

**SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**FŐÉPÍTÉSZE**

**3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.**

---

szám: 2093 - 12 / 2009.

**Javaslat**

**Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló  
15/1998.(VI.15.) Ör.sz. rendelet módosítására**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a 128/2009.(VI.30.) és a 159/2009.(VII.25.)Öh. számú határozataival adott felhatalmazása alapján eljárást indítottunk Salgótarján város belvárosi területén a településrendezési terv módosításának előkészítésére.

A módosítás célja a Salgótarján **József Attila Művelődési és Konferencia Központ (hrsz 3748) ingatlan bővítése teraszos parkolóházzal, a Március 15. útról és a hátsó szervízútól megközelítve.** A módosítás a 3748,3746, 3747, 3760 hrsz.-ú ingatlanokat érinti. A parkolóház kialakítása biztosítja a gyalogos átközlekedést lépcsőkön és személyfelvonókon keresztül az alsó, Március 15. és a felső, óvoda előtti út között a teraszok két végén.

A tervezett parkolószám három szinten 156 parkolóhely, normál és akadálymentes személygépkocsi beállókkal. A tervezett parkolóház oldalról nyitott kialakítású, részben fedett épület. A gépkocsikkal való megközelítés észak felől nyitott fedett kör alakú felhajtón, dél felől egy-egy egyenes vonalú rámpán át történik. Az oszlopokra állított kiépítés, a domboldal lejtését lépcsőzetesen követő parkoló-teraszok kialakítása a talajszerkezeti adottságoknak megfelel, és a felszíni vízelvezetés biztosítható. A teraszokat élő növényzettel beültetett virágvályúk keretezik. Az építés a domboldalon keresztben lévő közművek kiváltását teszi szükségessé. A településrendezési terv módosítása a Finta és Társai Építész Stúdió által készített tanulmányterven alapul.

A HÉSZ-ben Településközponti vegyes és Központi vegyes övezetek táblázataiban feltüntetésre kerülnek az új övezeti jelölések és a zöldterületi mutatók. A 6. sz mellékletben a Szabályozási Tervet táblázatba rendezzük, és kiegészítjük a szelvényezési térképekkel. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban építési törvény) 2009. október 1-jétől hatályba lépett változása miatt szabályozni szükséges az egyes építmények elhelyezését, a kerítésépítést, és hatálytalanítani a külön eljárással indítható építéseket. A belvárosi módosítással érintett és az új digitális térképi lapon készült S-29M4 számú szabályozási tervlapon (előterjesztéshez csatolva) feltüntetésre kerülnek a magasabb rendű jogszabálynak megfelelő hatályos övezeti jelölések.

A felsorolt pontok szerinti módosításhoz az építési törvény 9. §-a alapján az államigazgatási szakvélemények begyűjtése megtörtént. A településrendezési tervet a szakhatóságok véleményezték.

A területileg illetékes állami főépítész a hozzájáruló véleményét megadta.

A településrendezési terv elfogadásra kerülő munkarészei a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kifüggesztésre kerültek. A beérkezett lakossági vélemények, észrevételek a tervezés során a jogszabályi keretek között teljes körűen figyelembe lettek véve.

A településrendezési terv módosításához a Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási Terv módosítása szükséges.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem, hogy a javaslatot megvitatni, a mellékelt rendelet-módosítás tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Salgótarján, 2009. november 4.

Angyalné Wilwerger Józsa  
városi főépítész

**Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének**  
**..../2009. (XI.24.) rendelete a**  
**Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló**  
**15/1998.(VI.15.)Ör. sz. rendelet módosításáról**  
(tervezet)

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 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. §**

(1) A HÉSZ 8. §-ának (3) bekezdése az alábbi szerint módosul:

„(3) *A terület nem úszótelkes ingatlanjai a telekhatár mentén lekeríthetőek, a kerítés legfeljebb 1,60 m magas, azon belül a tömör lábazat maximum 0,40 m magasságú, a felette lévő felület áttört fém vagy fa bordás, rácsos, ráccspálcás lehet. A terület úszótelkes területein kerítés nem – építési telkeinek határán sem – létesíthető. A Munkácsy Mihály úton lévő 4504 hrsz.-ú ingatlan körül a meglévő kerítés felújítható, átépíthető. Az övezet zöldterületi területein lévő közparkok, játszóterek biztonsági és higiéniai szempontok miatt áttört lábazat nélküli fém kerítéssel lekeríthetőek.*”

(2) A HÉSZ 8. §-ának (4) bekezdése az alábbi szerint módosul:

„(4) A terület építési telkein

- a.) közműpótló műtárgy
- b.) hulladéktároló tartály
- c.) kerti fürdőmedence
- d.) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jég- és zöldségverem
- e.) állattartó építmény
- f.) trágyatároló, komposztáló
- g.) siló, ömlesztett anyag, folyadék és gáztároló
- h.) szélkerék, antenna oszlop
- i.) *önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára*
- j.)

nem létesíthető.”

**2. §**

A HÉSZ 16.§-ának (4) bekezdése az alábbi szerint módosul:

„(4) Az épületek elhelyezésére építési telkeket kell kialakítani, melyek méretét és beépítési feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb terület m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettsége %	Megengedett legnagyobb építménymagasság m	Legkisebb zöldfelület %*
Vt	Szabadon álló	K	K (80)	66,00	10
Vt	Szabadon álló	1800	K (80)	22,50 – 33,00	10
Vt/A	Szabadon álló	1500	80	18,50	10
TV/NL	Szabadon álló	900	80	12,50 - 22,50	10

Vt	Szabadon álló	900	80	15,00	10
TV/KL	Szabadon álló	900	80	<12,50	10
Vt	Szabadon álló	250	80	3,50	10
Vt	Oldalhatáron álló	1500	80	33,00	10
Vt	Oldalhatáron álló	900	80	12,50	10
Vt	Oldalhatáron álló	300	80	K (10,00)	10
Vt/B	Szabadon álló	250	80	5,00	10
Vt/K	Szabadon álló / oldalhatáron álló	900	80	K	10
Vt	Zárt sorú	1800	K	33,00	10
Vt	Zárt sorú	1800	K (80)	K (18,50)	10
Vt	Zárt sorú	900	K (80)	22,5	10
Vt	Zárt sorú	700	K (80)	18,5	10
TV	Zárt sorú	700	80	<12,50	10
Vt	Zárt sorú	300	80	15,00	10
Vt	Zárt sorú	300	80	6,00	10
TV/KEL	Zárt sorú	300	80	< 7,50	10
Vt/Lke	Zárt sorú	300	80	K	10

*\*Többszintes növényállomány esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke csökkenthető.\**

### 3. §

A HÉSZ 17. §-ának (7) bekezdése az alábbi szerint módosul:

„(7) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani. Az építési telkeket és a beépítés feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb terület m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettség %	Megengedett legnagyobb építménymagasság m	Legkisebb zöldfelület %*
KV/NL	Szabadon álló	1800	55	12,50-33,00	<i>A be nem épített terület 50%-a</i>
KV/NL	Szabadon álló	900	55	12,50-33,00	
KV/NL	Szabadon álló	600	55	7,50	
KV/NL	Oldalhatáron álló	550	55	7,50	
KV/KEL	Zárt sorú	550	55	7,50	

*\*Többszintes növényállomány esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke csökkenthető.\**

### 4. §

(1) A HÉSZ 42. §-ának (1) bekezdése az alábbi szerint módosul:

„(1) Az építési telek *építmény* elhelyezésére szolgáló területrészét (*építési hely*) a szabályozási terv határozza meg.”

(2) A HÉSZ 42. §-a az alábbi (10), (11) bekezdésekkel egészül ki:

„(10) *Beépítésre szánt területen az építési hely területén lehet építményt, melléképítményt építeni. Az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül vízóra akna és zárt szennyvíztároló elhelyezhető. Az egyéb elhelyezhető illetve nem elhelyezhető építményeket az OTÉK 35. § (6) és (7) bekezdései sorolják fel. Az elő- és oldalkert*

*legkisebb méretén belül nem lehet lábakon álló kerti terasz, kerti tető, kerti pavilon, valamint az épületekhez csatlakozó előtetőnek, védőtetőnek, ernyőszerkezetnek épület falsíkja előtt álló tartószerkezettel (oszlop, pillér) alátámasztott területe.*

*(11) Közterülettel határos kerítés építése esetén az építetőknek egyeztetnie kell az adott területen vezetékkel rendelkező közműszolgáltatókkal.”*

## 5. §

A HÉSZ 54. §-ának (1) bekezdése az alábbi szerint módosul:

„(1) A helyi védettségű területek

a.) Pocikvár területe: hrsz. 0148/1 b, c, d, g, f, j.

b.) Pécskő bazaltkúp és környéke területe: hrsz. 0207 a, c, d, f, h, k.”

## 6. §

A HÉSZ 58. §-ának (9) bekezdése az alábbi szerint módosul:

„(9) Az 57. § (1), (2), (3), (4) bekezdéseiben meghatározott helyi építészeti védettségű területen lévő, de nem helyi védelem alatt álló épületek építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységei véleményezésére a Helyi Építészeti-műszaki Tervtanácsra vonatkozó önkormányzati rendelet előírásai alkalmazandók, *és a fenti tevékenység a tervtanács jóváhagyó állásfoglalásának megfelelő tervdokumentáció alapján engedélyezhető.* A tervtanácsi állásfoglalás kikérésére nem kötelezett *építési munkák engedélyezéséhez, illetve bejelentés alapján végezhető munkák megkezdéséhez és végzéséhez a főépítész jóváhagyó állásfoglalása szükséges.*”

## 7. §

A HÉSZ 6.sz. melléklete e rendelet 1. sz. melléklete szerint módosul.

## 8. §

(1) Jelen rendelet 2009. december 1. napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg hatályát veszti a HÉSZ 58. § (5) bekezdésének utolsó mondata és 69. §-a, valamint a 35/2009.(VI.30.) rendelet 24. § (1) bekezdése.

(2) A rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyek elbírálásánál is alkalmazni kell.

Salgótarján, 2009. november 24.

Székyné dr. Sztrémi Melinda  
polgármester

dr. Kádár Zsombor  
jegyző

## **Általános indoklás**

### **a Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 15/1998. (VI.15.)Ör. sz. rendeletet módosító ..../2009. (XI.24.) rendelethez**

A Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 15/1998. (VI.15.)Ör. sz. rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítása a 2009. októberben hatályba lépő magasabb szintű jogszabályok (az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVIII. törvény /Étv/, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rend. /OTÉK/, az építésügyi hatósági eljárásokról szóló 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet) változásai, valamint az új 193/2009.(IX.15.) Korm. Rendelet életbe lépése miatt szükséges. Indokolt a belvárosi „Településközponti vegyes” és „Vegyes” építési övezetekre vonatkozó táblázatok frissítése, a legkisebb zöldterületi % beírása, az egyes ingatlanok övezeti besorolásának módosítása, a HÉSZ 69.§ törlése, valamint a Szabályozási Terv jegyzékének formai rendezése.

## **Részletes indoklás**

### **1. §-hoz**

Ezen szakaszban a kisvárosias lakóterületen építhető kerítésre és a 3,5 to alatti gépkocsik tároló-épületeire vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

### **2. és 3. §-hoz**

Ezen szakaszban a beépítésre szánt területek régi övezeti jeleinek felsorolása kiegészül a tervlapokon található, de a táblázatban nem szereplő övezeti előírásokkal és az OTÉK szerinti új jelölésekkel.

### **4. §-hoz**

Ezen szakaszban az építési hely fogalma, az elő-oldal- és hátsókertben építhető épületek építmények szabályozásáról rendelkezik a módosult ÖTM rendelet alapján.

### **5. §-hoz**

Ezen szakaszban a helyi védettségű terület építési szabályozásának kiegészítéséről, módosításáról rendelkezik, a módosult ÖTM rendelet alapján.

### **6. §-hoz**

Ezen szakaszban a helyi védettségű terület felsorolása kiegészül a Pécskő bazaltkúp és környékével.

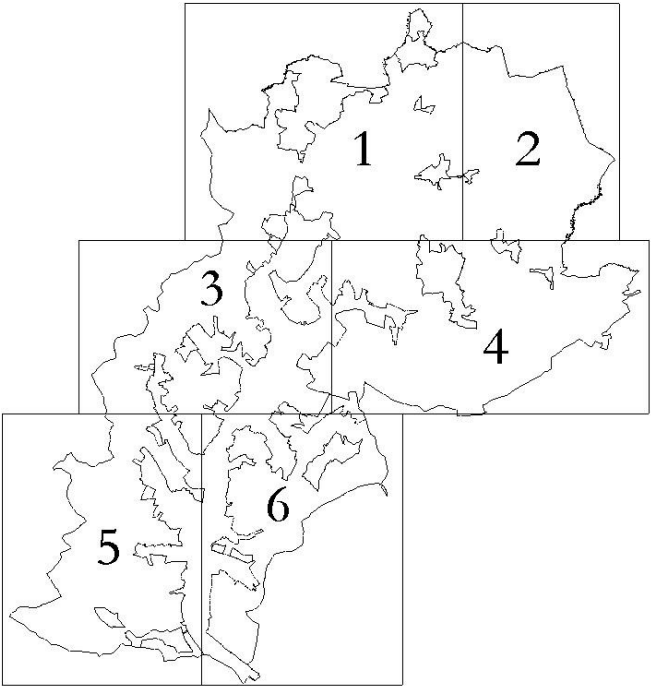
### **7. §-hoz**

A 6. sz mellékletben módosul a belvárosi terület S-29M4 sz. szabályozási tervlapja, valamint beillesztésre kerülnek a kül- és belterületi szelvényezési vázlatok.

### **8. §-hoz**

A rendelet hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseit tartalmazza.

**Szabályozási Terv (tervjegyzék)**

<p><b><u>I. Szerkezeti tervlapok</u></b>  <b><u>m=1:10.000</u></b></p> <p>I/1-M2                  I/2-M11                  I/3-M7</p>	 <p><b>Külterület szabályozás - szelvényezési vázlat</b></p>
<p><b><u>II. Külterület szabályozási terve</u></b>  <b><u>m = 1: 10.000</u></b></p> <p>KSZ 1.M2                  KSZ 2.M2                  KSZ 3.M2                  KSZ 4.M2                  KSZ 5.M2                  KSZ 6.M1</p>	

**III. Belterület szabályozási terve**

<b>Somoskőújfalu m=1:1.000</b>	<b>Zagyvaróna m= 1:1.000</b>	<b>Salgóháza m= 1:2.000</b>
SU - 1 SU - 2 SU - 3 SU - 4 SU - 5 SU - 6 SU - 7 SU - 8 SU - 9 SU - 10 SU - 11 SU - 12 SU - 13 SU - 14 SU - 15 SU - 16	Z - 1 Z - 2 Z - 3 Z - 4 Z - 5 Z - 6 Z - 7 Z - 8 Z - 9 Z - 10 Z - 11 Z - 12	SA-1 SA-2 <hr/> <b>Somoskő m= 1:2.000</b> Ső - 1 M2 <hr/> <b>Rónafalu m= 1:2.000</b> RU-1 <hr/> <b>Rónabánya m= 1:2.000</b> RA-1

**Salgótarján m = 1:1.000, 1:2000, 1:4000**

S – 1–8

S – 9 – M2

S – 10 – M

S – 11

S – 12

S – 13 – M1

S – 14

S – 15 – M

S – 16

S – 17 – M

S – 18a – M1

S – 18b

S – 19 – M

S – 20/a – M1

S – 20/b – M1

S – 21 – M

S – 22 – M3

S – 23

S – 24

S – 25 – M

S – 26

S – 27

S – 28 – M2

*S – 29 – M4*

S – 30

S – 31

S – 32 – M3

S – 33 – M2

S – 34 – M

S – 35

S – 36 – M

S – 37 – M

S – 38 – M2

S – 39

S – 39a

S – 40 – M

S – 41 – M

S – 42 – M

S – 43 – M1

S – 44 – M

S – 45

S – 46

S – 47 – M1

S – 48 – M

S – 49

S – 49/a

S – 49/b

S – 50

S – 51 – M

S – 52 – M1

S – 53

S – 54 – M1

S – 55

S – 56 – M

S – 57 – M2

S – 58

S – 59 – M4

S – 60 – M4

S – 61 – M4

S – 62

S – 63

S – 64

S – 65 – M2

S – 66 – M

S – 67

S – 68 – M

S – 69

S – 70 – M

S – 71 – M2

S – 72

S – 73

S – 74

