



**Salgótarján Megyei Jogú Város
Főépítésze**

Szám: 31988-1/2021

**Javaslat
a településrendezési eszközök M-10 jelű módosítására az Ipari Park 3-9. területét
érintően**

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a településrendezési eszközök módosításának előkészítéséről döntött a 116/2021.(VII.9.) határozatában. A módosítás önkormányzati kezdeményezésre az Ipari Parkban található Park út 3-9. szám alatti ingatlanok építési övezetének módosításra irányul, a jelenlegi gazdasági egyéb ipari terület (legnagyobb beépítettség 50 %) helyett gazdasági általános terület (legnagyobb beépítettség 60 %) megállapítására. Az érintett ingatlanok tevékenységének a módosítás megfelel.

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: Eljr.) 32. § (4) bekezdés a) pontja szerint a módosítás egyeztetése egyszerűsített eljárást igényel.

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 121/2021.(VIII.26.) határozatban döntött a **településrendezési eszközök M-10 jelű Park út 3-9. területét érintő módosítását megelőző környezeti vizsgálat szükségességéről és a véleményezési szakasz lezárásáról**. Megállapította, hogy előzetes környezeti vizsgálat nem szükséges.

Az állami főépítésznél kezdeményeztük a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását, amelyhez mellékeljük a településrendezési eszköz tervezetét, az elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot, valamint annak egy másolati példányát elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetést lezáró döntést.

Seres Róbert állami főépítész NO/AF/55-6/2021 iktatószámú 2021. szeptember 1-én kelt záró szakmai véleményét a következőkben ismertetjük:

„A módosítás területei, témái:

A módosítás Salgótarjáni Ipari Parkban lévő Park út 3-9. szám alatti 6226//7, 6226/18, 6226/19 és a 6226/15 hrsz.-ú ingatlanokat érinti. A hatályos településrendezési eszközök a lapján a terület gazdasági egyéb ipari terület területfelhasználásba sorolt 50%-os megengedett legnagyobb beépítettséggel.

A 6225/15 hrsz.-ú ingatlanon működő Bumchun Precision Hungary Kft. jelentős fejlesztést kíván megvalósítani területen, amire a hatályos szabályozás nem biztosít lehetőséget. A lehatárolt terület a módosítást követően gazdasági általános terület területfelhasználásba kerül átsorolásra 60%-os megengedett legnagyobb beépíthetőséggel. Az érintett ingatlanok tevékenységének a módosítás megfelel.

Szakmai vélemény:

1. A dokumentáció és a tervek készítésére vonatkozóan:

- *A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben szabályozottak szerinti vezető településtervező Lautner Emőke (TT-1-05-0079) végezte.*
- *Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 25/2021.(II.25.) számú határozatával döntést hozott településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv) módosításáról, továbbá a 11/2017.(III.7.) számú rendeletével döntött a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól.*
- *A helyi önkormányzat településfejlesztéssel és településrendezéssel, valamint az épített környezet helyi alakításával és védelmével, továbbá az építésüggyel összefüggő feladatokkal kapcsolatos döntéseket a települési főépítész készíti elő. A megküldött levélben foglaltak szerint a főépítési feladatokat Angyalné Wilwenger Józsa építészmérnök látja el.*

2. A jóváhagyandó és alátámasztó munkarészekre vonatkozóan:

- *A településszerkezeti terv módosítása kapcsán egy terület területfelhasználásában következik be változás, Gipe 28776 építési övezetből Gá 28876 építési övezetbe kerül átsorolásra. A megengedett legnagyobb beépíthetőség 50%-ról 60%-ra módosult, egyéb szabályozási paraméterekben nem történik változás*
- *A jóváhagyandó településszerkezeti terv szelvényei a módosítással érintett ingatlanok területét lefedik, az alkalmazott jelölések egyértelműek és megfelelnek a R. 6. mellékletében foglaltaknak.*
- *A tervező lenyilatkozta, hogy a térségi övezetekkel és az infrastruktúra hálózatokkal való érintettség hiánya miatt a magasabb szintű terveknek (OTrT-vel, megyei tervvel) való megfelelés igazolása nem vált szükségessé.*
- *A rendezés megalapozásaként a szükséges alátámasztó munkarészek elkészültek, a véleményezést követően a végső véleményezéshez szükséges tervdokumentáció hiánytalanul elkészült*

3. Az eljárásra vonatkozóan:

- *A A településrendezési eszközök készítése során a R. 38. § szerinti véleményezési eljárás lefolytatásra került.*
- *Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 121/2021.(VIII.26.) számú határozatával lezárta a véleményezési szakaszt, elfogadva a beérkezett véleményekre adott tervezői válaszokat, egyben döntött a környezeti vizsgálat mellőzéséről.*
- *A véleményezés során a településszerkezeti eszközöket alapvetően kifogásoló vélemény nem érkezett, így nem volt szükséges a R. 39. § (1) bekezdés szerinti egyeztetés megtartása.*

*Figyelembe véve a R. 41. § szerint lefolytatott egyszerűsített eljárás eredményét a Kormányhivatal a településrendezési eszközök (TSZT és HÉSZ a mellékletét képező szabályozási tervvel együtt) végső véleményezésre megküldött dokumentációnak megfelelően történő elfogadását **nem kifogásolja.**”*

A határozati javaslat a Településszerkezeti Terv (TSZT) módosítását, a rendelettervezet a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítását tartalmazza.

A TSZT módosítása a Z szelvényű tervlapot érinti.

A TSZT 2. melléklete Z szelvényű tervlapjának módosítással érintett részletét és a módosítás ismertetését a határozati javaslat 1. függeléke tartalmazza.

A rendeletmódosítás a rendelet szövegét, valamint a rendelet mellékleteiben felsorolt külterületi szabályozási terv Z, a belterületi szabályozási terv Za4 és Zc2 szelvényét érinti.

A HÉSZ 4. melléklete Za4 és Zc2 szelvényű tervlapjainak módosítással érintett részletét és a módosítás ismertetését a rendelettervezet 1. függeléke tartalmazza.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem az előterjesztést megvitatni, és az alábbi határozati javaslatot, valamint a HÉSZ módosítására előterjesztett rendelettervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

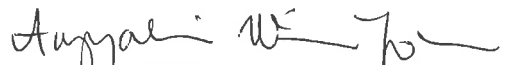
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a településrendezési eszközök M-10 számú Park út 3-9. területét érintő módosítása során az alábbi határozatot hozza:

1. Salgótarján Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervéről szóló 15/2017. (II. 14.) határozat

- a) 1. melléklete az 1. melléklet szerint,
- b) 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

2. Ez a határozat 2021. szeptember 18-án lép hatályba.

Salgótarján, 2021. szeptember


Angyalné Wilwerger Józsa
városi főépítész

1. melléklet a .../2021. (...) határozathoz

1. A Salgótarján Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervéről szóló 15/2017. (II. 14.) határozat (a továbbiakban: TSZT) 1 mellékletében foglalt 4. melléklet 4.1.4. pontja helyébe a következő pont lép:

„4.1.4. A településszerkezeti terv módosításai: az M-jelű módosítás sorszáma, tárgya, az elfogadó határozat száma, a biológiai aktivitásérték változása a véleményezési tervdokumentáció alapján:

1. M-1: 91/2017.(V.25.) Beszterce tér: nincs változás
2. M-2: 4/2018. (I.30.) Stop-Shop 6082 hrsz.: -3,63
3. M-3: 149/2018.(IX.27.) Zagyvarakodó Lőtér, Ruhagyári út 32., Zöldfa út: -0,7548
4. M-4: 86/2019.(V.29.) Gorkij-telep: +5,0112
5. M-5: 134/2019.(IX.12.) Park út: nincs változás
6. M-6: 207/2019.(XII.12.) Tóstrand: nincs változás
7. M-7: 67/2020.(VI.12.) Fáy krt., Ruhagyári út 32., Medvesi út, : nincs változás
8. M-8: 201/2020.(XII.18.) Gedőci, Füleki, Csokonai út: -3,689
9. M-9-1: 120/2021.(VIII.26.) Medves körúti 2645 hrsz.: -4,388
10. M-9-2: 87/2021.(V.27.) Losonci u. 8. és 12.: nincs változás
11. **M-10: .../2021.(...) Park út 3-9.: nincs változás**”

2. melléklet a .../2021. (...) határozathoz

1. A TSZT 2. mellékletének 2. pontjában foglalt táblázat A:26 mezője helyébe a következő mező lép:

”

	(A)
(26.)	Z-m2

”

2. A 15/2017. (II. 14.) határozat 2. mellékletének Z-m1 tervlapja helyébe a következő Z-m2 tervlap lép:*¹

¹ A tervlapok méretük miatt külön dokumentálva

1. A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA:

A Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata a településrendezési eszközök módosítását tervezi az Ipari Park területén.

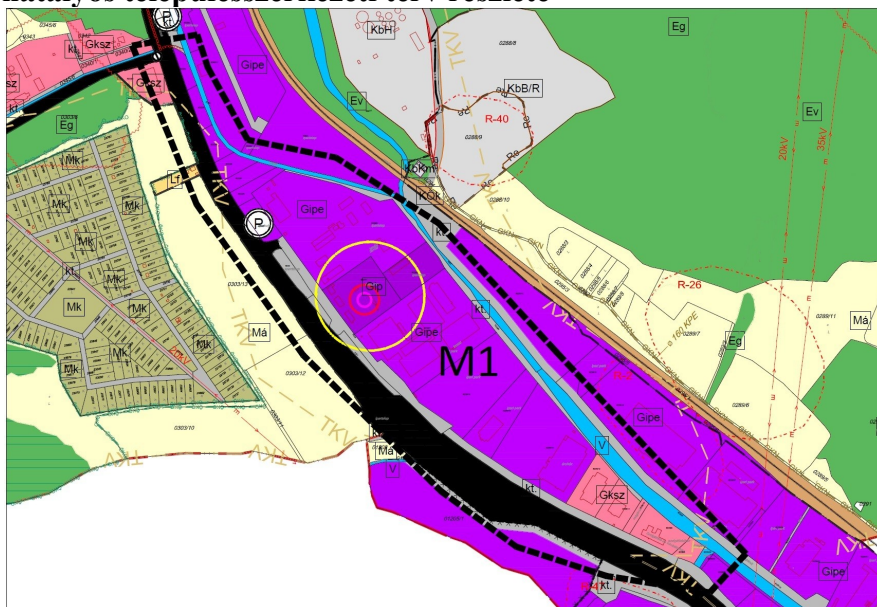
A módosítás a Park út 3-9. szám alatti ingatlanok területfelhasználási rendeltetésének módosításra irányul, a jelenlegi gazdasági egyéb ipari terület **Gipe** (legnagyobb beépítettség 50 %) helyett gazdasági általános terület **Gá** (legnagyobb beépítettség 60 %) megállapítására. Az érintett ingatlanok tevékenységének a módosítás megfelel.

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA:

A településszerkezeti terv Z szelvényű tervlapja:

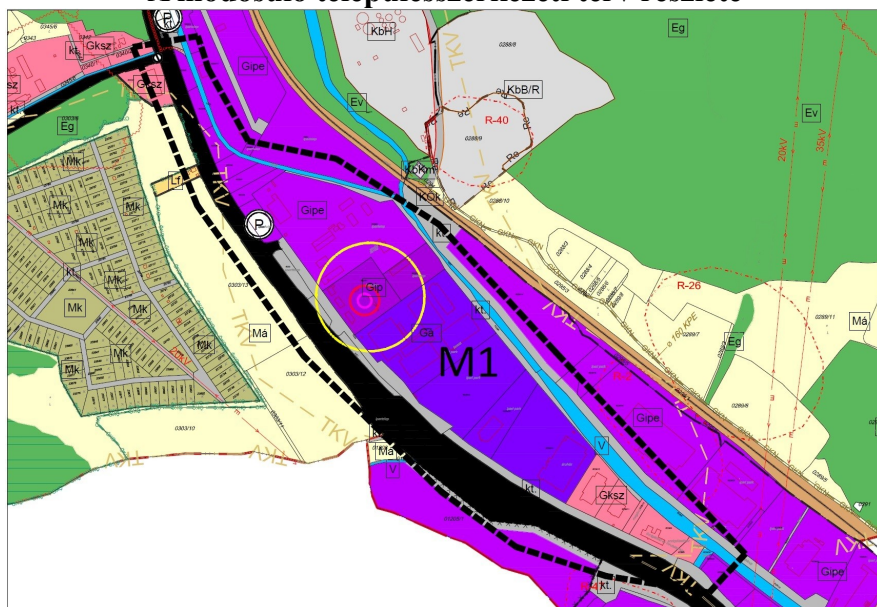
A módosítás a következő ingatlanokat érinti: A Park út 3-4. szám alatti 6226/7 hrsz.-ú SINIA Bútorgyártó Kft., a Park út 5-6. szám alatti 6226/18 hrsz.-ú KKE-WEST Kereskedelmi Kft., a Park út 7. szám alatti 6226/19 hrsz.-ú JÁSZ-ALKOTÓ Befektetési Kft. és a Park út 8-9. szám alatti 6226/15 hrsz.-ú Bumchun Precision Hungary Kft. telephelyét.

A hatályos településszerkezeti terv részlete



2.1. ábra
Településszerkezeti
tervlap
hatályos
Z-m1 szelvény -
kivonat, részlet

A módosuló településszerkezeti terv részlete



2.2. ábra
Településszerkezeti
tervlap
tervezete
Z-m2 szelvény -
kivonat, részlet

**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
/... (...) önkormányzati rendelete
 Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
 8/2017. (II. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró - állami főépítési hatáskörében eljáró Nógrád Megyei Kormányhivatal, környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Nógrád Megyei Kormányhivatal, Bükk Nemzeti Park Igazgatóság, Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Nógrád Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság, népegészségügyi hatáskörében eljáró Nógrád Megyei Kormányhivatal, közlekedési hatósági hatáskörében eljáró Nógrád Megyei Kormányhivatal, örökségvédelmi hatáskörében eljáró Nógrád Megyei Kormányhivatal, ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró Nógrád Megyei Kormányhivatal, erdészeti hatáskörében eljáró Heves Megyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Nógrád Megye Önkormányzata véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2017. (II. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 17.§ (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„/Az előkert méretét:/

b) ha az a) pont szerinti kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor legalább 5,0 méternek kell tekinteni, ”

2. §

A HÉSZ

a) 4. melléklete a 1. melléklet szerint,

b) 5. melléklete a 2. melléklet szerint

módosul.

2. §

Ez a rendelet 2021. szeptember 18-án lép hatályba.

.....
 Fekete Zsolt
 polgármester

.....
 Dr. Romhányi Katalin
 jegyző

1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez

1. A HÉSZ 4. melléklet 4.1. pontjában foglalt táblázat A:137 és A:138 mezője helyébe a következő mező lép:

”

	(A)
(137.)	Za4-m2
(138.)	Zc2-m2

2. A HÉSZ 4. mellékletének Za4-m1 tervlapja helyébe a következő Za4-m2 tervlap lép:*²

3. A HÉSZ 4. mellékletének Zc2-m1 tervlapja helyébe a következő Zc2-m2 tervlap lép:*³

2. melléklet a .../... (...) önkormányzati rendelethez

1. A HÉSZ 5. melléklet 5.1. pontjában foglalt táblázat A:26 mezője helyébe a következő mező lép:

”

	(A)
(26.)	Z-m2

”

2. A HÉSZ 5. mellékletének Z-m1 tervlapja helyébe a következő Z-m2 tervlap lép:*⁴

2 A tervlapok méretük miatt külön dokumentálva

3 A tervlapok méretük miatt külön dokumentálva

4 A tervlapok méretük miatt külön dokumentálva

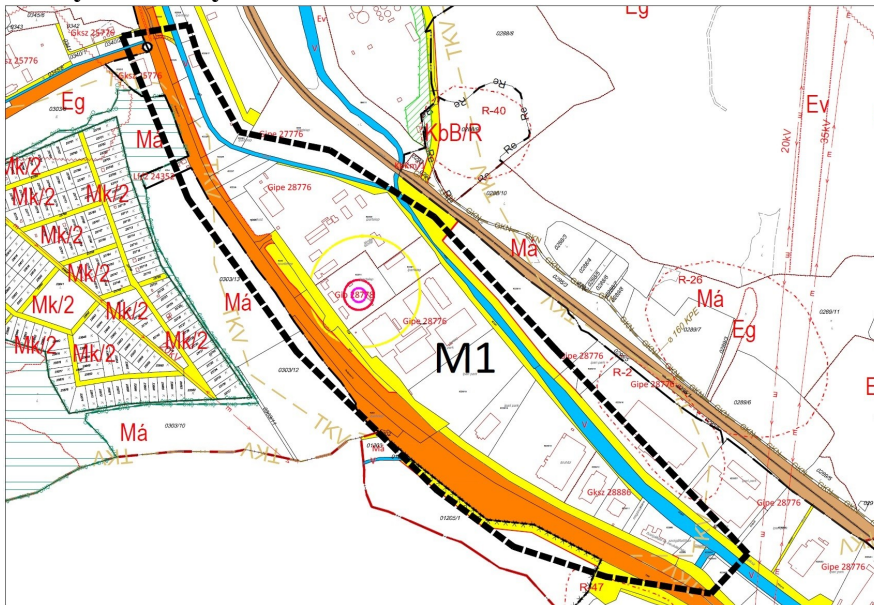
1. A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA: M-1 JELŰ MÓDOSÍTÁS

A módosítás a Park út 3-9. szám alatti ingatlanok területfelhasználási rendeltetésének és övezeti besorolásának módosításra irányul, a jelenlegi gazdasági egyéb ipari terület Gipe 28776 építési övezet (legnagyobb beépítettség 50 %) helyett gazdasági általános terület Gá 28876 építési övezet kerül kijelölésre. Az övezeti paraméterek az új rendeltetésnek megfelelően a beépítettségi mérték 50%-ról 60%-ra történő módosításán kívül nem változnak. Az érintett ingatlanok tevékenységének a módosítás megfelel.

2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA:

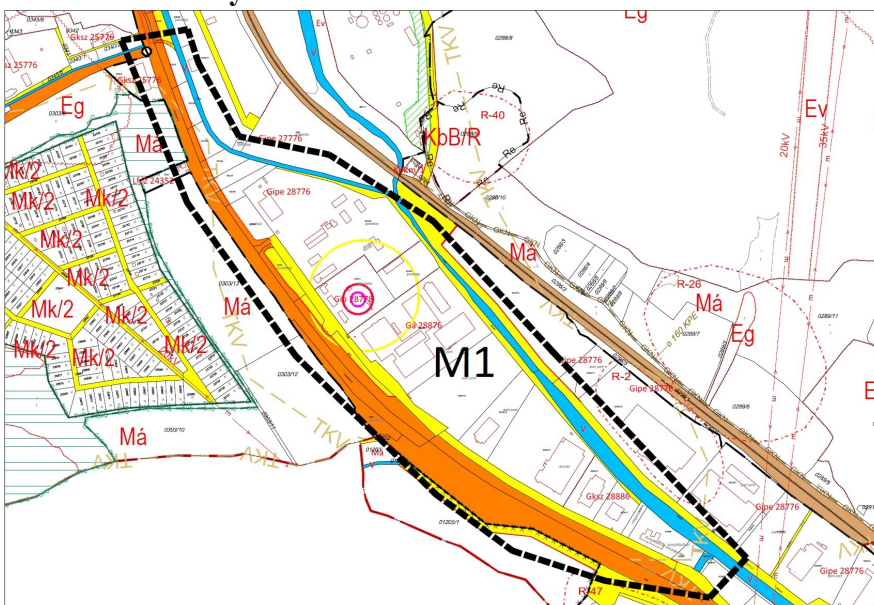
A külterületi szabályozási terv Z és a belterületi szabályozási terv Za4 és Zc2 szelvényű tervlapja: Érintett ingatlanok: A Park út 3-4. szám alatti 6226/7 hrsz.-ú SINIA Bútorgyártó Kft., a Park út 5-6. szám alatti 6226/18 hrsz.-ú KKE-WEST Kereskedelmi Kft., a Park út 7. szám alatti 6226/19 hrsz.-ú JÁSZ-ALKOTÓ Befektetési Kft. és a Park út 8-9. szám alatti 6226/15 hrsz.-ú Bumchun Precision Hungary Kft. telephelye.

A hatályos szabályozási terv részlete



2.1. ábra
Szabályozási tervlap
hatályos
Za4-m1 és Zc2-m1, Z-
m1 szelvény - kivonat,
részlet

A módosuló szabályozási terv részlete



2.2. ábra
Szabályozási tervlap
tervezete
Za4-m2 és Zc2-m1, Z-
m2 szelvény - kivonat,
részlet

Általános indokolás

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata a településrendezési eszközök módosításának előkészítéséről döntött a 116/2021.(VII.9.) határozatában. A módosítás önkormányzati kezdeményezésre az Ipari Parkban található Park út 3-9. szám alatti ingatlanok építési övezetének módosításra irányul, a jelenlegi gazdasági egyéb ipari terület (legnagyobb beépítettség 50 %) helyett gazdasági általános terület (legnagyobb beépítettség 60 %) megállapítására. Az érintett ingatlanok tevékenységének a módosítás megfelel.

Részletes indokolás

1. §-hoz

Az előkert méretének meghatározását módosítja, általános esetben 5,0 m távolságra. Az ipari, kereskedelmi, szolgáltató és különleges területeken előírt 10 m előkert meghatározás felülírásra kerül.

2. §-hoz

A mellékletek módosítása: A belterületi és külterületi szabályozási terveket felsoroló két táblázat érintett tervlapjainak módosítását tartalmazza.

3. §-hoz

A rendelet hatályba léptető rendelkezését tartalmazza.

Előzetes hatásvizsgálati lap**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
..../... (...) önkormányzati rendelete
Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
8/2017. (II. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról**

az előterjesztő neve, beosztása:

Angyalné Wilwerger Józsa főépítész

Előzetes hatásvizsgálat:

- 1. Társadalmi hatások:** Nincs új kihatása.
- 2. Gazdasági hatások:** Nincs
- 3. Költségvetési hatások:** az önkormányzat költségvetésére közvetlen hatása nincs.
- 4. Környezeti és egészségi következmények:** nem jelent új tényezőket.
- 5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** nincs
- 6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, illetve a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** A módosítás az ipari parkban található Park út 3-9. szám alatti négy ingatlan gazdasági általános területre történő módosítását szabályozza, a magasabb beépíthetőség érdekében.
A módosítás indokolt, megvalósítható.
- 7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**
Nem jelent új feltételeket, a meglévő feltételekkel alkalmazható a jogszabály.
- 8. Utólagos hatásvizsgálat:**
Javasolt-e a rendelet utólagos hatásvizsgálata? Nem
Amennyiben igen, ennek időpontja:

Készítette: Angyalné Wilwerger Józsa főépítész**Jóváhagyta:** dr. Romhányi Katalin jegyző