



Salgótarján Megyei Jogú Város
Főépítésze

Szám: 38440-1/2021

Javaslat
a településrendezési eszközök M-11 jelű módosítására a Kistarján út 5. és környéke területét érintően

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a településrendezési eszközök módosításának előkészítéséről döntött a 137/2021.(IX.28.) határozatában önkormányzati kezdeményezésre. Az eljárás a Kistarján út 5. szám alatti 3732 hrsz.-ú volt Számviteli főiskola, a Kistarján út 7. szám alatti 3729 hrsz.-ú Számviteli főiskola és hozzá csatlakozó 3771/4 hrsz.-ú ingatlan, a Kissomlyó u. 2. szám alatti 3730 hrsz.-ú kollégium területének a vegyes intézményterület (Vi) építési övezet helyett a vegyes településközpont (Vt) építési övezetre történő módosítására irányul.

A módosítás célja a területen hosszú idő óta működő funkció nélkül álló Kistarján út 5. szám alatti ingatlanok oktatási intézmény helyett lakások céljára történő hasznosítása.

Az építési tömbön belül található további ingatlanok tevékenységének a módosítás megfelel.

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. § (4) bekezdés a) pontja szerint a módosítás egyeztetése egyszerűsített eljárást igényel.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 165/2021.(XI.28.) határozatban döntött a településrendezési eszközök M-11 jelű Kistarján út 5. és környéke 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 elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetést lezáró döntést.

Seres Róbert állami főépítész NO/AF/73-4/2021 iktatószámú 2021. december 1-én kelt záró szakmai véleményét a következőkben ismertetjük:

„A módosítás területei, témái:

A módosítás egy területet érint, Salgótarján, Kistarján út 5. szám alatti (hrsz.: 3732), Kistarján út 7. szám alatti (hrsz.: 3729 és a hozzá kapcsolódó 3771/4 hrsz.-ú terület), valamint a Kissomlyó út 2. szám alatti (hrsz.:3730) területek építési övezetének megváltoztatására irányul.

A területen hosszú idő óta üresen álló ingatlan lakóépület céljára történő hasznosítása érdekében válik szükségessé az hatályos szabályozás szerint vegyes intézményterület (Vi) építési övezet, vegyes településközpont (Vt) építési övezetre történő módosítása, lakások kialakításának érdekében.

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. A közreműködő szakági tervezők a megfelelő jogosultsággal rendelkeznek.
- Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 137/2021.(IX.28.) számú határozatával döntést hozott a településrendezési eszközök módosításáról. A 11/2017. (III.7.) számú rendeletével pedig 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.

2. A jóváhagyandó és alátámasztó munkarészekre vonatkozóan:

- A településszerkezeti terv módosítása kapcsán egy terület területfelhasználásában következik be változás. változás. A módosítás az érintett területen kialakult beépítési módot, 5000 m² legkisebb telekterületet, 60%-os megengedett legnagyobb beépítettséget, 25%-os legkisebb zöldfelületet és a kialakult állapotnak megfelelő legnagyobb homlokzatmagasságot határoz meg.
- A jóváhagyandó településszerkezeti terv szelvényei a módosítással érintett ingatlanok területét lefedik, az alkalmazott jelölések egyértelműek és megfelelnek a R. 6. mellékletében foglaltaknak.
- A tervező nyilatkozta, hogy a térségi övezetekkel és az infrastruktúra hálózatokkal való érintettség hiánya miatt a magasabb szintű terveknek (OTrT-vel, megyei tervvel) való megfelelés igazolása nem vált szükségessé.
- A rendezés megalapozásaként a szükséges alátámasztó munkarészek elkészültek, a véleményezést követően a végső véleményezéshez szükséges tervdokumentáció hiánytalanul elkészült.

3. Az eljárásra vonatkozóan:

- A A településrendezési eszközök készítése során a R. 38. § szerinti véleményezési eljárás lefolytatásra került.
- Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 165/2021.(XI.25.) számú határozatával lezárta a partnerségi egyeztetés és a véleményezési szakaszt, elfogadva a beérkezett véleményekre adott tervezői válaszokat, egyben döntött a környezeti vizsgálat mellőzéséről.
- A véleményezés során a településszerkezeti eszközöket alapvetően kifogásoló vélemény nem érkezett, így nem volt szükséges a R. 39. § (1) bekezdés szerinti egyeztetés megtartása.
- Tárgyi módosítás új beépítésre szánt területet nem jelölt ki, ezért a módosítási dokumentáció országos főépítési véleményeztetése nem vált szükségessé.

Figyelembe véve a R. 41. § szerint lefolytatott egyszerűsített eljárás eredményét a Kormányhivatal a településrendezési eszközök (TSZT és HÉSZ a mellékletét képező szabályozási tervvel együtt) végső véleményezésre megküldött dokumentációnak megfelelően történő elfogadását **nem kifogásolja.**”

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

A TSZT módosítása a Z szelvényű tervlapot érinti.

A TSZT 2. melléklete Z 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 P, a belterületi szabályozási terv Pb2 és Pb4 szelvényét érinti.

A HÉSZ 4. melléklete Pb2 és Pb4 szelvényű tervlapjainak módosítással érintett részletét és a módosítás ismertetését a rendelettervezet 1. függeléke tartalmazza.

A HÉSZ továbbá kiegészül a napelemek elhelyezésére vonatkozó rendelkezésekkel.

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-11 jelű a Kistarján út 5. és környéke 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. december 31-én lép hatályba.

Salgótarján, 2021. december 2.


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: 120/2021.(VIII.26.) Medves körúti 2645 hrsz.: -4,388
10. M-9-2: 87/2021.(V.27.) Losonci u. 8. és 12.: nincs változás
11. M-10: 134/2021.(IX.3.) Park út 3-9.: nincs változás
12. M-11: .../2021.(...) Kistarján út és Kissomlyó u.: nincs változás”

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

1. A TSZT 2. mellékletének 2. pontjában foglalt táblázat A:16 mezője helyébe a következő mező lép:

”

	(A)
(16.)	P-m2

”

2. A 15/2017. (II. 14.) határozat 2. mellékletének P-m1 tervlapja helyébe a következő P-m2 tervlap lép: *¹

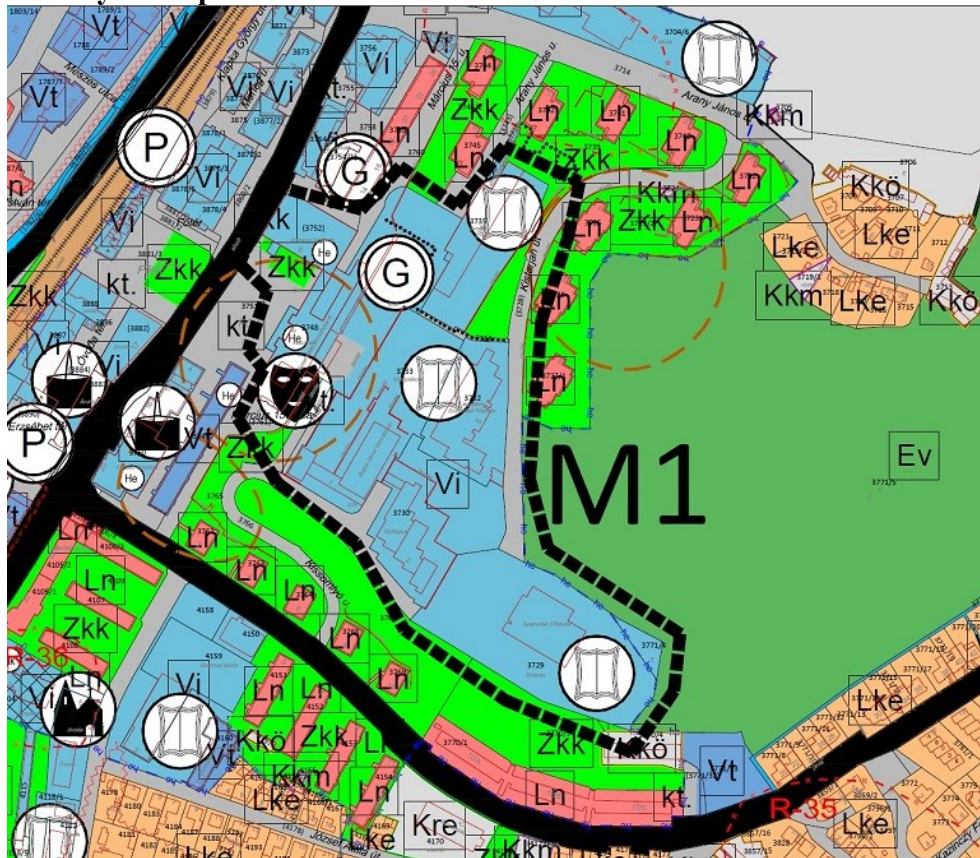
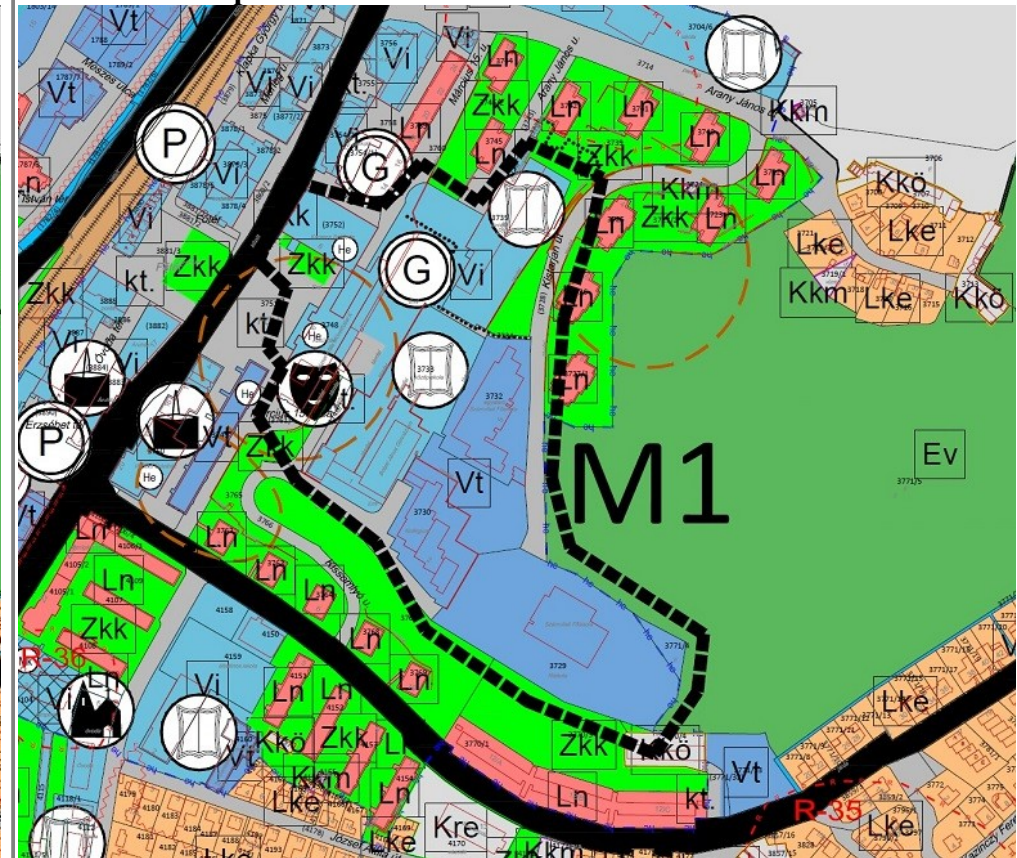
¹ A tervlapok méretük miatt külön dokumentálva

1. A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA:

A módosítás a Belváros területén a Kistarján út 5-7. és Kissomlyó u. 2. szám alatti ingatlanokat érintően az ingatlanok területfelhasználásának és építési övezeti besorolásának megváltoztatására irányul, a jelenlegi **Vi jelű intézményterület helyett Vt jelű településközponti terület** megállapítására. A módosítást az indokolja, hogy a Vt építési övezetében lakás kialakítható, az intézményterületben viszont nem.

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA:**A Településszerkezeti terv P szelvény tervlapja**

A módosítás a Kistarján út 5. szám alatti 3732 hrsz.-ú volt Számviteli főiskola, a Kistarján út 7. szám alatti 3729 hrsz.-ú Számviteli főiskola és csatlakozó 3771/4 hrsz., a Kissomlyó u. 2. szám alatti 3730 hrsz.-ú kollégium ingatlanjait, valamint a kapcsolódó területfelhasználási egységet érinti.

A hatályos településszerkezeti terv részlete**A módosuló településszerkezeti terv részlete**

1.1. ábra Településszerkezeti tervlap hatályos P-m1 szelvény, kivonat, részlet

1.2. ábra Településszerkezeti tervlap tervezett P-m2 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, Bükk Nemzeti Park Igazgatóság, Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nógrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, 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 továbbiakban: HÉSZ) ELSŐ RÉSZÉ a következő 20/A. alcímmel egészül ki:

„20/A. Napelemek elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

23./A §

(1) Beépítésre szánt területen napelemek terepfelszínre telepíthetők

a) a lakó- és gazdasági területek kivételével az építési helyen belül,

b) lakó- és gazdasági területen az oldalkerti és hátsókerti telekhatártól legalább 1 méter távolságra.

(2) Beépítésre szánt területen a terepfelszínre napelemek nem telepíthetők az előkertben, a vízgazdálkodási terület védősávjában, valamint a temető területen.

(2) Beépítésre nem szánt területeken a terepfelszínre -a temető-, erdő-, vízgazdálkodási és zöldterület kivételével - a telekhatártól legalább 1 m távolságra, a külterületi út tengelyétől legalább 5 m távolságra telepíthetők napelemek.”

2. §

A HÉSZ

a) 4. melléklete a 1. melléklet szerint,

b) 5. melléklete a 2. melléklet szerint

módosul.

3. §

Ez a rendelet 2021. december 31-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:77 és A:78 mezője helyébe a következő mező lép:

”

	(A)
(77.)	<i>Pb2-m1</i>
(78.)	<i>Pb4-m1</i>

2. A HÉSZ 4. mellékletének Pb2 tervlapja helyébe a következő Pb2-m1 tervlap lép:*²

3. A HÉSZ 4. mellékletének Pb4 tervlapja helyébe a következő Pb4-m1 tervlap lép:*³

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

1. A HÉSZ 5. melléklet 5.1. pontjában foglalt táblázat A:16 mezője helyébe a következő mező lép:

”

	(A)
(16.)	<i>P-m2</i>

”

2. A HÉSZ 5. mellékletének P-m1 tervlapja helyébe a következő P-m2 tervlap lép:*⁴

2 A tervlapok méretük miatt külön dokumentálva

3 A tervlapok méretük miatt külön dokumentálva

4 A tervlapok méretük miatt külön dokumentálva

1. A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA:

A módosítás a Belváros területén a Kistarján út 5-7. és Kissomlyó u. 2. szám alatti ingatlanokat érinti. A módosítás az ingatlanok területfelhasználásának és építési övezeti besorolásának megváltoztatására irányul, a jelenlegi Vi 28658 jelű intézmény övezet helyett Vt 08870 jelű településközponti övezet kerül megállapításra. A módosítást az indokolja, hogy a Vt építési övezetében lakás rendeltes is kialakítható, az intézményterületben viszont nem.

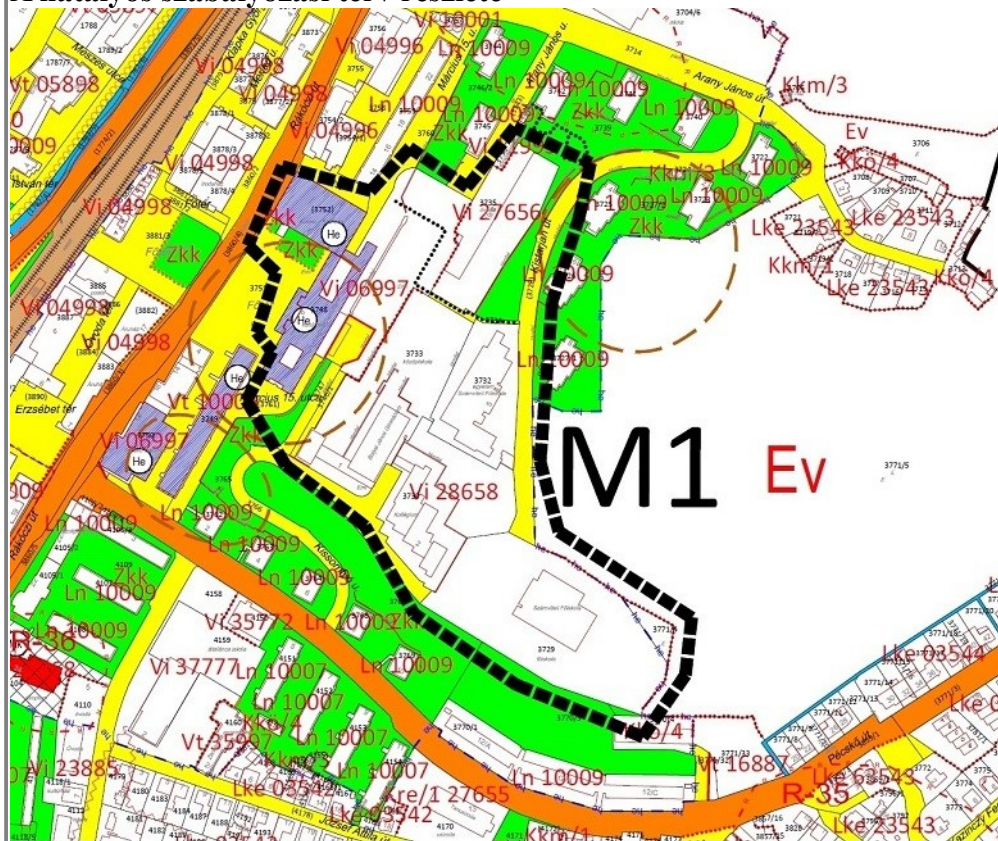
Az övezeti paraméterek tekintetében a kialakult állapotok miatt a 0 adottságtól függő vagy kialakult beépítési mód, 5000 m² terület nagyságú alakítható legkisebb telekterület, 60 %-os megengedett legnagyobb beépítettségi mérték, 25% legkisebb zöldfelület és kialakult, adottságtól függő legnagyobb épületmagasság kerül szabályozásra a meglévő épületek elhelyezkedése és paraméterei miatt.

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA:

A Kültérületi szabályozási terv P szelvényű tervlapja, a Belterületi szabályozási terv Pb2 és Pb4 tervlapja

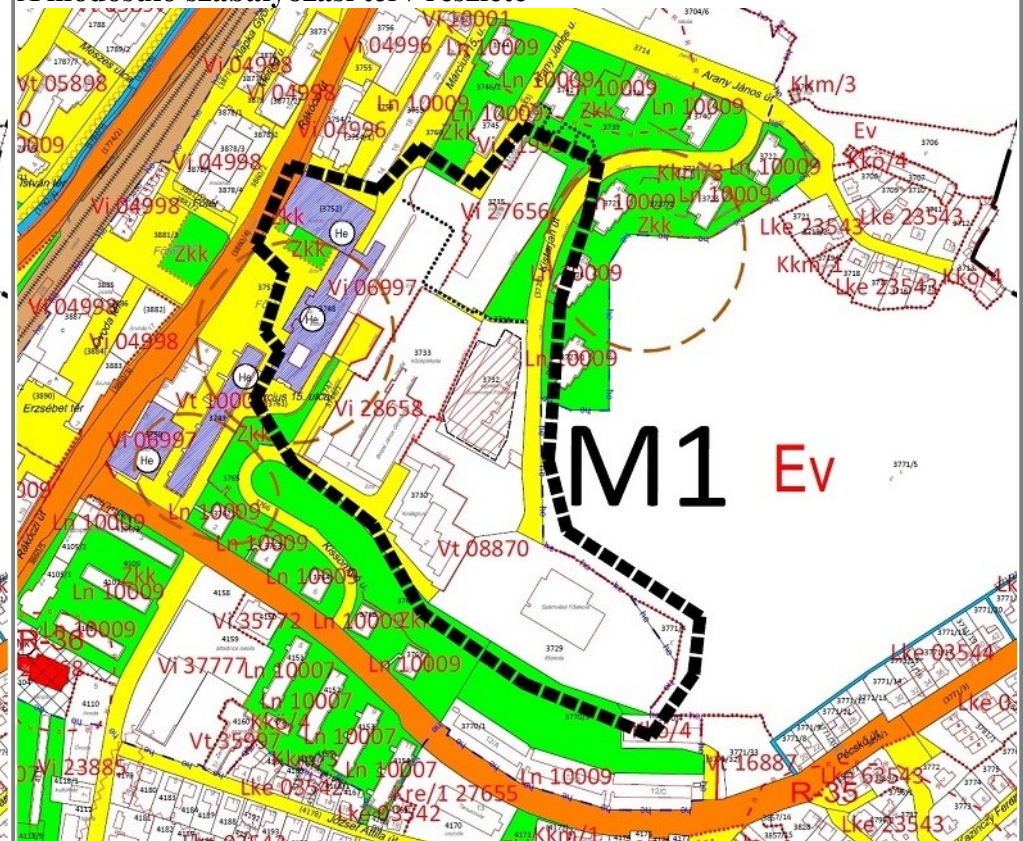
A módosítás a Kistarján út 5. sz. alatti 3732 hrsz.-ú Számviteli főiskola, a Kistarján út 7. sz. alatti 3729 hrsz.-ú Számviteli főiskola és csatlakozó 3771/4 hrsz., a Kissomlyó u. 2. sz. alatti 3730 hrsz.-ú kollégium ingatlanjait, valamint a kapcsolódó területfelhasználási egységet érinti. A 3733 hrsz.-ú ingatlanon a kialakult beépítés miatt építési hely kerül kijelölésre.

A hatályos szabályozási terv részlete



1.1. ábra Szabályozási tervlap hatályos Pb2, Pb4 szelvény, kivonat

A módosuló szabályozási terv részlete



1.2. ábra Szabályozási tervlap tervezett Pb2, Pb4 szelvény, kivonat, részlet

Általános indokolás

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata a településrendezési eszközök módosításának előkészítéséről döntött a 137/2021.(IX.28.) határozatában. A módosítás önkormányzati kezdeményezésre a Kistarján út 5. szám alatti 3732 hrsz.-ú volt Számviteli főiskola, a Kistarján út 7. szám alatti 3729 hrsz.-ú Számviteli főiskola és hozzá csatlakozó 3771/4 hrsz.-ú ingatlan, a Kissomlyó u. 2. szám alatti 3730 hrsz.-ú kollégium területének a vegyes intézményterület (Vi) építési övezet helyett a vegyes településközpont (Vt) építési övezetre történő módosítására irányul.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A napelemek terepfelszínen való telepítésének helyét szabályozza, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeken, az övezetektől függően differenciálva.

2. §-hoz

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

3. §-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 belvárosi Kistarján út 5. és 7. , Kissomlyó út 2. szám alatti ingatlanoknak a vegyes településközpont területre történő módosítását szabályozza, lakások kialakíthatósága érdekében. A HÉSZ továbbá kiegészül a napelemek elhelyezésére vonatkozó rendelkezésekkel.
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