

ELŐTERJESZTÉS

a Rendezési terv 6. számú módosításának elfogadásához

Tisztelt Képviselő-testület!

Répcelak Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 323-332/2010. (XI. 25.) számú határozataival megindította a rendezési terv módosítását az alábbi szempontok figyelembevételével:

I. Répcelak Város területén történt alábbi változások módosítása, illetve aktualizálása a rendezési terven:

- a város főtere és a környező utcák (Bartók B., Úttörő, Jókai M. utca) sok módosuláson mentek keresztül az elmúlt időszakban a "Főtér projekt" keretében
- parkoló feltüntetése a Gárdonyi G. utcában (Sportpálya)
- Arany János utcai buszmegálló feltüntetése

II. A Répcelak belterület 176 hrsz. (Móra Ferenc Általános Iskola mögötti – kerítéssel jelenleg nem elkerített része) /besorolása: Vt-004/, a 22 hrsz (egy része) /besorolása: KÖu-003/, valamint a 166 hrsz. /besorolása: KÖu-003/ ingatlanok övezeti átsorolásával - a környező intézményekkel (Katolikus Templom, általános iskola) összhangban - a területen a város központjához szervesen kapcsolódó közpark kialakítása válna lehetővé. A területen kerékpáros és gyalogos közlekedési útvonalak megfelelő kialakítása hasznos összeköttetést létesítene a József A., Csánigi, valamint az Arany J. utcák között – az amúgy a lakosok által már használt "ösvények" vonalában.

A park megvalósítása szükségessé tenné a későbbiekben a 176 hrsz-ú és a 22 hrsz-ú ingatlanok megosztását, illetve a parkterület egy hrsz. alá történő összevonását. A 22 hrsz-ú ingatlan megmaradó részén továbbra is biztosítható marad a 176 hrsz. ingatlan közúti kapcsolata, megközelítése járművek részére, illetve az Arany J. utca felől a meglévő gyalogúton a gyalogos forgalom részére.

III. A rendezési terv módosítására vonatkozóan egyházi és gazdasági szervezetek részéről az alábbi megkeresések érkeztek:

1. Répcelaki-Csánigi Evangélikus Egyházközség részéről:

Az Evangélikus Templom mögötti 2 hrsz-ú ingatlan K-001 övezeti besorolása alapján elhelyezhető épületek rendeltetési körét kérik bővíteni szociális intézmények (idősek otthona) elhelyezhetőségére vonatkozóan. A 253/1997 (XII.20.) sz. Kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban: OTÉK) alapján a helyi rendezési terv módosítható a kérésnek megfelelően.

2. Pannontej Zrt. részéről:

a) A 727/3 hrsz-ú ingatlanon a zöldfelület jelenlegi 50%-os arányának módosítását-csökkentését kéri. Az OTÉK ezt lehetővé teszi és minimum 25%-os zöldfelület kialakítását köti csak ki. A módosítás pontos mértékének eldöntése - a teljes településre vonatkozó vizsgálattal összhangban - további szakmai egyeztetést is igényel a II. pontban megjelölt zöldterület nagyságának figyelembe vétele miatt.

b) Az a) pontban tárgyalt ingatlanon kéri a jelenlegi maximális építménymagasság felülvizsgálatát. Az OTÉK lehetővé teszi a Gip-002 besorolási övezetben a jelenlegi 10 m-es építménymagasságnál nagyobb (akár 20 m) kialakítását. Módosítás esetén javasolt azonban a környező épületek és városrész jellegére tekintettel a nagyobb építménymagasság lehetőségét a "technológiai igényli" korlátozással egyetemben lehetővé tenni. A módosítás mértékének meghatározásához további szakmai egyeztetés szükséges.

3. Répcelak Szent István Király Plébánia részéről:

- a) Kérelemmel fordult Répcelak Város Önkormányzatához, hogy a Katolikus Templom mögötti területen megvalósítandó plébániaépület terveinek részletes kidolgozása előtt vizsgálta meg a jelenlegi vázlatterveket az Önkormányzat által létrehívott Tervellenőrzési Munkacsoport arra tekintettel, hogy a 198-as hrsz-ú ingatlanon tervezett plébánia építés „szakmai, műszaki szempontból nem tartalmaz-e olyan elemet, amely nem megfelelő, illetve hátrányosan érinti a szomszédos önkormányzati intézményeket”.
- b) Jelen szabályozási terv szerint a tervezett plébánia épület nem valósítható meg teljes egészében a tanulmánytervben foglaltak szerint, mivel a rendezési terv a 176-os hrsz-ú ingatlan felüli oldalon az OTÉK figyelembe vétele alapján 5 méteres oldalkert elhagyását írja elő. A jelenlegi tervek alapján a tervező törekszik templom és a plébánia épület közötti kapcsolat lehető legharmonikusabb kialakítására. A tervezett épületet jellemzően a templom mögötti területen kívánta elhelyezni, így megtartva a templom jelenlegi „látképét”.

Megoldást jelenthet a részben az ingatlanon áthaladó – az Arany J. utca felől az iskola megközelítését biztosító – gyalogút feltüntetése a szabályozási terven, mint közforgalmú gyalogút, amennyiben ez kiterjed a 176-os hrsz-ú ingatlanon található részére is. Ebben az esetben ugyanis a 198-as hrsz-ú ingatlan gyalogút melletti telekhatárára el lehet helyezni épületet, mivel az ingatlan ezen része előkertnek minősül, amely a helyi szabályozási tervben már 0 m-es előírással szabályozható. Későbbiek folyamán ez mindössze annyi kötöttséggel jár, hogy a 176 hrsz beépítése esetén a gyalogút - rendezési tervben feltüntetett - közforgalom elöl el nem zárt részét saját helyrajzi számmal el kell látni és úgy kell kialakítani a terület ezen szakaszát, hogy az a közforgalom számára valóban megközelíthető legyen.

A terület valós beépítéséig azonban a jelenleg kialakult állapot teljes mértékben megtartható.

- c) A Katolikus Templom előtt kialakított parkoló jelentős mértékben csökkentette a zöldfelület nagyságát, amely így akadályokat gördíthet a b) pontban tárgyalt plébánia épület kialakítására vonatkozóan. A jelenlegi K-003 besorolási övezetben a zöldfelület minimális nagysága 50%, amely - Rónai Károly tervező kérésével megegyezően - az OTÉK előírásait figyelembe véve minimálisan 40%-ra csökkenthető.

A tervező Tér-Háló Kft. a határozatokban szereplő szempontok szerint lefolytatta a rendezési terv módosítását, melyet szerződés szerint határidőre teljesített. Az Állami Főépítész is kiadta végleges jóváhagyását a módosított rendezési tervre. Répcelak Város Önkormányzata Képviselő testületének jóváhagyása szükséges az elfogadáshoz

Kérem a tisztelt képviselő-testületet a rendelet tervezet megtárgyalására.

Répcelak, 2011. december 6.

Tisztelettel:

Dombi Sándor s.k.
műszaki ügyintéző

HATÁROZATI JAVASLAT

Répcelak Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) és a 10. § (1) bekezdés d.) pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 7. § (3) bekezdés b.) pontjára, továbbá a 253/1997. (XII.20.) Korm. Rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelmények (a továbbiakban OTÉK) 2. § (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozva az alábbi határozatot hozza:

Répcelak Város Településszerkezeti tervét módosítja a TH-11-02-02 számú terv szerint.

A településszerkezeti terv módosítással érintett tervezési területek településszerkezeti vonatkozásai

2.számú tervezési terület

Közpark kialakítása:

A mintegy 2 hektáros terület a jelenlegi rendezési tervben településközponti vegyes, valamint közlekedési út területként volt jelölve. A terület a településközponti funkciónak megfelelően nem került beépítésre, ezért az önkormányzat döntése értelmében a területen megőrzésre kerül a kialakult zöldterületi funkció, egy egységesen megtervezett közpark létesítésével.

A terület jelen módosítás során zöldterület területfelhasználási egységbe kerül.

5.számú tervezési terület

Különleges terület központi vegyes területbe sorolása

A különleges **K-003-as** övezet központi vegyes **Vk-006-os** övezetbe kerül, mert a különleges övezet előírásai nem teszik lehetővé a plébánia építését.

Felelős: Dr. Németh Kálmán polgármester
Dombi Sándor műszaki ügyintéző

Határidő: azonnal

Répcelak Város Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2011. (XII. 16.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló többször módosított 32/2001.(XII.13.) számú rendelet módosításáról

Répcelak Város Önkormányzata az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdésében rögzítettek, továbbá az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdése a) pontjában és a 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott településrendezési feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §.

A **32/2001. (XII.12.)** számú, többször módosított önkormányzati rendelettel jóváhagyott **Helyi Építési Szabályzatot és annak mellékleteit** módosítja az alábbiak szerint.

Jelen módosítás csak a **TH-11-02-02** munkaszámú tervdokumentáció **É-14/M1-M2** jelű tervlapjaival együtt érvényes.

2. §.

A Helyi Építési Szabályzat 8. § . módosul az alábbiak szerint:

- (3) A telek közterületi vonalán az áttört (amelynek egy utcára néző szakasza(i)nak mindegyikén legalább 50%-a szabad, átlátható felülettel készült) vagy tömör kerítés jellegét az övezeti előírások határozzák meg. Az utcai kerítés magassága legfeljebb 2,00 m lehet, **amennyiben az övezeti előírás másképp nem szabályozza.**
- (5) A telek oldalsó és hátsó határán (a szomszédos telkekkel határos vonalán), ahol az övezeti előírás megengedi vagy előírja, tömör vagy áttört kerítés 1,2-2,0 m közötti magassággal létesíthető, **amennyiben az övezeti előírás másképp nem szabályozza.**
- (6) Telken belül csak áttört kerítés létesíthető a tulajdonos társak hozzájárulásával, legfeljebb 2,0 m magassággal, **amennyiben az övezeti előírás másképp nem szabályozza.**

3. §.

A Helyi Építési Szabályzat 19. § . (1) módosul az alábbiak szerint:

- (1) A szabályozási terv a területfelhasználási egységet a **Vk-001 – Vk-006** jelű építési övezetekbe sorolja.

4. §.

A Helyi Építési Szabályzat 23. § . (1) módosul az alábbiak szerint:

- (1) A szabályozási terv a területfelhasználási egységet a **Gip-001 – Gip-010** jelű építési övezetekbe sorolja.
- (8) A **Gip-010** jelű övezetben technológiai célú építmény 20,0 m magasságig építhető a telek max. 1,00 %-nak arányában.
- (9) A **Gip-010** jelű övezetben tömör kerítés, a lakóterületek felőli részén minimum 3 méter magasságtól létesítendő.

5. §.

A Helyi Építési Szabályzat 30. § . (1) kiegészül az alábbiakkal:

- (1) A **K-001** jelű övezet az evangélikus templom területe és épületei.
A területen meglévő, vagy új épületekben:
 - vallási tevékenység,
 - oktatási tevékenység,
 - kulturális és művészeti tevékenység,
 - lakás
 - **szociális rendeltetésű épület**célját szolgáló rendeltetési egységek, valamint rendeltetészerű működésükhöz szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

6. §.

A Helyi Építési Szabályzat 33. § -a kiegészül az alábbiakkal:

- (2) A **KÖu-012** jelű övezet közforgalom számára átadott magánút elhelyezésére kijelölt terület.

7. §

/1/Jelen a rendelet az elfogadása utáni 30. napon lép hatályba. Ezzel egyidejűleg Répcelak Város képviselőtestületének **32/2001. (XII.12.)** számú rendelete a település helyi építési szabályzatáról módosul.
/2/Jelen rendelet előírásait a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni. A rendelet csak a **TH-11-02-02** munkaszámú tervdokumentáció **É-14/M1-M2** jelű szabályozási tervlapjával és a

tervdokumentáció mellékleteivel együtt érvényes.

8. §

Ez a rendelet 2012. január 16. lép hatályba.

Répcelak, 2011. december 15.



Dr. Németh Kálmán
polgármester



Dr. Kiss Julianna
jegyző

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőabláján való kifüggesztéssel a mai napon megtörtént.

Répcelak, 2011. december 16.

Dr. Kiss Julianna s.k.
jegyző