ú ingatlanokkal történő bővítését. A korábbi döntések alapján az övezet bővítésének célja, hogy a felsorolt és a csatlakozó, 282/7, 285, 286 hrsz-ú ingatlanok összevonására (telekalakítási eljárás) lehetőség legyen, és az így kialakítható, nagyobb méretű ingatlan kereskedelmi beruházás céljára felhasználható legyen.

A 281, 282/1, 282/5, 274 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a beépítési paraméterek megegyeznek a Helyi Építési szabályzatban a Vt1 jelű övezetben meghatározottakkal (elfogadva a 16/2009. (XII. 18.) önk. Rendelettel), az alábbiak szerint:

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettsége (%)	Épület legnagyobb magassága (m)
Vt	Szabadonálló	3,0	900	80	12,5
	Szabadonálló (k)	3,5	k	80	k
	Szabadonálló (k)	3,5	k	80	k
	Zárt sorú	2,4	700	80	12,5
	Zárt sorú (k)	1,2	k	80	k
Vt1	Szabadonálló	-	900	60	6,0

**Legkisebb zöldterület 20 %**

## Megjegyzés:

- (k) kialakult helyzet esetén alkalmazható
- a legkisebb zöldfelület méretét az OTÉK 25. §. előírásai szerint kell meghatározni
- az épület legkisebb párkánymérete 3,5 m legyen
- az épületek magassági méretét az OTÉK 1. sz. mellékletének 23. pontja szerint kell értelmezni.

**A Vt -1 jelű övezeten belül építési hely kerül kijelölésre, melynek min értékei: Előkert 5,0 m, Oldalkert- hátsókert 6,0-6,0 m. (megjegyzés: szabályozási terven sraffozással jelölt terület)**

**Vt- 1 jelű övezet lakóterülettel határos telek határai mentén beültetési kötelezettség áll fenn 6 m széles sávban.**

Fentiek alapján a Helyi Építési Szabályzatról szóló többször módosított 13/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendelet szövege az egyes építési övezetek előírásai tekintetében a jelen módosítással nem változik, a módosítás csak az övezeti határ módosítására irányul, tehát a HÉSZ mellékletét képező tervi munkarészek (szerkezeti terv, szabályozási terv), és a településszerkezeti terv változását jelenti.

A módosítás – elfogadását követően – a településközponti vegyes Vt 1. övezet előírásait kiterjeszti a 281, 282/1, 282/5, 274 hrsz-ú (jelenleg falusias lakó) ingatlanokra, és ezáltal lehetővé teszi a 282/7, 285, 286 hrsz-ú (településközponti vegyes Vt1) ingatlanokkal való telekegyesítést is, a teljes területre vonatkozóan 60 %-os maximális beépíthetőséget megengedve (a szabályozási terven megjelölt építési hely kb. 4200 m<sup>2</sup>), amennyiben a szükséges parkoló elhelyezését a telken belül biztosítani lehet. (Az OTÉK vonatkozó előírásai alapján kereskedelmi célú építmény esetén az árusítótér 0-100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett 10 m<sup>2</sup> után, e fölött minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterület után 1 db személygépkocsit kell elhelyezni, ez 1000 m<sup>2</sup> eladótérhez 55 db gépkocsi (valamint 14 db kerékpár) kötelező elhelyezését jelenti.)

A módosítási eljárás során a tervezetet az 1997. évi LXXVIII. törvény (Továbbiakban Étv.) 9. § (2)-(3) és (6) bekezdése alapján a szakhatóságok, az érdekelt szervek, a szomszédos települések több körben véleményezték, valamint a tervezett módosítás a lakosság részére hirdetményi úton kifüggesztésre került (hirdetőtábla, honlap).

A szakhatóságok és az érdekelt szervek nyilatkozatai, illetve hozzájárulásai a tervdokumentáció mellékleteként becsatolásra kerültek, valamennyi hozzájárulás megtekinthető az iratanyagban. Korábban többször is kérdésként merült fel a területre történő behajtás megoldhatósága, az árufeltöltés és vásárlói forgalom megoldása. A Szabályozási terv műszaki leírása alapján:

*„Közlekedési terület:*

*Ingtatlan megközelítés: a módosításra kijelölt terület közúti kapcsolatát a Rákóczi Ferenc útról (2-es számú főút belterületi szakaszáról) és a Kossuth L. útról kívánja megoldani, úgy, hogy az ingatlan beközlekedés tervezett tengelye a vele szemben lévő Templom út tengelyével egy vonalban és a főútra merőleges legyen. Ennek feltétele, hogy a 2. számú főútra nyíló útsatlakozást engedélyezési terv szinten az érvényben lévő útügyi műszaki előírásoknak megfelelően (ÚT 2, -1. 201: 2004) a Magyar Közút Kht. Nógrád Megyei Igazgatóságához be kell nyújtani a közútkezelői hozzájárulás kiadása végett.*

*A Rákóczi út tervezett szabályozási szélessége az érintett belterületi szakaszon 30 m, mely lehetővé teszi a csomópont kialakításának műszaki feltételeit.*

*A Rákóczi út tervezési osztályba sorolása B III-a-C*

*A gépjárművek parkolását a saját telken kialakított parkolóban kell megoldani.*

*Tömegközlekedés és kerékpáros közlekedés vonatkozásában a tervezési területe beilleszthető a hatályos településrendezési terv struktúrájába.*

*A gyalogos közlekedést a Rákóczi F. útról célszerű biztosítani.”*

A közlekedési területekkel kapcsolatban a tervmódosítás kidolgozása során, a jogszabály által előírt véleményezések alkalmával a közútkezelő kifogással nem élt, korábbi állásfoglalását fenntartotta. A Nemzeti Közlekedési Hatóság a településrendezési terv módosításával egyetértett. Fentiek alapján az ingatlan gépjárművel való megközelítése megoldható, az útszélesítésre és a csomópont kiépítésére szolgáló terület az egyébként is szükséges telekalakítási eljárás során biztosítható. A közútkezelői nyilatkozat beszerzése – és ezzel együtt a csomópont engedélyezési terv szintű tervdokumentációjának elkészítése az építtető (beruházó) feladata.

A civil szervezetek részéről érdeklődés, észrevétel a tervmódosítással kapcsolatban nem érkezett.

Két lakossági észrevétel érkezett, Kelemenné Sipos Ildikó és Sipos Adél, a Rétság 287 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai, valamint Girasek Károly részéről. Az előterjesztés mellékleteként mindkét észrevétel olvasható.

Kelemenné Sipos Ildikó és Sipos Adél korábban a Rétság 286 hrsz-ú telekkel közvetlen szomszédos – tulajdonukban lévő – 287 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítását kérték, hogy a telek – a szomszédos 282/2, 285, 286 hrsz-ú telkekhez hasonlóan – a jelenlegi falusias övezetből településközponti vegyes övezetbe kerüljön. Kérelmükre a 488-2/2009. számú tájékoztatás került kiküldésre 2009. május 8-án, melyben a kérelem tárgyával kapcsolatban további egyeztetés szükségessége merült fel. A Rétság 287 hrsz-ú építési telek az ingatlan-nyilvántartás szerint 916 m<sup>2</sup>. A Rákóczi út – mint országos főút – előírt szélesítése miatt a telekből útszélesítésre fenntartott szélesség az úttengelytől mért 15 m. Az övezetben az előírt maximális beépíthetőség 30%, de a 287 hrsz-ú telket – Rétság Város Helyi Építési Szabályzatának módosításáról szóló 3/2007 (II.16.) önkormányzati rendelet alapján – a 288 hrsz-ú ingatlannal a főút szélesítésére biztosított területésáv elhagyása mellett össze kellene vonni. A főút szélesítése a kereskedelmi felhasználásra jelölt ingatlanok megközelítéséhez is szükséges.

A jelzett egyeztetéssel kapcsolatban az ügyfelek – jelen beadványukat megelőzően – időpontot nem kértek, az ügyel kapcsolatban a Polgármesteri Hivatalban nem jelentek meg, így a településrendezési terv módosítása során kérelmük érdemi elbírálására nem került sor. Kérelmük elbírálására új kérelemként van lehetőség, a településrendezési terv következő felülvizsgálata során figyelembe vehető, azonban a jelenlegi, lezárult módosítási eljárásba beilleszteni már nincs lehetőség. Mivel a kérelem támogatása településszerkezeti változást eredményez, megvalósításához teljes településrendezési tervmódosítási eljárást kell lefolytatni, valamennyi szakhatóság és véleményező szerv újbóli megkeresésével.

Amennyiben a képviselő-testület úgy dönt, hogy a kérelem tárgyával egyetért, és azt támogatja, úgy a településrendezési terv közelgő kötelező felülvizsgálata alkalmával figyelembe veendő szempontok közé a kérelem felvehető.

A módosított tervek tájékoztatásul a beruházó részére is megküldésre kerültek, az eljárás során a beruházó észrevételt nem tett. A beérkezett vélemények, észrevételek alapján a tervező – Nógrádterv Kft. – a terveket felülvizsgálta és kijavította, majd végleges állásfoglalás kialakítása céljából a Borsod-Abaúj Zemplén Megyei Közigazgatási Hivatal Észak-magyarországi Állami Főépítész részére megküldésre kerültek. (Bernáth Mihály főépítész szakmai állásfoglalása az előterjesztés mellékleteként csatoltan szintén megtalálható.)

A Nógrádterv Kft. által elkészített településrendezési tervmódosítási dokumentáció alapján megállapítható, hogy az a Képviselő-testület döntéseivel összhangban van, azoknak megfelelő, az elkészült dokumentáció elfogadása javasolható.

Az Étv. 7. § (3) bekezdése alapján a Képviselő-testület a településfejlesztési koncepciót és a településszerkezeti tervet **határozattal** állapítja meg. A településszerkezeti terv alapján kidolgozott Helyi Építési Szabályzatot és szabályozási tervet a Képviselő-testület – a hivatkozott jogszabályhely alapján – **rendelettel** állapítja meg. Az Étv. 9. § (7) bekezdése alapján a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat **legkorábban a megállapításuktól számított 30. napon léptet-hetők hatályba.**

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselőket, hogy az előterjesztéshez – terjedelme miatt – csak a dokumentáció kivonatát csatoljuk, a teljes anyag munkaidőben a Polgármesteri Hivatalban megtekinthető, illetve a bizottsági- és a testületi ülésen bemutatásra kerül.

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

Jelen módosítást elhatározta a **78/2010. (IV. 29.) számú kt. határozat**

Legutóbbi településrendezési termódosítás: **145/2009. (XII. 17.) kt. határozat**

**16/2009. (XII. 18.) önk. rendelet**

## **3. JOGSZABÁLYI ALAPOK**

- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (Étv.)
- A településrendezési tervre vonatkozó előírások és jogszabályok listáját ld. a tervdokumentációban.

## **4. HATÁSVIZSGÁLAT**

### Társadalmi, gazdasági hatás:

- Új nagyberuházás valósulhat meg, új üzletek nyitásának lehetősége, új vállalkozások jelenhetnek meg
- Az átsorolással érintett és a környező ingatlanok értékének növekedése várható.
- A Rákóczi út-Kossuth utca-Jenői patak által határolt tömb átértékelődhet, új vállalkozókat, beruházókat vonzhat a terület. Ez elősegítheti a város jelenleg szerkezetileg és esztétikailag is problematikus területrészének rehabilitációját, átépítését.

### Környezeti és egészségi következménye:

- Mivel a rendeletmódosítás elfogadása valamennyi szomszédos, azonos tulajdonban lévő telek összevonását lehetővé teszi, telekalakítást követően nagyobb léptékű beruházás valósítható meg. A város kistérségi központ szerepét erősíthetné egy nagyobb áruház megvalósulása.
- A területen tervezett beruházás városképi meghatározó szerepe jelentős. Léptékét valamilyest ellensúlyozhatja, hogy az építési hely a terület alacsonyabban fekvő részére esik.
- A gépkocsiforgalom várhatóan növekedni fog a környéken

### Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

- A többször módosított rendelet egységes szerkezetben történő megjelenése szükségszerű lenne.

### A jogszabály megalkotásának szükségessége:

- Az Étv. 6. § (1) és (3) bekezdése alapján a települési önkormányzat, valamint szerveik építési feladata a településrendezési feladatkör ellátása, melyet a helyi építési szabályzat valamint a településrendezési tervek elkészíttetése és azok elfogadása útján lát el.

- Étv. 7. § (3) bekezdése alapján a Képviselő-testület a településfejlesztési koncepciót és a településszerkezeti tervet határozattal állapítja meg. A településszerkezeti terv alapján kidolgozott Helyi Építési Szabályzatot és szabályozási tervet a Képviselő-testület – a hivatkozott jogszabályhely alapján – rendelettel állapítja meg. Az Étv. 9. § (7) bekezdése alapján a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat legkorábban a megállapításuktól számított 30. napon léptethetők hatályba.

A jogalkotás elmaradásának várható következményei:

- Amennyiben a rendelet módosítása nem kerül elfogadásra, úgy a jelenleg hatályos formát kell alkalmazni. A beruházó tulajdonában lévő ingatlanok közül a jelenlegi besorolásnak megfelelően a 281, 282/1, 282/5, 274 hrsz-ú ingatlanokra továbbra is a falusias lakóövezet, a 282/7, 285, 286 hrsz-ú ingatlanokra a településközponti vegyes 1. övezet előírásait kell megfelelően alkalmazni. A különböző építési övezetben lévő telkek nem vonhatók össze. A 282/7, 285, 286 hrsz-ú ingatlanok – telekalakítást követően – kereskedelmi beruházás céljára felhasználhatók (nyilvánvalóan kisebb léptékben, mint valamennyi, a beruházó tulajdonában lévő telek összevonása esetén)

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

- személyi, szervezeti és tárgyi feltételek adottak, külön igény felsoroltakra a rendelet megalkotásával nem keletkezik.

## 5. RENDELET TERVEZET ÉS HATÁROZATI JAVASLATOK:

### Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete ...../2011. (.....) számú rendelete

Rétság Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló, többször módosított 13/2003. (VI.30.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

#### RÉTSÁG VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

- tervezet -

#### 1.§

A Helyi Építési Szabályzat mellékletét képezi: „Rétság Város belterületének módosított szabályozási terve H-5/M5 és M1/H-5B” tervlapok és műszaki leírása.

#### 2.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével a H-5M<sub>4</sub>, H-5B számú belterületi szabályozási tervlap hatályát veszti.

Rétság, 2011. ....

.....  
Mezőfi Zoltán polgármester

PH

.....  
Hutter Jánosné aljegyző

A kihirdetés napja: .....

.....  
Hutter Jánosné aljegyző

**Határozati javaslat 1.:****Rétság Városi Önkormányzat Képviselő-testülete**

.. /2011. (.....) Kt.

**h a t á r o z a t a**

- tervezet -

**Rétság Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendelet és a településszerkezeti terv módosítása**

**A képviselő-testület:** Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos előterjesztést, azt támogatja.

Rétság Város településrendezési terve szerkezeti tervének módosítását és műszaki leírását a Nógrádterv Kft. által elkészített 3/2010. munkaszámú dokumentáció szerint jóváhagyja, és a Rétság 281, 282/1, 282/5, 274 hrsz-ú ingatlanokat a Vt1 - településközponti vegyes 1. építési övezetbe sorolja

A módosított szerkezeti tervet és műszaki leírását a Helyi Építési Szabályzatról szóló 13/2003. (VI.30.) önkormányzati rendeletet módosító ...../2011. (VI.....) számú rendelet kihirdetésének napját követő 30. naptól (a rendelet hatályba lépésének napjától) kell alkalmazni.

Felelős: Hutter Jánosné aljegyző

Határidő: szöveg szerint

**Határozati javaslat 2.:****Rétság Városi Önkormányzat Képviselő-testülete**

.. /2011. (.....) Kt.

**h a t á r o z a t a**

- tervezet -

**Rétság Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról**

**A képviselő-testület:** Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítása kapcsán megtárgyalta Sipos Adél és Kelemenné Sipos Ildikó kérelmét.

A kérelmet elviekben támogatja, és javasolja a településrendezési eszközök következő kötelező általános felülvizsgálata során a Rétság 287 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolásának (falusias lakóövezetből településközponti vegyes 1.) valamint a Kossuth u – Rákóczi út – Jenői patak által határolt teljes tömb szabályozásának vizsgálatát.

Felelős: Hutter Jánosné aljegyző

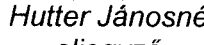
Határidő: szöveg szerint

Rétság, 2011. június 24.

  
Mezőfi Zoltán  
polgármester

**Záradék:**

A tájékoztatás szabályszerű, a határozati javaslat jogszabálysértést nem tartalmaz.

  
Hutter Jánosné  
aljegyző



1. sz.

**BORSOD-ABAUJ-ZEMPLEN MEGYEI  
KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL  
ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ  
MISKOLC**

Üi.szám: H-FOE/239-6/2010.

Tárgy: Rétság  
településrendezési eszközök módosítása  
szakmai vélemény

**M e z ő f i Zoltán**  
Polgármester Úr részére  
Polgármesteri Hivatal  
Rétság  
Rákóczi út 20.  
2651

2010. 12. 31.  
142 - 46

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Rétság Város Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosításának tervezetét „az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló mód. 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) **9. § (6) bekezdés b) pontja** foglaltak szerint állami főépítész szakmai véleményezésre bocsátotta.

A megkeresés a település közigazgatási területének alábbi részterületét érinti:

**Rákóczi - Kossuth - Köztársaság utcák – Vasútvonal által határolt terület .**

A kezdeményezés tárgya:

**Fenti területen belől a 274, 281, 282/1, 282/5 hrsz-ú ingatlanok területének átsorolása falusias lakóövezetből a szomszédos (282/6-7, 285 és 286 hrsz-ú) ingatlanok besorolásával megegyező településközpont vegyes övezetbe, kereskedelem-fejlesztés célú hasznosításra.**

A kiegészített és átdolgozott dokumentációt áttanulmányozva az alábbiak szerint foglaljuk össze véleményünket:

I./ A településrendezési eszközök (településfejlesztési koncepció, településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) készítésére vonatkozóan megállapítjuk :

- Az önkormányzati határozattal elfogadott tervezett fejlesztésekre, módosítási szándéokra vonatkozó testületi döntést (78/2010. (IV.29.) sz. képviselő-testületi határozat) csatoltan megküldték.
- A településtervezési munka irányítását és a kötelező alátámasztó munkarészek elkészítését megfelelő jogosultsággal rendelkező településtervező (Karácsony Ágnes TT1/12-0125/2006 vezető településtervező) végezte.
- A településrendezési tervek Területi Tervtanács által történő szakmai véleményeztetésére az Étv. 9. § (3) bek. és a 252/2006. (XII.7.) Korm. rendelet 8. § szerinti szabályozás a mérvadó. Ennek megfelelően a településrendezési dokumentáció nem tartozott a bemutatásra kötelezett dokumentációk közé.

II./ A készített dokumentáció tartalmára vonatkozóan megállapítjuk:

a./ az alátámasztó munkarészek tekintetében:

A településrendezési eszközöket – összességükben – az Étv. előírásai szerint, illetve „Az országos településrendezési és építési követelményekről” szóló – 182/2008. (VII. 14.) Korm. rendelettel módosított – 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) tartalmi és formai követelményeire figyelemmel állították össze.

- a tervekészítés folyamán az *Országos Területrendezési Tervvel (OTrT) és Nógrád Megye Területrendezési Tervével* való egyeztetés, harmonizáció megtörténtét a dokumentáció igazolja.
- a változással érintett területekre vonatkozóan a *biológiai aktivitásértékre vonatkozó előírások betartásának igazolása megtörtént*. A biológiai aktivitásérték számítások táblázatait kiegészítették az érintett területek helyrajzi számaival.
- *Az alátámasztó munkarészben szereplő örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése megtörtént.*

b./ a jóváhagyandó munkarészek tekintetében:

1. A hatályos *Településszerkezeti terv és a Településszerkezeti terv leírása* megfelelő.
2. A hatályos **Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat (HÉSz)** módosítási kezdeményezései szintén *elfogadhatók*. Jelezzük azonban, hogy:
  - *A HÉSz tervezetébe beemelt jogszabályi helyek feltüntetése (27., 57., 58., 59.§.) helytelen, törlendő (a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009 (XII.14.) IRM rendelet alapján).*
  - *A HÉSz záró rendelkezése helytelen, javítandó (az Étv. 9. § (7) alapján).*

Fentiek alapján - az államigazgatási szervek beérkezett nyilatkozataira is figyelemmel - **Rétság** város bevezetőben körülírt *részterületére* készített **Településszerkezeti tervének, Szabályozási tervének és Helyi Építési Szabályzatának képviselőtestületi előterjesztését és jóváhagyását** - a fentebbi észrevételek figyelembevételével mellett - **támogatom.**

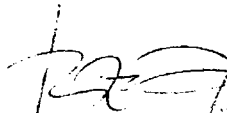
III./ A településrendezési eszközök további véleményezési-jóváhagyási szabályaira nézve rögzítjük:

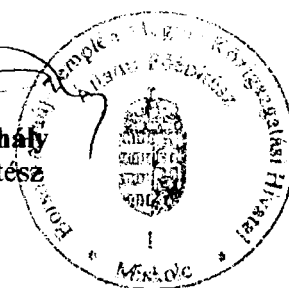
- Étv. 9. § (6) bek. b) pontja értelmében jelen szakmai véleményt a döntésre jogosult testülettel **ismertetni kell.**
- Étv. 9. § (7) bek.: „A településrendezési eszköz a (2)-(6) bekezdésben előírt véleményeztetési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el. A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat... legkorábban a **megállapításuktól számított 30. napon léptethetők hatályba.**”
- Étv. 9. § (8) bek.: „A polgármester... az **elfogadást követően 10 munkanapon belül** gondoskodik a helyi építési szabályzat, a településrendezési tervek és a beérkezett vélemények figyelembe nem vétele indokolásának - amennyiben ennek az információtechnológiai feltételci fennállnak, az önkormányzat honlapján való - közzétételéről. A **polgármester... az elfogadást követően 10 munkanapon belül megküldi a helyi építési szabályzatot, a településrendezési terveket és a beérkezett vélemények figyelembe nem vételének indokolását az azok véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az állami főépítésznek.** Ha a véleményezési eljárásban részt vett vélemény-nyilvánításra jogosult államigazgatási szervek azt észlelik, hogy a települési önkormányzat nem vette figyelembe jogszabályon alapuló véleményüket, úgy e kérdésben kialakított álláspontjukról 15 munkanapon belül tájékoztatják az állami főépítészt.”



- Étv. 9. § (9) bek.: „Az (1)-(9) bekezdésben foglalt rendelkezéseket a ... településrendezési eszköz **módosítása esetén is alkalmazni kell.**”
- Étv. 9. § (12) bek.: „A helyi építési szabályzatot és a településrendezési terveket azok összes **munkarészevel**, valamint a megállapításukról szóló -külön jogszabály szerinti- jegyzőkönyvvel, a véleményezési eljárás dokumentumaival, továbbá az állami főépítési, illetve **miniszteri** véleménnyel együtt, a képviselő-testületi megállapításuk után **15 napon belül a jegyző köteles megküldeni a közigazgatási hivatalnak.**”

Miskolc, 2010. december 28.

  
**Bernáth Mihály**  
állami főépítész



F24 hi

Girasek Károly  
RétságNet Hírdőnyökség  
2651 Rétság, Orgona köz 2.

<b>POLGÁRMESTERI HIVATAL</b>	
2010 JÚN 04	
724	Tárgy: Észrevétel rendezési tervvel módosításával kapcsolatban.

Rétság Város Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal  
2651 Rétság, Rákóczi út 20.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Rétsági Televízió adásában láttam testületi ülés közvetítésén, hogy a rendezési tervet már sokacszorra tervezik módosítani, mégpedig a vonatkozó törvényi rendelkezések és az összerúség betartása nélkül. Alábbakban közlöm észrevételeimet, és kérem, hogy a vonatkozó törvény szerint az ügyben ügyfélként kezeljenek, és a témával kapcsolatos értekezletekre, ülésekre tanácskozási joggal hívjanak meg. (Tv. 9 § 4 bek.) Sajnos azt tapasztaltam, hogy hiába vannak a törvények Rétságon, mindeddig e témakörben nem kerültek betartásra. Korábban is írtam észrevételeket hasonló témában, még csak ismerletesre sem került a döntések során. (Tv. 9 §. 5.bek) Remélem, most törvényesen járnak el e tekintetben is.)

Sajnálattal kell észrevételeznie, hogy a a rendezési terv módosításval kapcsolatban az alapvető jogszabályok sem kerültek betartásra. Ennélfogva csak azt lehet javasolni, kérni, követelni, hogy a vonatkozó törvény előírásai szerint kerüljön újra beterjesztésre a javaslat és az törvényes véleményeztetés után kerülhessen tervezés előtti döntésre.

A tervvel, illetve a nyilvánosságra hozattal kapcsolatban az alábbi észrevételeket teszem. Kérem azokat egyrészt a terv bírálatokor érdemben figyelmebe venni, másrészt – különös tekintettel a közzététel meghirdetésének elmulasztására, illetve a terv helyett nem a felkért tervező által készített valami kifüggesztése ügyében – közérdekű bejelentésnek tekinteni és arra a törvényes határidőn belül érdemi választ adni

A vonatkozó törvény szerint (több más mellett az 1997. évi LXXVIII. Törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 9. §.) „(2) A településrendezési eszköz kidolgozása előtt meg kell határozni a rendezés alá vont területet, **ki kell nyilvánítani a rendezés általános célját és várható hatását, hogy az érintettek azzal kapcsolatban javaslatokat, észrevételeket tehessenek. Ennek során: a.) az érintett népesség, szervezetek, érdek-képviselői szervek véleménynyilvánítási lehetőségét biztosítani kell, ezért a helyben szokásos módon az érintettek tudomására kell hozni a településrendezési eszköz kidolgozásának elhatározását.**”

**Itt azonnal két probléma is adódik.**

Egyik, hogy a képviselő-testület elé semmi olyan előterjesztés nem került, amely a fenti előírásnak megfelel. Nem lett meghatározva a rendezés általános célja, és különösen nem annak várható hatása. Az kéremszerűen nem lehet meghatározott cél – sőt kifejezetten ellentétes a törvény szellemiségével – hogy a város ugyan nem tud erről semmit, de valaki valamilyen céllal kérte a módosítást.

Tehát bármilyen rendezési terv módosítás előtt, egyértelműen leírt előterjesztésben meg kell határozni a módosítás célját. Nem egy telket, hanem mely övezet miatt, milyen körülmények fennállása miatt kerülne módosításra. Egy övezet, és nem egyetlen telket!

Ezen túl a város életével kapcsolatban várható hatását. Azokat az összefüggéseket, amelyet a módosítási kérelem megvalósításával a város hosszú távon el kell viseljen. Ilyen koncepciókészítés nem történt, ennélfogva nincs is mit nyilvános vitára bocsátani.

**Ki nem függesztés esetei**

Na igen nincs is mit, tehát nem is kell azt funek-fának nézegetni. Mert a következő észrevétel, hogy a tervmódosítás nem csak tartalmilag kidolgozatlan és alkalmatlan bármilyen nyilvánosság és érintettek előtti véleményeztetésre, hanem a megfelelő módon nem is lett meghirdetve a véleményezés. A felhívás sehol nem található meg, a tervek sehol nem tekinthetők meg – ha egyáltalán vannak rajzolt tervek, elképzetések. (Mert ilyenek meg nincsenek is. A testület elé legalábbis nem voltak beterjesztve.)

A város SzMSz-e szerint 3 olyan forma van, ahol „helyben szokásos módon” elő van írva bármilyen közérdekű adat közzététele.

Az első a városháza előtt elhelyezett hirdetőtábla **Ezen egyetlen szó nem szerepel a rendezési tervről.** Mivel ez a város hivatalos hirdetőtáblája, olyan kifogás sem valós, hogy valahol másutt

esetleg kitétek volna valamit. (Az ugyanis nem a hivatalos hirdetőtábla.) Mert másutt miért is keresse a választópolgár? Ez a hivatalos hirdetmények helye, egyedül itt kereshetne. Itt nem található meg semmi ezzel kapcsolatos hirdetmény, a tervek vázlata pedig egyáltalán nem került kifüggesztésre. Annak érdekében, hogy ne hogy valami álságos módon arra hivatkozzanak, hogy a városháza valamely sötét folyosóján senki által nem látható helyen kitétek, az összes lehetséges hirdetőtábláit átnéztem, le is fényképeztem. Egyértelmű, hogy ilyen hirdetmény nem került elhelyezésre.

- A következő közzétételi hely a város hivatalos lapja a **Hangadó**. Ebben **sem szerepel** egyetlen sor sem arról, hogy a város a rendezési tervét módosítani szeretné. Jóval korábban, - a megelőző ciklusok idején - itt szöveggel és rajzrészlettel hívták fel a lakosság figyelmét a módosítási szándéokra. Tehát a hivatalos lapban nem lettek közé még csak pársoros felhívást sem erre vonatkozóan.
- A harmadik, és több törvényben előírtan kiemelten fontos forma a város hivatalos honlapján a hirdetmény elérhetővé tétele. Alaposan átnéztem a honlapot. Ott mindenféle civil szervezet eseménye szerepel kiemelten. (Mint pl. kistérségi szakmai értekezlet a könyvtárban, az ország valamely térségében önkéntesek gyűjtik a szemetet, meg lejárt műsorhirdetmények szerepelnek.) A városrendezési terv módosítására vonatkozóan nem találunk kiemelt hirdetést. Ennek normális esetben a főlapon, kiemelten kellene elérhetőnek lenni. (Másutt pedig a közérdekű adatoknál, már az ülésre való beterjesztés előtt, de ilyen rovatok nincsenek is.) Nagyon álságos, hogy egy valamiféle szöveget elhelyeztek a honlap átlagember számára nem megtalálható helyén, mintha ott lenne is valami. A sorra kattintva azonban nem jön be semmilyen dokumentum. Sem pdf, sem word sem más. A kép nem kinyomtatható. De hangsúlyozom, ez csak kereső segítségével egy archívumban volt fellelhető, gondosan elrejtve a szemek elől.

Egyértelműen állítható hát, hogy törvényesen előírt módon nem került közzétételre sem a szándék, sem a megfogalmazott cél, sem a tervek rajzai. Városfejlesztési koncepcióról meg már beszélni sem érdemes, mert ilyen sincs. **Több helyi lakó nevében kérem ezért, hogy a folyamatot törvényesen lefolytatva kezdjék újra.**

#### Mennyi a határidő?

Mivel nincs felhívás, nincs határidő sem. Egy képviselőt megkérdezve azt mondta május 13-tól június 4-ig lehet észrevételt tenni. Hogyan lehet június 4, amikor a törvény erre a közzétételre – még ha meg is történt volna – 30 napot ír elő? (Tv. 9.§. 6.bek.) Már ha ez valahol az elképzelésekben szerepel, ez sem törvényes.

Korábbi időben a városrendezési tervekkel kapcsolatos felhívásokat térképvázatokat és látványterveket a művelődési központ előterében helyezték el. Más alkalommal az áruház kirakati részén. Most ilyen sem volt. Ennél fogva megállapítható, hogy törvényesen nem került meghirdetésre és kifüggesztésre a módosítási elképzelés.

#### Érintettek és civil szervezetek

Mindezen túl a település intézményeit, a környéken ténykedő vállalkozásokat, civil szervezeteket közvetlen levélben kell megkeresni vélemény nyilvánításukat kérni. Több érintettre rákérdezve semmi ilyen megkeresést nem kaptak. (Tv. 9.§. 3.bek) Mindezen túl a már hivatkozott törvény szerint ezt egy menetben nem is lehet megtenni. Előbb írásban be kell kérni az érintettek (Pl.: Kossuth utca 2. tulajdonosai, lakói, és más civil szervezetek, stb) véleményét, majd az ebből kialakított koncepciót kell 30 napra lakossági véleményezésre bocsátani! (Tv. 9.§. 6. bek, és a megelőző 3-4 összevetésével.)

#### Mit is akarnak módosítani?

A képviselő-testületi előterjesztések mellett szerepelt egy vázlatrajz. (Ez is csak a retsag.net oldalon tölthető le a városi honlapon elérhetetlen.) Ez egy rossz léptékű vázlat, egy régen érvénytelen rendezési terv részletével, amin semmi nem derül ki abból, hogy mi is a szándék. Tehát mi épülne, hova épülne, meddig tartana, és egyéb. (Még az sem milyen a léptéke, mi hány méter.) Egy telek be van szűrítve. Ennyi! Ismétlem, ez egy régen idejétmúlt rendezési terv részlete, erre lehetetlen bármit rászűríteni, az a módosítási szándékot nem mutatja. Azon túl eleve az szerepel rajta, hogy „Szabályozást lásd külön tervlapon.” Akkor hol van a külön tervlap?

#### Ha CBA-ról van szó

Tartalmitlag is egyértelműen kifogásolható, hogy a város legfrekvenciáltabb területén kereskedelmi központ épüljön, amikor itt nincs szolgáltatás övezet a mai napig kijelölve. Tulajdonképpen érvényesnek tekinthető rendezési terv sincs, de erről később.

Egy kereskedelmi központ létesítése ezen a helyen lényegében és hosszútávon határozza meg a városközpont életét, és fejlesztési lehetőségeit. Egyértelműen állítható, hogy állandósul a dugó és a balesetveszély, és a tevékenység a környéken lakók életét az elviselhetőnél jobban zavarja. Ezért az nem elfogadható erre a területre. Valószínűleg azért ez a sumákolás a meghirdetés elmulasztásával, mert akkor lenne másoknak is véleménye, ami pedig városunkban a vezetők szerint nem kívánatos. A



korábbi elképzelés szerint sem lett érvényesen módosítva a terv. Valamit döntöttek, valamit terveztek. Sem lakossági vita, sem kihirdetett rendelet nincs e tekintetben. Illő lenne az egész projektet valóban megvitatni a lakossággal és az érintettekkel, különben ez ügyben az építési engedély megadásával, perek sorozatával is lehet számolni.

A változtatási szándék nem egyszerű technikai átvezetés. Igenis lényegi kérdéseket vet fel.

### Megoldhatatlan a közlekedés

Egyértelműen állítható, hogy a jelenleg érvényes előírások szerint megvalósíthatatlan a terület közlekedése. A főút szükségessége, a sok kereszteződés miatt a 2-es útról egyértelműen nem kaphat engedélyt útsatlakozás kialakítására. Ha ez lehetséges lenne is, csak a beruházó által kiépített kanyarodósávokkal lenne elképzelhető, de erre hely sincs és 100 millió körüli pénz sem. Egy korábbi önkormányzati ülésen az hangzott el, hogy a személygépkocsik a 2-es útról hajtanának be. Nos ez nem lehetséges, ilyen módon törvényes keretek között ez a behajtás mellőzendő.

Azt értjük, hogy a mostani szándék szerint a Kossuth utca felőli megközelítést tervezik. Ez az elképzelés is tarthatatlan. Több oknál fogva

- Egyrészt az utca és a 2-esre való becsatlakozása nem bír el kb. napi 1000 gépkocsival több forgalmat. Közöttük személygépkocsikat és teherautókat, kamionokat sem. Már most is szinte lehetetlen a kihajtás az 1000 autó nélkül, és a terep lejtése miatt már most is balaszveszélyes.
- Ezen túl villamos hálózat átépítése is szükséges, hiszen ott oszlopok vannak, amelyek nem egyszerűen áthelyezhetők, hanem az érvényes szabályozás szerint egy álépítésnél már csak föld alá helyezett közművek megengedettek. Ez lényegtelen szempontnak látszik, de kérdés ki végezze el, kinek a költségére.
- Lényeges szempont, hogy – ugyancsak rendezési terv módosítás nélkül – a város az autóbusz pályaudvart ki- és behajtással együtt a Kossuth utcán keresztül megközelítéssel tervezi. Ennek forgalma – autóbusz és az érkező gépkocsik – önmagában is elviselhetetlen terhet és átépítéseket jelent majd a Kossuth utcára valamint a ki- és behajtásra. Ezt tetéztve a másik irány közel 1000 járművel egyértelműen állítható, hogy ez a terv rossz és megvalósíthatatlan Középtávú és hosszútávú is a városrész használhatatlanságához vezet.

Megjegyzendő, hogy már az indulásnál fordítva ültek a városvezetők a főúton. Milyen alapon módosítgatják már harmadszorra egyéni megrendelésre a rendezési tervet. Nem az lenne a normális, hogy egy befektető megnézi, hogy a tervben hol van szolgáltatás övezet, és ott kezd beruházni? Itt pedig kinéz egy más övezetbe sorolt városrészt, és megrendeli, hogy a terület legyen köteles az ő igényei szerint módosítani. Ez az eljárás messze áll a rendezési terv módosításának törvényi szellemétől, és nem is belátható a hosszútávú hatása.

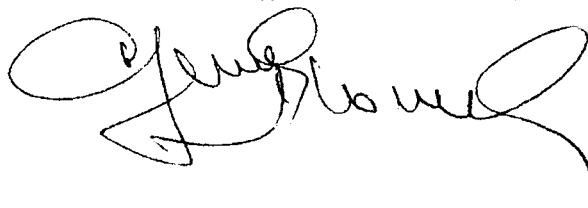
### Hol van egyáltalán a módosítandó rendezési terv

Mivel közérdekű adat, írásban kértem a város jegyzőjétől a rendezési terv egységes szerkezetbe foglalt változatát, és betekintésre a térképeket. Azon túl, hogy levelemre nem csak hogy 8 napon belül nem válaszolt, és 15 napon belül nem küldte meg az – ismétlem kiadandó közérdekű adatot – a kért szöveget, gyanítható, hogy ilyen nincs is. Ha lenne sem érvényes, mert itt évek óta nincsenek kihirdetve rendeletek, tehát nem is léptek érvénybe. De itt mindenképpen vizsgálandó, hogy egyáltalán a képviselők tudják-e, az adott területen jelenleg milyen terv és szabályozás van életben? Mert az össze-vissza módosítgatás, toldozgatás miatt az akkor is követhetetlen lenne, ha valaki foglalkozna vele. Így aztán felkészülni sem lehet sem lakosnak sem képviselőnek.

További észrevételek, hogy az adott övezetben a telekméret nem is érheti el a tervezett összevont nagyságot. A beépítésre tervezett arány több, mint amit a terv megenged. A felhasznált zöldterület kiváltására nincs intőzködés. Talán a főútvonal szabályozási szélességébe is esik a létesítmény egy része, de ez rajzok híján nem követhető. (Az, hogy jelenleg az előírtnál beljebb vannak épületek az út középvonalaiahöz nem érv, hiszen új létesítésnél már az előírtat kell betartani. Emlékeztetem szerint ez 40 méter. A középvonaltól is 20 méter. Ez egy korábbi vázlat szerint sem így van.) A Kossuth út 2. számú házát teljesen körbevénné a rendeteg autóforgalmat jelentő közlekedés, de ennek zavrcvédelme nem megoldható. Egyszerűen nincs rá technika, mint ahogyan a megnövekedő CO<sub>2</sub> és CO<sub>1</sub> terhelés kivédésére sem.

Több más észrevétel mellett ezek a legfontosabbak. Kérem tehát ezért, hogy ha továbbra is fennáll a rendezési terv módosításnak szándéka, akkor mindenben a törvényes utat járva történjen. Magam és több helyi lakos nevében pedig azt kérjük, hogy a városközpontban ne legyen kereskedelmi központ, és így a jelen módosításra se kerüljön sor.

Rétság 2010. június 3.





## Rétság Város Önkormányzata

2651 Rétság, Rákóczi út 20.

Tel/Fax: 35/ 550-100

E-mail: [hivatal@retsag.hu](mailto:hivatal@retsag.hu), [polgarmester@retsag.hu](mailto:polgarmester@retsag.hu)

Szám: 724-2/2010.

Tárgy: Rétság Város településrendezési  
eszközeinek módosítása

**Girasek Károly**

**2651 Rétság  
Orgona köz 2.**

Rétság Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban benyújtott észrevételeivel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

Rétság Város Képviselő-testülete 78/2010. (IV. 29.) számú határozatával a településrendezési eszközök módosítása mellett döntött. A Képviselő-testület a településrendezési terv módosításának előkészítését az alábbi szempontok szerint határozta meg:

- *a Rétság 281, 282/1, 282/5, 274 hrsz-ú ingatlanok kereskedelmi felhasználásával és a 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 mellékletként látványtervet kell benyújtani, valamint a tervezett építéssel kapcsolatban tervtanácsai állásfoglalást kell beszerezni.*

Ezen döntésével a képviselő-testület csak a módosítási eljárás megindításáról döntött, a településrendezési eszközöket a hivatkozott döntéssel véglegesen nem módosította (tervdokumentációt nem hagyott jóvá, a helyi építési szabályzat módosításáról rendeletet nem alkotott).

A Képviselő-testület feladata a településrendezési eszközökben meghatározni a területfelhasználás módját és az arra vonatkozó keretszámokat, melyekhez a konkrét építési ügyekben később alkalmazkodni kell. Az építési hely és a beépítési mód meghatározása a módosítási eljárás során – a képviselőtestület döntése, a szakhatóságok véleménye, valamint a jogszabályi előírások alapján – a településtervező feladata, melyhez a településrendezési eszközök elfogadása után az építésügyi hatósági eljárás során a beruházónak igazodnia kell. Fentiek alapján jelenleg végleges méreteket a beruházás kapcsán meghatározni nem lehet.

A módosítási eljárás keretében a településrendezési eszközök módosításának elhatározását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. 9.§ (2) bekezdése alapján a helyben szokásos módon 15 munkanapra kell kifüggeszteni. A hirdetmény a Polgármesteri Hivatal belső hirdetőtábláján és a hivatalos honlap hirdetmények rovatában is elérhető volt. Az Ön által hivatkozott Étv. 9. § (6) bekezdés legalább egy hónapos közzétételt ír elő, azonban ez a véleményeztetés az eljárás utolsó szakaszára vonatkozik, ami a módosítás részletes kidolgozása után, azok elfogadása előtt esedékes.

Tájékoztatom, hogy az Étv. 9. § (2) bekezdésben foglalt véleményezésre a közigazgatási- és érdekképviselői szervek részére a napokban kerül megküldésre a dokumentáció. A jogszabály alapján az érintetteknek a vélemény-nyilvánításra, továbbá a hatás- és illetékességi körükbe tartozó jogszabályi követelmények ismertetésére lehetőségük van.

Tájékoztatom továbbá, hogy a városközpont jelentős részének övezeti besorolása településközponti vegyes övezet, mely a kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek elhelyezését is lehetővé teszi a lakó-, igazgatási-, egyházi-, oktatási-, sport- stb. célú épületek mellett (OTÉK 16. § (2) bek.). A módosítás ezen övezet bővítésére irányul, új övezet meghatározása nem szükséges.

A terület közlekedéssel kapcsolatos problémáinak megítélése és megoldása a tervező, illetve a szakhatóságok feladata. Az Ön által felvetett kérdéseket, észrevételeket a településrendezési eszközök módosítását készítő Nógrádterv Kft. felé – a későbbiekben beérkező véleményekkel együtt – továbbítani fogjuk.

Rétság, 2010. augusztus 27.



*Mezőfi Zoltán*  
Mezőfi Zoltán  
polgármester

## Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2651 Rétság  
Rákóczi út 20.

Tárgy: Rétság Város településrendezési terve

### Tisztelt Képviselő-testület!

A legutóbbi képviselő-testületi ülésen elfogadták, hogy a tervezett CBA kérelmére a településrendezési tervet módosítják. Ennek kapcsán szeretnénk, ha a testület megtárgyalná és támogatná kérelmünket.

A tulajdonunkban van a rétsági 287 hrsz-ú ingatlan, mely közvetlenül a CBA építésére megvásárolt ingatlanok szomszédja. Családunk hosszú évek óta működteti vállalkozását Rétságon és tervezzük, hogy a közeljövőben bővítjük, melyet a fent említett ingatlanon szeretnénk megvalósítani. Ennek érdekében szeretnénk, ha az ingatlanunk is a „településközponti vegyes” építési övezetbe kerülne, és ezáltal a beépíthetőség növekedne.

A tervezett bővítésre konkrét elképzelések, műszaki dokumentumok még nem készültek, hiszen ez nem a következő pár hónap tervei közé tartozik, azonban jelezni szeretnénk a terveinket, hogy azt a készülő településrendezési tervnél a készítő figyelembe tudja venni.

Kérjük, hogy amennyiben a kérelmünket támogatják, úgy a készülő településrendezési terv készítésébe minket is bevonni szíveskedjenek. Amennyiben szükséges, úgy a módosítás ránk eső költségeit vállaljuk.

Rétság, 2008. november 11.

Tisztelettel:

*Kelem Sippos Ildikó*  
Kelemenné Sippos Ildikó  
2651 Rétság, Szőlő utca 17.

*Sipos Adél*  
Sipos Adél  
2651 Rétság, Szőlő utca 17.

*Ábrám*

2008 NOV 14

*Dóra Szabó*

POLGÁRMESTERI HIVATAL

JEGYZŐ Úr részére

Rétság

Tárgy: Rétság Város településrendezési terve

Azért fordulunk Tisztelt Jegyző Úrhoz, mert azt általunk 2008. november 11-én kelt, a Polgármesteri Hivatal által 2008. november 14-én átvett – a képviselőtestülethez címzett – kérelmünkre a mai napig érdemi választ nem kaptunk.

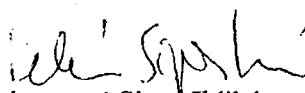
Kérelmünkben a város településrendezési tervéhez kapcsolatosan nyújtottuk be módosítási kérelmet.

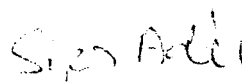
Ezt jelen levelünkhöz másolatban csatoljuk.

Kérjük szives közbenjárását, hogy kérelmünkre mielőbb érdemi választ kapjunk.

Rétság, 2009. április 21.

Tisztelettel:

  
Kelemenné Sipos Ildikó

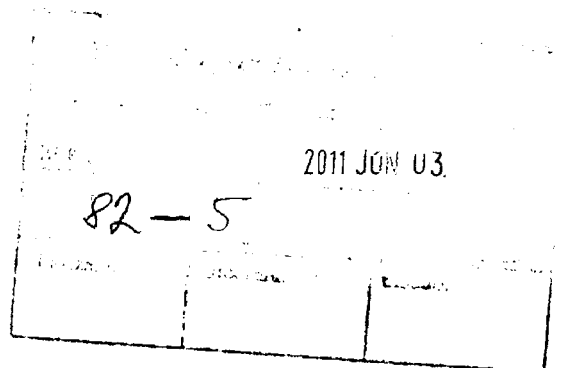
  
Sipos Adél

POLGÁRMESTERI HIVATAL		
2009 ÁPR 27		
188		



Rétság Város Önkormányzat  
Képviselő Testülete

Rétság  
Rákóczi út 20.



**Tisztelt Képviselő Testület!**

Alulírott Kelemenné Sipos Ildikó és Sipos Adél a Rétság város Településrendezési eszközeinek módosításáról közzétett hirdetmény alapján az alábbi kéréssel fordulunk Önökhöz.

A tulajdonunkat képező Rétság 287 hrsz-u, Rétság, Rákóczi út 25. szám alatti üzlet, udvar és raktár ingatlanunkat kérjük szíveskedjenek szintén a településközponti vegyes építési övezetbe sorolni.

A meghirdetésre került rendezési terv módosításán megdöbbenve tapasztaltuk, hogy a mi kerelmünket érdemben nem kezeli a kifüggesztett módosítás.

A CBA átminősítéssel együtt kezeljék a fent megjelölt üzlet ingatlan átsorolását is, mivel mi már ezt 2008-ban is kértük a képviselő testülettől, sőt az ingatlan megvásárlása előtt is tájékoztunk az önkormányzatnál, hogy az elképzelésünk megvalósulhat-e?

Akkor azt az információt kaptuk, hogy az udvar belső felén a bővítésnek akadálya nincs. Kérjük, hogy a mi ügyünket is egyenlő elbírálásban részesítsék másokéval.

Ingatlanunk közvetlenül határos a hirdetményben megjelölt területtel, hasznosítása szintén vállalkozási célú, ezért szeretnénk az átsorolást kérni jövőbeli elképzeléseink megvalósítása érdekében.

Kérjük Tisztelt Képviselő Testületet, hogy kérésünket támogatni szíveskedjék.

Rétság, 2011. május 27.

Tisztelettel:

Ildikó Sipos Adél

.....

# RÉTSÁG VÁROS JEGYZŐJE

2651 RÉTSÁG, RÁKÓCZI ÚT 20. SZÁM

Tel.: 35/550 100, Fax: 35/350 712

Ügyfélfogadás: Hétfő 13<sup>00</sup>-18<sup>00</sup> Szerda 8<sup>00</sup>-16<sup>00</sup> Péntek 8<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>

**Szám:** 488-2/2009.

*Tel: 35/550 100/108 m*

**Tárgy:** Kelemenné Sipos Ildikó és  
Sipos Adél településrendezési terv  
módosítási kérelme

**Kelemenné Sipos Ildikó  
Sipos Adél**

**2651 Rétság**

Szőlő u. 17.

Két beadványukban foglaltakat megvizsgáltam, és az ügyel kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom:

Rétság város jelenleg hatályos településrendezési terve – az Önök tulajdonában lévő – 287 hrsz-ú ingatlan a vele Ny-i irányban szomszédos Rétság, Rákóczi út 23. szám alatti 288 hrsz-ú telekkel összevonni tervezi, mivel ott a – szintén tervezett – útszélesítés miatt építésre alkalmatlan terület marad vissza. Úgy ítéljük meg, hogy ezt a tényt a módosítás során is figyelembe kell venni. Egyéb tekintetben – a településrendezési terv szerinti telekösszevonás megvalósítása esetén – a terület kérelmezett átsorolása támogatható lenne.

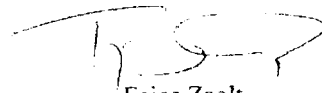
Kérelmükkel kapcsolatban további egyeztetés vált szükségessé, mivel az előbbieken ismertetett indokok miatt (csak a 287 hrsz-ú ingatlan átsorolásával a 288 hrsz-ú ingatlan a továbbiakban önálló építési telekként nem vehető figyelembe) a kérelmezett övezeti átsorolásra csak a két ingatlanra együttesen van lehetőség. Az egyeztetés során tisztázni szükséges, hogy a két telek övezeti átsorolásának előfeltétele milyen módon oldható meg: pl. a 288 hrsz-ú ingatlan megvásárlásával, de ha erre jelenleg nincs lehetőség, úgy szükségesnek látjuk a szomszéd ingatlan tulajdonosa övezeti átsoroláshoz való hozzájárulásának becsatolását (ez utóbbi esetben a tervmódosítás költségeinek viseléséről is szükséges megegyezniük).

Kérem, hogy ügyfélfogadási időben – előzetesen időpont kérhető a fenti telefonszámon – hatóságomnál egyeztetés céljából megjelenni szíveskedjék.

Az ügy elhúzódnása miatt ezúton is szíves elnézésüket kérjük

Rétság, 2009. május 8.

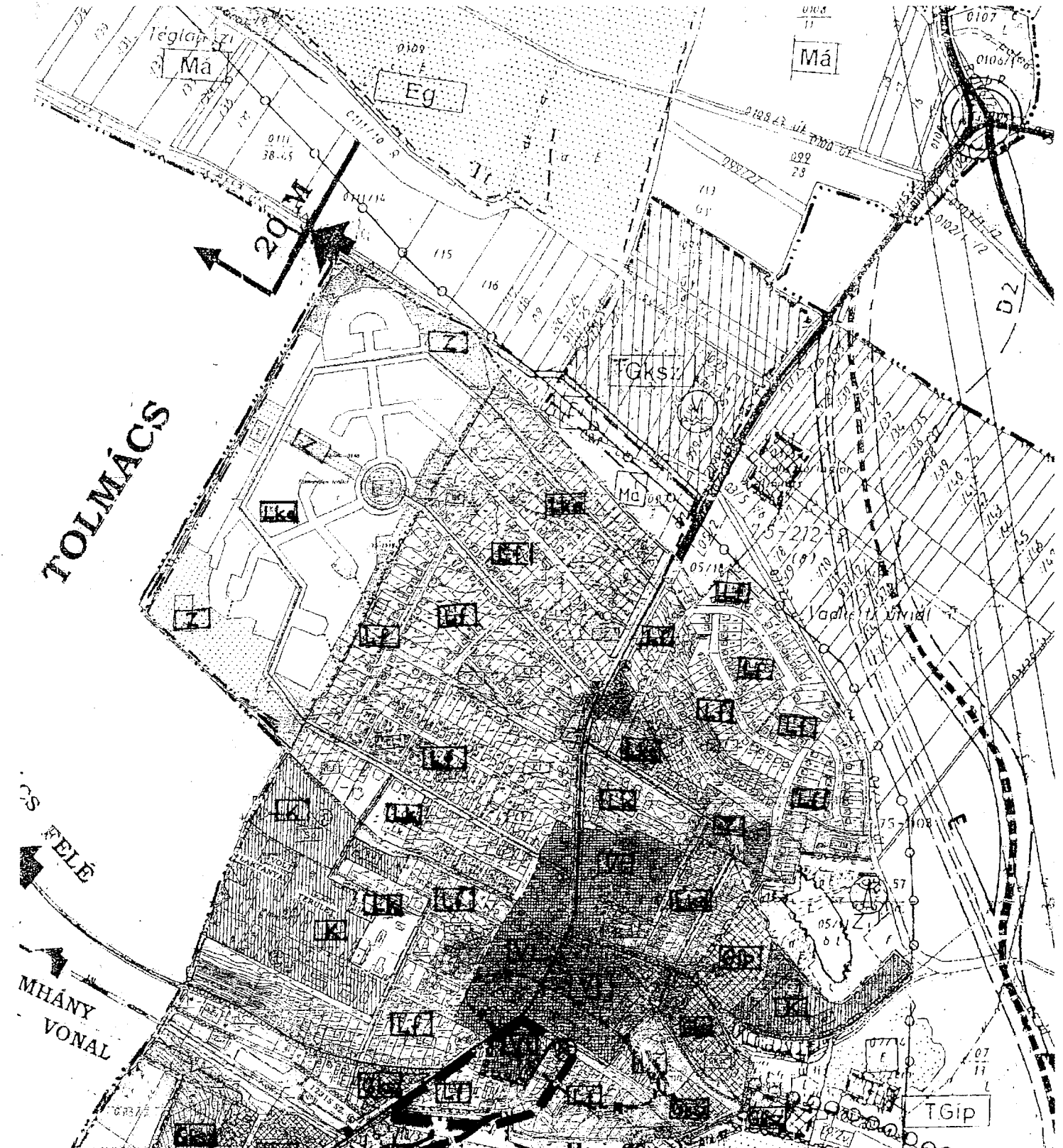
Tisztelettel:

  
Fejes Zsolt  
jegyző

TOLMÁCS

CS FELE  
 MHÁNY VONAL

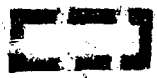
29 M



# RÉTSÁG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS  
 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

RÉSZLET  
 TERVEZÉSI  
 TERÜLET



M=1:10000




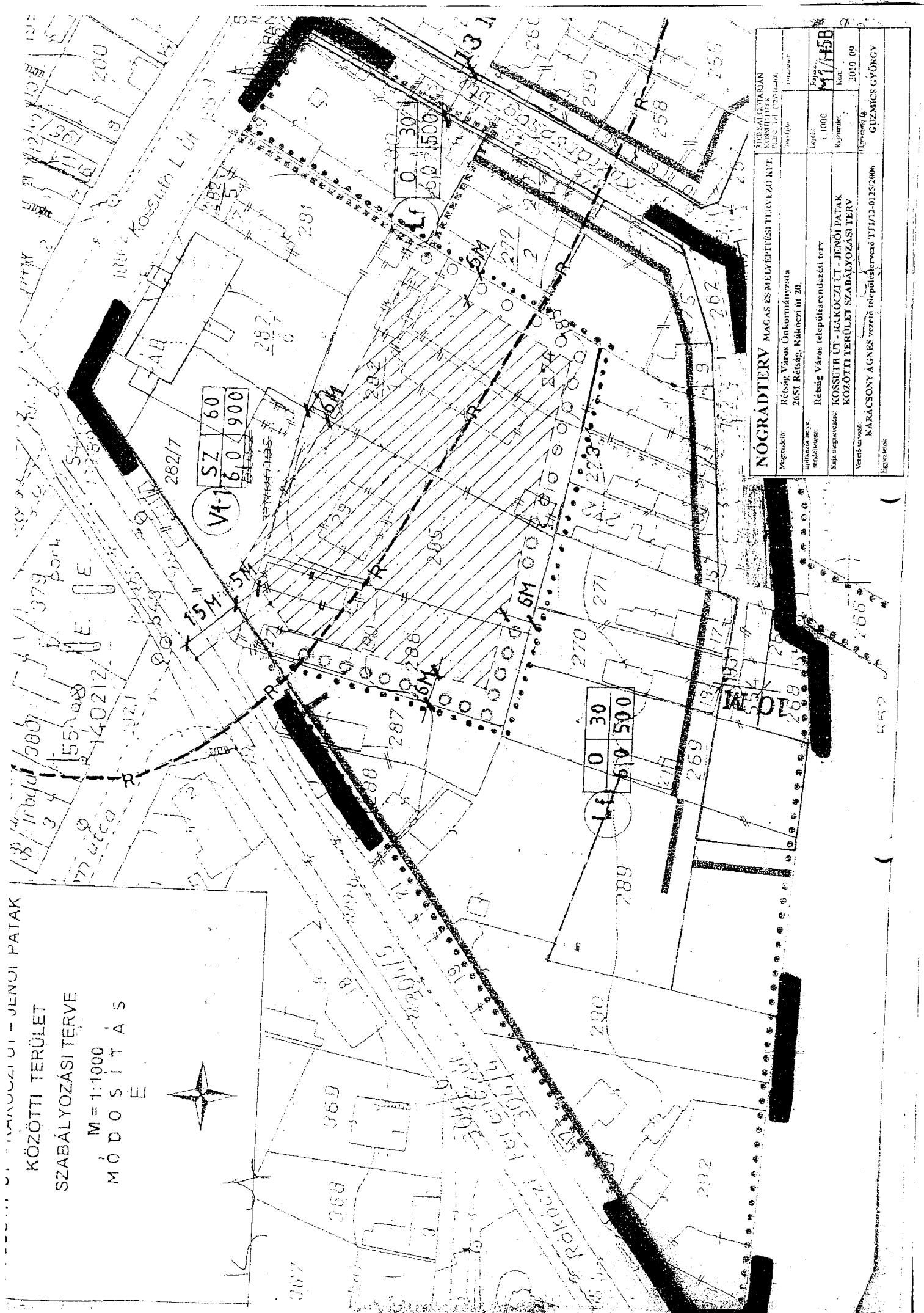
<b>NÓGRÁDTERV</b> MAGAS ÉS MÉLYÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.		3166 SÁI GÖTTARJAN KÖZSÉGTELPI 1/11 S 01 262 Tel: (032)316 400	
Megrendelő:	Rétság Város Önkormányzata 2651 Rétság, Rákóczi út 20.	Terv/rajz:	Terv/ábrán
Elpótlás helye, rendeltetése:	Rétság Város településrendezési terv	Lépték:	Rajzok: 1:10000 H1/M4
Rajz megnevezése:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	Rajzszám:	16-11 2010. 09.
Vezető tervező:	KARÁCSONY ÁGNES vezető településtervező TT1/12-0125/2006	Ábratervező:	GUZMÁCSGYÖRGY
Ellenőrzők:			

KOTO





KÖZTITTI TERÜLET  
SZABÁLYOZÁSI TERVE  
M = 1:1000  
MÓDOSÍTÁS  
É

NÓGRÁDTERV MAGAS ÉS MELEPÍTÉSI TERVEZŐ NY. TUD. ALAPÍTVÁNY MAGAS ÉS MELEPÍTÉSI TERVEZŐ NY. TUD. ALAPÍTVÁNY		Tervező:	
Megnevezés: Rétság Város Önkormányzata 2651 Rétság, Kálnóczy ut. 2/B.	Leptár: 1:1000	Tervező: M/158	Készült: 2010. 09.
Tervezők neve, megjelölése: Rétság Város településrendezési terv	Szakugyanvos: KOSSUTH UT. - RÁKÓCZI UT. - JENŐI PATAK KÖZTITTI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE	Tervezői feladat: KÁRACSONYI AGNES vezérelt településrendezési Tervezői Iroda	
Vezető tervező: KÁRACSONYI AGNES vezérelt településrendezési Tervezői Iroda	Tervezői feladat: KÁRACSONYI AGNES vezérelt településrendezési Tervezői Iroda		