



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: Mezőfi Zoltán polgármester

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA – EGYEDI KÉRELEMRE LIBB HUNGARY KFT.

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2014. június 20-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 tárgyilagosa és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

A LIBB Hungary Kft. megvásárolta a Rétság, Kossuth u. 11. szám 261 hrsz-ú ingatlant (Kossuth és Köztársaság utca sarok). A tulajdonos a telken álló rossz állapotú lakóház lebontását követően iroda- és üzletépület megvalósítását tervezi az ingatlanon.

A terület a jelenlegi településrendezési eszközök előírásai szerint falusias lakóövezetbe tartozik, az előírások az iroda illetve üzlet funkciót, mint lakossági igényeket kielégítő, nem zavaró hatású szolgáltatást lehetővé teszik, azonban a tulajdonos véleménye szerint – az eddigi, kisvállalkozások részére kiírt pályázati lehetőségek tapasztalatai alapján – számára előnyösebb lenne, ha a terület övezeti besorolása gazdasági kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) lenne. Ezért kéri a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlanra vonatkozó övezeti besorolást megváltoztatni szíveskedjen.

Az elmúlt időszakban többször esett szó a településrendezési eszközök szükségszerű felülvizsgálatának esedékességéről, melyet nem csak a jogszabályi kötelezettség (314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 11. pontjának 16.§ (1) bekezdésében foglaltak) tesz indokoltá, hanem a város életében bekövetkezett változások, a városközpontban megvalósított rehabilitációs program következtében is új igények merülnek fel, melyek a településfejlesztési koncepció újragondolását teszik szükségessé. A buszmegálló áthelyezése magával hozza a kapcsolódó területek fejlesztési igényét is, mellyel kapcsolatban megfontolandó a jelen kérelem is.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (6) bekezdése alapján amennyiben a településrendezési eszköz módosítása nem a település egészére készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával. **Fentiek alapján a módosításnak legalább a település egy tömbjére átfogóan kell készülnie**, a LIBB Hungary Kft. tulajdonában lévő ingatlan környezetével is foglalkozni kell, figyelembe véve, hogy az esetleges módosítás ho-

gyan befolyásolja a környezetében lévő ingatlanok fejlesztési lehetőségeit, épületállományát, illetve a település egészébe hogyan illeszkedik a módosítást követően.

Figyelembe véve azt, hogy a korábbi, Piac udvar vonatkozásában felmerült szabályozási problémát, valamint a jelen kérelem jelentkezését is az új buszpályaudvar kialakítása generálja, nem lehet nem észrevenni, hogy a Városközpont egészével szükséges érdemben mihamarabb foglalkozni. A buszpályaudvar gazdaságot vonzó hatása igazán érezhetővé majd az üzemeléssel válik, de a törekvés már most is érezhető. A település érintett területrészeinek társadalmi, gazdasági, illetve környezeti helyzetében bekövetkezett változásai indokoltá teszik a településrendezési eszközök felülvizsgálatát, és elsősorban a városközpont fejlődésének új alapokra helyezését.

A konkrét kérelemmel kapcsolatban érdemes áttekinteni az alábbiakat:

A kérelem a településszerkezeti tervet érinti, a településrendezési eszközök kérelemnek megfelelő módosítása esetén a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 30. § (1) bekezdés a) pontja szerinti teljes eljárást kell lefolytatni.

A kérelemmel érintett Rétság, Kossuth u. 11. szám 261 hrsz-ú ingatlan jelenleg **falusias lakóövezetben** található, ahol max. 30%-os beépíthetőség és 6,0 m-es építménymagasság mellett az alábbi funkciók engedhetők meg:

- lakóépületek,
- mező- és erdőgazdasági építmények,
- lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló *kereskedelmi, szolgáltató építmények*.

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. Ugyanakkor fontos felhívni a figyelmet arra, hogy a Gksz övezetben **önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el**, csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül alakítható ki szolgálati lakás. Érthető, hogy az ingatlan jelenlegi tulajdonosa számára gazdasági szereplőként a pályázati lehetőség biztosítása fontos szempont, ugyanakkor a településkép szempontjából mérlegelendő, hogy a Kossuth utca Rétság egyik legrégebbi falusias jellegű lakóutcája, s mint ilyen, akkor is településtörténeti értéket képvisel, ha a jelenlegi épületállomány állaga erősen leromlott, sok a felújításra szoruló épület.

A szemközti, Kossuth utca, Rákóczi út, Zrínyi utca, Ulicska által határolt tömbre nagyrészt a településközponti vegyes övezet előírásai vonatkoznak, ahol a szabályozás a funkciók tekintetében megengedőbb, és a beépítés intenzitása is magasabb lehet. Az itt kialakított buszpályaudvar fejlődést gerjesztő hatására hatékonyabb választ adhat – új övezet beiktatása helyett – a településközponti vegyes övezet határainak kiterjesztése. Nem célszerű, ha a településrendezési eszközök módosítása során a vezérlő elv az elkövetkezőkben esetlegesen kiírásra kerülő pályázatokban foglalt, feltételezett követelményeknek való megfelelés.

Az alábbi táblázatban összefoglalóan látható a beépítés egyes övezetekben megengedett intenzitása (a táblázat az OTÉK előírásai és a helyi szabályozás alapján készült)

A területfelhasználási egységekre meghatározandó		Az építési telekre meghatározandó		
Övezet	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Megengedett legnagyobb beépítettség	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (jelenleg)	Legkisebb zöldfelület
	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(%)
falusias lakó	0,5	30	kialakult ill. 6,0 m	40
településközponti vegyes	2,4	80	12,5	10
gazdasági kereskedelmi, szolgáltató	2	60	OTÉK nem határozza meg, helyi szabályozás szerint	20

Nem kétséges, hogy a településrendezési eszközök (szerkezeti terv, illetve HÉSZ) felülvizsgálata több szempontból is indokolt, illetve szükséges, de a kérelmező LIBB Hungary Kft.-t fejlesztési és építési szándékában a jelenlegi szabályozás nem akadályozza, a tervezett beruházásra építésügyi szempontból lehetősége van, övezeti átsorolással kapcsolatos kérelmét kizárólag gazdasági megfontolások vezérik. A településrendezési eszközök tervezett, jogszabály szerinti kötelező felülvizsgálata során a kérelem is mérlegelhető, és a fejlesztési koncepcióba illeszthető, azonban a módosítás csak és kizárólag a kérelem alapján nem javasolható.

Abban az esetben, ha a Képviselő-testület a településrendezési eszköz bármilyen mértékű módosítása mellett dönt, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 6/A §-ának (3) bekezdése alapján megfelelő végzettségű főépítést kell alkalmazni. Az alkalmazás a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) számú Kormányrendeletbe foglaltak alapján ellátható köztisztviselői jogviszonyban vagy megbízási szerződés alapján. Főépítész alkalmazása szükséges a településképi véleményezés, helyi tervtanács jogintézményeinek fenntartásához is.

Mindezekén túl, mára az is igényként merül fel, hogy a településrendezési eszközök a település honlapján megjelenjenek (újonnan készített rendezési terv illetve módosítás esetén már jogszabályi előírás is az elektronikus rendezési terv és annak közzététele a honlapon.)

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

261/2013. (XI.22.) számú Kt. határozat

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 építésügyi 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 építészet-műszaki tervtanácsban 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.”

16. § (1) és (3) bekezdésében foglaltak:

Az önkormányzat a településszerkezeti tervet legalább 10 évente, a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy

- a) továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,
- b) módosítja, vagy
- c) újat készít

(3) Amennyiben a korábbi módosítások időközi átvezetése nem történt meg, akkor a településszerkezeti tervet legkésőbb az (1) bekezdés b) pontja szerinti módosításkor egységbe kell foglalni.

4 Határozati javaslat

„**A**”
RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
/2014.(.....) KT. HATÁROZATA

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását a LIBB Hungary Kft. kérelmére, a Rétság, Kossuth u. 11. szám 261 hrsz vonatkozásában nem tartja indokoltnak, a településrendezési terv módosítási kérelmet elutasítja.

Határidő: értesítésre, 2014. június 30.

Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester

„**B**”
RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
/2014.(.....) KT. HATÁROZATA

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök felülvizsgálatának elindításával egyetért. A felülvizsgálat során csupán az eddig elfogadott módosításokat kívánja felülvizsgálni és egységes szerkezetbe foglalni (HÉSZ, szerkezeti és szabályozási terv), illetve digitalizált változatban megrendelni, egyéb módosításokat nem kezdeményez.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök felülvizsgálatára árajánlatot kér az alábbi tervezőktől:

1. KOVATERV Építész és Informatikai Kft. – 3041 Héhalom, Petőfi S. u. 11.
2.
3.
4.

Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester

Határidő: árajánlat kérésére: 2014.

„C”
RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
. /2014.(.....) KT. HATÁROZATA

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök felülvizsgálatának elindításával egyetért. A felülvizsgálat során az eddig elfogadott módosításokat kívánja egységes szerkezetbe foglalni (HÉSZ, szerkezeti és szabályozási terv), illetve digitalizált változatban megrendelni, továbbá az alábbi területek övezeti besorolását, szabályozását felülvizsgálni, esetleg módosítani:

1. városközpont és környezetének területe (különös tekintettel a Piac udvarra, és a Kossuth utcára)
2.
3.

A részletes településfejlesztési koncepciót a kiválasztott tervezővel, valamint főépítéssel közösen, az Ő javaslataik figyelembe vételével határozza meg a Képviselő-testület.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök felülvizsgálatának előkészítésére, és lebonyolítására megbízza az alábbi főépítésszt / pályázatot ír ki / árajánlatot kér az alábbi főépítészekről.....

1.
2.
3.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök felülvizsgálatára árajánlatot kér az alábbi tervezőktől:

1. KOVATERV Építész és Informatikai Kft. – 3041 Héhalom, Petőfi S. u. 11.
2.
3.
4.

Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester

Határidő: árajánlat kérésére: 2014.

„D”
RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
. /2014.(.....) KT. HATÁROZATA

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök felülvizsgálatának elindításával egyetért. A felülvizsgálat során szükségesnek tartja a település egészére kiterjedő felülvizsgálatot, valamint az elkészült településrendezési eszközök digitalizált változatban történő elkészítését.

A részletes településfejlesztési koncepciót a kiválasztott tervezővel, valamint főépítéssel közösen, az Ő javaslataik figyelembe vételével határozza meg a Képviselő-testület.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök felülvizsgálatának előkészítésére, és lebonyolítására megbízza az alábbi főépítésszt / pályázatot ír ki / árajánlatot kér az alábbi főépítészekről

1.
2.
3.
4.

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök felülvizsgálatára árajánlatot kér az alábbi tervezőktől:

1. KOVATERV Építész és Informatikai Kft. – 3041 Héhalom, Petőfi S. u. 11.
2.
3.
4.

Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester

Határidő: árajánlat kérésére: 2014.

Mezőfi Zoltán
polgármester

Záradék:

A tájékoztatás szabályszerű, a határozati javaslat jogszabálysértést nem tartalmaz. Megfontolandó a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata. A város rendezési tervét eddig két főépítész tekintette meg, mindketten az új tervek megalkotását javasolták.

A rendezési terv egy ingatlanra történő módosítása nem támogatható.

dr. Varga Tibor
jegyző