



RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2651 Rétság, Rákóczi út 20. Telefon: 35/550-100

www.retsag.hu Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztő: Hegedűs Ferenc

Rétság, Szőlő utcai telkek közművesítési lehetősége, értékesítése

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2016. augusztus 26-i ülésére

Tárgyalja

- Szociális bizottság
 Pénzügyi és Vároüzemeltetési Bizottság
 Közbeszerzési Bizottság
 Képviselő-testület

Ülés

- Nyílt
 Zárt

Szavazás

- Nyílt szavazás
 Titkos szavazás
 Egyszerű többség
 Minősített többség

1. A tárgyalandó témakör tárgyilagos és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

Mindannyiunk előtt ismert, hogy Rétságon gyakorlatilag nincs közművesített, lakóépület építésére alkalmas beépítetlen telkek, ezért a helyi fiatalok helyben tartása, helyben való családalapítása korlátokba ütközik. Az elmúlt időszakban a családpolitikai támogatások miatt is megnőtt az érdeklődés új családi házak építése iránt, keresik a megfelelő építési telkeket a fiatal családok, azonban az önkormányzat nem tud eladó telkeket ajánlani.

Az önkormányzatnak jelenleg 6 db lakásépítésre alkalmas, de jelenleg közművesítetlen telke van a Szőlő utca végén (Rétság 620/3-8 hrsz, telekméretek részletesen a mellékelt változási vázrajzon), melyek az akkori Képviselő-testület döntései alapján 2010-ben kerültek kialakításra, azonban akkor a folyamat megszakadt, és a telkek közművesítése elmaradt.

Korábban ellenérvként merült fel, hogy a terület csúszásveszélyes és így építésre nem alkalmas. A terület vonatkozásában 2008. januárjában a Geo Terra Mérnöki és Kereskedelmi Kft. készített geotechnikai szakvéleményt, mely szerint a területen lakóházak építésének – bizonyos feltételek betartása mellett – nincs akadálya. (A szakvélemény az előterjesztés mellékleteként csatolva.)

Jelenleg valamennyi közmű a Szőlő utca 30. illetve 41. számú ingatlanokig megy, az új telkek ellátásához a közműhálózat meghosszabbítása kb. 70-100 m-es szakaszon lenne szükséges. A telkek értékesítéséhez szükséges lenne a gerincvezetékek meghosszabbítása, hogy az ingatlanok közművesített telekként legyenek eladhatók (CSOK igénybevétele esetén feltétel a legalább részleges közművesítettség).

A telkek esetlegesen értékesíthetők lennének közművesítetlen állapotban is, értékük így nyilván alacsonyabb, és kevésbé vonzó azok számára, akik a CSOK-ot szeretnék igénybe venni, továbbá a terület beépülésére is később lehet számítani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy dönteni szíveskedjen arról, hogy a Szőlő utcai telkek eladását elviekben támogatja-e, kíván-e az ingatlanok értékesítési lehetőségével foglalkozni illetve elviekben támogatja-e a területen a közműfejlesztést.

Rétság, 2017. október 18.

Hegedűs Ferenc
polgármester

2. Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása

85/2005. (X.6.) Kt. hat

12/2007. (II.15.) Kt. hat. és 3/2007.(II.16.) Kt. rend. (Rendezési terv módosítása)

80/2009. (V.19.) Képviselő-testületi határozat

3. Jogszabályi háttér:

2011. évi CLXXXIX tv.

4. Határozati javaslatok

A)

**RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
/2017.(X. 27.) KT. HATÁROZATA**

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Rétság, Szőlő utcai telkek közművesítési lehetősége, értékesítése” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

A Képviselő-testület a Rétság 620/3-8 hrsz-ú telkek értékesítésével elviekben egyetért, a közműfejlesztés lehetőségét megfontolásra érdemesnek tartja, és ennek érdekében az alábbi intézkedések megtételét javasolja:

-
-

Határidő:

Felelős:

B)

**RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
/2017.(X. 27.) KT. HATÁROZATA**

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Rétság, Szőlő utcai telkek közművesítési lehetősége, értékesítése” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

A Képviselő-testület a Rétság 620/3-8 hrsz-ú telkek értékesítésével a közeljövőben nem kíván foglalkozni.

Rétság, 2017. október 18.

Záradék:

Az előterjesztés jogszabálysértést nem tartalmaz.

dr. Varga Tibor
jegyző

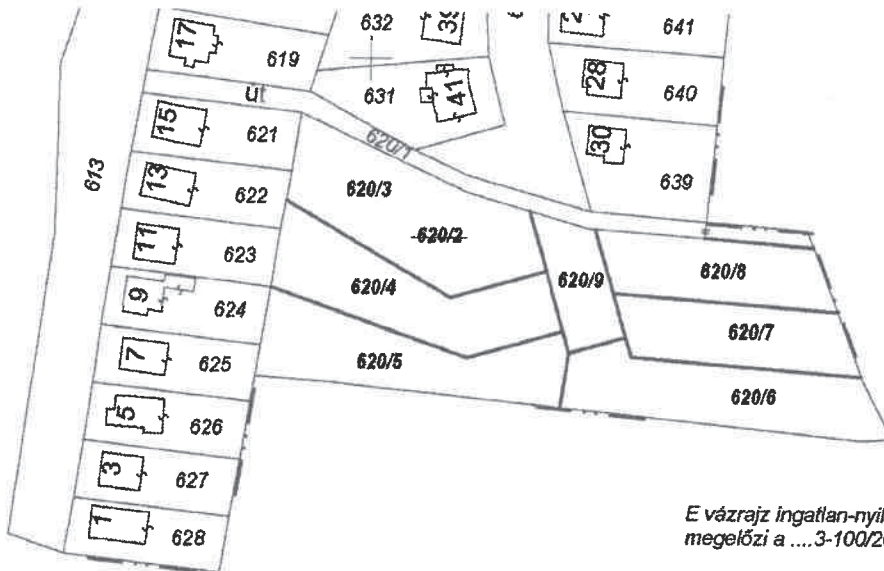
Munkaszám: 35/28-2/2009

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 620/1 és a 620/2 helyrajzi számú földrésztletek megosztásáról és telekhatárrendezéséről

Méretarány: 1:2000

Szelvénytípus: 75-212-21



E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi a3-100/2009..... sz. vázrajz(ok) átvezetése.

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m ²			jel	műv. ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
620/1	-	kivett, közút	-	-	819	-	620/1	-	kivett, közút	-	-	950	-	
620/2	-	kivett, beépítetlen t.	-	-	8954	-	620/3	-	kivett, beépítetlen t.	-	-	1800	-	
							620/4	-	kivett, beépítetlen t.	-	-	1460	-	
							620/5	-	kivett, beépítetlen t.	-	-	1430	-	
							620/6	-	kivett, beépítetlen t.	-	-	1459	-	
							620/7	-	kivett, beépítetlen t.	-	-	1070	-	
							620/8	-	kivett, beépítetlen t.	-	-	1041	-	
							620/9	-	kivett, közút	-	-	563	-	
Összesen:					9773							9773		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Adatszolgáltatás: 45/146/2009
Vizsgálat: 15/136/2009

Záradékszám: 3-101 /2009
ENY: 33 /2009

Készítette: Rétság, 2009. július 23.

CSÓRI MIKLÓS (32/2002)

Készítő

Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontosság elírásainak.

minőséget tanúsító földmérő
ing.rend.min.sz.:

A helyrajzi-számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.

Rétság, 2009. 07. hó 23. nap

P.H.
(Kör. Fh.)

ing.rend.min.sz.:0253/1990.....

Budapest, 2008. január

08.2982

**RÉTSÁG,
6 DB CSALÁDI HÁZ, SZŐLŐ UTCA**

**TÁJÉKOZTATÓ GEOTECHNIKAI
SZAKVÉLEMÉNY**



G E O - T E R R A
Mérnöki és Kereskedelmi Kft
GEOTECHNIKAI IRODA

1117 Budapest, Prielle Kornélia u. 4.
Tel: 206 5131, fax: 206 3395
www.geoterra.hu E-mail: geoterra@geoterra.hu

TÁJÉKOZTATÓ GEOTECHNIKAI SZAKVÉLEMÉNY ÉS LEJTŐÁLLÉKONYSÁGI VIZSGÁLAT

RÉTSÁG,
6 DB ÉPÍTÉSI TELEK, SZŐLŐ UTCA

MEGBÍZÁS, ADATOK

2008 január hónapban Rétság Város Önkormányzat megbízást adott részünkre a címben nevezett tárgyban tájékoztató geotechnikai szakvélemény és lejtőállékonysági vizsgálat elkészítésére, melyet az alábbiakban foglaltunk össze.

Adatszolgáltatásként rendelkezésünkre bocsátották a terület beépítettségi térképét.

A szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk a Magyar Állami Földtani Intézet kiadásában megjelent Magyarország 200. 000-es földtani térképsorozatának L-34-II-BUDAPEST térképlapját és a hozzá tartozó magyarázót.

FÖLDTANI VISZONYOK

A címben nevezett telkek Rétság Városban a Szőlő utca folytatásaként lesznek kialakítva, annak mindkét oldalán.

Magyarország 200.000-es földtani térképsorozata szerint a területen felső oligocén pectunculuszos homok, homokkő, agyag található.

A képződmény a Börzsöny és a Cserhát között nagy területen található a felszínen. Az összlet finom- és durvaszemű homokkő, agyagos homok, márgás homok, homokos márga és agyag váltakozásából áll. Ritkán apró- vagy középszemű homokrétegek is előfordulnak. A cserhát és a Börzsöny közötti területen a rétegsorba gyakran kavicsos rétegek is közbeiktatódnak.

TALAJFELTÁRÁS

A területen 4 db kismélységű (4-8) talajmechanikai fúrást készítettünk 2008. január 25.- én, valamint aknás feltárással mintát vettünk a területen található bevágásból.

A fúrásokból 0,5 méterenként mintákat vettünk, és azokat laborvizsgálat alá vetettük.

A feltárások helyét a rajzi mellékleten tüntettük fel. A fúrást relatív rendszerben színteztük be, a szintezési alappontként a mellékelt helyszínrajzon jelölt tűzcsap tetejét vettük fel. (+50,00 m Rel).

A fúrások magassága relatív rendszerben:

1. fúrás:	58,07 mRel.
2. fúrás:	48,65 mRel.
3. fúrás:	46,16 mRel.
4. fúrás:	42,98 mRel.
Akna	53,255 mRel.

Talajvizet egyik fúrásban sem észleltünk.

TALAJRÉTEGZŐDÉS, TALAJVÍZ

Az 1-es fúrásban a terepszint alatt 1,8 m-ig homokos iszap és sovány agyagtalajok találhatóak ($I_p=17\%$, $I_c=1,29$), alatta iszapos homok ($I=47\%$, $H=53\%$, $u=14,03$), majd homokos iszap ($I_p=13\%$, $I_c=1,3$) jelentkezett a fúrási rétegsorban. A feltárás alján 4,7-5,1 m-ig kavicsos iszapos homok ($I=32\%$, $H=47\%$, $K=21\%$) található.

A 2-es sz. fúrásban a felszínen 0,7 m-ig kemény közepes agyagot tártunk fel, ami alatt 1,7 m-ig iszapos homok ($I=27\%$, $H=72\%$, $u=7,64$) jelentkezett. 1,7-3,2 m-ig

homokos kemény közepes agyag ($l_p=30\%$, $l_c=1,17$) található. A fúrési rétegsort 4,0 m-en tömör iszapos homok ($l=40\%$, $H=60\%$) zárja.

A 3. sz. fúrásban a felszínen 1,2 m-ig iszap és sovány agyagtalajok ($l_p=20\%$, $l_c=0,86$) található, alatta 3,1 m-ig kemény iszapba ($l_p=9\%$, $l_c=1,43$) ágyazott homokos kavics ($H=31\%$, $K=47\%$) helyezkedik el. 3,1-4,7 m-ig sárga iszapos homok ($l=18\%$, $H=80\%$, $K=2\%$), alatta 5,6 m-ig sovány agyag található. A fúrési rétegsort 8,0 m-en kemény közepes agyag ($l_p=26-27\%$, $l_c=1,0-1,21$) zárja.

A 4. sz. fúrásban 1,6 m-ig változó plaszticitású agyagtalajok található, alatta 2,1 m-ig iszapos homok ($l=44\%$, $H=56\%$) helyezkedik el. A fúrési rétegsort tömör iszapos homok zárja 4,0 m-en.

Az aknás feltárásban a felszínen 0,9 m-ig gyökérdarabos agyagtalajokat találtunk, mi alatt 1,3 m-ig agyagba ágyazott görgeteg helyezkedik el. 1,3 és 2,2 m között sovány agyag ($l_p=20\%$, $l_c=0,87$), alatta 2,9 m-ig homokos kemény iszap ($l_p=14\%$, $l_c=1,21$) található. A feltárás alján 3,6 m-en homokos kavicsos sovány agyag ($l_p=19\%$, $l_c=0,92$) zárja a rétegsort.

Talajvizet egyik fúrásban sem észleltünk.

MEGÁLLAPÍTÁSOK, JAVASLATOK

A vizsgált terület a Szőlő utca végén található, műveletlen terület. A terület egy viszonylag meredek hegyoldal, alsó részét sűrűn benőtte a bozót, felső részén pedig fák található. A terület középső részén mesterségesen egy sík terep került kialakításra, feltehetően a Szőlő utca meghosszabbításaként „autófordulóként” funkcionál. A vizsgált telkek ezen út jobb és bal oldalán lesznek kialakítva.

A munkálatok megkezdése előtt a terepet rendezni kell. A tervezett épületek kialakításához szükséges sík terület biztosítása érdekében a domboldalon 3-4 m mély bevágásokat kell kialakítani (a felső 3 telk esetében ez már nagyrészt elkészült). Az építési területen növényirtást ill. tuskóirtást kell végezni.

A tereprendezés után kialakult altalaj a feltáráskori állapotok szerint geotechnikai szempontból síkalapozásra alkalmas, mivel a felszínhez közel jó teherbírású szemcsés homoktalajok, valamint merev és kemény konzisztenciájú homokos agyagok találhatóak.

Mivel a tervezett épületek jellegéről (alápincézett-e az épület, ill. hány emeletes) nem kaptunk információt ezért több mélységben is megvizsgáltuk a talajok határfeszültségét.

Az alapozási síkot minden esetben a padlószint alatt 1,0 m-rel lehet felvenni.

A talaj határfeszültségének meghatározására számítást végeztünk az MSZ 15004 -1989 szabvány alapján, az alapra központos, függőleges teherátadódást feltételezve, $\alpha=0,476$ biztonsági tényezővel. A számítást 0,8 m széles sáv alapterestre végeztük el, $t = 1,0$ m-es takarással.

Felső 3 telek

Ha az alapozási sík 46,9 és 47,6 mRel szint között kerül kialakításra:

$$\sigma_H \sim 250 \text{ kN/m}^2$$

Ha az alapozási sík 46,9 mRel szint alatt lesz kialakítva:

$$\sigma_H \sim 300 \text{ kN/m}^2$$

Alsó 3 telek

Ha az alapozási sík 43,9 és 44,26 mRel szint között kerül kialakítva:

$$\sigma_H \sim 280 \text{ kN/m}^2$$

Ha az alapozási sík 43,9 mRel szint alatt lesz kialakítva:

$$\sigma_H \sim 300 \text{ kN/m}^2$$

LEJTŐÁLLÉKONYSÁG

A vizsgált területen tartott helyszíni szemle alapján korábbi lejtőmozgásokra utaló jeleket (fák egyenesen állnak, nincsenek leszakadások, felgyűrődések, a helyi lakosok szerint a szomszéd telkeken nem fordultak elő lejtőállékonysági problémák) nem találtunk.

A területen készített fúrásaink alapján készítettünk egy a területre jellemző talajmodellt amin Plaxis V8 Professional geotechnikai szoftverrel állékonyság vizsgálatokat végeztünk. A modellben a családi házakat 250 kN/m megoszló teherként szimuláltuk 10 m-es alaptest szélességet feltételezve.

Az eredmények kiértékelése után elmondható, hogy a terület a családi házak megépítése után is kellő biztonsággal ($n=1,8$) állékony marad.

Számításokat végeztünk arra az esetre is, ha a felső házakat a jelenleg kialakított bevágás fölé kívánnák elhelyezni, ám ebben az esetben nem kaptunk megfelelő eredményt ($n=0,9$), a lejtő így a tervezett házterhekkel nem minősül állékónynak.

Az alsó házak esetén fel kell hívni a figyelmet arra, hogy amennyiben ezek a jelenleg kialakított terület feltöltéses részére esnek, úgy az alapozási síkot az eredeti terep -0,5 m szintig kell lemélyíteni, ellenkező esetben épületállékonysági problémák léphetnek fel.

Állékonysági vizsgálataink során a jelenlegi talajállapotoknak megfelelő talajfizikai paraméterekkel számoltunk. Nem megfelelő csapadékvíz elvezetés vagy szikkasztás esetén a talajba szivárgó vizek megváltoztathatják a talajfizikai paramétereket, ami az állékonyság leromlásához vezethet, ezért a csapadékvizek és a szennyvizek szikkasztását a területen meg kell tiltani és a legrövidebb úton a befogadóba kell juttatni.

FEJTÉSI OSZTÁLY

A munkagödörből kitermelendő talajok III-IV-es fejtési osztályba sorolhatóak.

MUNKAGÖDÖR KIEMELÉS

A szükséges munkagödör fala kötött talajokban 1,5 m-ig terheletlen térszín esetén, rövid ideig függőleges falban állékony, de a 1,5 m -nél mélyebb munkagödörben, munkát végezni csak biztosítás beépítése mellett szabad, ezért 1:2 -es hajlású rézsűs kialakítást javasolunk alkalmazni, vagy zárt sorú dúcolást kell alkalmazni.

VÍZELVEZETÉS


Az építmény körüli terepet rendezni kell, gondosan el kell vezetni a csapadékból származó vizeket, a tetővizet a lehető legrövidebb úton, lehetőleg csatornában vagy burkolt árokban kell elvezetni. Az épület köré kifelé lejtő vízzáró szerkezetű járdát kell építeni.

A területen nem szabad szivárogtatni, minden vizet el kell vezetni a befogadóba, mert a bevágásokba beszivárgó víz megváltoztathatja a talajok talajfizikai paramétereit, ami állékonysági problémákat okozhat.

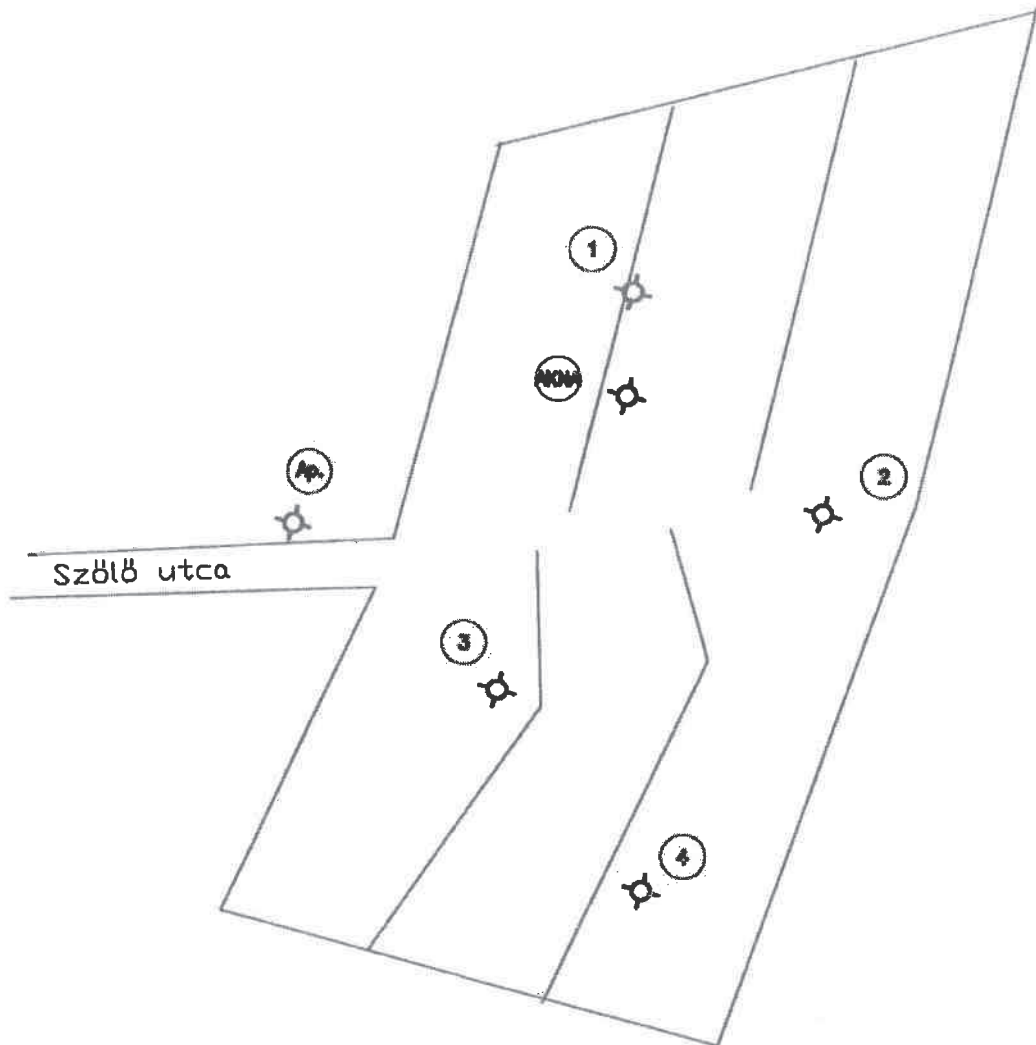
Budapest. 2008. január 31..


Kovács Gábor
okl. környezetmérnök



tervező


Pezsár László
geológusmérnök,
geotechnikai szakmérnök
geotechnikai szakértő
MK: 01-2611,GT-T;GT-Sz
ügyvezető ig.

RÉTSÁG SZŐLŐ UTCA HELYSZÍNRAJZI VÁZLAT



Jelmagyarázat:

- ①  Fűrés helye és jele
- Ap.  Alapponti Tűzcsap teteje

Tervszám:
08.2982

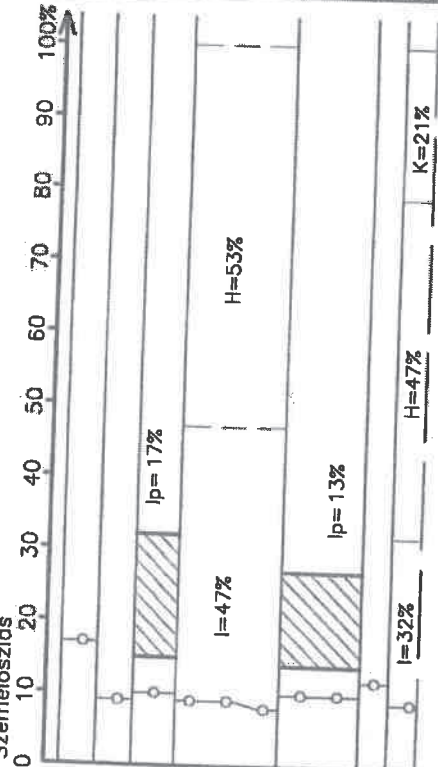
Rajzszám:

1

FŰRÁSSZELVÉNY

Rétság

Konzisztencia határok: w_L %, w_p %
 Természetes víztartalom: w %
 Szemeloszlás



- 0.2 58,07 mRel. **1**
 - 0.7 barna durvahomokos iszap
 - 1.2 világosbarna hamokos iszap
 - 1.8 világosbarna kemény sovány agyag
 - 3.2 világosbarna iszapos HOMOK
 - 4.3 barna durvahomokos kemény
 - 4.7 barna bröszes iszapos HOMOK
 - (5.1) barna kavicsos iszapos HOMOK
- Talajvíz nem jelentkezett!
 2008.01.25

U	I_c	e	Sr	ρ	ρ_d	q_u	ψ	c	E_s	lv
				g/cm ³	KN/m ²	KN/m ²	o	KN/m ²	MN/m ²	%
	1,29									
	14,03									
	1,3									
	57,62									

EOV Y: 657292
 EOV X: 287341

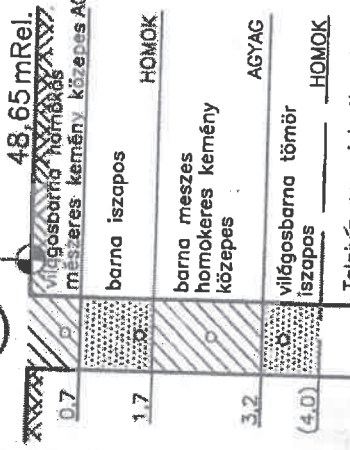
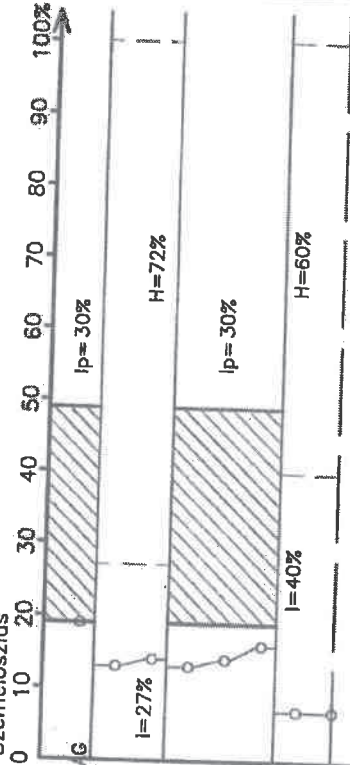
FŰRÁSSZELVÉNY

Rétság

1:100

2

Konzisztencia határok: w_L %, w_p %
 - Természetes víztartalom: w %
 - Szemeloszlás



Talajvíz nem jelentkezett!
 2008.01.25

U	lc	e	Sr	ρ	ρ_d	q_u	φ	c	E_s	I_v
				g/cm ³	KN/m ³	KN/m ²	o	KN/m	MN/m ²	%
	1,01									
	7,64									
	1,17									
	5,08									

EOV X: -

EOV Y: -

Tervszám: 08.2982

Rajzszám: 3

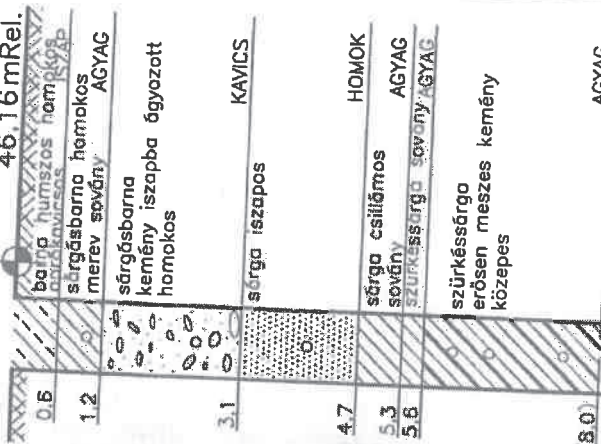
FŰRÁSSZELVÉNY

Rétság

1:100

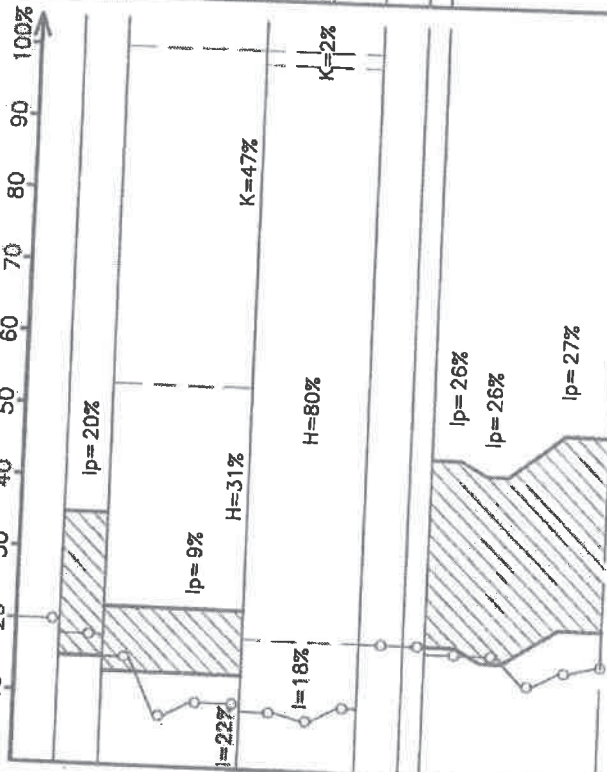
3

46.16 mRel.



Talajvíz nem jelentkezett!
2008.01.25

Konzisztencia határok: $w_L\%$, $w_p\%$
Természetes víztartalom: $w\%$
Szemeloszlás



U	I_c	e	S_r	ρ	ρ_d	q_u	ϕ	c	E_s	I_v
				g/cm ³	g/cm ³	kN/m ²	o	kN/m ²	MPa	%
	0,86									
	1,43									
	3,21									
	1,04									
	1,0									
	1,21									

EOV Y:

657234

EOV X:

287344

Tervszám:

08.2982

Rajzsám:

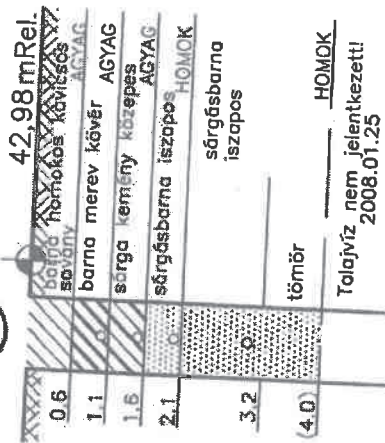
4

FŰRÁSSZELVÉNY

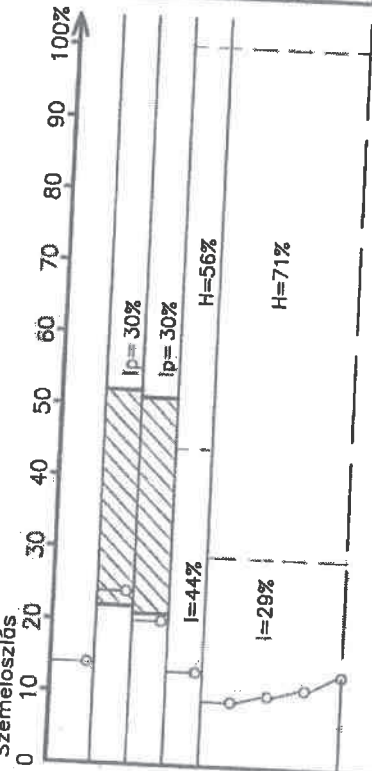
Rétság

1:100

4



Konzisztencia határok: $w_L\%$, $w_p\%$
 Természetes víztartalom: $w\%$
 Szemeloszlás



U	i_c	e	S_r	ρ	ρ_d	q_u	φ	c	E_s	I_v
				g/cm ³	kN/m ³	kN/m ²	o	kN/m ²	MN/m ²	%
	0.92									
	1.03									
5.81										
5.8										

EOV Y:

287318

EOV X:

657212

Tervszám:

08.2982

Rajzsám:

5

FŰRÁSSZELVÉNY

Rétság

1:100

Konzisztencia határok: $w_L\%$, $w_p\%$
 Természetes víztartalom: $w\%$
 Szemeloszlés

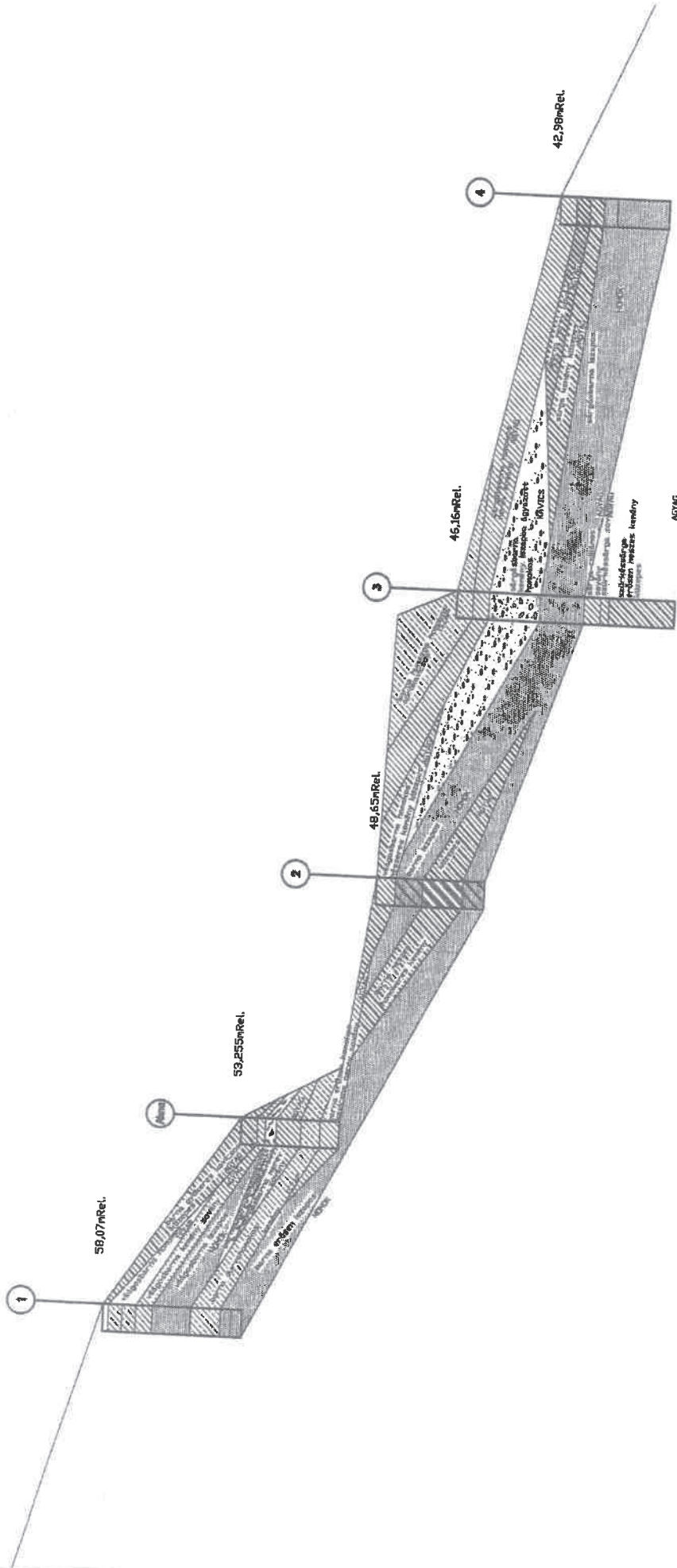


0.6	53,255 mRel. barna gyökerecskés kaviccsos sz. sárga- barna kassé gyökerecskés sárga- barna agyagba gyökerező sárga- sárgabarna merv
2.2	sárgabarna merv sárgabarna homokos kemény
2.9	barna erős homokos kaviccsos merv sárga- AGYAG
(3.6)	AGYAG

U	I_c	e	S_r	ρ	ρ_d	q_u	ϕ	c	E_s	I_v
				g/cm^3	g/cm^3	kN/m^2	$^\circ$	kN/m	MN/m^2	$\%$
	0.87									
	1.21									
	0.92									

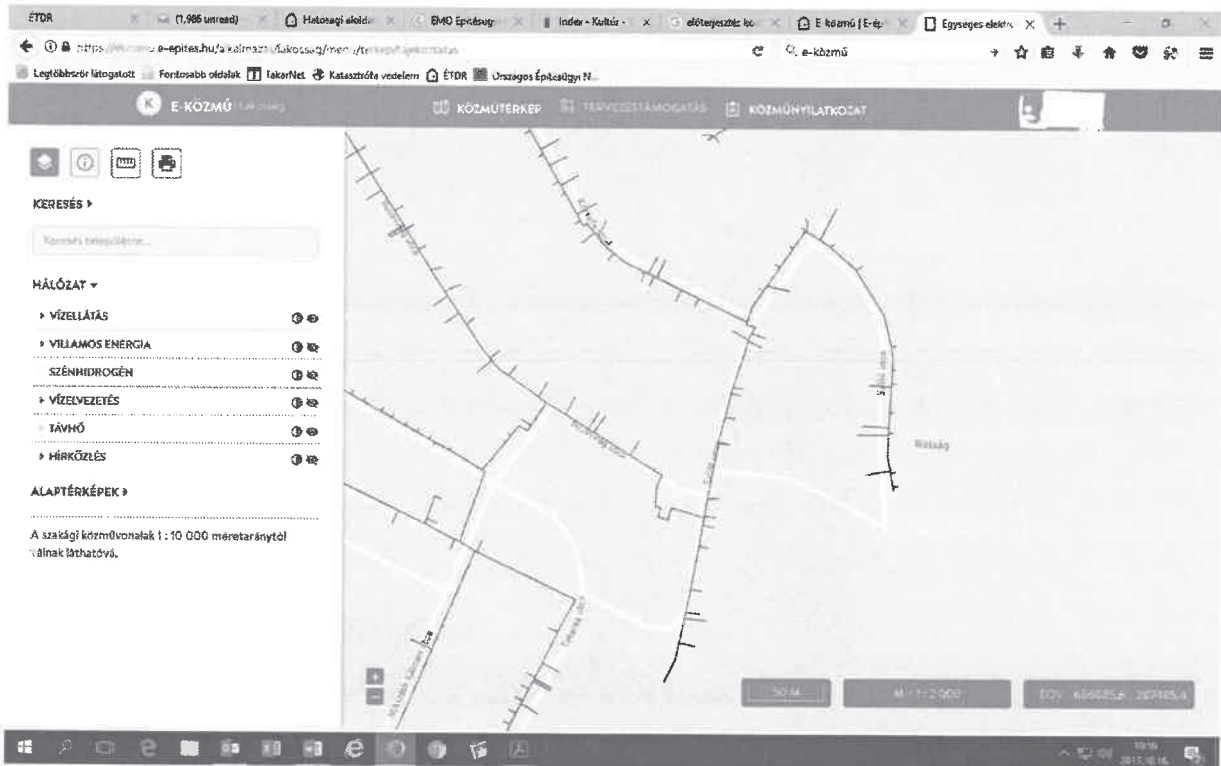
EOV Y: 657278
 EOV X: 287338

RÉTSÁG SZŐLŐ UTCA
 RÉTEGSZELVÉNY
 M 1:150/1:300



Közműterkép vázlatok (tájékoztató adatok)

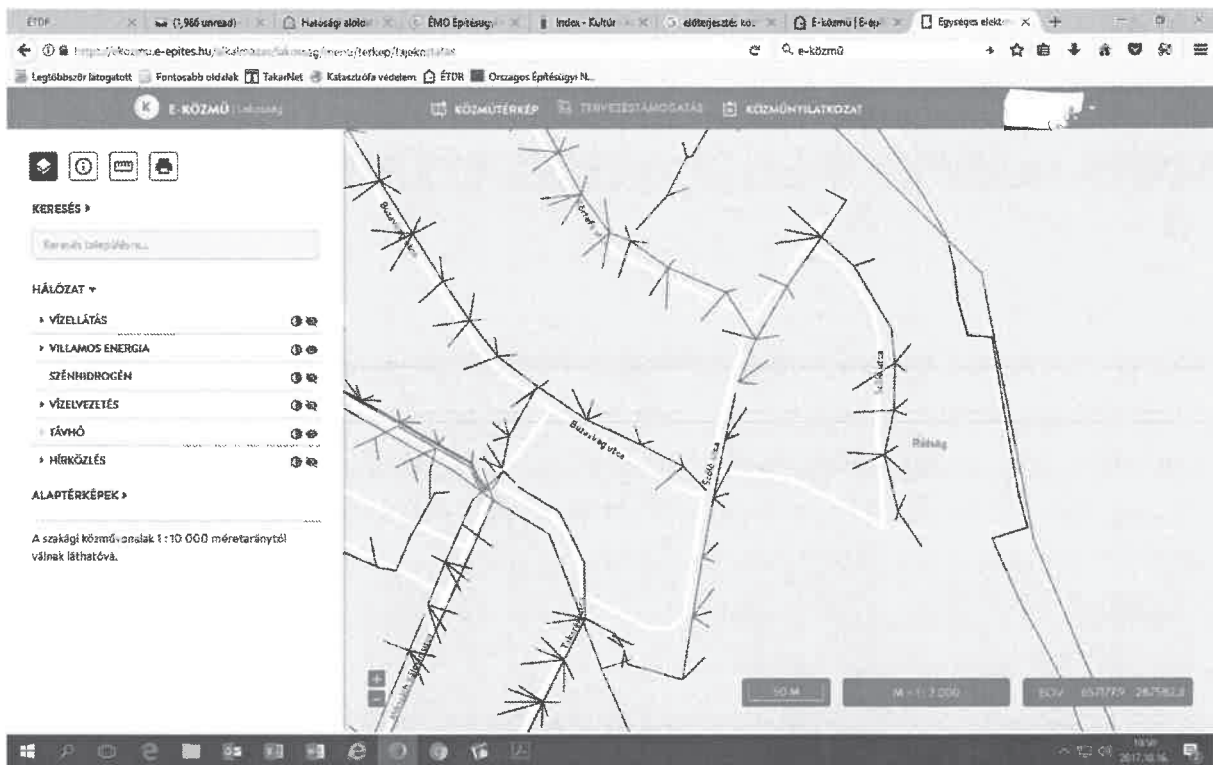
Vízellátás



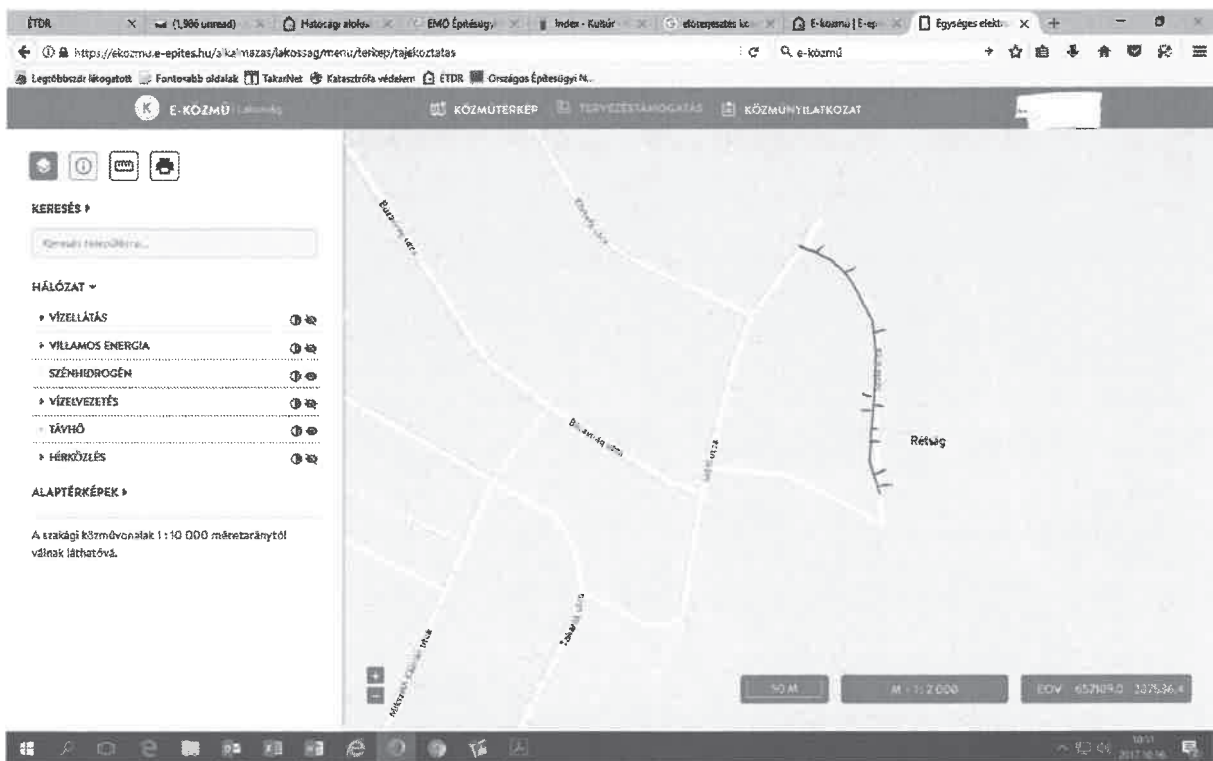
Vízvezetés



Villamos energia



Szénhidrogén



Hírközlés

The screenshot displays a web browser window with several tabs open. The active tab is titled "e-közmű". The browser's address bar shows the URL "http://www.e-epites.hu/kulmanus/falkozasgizarto_hirkozlis/epesitisi/". The page header contains navigation links: "E-KÖZMŰ", "KÖZMŰTERKEP", "TERVEZÉSTÁMOGATÁS", and "KÖZMŰNYILATKOZAT".

On the left side, there is a sidebar with the following sections:

- KERESÉS**: A search input field with the placeholder text "Keresés településre...".
- HÁLÓZAT**: A list of network categories with expandable arrows and icons:
 - VÍZELLÁTÁS
 - VILLAMOS ENERGIA
 - SZÉNHYDROGÉN
 - VÍZELVEZETÉS
 - TÁVHŐ
 - HÍRKÖZLÉS
- ALAPTÉRKEPEK**: A note stating "A szakági közművonalak 1:10 000 méretaránytól vannak láthatóvá."

The main content area features a map of a telecommunications network. The network is represented by a series of interconnected lines and nodes, overlaid on a street map. The map includes a scale bar showing "50 M" and "M: 1:3 000". The map also displays a "500 M" scale bar and a "KÖZMŰNYILATKOZAT" button.

The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date "2017.10.16." and the time "10:33".