

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

Tárgy: Rétság Város településrendezési eszközeinek módosítására irányuló kérelmek

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Rasman Miklós a Dunakanyar Project Kft. (korábban Cegléd Invest) képviselője november végén jelezte (szóban, majd írásban is), hogy hosszas tárgyalások után előszerződést kötöttek a tulajdonukban lévő 3 telekkel szomszédos telkek tulajdonosaival, ami alapján a 281, 282/1 és 282/5 hrsz-ú ingatlanokat 2010 januárjában megvásárolják.

A felsorolt ingatlanok tulajdonjogának megszerzése után a beruházás céljára felhasználni kívánt terület gépjárművel való megközelíthetősége a Kossuth utca felől is biztosított lesz. Erre a beruházással érintett terület nagyságának növelésén túl azért van szükség, mivel a beruházó - habár a közútkezelő hozzájárult a terület Rákóczi út felőli megközelítéshez – a főút felőli megközelítés megoldásához a csomópont kialakíthatóságát aggályosnak tartja. *(Részlet a szabályozási terv műszaki leírásából: „Ingatlan megközelítés: a módosításra kijelölt terület közúti kapcsolatát a Rákóczi Ferenc útról (2-es számú fő út belterületi szakaszáról) kívánja megoldani, úgy, hogy az ingatlan beközeledés tervezett tengelye a vele szemben lévő Templom út tengelyével egy vonalban és a főútra merőleges legyen.”)* A csomópont kialakítása a beruházó által készített útterv vázlatok szerint csak a 287 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával történő megállapodás után alakítható ki, vele azonban nem sikerült megegyezni.

A Dunakanyar Projekt Kft. számára a tervezett épület elhelyezéséhez és megközelítésének biztosításához szükséges, hogy a tulajdonában lévő illetve a megszerezni kívánt ingatlanokat a beruházás megkezdése előtt egy helyrajzi szám alá vonja össze. Ehhez azonban – tekintve, hogy az övezeti határ a frissen lezárult módosítási eljárás után újra kettévágja a már megszerzett és az előszerződéssel érintett területeket, így azokat összevonni nem lehet – a településrendezési terv újabb módosítása szükséges. (Megjegyzés: A közmeghallgatáson elhangzottakkal illetve a Hangadóban megjelent cikkel kapcsolatban az építésügyi hatósággal egyeztetés nem történt.)

Fentiek alapján a Dunakanyar Project Kft. a településrendezési eszközök újabb módosítását kéri úgy, hogy a 285 és a 286 hrsz-ú ingatlanok mellett a 281 (750 m²), 282/1 (1922 m²) és 282/5 (82 m²) hrsz-ú ingatlanok is a településközponti vegyes övezetbe kerüljenek és kérik a hozzájárulást a telek beépíthetőségének 70%-ban történő meghatározását. A módosítás csak új eljárásban történhet, mivel november végéig a beruházó részéről konkrét igény erre nem merült fel, az gyakorlatilag a folyamatban lévő módosítás lezárásával egyidőben érkezett.

A településrendezési terv módosításáról szóló előterjesztésben is idézett, Komplex örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltakat is figyelembe véve célszerű lenne a Kossuth utca és a Köztársaság utca által behatárolt tömb teljes egészét a településközponti vegyes övezetbe sorolni. A területen kialakult lakóházas beépítést a településközponti vegyes övezet is megengedi, a telkek ilyen jellegű felhasználását az övezet módosítása nem befolyásolná, viszont a kereskedelmi és egyéb beruházási célokra történő felhasználást elősegíthetné a változtatás. Mivel a településközponti vegyes övezetben magasabb beépítési % megengedett, továbbra is fent kell tartani a területen egyébként is érvényes előírásokat, hogy telket megosztani nem, csak összevonni lehet, illetve közterülettel nem rendelkező telkek esetében a már meglévő épületek bővítése, átalakítása nem engedélyezhető (kivéve állagmegóvás), továbbá előírható, hogy egy telken maximum hány lakás, milyen feltételek mellett építhető (pl két vagy több lakás csak akkor építhető, ha a minimális telekméret minden lakáshoz külön-külön biztosított, stb.).

A beruházó által célzott 70 %-os beépíthetőség magasnak mondható, valamennyi telek összevonása esetén 5150 m² bruttó beépítést tenne lehetővé a központi belterület közvetlen közelében. (Összehasonlításként a balassagyarmati Tesco áruház vásárlótere – nem a teljes áruház! – 3000 m². Emellett megjegyzendő az is, hogy tekintettel arra, hogy a parkolást saját telken belül meg kell oldani,

és a zöldfelületet is biztosítani szükséges, nagy valószínűséggel ilyen mértékű – kereskedelmi célú – beépítettség nem érvényesíthető.)

II.

A Szondy Lakatos és Szerelő Ipari Szövetkezet a tulajdonában lévő, Rétság-Pusztaszántó 905, 904/7, 904/13 hrsz-ú, valamint az önkormányzati tulajdonú 904/11 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatban nyújtott be a településrendezési eszközök módosítására irányuló, elvi döntést igénylő egyedi kérelmet. Kérelmező a megjelölt ingatlanok lakóterületként való felhasználására, kb. 60 db családi ház építésére alkalmas építési telek kialakítására tett javaslatot.

Pusztaszántó belterületén, falusias lakóövezetben a Szondy Lakatos és Szerelő Ipari Szövetkezet által jelenleg 10 db lakóépület építésére alkalmas telek kialakítása van folyamatban (ld. településszerkezeti tervlap kivonaton jelölve).

A Szondy Szövetkezet – a Spektíva telephelye, és a Kovács-kúria között elhelyezkedően – további beépítetlen területekkel rendelkezik Pusztaszántón, melyek jelenleg gazdasági-ipari övezetben (905, 904/13 hrsz), illetve zöldterületi besorolás alatt találhatók. A zöldterületi rész (904/7 hrsz) ezen felül – az országos műemléki jegyzékben szereplő Kovács-kúria közelségére való tekintettel – műemléki környezeti szintű védelem alá esik.

Az ipari övezet előírásai: gazdasági célú, ipari létesítmények elhelyezésére szolgáló terület, az OTÉK 20. § (3), (4) és (5) bekezdése szerinti zavaró ill. nem zavaró hatású ipari épületek, és egyéb funkciók helyezhetők el itt (pl. szolgálati lakás a beépítés 10%-a, szociális létesítmények stb.). Az ipari övezetben meglehetősen intenzív beépítés van érvényben: kevésbé zavaró hatású üzem telepítése esetén a telek 50%-a beépíthető, minimum 25 % zöldfelületet megtartva (zavaró hatású ipari üzem esetén 30%-os beépítés megengedett 40%-os zöldfelület megtartása mellett). Az épületek magassága a technológia függvénye, egyéb magassági korlátozás nincs. (A területtel szomszédos Spektíva Kft. üzeme nem zavaró hatású.)

Zöldterületen maximum 2%-os beépítettséggel pihenést és a testedzést szolgáló építmény, vendéglátó épület illetve a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el. Kereskedelmi-szolgáltató jellegű butiksor egységenként max. 16 m²-es alapterülettel építhető. A zöldterületi sáv a műemlék Kovács-kúria területének az ipari övezettől való szeparálását is hivatott szolgálni.

Fentiek alapján a kérelmező által megjelölt terület lakóterületként való hasznosítása csak a településrendezési eszközök módosítása után lehetséges.

A kérelem kapcsán alapvetően eldöntendő elvi kérdés, hogy a Képviselő-testület a településfejlesztési koncepciót kívánja-e úgy módosítani, hogy Pusztaszántón az ipari területek rovására új lakóterületet jelöl ki.

Rétság Város közigazgatási területén jelenleg folyamatban van – önkormányzati tulajdonban – a Szőlő utca végén 6 db lakótelek kialakítása (a végleges más célú hasznosításra irányuló földhivatali hatósági eljárás megindult, a telekalakítás iránti kérelem benyújtásra került), továbbá a honvédségtől korábban átvett területek közül a 330 hrsz-ú beépítetlen terület (Táncsics utca vége) megosztásával és közművesítésével további 6 családi ház építésére alkalmas telek alakítható ki a szabályozási tervnek megfelelően.

Ezen felül tartalék lakóövezetként szerepel a belterülethez északnyugaton csatlakozó – jelenleg állami tulajdonban, az MNV Zrt. kezelésében lévő külterületi – volt honvédségi gyakorló területen kialakítandó kertvárosi lakópark. A terület megszerzésére az önkormányzat korábban többször tett lépéseket, eddig sikertelenül. A terület terv szerinti hasznosítását az Integrált Városfejlesztési Stratégia 2014. utánra irányozza elő. Ezen a területen belterületbe vonás és megosztás, valamint közművesítés után kb. 60 db építési telek kerülhet kialakításra.

További tartalék lakóterület van tervezve Pusztaszántó keleti végén, (Rétság külterület 062/5, 062/6, 062/8 hrsz-ú földrészletek, 17/2007. (II.15.) Kt. határozat). A terület belterületbe vonására irányuló

eljárást Csuhaj Ernő idén tavasszal kezdeményezte az önkormányzat felé (53/2009. (IV.15.) számú Kt. határozat), de a tulajdonát képező földrészleteken túl a területek belterületbe vonásához szükséges a 062/7 hrsz-ú – állami tulajdonú, a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. kezelésében lévő – út belterületbe vonása is. Az MNV Zrt.-vel való megegyezésre a beruházó lépéseket tett, de az ügyben eddig előrelépés nem történt. Az út tulajdonjogának megszerzése nélkül – az MNV Zrt. hozzájárulásával – a terület belterületbe vonható ugyan, de a szabályozási terv szerinti 65 db telek kialakítása csak a tulajdonjog megszerzésével lehetséges, ellenkező esetben a területet a szabályozási tervnek megfelelően megosztani nem lehet.

Fentieket összefoglalva:

Településrész	Hrsz	Tulajdonos	Kialakítható/ tervezett telkek száma	Megvalósítás várható időpontja
Rétság	05/29 (Szőlő utca)	Rétság Város Önkormányzata	6	folyamatban
Rétság	330 (Táncsics utca)	Rétság Város Önkormányzata	6	
Rétság	0148/1-5	Magyar Állam, MNV Zrt. vagyongazdálkodási Zrt. (0148/4-5 hrsz Rétság Város Önkormányzata)	kb. 60	2014- (bizonytalan, tulajdonviszonyok rendezése előfeltétel)
Pusztaszántó	062/5, 062/6, 062/7, 062/8	Csuhaj Ernő, Magyar Állam, 062/7 hrsz: MNV Zrt vagyongazdálkodási Zrt.	65	Bizonytalan, tulajdonviszonyok rendezése előfeltétel

A Szondy Lakatos és Szerelő Ipari Szövetkezet által vázolt elképzelés szerint Pusztaszántón – jelenlegi belterületen – kb. 60 db családi ház építésére alkalmas telek kerülne kialakításra. A benyújtott vázlat szerint a családi házas lakóterületként hasznosítani kívánt saját tulajdonú területükhöz közvetlen kapcsolódik a 904/11 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú terület, mely jelenleg – belterületi – mezőgazdasági általános illetve véderdő övezeti besorolású. *(Mezőgazdasági területen 2000 m²-nél nagyobb telken 3%-os beépítés engedélyezhető, a művelési ágak megfelelő funkciójú épületek elhelyezésére, a véderdő területén építeni nem szabad.)* Kérelmező által benyújtott telekosztási terv alapján lakóövezetként kerülhetne hasznosításra a megjelölt önkormányzati tulajdonú területnek kb. a fele is.

Fentiek alapján látszólag indokolatlannak tűnik a településfejlesztési koncepció új lakóterület kialakítására vonatkozó módosítása. Azonban a terület fekvésénél fogva (településrészen belül központi, belterületi, lejtős, de beépíthetőség szempontjából még kedvező adottságokkal rendelkezik, stb.) jó adottságokkal rendelkezik a lakóterületként való hasznosításra. A műemlék Kovács kúriára nézve a lakóterületként való hasznosítás sokkal kedvezőbb lenne, mint az ipari felhasználás. További mérlegelendő szempont, hogy a településfejlesztési koncepcióban jelenleg szereplő, tervezett lakóterületek valós kialakítása – az építési telkek kialakításához szükséges beruházásokat megelőzően – a tulajdonviszonyok rendezésén is múlik, mely az önkormányzat hatáskörén túlmegy.

Fentiek alapján jelenleg **csak elvi döntés** hozható azzal kapcsolatban, hogy a Képviselő-testület Pusztaszántón újabb lakóterület kialakításával egyetért-e. Amennyiben a Képviselő-testület lehetőséget lát a terület fentiekben megjelölt hasznosítására, úgy valamennyi – a módosítással kapcsolatos szakmai, anyagi, beruházási, tulajdonjogi kérdésben illetve a lakóterület kialakításának feltételeiről – szakember bevonásával(!) későbbi tárgyalásokon kell megállapodni.

A döntés meghozatala előtt mérlegelendő kérdések:

- Szükség van-e rövid- illetve hosszútávon új lakóterület(ek) kijelölésére, Pusztaszántón új lakópark kialakítása kedvező hatású lenne-e a városra? (lakosságszám, eladható telkek, Kovács-kúria, stb...)
- Indokolt-e Pusztaszántón az ipari tevékenységre kijelölt területeket csökkenteni?

- Hosszú távon reális-e annak az esélye, hogy a lakóterület kialakítása és benépesülése után Pusztaszántó esetleg Rétságtól független kíván lenni? (Ez a kérdés a korábbi, pusztaszántói belterületbe vonás (Csuha Ernő ügye) kapcsán is felmerült.)

Amennyiben a Képviselőtestület támogatja a Szondy Lakatos Ipari Szövetkezet elképzelését, és a településrendezési eszközök módosítása mellett dönt, úgy megfogalmazhatja azzal kapcsolatos álláspontját is, hogy a tervezett beruházásban – annak megvalósulása esetén – beruházóként részt kíván-e venni, a saját területét, vagy annak egy részét lakóterületként kívánja-e hasznosítani, esetleg a területet a beruházónak eladja. Amennyiben a testület a lakóövezetként való hasznosítással egyetért, de a projektben beruházóként nem kíván részt venni, úgy a terület eladásáról – a részletek tisztázása után – később kell dönteni. Amennyiben a Képviselő-testület a terület megtartása mellett dönt, és beruházóként vesz részt a projektben úgy a költségek megosztásáról kell megegyezni. Mindezekben a kérdésekben csak a részletek tisztázása után, a beruházóval lefolytatott tárgyalás(sorozat) után lehet felelős döntést hozni.

Lakóterület kialakítása esetén további később tisztázandó kérdések:

- Beépítési paraméterek meghatározása – Falusias vagy kertvárosi lakóövezet, célszerű lenne Pusztaszántó arculatával összhangban lévő nagytelkes, laza beépítést kialakítani. (Természetesen beruházói szempontból nem ez a legmegfelelőbb megoldás...)
- A jelenleg zöldterületként kijelölt terület megtartása indokolt-e, mint elválasztó sáv? (játsszótér, park, rekreációs lehetőségek vonzóbbá tehetik a leendő lakók számára, bár beruházói oldalról ez megint kevésbé gazdaságos megoldás).

A beruházó által a Képviselő-testülethez intézett beadványában jelezte, hogy a településrendezési terv módosításával kapcsolatos költségeket vállalja.

Megjegyzendő, hogy – a törvényesség biztosítása érdekében – az Étv. 6. § (6) bekezdésben foglaltak szerint a helyi önkormányzat építésügyi feladataival kapcsolatos döntéseit önkormányzati főépítésznek kell előkészíteni. Az önkormányzati főépítési tevékenység ellátásának részletes szabályait és feltételeit a 190/2009. (IX.15.) kormányrendelet szabályozza. A települési főépítési feladatkör betölthető köztisztviselői kinevezéssel, vagy megbízási szerződés alapján is.

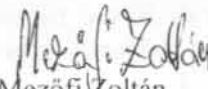
Amennyiben fentiek alapján a képviselő-testület a településrendezési terv módosítása mellett dönt, úgy a hozott döntést, a módosítás tervezetét hirdetmény útján közzé kell tenni, hogy az érintettek észrevételt tehessenek.

Célszerű lenne a hirdetménnyel egyidejűleg határidőt kitűzni, hogy az esetlegesen felmerülő újabb módosítási igények felmérhetők és benyújthatók legyenek, elkerülendő az újabb és újabb tervmódosítást, illetve lehetővé téve az átgondoltabb tervezést. Új igények felmerülése esetén a Képviselő-testületnek természetesen a benyújtott igényekkel kapcsolatban, a tervmódosítás végleges tartalmáról újra döntenie kell.

(A 2002-2003-ban készült, jelenleg hatályos településrendezési eszközökön elfogadásuk óta több módosítás is történt. A Helyi Építési Szabályzatról szóló rendelet nincs egységes szerkezetbe foglalva, ezáltal alkalmazása nehézkes. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 10. § (2) alapján a településszerkezeti tervet a települési önkormányzatnak legalább 10 évenként – legkésőbb tehát 2013-ban – felül kell vizsgálnia, és gondoskodni kell az időközben történt módosítások egységes szerkezetbe foglalásáról. Tekintettel arra, hogy egy-egy módosítás kifutási ideje 7-12 hónap között van, a kötelező felülvizsgálatig egy módosításnál többet tervezni nem igen lehet.)

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a településrendezési eszközök módosításáról – ezen belül a Dunakanyar Project Kft kérelmével kapcsolatban, és a Szondy Szerelő Ipari Szövetkezet kérelmére Rétság-Pusztaszántó 905, 904/7, 904/13, 904/11 hrsz-ú területek lakóövezetként való felhasználásáról elvi – döntést hozni szíveskedjék.

Rétság, 2009. december 8.


Mezőfi Zoltán
polgármester

Határozati javaslat:

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

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési terv módosítására irányuló kérelmeket megtárgyalta, azt támogatja, a településrendezési terv módosításának előkészítését az alábbi szempontok szerint határozza meg:

- A A 281, 282/1 és 282/5 hrsz-ú ingatlanok kereskedelmi célú felhasználásával, az építési övezet módosításával, a Vt1 építési övezet határának megváltoztatásával, ezzel összefüggésben a településrendezési terv módosításával egyetért.
- B A Vt1 – településközponti vegyes övezet határát a Kossuth és Köztársaság utcák által meghatározott tömbre ki kell terjeszteni. A területen a Helyi Építési Szabályzat telekalakításra vonatkozó jelenlegi előírásait meg kell tartani (telket csak összevonni lehet, megosztani nem), továbbá közterületi kapcsolattal nem rendelkező telkeken meglévő épületet bővíteni, új épületet építeni nem lehet.
- C Rétság, Pusztaszántó településrészen a 905, 904/7, 904/13, 904/11 hrsz-ú területek lakóövezetként való felhasználását elviekben támogatja, a telekalakítási és a beépítési lehetőségeket ezzel kapcsolatosan meg kell vizsgálni

A rendezési tervi munkarészek elkészíttetésével kapcsolatos teljes költség a kérelmezőket terheli.

A településrendezési terv módosítását a lakosság és a helyi vállalkozók részére – a mellékelt hirdetménytervezet szerint – a közzé kell tenni.

A beérkezett javaslatokkal kapcsolatban a módosítás szempontjainak bővítéséről a Képviselő-testület dönt.

Határidő: hirdetményre: december 23., majd szöveg szerint.

Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester

Határozati javaslat 2 (Az előző javaslat C változat elfogadása esetén):

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

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Szondy Lakatos és Szerelő Ipari Szövetkezet településrendezési terv módosítására irányuló – a Rétság 905, 904/7, 904/13, 904/11 hrsz-ú területeket érintő – kérelmét megtárgyalta, azt támogatja. A lakóterület kialakításában – a Rétság 904/11 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú területen – beruházóként

- A részt kíván venni. A költségek megosztásáról – azok ismeretében – a Képviselő-testület később dönt.
- B nem kíván részt venni, a terület eladásáról a Szondy Lakatos és Szerelő Ipari Szövetkezet képviselőjével tárgyalást kezdeményez. A tárgyalás lebonyolításával a polgármestert bízta meg.

A lakóterület kialakításának szakmai szempontjait egyeztetni szükséges, ehhez – a kérelmezőt is bevonva – a kapcsolatot településtervező szakemberrel fel kell venni.

Határidő: hirdetményre: december 23., majd szöveg szerint.

Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester

Határozati javaslat 3:

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

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Szondy Lakatos és Szerelő Ipari Szövetkezet településrendezési terv módosítására irányuló – a Rétság 905, 904/7, 904/13, 904/11 hrsz-ú területeket érintő – kérelmét megtárgyalta, azt nem támogatja. Rétság Pusztaszántó településrészen új lakóterület kijelölését a településfejlesztési koncepció nem indokolja.

A lakóterület kialakításának szakmai szempontjait egyeztetni szükséges, ehhez – a kérelmezőt is bevonva – a kapcsolatot településtervező szakemberrel fel kell venni.

Határidő: hirdetményre: december 23., majd szöveg szerint.

Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester

Határozati javaslat 3:

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2009. (XII.17.) Kt határozata

-tervezet-

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Szondy Lakatos és Szerelő Ipari Szövetkezet településrendezési terv módosítására irányuló – a Rétság 905, 904/7, 904/13, 904/11 hrsz-ú területeket érintő – kérelmét megtárgyalta, azt nem támogatja. Rétság Pusztaszántó településrészen új lakóterület kijelölését a településfejlesztési koncepció nem indokolja.

Rétság Város Önkormányzata

Elérhetőségei: Cím: 2651 Rétság, Rákóczi u. 20.

Tel/fax: 35/550-100, 35/350-630

Ügyintéző: Farkas Eszter

Ügyiratszám:/2009.

Tárgy: Rétság Város Településrendezési eszközeinek
módosítása – Lakossági tájékoztatás

H I R D E T M É N Y

- tervezet -

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. 9.§ (2) a) pontja alapján tájékoztatom az érintett állampolgárokat, civil szervezeteket, és a helyi érdekelttségű vállalkozókat, hogy Rétság Város Képviselő-testülete/2009. (XII.17.) számú határozatával a településrendezési eszközök módosítása mellett döntött.

A Képviselő-testület a településrendezési terv módosításának előkészítését az alábbi szempontok szerint határozta meg:

(a határozat szövegével megegyezően)

Fentiekkel kapcsolatban észrevétel tehető, illetve a településrendezési tervvel kapcsolatos egyéb módosítási javaslat nyújtható be a Képviselő-testülethez

2009. december 23. napjától – 2010. február 15. napjáig.

Az észrevételeket, javaslatokat írásban lehet megtenni Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testületének címezve (postai küldeményként 2651 Rétság, Rákóczi út 20. címzéssel, személyesen pedig a hivatal titkárságán lehet leadni).

Fenti határidő letelte után módosítási indítvány csak indokolt esetben, közérdekből, vagy nemzetgazdasági szempontból kiemelkedő jelentőségű beruházások megvalósításához fogadható el.

A beérkezett javaslatokkal kapcsolatban a módosítás szempontjainak bővítéséről a Képviselő-testület dönt.

Rétság, 2009. december 23.


Mezőfi Zoltán sk.
polgármester



Dunakanyar Project Kft

2626. Nagymaros, Magyar utca 21.
Tel: 27-595-510 Fax: 27-595-511

Rétság Város Polgármesteri Hivatala
Mezőfi Zoltán Úr
Polgármester részére

Rétság
Rákóczi út 20.

POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2009. M. 30.	
167-08	

Tárgy: Tájékoztatás Társaságok összeolvadásáról és Rendezési Terv-módosítási kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

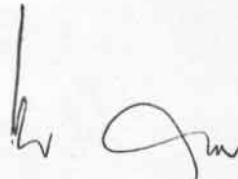
1, Tájékoztatjuk Önt, hogy a Cegléd Invest Kft beolvadt a Dunakanyar Project Kft-be. A Társaságok tulajdonosi összetétele megegyező. Ennek megfelelően a tervezett CBA Áruház építetője és tulajdonosa a Dunakanyar Project Kft lesz. (lásd melléklet)
2, Hivatkozással a legutóbbi Képviselő Testületi ülésen tett beszámolóban elhangzottakra tájékoztatom Polgármester urat, hogy a magánszemélyekkel kötött adásvételi előszerződés tárgyát képező ingatlanok (hrsz:281, hrsz: 282/1 és hrsz: 282/5) építési övezeti besorolása nem egyezik meg az általunk korábban vásárolt ingatlanok (hrsz:282/7 hrsz:285 és hrsz:286) besorolásával. Az érintett ingatlanokat össze kívánjuk vonni mivel egységesítésük elengedhetetlen feltétele és egyben alapja az építeni kívánt bevásárlóközpontnak, a területen történő közlekedési rendnek és a 2 számú főúttal kialakítandó kapcsolatnak. A bevásárlóközpont és kiszolgálóegységeinek megépítéséhez és rendeltetésszerű használatához az alábbi Rendezési Terv-módosításokra lenne szükség.

1. Az érintett területek (hrsz:281 hrsz:282/1 hrsz:282/5 hrsz:282/7, hrsz:285, hrsz:286) azonos építési övezetbe sorolása;
2. A vonatkozó telekbeépítési maximum 70%-ra történő módosítása;

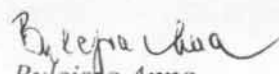
Tisztelettel kérjük Polgármester urat, hogy kérelmünket támogató hozzájárulásával terjessze a Képviselő Testület elé! Tájékoztatom Polgármester urat, hogy az ingatlanok jelenlegi tulajdonosai kérelmünket támogatják, melyet aláírásukkal igazolnak.
Szíves közbenjárását előre is köszönjük!


Nagymaros, 2009-11-28.

Tisztelettel:


Rasman Miklós


Bulejsza Ferenc
tulajdonos hrsz282/1 és 282/5


Bulejsza Anna
társtulajdonos hrsz281


Bulejsza Csilla
társtulajdonos hrsz281

2009. SZEPTEMBER 9.

1248

SZONDY**LAKATOS ÉS SZERELŐ IPARI SZÖVETKEZET**

H-2646 Drégelypalánk, Kossuth út 1. Tel: 35/567-500 Fax: 35/567-021

E-mail : szondy@t-online.hu Internet address : www.szondy.hu

**Rétság Városi Önkormányzat
Képviselő Testülete**2651 Rétság
Rákóczi u. 20.

Dátum: 2009. 09. 29

Levelünk száma:/2009

Tárgy: Kérelem

Tisztelt Képviselő Testület!

Szövetkezetünk a tulajdonában lévő Rétság-pusztaszántói ingatlanok rendezését tervezi, a könnyebb értékesítés érdekében.

Az elmúlt években tíz lakótelket alakítottunk ki, közművesítésük a gázvezeték kiépítése hamarosan befejeződik és tereprendezés után családi házakkal beépíthető lesz. Értékesítésüket ez évben megkezdjük.

Hasonló módon szeretnénk rendezni a jelenleg beépítetlen kivett művelési ágú – 905, 904/7 és 904/13 hrsz-ú – ingatlanainkat.

A saját területünkkel és az Önkormányzat tulajdonában lévő szomszédos 904/11 hrsz-ú, jelenleg szántó művelés ágú területtel együtt lehetőséget látunk további családi házas telekosztásokra is.

A szóban forgó terület rendezésére számításba jöhet az Önkormányzattal történő közös rendezés, a terület megvétele az Önkormányzattól vagy esetleg más lehetőségektől sem zárkózunk el.

A rendezéssel kapcsolatos valamennyi költséget – rendezési terv módosítása, a telekrendezési terv készítése, út és közműtervek készítése, közművek kiépítése – Szövetkezetünk vállalja.

Kérjük a Tisztelt Képviselő Testület előzetes elvi hozzájárulását a fenti elképzelések megvalósításához.

Tisztelettel:

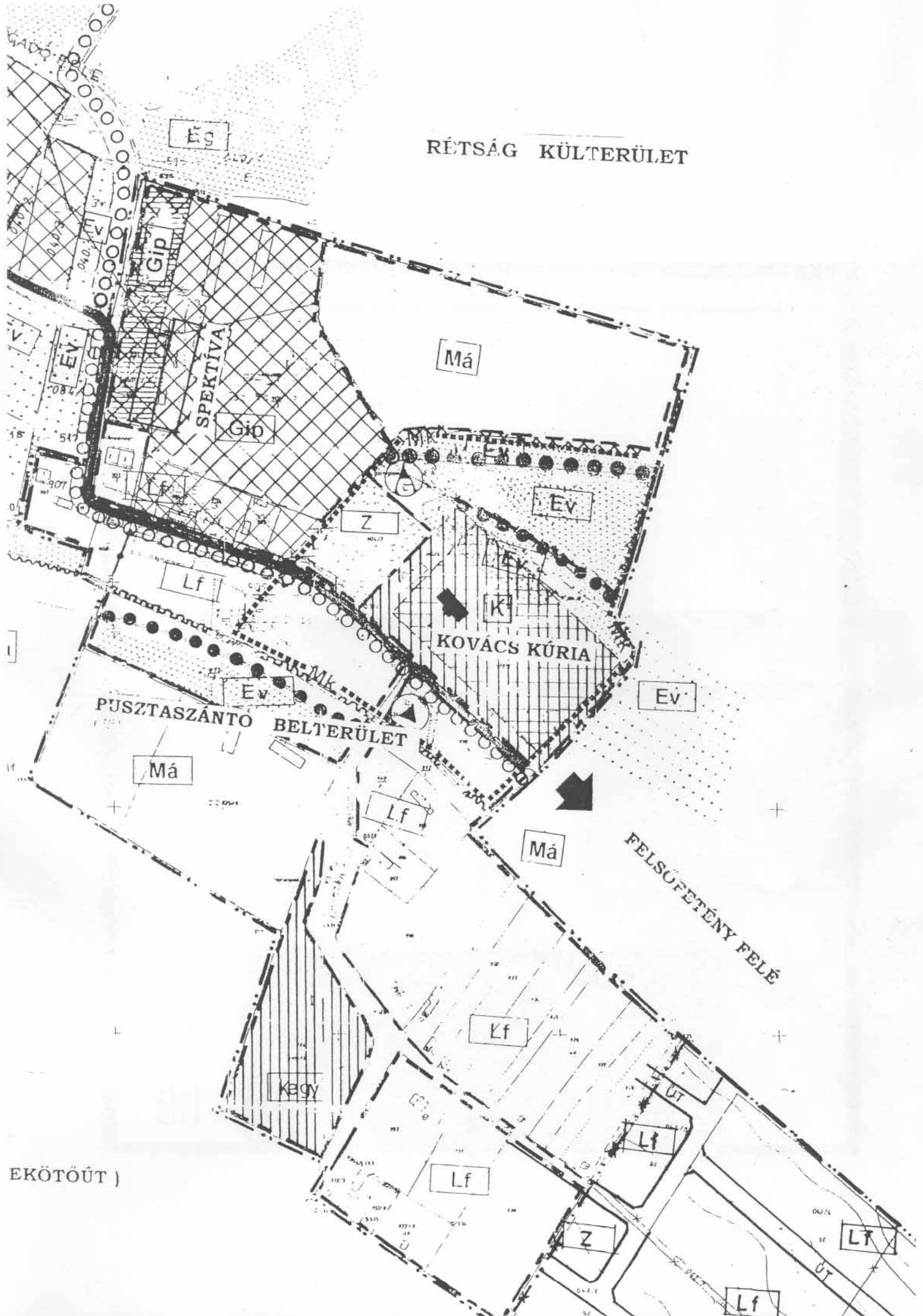
Dobos Lajos
elnök

**SZONDY
LAKATOS ÉS SZERELŐ IPARI
SZÖVETKEZET**
2646 Drégelypalánk, Kossuth út 1.

Melléklet:

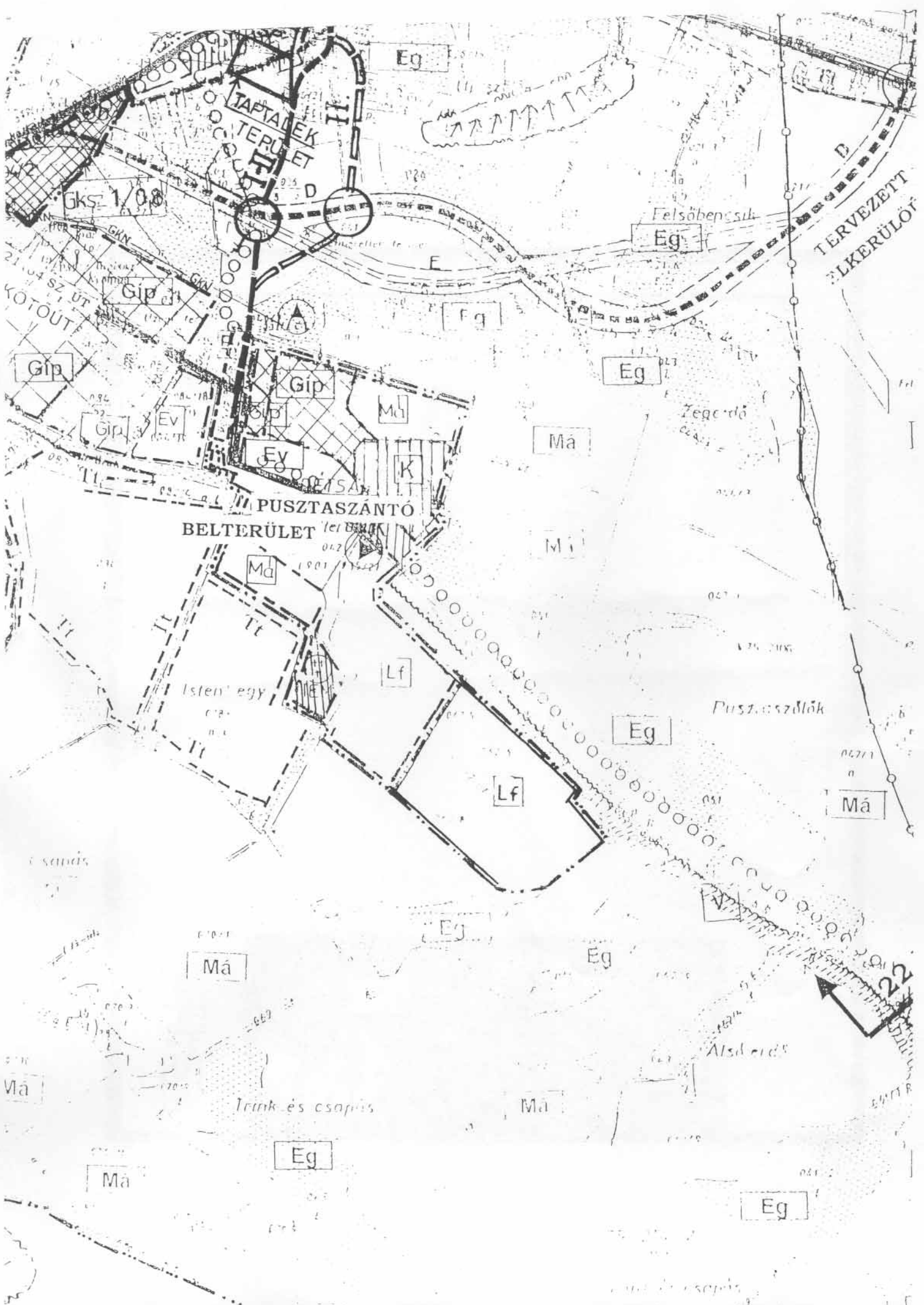
- Előzetes telekkialakítási terv elképzelés

RÉTSÁG KÜLTERÜLET



EKÖTŐÚT)

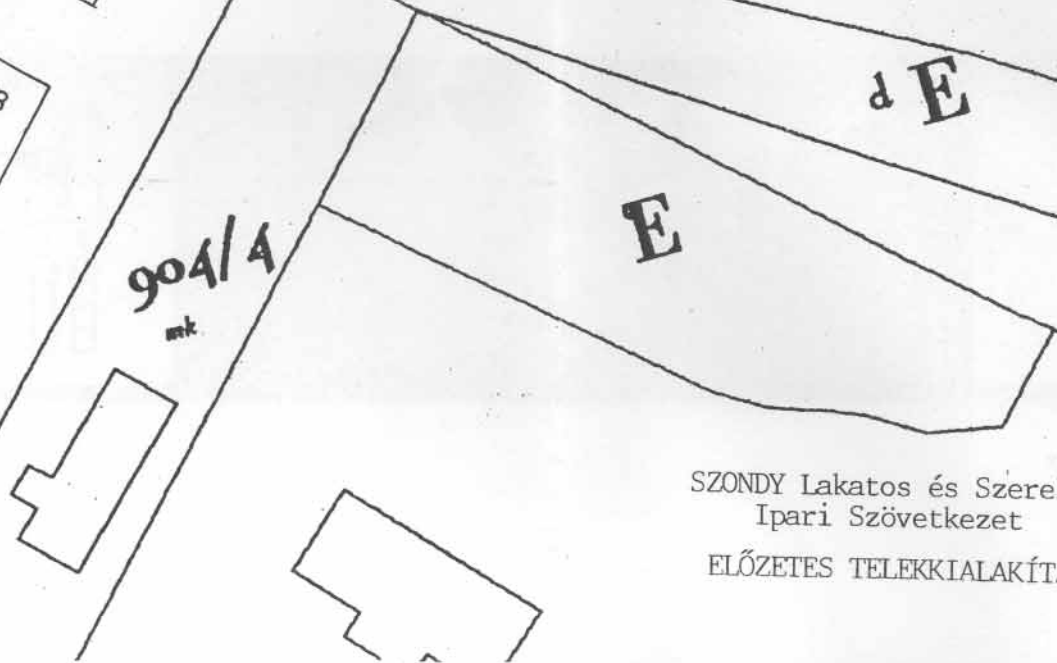
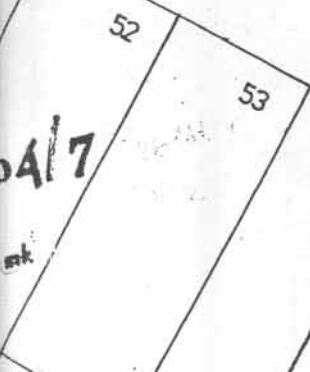
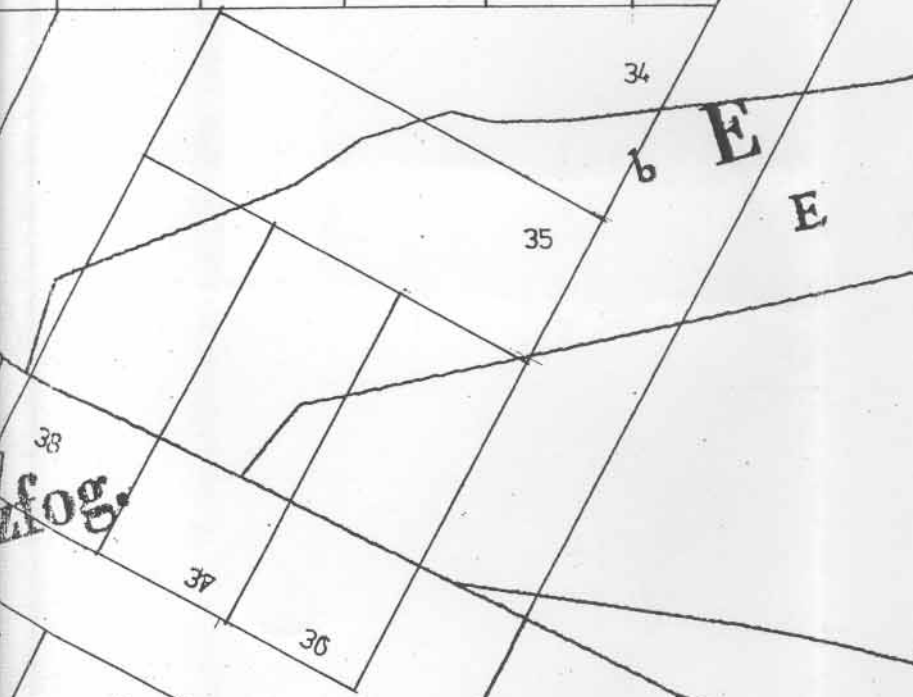
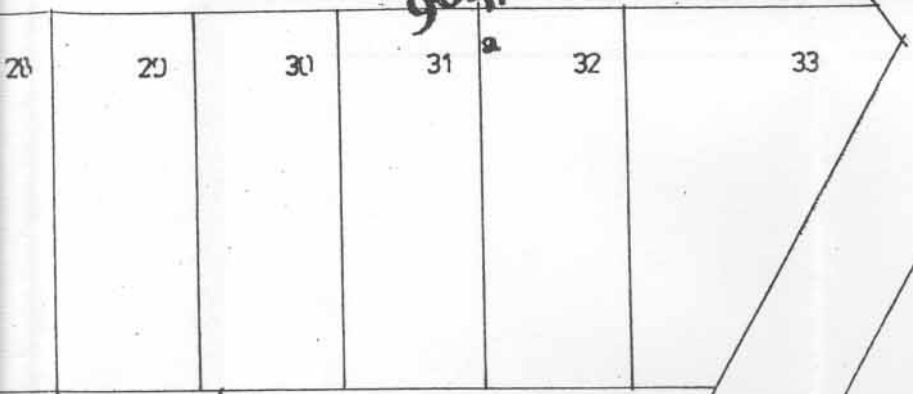
FELSŐPÉTEŰNY FELÉ





7 6 5 4 3 2 1

904/11 *cs*



SZONDY Lakatos és Szerelő
Ipari Szövetkezet
ELŐZETES TELEKKIALAKÍTÁSI TERV



16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

17

23

24

25

26

27

28

29

18

19

20

904/13

21

mk

44

43

42

41

40

39

38

22

45

46

47

48

49

50

gázfog.

51

52

904/7

mk

904/14

magtár

mk

905

58

57

56

55

906 út

mk

54