



Salgótarján Megyei Jogú Város
Főépítésze

Szám: 32854-1/2021

Javaslat
a településrendezési eszközök M-11 jelű módosítása előkészítésére
a Kistarján út 5. és környéke területét érintően

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata a településrendezési eszközök módosítását tervezi a belváros területén a Kistarján út 5-7. és Kissomlyó u. 2. szám alatti három ingatlant érintően.

A módosítás az ingatlanok építési övezetének módosításra irányul, a jelenlegi Vi jelű intézményterület helyett Vt jelű településközpont megállapítására. A módosítást az indokolja, hogy a Vt építési övezetében lakás kialakítható, az intézményterületben viszont nem.

Önkormányzatunk számára fontos a belvárosban régóta üresen, kihasználatlanul álló Kistarján út 5. szám alatti épületegyüttes hasznosítása, ezért támogatja a kezdeményező cég fejlesztési elképzeléseit.

A módosítás a Kistarján út 5. szám alatti 3732 hrsz.-ú volt Számviteli főiskola, a Kistarján út 7. szám alatti 3729 hrsz.-ú Számviteli főiskola, a Kissomlyó u. 2. szám alatti 3730 hrsz.-ú kollégium ingatlanjait érinti.

A tulajdonosi kör: 3729 hrsz. Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata, 3730 hrsz. Magyar Állam (vagyonkezelő Klebelsberg Intézményfenntartó Központ), 3732 hrsz. ARANYPART Ingatlanfejlesztő Alap.

Az érintett három ingatlan tevékenységének a módosítás megfelel.

A Kistarján út 5. szám alatti ingatlan 1972. szeptember 22-én kapott építési engedélyt MSZMP oktatási intézmény építésére. Az azóta eltelt időszakban funkciója megváltozott, a számviteli főiskolához tartozó oktatási épület lett. Az oktatási tevékenység a főiskola bezárásával megszűnt.

A kezdeményező az ARANYPART Ingatlanfejlesztő Alap képviselőjében eljáró DIVINIUS Befektetési Alapkezelő Zrt. (képviseli Kéri Attila vezérigazgató, címe 4032 Debrecen, Nagyerdei körút 1.), aki 2021. augusztus 4-én levélben kereste meg Önkormányzatunkat, melyben tájékoztatót, hogy a 3732 hrsz.-ú ingatlanon társasházát kíván létesíteni, és a meglévő épületegyüttest új építésű lakásokká kívánja átalakítani. Információt kért a településrendezési eszközökről, a rendeltetשמódosítás szempontjairól.

A kezdeményező által készített koncepcióterv (készítője a Glória Ingatlanfejlesztési és Befektetési Kft.) szerint az ingatlanon 33 db teraszokkal rendelkező 60-76 m² alapterületű lakások, 34 db gépkocsi elhelyezést biztosító garázsok és parkolók, valamint a lakásokhoz tartozó tároló pincék alakíthatók ki.

A megkeresés alapján, a Magyar Nemzeti Levéltár Nógrád Megyei Levéltárából kikölcsönöztük az építész és statikus iratokat, talajmechanikai szakvéleményt az 1972-ben épített épületegyüttesről, az épületegyüttes megismerése céljából. A tervekről és iratanyagról digitális mentést készítettünk, melyet a DIVINIUS Befektetési Alapkezelő Zrt. rendelkezésére bocsátottunk. A levéltárban további iratok, gépész, elektromos tervek is megtalálhatók.



A településrendezési eszközöknek a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt és 2021. szeptember 27. napjától hatályos két része:

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 15/2017.(II.14.) határozata Salgótarján Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervéről (a továbbiakban: TSZT),
Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 8/2017.(II.14.) önkormányzati rendelete Salgótarján Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ).

A módosítás a TSZT P szelvényű tervlapját, a HÉSZ mellékleteiben felsorolt külterületi szabályozási terv P, a belterületi szabályozási terv Pb2 és Pb4 szelvényű tervlapját érinti. A módosítás során a 3729 hrsz.-ú ingatlan melletti, a Magyar Állam tulajdonában álló 3771/4 hrsz.-ú E5 erdő művelési ágú ingatlant (599 m²), amely jelenleg Vi jelű övezetben van szabályozva, áthelyezzük szintén Vt építési övezetbe.

A HÉSZ szöveges módosítása során a napelemek elhelyezését kívánjuk egyértelműen rögzíteni, a következőképpen:

Napelemek telepítése a terepfelületen:

a) Beépítésre szánt területen - temető kivételével - az oldalkerti és hátsókerti telekhatártól legalább 1 méter távolságra telepíthetők napelemek. Előkertben, vízgazdálkodási terület védősávjában terepfelületre napelemek nem telepíthetők.

b) Beépítésre nem szánt területeken temető-, erdő-, vízgazdálkodási és zöldterület kivételével a telekhatártól legalább 1 m távolságra, a külterületi út tengelyétől legalább 5 m távolságra telepíthetők napelemek.”

A módosítást 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.) alapján fogjuk elvégezni.

Az Eljr. 32. § (4) bekezdése szerint a módosítás egyeztetése egyszerűsített eljárást igényel.

A tervezési munka finanszírozását az Önkormányzat viseli, a kiválasztandó településtervező és az Önkormányzat között kötbendő tervezési szerződés alapján.

Az érintett terület orto-fotóját, helyszínrajzát a határozati javaslat 1. melléklete ábrázolja.

A határozati javaslat a településrendezési eszközök módosításának indításáról, a tervezési szerződés megkötésének engedélyezéséről szól.

Tisztelt Közgyűlés!

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

Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy a Salgótarján, Kistarján út 5. és környéke területén található 3729, 3730, 3732, 3771/4 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a településrendezési eszközök M-11 jelű módosítását az 1. melléklet szerint elindítsa, és a módosításra a tervezési szerződést megkötse. A szerződés anyagi fedezetét az Önkormányzat 2021. évi költségvetése Településrendezési eszközök kerete biztosítja.

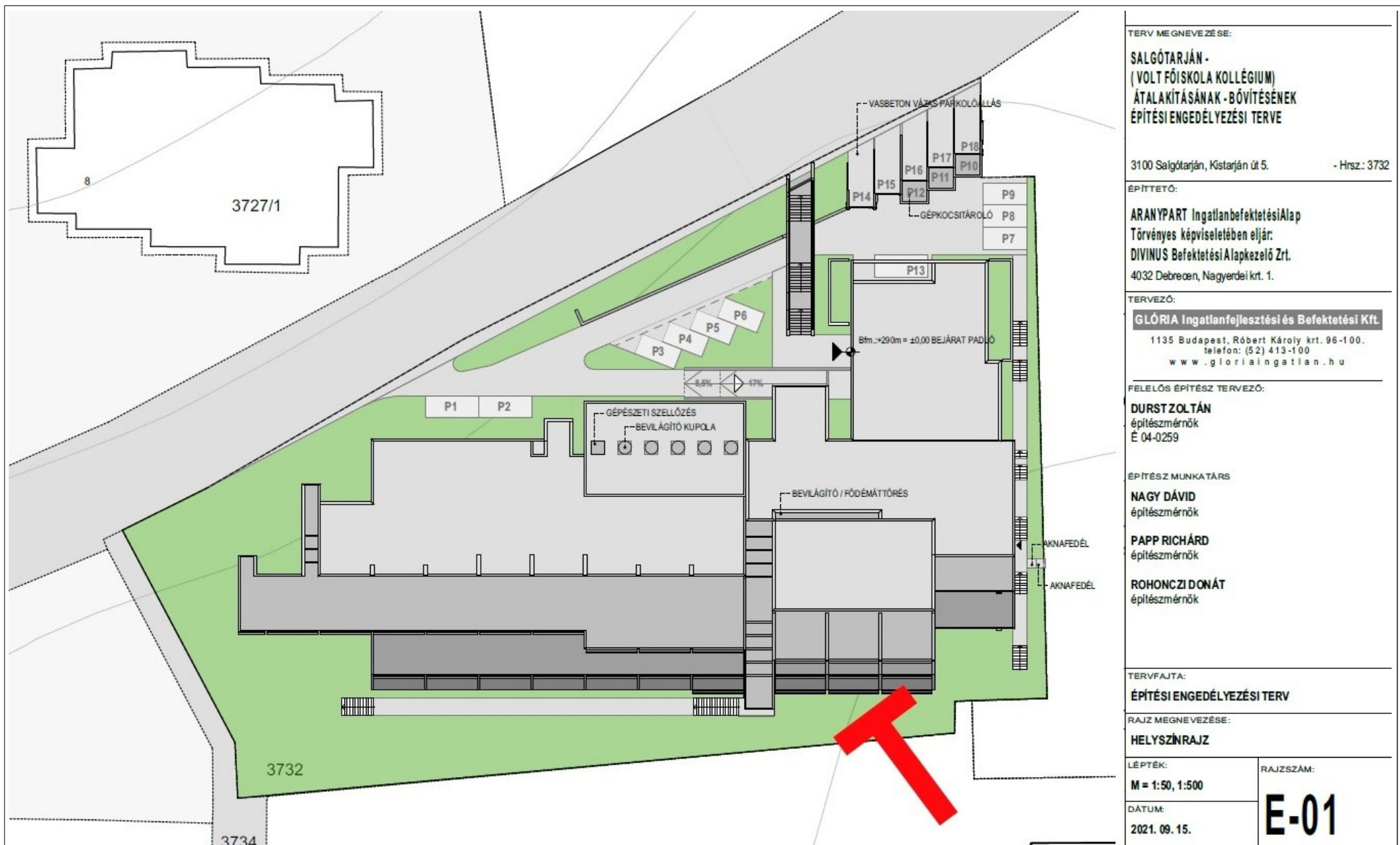
Határidő: azonnal

Felelős: Fekete Zsolt polgármester

Salgótarján, 2021. szeptember 16.

Angyalné Wilberger Józsa
Angyalné Wilberger Józsa
városi főépítész





TERV MEGNEVEZÉSE:

**SALGÓTARJÁN -
(VOLT FŐISKOLA KOLLÉGIUM)
ÁTALAKÍTÁSÁNAK - BŐVÍTÉSÉNEK
ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE**

3100 Salgótarján, Kistarján út 5.

- Hrsz.: 3732

ÉPÍTŐTŐ:

ARANYPART Ingatlanbefektetési Alap
Törvényes képviselőtében eljár:
DIVINUS Befektetési Alapkezelő Zrt.
4032 Debrecen, Nagyerdei krt. 1.

TERVEZŐ:

GLÓRIA Ingatlanfejlesztési és Befektetési Kft.

1135 Budapest, Róbert Károly krt. 96-100.
telefon: (52) 413-100
www.gloriaingatlan.hu

FELELŐS ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:

DURST ZOLTÁN
építészmérnök
É 04-0259

ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRS

NAGY DÁVID
építészmérnök

PAPP RICHÁRD
építészmérnök

ROHONCZI DONÁT
építészmérnök

TERVFAJTA:

ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERV

RAJZ MEGNEVEZÉSE:

HELYSZÍNRAJZ

LÉPTÉK:

M = 1:50, 1:500

DÁTUM:

2021. 09. 15.

RAJZSZÁM:

E-01

b) Részlet a koncepciótervből - Helyszínrajz