



RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

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

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

Előterjesztést készítette: Farkas Eszter

Előterjesztő: Hegedűs Ferenc polgármester

Településrendezési eszközök módosítása – Egyedi kérelemre Holhós és Társa Kaputechnika Kft.

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2019. szeptember 27-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

Tisztelt Képviselő-testület!

A Holhós és Társa Kaputechnika Kft. jelenlegi telephelye 2651 Rétság, Rózsavölgy u. 10. szám alatti 12/2 hrsz-ú ingatlanon található. A vállalkozás a telephely fejlesztését tervezi.

A terület a jelenlegi településrendezési eszközök előírásai szerint gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezetbe tartozik, az előírások a vállalkozás tevékenységét (kereskedelmi, szolgáltató illetve ipari jellegű) lehetővé teszik, azonban a jelenlegi szabályozás által a területre meghatározott építési hely a tervezett fejlesztés gátját jelenti. Jelenlegi szabályozás szerint a benyújtott vázlat szerinti dokumentáció alapján építési engedély nem adható, ezért Holhós és Társa Kaputechnika Kft kéri a Helyi Építési Szabályzatban a beruházás megvalósítását lehetővé tevő értékek meghatározását.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6a) bekezdése cc) pontja alapján amennyiben a településrendezési eszköz módosítása építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítására irányul, az állami főépítési eljárás alkalmazható.

Amennyiben a Képviselő-testület a módosítás mellett dönt, úgy célszerű lenne a beépítésre vonatkozó értékeket is helyesbíteni, tekintettel arra, hogy jelenleg a rendelet szövegében gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezetben (szabadonálló kialakult helyzet esetén max. 60%) és a H-5M3 jelű belterületi szabályozási tervlapon (30%) eltérő érték szerepel. A településkép szempontjából mérlegelendő, hogy a Rózsavölgy utcában a szomszédos ingatlanok szinte kivétel nélkül lakóépületek, a 12/2 hrsz-ú területre tervezett beépítésnél lazább beépítésű településszerkezettel. A döntés során figyelembe kell venni azt is, hogy a településszerkezetre a továbbiakban milyen hatással lehet az oldal- illetve hátsó kert méretének csökkentése.

A kérelem a településszerkezeti tervet nem érint, az övezeti besoroláson nem kívánnak változtatni. Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató területen elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el, a beépíthetőséget az OTÉK 60%-ban maximálja, ennél a helyi szabályozás szigorúbbat is megállapíthat. Érthető, hogy az ingatlan jelenlegi tulajdonosa számára gazdasági szereplőként a rendelkezésre álló terület maximális kihasználása fontos szempont.

Folyamatban van a Települési Arculati Kézikönyv véleményezése-elfogadása, és a településkép védelmi rendelet megalkotása. A módosítás során az összhangot biztosítani szükséges.

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

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete 13/2003. (VI. 30.) számú rendelete és annak módosításai

3 Jogszabályi háttér

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény

„6. § (1) a települési önkormányzat az épített környezet, a település tervszerű alakítása és védelme érdekében e törvény és végrehajtási rendeleteinek keretei között településfejlesztési és településrendezési feladatokat lát el.

...

(3) a települési önkormányzat (fővárosban a fővárosi és a kerületi önkormányzat) az építési feladatát a helyi rendeletei megalkotásával és a kapcsolódó sajátos jogintézményekkel, továbbá a települési (fővárosban a fővárosi és a kerületi) vagy térségi – a főépítési tevékenységről szóló kormányrendeletben foglaltak szerinti – önkormányzati főépítész közreműködésével látja el.”

A főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet, különös tekintettel a következőkre:

„10. § (1) A települési, a térségi főépítész látja el a települési önkormányzat településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának elkészítésével, felülvizsgálatával összefüggő következő feladatokat:

a) döntésre előkészíti a rendezés alá vonandó területre vonatkozó javaslatot, a tervezési megbízás feltételeit és követelményeit,

b) elkészíti az előzetes tájékoztatást az érdekelt államigazgatási szervek, az érintett állampolgárok, szervezetek, érdek-képviselői szervek, valamint a szomszédos és az érintett egyéb települések önkormányzati szervei részére a rendezés helyéről, céljáról, várható eredményéről,

c) a településrendezési eszközök készítése során folyamatosan együttműködik a tervezőkkel és képviseli az önkormányzat érdekeit,

d)²⁵ szervezi és irányítja a településrendezési eszközök véleményezési eljárásait, ezek során biztosítja a településrendezési eszközök készítésének nyilvánosságát,

e) a véleményezési eljárás befejezését követően a beérkezett észrevételek figyelembevételével döntésre előkészíti a településrendezési eszközöket,

f) gondoskodik a megállapítás során hozott változtatások átvezetéséről, illetőleg szükség szerint az újbóli véleményeztetés lefolytatásáról,

g) nyilvántartást vezet a település, illetve a térség területére készült településrendezési eszközökről, valamint - amennyiben az információtechnológiai feltételei biztosítottak - gondoskodik a hatályos településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján történő közzétételéről,

h) kérésre tájékoztatást ad a hatályos településrendezési eszközökben foglaltakról,

i) előkészíti az önkormányzat helyi építészeti értékek védelmével kapcsolatos szabályozását, és figyelemmel kíséri annak érvényesülését, gondoskodik az azokkal összefüggő nyilvántartás vezetéséről,

j) külön jogszabályban foglaltak szerint, illetékességi területét érintően vezeti a települési önkormányzat, illetve a települési önkormányzatok társulása által működtetett építészeti-műszaki tervtanácsot,

k) nyilvántartást vezet az építészeti-műszaki tervtanácsra tárgyalt tervdokumentációkról.

(2) A települési, a térségi főépítész részt vesz a településpolitikai, településfejlesztési, településüzemeltetési és az önkormányzatok ingatlanvagyon-gazdálkodási programjának elkészítésében és egyeztetésében, továbbá az ágazati koncepciók települést érintő részeinek összehangolásában és véleményezésében. Szakmai véleményével segíti az önkormányzatnak az előzőekkel kapcsolatos döntéseinek előkészítését, állásfoglalásainak kialakítását.”

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

„3. § (1) Koncepciót, stratégiát és településrendezési eszközöket kell készíteni, ha

a) jogszabály előírja, vagy

b) a települési önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) a *település társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változások* vagy új településfejlesztési szándék miatt indokoltnak tartja.”

32. § (6a)* A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítészeti eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;

b) *elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;*

c) helyi építési szabályzatban meghatározott *szabályozási elem pontosítása érdekében* történik, az alábbi esetekben:

ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,

cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.

4 Határozati javaslat

„A”
RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
/2019.(.....) KT. HATÁROZATA

A Képviselő-testület a kérelemnek helyt ad, és a hivatkozott terület esetében, a beépítésre vonatkozó ellentmondás feloldására hozzájárul a településrendezési terv egyszerűsített eljárással történő módosításához, a kérelmező költségviselése mellett. Felkéri a polgármestert, hogy határozatról tájékoztassa a településtervezőt és a főépítést.

A részletes módosítási tervezetet településtervezővel, valamint a települési főépítéssel közösen, az Ő javaslataik figyelembe vételével határozza meg a Képviselő-testület.

Felelős: Hegedűs Ferenc polgármester

„B”
RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
/2019.(.....) KT. HATÁROZATA

A Képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzat módosítását a Holhós és Társa Kaputechnika Kft. kérelmére, a Rétság, Rózsavölgy u. 10 szám, 12/2 hrsz vonatkozásában nem tartja indokoltnak, a településrendezési terv módosítási kérelmet elutasítja.

Felelős: Hegedűs Ferenc polgármester

Záradék:

A tájékoztatás szabályszerű, a határozati javaslat jogszabálysértést nem tartalmaz.

Hegedűs Ferenc

polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

Holhós János, mint a Holhós és Társa Kaputechnika Kft. (2651 Rétság, Szőlő u. 16.) ügyvezetője az alábbi kéréssel fordulok Önhöz.

Cégünk megvásárolta a Rétság, Rózsavölgyi út 10. sz. alatti ingatlant, ahol vállalkozásunk telephelye kerül kialakításra.

Cégünk fejlődésének elengedhetetlen feltétele lenne, hogy az ingatlanon meglévő épület bővítését végre tudjuk hajtani.

Az ingatlan szabálytalan alakja az épület bővítését eleve megnehezíti, valamint a helyi építési szabályzat ingatlanra vonatkozó előírásai ezen felül is nagymértékben akadályozzák.

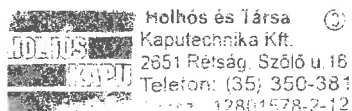
Az általunk megvalósítani kívánt és kivitelezhetőbbnek látszó hátsó telekhatár felé történő bővítést a helyi építési szabályzat „hátsókert” méretére vonatkozó előírása jelenleg nem teszi lehetővé, viszont tudomásom szerint a Képviselő-testületnek a vonatkozó jogszabályok szerint módjában áll azt megváltoztatni, lecsökkenteni.

Tisztelettel kérem Polgármester Urat, hogy a helyi építési szabályzatban a hátsókert méretének ingatlanunkra vonatkozóan történő megváltoztatását, a jelenleg előírt 6,0 méteres távolság csökkentését támogatni, valamint a Képviselő-testület felé beterjeszteni szíveskedjen.

A helyi építési szabályzat módosításával felmerülő, beadványunkat érintő költségekről kérem értesítse vállalkozásunkat a tisztelt Képviselő testület / Polgármester Úr.

Köszönettel:

Rétság, 2019-05-06



Holhós János

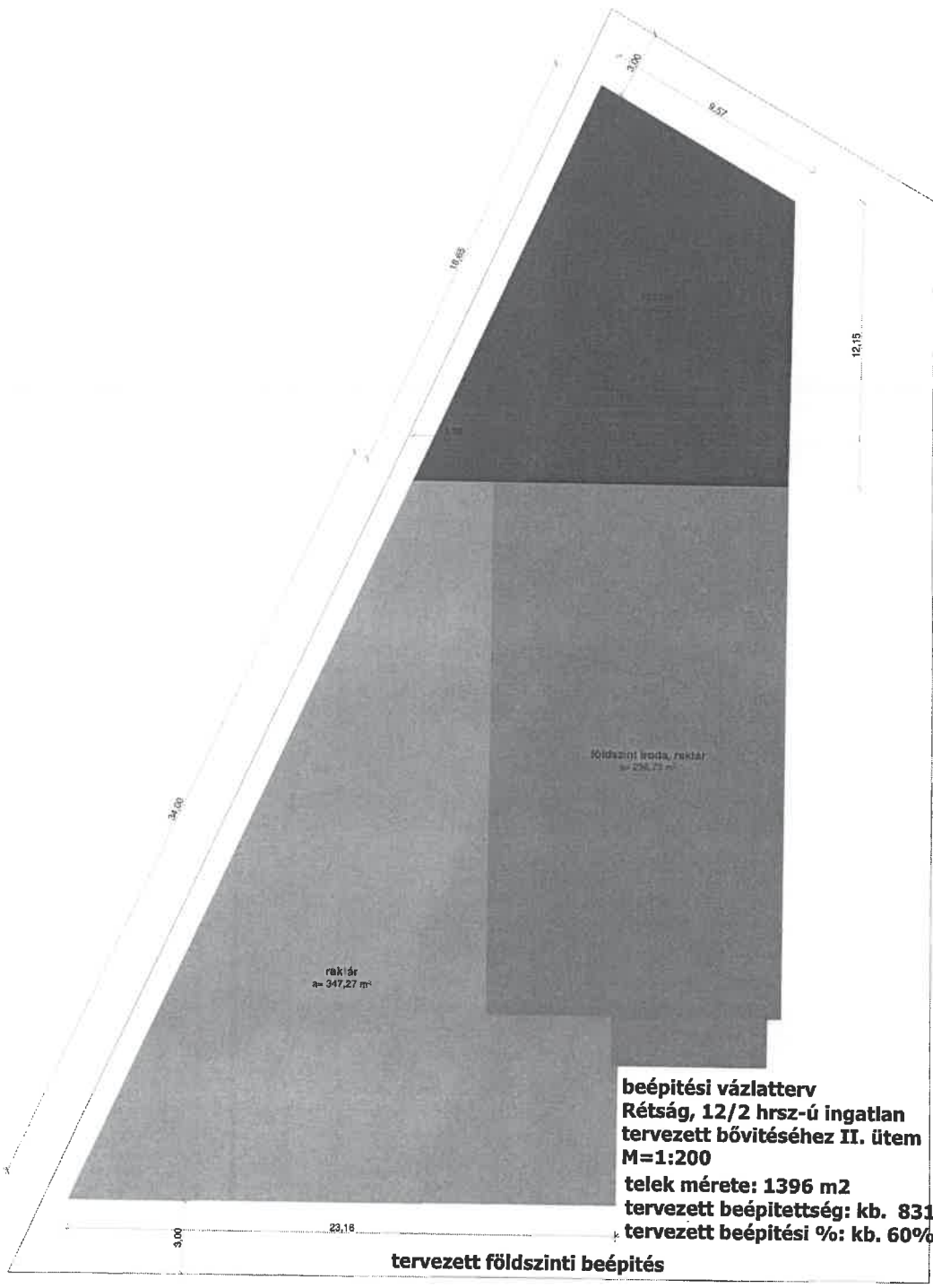
ügyvezető

Átvettém: Sacho keddi
Rétság, 2019. május 08.



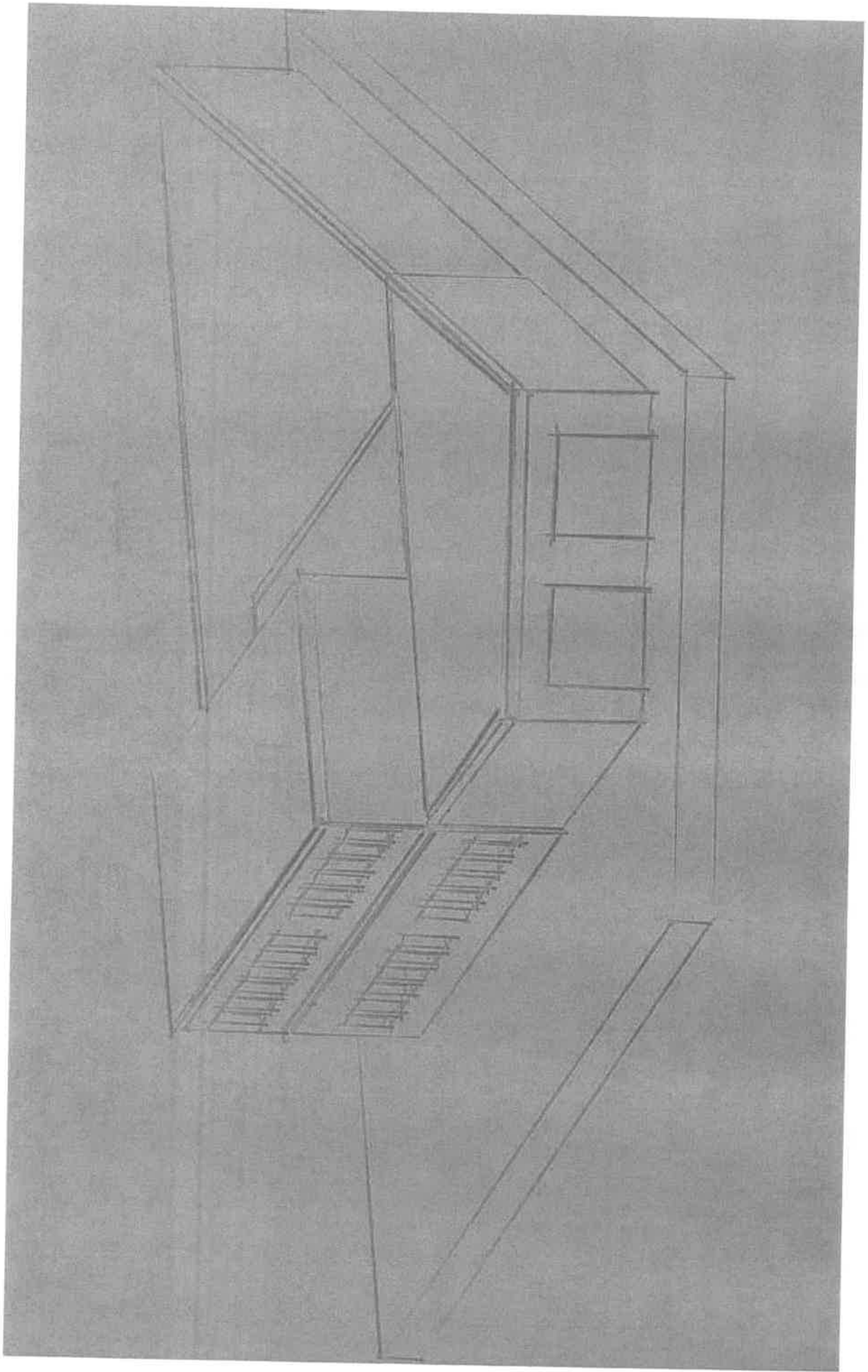
2BT/3063-3/2019

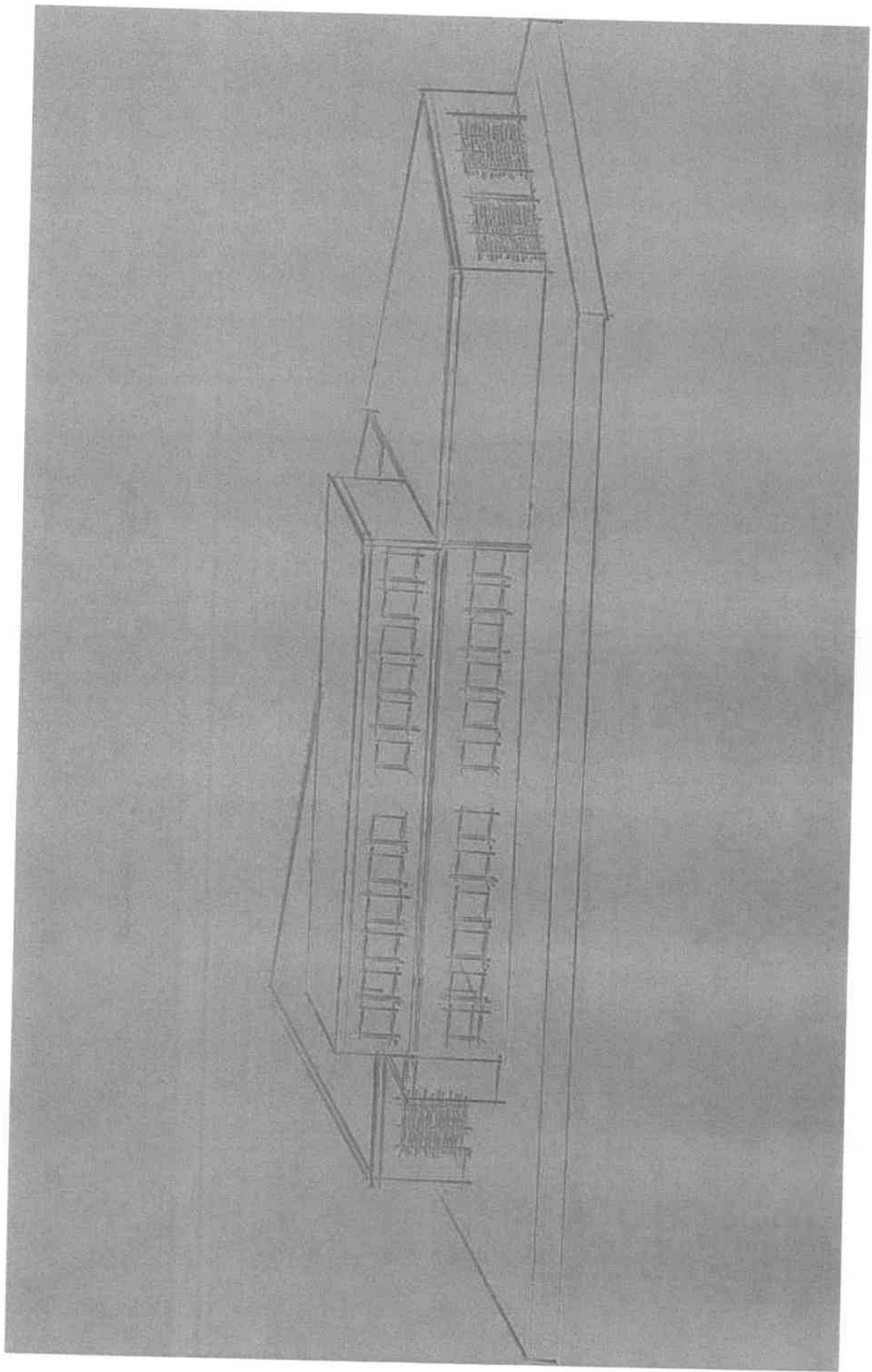
Holhós és Társa Kaputechnika Kft.
H-2651, Rétság, Rózsavölgy u. 10
12/2 HRSZ
Tervezett bővítés II.



beépítési vázlat
Rétság, 12/2 hrsz-ú ingatlan
tervezett bővítéséhez II. ütem
M=1:200
telek mérete: 1396 m²
tervezett beépítettség: kb. 831m²
tervezett beépítési %: kb. 60%

tervezett földszinti beépítés



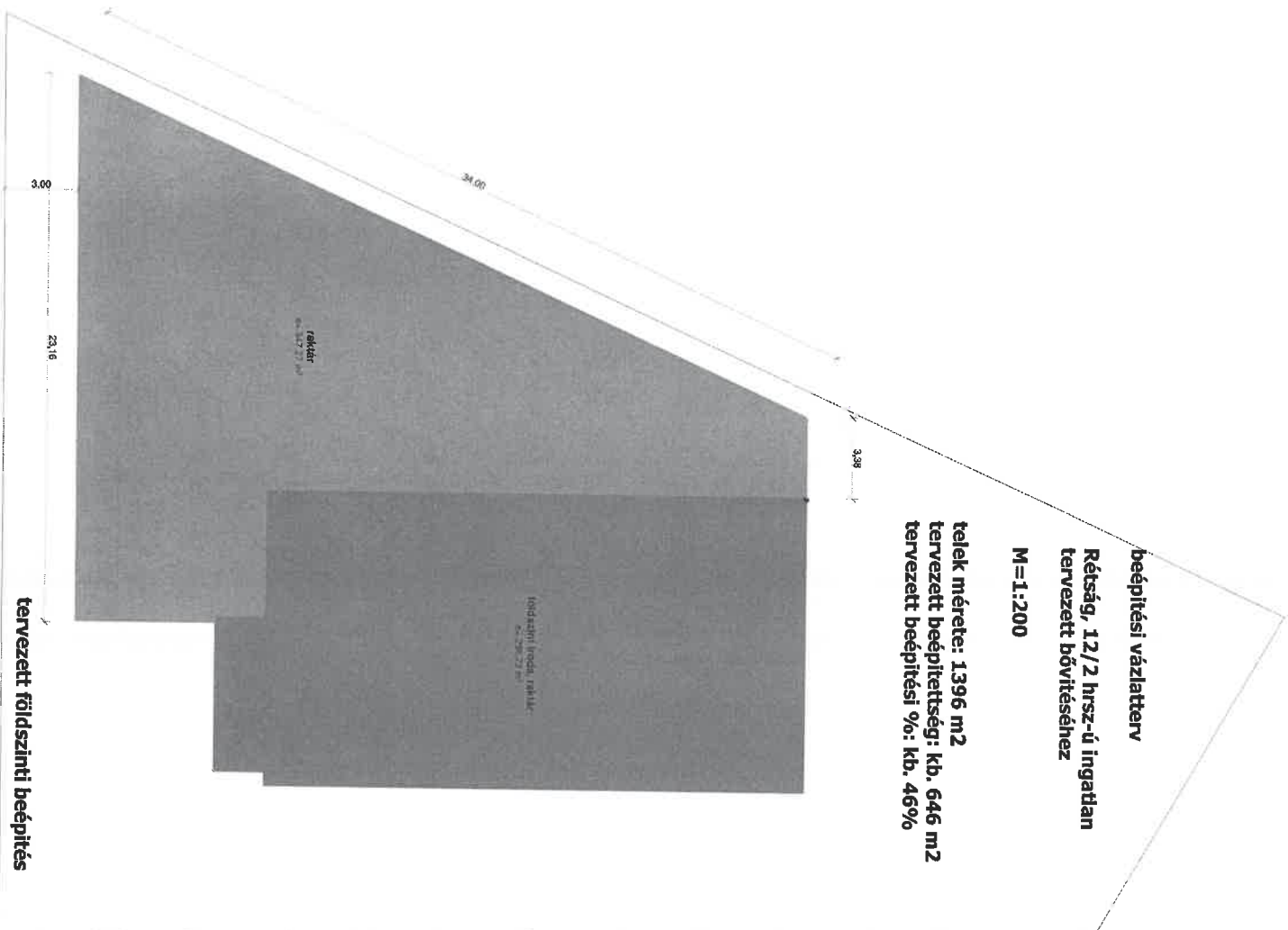


beépítési vázlatterv

**Rétság, 12/2 hrsz-ú ingatlan
tervezett bővítéséhez**

M=1:200

**telek mérete: 1396 m²
tervezett beépítettség: kb. 646 m²
tervezett beépítési %: kb. 46%**



**Holhós és Társa Kaputechnika Kft.
H-2651, Rétság, Rózsavölgy u. 10
12/2 HRSZ
Tervezett bővítés I.**



