



**Salgótarján Megyei Jogú Város
Főépítésze**

Szám: 22417 / 2017

**Javaolat
a településrendezési eszközök módosítása véleményezési szakaszának lezárására
a 6082 hrsz.-ú ingatlant és környékét érintően**

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 123/2017. (VI. 27.) határozatával döntést hozott a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárás megindításáról a Salgótarján, 6082 hrsz.-ú, Csokonai út - Rákóczi út közötti területet és környékét érintően, valamint hibajavítások átvezetésére.

Az eljárást a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: az Eljr.) 32. § (1) bekezdése a) pontja alapján teljes eljárásban folytatjuk le.

A módosítás témái:

1. A STOP.SHOP STARJÁN Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság mint kezdeményező kapubehajtó létesítését tervezi a tulajdonában álló, Salgótarján, 6074/4 hrsz.-ú kivett ipartelep megnevezésű ingatlan a 4103/6 hrsz.-ú országos közút megnevezésű ingatlan (Rákóczi út) felől történő megközelítése érdekében, a tulajdonában álló 6088/2 hrsz.-ú és az Önkormányzat tulajdonában álló 6082 hrsz.-ú ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) keresztül. Az Ingatlanon vízelvező árok húzódik, és az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába tartozik. Az Ingatlan funkciójának és forgalomképességének megváltoztatásához a településrendezési eszköz módosítása szükséges, gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezetbe sorolás céljából. A szomszédos keskeny 6081 hrsz.-ú, magántulajdonban lévő, kivett beépítetlen terület a Csokonai út 11. lakóövezetébe kerül.

2. Hibajavítások:

a) A településszerkezeti tervben és szabályozási tervben tervezett hibajavítások:

- a Zrínyi Miklós – Báthory István úti lakóövezet helyes jelölése,
- a Petőfi úti templom övezetének helyes jelölése,
- a Tanács úti Ln övezet helyes jelölése.

b) A helyi építési szabályzat szövegének hibajavításai: gépkocsitároló építés egyértelműsítése 17. § (5) bekezdésben és a 33. § (1) bekezdés pontosítása.

Az államigazgatási szervek felé az előzetes megkeresést 2017. augusztus 7-én, a véleményezési tervdokumentációt a 2017. szeptember 25-én küldtük ki. A társadalmi egyeztetés a 2017. szeptember 19-én megtartott lakossági fórumon és a város honlapján közzétett társadalmi hirdetések útján történt meg.

A beérkezett véleményeket az 1. melléklet ismerteti.

Az Eljr. 39. § (2) bekezdése értelmében a véleményezési szakasz lezárásához közgyűlési döntés szükséges.

A határozati javaslat a településrendezési eszközök módosítása véleményezési szakaszának lezárására irányul.

Tisztelt Közgyűlés!

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

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Salgótarján, Csokonai út – Rákóczi út közötti 6082 hrsz.-ú ingatlant és környékét érintő, valamint hibajavítások átvezetését tartalmazó településrendezési eszközök módosításának véleményezési szakaszában beérkezett véleményeket az 1. melléklet szerint megismerte, azokat elfogadja, és javasolja a polgármesternek, hogy záró szakmai véleményezésre az állami főépítésznek küldje meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Fekete Zsolt polgármester

Salgótarján, 2017. november 14.

Angyalné Wilwerger Józsa
városi főépítész

**A beérkezett vélemények és a válaszok ismertetése
a településrendezési eszközök módosítása során**

Salgótarján 6082 hrsz. és környékét, valamint hibajavítások átvezetését érintően

1. Nógrád Megyei Kormányhivatal Domonkos György állami főépítész összegezve felsorolja a szabályozást érintő főbb kérdéseket:

A módosítás témái:

1. A STOP SHOP STARJÁN Kft. kapubehajtó létesítését tervezi a tulajdonában álló 6074/4 hrsz.-ú telke és a Rákóczi út között. A kapubehajtó csak a jobbra kisívű bekanyarodást tenné lehetővé, a telek fő megközelítése továbbra is a Csokonai út felől történik. A Rákóczi út és a 6074/4 hrsz.-ú között található egy saját tulajdonú telek (6088/2 hrsz.) és egy önkormányzati tulajdonú telek (6082 hrsz.) Az önkormányzati tulajdonú telek megvásárlása végett a beruházó előszerződést kötött. Ahhoz, hogy a tárgyi teleknek közvetlen útkapcsolata legyen szükséges, hogy a közbenső két telek is gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználási egységbe kerüljön. Ugyanakkor a szomszédos keskeny 6081 hrsz.-ú, magántulajdonban lévő, kivett beépítetlen terület a tényleges használatnak megfelelően hozzacsatlódná a Csokonai út lakóövezetéhez.

2/a. Hibajavítások: a Zrínyi Miklós – Báthory István úti lakóövezet helyes jelölése (Zkk→Ln), a Petőfi úti templom övezetének helyes jelölése (Zkk→Vi), a Tanács úti Ln övezet helyes jelölése (Kö→Ln).

Szakmai vélemény:

A tervezési munkát Lautner Emőke településtervező készítette, amely megfelel a szakmagyakorlási tevékenységről szóló kormányrendeletnek.

A közgyűlés határozatban döntött a módosítás indításáról /123/2017.(VI. 27.)/, a partnerségi egyeztetés szabályairól /11/2017.(III.7.)/, a közgyűlési döntéseket főépítész készíti elő.

1.A Településszerkezeti Terv (TSZT) módosítására vonatkozóan megállapította, hogy a a meghatározó műszaki infrastruktúra nem változik. A Csokonai út melletti STOP SHOP bevásárló központ megközelítése érdekében tervezett módosításokkal kapcsolatban felhívja a figyelmet a **vízügyi hatóságok előírásainak betartására, a vízlefolyás és a parti sávok tisztíthatóságának biztosítására**, a szabályozási terven az ezzel kapcsolatos előírások megtételére. Válasz: a vízügyi előírásokat betartjuk, a szerkezeti terven jelölésre kerül a telek be nem építhető vízgazdálkodással érintett része.

A Zrínyi Miklós-Báthory úti lakóövezet helyes jelölésével kapcsolatban semmilyen szempontból nem tartja célszerűnek, hogy a közparkként működő Báthory tér is átsorolásra kerüljön Zkk területfelhasználási egységből Ln-be. Válasz: a közparki terület marad Zkk övezetben, a hibás jelölés kijavításra kerül.

A jóváhagyásra kerülő Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítására vonatkozóan: A HÉSZ érdemi előírásai nem módosulnak, a HÉSZ továbbra is összhangban van a TSZT-vel. A szabályozási tervlapok tekintetében a Csokonai út melletti STOP SHOP területtel tervezett változtatással kapcsolatban szükségesnek tartja a telken belüli építési hely feltüntetését. Válasz: a szabályozási terven jelölésre kerül a telek be nem építhető vízgazdálkodással érintett része. A 6074/4 hrsz.-ú ingatlan érvényes építési engedéllyel rendelkezik, a 6082 hrsz.-ú árok és 3,0-3,0 méteres parti sávja biztosítása céljából jelölni fogjuk az építési helyet a 6074/4, 6088/2 hrsz.-ú ingatlanokon.

A Zrínyi Miklós-Báthory úti lakóövezet helyes jelölésénél a TSZT-re vonatkozó véleményét értelemszerűen ki kell terjeszteni szabályozási tervlapokra is. Válasz: a településszerkezeti és a szabályozási terv összhangját biztosítani fogjuk.

Az alátámasztó munkarészben a tervező nyilatkozata megfelelő a térségi övezetek és infrastruktúra hálózatok tekintetében. A biológiai aktivitásérték nem csökken, tekintetbe véve a tervező számítását, mely szerint a településrendezési terv készítésekor a tervezett

növekményt rögzítették. A szükséges alátámasztó munkarészek elkészültek. A tervezett módosítás a kulturális örökségvédelem érdekeit nem sérti, az örökségvédelmi hatástanulmány a korábbi módosításkor elkészült, a jelen módosítás változtatást nem tartalmaz. Új környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek

A TSZT-vel és a szabályozási tervlapokkal kapcsolatos észrevételek szerinti kijavítással nem kifogásolja

A dokumentálás tekintetében a véleményezési szakasz lezárásához a véleményezési eljárás során beérkezett véleményeket tömören ismertetni kell a képviselő testülettel. Indokolt a tételes, szakmai magyarázattal ellátott válaszok összeállítása a főépítész által.

2. Bükki Nemzeti Park Igazgatóság: A tervezési területek országos jelentőségű védett természeti terület és Natura 2000 terület, az országos ökológiai hálózat övezetei és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek által nem érintettek. Az adott területen egyedi tájérték, a törvény erejénél fogva védelem alatt álló természeti érték, természeti terület, természeti emlék jelenlétéről nincs tudomása. A tervezési területekre tervezett területfelhasználási és szabályozási módosításokkal, pontosításokkal szemben táj- és természetvédelmi szempontból nem emel kifogást.

3. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály fenntartja előzetes levelében leírt véleményét, kifogást nem emel. Előzetes tájékoztatásban ismertette, hogy a módosítás alá vont területek kormányrendeletben kijelölt vízbázist nem érintenek. Az egyes konkrét létesítmények tervezésekor be kell tartani a vízjogi létesítési, ivóvíz-, szennyvíz-, csapadékvíz hálózat-építési jogszabályokat. Felhívta a figyelmet, hogy a 6082 hrsz.-ú ingatlant, ahol a vízelvezető árok húzódik, az ingatlant és parti sávját célszerű vízgazdálkodási övezetbe sorolni. *Válasz: a 6082 hrsz.-ú árok és 3,0-3,0 méteres parti sávja biztosítása céljából jelölni fogjuk az építési helyet a 6074/4, 6088/2 hrsz.-ú ingatlanokon.*

4. Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság fenntartja előzetes levelében leírt véleményét, a következő kiegészítések mellett: A tervezett módosítások érintik a Salgótarján 6082 hrsz.-ú ingatlant, amely nyilvántartásuk és a megküldött véleményezési tervdokumentáció szerint árok. A jelenleg közterületként nyilvántartott árok területfelhasználási módosítása (GKSZ) ellen kifogást nem emel, a vízelvezető funkció és a szakfeladatok ellátását biztosító 3,0-3,0 m parti sáv megtartásával

Válasz: a 6082 hrsz.-ú árok és 3,0-3,0 méteres parti sávja biztosítása céljából jelölni fogjuk az építési helyet a 6074/4, 6088/2 hrsz.-ú ingatlanokon.

5. Nógrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság felhívta a figyelmet arra, hogy épületek tekintetében be kell tartani az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló BM rendeletet az épületek elhelyezkedése, alapterületi nagysága, közmű ellátottsága szempontjából. A tűzoltási felvonulási területet biztosítani szükséges. A mértékadó tűzszakaszhoz szükséges oltóvíz mennyisége biztosítandó. A tűzcsapok feleljenek meg az előírásoknak. A tűz áttérjedésének korlátozására és az épületből menekülő, menekítendő személyek biztonságos helyre történő távozására az építmények közötti tűztávolságot biztosítani kell. A hirtelen lezúduló, nagy mennyiségű csapadékvíz elvezetéséről, az esetlegesen kialakuló károk megelőzéséről gondoskodni kell. A mélyen fekvő és a felszíni vízelvezetéssel megfelelően el nem látott területek fokozott belvízi kockázatot jelentenek.

6. Nógrád Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály levele szerint a módosítási eljárás közegészségügyi érdeket nem sért, ellene észrevételt nem tesz.

7. Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály határidőn belül nem válaszolt.

8. Nógrád Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály A településrendezési eszköz módosítással összefüggésben (Salgótarján

6074/4 és 6088/2 hsz.) földvédelmi szempontból – mivel a módosítás termőföldet nem érint – észrevételt nem tesz.

9. Heves Megyei Kormányhivatal Egri Járási Hivatala, Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály A településrendezési eszköz módosításával Csokonai út – Rákóczi út 6082 hrsz. és környéke egyetért, a hibajavításokat tudomásul veszi, mivel az érintett területen az Országos Erdőállomány adattárban nyilvántartott erdőterület nincs.

10. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Miskolci Hatósági Iroda megállapította, hogy a tárgyi módosítás nem tartalmaz hírközlési szakhatósági anyagot, így azt nem áll módjában véleményezni.

Az előzetes eljárásban megkeresett további szervek válaszai:

a) Nógrád Megyei Kormányhivatal Salgótarjáni Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály ismertette, hogy a város területén, nyilvántartásuk szerint hat műemlék, három nyilvántartott műemléki érték és negyven régészeti lelőhely ismert, melyről mellékletet küldött. A további egyeztetésekben nem kíván részt venni.

b) Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály megállapította, hogy a módosítás nem érinti a Bányafelügyelet hatáskörét, a további véleményezési eljárásban nem kíván részt venni.