

Előterjesztés
Rétság Város Képviselő-testületének 2009. december 17-i ülésére

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Rétság Város településrendezési eszközeinek a 169/2008. (X.30.) és 82/2009. (V.28.) számú képviselő-testületi határozatokkal elhatározott módosítási eljárása befejeződött.

A határozatok alapján az elkészült módosítás tartalmazza – a rétság 282/7, 285, 286 hrsz-ú ingatlanok összevonhatósága és kereskedelmi célú (CBA) felhasználása érdekében – a településközponti vegyes övezet D-i irányban történő bővítését, illetve az övezet határának korrekcióját a Rákóczi út túloldalán, a 380 hrsz-ú ingatlan (templom és plébánia) teljes területére kiterjedően.

A 282/7, 285, 286 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan az alábbi beépítési paraméterek kerültek meghatározásra: új, a településrendezési eszközökben eddig nem szereplő, **Vt1** övezet került bevezetésre, **szabadonálló, 60%-os beépíthetőséggel, 6 m építménymagassággal. A kialakítható legkisebb telekterület 900 m², a legkisebb zöldfelület 20%**. Az építési hely úgy került meghatározásra, hogy a 282/7 hrsz-ú ingatlan jelenlegi területe továbbra is beépítetlen marad, így itt kialakítható a beruházó által az adás-vételi szerződésben vállalt parkosított terület. Az oldal- és hátsókert minimális mérete 6 méter lehet, és a lakóövezettel szomszédos telekhatárok mentén ebben a sávban növényzetet kell telepíteni.

A kereskedelmi célú beruházási területet érinti a régészeti örökségvédelmi hatástanulmány által meghatározott középkori falumag területe (ld. lejjebb), ezért itt a régészeti terület védelmét szolgáló előírások is a helyi építési szabályzat módosításának részét képezik. A módosítás elfogadása után, a telkek összevonása esetén 2760 m² építhető be, amennyiben a szükséges parkoló elhelyezését a telken belül biztosítani lehet.

A településrendezési eszközök módosítása során elkészült Rétság Város Régészeti- illetve Komplex örökségvédelmi hatástanulmánya.

A már említett, a Kubinyi Ferenc Múzeum által elkészített régészeti örökségvédelmi hatástanulmány az alábbi – régészeti szempontból – védendő területeket határozta meg a város területén:

Ismert régészeti lelőhelyek:

- Középkori falumag: Kossuth utca térsége, 230-261 hrsz, 274-280, 282/1, 5-7, 285-288, 379-380, 195/3, 196-208, 212-228.
- Rétság, Avar-gyűrű: 0119 hrsz, többszörös sáncárokka körbevett középkori eredetű földvár, jelenleg erdő. Nógrád megye Településrendezési terve védett értéként tartja számon!
- Rétság, Felső-Jásztelekpusztá: 0119, középkori falu, jelenleg erdő.

Pontosan nem azonosítható régészeti lelőhelyek:

- Rétság-Pusztaszántó: a jelenlegi Pusztaszántó területén középkori település húzódik, kiterjedése nem ismert, az I. katonai felmérési térkép templomos helyként tünteti fel. Egy része beépített, egy része mezőgazdasági művelés alatt áll.

A hatástanulmányban meghatározott régészeti lelőhelyek a szabályozási terveken átvezetésre kerültek. A régészeti területek törvényben meghatározott védelméből adódóan a Helyi Építési Szabályzat módosítása a fenti területekre vonatkozóan új előírásokat tartalmaz.

A Kenyeres Consulting Tanácsadó Bt. által elkészített Komplex örökségvédelmi hatástanulmány szerint a tervezett módosítás a település karakterére kedvező hatással lehet. A településközpont jelenlegi „kereskedelmi negyede” építészeti alacsony színvonalú, jellegtelen és igénytelen épületekkel tarkított. A tanulmány szerint „a most készülő módosítás érdekes szituációt

eredményezhet. A Kossuth utca déli oldalán álló tömb belsejében, az emeletes irodaépület háta mögött talált helyet az élelmiszer áruház – mely egyébként szükséges a városközpontban. A tömb belsejében két lakótelek helyén épül meg az üzlet, melynek feltöltése és vásárlói gépkocsiforgalma is a Kossuth vagy a Köztársaság utcáról nyílik. Ez a helyzet – megítélésem szerint ki fogja kényszeríteni a tömb teljes rehabilitációját – átépítését, a beruházásnak a tömb tekintetében szervező ereje lesz.”... „Az itt jelenlévő negatív folyamat-jelenség a változtatással kedvező irányba fordítható, a terület értékének növekedése várható és vonzó bevásárló utcák alakulhatnak ki. De szintén a karakter és városkép kedvezőbb változását idézné elő a jelenleg aktuális módosítás, a tömbbelsőben tervezett változásokkal.”

Fentiekén túlmenően a Helyi Építési Szabályzat módosítására irányuló rendelettervezet tartalmaz néhány – magasabb rendű jogszabályon alapuló – kiegészítést a környezetvédelmi (víz-, levegő-, zaj- és rezgésvédelmi) előírások tekintetében.

A módosítási eljárás során a tervezetet az 1997. évi LXXVIII. törvény (Továbbiakban Étv.) 9. § (2) és (3) bekezdése alapján a szakhatóságok, az érdekelt szervek, a szomszédos települések véleményezték, valamint a tervezett módosítás a lakosság részére hirdetményi úton kifüggesztésre került. A lakosság részéről észrevétel nem érkezett. 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 azok végleges állásfoglalás kialakítása céljából az Észak-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész részére megküldésre kerültek. (Bernáth Mihály főépítész szakmai állásfoglalása az előterjesztés 1. sz. mellékleteként csatoltan megtalálható.)

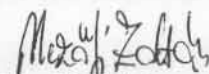
A Nógrádterv Kft. által elkészített településrendezési termódosítási dokumentáció alapján megállapítható, hogy az a Képviselő-testület döntéseivel összhangban van, azoknak megfelelő. A CBA részéről időközben újabb módosítási kérelem érkezett, mely a jelenlegi módosítási eljárásba már nem illeszthető be (ld. köv. napirendi pont). Tekintettel arra, hogy a jelenlegi termódosítás tartalmazza a 380 hrsz templom és plébánia övezeti besorolásával kapcsolatos módosítást is, 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.

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.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Helyi Építési Szabályzat módosításáról, a szabályozási terv és a szerkezeti terv módosításáról dönten szíveskedjen.

Rétság, 2009. december 10.


Mezőfi Zoltán
polgármester

Rendelet tervezet:

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2009. (XI.18.) számú rendelete

A 13/2003. (VI.30.) számú önkormányzati rendelettel kiadott
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL
RÉTSÁG VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

-tervezet (Összeállította: Karácsony Ágnes településtervező) -

1§

A HÉSZ. Településközponti Vegyes Terület 12§ (10) pontja kiegészül **Vt-1** övezettel,és (14),(15) ponttal.

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET

12. §.

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A területen az OTÉK 16. §. (2) pontjában foglalt létesítmények helyezhetők el. Nem helyezhetők el az OTÉK 16. §. (3) és (4) pontja szerinti, valamint ipari- szolgáltató funkcióval bíró létesítmények sem (gk. javító-, fényező-, karosszéria javító műhelyek, egyéb vegyes funkciójú raktárak, pékség, stb.)
- (3) Az építési telken az épületeket szabadonállóan, vagy zárt sorúan szabad elhelyezni.
- (4) A területet - az OTÉK 8. §. (2) bekezdése szerinti értelmezéssel - teljes közművesítettséggel kell ellátni. Közműpótló berendezés létesítése nem engedélyezett. A közművek csak a terepszint alatt elhelyezett vezetékben vagy kiépített alépítményekben helyezhetők el.
- (5) A Szabályozási Terven jelölt beépítési mód és beépítési vonal kötelezően betartandó szabályozási elem. Ahol a Szabályozási Terv a beépítési módot és beépítési vonalat nem jelöli, ott a már kialakult állapotot kell figyelembe venni.
- (6) Az épületeket magastetővel kell ellátni. Meglévő, lapos tetős létesítmények felújítása esetében is kívánatos magas-tető alkalmazása. Tetőtér beépítése megengedett.
- (7) A területen csak kedvtelésből tartott állatok tarthatók.
- (8) A területen a zajterhelés szintje nem haladhatja meg nappal az 50 dB, éjjel a 40 dB értéket.
- (9) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani.
- (10) Az építési övezet telkeit és annak feltételeit az alábbi táblázat adatai alapján kell meghatározni.

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítési módja	Legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb területe (m ²)	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.
- (11) A Rákóczi útnak (főutcának) az övezeten belüli két oldalán az épületek párkány méret nem lehet alacsonyabb 7,5 m-nél, a Kossuth Lajos utcai részén azonban nem haladja meg a 7,5 métert.
- (12) Az övezetnek a Rákóczi, Kossuth és Zrínyi utak közé eső területére egységes koncepció alapján beépítési tervet kell készíteni, melynek során figyelembe kell venni jelen Szabályzat előírásait.
- (13) Vt-O jel az oktatási intézményekre (Ált. iskola, óvoda) vonatkozik.
- (14) **A Vt -1 jelű övezeten belül építési hely kerül kijelölésre, melynek min értékei: Előkert 5,0 m, Oldalkert- hátsókert 6,0-6,0 m.**
- (15) **Vt- 1 jelű övezet lakóterülettel határos telek határai mentén beültetési kötelezettség áll fenn 6 m széles sávban.**

2§

A HÉSZ Közlekedési fejezetének 25§ -a kiegészül (5) bekezdéssel, továbbá 27§-a (3) ponttal,

I. RENDŰ FŐÚT

25. §.

- (1) A 2. sz. főközlekedési útnak jelenlegi és tervezett elkerülő szakaszát a Szabályozási Terv feltünteti.
- (2) Szabályozási szélessége a város belterületi szakaszán 30 m, külterületen 40 m
- (3) Védőtávolsága külterületi szakaszon 100 - 100 méter.
- (4) A főforgalmi út védőtávolságán belül építményt elhelyezni nem szabad.
- (5) **Tervezési osztályba sorolása belterületen: B III- a-C**

GYÜJTŐUTAK

27. §.

- (1) Gyűjtőútnak az alábbi utak minősülnek:
- Kossuth út - Takarékné út
 - Petőfi utca
 - Mező utca
 - Jászteleki út
 - Zrínyi Miklós út
 - "A" jelű tervezett út
 - 355 h rsz. út (új lakótelep kiszolgálására Hunyadi utcától közigazgatási határig)
- (2) Szabályozási szélesség: 20 m
- (3) **Tervezési osztályba sorolása a 19/1994 (V.31) KHVM rendelet 1 sz. melléklet szerint, és a KTSZ(út 2-1.-201:2004) műszaki előírás alapján: B.V.-c- C.**

3.§.

A HÉSZ az alábbi 49/A.§.-al egészül ki:

49/A.§.

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK VÉDELME

- (1) Az alábbi régészeti lelőhelyeket tartja nyilván a város igazgatási területén :
- Retság középkori falumag

- Rétság „Avar gyűrű”
- Rétság felső Jásztelekpuszta

Pontosan nem beazonosítható lelőhely: Rétság - Pusztaszántó.

A régészeti lelőhelyek területét a szabályozási terv, helyrajzi számát a HÉSZ tartalmazza.

- (2) A régészeti lelőhelyek a hatályban lévő törvény előírásai alapján általános védelem alatt állnak.
- (3) Amennyiben régészeti területnek nem minősülő területen a földmunkák során váratlan lelet vagy régészeti emlék kerül elő haladéktalanul értesíteni kell a Nógrád Megyei Múzeumi Szervezet Kubinyi Ferenc Múzeumát.

4.§.

A HÉSZ Helyi értékvédelmi fejezet 53.§ kiegészül (4) ponttal.

HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

53. §.

- (1) Az önkormányzat helyi védelmet biztosít a római katolikus templom épületének. (Hrsz. 380.)
- (2) A védelem kiterjed az épület funkciójára, külső és belső megjelenésére, anyagaira és szerkezeteire, színezésére, belső berendezési tárgyaira és képzőművészeti emlékeire.
- (3) A templom épület környezetében, az ingatlannal határos telken történő bármely építési tevékenység csak a védelem alatt álló épület jellegéhez igazodó módon történhet.
- (4) **A templom védelme érdekében a 2-es és 3-as pontban felsorolt bármely módosítás esetén a tervezés előtt látványterv készítése szükséges.**

5.§.

A HÉSZ Természeti környezet védelme fejezet 57§ (1) pontja kiegészül 1 mondattal. és (5) ponttal

A föld védelme

57. §.

- (1) Építmények létesítése, illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről az engedélyesnek kell gondoskodni., **a 2007 CXXIX törvény II. fejezete szerint.**
- (2) Az építmény egészét úgy kell kialakítani, hogy használata során keletkező folyékony szennyvíz és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.
- (3) Talajerózióknak kitétt mezőgazdasági területeken csak korlátozott gazdálkodás végezhető, csak erdő- és gyepgazdálkodás, valamint gyümölcsösök telepítése engedélyezhető.
- (4) Belterületbe vonás, vagy belterületi termőföldnek minősülő földrészlet más célú felhasználása csak földvédelmi engedély alapján engedélyezhető.
- (5) **A terület feltöltése esetén csak olyan anyag helyezhető el, mely a talajt és a talajvizet nem szennyezi.**

6.§.

A HÉSZ 58§ (1) és (3) pontja bővül egy bekezdéssel és kiegészül (5) és (6) ponttal. Az 59§ kiegészül (7) ponttal, a (2) és (3) pontja megváltozik

A vizek védelme

58. §.

- (1) A környezetvédelmi törvény vonatkozó előírásaival összhangban a vizek védelme kiterjed és felszín alatti vizekre, azok mennyiségére és minőségére, valamint a felszíni vizek medrére és víztartó képződményeire.
A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004 (VII. 21) .rendelet 2 sz. 27/2004 (XII) VM rendelete alapján felszín alatt víz szempontjából az egész igazgatási terület „fokozottan érzékeny területnek” minősül.

- (2) A terület-felhasználás és az építmények elhelyezése során biztosítani kell, hogy szennyvíz az élővizekbe ne juthasson.
- (3) A hegyoldalak csapadékvizének elvezetése céljából hordalék - és iszapfogók telepítendők. **Felszíni vizek élő vízfolyásba való bevezetése tilos, a vízminőség- védelmi kategóriára vonatkozó előírások betartása nélkül. Vízkivétel a felszín alatti vizekből csak vízjogi engedéllyel lehetséges.**
- (4) Élő vízfolyás, valamint csapadékvíz elvezető árok elrekesztése, beszántása, megszüntetése nem engedélyezhető.
- (5) **A parkolók olajfogó nélküli kialakítása nem engedélyezhető.**
- (6) **Szennyvízcsatornába csapadékvíz bevezetése tilos.**

Levegő tisztaságának védelme

59. §.

- (1) A levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely annak természetes minőségét hátrányosan megváltoztatja, vagy az egészséget káros módon terheli.
- (2) ~~Levegő tisztaság védelem szempontjából a város közigazgatási területe a gazdasági területeket kivéve a védett I. kategóriába tartozik. A gazdasági területek besorolása: védett II. kategória.~~
- (3) ~~Az egyes övezetekben csak olyan építmények elhelyezésére, illetve tevékenységek folytatására adható engedély, amely során az övezetre vonatkozó szennyezőanyag kibocsátási határértékek teljesülnek.~~
- (2) **A 4/2002 (X.7.) KvVM rendelet értelmében Rétság város a légszennyezettségi mutatói a következők:**
 - **Kén-dioxid, nitrogén oxidok, szén-dioxid tekintetében: F**
 - **Szálló por tekintetében: E**
 - **Benzol esetében: F**
 - **Talajközeli ózon: O-1**
- (3) **A helyhez kötött légszennyező források határértékeit a 14/2001 (V.9.) KÖM-EüM-FVM és a 17/2001 (VIII.3.) KÖM rendelet érvényesíti.**
- (4) A területeken diffúz légszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
- (5) A területen az elfogadható mértéket meghaladó bűzt okozó létesítmények és funkciók nem engedélyezhetők.
- (6) Lakóterületen légszennyezéssel járó TEAOR tevékenység (asztalos- és fűrészüzem, autófényező üzem, kőfaragó- és műkö üzem, gabonaörlő, ömlesztett anyagok tárolása, stb.) nem engedélyezhető.
- (7) **Kötelező érvényű a gépjárművek parkolóinak fásítása 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhely után. (4 db parkoló/1 db fa).**

7.§

A HÉSZ 61.§ kiegészül (4) ponttal

A terület zaj- és rezgésvédelme

61. §.

- (1) Lakóterületen nem engedélyezhető olyan tevékenység, amely zajkibocsátásával zavarja környezetét. (asztalos- és fűrésztelep, autóbontó, autójavító, sírközüzem, stb.) Adott esetben vizsgálendő az olyan kereskedelmi - szolgáltató funkció, amely 50 dB mértéket meghaladó mértékű zajkibocsátással jár. (teher gépkocsi. közlekedés, rakodás, stb. zaja).
- (2) A város főforgalmi útja mentén létesítendő lakóházaknak a főút felé néző lakóhelyiségeinél zajszigetelő nyílászárók beépítése kötelező.
- (3) Gazdasági célú építmény csak zajvédelmi szakvélemény készítése után engedélyezhető.
- (4) **Az újonnan megvalósuló, zajforrást is magába foglaló lakó vagy nem lakó funkciót szolgáló épületeket, létesítményeket úgy kell megtervezni és üzemeltetni, hogy a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló hatályos jogi**

szabályozásban előírt zajterhelési határértékek e jogszabályban előírt helyen minden kor teljesüljenek.

8.§

- (1) Ez a rendelet az önkormányzat hirdetőjén történő kifüggesztéssel, a kihirdetés napján lép hatályba. A kihirdetésről a jegyző gondoskodik.
- (2) A rendeletet együtt kell alkalmazni a Rétság Város Önkormányzat 13/2003. (VI.30.) számú rendeletével.
- (3) A módosított rendelet mellékletét képezi:
 - Rétság Város belterületének módosított szabályozási terve H-5M₄, H-5B és műszaki leírása.

Rétság, 2009. december 17.


Mezőfi Zoltán
polgármester

Fejes Zsolt
jegyző

Határozati javaslat:

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2009. (XII.17.) Kt határozata
-tervezet-

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 Magas-és Mélyépítési Tervező Kft. által elkészített 3/2009. munkaszámú dokumentáció szerint jóváhagyja.

A módosított szerkezeti tervet és műszaki leírását a Helyi Építési Szabályzatról szóló 13/2003. (VI.30.) önkormányzati rendeletet módosító/2009. (XII.18.) számú rendelet hatálybalépésének napjától kell alkalmazni.

Határidő: szöveg szerint
Felelős: Fejes Zsolt jegyző