



**Salgótarján Megyei Jogú Város  
Főépítészétől**

---

Szám:1779 – 3 / 2013

**Javaslat a településrendezési terv módosítás  
SALGGLAS Üvegipari Zrt. és környékét érintő előkészítésére**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Salgótarján Zagyvapálfalva területén található Salgglas Zrt. területe településrendezési tervének módosítására érkezett megkeresés a cég részéről, amelyhez a Településszerkezeti Terv, a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási Terv módosítása szükséges.

A SALGGLAS Üvegipari Zrt. részéről Kugler Gábor ügyvezető igazgató úr 2013. február 5-én írt levelében a következővel keresett meg bennünket.

A Salgótarján, Budapesti út 29.sz alatti 6143/28 hrsz.-ú 2 ha 4186 m<sup>2</sup> területű terület tulajdonosa a SALGGLAS Üvegipari Zrt., aki területet kíván megvenni a szomszédos 6144/11 hrsz.-ú vasúti területből. Ezt megelőzőn szükséges az érintett terület övezeti besorolásának megváltoztatása, melyhez hozzájárulásunkat és a rendezési terv közgyűlés általi elfogadásának támogatását kérjük.

A terület tulajdonosa a MÁV Vagyonkezelő Zrt., aki 2012. december 7-én kelt levelében nem kifogásolta a 6144/11 hrsz.-ú "kivett közforgalmi vasút" ingatlanból egy területrészt értékesítését, és a Geosystem Kft. 542/2012 nyilv. szám alatti vázrajzát műszakilag megfelelőnek találta. A MÁV-terület leválasztásához és a szomszédos üveggyári ingatlannal történő összevonásához a 6144/11 hrsz.-ú terület érintett részének övezeti módosítása szükséges. A településrendezési terv módosításhoz a MÁV Vagyonkezelő Zrt. dr. Gere István ügyvezető igazgató úr hozzájárult.

A településrendezési terv módosítás költségeit a területet megvenni szándékozó Salgglas Zrt. vállalja.

Ismertetés: A Salgglas Zrt. területe egy építési tömbön belül található a volt síküveggyári területen kialakult több, más gazdasági társaság tulajdonában lévő ingatlannal. Az építési tömböt a nyugatról a Budapesti út, délről a Csokonai út, keletről a 81. sz főközlekedési vasút, északról a Batsányi János út határolja. A Salgglas Zrt. hosszan elnyúló ingatlanja a szabályozási terv 61 és 65 szelvényű tervlapján található. A volt síküveggyári terület övezeti besorolása beépítésre szánt gazdasági ipari terület, kialakult építménymagassággal, szabadonálló beépítéssel, 1000 illetve 5000 m<sup>2</sup> minimális telekterülettel.

A módosítás során a meglévő ipari beépített telkek gazdasági ipari övezeti besorolása nem változik, de a módosuló szabályozási tervlapokon az övezet részletes építmény-magassági, beépítési szabályozása, az egyes telkek megközelítésére szolgáló utak rajzi megjelenítése megtörténik. A vasút 6144/11 hrsz.-ú területéből a Salgglas Zrt. terület bővítésére szánt rész beépítésre szánt gazdasági ipari terület övezetébe kerül.

A szabályozási tervlapok további módosítása:

A tömb északi része, a Budapesti út 39- 51. sz. alatti volt síküveggyári többlakásos lakóépületek kisvárosias lakóövezetben találhatóak, övezeti besorolásuk nem változik, csak az új jelkucs szerint változnak.

A hatályos S-61 M4 szabályozási tervlap több olyan távlati fejlesztési elképzelést tartalmaz, amely nem valósult meg, a telekalakítások nem történtek meg. A következő módosításokat javasoljuk:

A 6597/1 hrsz.-ú közterület a Budapesti út 46-50. mögötti erősen lejtős domboldalra sorgarázs volt elképzelve. A terepadottság és a síküveggyári védett lakóépületek háttérében létrejövő kedvezőtlen településkép miatt a garázsbeépítés övezetét zöldterületre kívánjuk változtatni.

A 6561/14 hrsz.-ú ipartelep megnevezésű magántulajdonú ingatlanra több övezeti besorolás van távlati fejlesztésként tervezve. A Frigyes krt. felől lakóterület, a Budapesti út 36. mögötti részen gazdasági kereskedelmi terület és sorgarázs. Ezek övezeti besorolása a kijelölt területhattárral megmarad, de a tulajdonosnak szabadabb kezdet adva, kevesebb kötelező alakítási kötöttséget kívánunk megjeleníteni.

A Frigyes krt. 59-79. mögötti 0381/76 hrsz.-ú legelő művelési ágú ingatlanon közpark van szabályozva, ezt a mezőgazdasági rendeltetésnek megfelelő, beépítésre nem szánt területbe soroljuk át.

A településrendezési terv módosítása, a következő ingatlanokat érinti:

- a kezdeményező tulajdonában lévő 6143/20 hrsz.-ú kivett beépített területet,
- a síküveggyári tömbben lévő 6143/1, 6143/5, 6143/8, 6143/9, 6143/10, 6143/18, 6143/22, 6143/23, 6143/24, 6143/25, 6143/28, 6143/29, 6143/31, 6143/33, 6143/34 hrsz.-ú beépített területeket, a 6143/13, 6143/17, 6143/26, 6143/27 hrsz.-ú út területeket,
- a 6144/11 hrsz.-ú közforgalmi vasút területet,
- 6597/1 hrsz.-ú közterületet a Budapesti út 46-50. mögött,
- a Budapesti út 36. mögötti 6561/14 hrsz.-ú ipartelepét,
- Frigyes krt. 59-79. mögötti 0381/76 hrsz.-ú legelő művelési ágú ingatlant.

A településrendezési eszközökre vonatkozó magasabb rendű jogszabályok 2013. I. 1-től módosultak

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv) 16/A §-a rendelkezik a **településtervezési szerződésről**, a 30/A. §-a rendelkezik a **településrendezési szerződésről**. A jelen településrendezési terv kezdeményezője, a Salgglas Zrt. tanulmánytervet készített az általa kiválasztott, megfelelő tervezési jogosultsággal rendelkező Tarjánterv Kft.-vel, amely tanulmányterv a módosítás szándékát alátámasztja.

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: Rendelet) határozza meg a településrendezési terv módosítás eljárási rendjét, a településrendezési jelkucsokat és fogalmi meghatározásokat.

A Rendelet 32. § (1) bekezdés a) pontja szerint, a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása teljes eljárást igényel.

A Rendelet 29. §-a alapján az önkormányzat a tervezés előtt dönt a **partnerségi egyeztetés szabályairól**, amelynek során meghatározza:

- a) az egyeztetésben résztvevők (a továbbiakban: partnerek) tájékoztatásának módját és eszközeit,
- b) a javaslatok, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módját,
- c) az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolásának módját, a dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendjét,
- d) az elfogadott koncepció, stratégia és településrendezési eszközök nyilvánosságát biztosító intézkedéseket.

A településrendezési terv módosítása során a 2013. I. 1-től hatályos szabályozási jelkulcsokat kell alkalmazni. Az érintett szerkezeti terven csak rész-terület módosítás szükséges, mivel az egész szerkezeti tervlapot egyidejűleg más eljárásban, a 2013. évi jelkulcs-módosítások miatt feldolgozzuk.

A módosítás a Szerkezeti Terv digitális alapú I/3-M8 számú tervlapjának az érintett szabályozási tervlapoknak megfelelő rész-területét, a szerkezeti műszaki leírást, a HÉSZ-t és a Szabályozási Terv belterületi S-61 M4 és S-65-M-3 számú tervlapját érinti.

A mellékelt ábrák a hatályos 61 és 65 szelvényű szabályozási tervlapokat, a hiteles földhivatali térkép részletét és a Salgglas Zrt. által készített változási vázrajzot mutatja.

### **Tisztelt Közgyűlés!**

Kérem, hogy az alábbi határozati javaslatot megvitatni és elfogadni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat**

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy a kezdeményező SALGGALS Üvegipari Zrt. Salgótarján Budapesti út 29. 6143/20 hrsz.-ú ingatlanja mögötti 6144/11 hrsz.-ú "kivett közforgalmi vasút" ingatlanból egy területrész értékesítését lehetővé tévő övezeti módosításra irányuló Településrendezési szerződést és Településtervezési szerződést megkösse úgy, hogy a tervezési díjat és a kapcsolatos járulékos költségeket teljes körűen 100%-ban a kezdeményezőnek kell megfizetnie.

A szerződések érintik a kezdeményezővel egy építési tömbben lévő 6143/1, 6143/5, 6143/8, 6143/9, 6143/10, 6143/18, 6143/22, 6143/23, 6143/24, 6143/25, 6143/28, 6143/29, 6143/31, 6143/33, 6143/34 hrsz.-ú beépített területeket, a 6143/13, 6143/17, 6143/26, 6143/27 hrsz.-ú út területeket, valamint a szabályozási tervlapok módosítása során a Budapesti út 46-50. mögötti 6597/1 hrsz.-ú közterületet, a Budapesti út 36. mögötti 6561/14 hrsz.-ú ipartelep, a Frigyes krt. 59-79. mögötti 0381/76 hrsz.-ú legelő művelési ágú ingatlant.

2. Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése az 1. pont szerinti településrendezési eszköz módosítás partnerségi egyeztetésének szabályait az alábbiak szerint határozza meg:

- a) Az egyeztetésben résztvevők (a továbbiakban: Partnerek):

- aa) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében felsorolt államigazgatási szervek,

- ab) a Nógrád Megyei Kormányhivatal közlekedési felügyelősége, népegészségügyi intézete, és a Salgótarjáni Járási Hivatal földhivatala,

- ac) Nógrád Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Elnöke,

- ad) Salgótarján közigazgatási területén működő közmű szolgáltatók, közút kezelő, állami erdészeti területek kezelője, nemzeti park területek kezelője,

- ae) önkormányzati igazgatási és építéshatósági iroda,

- af) a 6144/11 hrsz.-ú "kivett közforgalmi vasút", a síkűveggyári tömbben lévő 6143/1, 6143/5, 6143/8, 6143/9, 6143/10, 6143/18, 6143/22, 6143/23, 6143/24, 6143/25, 6143/28, 6143/29, 6143/31, 6143/33, 6143/34 hrsz.-ú beépített területek, a 6143/13, 6143/17, 6143/26, 6143/27 hrsz.-ú út területek tulajdonosa.

- b) A Partnerek tájékoztatásának módja:

- ba) az előzetes tájékoztatás papír alapú levelezéssel indul,

- bb) a véleményezési szakasz formája: elektronikus levelezés és a Partnerek kérése alapján a velük közösen kialakított időpontban és partneri résztvevőkkel egy személyes egyeztetési fórum az önkormányzat hivatalos helyiségében,

- bc) végső szakmai véleményezés formája: elektronikus és papír alapú kísérő levél és mellékelve a CD-re mentett dokumentáció,
- bd) elfogadási és hatályba-léptetési szakasz formája: elektronikus és papír alapú kísérő levél és mellékelve a CD-re mentett dokumentáció.
- c) A javaslatok, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módja:
  - ca) papír alapú és CD-re mentett egységes szerkezetbe foglalt dokumentáció,
  - cb) a dokumentáció az iratkezelés szabályát megállapító kormány- és önkormányzati rendelet alapján nem selejtezhető, 15 év után leltárba kerül.
- d) Az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolásának módja, a dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendje:
  - da) az el nem fogadott javaslatok, vélemények megtárgyalása egyezsége jutás céljából, írásos rögzítés
  - db) a véleményezésben részt vevő partnerek felé a lényegi információ megküldése elektronikus levelezésben,
  - dc) a partnerségi egyeztetés összes anyagának írásos rögzítése a Rendelet előírásainak megfelelően.
- e) Az elfogadott településrendezési eszközök nyilvánosságát biztosító intézkedések:
  - ea) a folyamat végén a közgyűlési döntés beterjesztése előtt a jogszabályoknak megfelelő társadalmasítás,
  - eb) a közgyűlés nyilvános ülésen tárgyalja az elfogadásra beterjesztett anyagot,
  - ec) elfogadást követően a jogszabályoknak megfelelő hatályba lépési intézkedések.

Határidő: 2013. március 7.

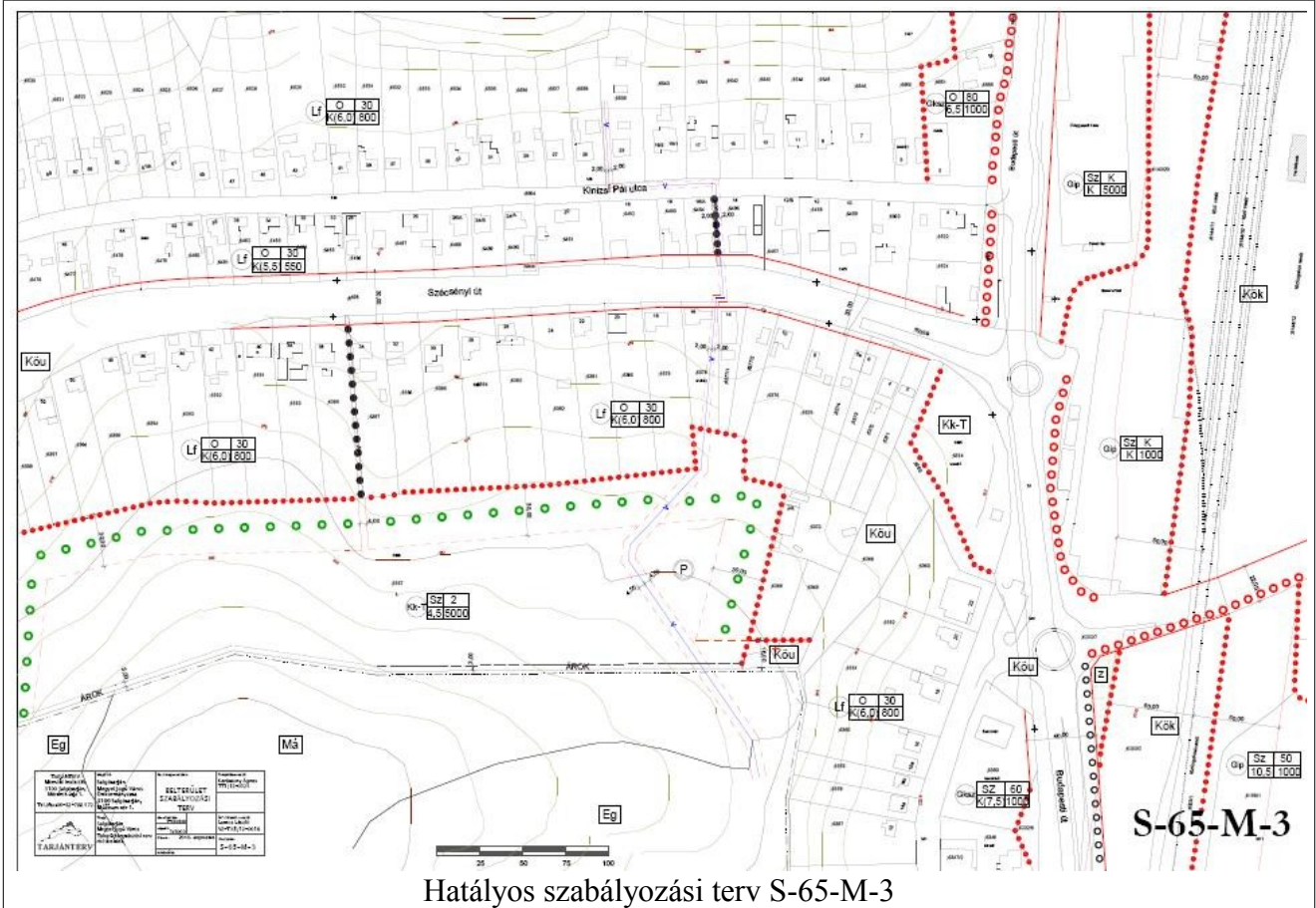
Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

Salgótarján, 2013. február 6.

Angyalné Wilwerger Józsa  
városi főépítész



Hatályos szabályozási terv S-61 M4



Hatályos szabályozási terv S-65-M-3

