



TISZAÚJVÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

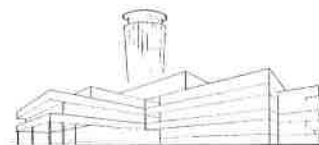
3581 Tiszaújváros, Bethlen Gábor út 7.

☎ 49 / 548-010

☎ 49 / 548-011

Honlap: www.tiszaujvaros.hu

E-mail: phivatal@tujvaros.hu



Szám: VII/501-1/2023.

A javaslat előkészítője:

Durbák György főépítész

Készült: 2023. június 15.

Előkészítő tisztségviselő:

Dr. Fülöp György polgármester

J A V A S L A T

településrendezési döntés meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

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: Korm. rendelet) értelmében az önkormányzatot az egyes településrendezési eszközök, illetve sajátos jogintézmények esetében határidőhöz kötött felülvizsgálati kötelezettség terheli.

A Korm. rendelet 16. §-a szerint az önkormányzat a helyi építési szabályzatot legalább 4 évente áttekinti, ellenőrzi és dönt arról, hogy továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza, módosítja, vagy újat készít.

Megalkotása óta Tiszaújváros Építési Szabályzatáról szóló 11/2018. (VI.12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) két alkalommal került módosításra. Azon eljárások konkrét beruházásokhoz kapcsolódó – a beruházási szándékok ösztönzése érdekében kiemelt fejlesztési területekké nyilvánított – területeket érintettek.

Jelen előterjesztés azokat a 2020. óta felmerült és beérkezett módosítási igényeket, illetve kérelmeket tartalmazza, amelyek egyelőre ugyan nem kapcsolódnak konkrét fejlesztésekhez, de olyan igények, melyek méltányolhatóak, támogathatóak, valamint bizonyos kihasználatlan területeket forgalomképpessé lesznek, ilyen módon hasznosak

a városnak. A javaslat a fenti módosítások elkészítésének elindítását hivatott megalapozni.

1.) M101. Északi kertváros (Kőszegi György út vége)

A jelenlegi szabályozás két ingatlant teljesen megszüntetne. A tervezett szabályozás a két ingatlant 16 m szélességgel meghagyja, az új úttól ÉK-re levő telkek hosszát 11 m-rel csökkenti az övezeti besorolás Lke8-ról Lke7-re való megváltoztatásával egyidejűleg.

2.) M102. Szederkényi városrész (Dózsa György utca – Vasvári Pál út – Gát utca tömbje)

A tervezett szabályozás az övezeti besorolást Lf4-ről Lf3-ra módosítja, így a minimális telekméret 700m²-ről 550m²-re csökken, melynek oka egy konkrét telekmegosztás lehetőségének megteremtése.

3.) M103. Kandó Kálmán utca két oldala

A jelenlegi szabályozás két önállóan nem beépíthető ingatlant tartalmaz az út két oldalán, melyek léte indokolatlan. Megszüntető jelek feltüntetése indokolt.

A tervezési terület 4 db telket érint (hrsz.: 2335/4, 2336/6, 2336/14, 2336/13).

4.) M106. Szederkényi templom környéke

A 3 hrsz-ú épület kilóg a közterületre, vélhetően egy jóval korábbi térképészeti hiba okán, így a tulajdonos nem tudott egyéb telekalakításokat végezni, valamint családtámogatásokat igényelni. Az Állami Főépítész hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal a telekhatár korrekciót már korábban engedélyezte. Jelen módosítás a szabályozási vonal korrekcióját jelenti a 3 hrsz-ú és a 4/1 hrsz-ú ingatlanok telekhatár igazítása vonatkozásában, a geodéziai változások vázrajz alapján.

5.) M107. Vendéglátó ipari egység – Városház tér

A Városház központi tó rézsűvédelme és közvetlen környezetének modernizációja a közeljövőben indokolt és időszerű lesz. Tervezői és építési javaslatot alapul véve a beruházáshoz kapcsolódóan célszerűnek mutatkozik, hogy – esetlegesen – egy új, a tó

felé nyitott elegáns vendéglátó ipari egység kialakítására nyílhatna lehetőség a jövőben. Ennek megteremtése érdekében szükséges az egyébként meglévő, 982/28 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának (Zkk/1 Zöldterületek-közterületek) módosítása Vt/15-re (Településközponti vegyes).

6.) M110. Sajó út

A Keleti-lakóövezet Sajó úti 1493/19 és 1493/20 hrsz-ú ingatlanait nem célszerű értékesíteni, tekintettel arra, hogy az ott épülő új híd/átesz és a futó közművek miatt az első telek amúgy is korlátozottan lenne beépíthető, ezért ott a két ingatlan összevonásával közparkot, játszóteret tervezünk létesíteni. Erre figyelemmel az ingatlan Lke/8 lakó övezeti besorolásból átkerülne zöldövezeti közkert Zkk övezetbe.

7.) M111. 35-ös főút – VOLÁN telephely


A VOLÁNBUSZ Zrt a tulajdonában álló telephely egy részét – az ingatlan megosztása után – vélhetőleg értékesíteni kívánja. A telephely jelenleg két helyrajzi számon van, eltérő (Ge és Gksz) övezeti besorolással. A telekalakítás során a 605/2 hrsz-ú ingatlanból megosztott telekrész a szintén megosztani kívánt 605/5 hrsz-ú ingatlanhoz csatolással szintén Gksz besorolású övezetbe lenne vonva.

A módosítások térképi ábrázolását az 1. számú melléklet tartalmazza, melyben találhatóak olyan módosítással érintett területek is, melyekről már korábban született településrendezési döntés.

A módosítás tervezői feladataival a VÁTI Kft.-t, a jelenleg hatályos HÉSZ készítőjét kívánjuk megbízni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatban foglaltakat vitassa meg és hozza meg döntését.

Tiszaújváros, 2023. június 15.



Dr. Fülöp György
polgármester

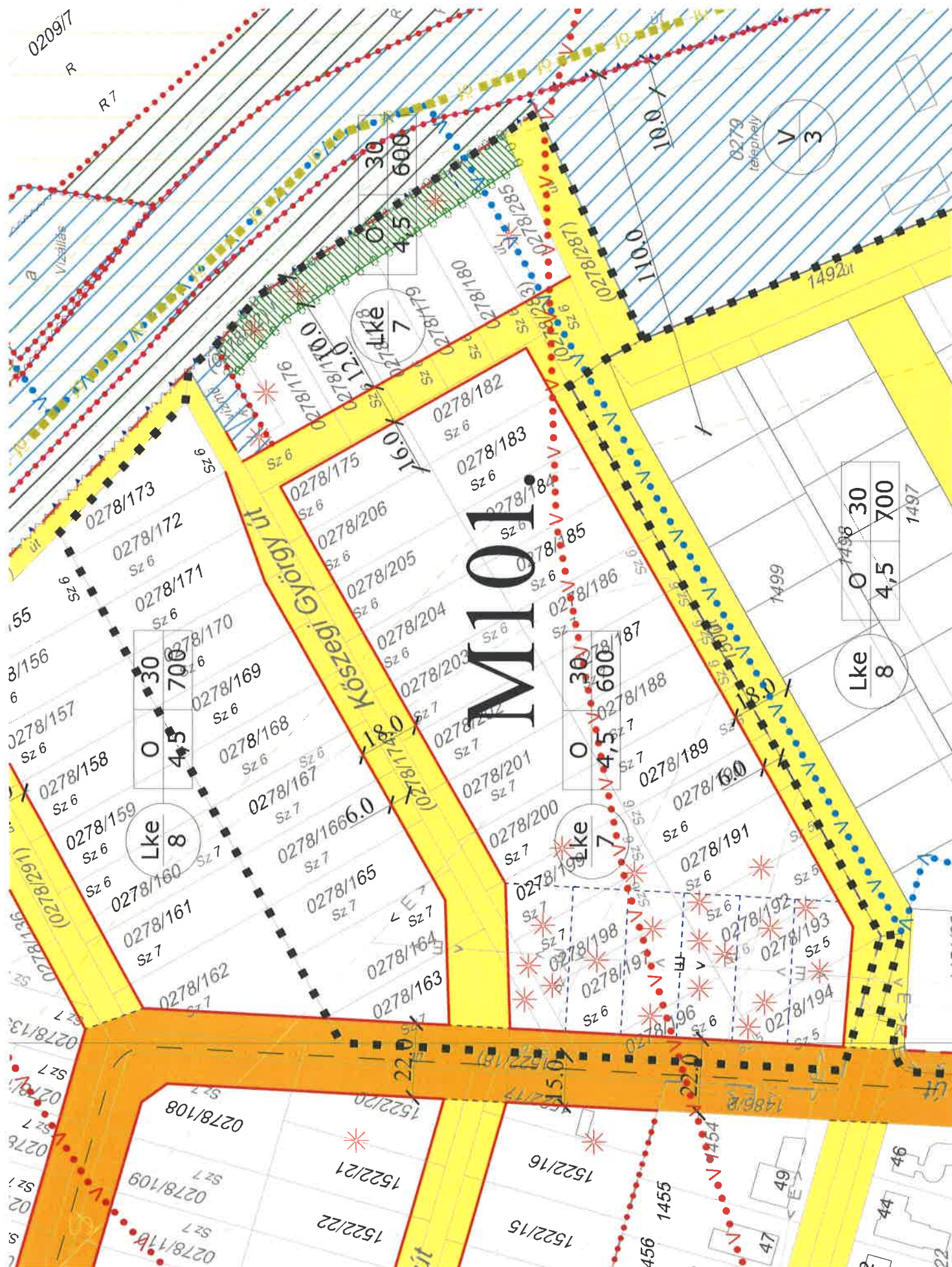
HATÁROZATI JAVASLAT

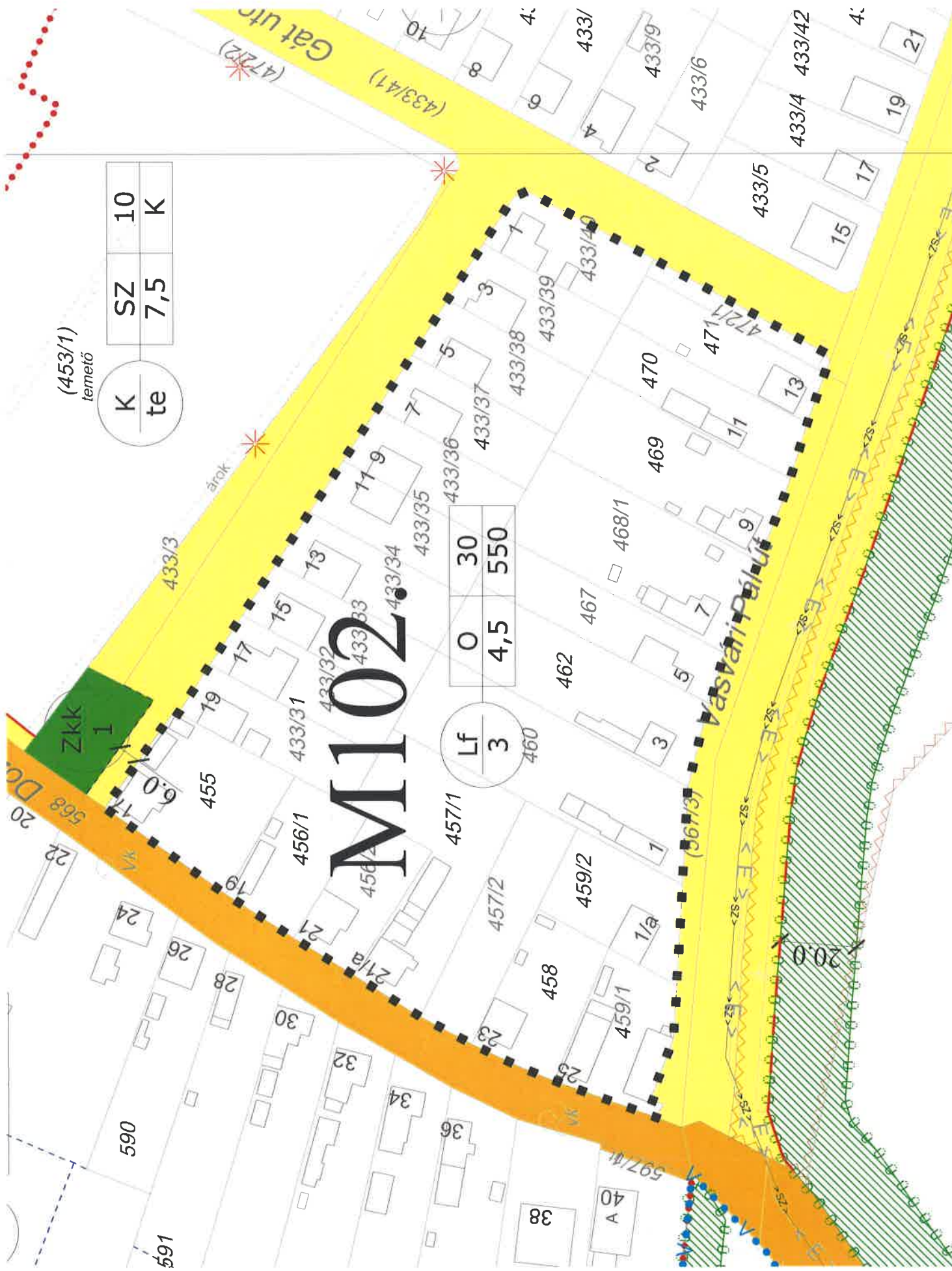
Tiszaújváros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a településrendezési döntés meghozatalára vonatkozó javaslatot, és az alábbi határozatot hozta:

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert – az 1. sz. mellékletben meghatározott területeket érintően – Tiszaújváros Építési Szabályzatának módosítása vonatkozásában a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. december 31.





M102

(453/1)
temető

K	SZ	10
te	7,5	K

Lf	O	30
3	4,5	550

(453/1)
temető

K	SZ	10
te	7,5	K

M103.

2335/3
ipari park

2335/4
ipari park

2201/2
ipari vasút

GksZ	SZ	60
8	7,5	2000

2335/5

Autószalon

Autószalon

2336/13
ipari park

GksZ	SZ	60
8	7,5	2000

Szerviz

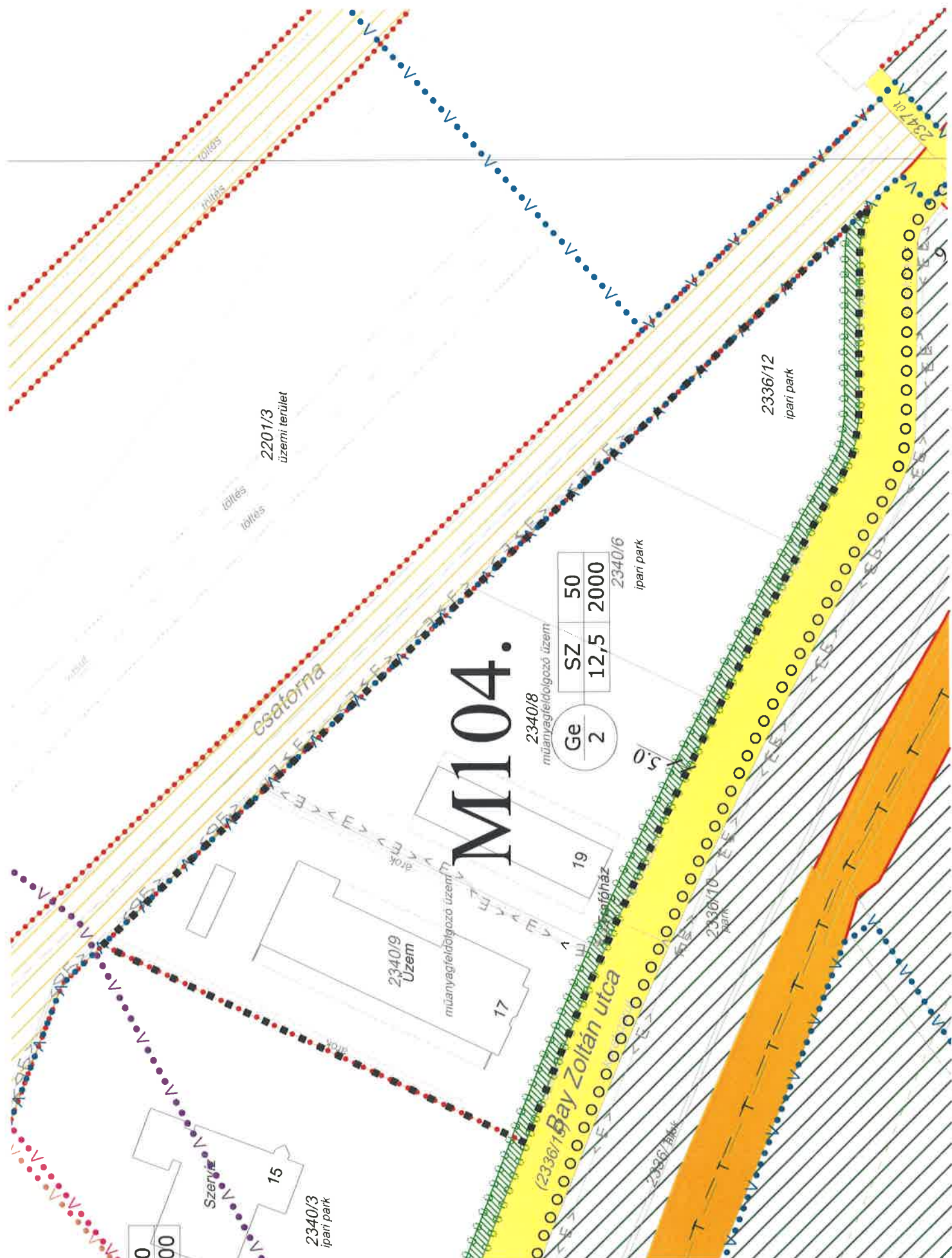
15

2340/3
ipari park

műtan

17

(2336/19) Bay



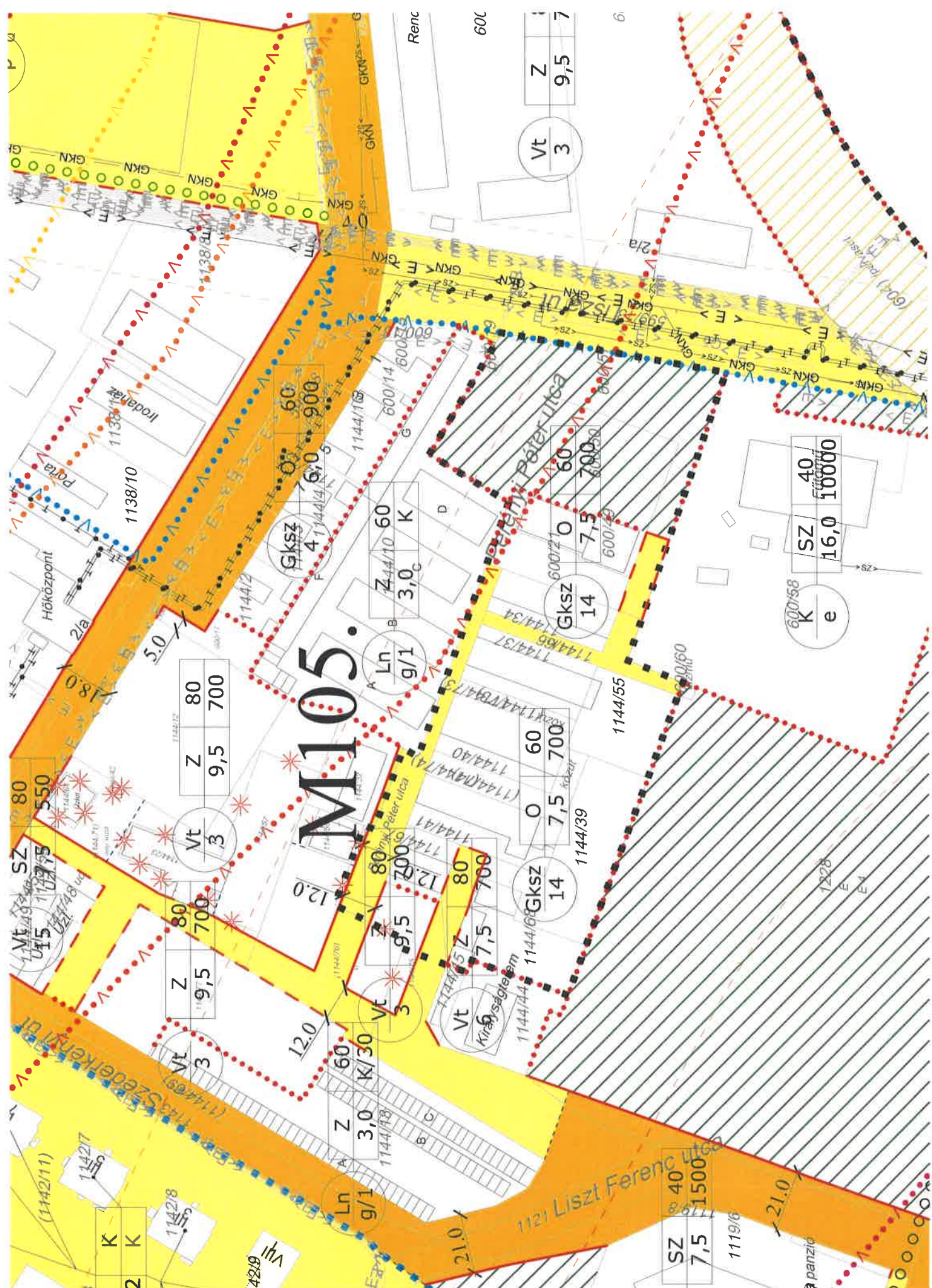
M104.

Ge	SZ	50
2	12,5	2000

2340/8 műanyagfeldolgozó üzem

2340/6 ipari park

M105.



Vt	3	Z	9,5	7
----	---	---	-----	---

K	16,0	SZ	40	10000
---	------	----	----	-------

SZ	40	7,5	1500
----	----	-----	------

Z	3,0	K	60
---	-----	---	----

Gksz	14	O	60	700
------	----	---	----	-----

Vt	3	Z	80	700
----	---	---	----	-----

Z	3,0	K/30	60
---	-----	------	----

Vt	3	Z	80	700
----	---	---	----	-----

Ln	g/1	Z	3,0	K/30	60
----	-----	---	-----	------	----

Gksz	14	O	60	700
------	----	---	----	-----

Gksz	14	O	60	700
------	----	---	----	-----

Gksz	14	O	60	700
------	----	---	----	-----

Gksz	14	O	60	700
------	----	---	----	-----

Gksz	14	O	60	700
------	----	---	----	-----

Gksz	14	O	60	700
------	----	---	----	-----

Lf 139

1

610

1550

ME06

h ν

Sándor utca

9

7

5

4

50

123/1

122

119/2

119/1

Iroda és raktár

3/2

116/2

116/1

4

2

6

7a

9

6/1

5/2

5/1

4/2

4/1

3

3

Vt

h ν

0

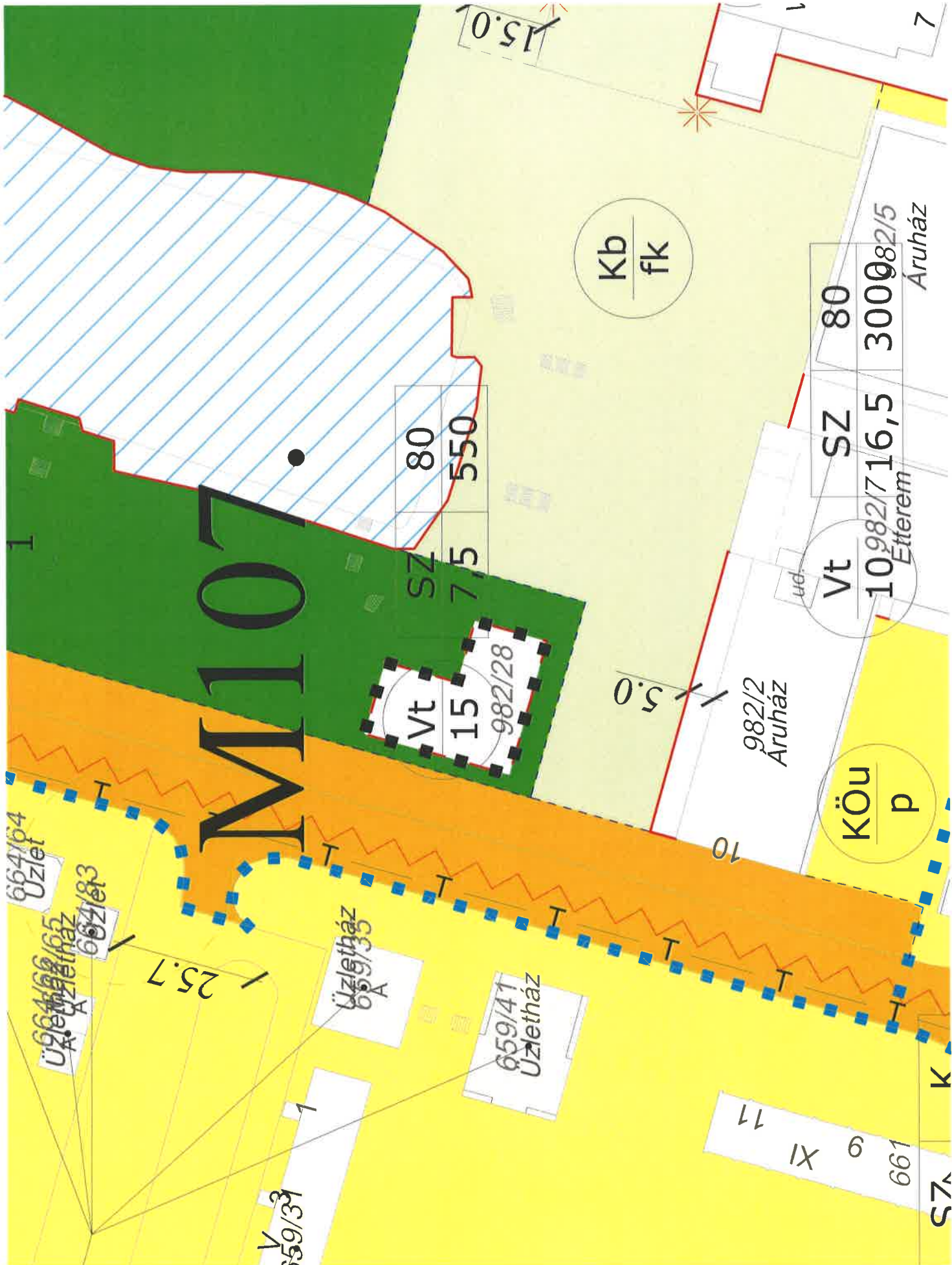
h ν

h ν

h ν

h ν

h ν



M107

SZ 7,5 550 80

Vt 15 982/28

Kb
fk

Vt 10 982/716,5 3000 982/5

Köu
p

982/2
Aruház

Aruház

664/64
Üzlet
664/65
Üzletház
664/83

Üzletház
659/33

659/41
Üzletház

25.7

659/31

661
IX 9 11

67A K



M101.

1522/13	1522/14	1522/15	1522/16
1457	1456	1455	1454
39	41	45	49
1485	1486	1487	1488
1489	1490	1491	1492
1493	1494	1495	1496
1497	1498	1499	1500
1501	1502	1503	1504
1505	1506	1507	1508
1509	1510	1511	1512
1513	1514	1515	1516
1517	1518	1519	1520
1521	1522	1523	1524
1525	1526	1527	1528
1529	1530	1531	1532
1533	1534	1535	1536
1537	1538	1539	1540
1541	1542	1543	1544
1545	1546	1547	1548
1549	1550	1551	1552
1553	1554	1555	1556
1557	1558	1559	1560
1561	1562	1563	1564
1565	1566	1567	1568
1569	1570	1571	1572
1573	1574	1575	1576
1577	1578	1579	1580
1581	1582	1583	1584
1585	1586	1587	1588
1589	1590	1591	1592
1593	1594	1595	1596
1597	1598	1599	1600

Lke	7	30	600
O	4,5	700	1497

Lke	8	30	700
O	4,5	700	1497

Lke	8	30	700
O	4,5	700	1497

Lke	8	30	700
O	4,5	700	1497

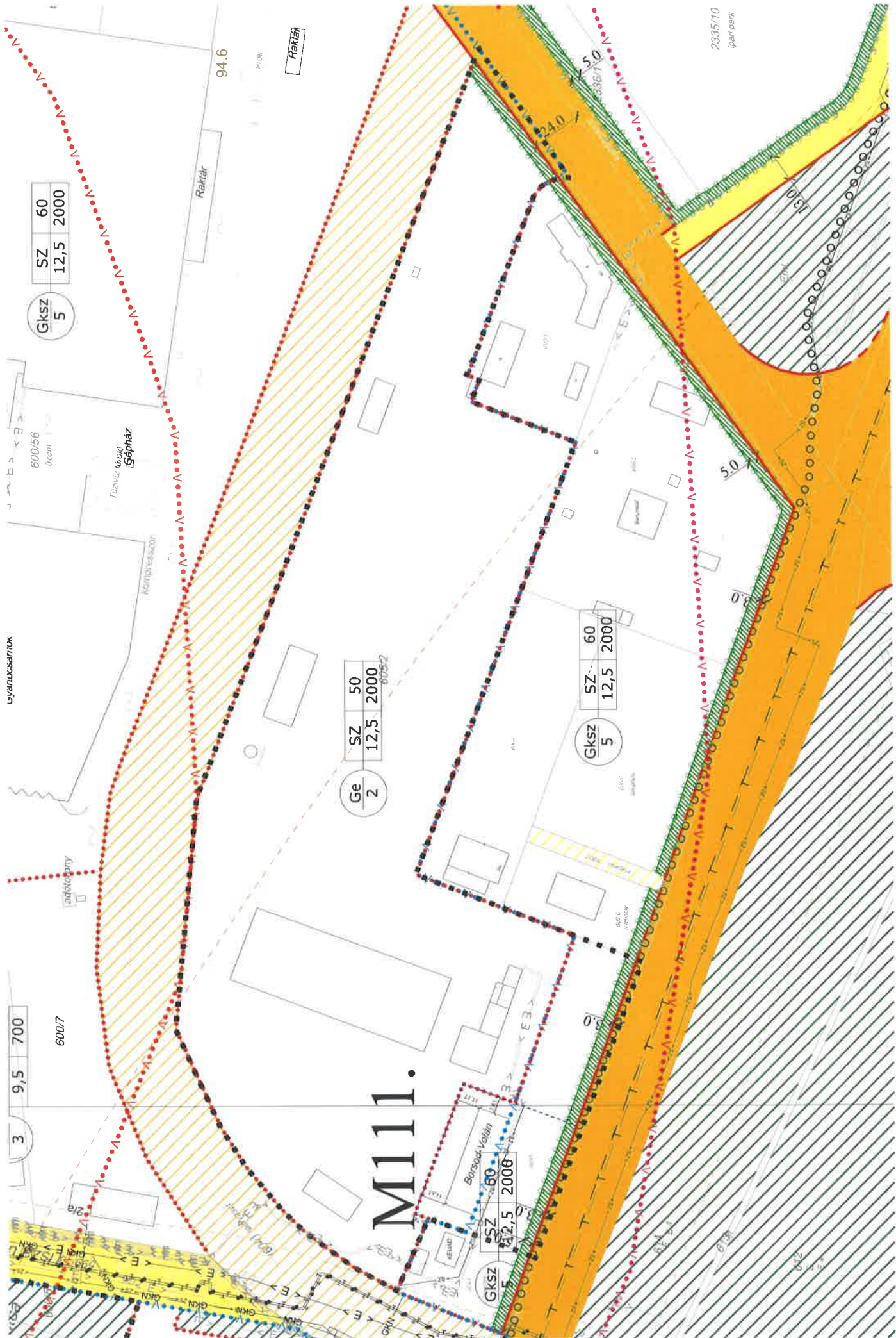
M110.

M108.

Ln	g/3	Z	6,0	80	4000
----	-----	---	-----	----	------

674/684

Üü	2	SZ	3,0	10	K
----	---	----	-----	----	---



GksZ	SZ	60
5	12,5	2000

Ge	SZ	50
2	12,5	2000

GksZ	SZ	60
5	12,5	2000

M111.

2335/10
ipari park