



**Salgótarján Megyei Jogú Város
Főépítésze**

Szám: 26758-1/2021

**Javaslat
a településrendezési eszközök M-9-1 jelű módosítására a Medves körúti 2645 hrsz.
területét érintően**

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a településrendezési eszközök módosításának előkészítéséről döntött a 25/2021.(II.25.) határozatában. A módosítás önkormányzati kezdeményezésre indult el.

A Medves körút mentén fekvő 2645 hrsz.-ú kivett „közterület” Névtelen tér megnevezésű 5162 m² területű ingatlan tulajdonosa Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata. Az ingatlan garázspark kialakítására alkalmas területbe sorolását az önkormányzat kezdeményezi, a Beszterce lakótelepi társasházi lakók garázsigényeinek enyhítésére, új garázssorok építésére. Ebben az esetben új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

A módosítási javaslat 2645 hrsz.-ú ingatlanok garázstelepek területe építési övezetben történő szabályozására irányul.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 32. § (1) bekezdés a) pontja szerint a módosítás egyeztetése teljes eljárást igényel.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 117/2021.(VII.9.) határozatban döntött **a településrendezési eszközök M-9-1 jelű, a Medves körúti 2645 hrsz. területét érintő módosítását megelőző környezeti vizsgálat szükségességéről és a véleményezési szakasz lezárásáról.** Megállapította, hogy előzetes környezeti vizsgálat nem szükséges.

Az állami főépítésznél kezdeményeztük a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását, amelyhez mellékeljük a településrendezési eszköz tervezetét, az elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot, valamint annak egy másolati példányát elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetést lezáró döntést.

Seres Róbert állami főépítész NO/AF/32-9/2021 iktatószámú 2021. augusztus 2-án kelt záró szakmai véleményét a következőkben ismertetjük:

„A módosítás területei, témái:

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere – a 27/2021.(I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a Közgyűlés hatáskörében eljárva – a 25/2021.(II.25.) számú határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról. A módosítás Salgótarján, Medves körút 2645 hrsz.-ú területet érinti. Az Ev (védelmi erdő) területfelhasználási egységből Kk4 (különleges közlekedési terület) területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra a terület garázspark kialakítás céljából. A módosítással új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.



Szakmai vélemény:**1. A dokumentáció és a tervek készítésére vonatkozóan:**

- A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben szabályozottak szerinti vezető településtervező Lautner Emőke (TT-1-05-0079) végezte.
- Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 25/2021.(II.25.) számú határozatával döntést hozott településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv) módosításáról, továbbá a 11/2017.(III.7.) számú rendeletével döntött a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól.
- A helyi önkormányzat településfejlesztéssel és településrendezéssel, valamint az épített környezet helyi alakításával és védelmével, továbbá az építésüggyel összefüggő feladatokkal kapcsolatos döntéseket a települési főépítész készíti elő. A megküldött levélben foglaltak szerint a főépítési feladatokat Angyalné Wilwenger Józsa építészmérnök látja el.

A Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkára a 2021. július 29-én kelt TFK-72/695/2/2021. számú Országos főépítési véleményében Salgótarján Megyei Jogú Város településrendezési eszközei M-9-1 jelű módosításának felülvizsgálata során az új beépítésre szánt terület kijelölésére észrevételt nem tett.

2. A jóváhagyandó és alátámasztó munkarészekre vonatkozóan:

- A felülvizsgált településrendezési eszközök tartalmában megfelelnek az általános érvényű szakmai szempontoknak, a tervezés során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 7. §-ában, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 6. § - 49. §-ában foglalt előírásokat figyelembe vették.
- A tervező nyilatkozott, hogy a településrendezési eszközök módosításának készítése során a térségi övezetek és az infrastruktúra hálózatok érintettségének hiánya miatt a magasabb szintű tervekkel (OTrT-vel, megyei tervvel) való összhang vizsgálatára nincs szükség.
- A településrendezési eszközök módosításánál az OTÉK 2021. március 1-én hatályos előírásait, valamint a R. jelkulcsait alkalmazták.
- A dokumentáció alapján a jelenleg hatályos tervekben szabályozottakhoz képest a tervezett területfelhasználás módosítás kismértékű biológiai aktivitási érték csökkenést eredményez. A 15/2017.(II.14.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terv biológiai aktivitásértéke a korábbi állapothoz képest 1283, 251 többletet tartalmazott, melyet az eltelt időszakban megvalósított településrendezési eszközök módosításából adódó (M1-M8) 3,0626 és jelen módosításból adódó 4,388 értékkel csökkenteni kell.
- A rendezés megalapozásaként a szükséges alátámasztó munkarészek elkészültek.
- A településrendezési eszközök módosítása az építészeti örökségvédelem érdekeit nem sérti.

3. Az eljárásra vonatkozóan:

- A településrendezési eszközök készítése során a R. 38. § szerinti véleményezési eljárás lefolytatásra került.
- Az Önkormányzat Közgyűlése a végső véleményezés előtt a R. 39.§ (2) bekezdésének megfelelően a 117/2021.(VII.9.) számú határozatával lezárta a véleményezési szakaszt, elfogadva a beérkezett véleményekre adott tervezői válaszokat.
- Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendeletben meghatározott környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján döntött a környezeti vizsgálat mellőzéséről.

- *A véleményezés során a településrendezési eszközöket alapvetően kifogásoló vélemény nem érkezett, így nem volt szükség a R. 39.§ (1) bekezdése szerinti egyeztetés megtartására.*

*A települési eszköznek végső szakmai véleményezésre megküldött dokumentációjának megfelelő módosítását – figyelembe véve az R. 38. § szerint lefolytatott véleményezési eljárás eredményét – a Kormányhivatal **nem kifogásolja, így annak elfogadását javasolja.**”*

A határozati javaslat a Településszerkezeti Terv (TSZT) módosítását, a rendelettervezet a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítását tartalmazza.

A TSZT módosítása a F és G szelvényű tervlapot érinti.

A TSZT 2. melléklete F és G szelvényű tervlapjának módosítással érintett részletét és a módosítás ismertetését a határozati javaslat 1. függeléke tartalmazza.

A rendeletmódosítás a rendelet szövegét, valamint a rendelet mellékleteiben felsorolt külterületi szabályozási terv F és G, a belterületi szabályozási terv Fd4 és Gc3 szelvényét érinti.

A HÉSZ 4. melléklete Fd4 és Gc3 szelvényű tervlapjainak módosítással érintett részletét és a módosítás ismertetését a rendelettervezet 1. függeléke tartalmazza.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztést megvitatni, és az alábbi határozati javaslatot, valamint a HÉSZ módosítására előterjesztett rendelettervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a településrendezési eszközök M-9-1 számú, a Medves körúti 2645 hrsz. területét érintő módosítása során az alábbi határozatot hozza:

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervéről szóló 15/2017. (II. 14.) határozat

a) 1. melléklete az 1. melléklet szerint,

b) 2. melléklete a 2. melléklet szerint

módosul.

2. Ez a határozat 2021. szeptember 27-én lép hatályba.

Salgótarján, 2021. augusztus 9.


Angyalné Wilwerger Józsa
városi főépítész

1. melléklet a .../2021. (...) határozathoz

1. A Salgótarján Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervéről szóló 15/2017. (II. 14.) határozat (a továbbiakban: TSZT) 1 mellékletében foglalt 4. melléklet 4.1.4. pontja helyébe a következő pont lép:

„4.1.4. A településszerkezeti terv módosításai: az M-jelű módosítás sorszáma, tárgya, az elfogadó határozat száma, a biológiai aktivitásérték változása a véleményezési tervdokumentáció alapján:

1. M-1: 91/2017.(V.25.) Beszterce tér: nincs változás
2. M-2: 4/2018. (I.30.) Stop-Shop 6082 hrsz.: -3,63
3. M-3: 149/2018.(IX.27.) Zagyvarakodó Lőtér, Ruhagyári út 32., Zöldfa út: -0,7548
4. M-4: 86/2019.(V.29.) Gorkij-telep: +5,0112
5. M-5: 134/2019.(IX.12.) Park út: nincs változás
6. M-6: 207/2019.(XII.12.) Tóstrand: nincs változás
7. M-7: 67/2020.(VI.12.) Fáy krt., Ruhagyári út 32., Medvesi út, : nincs változás
8. M-8: 201/2020.(XII.18.) Gedőci, Füleki, Csokonai út: -3,689
9. M-9-1: .../2021.(...) Medves körúti 2645 hrsz.: -4,388
10. M-9-2: 87/2021.(V.27.) Losonci u. 8. és 12.: nincs változás”

2. melléklet a .../2021. (...) határozathoz

1. A TSZT 2. mellékletének 2. pontjában foglalt táblázat A:6 és A:7 mezője helyébe a következő mező lép:

”

	(A)
(6.)	F-m4
(7.)	G-m4

”

2. A 15/2017. (II. 14.) határozat 2. mellékletének F-m3 tervlapja helyébe a következő F-m4 tervlap lép: *¹

2. A 15/2017. (II. 14.) határozat 2. mellékletének G-m3 tervlapja helyébe a következő G-m4 tervlap lép: *²

1 A tervlapok méretük miatt külön dokumentálva

2 A tervlapok méretük miatt külön dokumentálva

1. A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA:

A Medves körút mentén fekvő 2645 helyrajzi számú kivett „közterület” Névtelen tér megnevezésű 5162 m² területű ingatlan tulajdonosa Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata.

Az ingatlan garázspark kialakítására alkalmas területbe sorolását az önkormányzat kezdeményezi, a Beszterce lakótelepi társasházi lakók garázsigényeinek enyhítésére, új garázssorok építésére. Ebben az esetben új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a 2645 helyrajzi számú ingatlan beépítésre nem szánt Ev jelű védelmi erdőbe van sorolva. A 2645 helyrajzi számú terület nem része a NÉBIH (<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>) által erdőként nyilvántartott területeknek. A szomszédos 2544/2 hrsz. az erdőtérképen 39/A és 39/B szám alatt nyilvántartott erdőterületen fekszik. A 2645 hrsz.-ú ingatlan déli részén határos a Medves krt. 41. sz.-ú társasházzal és a Medves krt. 37-39-41. sz. társasházak melletti 2543/3 hrsz.-ú közterülettel.

A közművek szempontjából az ingatlant vezeték nem keresztezi, a közművek a Medves körúton húzódnak.

A módosítás a 2645 helyrajzi számú ingatlan teljes területét érintően beépítésre szánt **Kkö** jelű különleges közlekedési területbe (garázstelepek területe) történő átsorolására irányul.

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA:**A településszerkezeti terv F és G szelvényű tervlapja:**

A Medves körút mentén fekvő 2645 hrsz.-ú helyrajzi számú ingatlan és környezete, illetve a kapcsolódó területfelhasználási egység.

A hatályos településszerkezeti terv részlete

2.1. ábra Településszerkezeti tervlap hatályos F-m3, G-m3 szelvény - kivonat, részlet

A módosuló településszerkezeti terv részlete

2.2. ábra Településszerkezeti tervlap tervezete F-m4, G-m4 szelvény - kivonat, részlet

**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
/... (...) önkormányzati rendelete
 Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
 8/2017. (II. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró - állami főépítési hatáskörében eljáró Nógrád Megyei Kormányhivatal, környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Nógrád Megyei Kormányhivatal, Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság, népegészségügyi hatáskörében eljáró Nógrád Megyei Kormányhivatal, közlekedési hatósági hatáskörében eljáró Nógrád Megyei Kormányhivatal, örökségvédelmi hatáskörében eljáró Nógrád Megyei Kormányhivatal, ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró Nógrád Megyei Kormányhivatal, erdészeti hatáskörében eljáró Heves Megyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Nógrád Megye Önkormányzata véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2017. (II. 14.) önkormányzati rendelet

- a) 4. melléklete a 1. melléklet szerint,
 - b) 5. melléklete a 2. melléklet szerint
- módosul.

2. §

Ez a rendelet 2021. szeptember 27-én lép hatályba.

.....
 Fekete Zsolt
 polgármester

.....
 Dr. Romhányi Katalin
 jegyző

1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez

1. A HÉSZ 4. melléklet 4.1. pontjában foglalt táblázat A:16 és A:22 mezője helyébe a következő mező lép:

”

	(A)
(16.)	<i>Fd4-m3</i>
(22.)	<i>Gc3-m3</i>

”

2. A HÉSZ 4. mellékletének Fd4-m2 tervlapja helyébe a következő Fd4-m3 tervlap lép:*³

3. A HÉSZ 4. mellékletének Gc3-m2 tervlapja helyébe a következő Gc3-m3 tervlap lép:*⁴

2. melléklet a .../... (...) önkormányzati rendelethez

1. A HÉSZ 5. melléklet 5.1. pontjában foglalt táblázat A:6 és A:7 mezője helyébe a következő mező lép:

”

	(A)
(6.)	<i>F-m4</i>
(7.)	<i>G-m4</i>

”

2. A HÉSZ 5. mellékletének F-m3 tervlapja helyébe a következő F-m4 tervlap lép:*⁵

3. A HÉSZ 5. mellékletének G-m3 tervlapja helyébe a következő G-m4 tervlap lép:*⁶

3 A tervlapok méretük miatt külön dokumentálva

4 A tervlapok méretük miatt külön dokumentálva

5 A tervlapok méretük miatt külön dokumentálva

6 A tervlapok méretük miatt külön dokumentálva

1. A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA: M-1 JELŰ MÓDOSÍTÁS

A Medves körút mentén fekvő 2645 helyrajzi számú kivett „közterület” Névtelen tér megnevezésű 5162 m² területű ingatlan tulajdonosa Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata. Az ingatlan garázspark kialakítására alkalmas területbe sorolását az önkormányzat kezdeményezi, a Beszterce lakótelepi társasházi lakók garázsigényeinek enyhítésére, új garázssorok építésére. Ebben az esetben új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor.

A hatályos szabályozási terv szerint a 2645 helyrajzi számú ingatlan beépítésre nem szánt Ev jelű védelmi erdőbe van sorolva. A 2645 helyrajzi számú terület nem része a NÉBIH (<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>) által erdőként nyilvántartott területeknek. A szomszédos 2544/2 helyrajzi szám. az erdőtérképen 39/A és 39/B szám alatt nyilvántartott erdőterületen fekszik. A 2645 hrsz.-ú ingatlan déli részén határos a Medves krt. 41. sz.-ú társasházzal és a Medves krt. 37-39-41. sz. társasházak melletti 2543/3 hrsz.-ú közterülettel.

A közművek szempontjából az ingatlant vezeték nem keresztezi, a közművek a Medves körúton húzódnak.

A módosítás a 2645 helyrajzi számú ingatlan teljes területét érintően beépítésre szánt **Kkö/4** jelű különleges közlekedési területbe (garázstelepek területe) történő átsorolására irányul.

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA:

A külterületi szabályozási terv F és G szelvényű tervlapja, a belterületi szabályozási terv Fd4 és Gc3 szelvényű tervlapja:

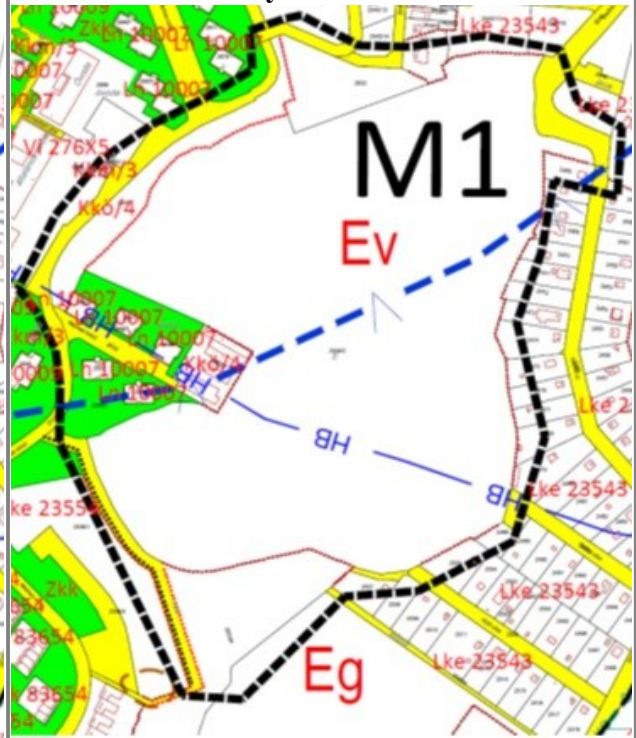
A Medves körút mentén fekvő 2645 hrsz.-ú helyrajzi számú ingatlan és környezete, illetve a kapcsolódó területfelhasználási egység egység.

A hatályos szabályozási terv részlete



1.1. ábra Szabályozási tervlap hatályos Fd4-m2 és Gc3-m2 szelvény - kivonat, részlet

A módosuló szabályozási terv részlete



1.2. ábra Szabályozási tervlap tervezete Fd4-m3 és Gc3-m3 szelvény - kivonat, részlet

Általános indokolás

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata a településrendezési eszközök módosításának előkészítéséről döntött a 25/2021.(II.25.) határozatában. A Medves körút mentén fekvő 2645 hrsz.-ú kivett „közterület” Névtelen tér megnevezésű 5162 m² területű ingatlan tulajdonosa Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata. Az ingatlan garázspark kialakítására alkalmas területbe sorolását az önkormányzat kezdeményezi, a Beszterce lakótelepi társasházi lakók garázsigényeinek enyhítésére, új garázssorok építésére. Ebben az esetben új beépítésre szánt terület kijelölése történik.

A módosítási javaslat 2645 hrsz.-ú ingatlannak garázstelepek területe építési övezetben történő szabályozására irányul.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A mellékletek módosítása: A belterületi és külterületi szabályozási terveket felsoroló két táblázat érintett tervlapjainak módosítását tartalmazza.

2. §-hoz

A rendelet hatályba léptető rendelkezését tartalmazza.

Előzetes hatásvizsgálati lap**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
..../... (...) önkormányzati rendelete
Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
8/2017. (II. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról**

az előterjesztő neve, beosztása:

Angyalné Wilwerger Józsa főépítész

Előzetes hatásvizsgálat:

- 1. Társadalmi hatások:** Nincs új kihatása.
- 2. Gazdasági hatások:** Nincs
- 3. Költségvetési hatások:** az önkormányzat költségvetésére közvetlen hatása nincs.
- 4. Környezeti és egészségi következmények:** nem jelent új tényezőket.
- 5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** nincs
- 6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, illetve a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A módosítás a Medves körút mentén fekvő, jelenleg védőerdő területben szabályozott terület garázstelep területre történő módosítását szabályozza.
A módosítás indokolt, megvalósítható.
- 7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**
Nem jelent új feltételeket, a meglévő feltételekkel alkalmazható a jogszabály.
- 8. Utólagos hatásvizsgálat:**
Javasolt-e a rendelet utólagos hatásvizsgálata? Nem
Amennyiben igen, ennek időpontja:

Készítette: Angyalné Wilwerger Józsa főépítész**Jóváhagyta:** dr. Romhányi Katalin jegyző