

45195/2005

**Javaslat**  
**a településrendezési terv módosításának előkészítésére**

**Tisztelt Közgyűlés !**

Az elmúlt időszakban a SALGÓ-VAGYON KFT., cégek és magánszemélyek részéről több helyszínrre vonatkozóan történt kezdeményezés a településrendezési terv módosítására, továbbá jogszabályi változás is szükségessé teszi egyes területeken a változások átvezetését.

Az érintett helyszíneken szemlét tartottam és előzetesen megvizsgáltam a kérelmezett beépítések lehetőségét.

1. Az egyik kezdeményezés az önkormányzati tulajdonban lévő „Gorkij tető” beépítetlen területeire vonatkozó szabályozás felülvizsgálatára irányul annak érdekében, hogy a SALGÓ-VAGYON KFT.-nél jelentkező építetói igényeknek megfelelően:

- a jelenleg tervezett csoportos/zártsorú beépítések helyett önálló telkes családházias beépítések jöhessenek létre,
- a szigorúan intézményterületi besorolású területeken – rugalmasan alkalmazkodva az igényekhez - akár többszintes lakóházakat akár intézményeket lehessen építeni,
- a terepviszonyok miatt irreálisan előírányzott sorházias beépítések helyére támfal jellegű sorgarázst lehessen építeni.

Fenti igények előzetes vizsgálata kapcsán felvetődött racionalizálási szempontként a tervezett úthálózat felülvizsgálata, a növekvő telekméretekkel összhangban az úthálózat hosszának csökkentése ill. annak vizsgálata, hogy a növekvő lakásszámú domboldalról le lehessen jutni gépkocsival egy második bekötő úton is.

A rendezési tervnek tisztázni kell a beépítés feltételeit, valamint a közműellátás lehetőségeit.

(A kérelemmel érintett területet lásd 1. sz. melléklet )

2. A második kezdeményezés a jelenlegi rendezési terv hibajavítására irányul a „Kercseg-dűlő” egyes telkeire vonatkozóan. A kezdeményező a SALGÓ-VAGYON KFT. ill. egyes telkek tulajdonosai. A jelenleg érvényes rendezési terv a „Kercseg-dűlő”-t tartalék lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja, ezen belül az egyes telkekre vonatkozóan megadja a beépítési előírásokat, a fel nem osztott területekre vonatkozóan pedig közpark ill. véderdő besorolást alkalmaz. Sajnálatos technikai hiba folytán a rendezési terv készítésekor alapul vett alaptérkép nem tartalmazta az akkor már kialakított és építési telekként eladott 23007/1-4, 23036/2-5 és a 23128/1-3 hrsz.-ú telkeket, így ezek a telkek is közpark ill. véderdő besorolást kaptak. A telkek mérete, megközelítése azonos a mellettük lévő építési telkekével,

így a megfelelő építésjogi helyzetük kialakításához szükséges feltételek fennállnak. A jelenlegi tulajdonviszonyokat figyelembe véve a közpark ill. véderdő besorolás megtartása nem reális és nem is szükséges. (A területet erdő veszi körül)

A rendezési tervnek tisztázni kell a beépítés feltételeit (a szomszédos építési telkekhez hasonlóan), valamint a közműellátás lehetőségeit.

(A kérelemmel érintett területet lásd 2. sz. melléklet )

3. A harmadik kezdeményezés szintén a jelenlegi rendezési terv hibajavítására irányul a Baglyasalja városrészben lévő Frankel Leó u. felső ágán található egyes telkekre (119, 123-130 hrsz.) és az ezekhez vezető útra vonatkozóan. A kezdeményező a SALGÓ-VAGYON KFT. ill. a Frankel Leó u. 82. sz., 130 hrsz.-ú telek tulajdonosa. A jelenleg érvényes rendezési terv a Frankel Leó u. felső ága mellett lévő telkeket mezőgazdasági területbe sorolja annak ellenére, hogy a területen 2 db szabályos építési engedéllyel felépült lakóház is található. A telkek megközelítésére szolgáló gépkocsiút valóságos nyomvonala nem egyezik meg a térképi állapot szerinti nyomvonallal. Előzőekre tekintettel mindenképp indokolt a telkek és a hozzájuk vezető út korrekt, a valóságot tükröző építésjogi helyzetének kialakítása.

A rendezési tervnek tükröznie kell a valóságban kialakult helyzetet és a kialakult közműkapcsolatokat. Az útnyomvonal és az építési övezet határ korrekció kapcsán kialakuló 2-3 db építési telkre vonatkozóan – a kötelezően előírandó építési előírásokon túl – meg kell határozni a terület csúszásveszélyességéből következő egyéb építési előírásokat is. (geotechnikai szakvélemény, alapozási kiviteli terv esetleges egyéb előírások)

A terület csúszásveszélyessége, így az építés kockázatos, költséges volta miatt az előzetes vizsgálatok során elvetettük annak a lehetőségét, hogy a szükségesnél több építési telket alakítsunk ki.

(A kérelemmel érintett területet lásd 3. sz. melléklet )

4. A kezdeményező cég tulajdonában lévő, a Salgótarján Kassai sor mellett fekvő 1763 hrsz.-ú telekre vonatkozó kérelem arra irányul, hogy lehetővé váljék a telek beépítése kereskedelmi-szolgáltató funkciójú épület számára. (A jelenlegi szabályozás szerint a telek azért nem építhető be, mert mérete nem éri el a minimálisan előírt 900 m<sup>2</sup>-t és az érvényes forgalmi rend szerint gépjárművel nem közelíthető meg) Az előzetes egyeztetéseken tisztázódott, hogy a forgalmi rend ideiglenes és végleges szabályozása is lehetőséget biztosít a telek gépjárművel való megközelítésére. A telektömbre vonatkozóan a területfelhasználási egység besorolást (településközponti vegyes/nagyvárosi lakó) nem szükséges módosítani, mindössze a minimális telekméretre vonatkozó előírást kell csökkenteni és tisztázni kell a maximálisan megengedhető építménymagasságot valamint a közműcsatlakozások lehetőségeit.

A kezdeményező a rendezési terv módosítás, és a rendezési terv módosítással szükségessé váló munkálatok költségeinek viselésére vonatkozó nyilatkozatot tett.

(A kérelemmel érintett területet lásd 4. sz. melléklet )

5. Az ötödik kezdeményezés a Baglyasalja városrészben lévő, a Petőfi u. elejéről nyíló magánúton keresztül megközelíthető 35/7 hrsz.-ú, mintegy 6 ha területű szántó művelési ágú területen golf gyakorló pálya kialakítását lehetővé tevő rendezési terv módosításra irányul. A kezdeményezők az érintett telek tulajdonosai. A jelenlegi szabályozás szerint a terület „mezőgazdasági” besorolásba tartozik, a golfpálya

megvalósításhoz szükséges a „különleges terület” megnevezésű területfelhasználási egységbe történő átsorolás.

A rendezési tervnek tisztáznia kell a beépítés feltételeit (a kérelmező által építendő mintegy 60-80 m<sup>2</sup> alapterületű tároló-klubház és kb. 3x20 m alapterületű fedett elűtőhely kialakítására), valamint a közműellátás lehetőségeit (csak víz és elektromos közműre van igény).

A kezdeményező a rendezési terv módosítás, és a rendezési terv módosítással szükségessé váló munkálatok költségeinek viselésére vonatkozó nyilatkozatot tett.

(A kérelemmel érintett területet lásd 5. sz. melléklet )

6. A hatodik kezdeményezés az Alkotmány u. mellett lévő, jelenleg beépítetlen 1803/5 hrsz.-ú, kb. 0,8 ha területű területen a jelenleg megengedettnél nagyobb alapterületű és parkolószámú parkolóház kialakítását lehetővé tevő rendezési terv módosításra irányul. A kezdeményező az érintett telek tulajdonosa. A jelenlegi szabályozás szerint az építési helyszín „különleges terület” besorolásba tartozik, amelyen mintegy 250 parkolószámú parkolóház építhető. Kérelmező 400-450 férőhelyes parkolóház építését szeretné megvalósítani, amelyhez nagyobb alapterület, így az építési övezeti határ módosítása szükséges.

A rendezési tervnek tisztáznia kell a beépítés feltételeit, a közműellátás lehetőségeit, a szomszédos telekről nyíló pince-óvóhelyektől tartandó védőtávolságot, a közlekedési kapcsolatokat és a környezetvédelmi szempontokat.

A kezdeményező a rendezési terv módosítás, és a rendezési terv módosítással szükségessé váló munkálatok költségeinek viselésére vonatkozó nyilatkozatot tett.

(A kérelemmel érintett területet lásd 6. sz. melléklet )

7. A nemzeti kulturális örökség miniszterének 1/2006.(I.13.) NKÖM számú, az egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról, illetve műemléki védettségének megszüntetéséről szóló rendelete Salgótarján területén (az eddigi 5 műemléki épületen túl) 3 újabb épületet nyilvánított műemlékké. Ezek az épületek a Múzeum tér 2. szám, 3896 hrsz. alatti múzeum épület, a Salgó u. 2. szám, 3100 hrsz. alatti evangélikus templom épülete és a Losonci u. 8. sz., 1950 hrsz. alatti református templom épülete. A rendelet meghatározza, hogy az érintett épületek környezetében mely hrsz.-ú ingatlanok tartoznak a műemléki környezetbe. A településrendezési terv részét képező helyi építési szabályzatban fel kell sorolni az újonnan műemlékké nyilvánított, országos védettség alá tartozó épületeket, a szabályozási terven pedig meg kell jelölni mind a védett épületeket, mind a védett műemléki környezetet.

(A kérelemmel érintett területet lásd 7. sz. melléklet )

A SALGÓ-VAGYON KFT. részéről felvetésre került még 2 terület (a Szécsényi útról nyíló Csalogány u. meghosszabbítása és a Beszterce lakótelepen található „indiánfalu”) beépítési lehetőségének a vizsgálata, de a rendkívül kedvezőtlen terepviszonyok (25-30%-os lejtő) miatt az előzetes vizsgálatok alapján nem javasolom ezen területek beépítését.

Határozati javaslat:

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy a Salgótarján „Gorkij tető” beépítetlen területeire (6677/19, 6677/14 hrsz.) vonatkozóan, családiházas építési telkek, sorgarázsok, többlakásos lakóépületek kialakítására irányuló településrendezési terv módosítás tervezési szerződését megkösse.

Határidő: 2006. március 31.

Felelős: Pusztai Béla polgármester

2. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy a „Salgótarján, Kercseg-dűlő” 23007/1-4, 23036/2-5 és a 23128/1-3 hrsz.-ú területekre, tartalék lakóterület kialakítására irányuló településrendezési terv módosítás tervezési szerződését megkösse.

Határidő: 2006. március 31.

Felelős: Pusztai Béla polgármester

3. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy a Salgótarján, Baglyasalja, Frankel Leó u. melletti 119, 123-130 hrsz.-ú területre, ill. az ezekhez vezető útra „falusias lakóövezet” kialakítására irányuló településrendezési terv módosítás tervezési szerződését megkösse.

Határidő: 2006. március 31.

Felelős: Pusztai Béla polgármester

4. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy a Salgótarján, Kassai sor mellett fekvő 1763 hrsz.-ú területre, kereskedelmi-szolgáltató épület elhelyezését lehetővé tévő településrendezési terv módosítás tervezési szerződését megkösse, úgy, hogy a tervezési díjat a kezdeményezőnek kell kifizetnie.

Határidő: 2006. március 31.

Felelős: Pusztai Béla polgármester

5. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy a Salgótarján, Baglyasalja 35/7 hrsz.-ú területre, „különleges terület” (sportterület) kialakítására irányuló településrendezési terv módosítás tervezési szerződését megkösse, úgy, hogy a tervezési díjat a kezdeményezőnek kell kifizetnie.

Határidő: 2006. március 31.

Felelős: Pusztai Béla polgármester

6. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy a Salgótarján, Alkotmány u. 1803/5 hrsz.-ú területre, „különleges terület” (450 fh.-es parkolóház) kialakítására irányuló településrendezési terv módosítás tervezési szerződését megkösse, úgy, hogy a tervezési díjat a kezdeményezőnek kell kifizetnie.

Határidő: 2006. március 31.

Felelős: Pusztai Béla polgármester

7. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy a Salgótarján Múzeum tér 2. szám, 3896 hrsz. alatti múzeum épület, a Salgó u. 2. szám, 3100 hrsz. alatti evangélikus templom épület és a Losonci u. 8. sz., 1950 hrsz. alatti református templom épület vonatkozásában, a műemlék épületek és a műemléki környezetek feltüntetésére irányuló településrendezési terv módosítás tervezési szerződését megkösse.

Határidő: 2006. március 31.

Felelős: Pusztai Béla polgármester

Salgótarján, 2005. január 25.

Fancsik Mária  
városi főépítész