



**Salgótarján Megyei Jogú Város  
Főépítésztől**

---

Szám: 1779 – 4 / 2013.

**Javaslat**

**Salgótarján Megyei Jogú Város Településrendezési Tervének  
a Salgótarján, Salgó út 46. 3130/4 hrsz. és környéke valamint a Zagyvai rakodó  
garázssor területét érintő módosítására**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének 260/2012.(XII.13.) Öh. számú határozata alapján, önkormányzatunk kezdeményezésére 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 településrendezési terv módosítása az alábbi területeket érinti:

- a Salgó út 46. sz. alatti ingatlant és környezetét,
- a Salgó út 52.szám alatti hőközpont után következő 3139 hrsz.-ú kolónia területet,
- a Salgó út 26.- 42. közti kolóniákat és a felette lévő elbontott Béke u. területet,
- a 3684 hrsz.-ú Zagyvai rakodó garázsterület megosztását, a kialakult utak és a garázsokhoz tartozó ingatlanterületek figyelembe vételével,
- az érintett szabályozási tervlapok korszerűsítését digitális alapon, a 2012. évi szabályozási jelkulcsokkal.

Részletes ismertetés: Az 1998. évi szabályozás szerint a Salgó út 46., 48. sz. alatti ingatlanok besorolása jelenleg Kisvárosias lakóterület, a vele szomszédos Salgó út 50. és az út északi oldalán soron következő ingatlanok a hőközpont telkéig kertvárosias lakóterületnek minősülnek. Ezen övezeti besorolások nem felelnek meg a jelenlegi hasznosításnak, a távlati fejlesztési elképzeléseknek, hiszen a terület az elhelyezkedésénél fogva nem kifejezetten lakóterület, hanem gazdasági terület.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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. A lakosság részéről a Zagyvai rakodót érintően volt érdeklődés, a személyes megbeszéléseken szóbeli tájékoztatást adtunk.

A határozati javaslat a Településszerkezeti Terv 2. szelvényű tervlapja módosítására irányul.

A rendelet tervezet a HÉSZ és mellékletét képező Szabályozási Terv 16. és 23. szelvényű tervlapja 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 módosítandó I/2-M-17 számú szerkezeti tervlap részletét az 1.ábra, a módosított I/2-M18 számú szerkezeti tervlap részletét a 2. ábra tartalmazza.

A módosítás 2013. április 30-án lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Határidő: 2013. április 30.

Felelős: Székyné dr. Sztrémi Melinda polgármester

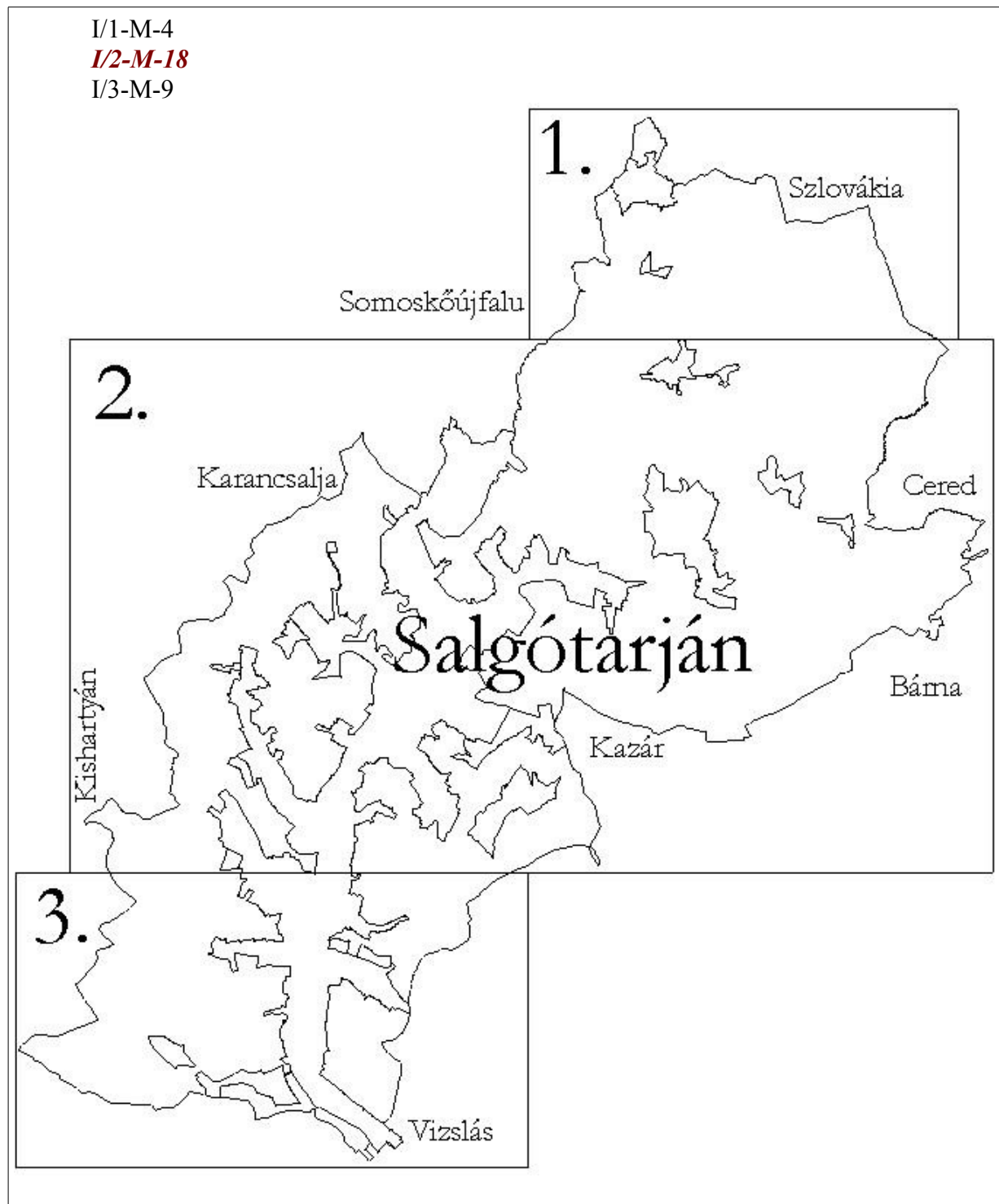
Salgótarján, 2013. március 11.

Angyalné Wilwenger Józsa  
városi főépítész

### Salgótarján Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervének módosításáról

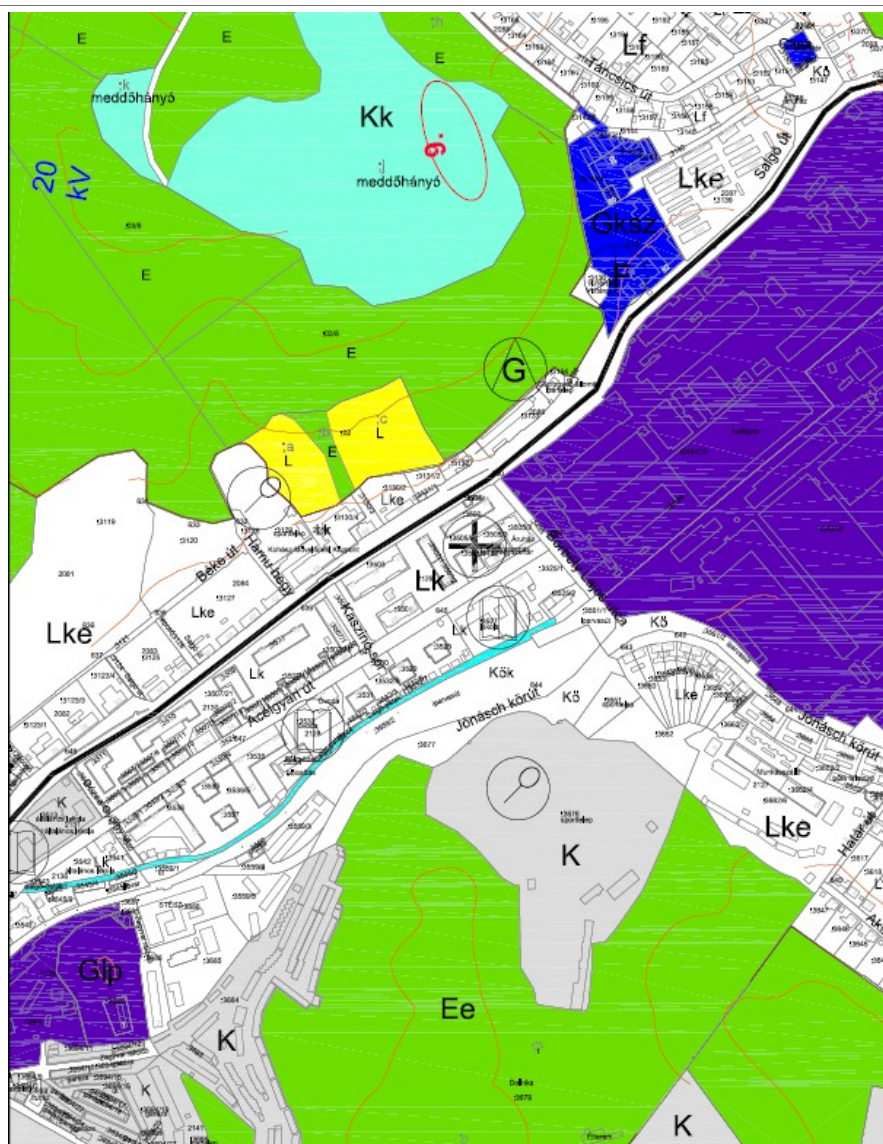
**Módosítás:** Az I. 1.-3.- szerkezeti tervlapokat tartalmazó ábrás bekezdésben az I/2-M-17 tervlap helyébe az I/2-M-18 tervlap lép az alábbiak szerint:

„I. 1-3. SZERKEZETI TERVLAPOK:

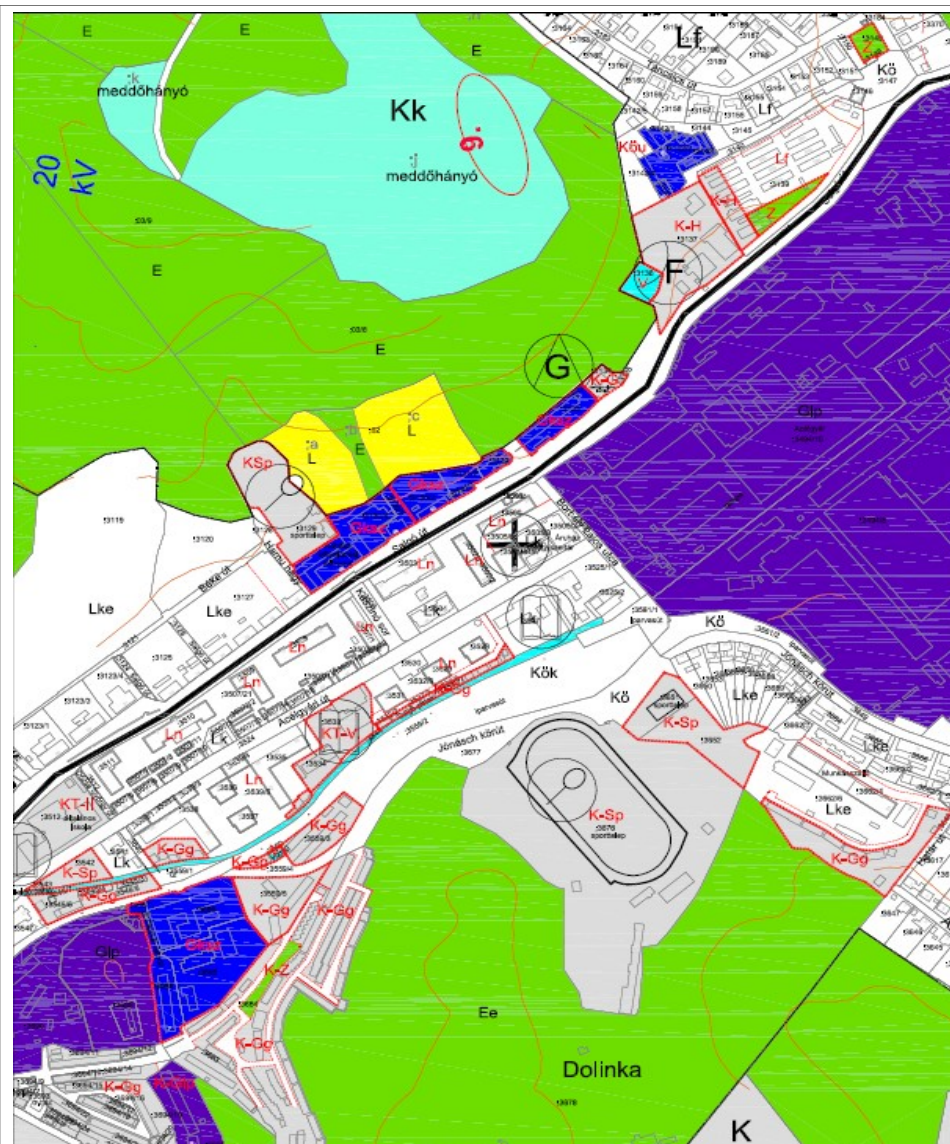


”





1. ábra: A módosítandó I/2-M-17 szerkezeti tervlap részlete



2. ábra: A módosított I/2-M-18 szerkezeti tervlap részlete

**Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének**  
**..../2013.(...) 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; Bükk Nemzeti Park Igazgatóság; Közép–Duna–Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség; Magyar Közút Nonprofit Zrt. Nógrád Megyei Igazgatósága; Nógrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Nógrád Megyei Önkormányzat Területfejlesztési Iroda; Nógrád Megyei Kormányhivatal Földhivatala Körzeti Földhivatal Salgótarján; Nógrád Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége; Nógrád Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága; Salgótarján Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Iroda véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

**1. §**

A HÉSZ 5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A beépítésre szánt terület általános és sajátos használatuk jellege szerint

a.) lakó

1. nagyvárosias lakó (NL, Ln)
2. kisvárosias lakóterület és lakópark (KL, Lk), (KL-LP, Lk-LP)
3. kertvárosias lakóterület és lakópark (KEL, KEL-LP, Lke)
4. falusias lakó (FL, Lf)

b.) vegyes

1. településközponti vegyes (TV, Vt)
2. központi vegyes (KV, Vk)

c.) gazdasági

1. kereskedelmi, szolgáltató (KG, Gksz)
2. ipari (IG, Gip)

d.) üdülő

1. üdülőházas (ÜÜ), (Üü)
2. hétvégi házas (HÚ), (Üh)

e.) különleges (K-Sp), (SZ) (KR), (K-S), (K), (G), (Gg), (K-Gg), (K-A),

*(K-E), (K-Mg), (K-G), (K-H), (KT-I, KT-II, KT-III, KT-IV, KT-V)*

területfelhasználási egységekre tagolt.”

**2. §**

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

„(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 <sup>2</sup>	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
Ln 6	Zárt sorú	450	K (80)	18,5	10
Ln 7	Zárt sorú	450	K (80)	15,0	10
<i>Ln 8</i>	<i>Szabadon álló</i>	<i>700</i>	<i>K (80)</i>	<i>18,5</i>	<i>10</i>

„

### 3. §

A HÉSZ 9. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az építési övezetek építési telkeit és a beépítés 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 %
KL	Szabadon álló	900	30	<12,50	20
Lk, KL	Szabadon álló	450	30	K (12,50)	20
KL-LP	Szabadon álló	2,2 ha	40	12,50	45
Lk	Szabadon álló	5000	30	<12,50	40
Lk/LP	Szabadon álló	5,5 ha	25	6	45
Lk-LP	Szabadon álló	1,40 ha	25	6	45
Lk	Szabadon álló	1200	45	12,5	40
<i>Lk</i>	<i>Szabadon álló</i>	<i>450</i>	<i>60</i>	<i>12,5</i>	<i>40</i>
<i>Lk</i>	<i>Szabadon álló</i>	<i>450</i>	<i>60</i>	<i>7,5</i>	<i>40</i>



KL	Oldalhatáron álló	700	30	7,5	20
Lk	Csoportos	600	45	6	20

A kialakult helyzet kivételével a minimális telekszélesség 18,0 m.”

#### 4. §

A HÉSZ 24. § címe helyébe a következő cím lép:

„Különleges terület

K-Sp, SZ, KR, K-S, K, K-A, K-E, K-Mg, *K-G, K-H, KT-I, KT-II, KT-III, KT-IV, KT-V* jelű”

#### 5. §

A HÉSZ 24. § (2) bekezdése a következő m) és n.) pontokkal egészül ki:

„(24. § (2) A Szabályozási Terv különleges területnek minősíti:)

*m.) a távhőszolgáltató központ területét (K-H),*

*n) a gázfogadó üzemi területet (K-G)”*

#### 6. §

A HÉSZ 24. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Az épületek elhelyezésére építési telkeket kell kialakítani. A telkek méreteit és a beépítési feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

Az építési telkek						
Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb terület ha, m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettsége %	Megengedett legnagyobb építménymagasság m	Legkisebb zöld felület %	Ingtatlan helye, helyrajzi száma
K-Sp	Szabadon álló	3 ha	15	7,5	50	Camping út hrsz. 2435
K-Sp	Szabadon álló	3 ha	15	12,5	50	Kassai sor hrsz. 1877
<i>K-Sp</i>	<i>Szabadon álló</i>	<i>1,5 ha</i>	<i>15</i>	<i>12,5</i>	<i>50</i>	<i>Jónásch crt. 1/A hrsz. 3676, 3652,</i>
K-Sp	Szabadon álló	1,5 ha	15	7,5	50	Munkás út hrsz. 4567/1,2
K-Sp	Szabadon álló	1 ha	30	6,50+Sz*	50	Ponyi-Kisszállás, Építők u. hrsz. 0179/15-16 egy része Lovarda
K-Sp	Szabadon álló	5000 m <sup>2</sup>	15	4,5	50	Camping út hrsz. 2432/7, Petőfi út hrsz. 354, Hősök út vége hrsz. 6902, Somlyó út 4931/1, 4931/2, <i>Hamuhegy út hrsz. 3129</i>
<i>K-Sp</i>	<i>Szabadon álló</i>	<i>1000 m<sup>2</sup></i>	<i>10</i>	<i>4,5</i>	<i>50</i>	<i>Acélgyári út 31.melletti sportudvar hrsz. 3542</i>
K-S1	Szabadon álló	4 ha	40	12,0	40	Camping út hrsz. 2429. Tóstrand
K-S2	Szabadon álló	3000 m <sup>2</sup>	40	12,0	40	Camping út hrsz. 2415 Tóstrandí Vízi-színpad
SZ	Szabadon álló	4 ha	15	7,5	50	Sugár út hrsz. 5861/2
KR	Szabadon álló	2000 m <sup>2</sup>	40	T*	50	Tarjáni út hrsz. 3493/15 és

						0221
K	Szabadon álló	6,0 ha	10	4,5	50	Baglyas hrsz. 35/7
K	Szabadon álló	2000 m <sup>2</sup>	30	12,50	50	Gedőc-tető hrsz. 07 Csillagvizsgáló
K-A	Szabadon álló	5000 m <sup>2</sup>	15	7,50	40	Autóbusz pu. Bajcsy-Zs. út hrsz. 1773/1
K-Mg	Szabadon álló	2000m <sup>2</sup>	20	6,5	40	Csókás puszta állattartó területek
<i>K-H</i>	<i>Szabadon álló</i>	<i>5000m<sup>2</sup></i>	<i>40</i>	<i>12,50</i>	<i>40</i>	<i>Távhő Salgó út 52.</i>
<i>K-G</i>	<i>Szabadon álló</i>	<i>500 m<sup>2</sup></i>	<i>40</i>	<i>4,50</i>	<i>40</i>	<i>Gázfogadó Salgó út 52.</i>

T\* = Krematórium technológiailag szükséges magassága.

Sz\* = Szélerőmű melynek magassága legfeljebb 10,0 m.”

### 7. §

A HÉSZ 24/B. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A G, Gg, K-Gg övezet beépítési feltételeit az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési telek					
Övezet i jele	Beépítés módja	Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettség %	Megengedett legnagyobb építménymagasság m	Legkisebb zöldfelület %*
G, Gg, K-Gg	Szabadon álló sorgarázs tömb	200 m <sup>2</sup>	40	4,5	40
<i>K-Gg</i>	<i>Zárt sorú</i>	<i>200 m<sup>2</sup></i>	<i>K (40)</i>	<i>4,5</i>	<i>40</i>
<i>K-Gg</i>	<i>Szabadon álló</i>	<i>100 m<sup>2</sup></i>	<i>40</i>	<i>4,5</i>	<i>40</i>

”

### 8. §

A HÉSZ 24/E. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az övezetben a beépítés feltételeit az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítés módja	Legkisebb terület m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettség %	Megengedett legnagyobb építménymagasság m	Legkisebb zöldfelület %*
KT-II	Szabadon álló	5000	35	12,5	40
KT-III	Szabadon álló	3500	35	12,5	40
KT-IV	Oldalhatáron álló	2000	35	7,5	40
<i>KT-V</i>	<i>Oldalhatáron álló</i>	<i>900</i>	<i>35</i>	<i>7,5</i>	<i>40</i>

\*”

### 9. §



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

**10. §**

Hatályát veszíti a HÉSZ 24/C. §-(2) bekezdés első francia bekezdése.

**11. §**

Ez a rendelet 2013. április 30. napján lép hatályba.

**12. §**

A 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 ..../2013.(...) önkormányzati rendelethez

Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 15/1998. (VI.15.)Ör. sz. rendelet (továbbiakban: HÉSZ) módosítása a Salgó úti, Acélgyári úti és Zagyvai-rakodó területét érintő változásokat vezeti át a szabályozási tervlapokon.

## **Részletes indokolás**

### **1. §-hoz**

Ezen szakaszban a beépítésre szánt területek felsorolása egészül ki egyes különleges területekkel.

### **2. §-hoz**

Ezen szakaszban a nagyvárosias lakóterületek táblázata kiegészül a Salgó út 25-27. alatti meglévő 5-lakószines társasházra vonatkozó szabályozással.

### **3. §-hoz**

Ezen szakaszban a kisvárosias lakóterületek táblázata kiegészül az Acélgyári út 26-62. szám alatti épületekre vonatkozó szabályozással.

### **4 - 5. §-hoz**

Ezen szakaszban a Különleges beépítésre szánt területek címe és felsorolása egészül ki a távhő és a gázfogadó területekkel.

### **6. §-hoz**

Ezen szakaszban a különleges beépítésre szánt területek táblázata kiegészül a távhőszolgáltató központra, gázfogadó területre vonatkozó szabályozással, a sportpályák felsorolása kiegészül a Salgó út 46. mögött a Hamuhegy útról megközelíthető tenispályával, az acélgyári iskola sportudvar területével, és az acélgyári atlétikai pálya övezete a meglévő főépület magassága miatt módosul.

### **7. §-hoz**

Ezen szakaszban a különleges beépítésre szánt területek garázsokra vonatkozó táblázata egészül ki a a Zagyvai-rakodón található garázssorok és kiszolgáló útjai szabályozásával.

### **8. §-hoz**

Ezen szakaszban a különleges beépítésre szánt intézményi területekre vonatkozó táblázat egészül ki az Acélgyári út 61., 63. szám alatti óvoda- és bölcsőde épületekre vonatkozó szabályozással.

### **9. §-hoz**

Ezen szakaszban a rendelet mellékletei közül módosul a HÉSZ 2. számú mellékletben lévő Belterületi Szabályozási tervek közül az S-16-M és S-23-M számú tervlap.

### **10. §-hoz**

Ezen szakaszban hatályon kívül helyezzük a korábbi rendeletünkkel funkciójában módosított "Csókáspuszta" területét (technikai sport területről).

### **11 - 12. §-okhoz**

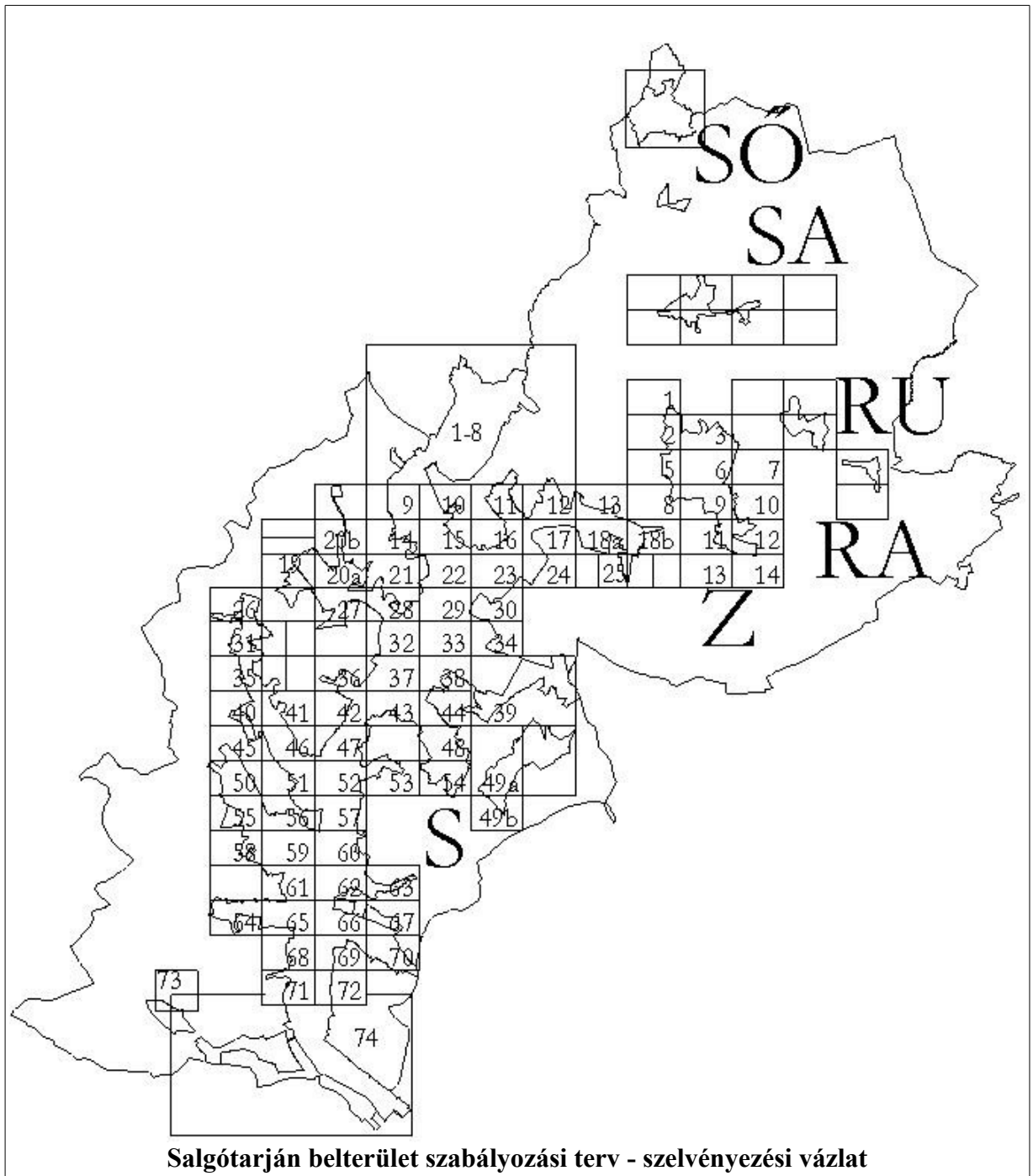
A rendelet hatályba léptető rendelkezéseit tartalmazza.

Melléklet a .../2013.(...) önkormányzati rendelethez  
 „2. sz. melléklet a 15/1998.(VI.15.)Ör. sz. rendelethez”

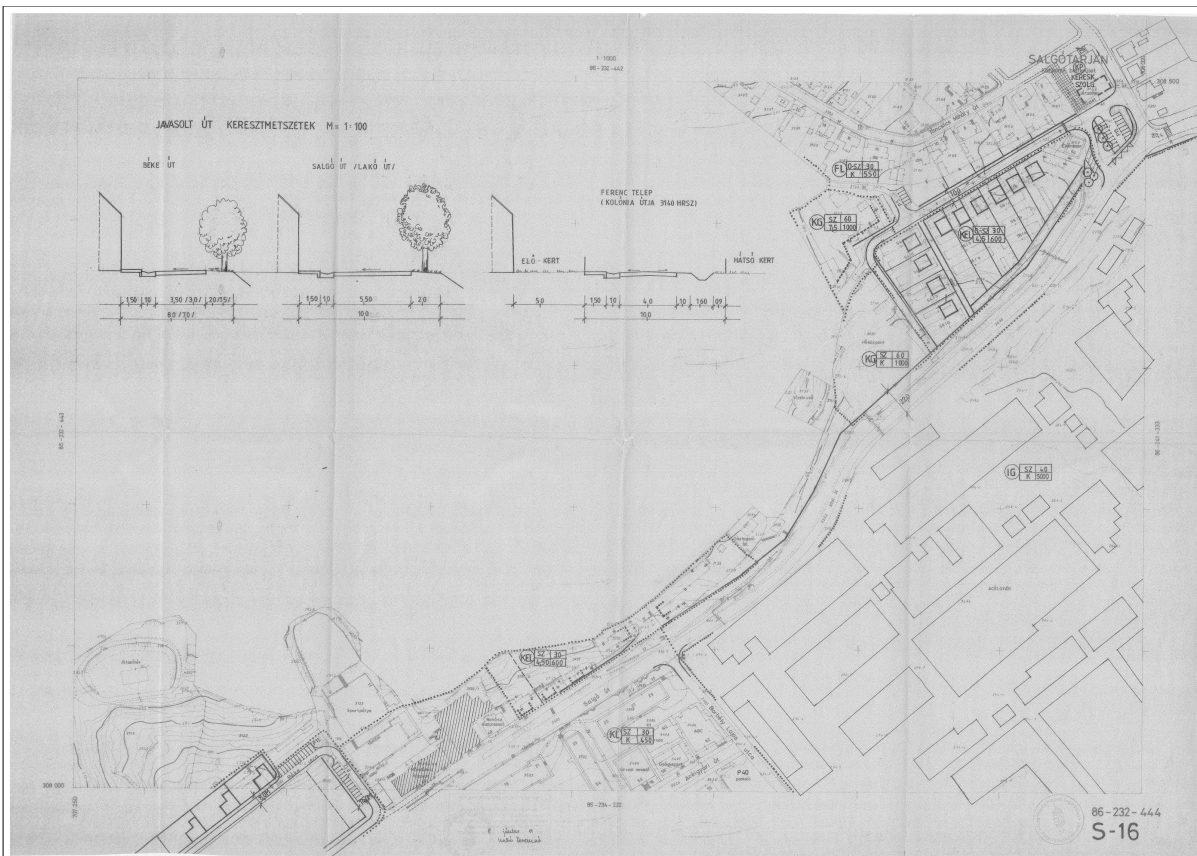
**Szabályozási Terv (tervjegyzék)**  
**Belterület szabályozási terve**

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

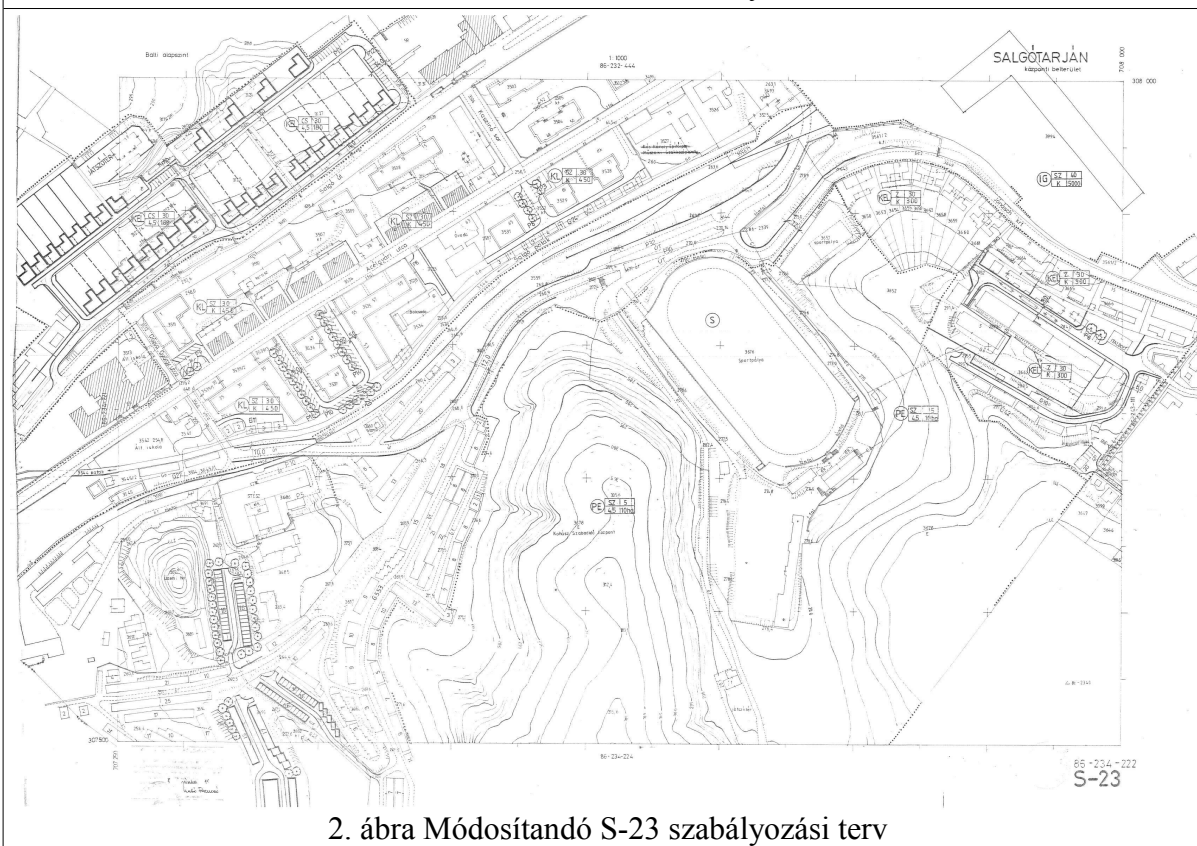
<b>Salgótarján m = 1:1.000, 1:2000, 1:4000</b>		
S - 1-8-M-1	S - 30	S - 51 - M-2
S - 9 - M-2	S - 31	S - 52 - M-3
S - 10 - M	S - 32 - M-4	S - 53
S - 11	S - 33 - M-2	S - 54 - M-1
S - 12	S - 34 - M	S - 55
S - 13 - M-1	S - 35	S - 56 - M
S - 14	S - 36 - M	S - 57 - M-3
S - 15 - M	S - 37 - M-2	S - 58
<i>S - 16 - M</i>	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
<i>S - 23 - M</i>	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



”

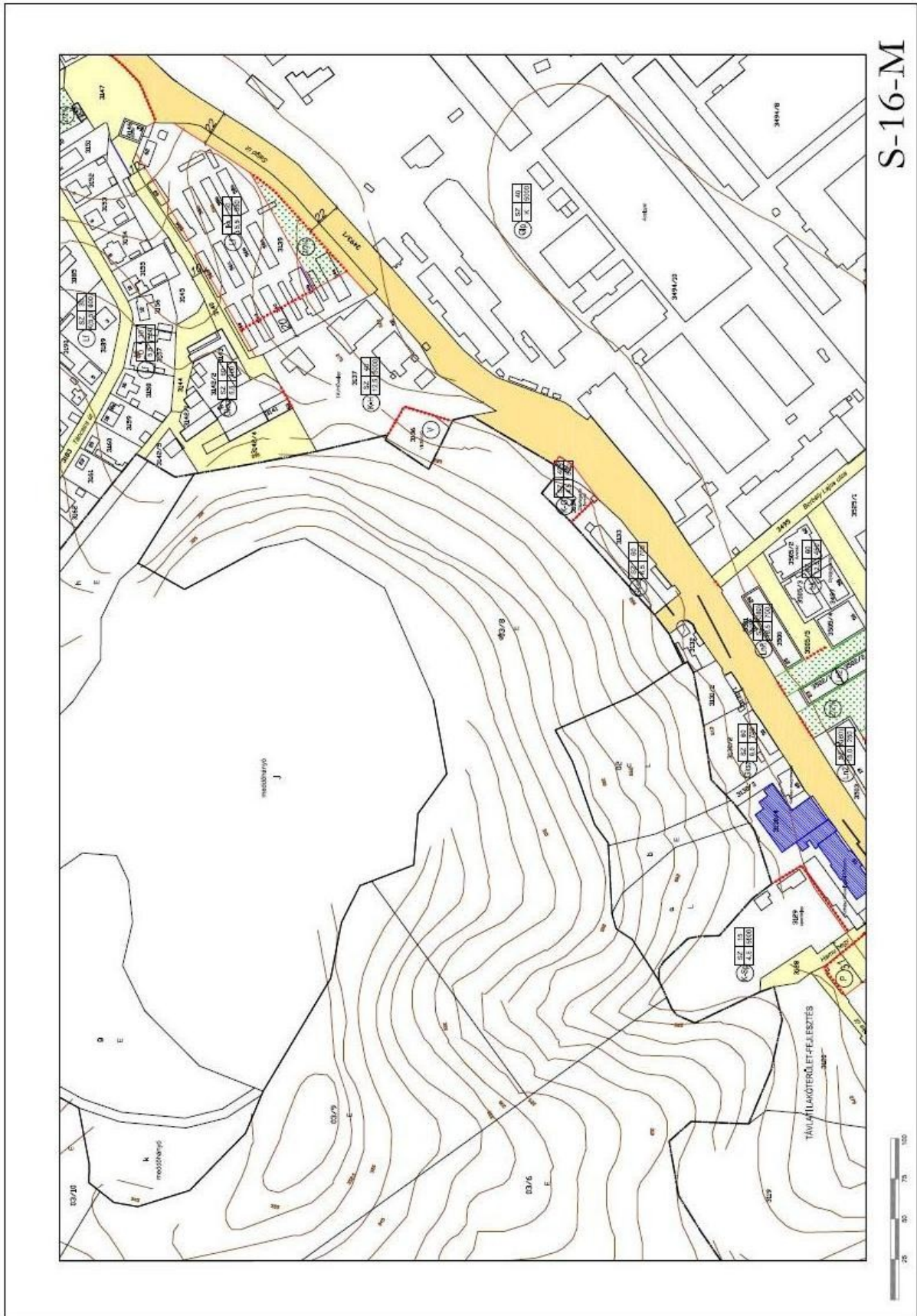


1. ábra Módosítandó S-16 szabályozási terv



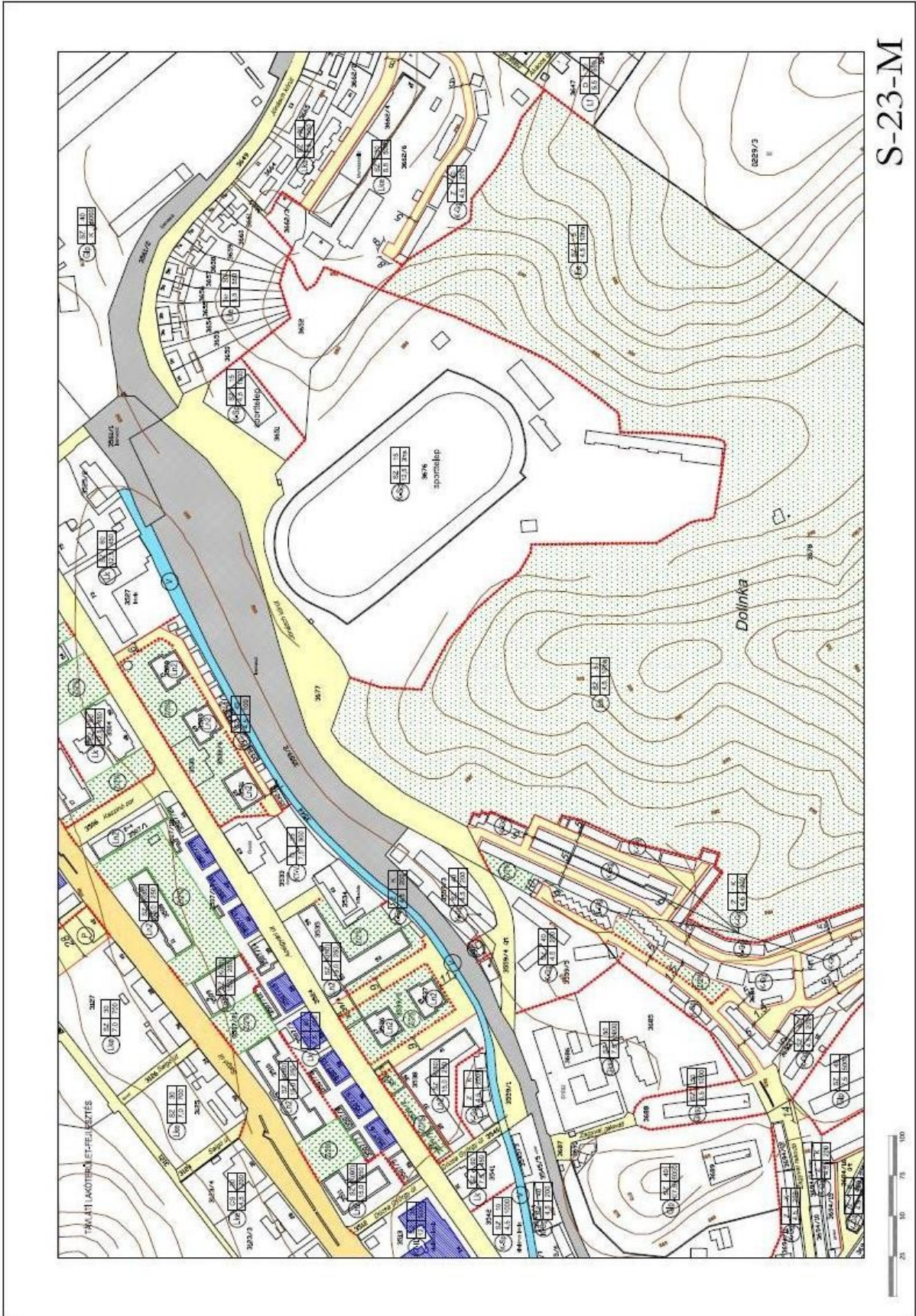
2. ábra Módosítandó S-23 szabályozási terv





3. ábra Módosított S-16-M jelű szabályozási terv





4. ábra Módosított S-23-M jelű szabályozási terv

Előzetes hatásvizsgálati lap

a rendelet-tervezet címe:

**Javaslat**

**Salgótarján Megyei Jogú Város Településrendezési Tervének  
a Salgótarján, Salgó út 46. 3130/4 hrsz. és környéke valamint a Zagyvai rakodó  
garázssor területét érintő módosítására**

az előterjesztő neve, beosztása:

Angyalné Wilwerger Józsa főépítész

készült:

a Közgyűlés 2013. március 28-i ülésére

**Előzetes hatásvizsgálat:**

- 1. Társadalmi hatások:** A településrendezési terv módosítása az 1998-ban megalkotott rendelet egyes területeket érintő szabályozási elképzeléseinek időszerű változtatási igényének felel meg. Az acélgyár munkahelyteremtő befolyása csökkent, ami a korábbi lakóterületi fejlesztésekre hatással van. A Salgói úton a régi kultúrotthon szerepe megváltozott. A Zagyvai rakodón lévő sorgarázs területek telekalakításának rendezése évek óta várat magára, a telekalakításra, ezzel a tulajdonviszonyok rendeződésére a szabályozási terv módosítása lehetőséget teremt.
- 2. Gazdasági hatások:** A Salgói út 46. és környéke területhasználatának módosítása munkahely teremtést eredményez.
- 3. Költségvetési hatások:** az önkormányzat költségvetésére közvetlen hatása nincs.
- 4. Környezeti és egészségi következmények:** a településrész társadalmi jó közérzetének kialakíthatósága
- 5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** nincs
- 6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, illetve a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** Az önkormányzati rendelet megalkotása szükséges a szabályozási tervek módosítása miatt, a magasabb-rendű jogszabályoknak megfelelően.
- 7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** Nem jelent új személyi anyagi feltételeket.
- 8. Utólagos hatásvizsgálat:**  
Javasolt-e a rendelet utólagos hatásvizsgálata? Nem  
Amennyiben igen, ennek időpontja:  
Amennyiben nem, rövid indokolás: Magasabb-rendű jogszabályok írják elő

Dátum. 2013. március 11.

Az előzetes hatásvizsgálati lapot kitöltötte: Angyalné Wilwerger Józsa  
Jóváhagyta: Lőrincz Gyula irodavezető

**Előzetes hatástanulmány**  
Készült a Közgyűlés 2013. március 28-i ülésére

**Javaslat**

**Salgótarján Megyei Jogú Város Településrendezési Tervének  
a Salgótarján, Salgó út 46. 3130/4 hrsz. és környéke valamint a Zagyvai rakodó  
garázssor területét érintő módosítására**  
(előterjesztés címe)

Angyalné Wilwerger Józsa városi főépítész  
(előterjesztő neve, beosztása)

A rendelet-tervezet a 16. és 23. szelvényű szabályozási tervlapokon, az alább részletezettek szerint több két módosítási területet jelöl ki.

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.

**Részletes ismertetés:**

**Salgó út 46. sz. alatti ingatlant és környezete:**

*A módosítással érintett terület jelenlegi területfelhasználása, övezeti besorolása:*

Az 1998. évi szabályozás szerint a Salgó út 46., 48. sz. alatti ingatlanok besorolása Kisvárosias lakóterület, a vele szomszédos Salgó út 50. és az út északi oldalán soron következő ingatlanok a hőközpont telkéig kertvárosias lakóterület. Ezen övezeti besorolások nem felelnek meg a jelenlegi hasznosításnak, a távlati fejlesztési elképzeléseknek, hiszen a terület az elhelyezkedésénél fogva nem kifejezetten lakóterület, hanem gazdasági terület.

*A módosítás célja:*

A területet olyan övezetbe sorolni, mely megfelel a jelenlegi területfelhasználásnak. Parkoló terület kialakítás lehetőségének megteremtése.

*A módosítás leírása:*

A terület lakóterületből kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe kerül besorolásra. Parkolóterület kerül kijelölésre a Hamu hegy u. sarki első kolóniaház (Salgó út 42.) ingatlanán. Más területen parkolóterület kialakítása a terepadottságok miatt nem megoldható, a tulajdonos kérésére történik a módosítás.

*A módosítás hatása:*

A területfelhasználási változás nem eredményez változást tekintve, hogy a jelenlegi területfelhasználás megegyezik a módosított területfelhasználással.

**A Salgó út 52.szám alatti hőközpont után következő 3139 hrsz.-ú kolónia területe:**

*A módosítással érintett terület jelenlegi területfelhasználása, övezeti besorolása:*

A terület jelenleg kertvárosias lakóterületnek van szabályozva, a Távhő területe pedig kereskedelmi gazdasági területnek.

*A módosítás célja:*

Lehetőséget biztosítani a TÁVHŐ területének fejlesztésére (tekintve, hogy annak beépítettsége a határon mozog) a 3139 hrsz.-ú terület bevonásával. A 3139 hrsz.-ú terület megmaradó részét lakóterület céljára kialakítani, lakóterület ideális beépíthetőségének megteremtésével. A területet határoló utcák szabályozási szélességének növelése.

*A módosítás leírása:*

A módosítás során változik a 3139 hrsz.-ú lakóterület területfelhasználása kertvárosiasról falusias lakóterületre. A TÁVHŐ-telep bővíthetősége érdekében a 3139 hrsz.-ú területből

20 méter szélességű sáv leválasztásra kerül és a TÁVHŐ telep övezetébe kerül. A TÁVHŐ telep kereskedelmi gazdasági területből Különleges területbe kerül átsorolásra. A nagy-kiterjedésű gazdasági terület inkább különleges területfelhasználási besorolásnak felel meg, mint a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területnek. Változik a 3142/4 hrsz.-ú terület besorolása is, kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület helyett közterületi besorolást kap. A 3139 hrsz.-ú terület megmaradó részén falusias lakóterület kerül szabályozásra, ikres beépítést lehetővé téve. A 3139 hrsz.-ú terület a Salgó út felől erősen lejtős, így az út mentén a lejtős részen, mely beépítésre alkalmatlan terület zöldterület kerül kijelölésre. A területet északról határoló meglévő feltáró út szabályozási szélessége 5-6 méterről 10,0 m-re változik.

A módosítás hatása:

A módosítás hatására a TÁVHŐ fejlesztése, és a mellette lévő 3139 hrsz.-ú terület lakóterületként történő hasznosítása megoldhatóvá válik.

**A Salgó út 26.- 42. közti kolóniákat és a felette lévő elbontott Béke u. területe**

A módosítással érintett terület jelenlegi területfelhasználása, övezeti besorolása:

A terület jelenleg kertvárosias lakóterületként van szabályozva, telekalakítási és épületelhelyezési kötelezéssel.

A módosítás célja:

A lakóterület beépítési módjának, és megengedett legnagyobb építménymagasságának megváltoztatása, a köztételek feloldása, a szabályozás rugalmasabbá tétele. A meglévő épületeknek megfelelőbb szabályozás kialakítása.

A módosítás leírása:

A Salgó út 26-42. sz. alatt lévő kolónia övezeti paraméterei változnak, Az övezet építési paraméterei csoportos beépítésről szabadon-álló beépítésűre, 4,5 m-ről 7,0 m-es megengedett építménymagasságra változnak. Törlésre kerülnek a berajzolt javasolt telekalakítások és épület elhelyezési ábrázolások. A Béke út feletti terület szabályozatlan területté változik távlati lakóterület-fejlesztésnek tartalékot hagyva.

A módosítás hatása:

A módosítás hatására a terület beépíthetősége szabadabbá válik a hatályos terven berajzolt telekalakítási és épület elhelyezési előírások feloldódna. A Béke út felső részének beépíthetősége megmarad, azonban a terv jelzi, hogy a terület távlati fejlesztési célterület.

**A 3684 hrsz.-ú Zagyvai rakodó garázsterület környezete**

A módosítással érintett terület jelenlegi területfelhasználása, övezeti besorolása:

A terület jelenleg szabályozatlan, a valóságban garázs-telep helyezkedik el rajta.

A módosítás célja:

A valóságnak megfelelő állapot feltüntetése, annak megfelelő szabályozás kialakítása.

A Zagyvai rakodó garázsterület megosztása, a kialakult utak és a garázsokhoz tartozó ingatlanterületek figyelembe vételével.

A módosítás leírása:

A 3684 hrsz. tömbjében a meglévő utak mentén 5 m széles közterületek (közlekedési területek) kerülnek a szabályozási terven feltüntetésre, zöldterületekkel együtt.

Az előzetes hatásvizsgálati tanulmányt készítette: Angyalné Wilwerger Józsa

Jóváhagyta: Lőrincz Gyula irodavezető

Salgótárján, 2013. 03. 11.