

35704-31/2005

Javaslat
Salgótarján területén lévő 4 db magántulajdonú és
1 db önkormányzati tulajdonú ingatlant
érintő településrendezési terv módosítására

Tisztelt Közgyűlés !

A 119/2005.(V.26.) Öh. számú határozatával a Közgyűlés felhatalmazást adott a város közigazgatási területén levő – magántulajdonú – Szerpentin úttól délre található 0242/1 hrsz., Budapesti u. 0348/1 hrsz., Füleki u. 3062 hrsz., Erdész u. 1580/1-2 hrsz. alatti területekre vonatkozóan a településrendezési terv módosítására. A közgyűlési határozat szerint a fenti területeken a tulajdonosok építési szándékának (kereskedelmi-gazdasági célú épületek ill. lakóépületek) megvalósítása érdekében szükséges a rendezési terv módosítás elkészíttetése és a közgyűlés általi elfogadása úgy, hogy a tervezési díjat a kezdeményezőnek kell kifizetnie.

A 139/2005.(VI.30.) Öh. számú határozatával a Közgyűlés felhatalmazást adott a város közigazgatási területén levő - önkormányzati tulajdonú - Pécskő u. – Meredek u. kereszteződése melletti 4158 és 4159 hrsz. alatti területekre vonatkozóan a településrendezési terv módosítására.

A közgyűlési határozat szerint a fenti területen térszín alatti parkolóház megvalósítása érdekében szükséges a rendezési terv módosítás elkészíttetése és a közgyűlés általi elfogadása.

A tervek elkészítésére megkötött tervezési szerződések alapján a tervező elkészítette a tervdokumentációkat.

A településrendezési terv módosításához szükséges a Településszerkezeti Terv m=1:10.000 (lásd I. és II. sz. melléklet), a Szabályozási Terv m=1:4000 (lásd III., IV., V., VI., VII. sz. melléklet), 1:1000 (lásd VIII., IX., X., XI., XII. sz. melléklet), valamint a Helyi Építési Szabályzat módosítása is.

A módosítással érintett területek:

-Szerpentin úttól délre található 0242/1 hrsz.:

A terület az öblösüveggyári sportpálya és a mellette kezdődő garázssor szomszédságában található, közvetlenül a 4566 hrsz.-ú építőipari telephely mellett. A jelenlegi rendezési terv a külterületen lévő 1,25 hektáros területet rekultiválandó területként jelöli.

A tulajdonos igényének megfelelően a terület átsorolása szükséges kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területté - a belterületbe csatolással egyidejűleg - a szomszédos 4566 hrsz.-on lévő telephely bővítése céljából.

A terület megközelítése meglévő útról történik, közművel való ellátottsága a 4566 hrsz.-on lévő közművek bővítésével megoldható. A rendezési terv módosítás alapján, az építés megkezdése előtt szükségessé váló munkálatok (közmű-építés, tereprendezés, útépités, rekultiváció) költségeit a rendezési terv módosítást kezdeményező tulajdonos kötelezően magára vállalta.

-Budapesti u. 0348/1 hrsz.:

A külterületen lévő ingatlan a város déli részén, a 21. sz. főforgalmi út nyugati oldalán helyezkedik el, közel a belterülethez. Az érvényes rendezési terv a kb. 6000 m²-es területet védő erdő övezetbe sorolta.

A tulajdonos igényének megfelelően a terület átsorolása szükséges kereskedelmi - szolgáltató gazdasági területté - a belterületbe csatolással egyidejűleg – kereskedelmi-szolgáltató funkciójú épület építése céljából.

A terület megközelítése a Budapesti út – Kürtgyarmat út kereszteződésénél induló szervizútról történik, a szervizút továbbépítésével. Közművel való ellátottsága a Budapesti út mellett lévő közművekről való lecsatlakozással megoldható. A rendezési terv módosítás alapján, az építés megkezdése előtt szükségessé váló munkálatok (közmű-építés, tereprendezés, útépités) költségeit a rendezési terv módosítást kezdeményező tulajdonos kötelezően magára vállalta.

-Füleki u. 3062 hrsz. :

A kb. 350 m² nagyságú terület a Salgó u. – Füleki u. körforgalmi csomóponttól északra helyezkedik el, jelenleg egy ideiglenes jellegű „barakk” épületben vasáru üzlet működik itt több mint 10 éve. A jelenlegi rendezési terv a 3062 hrsz.-ú ingatlant a mellette lévő 3063 hrsz.-ú ingatlannal együtt zöldterület (közpark) övezetbe sorolja.

A tulajdonos igénye, hogy – a „barakk” épület elbontása után – új, városképbe illő üzletházat építsen. Az építés engedélyezéséhez szükséges, hogy a terület a szomszédos építési telkekhez hasonlóan településközponti vegyes / kertvárosi lakó övezeti besorolást kapjon. Az előzetes egyeztetéseken felmerült, hogy a telken belül szükséges parkolók elhelyezhetősége céljából célszerű a 3062 hrsz.-ú telek területének megnövelése a 3063 hrsz.-ú telek rovására. Az így kialakítható telek és a parkolók megközelítése a Füleki út felől a most is meglévő döntött járdaszegélyen keresztül történik. Az épület kultúrált városképi megjelenését a saroktelek mindkét közterület felőli oldalára kötelezően előírt építési vonal és a kerítés építés megtiltása biztosítja. Közművel való ellátottsága a meglévő közművekről való lecsatlakozással megoldható. A rendezési terv módosítás alapján, az építés megkezdése előtt szükségessé váló munkálatok (közmű-építés, tereprendezés, útépités) költségeit a rendezési terv módosítást kezdeményező tulajdonos kötelezően magára vállalta.

-Erdész u. 1580/1-2 hrsz.:

Salgótarján „Károlyakna” városrészében, az Erdész u. nyugati oldalán található a mintegy 6600 m² nagyságú terület, melyen jelenleg néhány gazdasági épület áll. A

terület keleti oldalán családházias beépítés, nyugati oldalán sorházias beépítés jött létre. A jelenlegi rendezési terv a területet tartalék lakó területként jelöli meg és egy kelet-nyugati tengelyű lakóút kialakítását irányozza elő.

A tulajdonos igénye, hogy a terület – a tartalék lakó terület besorolás helyett - kertvárosi lakóterület övezeti besorolást kapjon és a környező építési telkekhez igazodva családházias és sorházias beépítést tegyen lehetővé, olyan telekosztással, hogy a jelenlegi telektömbön belül ne kelljen új utat kiépíteni. Az így létrejövő telkek megközelítése a jelenleg meglévő utak által is biztosítható, a közműellátottság a meglévő közművekről való lecsatlakozással megoldható. A rendezési terv módosítás alapján, az építés megkezdése előtt szükségessé váló munkálatok (közmű-építés, tereprendezés, útépítés) költségeit a rendezési terv módosítást kezdeményező tulajdonos kötelezően magára vállalta.

Pécskő u. – Meredek u. kereszteződése melletti 4158 és 4159 hrsz.:

Az érvényes rendezési terv szerinti településközponti vegyes / nagyvárosi lakó övezeten belül található az a két – önkormányzati tulajdonú telek – amelyek telekhatárrendezése ill. telekösszevonása után parkolóház építésére alkalmas terület alakítható ki, amennyiben azt a rendezési terv is lehetővé teszi. A létesítendő parkolóház területén jelenleg egy játszótér és a Gagarin Általános Iskola sportudvara található.

Előzetes forgalomtechnikai és parkolási helyzetelemző vizsgálatok alapján vetődött fel az igény parkolóház építés lehetőségének megteremtésére ezen a területen, mely egyrészt a városközpont rendkívül égető parkolási gondjain enyhítené, másrészt a közvetlen környék (Gagarin Általános Iskola, zeneiskola, nyelviskola, táncház, lakóházak, üzletek) parkolási igényét is kielégítené. Parkolóház funkciójú épület építését a jelenlegi övezeti besorolás is lehetővé teszi, azonban a jelenlegi beépítési előírások szerint (szabadonálló beépítési mód) nem lenne elhelyezhető a nagyrészt föld alá tervezett létesítmény, mely több helyen is kevesebb mint 5 m-rel megközelítené a telekhatárt. A parkolóház létesítésének feltételeivel foglalkozó előzetes megvalósíthatósági tanulmányterv szerint a „mélygarázs” jellegű parkolóház tetőfödémén kerülné visszaépítésre a játszótér és a sportudvar, úgy, hogy azok a jelenleginél nem rosszabb ill. jobb feltételekkel legyenek használhatók. Tekintettel arra, hogy a parkolóház telepítése jelentős hatást gyakorolna a környezetére ill. a tetején létesítendő játszótér és sportudvar a környezet megengedett külső hatásaitól is védelmet igényel mindenképpen célszerű a településközponti vegyes területen belül az eddigi nagyvárosi lakó terület helyett „különleges” terület besorolásúra változtatni ezt a területet. Ez a besorolás lehetővé teszi, hogy a szokásosnál körültekintőbben, a környezetvédelmi előírásokat szigorúan betartatva lehessen építési engedélyt adni az itt építendő parkolóházra. Az előzetesen elvégzett közlekedési és környezetvédelmi vizsgálatok szerint léteznek olyan műszaki megoldások, amelyek mind a zajkibocsátást, mind a levegőszennyezést határérték alatt tartják.

A terület közművekkel ellátott, ugyanakkor beépítése esetén több közmű kiváltandó. A parkolóház megközelítése a Pécskő u. felől történne.

A tervek mind az öt esetben megfelelő előírásokat tartalmaznak a beépítési módokra, a kialakítható építési telkek méretére, a beépítési intenzitásra és a tervezhető építménymagasságokra.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9. §-a szerint, az előzetes egyeztetési folyamatban a tervezett módosítással az érdekelt államigazgatási szervek, önkormányzati és érdek-képviselői szervek egyetértettek ill. a részben eltérő véleményeket egyeztető tárgyaláson tisztáztuk. Olyan előírást nem tettek, ami az elfogadás akadályát jelentené.

A végleges tervegyeztetés folyamata lezárult, az érdekelt államigazgatási szervek, önkormányzati és érdek-képviselői szervek véleményeinek megküldési határideje lejárt, törvényen alapuló véleményeltérés nem volt.

Az Észak-Magyarországi Területi Főépítész hozzájáruló véleményét megadta.

A településrendezési terv elfogadásra kerülő munkarészei a Városházán a hirdetőtáblára kifüggesztésre kerültek, melyre vonatkozóan 1 lakossági észrevétel érkezett. Az észrevétel az Erdész úti ingatlan kivételével a másik négy területre fogalmaz meg kritikát. Mind a négy esetben olyan jellegű a kritika, mely a tervezési terület és a mellette lévő területek összhangjára, kapcsolatára, tágabb összefüggésekre utal. Ezek a szempontok a rendezési terv jövő évben esedékes komplex felülvizsgálatánál figyelembe lesznek véve.

Amennyiben a javasolt rendezési terv módosítás elfogadásra kerül, akkor a magántulajdonú telkek esetében a magánérdekekkel összhangban kedvező városképi megjelenésű beépítések jöhetnek létre, a Pécskő u. – Meredek u. kereszteződése mellett pedig megteremtődne a lehetősége egy parkolóház építésének, ami enyhíthetné a város egyre növekvő parkolási gondjait.

Tisztelt Közgyűlés !

Kérem, hogy a javaslatot megvitatni, a határozati javaslatot és a módosító rendelet-tervezeteket elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a 174/1998.(VI.15.) Öh. Számú határozatával elfogadott Salgótarján Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervét a **I/2-M₃** és **I/3-M₂** számú tervlap szerint módosítja, és e módosítással együtt állapítja meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Pusztai Béla polgármester

Salgótarján, 2005. november 25.

Fancsik Mária
városi főépítész

**Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének
...../2005. (XII. ...) rendelete a
Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról
szóló 15/1998.(VI.15) Ör. Sz. rendelet módosításáról**

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. 7.§-ában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Tv. 16.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 15/1998.(VI.15).Ör.sz. rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítására az alábbi rendeletet alkotja:

1.§

A HÉSZ 11. §-ának (3) bekezdésében a táblázat az alábbi sorral egészül ki:

Övezeti jele	Beépítés Lakóépület módja	Az építési telek		Legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb magassága m.
		Legnagyobb szintterület sűrűség ¹	Legkisebb területe m ²		
Lke	zárt sorú	-	200	30	6,00

Ue. §-ának (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(5) A legkisebb telekszélesség 18,00 m, zárt sorú beépítés esetén 9,00 m.”

2.§

A HÉSZ 16. §-ának (4) bekezdésében a táblázat az alábbi sorokkal egészül ki:

Övezeti jele	Beépítés Lakóépület módja	Az építési telek		Legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb magassága m.
		Legnagyobb szintterület sűrűség ²	Legkisebb területe m ²		
Vt/Lke	zárt sorú	-	300	80	K
Vt/K	szabadon álló/ oldalhatáron álló	-	900	80	K

Ue. §-ának (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(7) Az épületek szabadon állóan, oldalhatáron állóan és zárt sorúan helyezhetők el.”

Ue. § kiegészül az alábbi, (8) és (9) bekezdésekkel:

¹

²

„(8) A Füleki u. 3062 hrsz.-ú ingatlan közpark felé néző telekhatárán nem építhető kerítés.

(9) A Vt/K besorolású területen parkolóház építhető a meglévő általános iskola, zeneiskola és üzletház közelében. A létesítendő parkolóházra vonatkozó építési engedélyezési terv környezetvédelmi munkarészeiben a 14/2001.(V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet 5. sz. mellékletében előírt általános technológiai kibocsátási határértéken túl (emisszió) a tervező számítással igazolja, hogy a tervezett létesítmény kibocsátása következtében a környezetében fellépő légszennyezettség (imisszió) valamennyi légállapot esetében alatta marad az ugyanezen rendelet 1. sz. mellékletében előírt légszennyezettségi határértékeknek.

A terület határán mért, megengedett mértékű „A” hangnyomásszint a HÉSZ 20. § (5) bekezdésében lévő táblázat 2. sorának feleljen meg. (lakó és intézményterület városias beépítéssel, nappal: 55 dB, éjjel: 45 dB)

Az építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell az összes meglévő, megmaradó ill. kivágandó fát. A kivágandó fákat lehetőség szerint pótolni kell ill. többszintű, intenzív zöldfelületet (tetőkert) kell kialakítani.”

3.§

A HÉSZ 19. §-ának (6) bekezdésében a táblázat az alábbi sorral egészül ki:

Övezeti jele	Beépítés módja	Az építési telek			Épület legnagyobb magassága m.
		Legkisebb szintterület sűrűség ³	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	
Gksz	szabadon álló	-	2000	60	4,50

4.§

E rendelet 2006. január 1-én lép hatályba.

Salgótarján, 2005. november 25.

Pusztai Béla
polgármester

Óvári Péter
jegyző

INDOKOLÁS
a/ 2005.(XII.....) rendelethez

A Helyi Építési Szabályzat módosítására Salgótarján közigazgatási területén lévő telektulajdonosok – városképet is javító - építési szándékának megvalósítása ill. parkolóház építés lehetőségének megteremtése érdekében kerül sor.

1., 2., 3. § -hoz:

Meghatározza a használat jellege szerinti területfelhasználási kategóriát, a beépítési előírásokat, továbbá környezetvédelmi előírásokat.

4.§-hoz.

A rendeletmódosítás hatálybalépéséről rendelkezik.

Salgótarján, 2005. november 25.

**Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének
..../2005. (XII. ...) rendelete a
Salgótarján Megyei Jogú Város Szabályozási Tervének
megállapításáról szóló 14/1998.(VI.15) Ör. sz. rendelet
módosításáról**

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. 7.§-ában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16.§-ának (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Salgótarján Megyei Jogú Város Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 14/1998.(VI.15.) Ör.sz. rendelet (továbbiakban: Rendelet) módosítására az alábbi rendeletet alkotja:

1.§

A Rendelet 1.sz. melléklete e rendelet 1. számú melléklete szerint módosul.

2.§

E rendelet 2006. január 1-én lép hatályba.

Salgótarján, 2005. november 25.

Pusztai Béla
polgármester

Óvári Péter
jegyző

Melléklet a/2005. (XII.) rendelethez

1. sz. melléklet

A Szabályozási Terv tervjegyzéke

Belterület szabályozási terve M = 1:4000

1.5 M₂ sz. tervlap helyébe az 1.5 M₃ sz. tervlap lép be,
1.8 M₁ sz. tervlap helyébe az 1.8 M₂ sz. tervlap lép be

Belterület szabályozási terve M = 1:1000

S-20/a M sz. tervlap helyébe az S-20/a M₁ tervlap lép be,
S-22 sz. tervlap helyébe az S-22 M tervlap lép be,
S-33 sz. tervlap helyébe az S-33 M tervlap lép be,
S-38 sz. tervlap helyébe az S-38 M tervlap lép be,
S-71 sz. tervlap helyébe az S-71 M tervlap lép be

.

A terveket a NÓGRÁDTERV Kft. készítette Tsz-22-23/2005 munkaszám alatt.

Indokolás

Az 1.§-hoz

A Szabályozási Terv elfogadásáról szóló rendelet mellékletében felsorolja a tervlapokat a tervlapok száma szerint. Tekintettel arra, hogy a módosítással a tervlapok tartalma is változik, ezért szükséges a módosítással érintett új tervlapok beiktatása a rendelet mellékletébe.

A 2.§-hoz

Hatálybaléptető rendelkezést tartalmaz.