



Salgótarján Megyei Jogú Város Főépítésztől

Szám:1757 - 10 / 2012.

Javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Településrendezési Tervének módosítására

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének korábbi határozatai alapján eljárást indítottunk a településrendezési terv módosítására, amelyhez a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Terv módosítása szükséges.

A Közgyűlés 127/2012.(V.23.) Öh. számú határozata szerint a módosítás a MÁV Külső pályaudvar és környezetét valamint a Kun utca 14. sz. alatti ingatlant és környékét, a 139/2012.(VI.28.) Öh. számú határozat szerint a módosítás a Zemlinszky Rezső u. 13-23. és Bajcsy-Zsilinszky út 1-3. sz. alatti ingatlanokat érinti.

Részletes ismertetés:

1./ Salgótarján, Rákóczi út 3954/18 hrsz.-ú ingatlan és környezete, a MÁV Vagyonkezelő Zrt. kezdeményezése.

Salgótarján Külső pályaudvaron található, a vasútüzemi tevékenység ellátásához nem szükséges MÁV-ingatlanok hasznosítási feltételeinek megteremtésére a MÁV Vagyonkezelő Zrt. Tanulmánytervet készítettett a településrendezési terv módosítást indító közgyűlési határozat alátámasztására.

A településrendezési terv módosítás célja, hogy a jelenleg egységes „KÖ - beépítésre nem szánt Közlekedési terület” övezetben szabályozott MÁV-területek feloszthatók legyenek vasúti közlekedésre megmaradó területekre, új, beépítésre szánt, gazdasági övezetbe sorolt, értékesítésre kerülő ipari és kereskedelmi hasznosítású ingatlanokra, valamint a telekrészek megközelítésére a meglévő úthálózat rendszerébe illeszkedő új feltáró közlekedési területekre.

A módosítás településrendezési javaslatként szabályozást dolgoz ki Baglyas városrész új útkapcsolatára, későbbi közúti közlekedési fejlesztési lehetőségként.

2./ Salgótarján, Kun utca 14. sz. alatti 1228 hrsz.-ú ingatlan és környezete, a Salgó-Projekt Kft. kezdeményezése

A módosítás célja az ingatlan övezeti besorolásának változtatása a jelenlegi kertvárosias lakóterületről a vele szomszédos gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezetbe abból a célból, hogy az ingatlanrész a telek megosztása után hozzáférhető legyen a gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezetben lévő Zemlinszky Rezső út 5-7. sz. alatti 1224/2 hrsz.-ú ingatlanhoz, telekkiegészítés céljából.

3./ A Zemlinszky Rezső u. 13-23. és Bajcsy-Zsilinszky út 1-3. sz. alatti lebontott területek övezeti besorolásának módosítása a jelenlegi kisvárosias lakóterületből gazdasági kereskedelmi-szolgáltató övezetbe önkormányzatunk kezdeményezése.

Salgótarján középtávú fejlesztési elképzeléseiben a közlekedési csomópont és piac környezetének korszerűsítése szerepel. Az elkerülő út megnövekedett közlekedési forgalma az érintett terület lakóingatlanoként való további használatát jelentősen befolyásolja, így az övezeti besorolás módosítása indokolt.

A módosításhoz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-a alapján az államigazgatási szakvélemények begyűjtése megtörtént. A módosításokat a szakhatóságok véleményezték.

A területileg illetékes állami főépítész a hozzájáruló véleményét megadta.

A településrendezési terv elfogadásra kerülő munkarészei a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kifüggesztésre kerültek, melyekre kérdés, vélemény észrevétel nem érkezett.

A tervezett módosítások általános ismérvei:

A módosításra kerülő szerkezeti és szabályozási tervek 2012. évi aktuális térképi állapotnak megfelelő digitális alapú tervlapon kerültek feldolgozásra. A tervlapokon a hatályos jogszabályoknak megfelelő övezeti jelöléseket használtuk, az általános tervi korrekciókat elvégeztük. A HÉSZ-ben az érintett tervlapokon lévő övezeti jelekkel egészül ki az övezetekre vonatkozó két táblázat.

A módosított tervlapokat a következő ábrák tartalmazzák:

Szerkezeti tervlap I/2-M17 (1. ábra)

Belterület szabályozási tervlapok: S-32-M-4, S-37-M-2, S-42-M-1, S-43-M-2, S-46-M-1, S-47-M-3, S-51-M-2, S-52-M-3, S-57-M-3 (2-10. ábrák)

A határozati javaslat a Településszerkezeti Terv egyik tervlapja módosítására irányul.

A rendelet tervezet a HÉSZ és mellékletének (Szabályozási Terv) módosítására irányul.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem a javaslatot megvitatni, és az alábbi határozati javaslatot és rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a 174/1998. (VI.15.) Öh. számú határozattal elfogadott Salgótarján Megyei Jogú Város Településszerkezeti Terve „I.1-3. Szerkezeti tervlapok” című részét a melléklet szerint módosítja.

A módosítás 2012. november 26-án lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Határidő: november 26.

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

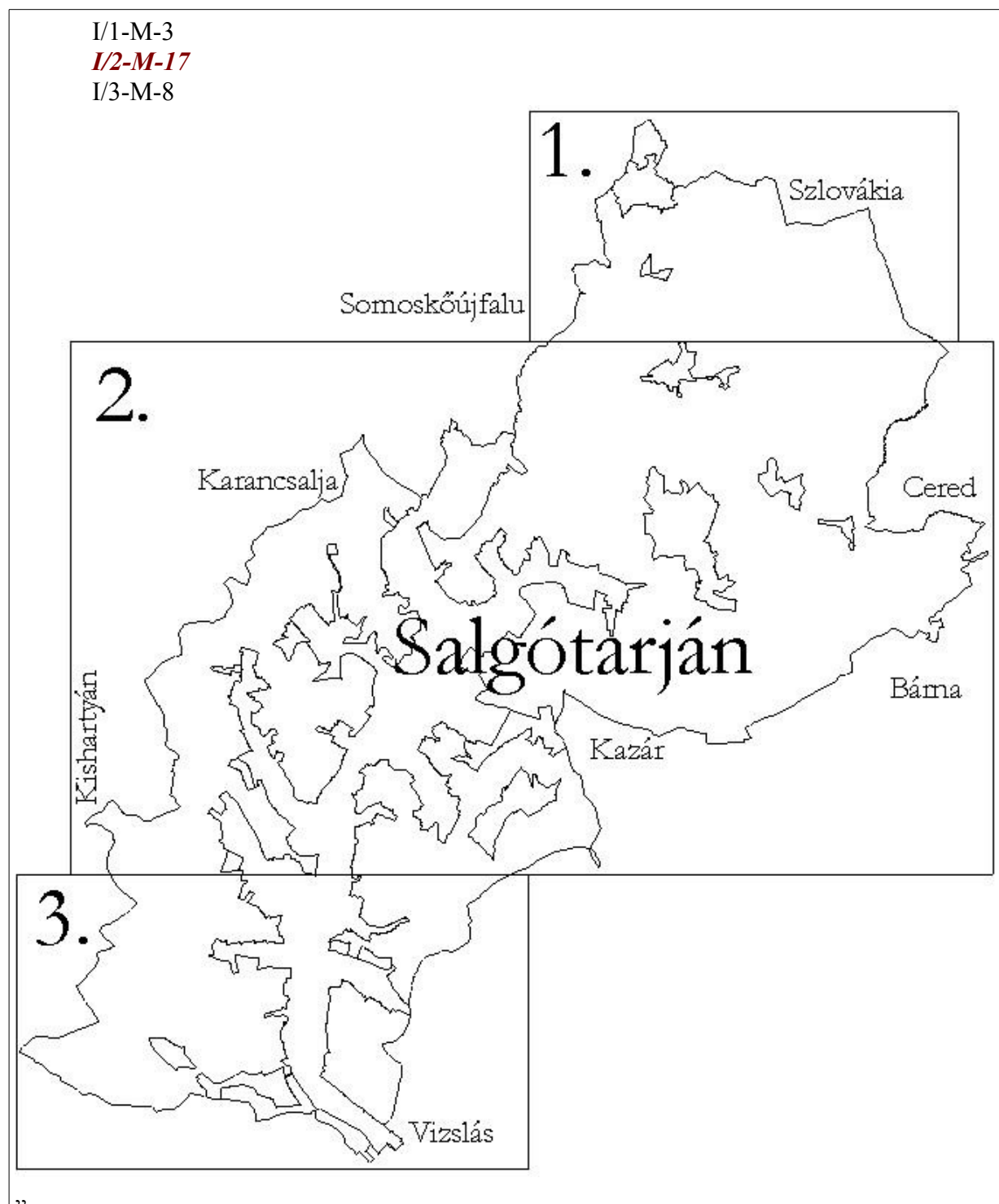
Salgótarján, 2012. október 2.

Angyalné Wilwerger Józsa
városi főépítész

Salgótarján Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének módosításáról

Módosítás: Az I. 1.-3.- szerkezeti tervlapokat tartalmazó ábrás bekezdésben az I/2-M-16 tervlap helyébe az I/2-M-17 tervlap lép az alábbiak szerint:

„I. 1-3. SZERKEZETI TERVLAPOK:



**Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének
/2012.(...) önkormányzati 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 kapott felhatalmazás alapján az Étv. 6. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 15/1998. (VI.15.) Ör. sz. rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítására a - Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal-Állami Főépítész; Bükki Nemzeti Park Igazgatóság ; Nemzeti Közlekedési Hatóság- Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal; Heves Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága; DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft.; Északmagyarországi Regionális Vízművek Zrt. Nógrádi Ivóvíztermelési Divízió; ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft.; INVITEL Távközlési Zrt.; Közép–Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség; Magyar Közút Nonprofit Zrt. Nógrád Megyei Igazgatósága; Nógrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Nógrád Megyei Kormányhivatal Földhivatala Körzeti Földhivatal Salgótarján; Nógrád Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége; Nógrád Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága; Salgótarján és Környéke Vízmű Kft., Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Iroda, Salgótarjáni Csatornamű Kft., Salgó Vagyon Salgótarjáni Önkormányzati Vagyonkezelő és Távhőszolgáltató Kft.; TIGÁZ – DSO Földgázelosztó Kft. Földgázelosztás Területi Egysége Eger véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

1. §

A HÉSZ 7. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. § (3) Az építési övezetek építési telkeit és a beépítés feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb terület m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Megengedett legnagyobb építménymagasság m	Legkisebb zöldfelület %
NL, Ln	Szabadon álló	900	25	<22,50	10
NL, Ln	Szabadon álló	K	80	K	10
Ln 1	Szabadon álló	400	K (80)	33	10
Ln 2	Szabadon álló	250	K (80)	15	10
Ln 3	Szabadon álló	350	K (80)	10,5	10
Ln 4	Szabadon álló	1000	65	15,0	10
Ln 5	Szabadon álló	200	K (80)	15,0	10
<i>Ln 6</i>	<i>Zárt sorú</i>	<i>450</i>	<i>K (80)</i>	<i>18,5</i>	<i>10</i>
<i>Ln 7</i>	<i>Zárt sorú</i>	<i>450</i>	<i>K (80)</i>	<i>15,0</i>	<i>10</i>

”

2. §

A HÉSZ 16 § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„16. § (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 ²	Legnagyobb beépítettsége %	Megengedett legnagyobb építménymagasság m	Legkisebb zöldfelület %
Vt	Szabadon álló	K	K (80)	66,0	10
<i>Vt</i>	<i>Szabadon álló</i>	<i>1800</i>	<i>K (80)</i>	<i>22,5</i>	<i>10</i>
Vt	Szabadon álló	2000	60	18,5	10
Vt/A	Szabadon álló	1500	80	18,5	10
Vt	Szabadon álló	900	80	15,0	10
Vt	Szabadon álló	900	80	12,5	10
Vt	Szabadon álló	900	50	15,0	10
Vt	Szabadon álló	250	80	3,5	10
Vt/B	Szabadon álló	250	80	K (5,0)	10
Vt	Oldalhatáron álló	1500	60	33,0	10
Vt	Oldalhatáron álló	1500	80	33,0	10
Vt	Oldalhatáron álló	900	80	15,0	10
Vt	Oldalhatáron álló	900	80	12,5	10
Vt	Oldalhatáron álló	300	80	K (10,0)	10
Vt	Zárt sorú	1800	K	33,0	10
Vt	Zárt sorú	1800	K (80)	K (18,5)	10
Vt	Zárt sorú	900	K (80)	22,5	10
Vt	Zárt sorú	700	K (80)	18,5	10
TV	Zárt sorú	700	80	12,5	10
Vt	Zárt sorú	300	80	15,0	10
Vt	Zárt sorú	300	80	7,5	10
Vt	Zárt sorú	300	80	6,0	10

”

3. §

A HÉSZ 2. sz. melléklete helyébe e rendelet melléklete lép.

4. §

Jelen rendelet 2012. november 26. napján lép hatályba.

5. §

Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Székyné dr. Sztrémi Melinda
polgármester

Dr. Gaál Zoltán
jegyző

Általános indokolás

a Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 15/1998. (VI.15.)Ör. sz. rendeletet módosító/2012.(...) önkormányzati rendelethez

Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 15/1998. (VI.15.)Ör. sz. rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítása az építési övezetek táblázatainak kiegészítése és pontosítása és egyes szabályozási tervek módosítása miatt szükséges.

Részletes indokolás

1. §-hoz

Ezen szakaszban a nagyvárosias lakóterületre vonatkozó övezeti előírások táblázata egészül ki két sorral a 32 és 37 szelvényű szabályozási tervlapok szerint

2. §-hoz

Ezen szakaszban a 32 szelvényű szabályozási tervlapon található szabályozás egyértelműsítése miatt a településközponti vegyes területi ingatlanokra vonatkozó övezeti előírások táblázatának 2. sora pontosul 22,5 m legnagyobb építmény magasságra.

3. §-hoz

Ezen szakasz módosítja a HÉSZ 2. számú mellékletben lévő belterületi Szabályozási tervek közül a 32, 37, 42, 43, 46, 47, 51, 52, 57 szelvényű szabályozási tervlapokat.

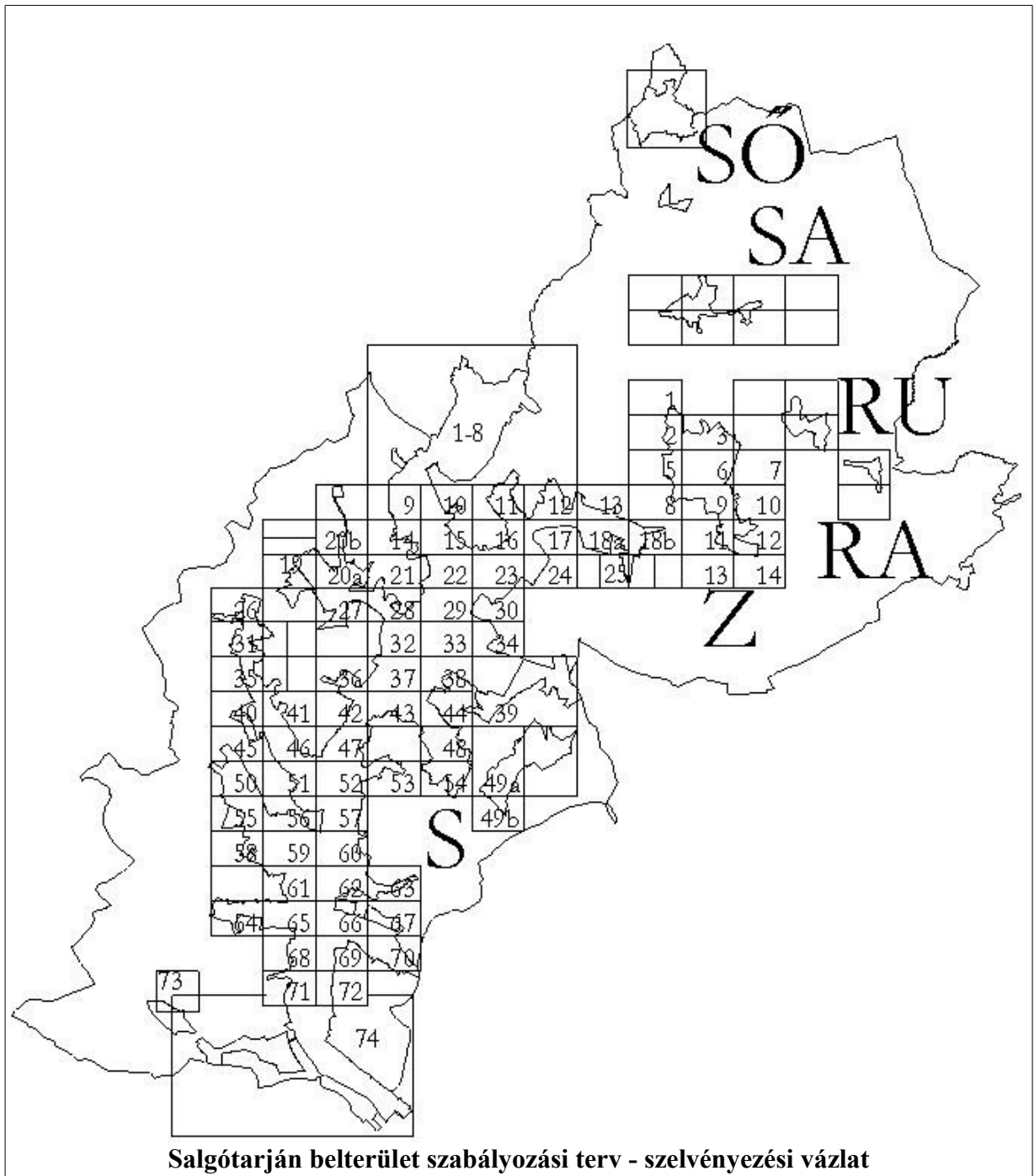
4. és 5. §-okhoz

A rendelet hatályba léptető és átmeneti rendelkezését tartalmazza.

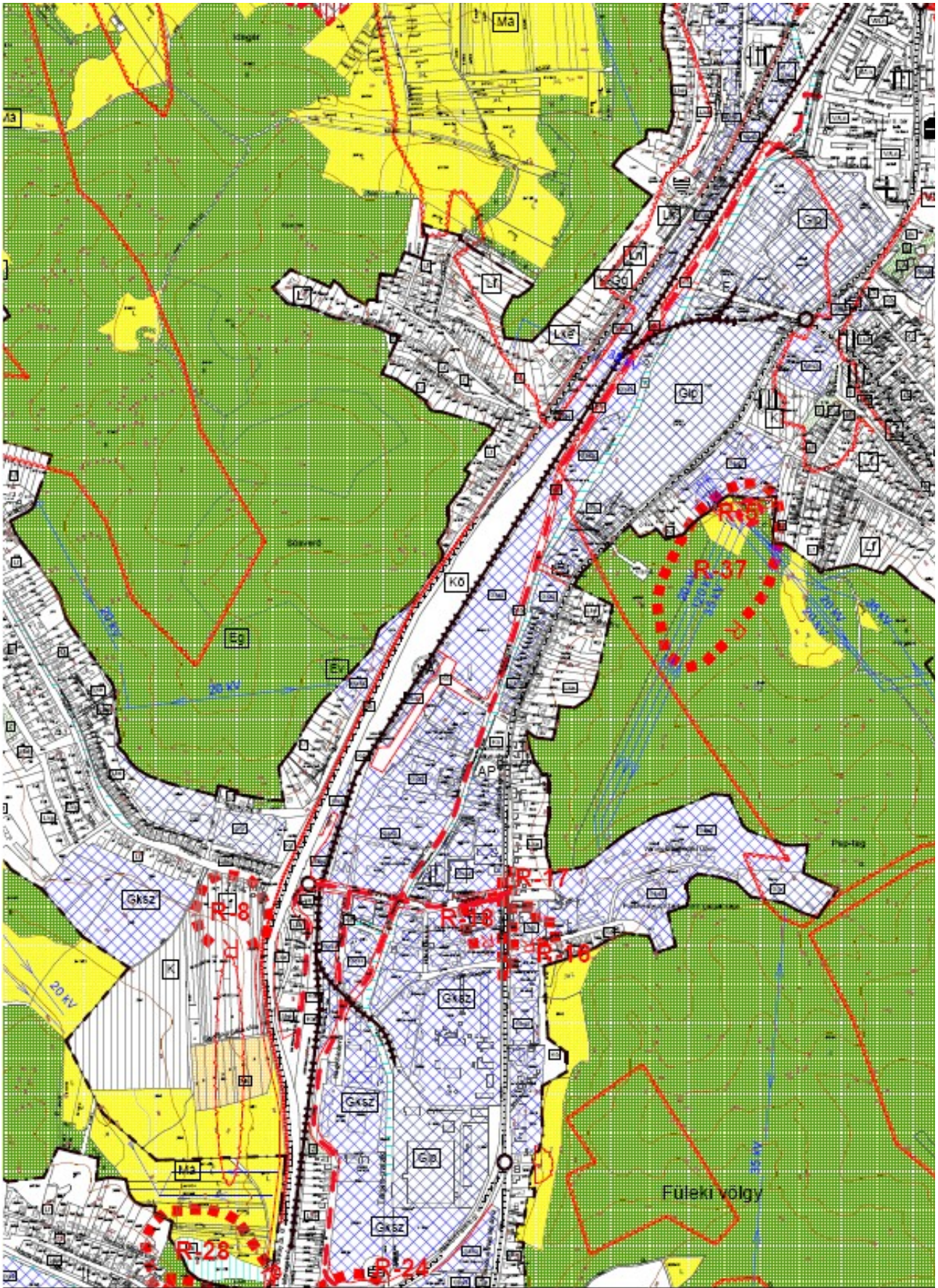
Szabályozási Terv (tervjegyzék)
Belterület szabályozási terve

Salgóhánya m = 1:2.000 SA - 1 SA - 2	Zagyvaróna m = 1:1.000 Z - 1 Z - 7 Z - 2 Z - 8 Z - 3 Z - 9 Z - 4 Z - 10 Z - 5 Z - 11 Z - 6 Z - 12	Rónafalu m = 1:2.000 RU - 1
Somoskő m = 1:2.000 Ső - 1 - M-3		Rónabánya m = 1:2.000 RA - 1

Salgótarján m = 1:1.000, 1:2000, 1:4000		
S - 1-8-M-1	S - 30	S - 51 - M-2
S - 9 - M-2	S - 31	S - 52 - M-3
S - 10 - M	S - 32 - M-4	S - 53
S - 11	S - 33 - M-2	S - 54 - M-1
S - 12	S - 34 - M	S - 55
S - 13 - M-1	S - 35	S - 56 - M
S - 14	S - 36 - M	S - 57 - M-3
S - 15 - M	S - 37 - M-2	S - 58
S - 16	S - 38 - M-3	S - 59 - M-4
S - 17 - M	S - 39	S - 60 - M-4
S - 18a - M-1	S - 39a	S - 61 - M-4
S - 18b	S - 40 - M	S - 62
S - 19 - M	S - 41 - M	S - 63
S - 20/a - M-2	S - 42 - M-1	S - 64 - M
S - 20/b - M-1	S - 43 - M-2	S - 65 - M-3
S - 21 - M	S - 44 - M	S - 66 - M
S - 22 - M-4	S - 45	S - 67
S - 23	S - 46 - M-1	S - 68 - M
S - 24	S - 47 - M-3	S - 69-M
S - 25 - M	S - 48 - M	S - 70 - M
S - 26	S - 49	S - 71 - M-3
S - 27	S - 49/a	S - 72
S - 28 - M-3	S - 49/b	S - 73
S - 29 - M-5	S - 50	S - 74 - M

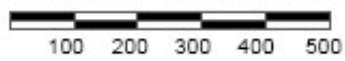


”



SZERKEZETI TERV RÉSZLET

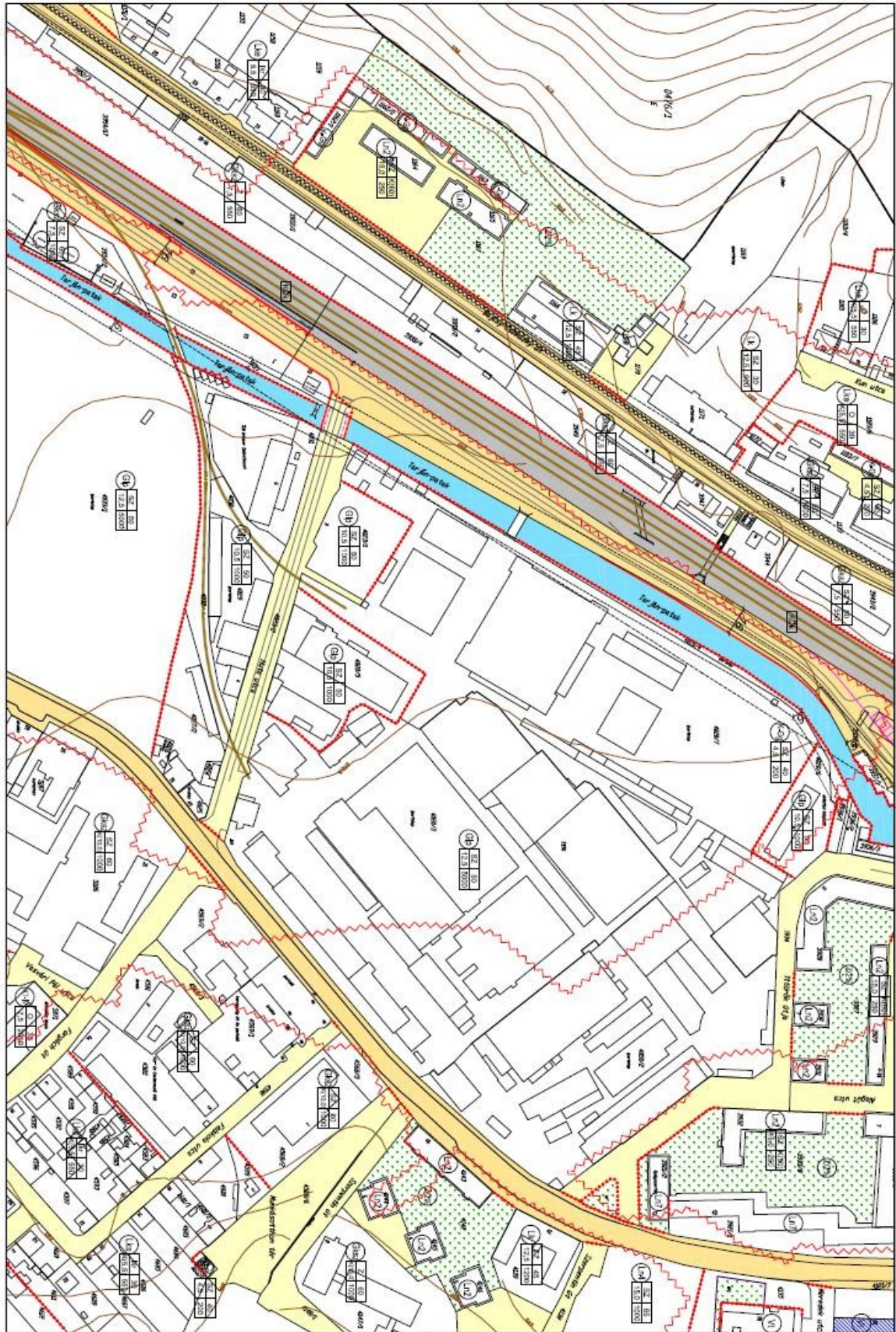
2012.09.



M=1:10000

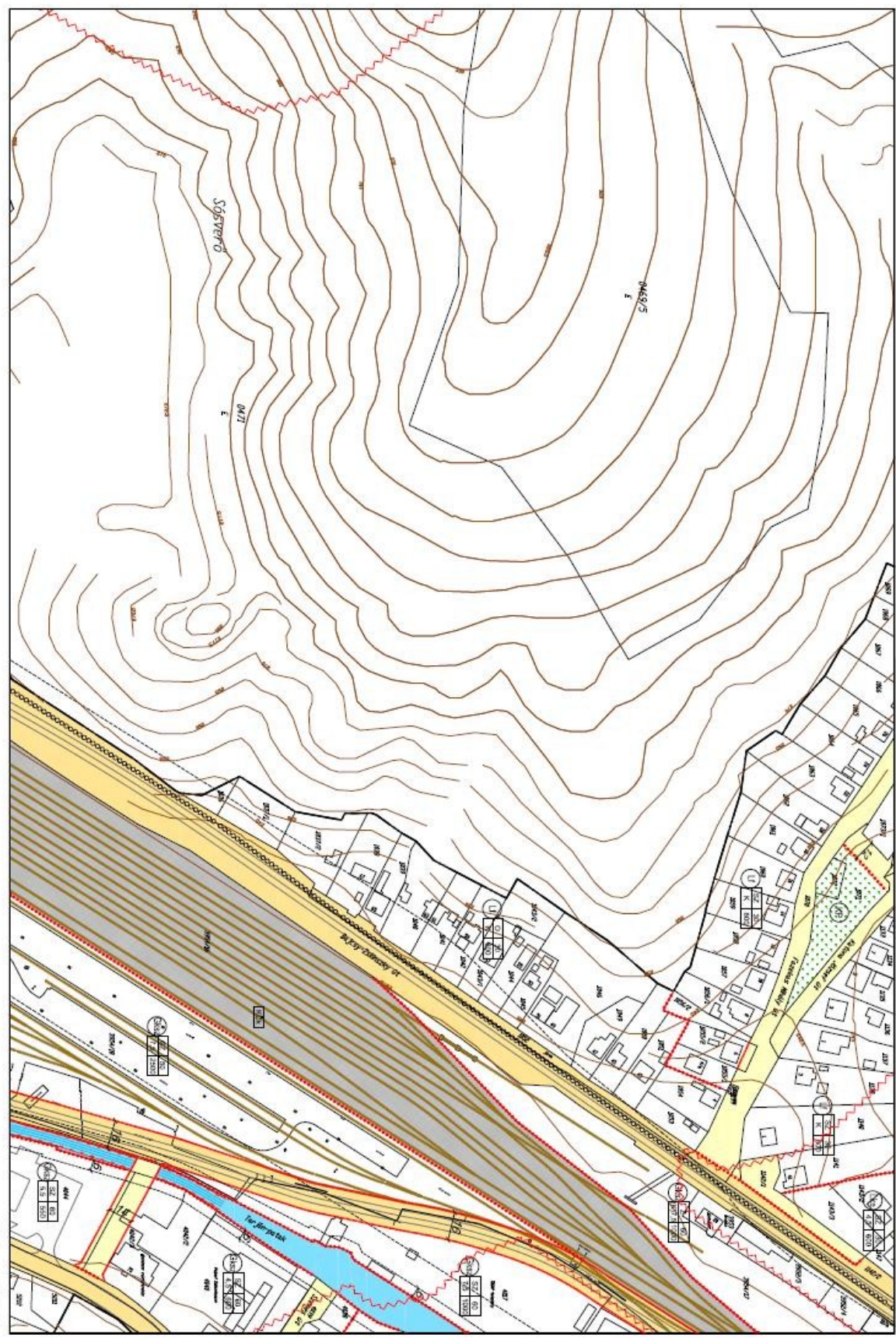
I/2-M-17

1. ábra Szerkezeti terv- részlet



S-37M2

3. ábra Szabályozási terv 37-es szelvény: Bajcsy-Zsilinszky út és MÁV terület

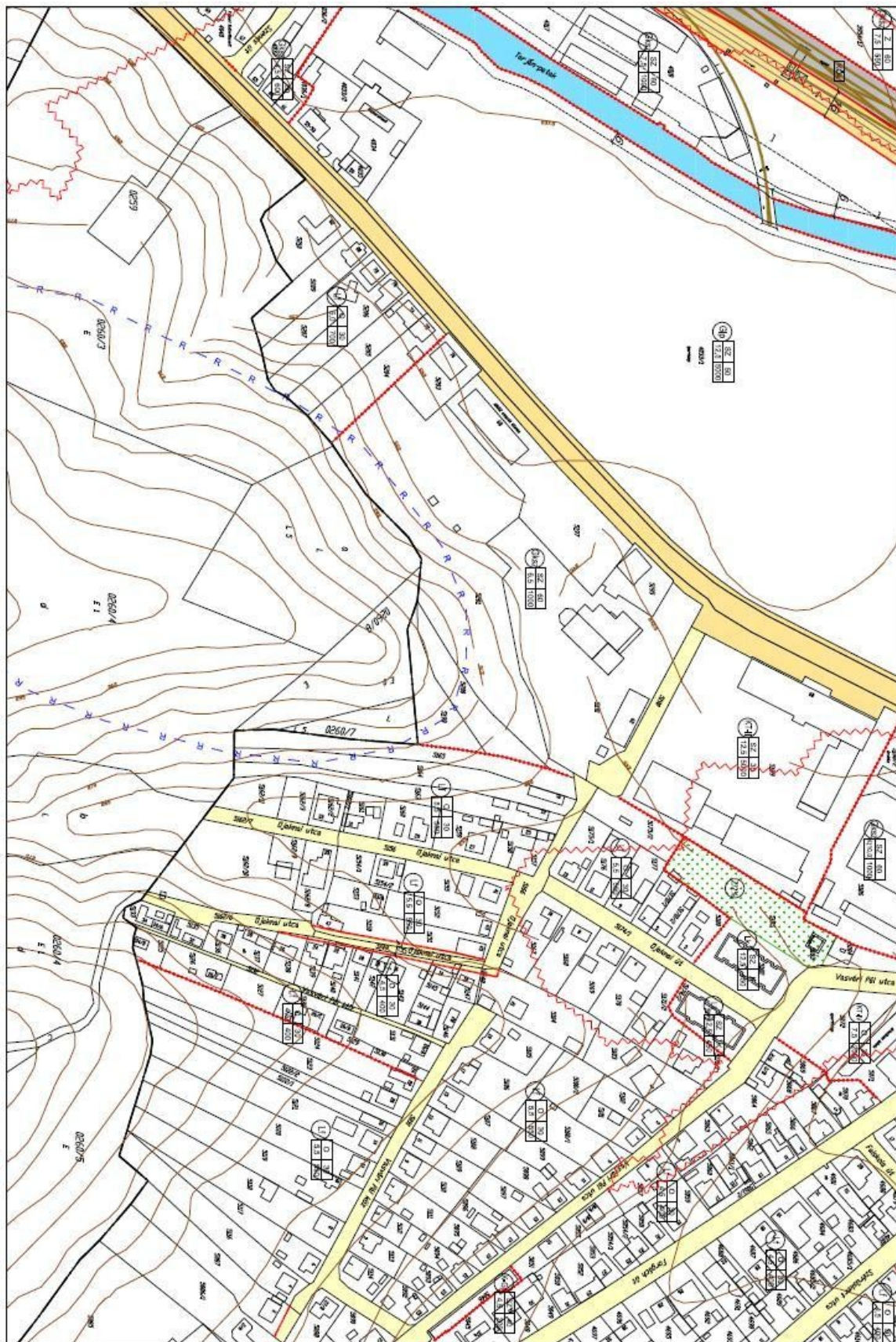


S-42M1

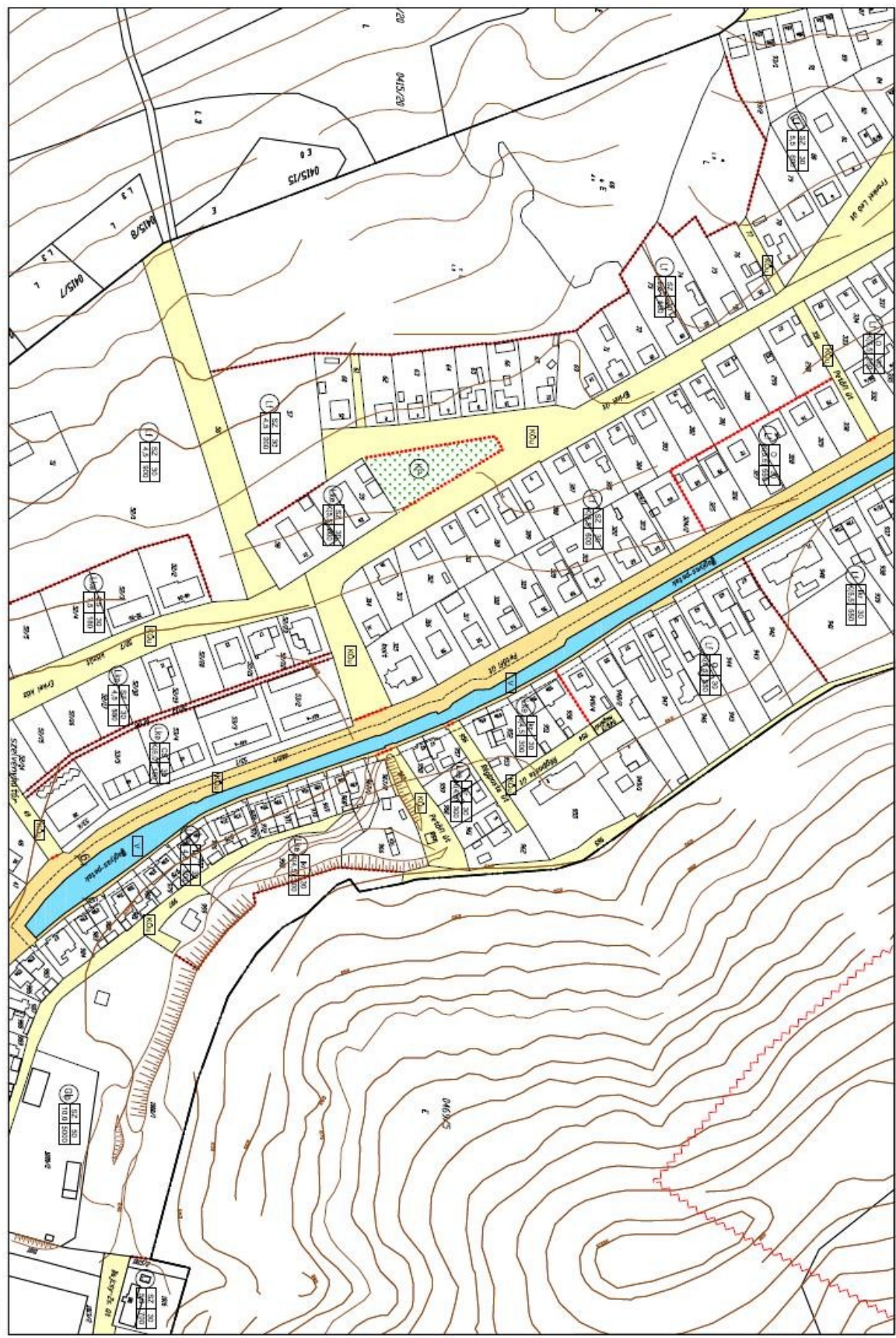
4. ábra Szabályozási terv 42-es szelvény: Bajcsy-Zsilinszky út és MÁV terület



S-43M12

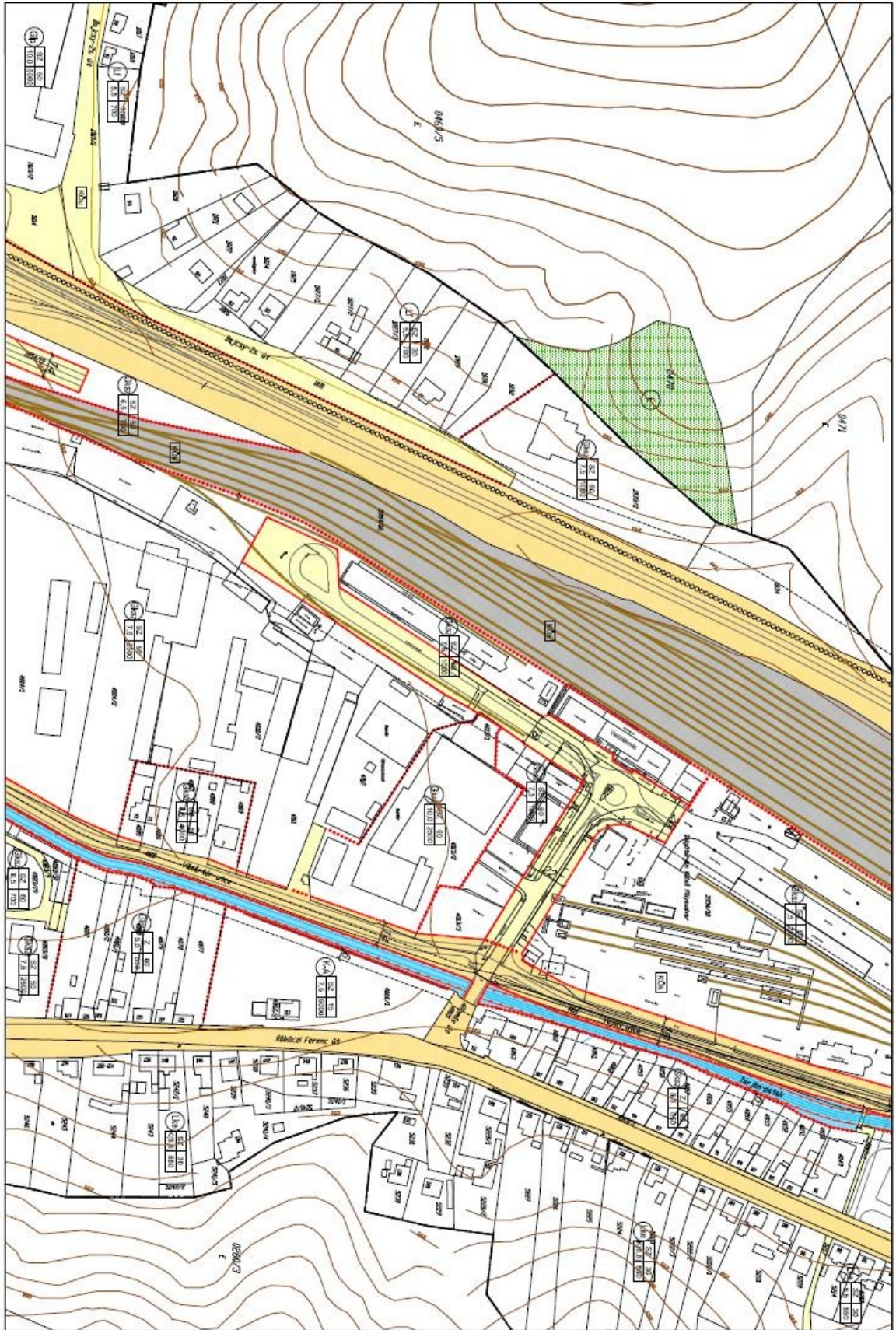


5. ábra Szabályozási terv 43-as szelvény: MÁV terület Rákóczi és Bajcsy-Zs. út között



S-46M1

6. ábra Szabályozási terv 46-os szelvény: Bajcsy-Zsilinszky út vége

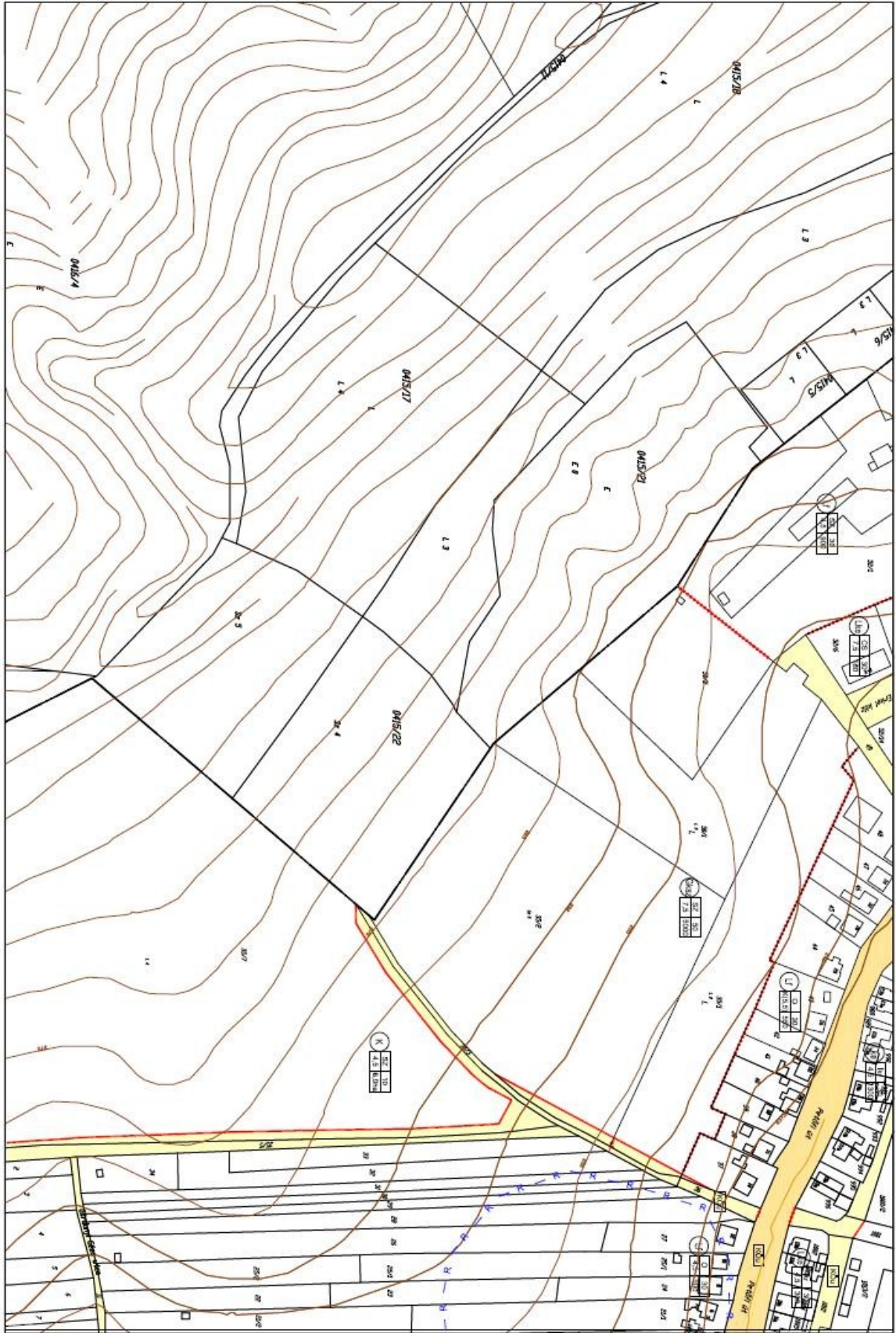


S-47M3

7. ábra Szabályozási terv 47-es szelvény: MÁV terület a Rákóczi és Bajcsy-Zs. út között, Állomás út

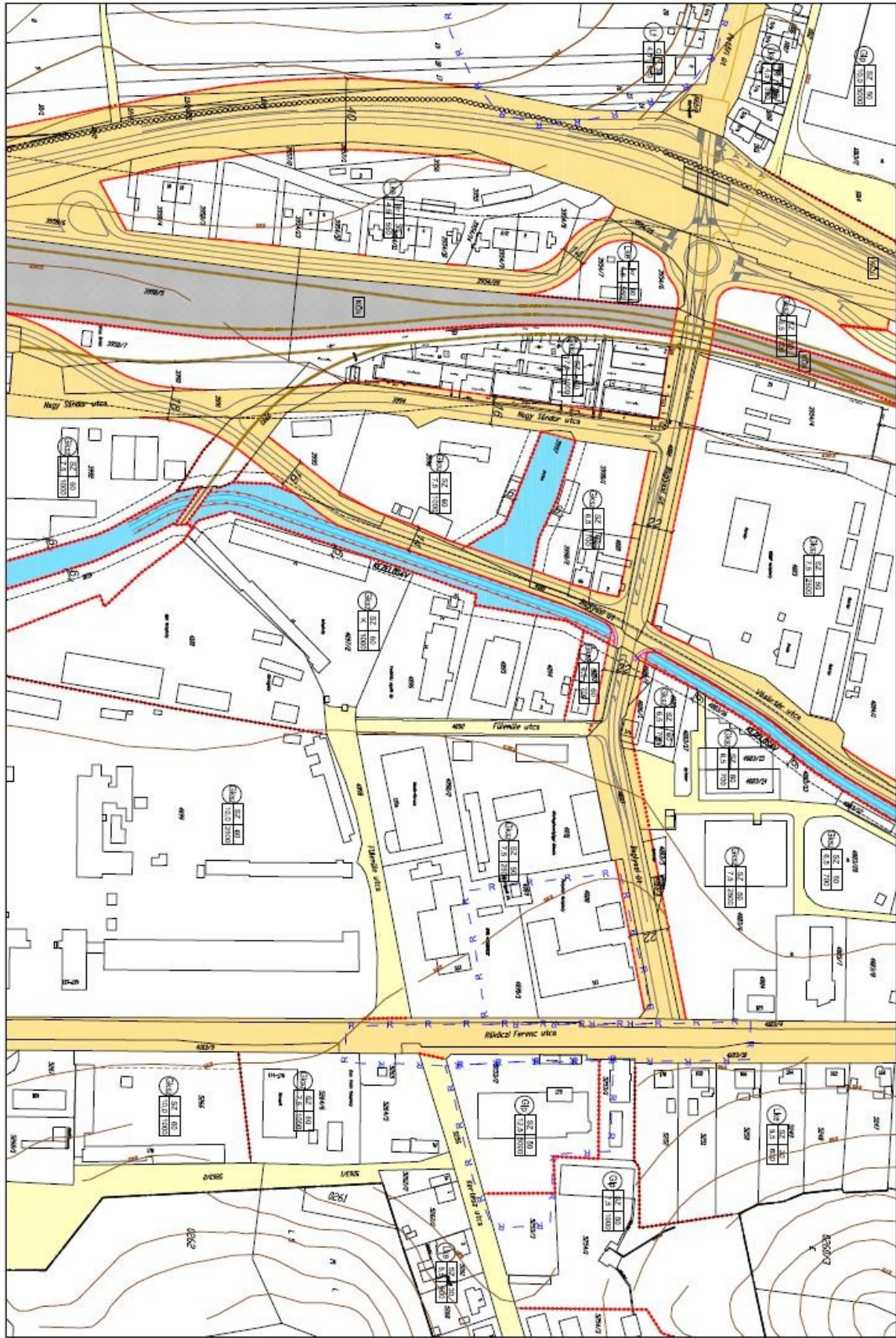


S-51M2



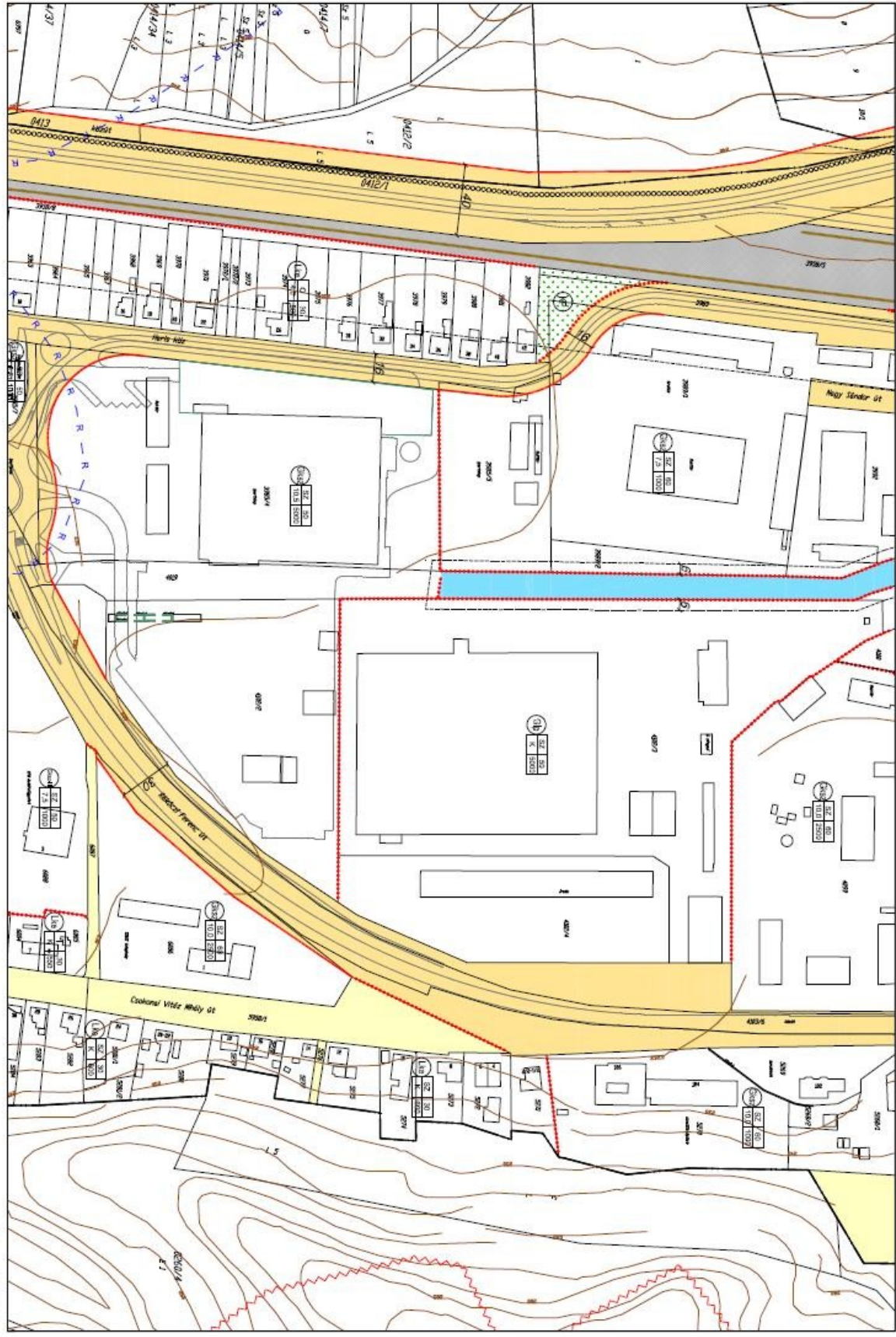
8. ábra Szabályozási terv 51-es szelvény: MÁV terület környéke, a Petőfi út eleje

S-52M13



9. ábra Szabályozási terv 52-es szelvény: MÁV terület a Rákóczi és Bajcsy-Zs. út között, Baglyasi út – Petőfi út csatlakozás terve

S-57M3



10. ábra Szabályozási terv 57-es szelvény: MÁV terület déli vége, a Rákóczi és Bajcsy-Zs. út között, Haris köz

Előzetes hatástanulmány

Javaslat Salgótarján Megyei Jogú Város Településrendezési Tervének módosítására (előterjesztés íme)

Angyalné Wilwerger Józsa városi főépítész
(előterjesztő neve, beosztása)

Készült a Közgyűlés 2012. október 25-i ülésére

A rendelet-tervezet több módosítási területet jelöl ki.

A MÁV Vagyonkezelő Zrt. szándéka a Salgótarján, Állomás útról megközelíthető, a Külső Pályaudvaron található MÁV-tulajdonú ingatlanok hasznosítása. A településrendezési terv a kereskedelmi -ipari célú új területeken kívül úthálózat fejlesztésre is javaslatot tesz. A feltáró utakkal, új kapcsolatokkal a meglévő kihasználatlan barna-mezős területek revitalizációjára nyílik lehetőség. Az érintett szakhatóságok az új és meglévő utakkal, vasúti közlekedéssel, patakkal, hidakkal és más közműtárgyakkal, közmű fejlesztésekkel kapcsolatosan véleményeiket megküldték. A módosítási javaslat a szomszédos beépített ingatlanok meglévő övezeti besorolását nem módosítja.

A Kun u. 14. sz. alatti lakóingatlan övezeti besorolásának változtatása kereskedelmi övezetere a hátsó telekhatáron vele szomszédos, Zemlinszky úton épült új bútórúházi ingatlan területének növelését, zöldterületi bővítést tesz lehetővé.

A Bajcsy-Zsilinszky úton és a Zemlinszky utcán lévő lebontott kolónia-lakások területét kereskedelmi övezetbe kívánjuk átsorolni, amely jobban illeszkedik a kialakult városközponti bevásárló terület funkciójához.

A jogszabály megalkotása szükséges a területek fejlesztéséhez.

A rendelet módosítás utólagos hatásvizsgálata, tekintettel arra, hogy az építési törvény rendelkezései alapján a hatályosulási időszakban a rendelet tervezetét az érintett szakhatóságoknak ismét megküldeni szükséges, hogy esetleges ellenvéleménnyel élhessenek, nem indokolt.

Az előzetes hatásvizsgálati tanulmányt készítette: Angyalné Wilwerger Józsa

Jóváhagyta: Lőrincz Gyula irodavezető

Salgótarján, 2012. 10. 02.