

Előterjesztő: Dr. Faragó Péter  
polgármester

Készítette: Ujvári Andor  
főépítész

## Előterjesztés Sajószentpéter Város településrendezési eszközök M-2 és M-2.2 módosítására

**Tisztelt Képviselő-testület!**

### I.

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az 51/2017.(III.23.) és a 70/2017.(IV.27.) határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról az alábbiak szerint:

- támogatta, hogy az 1814 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének szabályozása a jelenlegi 50% helyett a maximális beépíthetőséget tegye lehetővé;
- a Sajószentpéter 928/1, 928/4, 928/8, 928/9, 928/11, 928/12, 928/13, 928/15, 928/16 és 929/1 hrsz-ú **Gksz** területként szabályozott ingatlanoknak **Gip/Sz.7,5.3000,40%- ra, a Gksz** területként szabályozott 929/2, 929/3 hrsz-ú területeknek **Lke/O.4.5.550.30%-ra** történő változtatásának szándékával egyetértett;
- a „Mezőgazdasági területként” (**Mg**) szabályozott 074/1-4 és a 075/1-2 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának „Kereskedelmi, szolgáltató területté” (**Gksz**) történő változtatását támogatta;
- elrendelte a HÉSZ-nek és a Szabályozási Tervnek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet módosítása miatti felülvizsgálatát;
- a jelenleg „Kereskedelmi, szolgáltató terület” (**Gksz**) területként szabályozott, a Sajószentpéter Újbánya-telep 5028 hrsz-on nyilvántartott területnek a **Gip/Sz.7,5.K.40%-** ipari zónába történő változtatásának szándékával egyetértett.

A módosítás **M-2 jelű** egyeztetési dokumentumait a LA-URBE Kft. elkészítette.

<b>1. számú módosítás</b>	A Bercsényi tér környezetének módosítása. Az 1811/9 és 1814 helyrajzi számú ingatlanok beépítettség mértékének növelése, a Vt terület bővítése az 1811/12 helyrajzi számú közterület felé. A településrendezési tervmódosítással lehetővé válik a Bercsényi tér egyik meghatározó épületének, a húsboltnak a bővítése és az építészeti térfal hangsúlyos elemének kialakítása.
<b>2. számú módosítás</b>	A Mezőgazdasági területként szabályozott 074/1-4 területek gazdasági célú hasznosításának biztosítása, a szabályozási terv pontosítása. Vállalkozói kérelemre a 074/1 és 074/4 helyrajzi számú ingatlanokat különleges mezőgazdasági üzemi területbe kívánják sorolni a már kialakult rendeltetésekhez kapcsolódóan. A jelenleg legelő művelési ágú területek egy részét a hatályos Településszerkezeti terv legelő és védőerdő területbe sorolja, mely akadályozza a terület hasznosítását. A területen végig haladó árok nyomvonalának pontosítására is szükség van, hogy a tényleges állapotok szerinti nyomvonala legyen feltüntetve.

	Továbbá a már elvégzett telekalakításhoz kell a tömb határokat igazítani, a déli oldali tervezett kiszolgáló út nyomvonalának pontosításával.
<b>3. számú módosítás</b>	Újbánya-telep 5027 és 5028 helyrajzi számú ingatlan Gksz területének átminősítése Gip övezetté. Vállalkozói kérelemre a jelenlegi rendeltetésnek megfelelően az iparterület művelési ág besorolású terület területfelhasználását a szabályozott kereskedelmi szolgáltató terület helyett egyéb iparterületbe kívánják sorolni, mert így a pályázati lehetőségek jobban igénybe vehetők. Az övezetben a zöldfelületi mérték növekedett, a jogszabályi előírásokra tekintettel 25% a kötelező zöldfelületi mérték.
<b>4. számú módosítás</b>	Kisvárosias lakóterületek és közkertek pontosítása, hibajavítás. Városrendezési, városépítészeti hatása nincs, a hatályos Településrendezési terv az egyébként magántulajdonban lévő lakóterületek udvarát a szomszédos területekhez hasonlóan közkert besorolással határozta meg, ehhez szükséges a Kisvárosias lakóterületi besorolás.

Az elkészült dokumentációt a polgármester megküldte a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett szomszédos önkormányzatoknak, és a partnerség szabályozása szerint azok közzétételre kerültek.

A módosításhoz a partnerségi véleményezésre rendelkezésre álló határidőben észrevétel nem érkezett, a képviselő-testület a 106/2018.(VI.21.) határozatával a véleményezési eljárást lezárta.

A B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész a **BO/17/00115-6/2018** számú végső szakmai véleményében a módosítás ellen nem emelt kifogást.

## II.

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 60/2018.(IV.26.) határozatával döntött a településrendezési terv módosításáról, mely szerint a képviselő-testület

- a Sajószentpéter 1692 és 1694 hrsz-ú Lke 03542 területként szabályozott ingatlanoknak Vt 00665 övezetté történő változtatási szándékával egyetértett.

A módosítás **M-2.2** jelű egyeztetési dokumentumait a LA-URBE Kft. elkészítette. A módosítás dokumentációja tartalmazza a Lévy utca északi oldalán a Bercsényi utca felőli szabályozási vonal változtatását is.

<b>5. számú módosítás</b>	Szabályozási vonalak pontosítása a kialakult helyzetnek megfelelően, melyre azért van szükség, mert a Lévy utcán megvalósított járda területe belenyúlik a 1770 és 1771 helyrajzi számú ingatlanok területébe. A változtatás a tényleges nyomvonal geodéziai felmérése alapján történt.
<b>6. számú módosítás</b>	Templom és környezete területfelhasználásának és övezeti szabályozásának módosítása. A Településrendezési terv módosítására azért van szükség, mert a Római Katolikus Egyház a templom rekonstrukcióját tervezi, mely korlátozottan valósítható meg a lakóterületi övezetben. Ezért a templomot és a környezetében lévő szociális otthont a lakóterületi övezeti besorolásból településközponti vegyes övezeti besorolásba indokolt módosítani a kialakult beépítési viszonyokat és a tervezett épületmagasságot figyelembe véve.

A módosítás **M-2-2 jelű** egyeztetési dokumentumait a polgármester megküldte a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett szomszédos önkormányzatoknak, és a partnerség szabályozása szerint azok közzétételre kerültek.

Az egyeztetés és közzététel során sem kifogásoló vélemény, sem javaslat nem érkezett, a képviselő-testület **a 108/2018.(VI.21.)** határozatával a véleményezési eljárást lezárta.

A B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész **BO/17/00116-4/2018** számú végső szakmai véleményében a módosítás ellen nem emelt kifogást.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó határozati javaslatot és a rendelet tervezetét elfogadni szíveskedjen.

**Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének  
..../2018. (VIII.30.) határozata  
Sajószentpéter Város településrendezési eszközök M-2 és M-2.2 módosításáról**

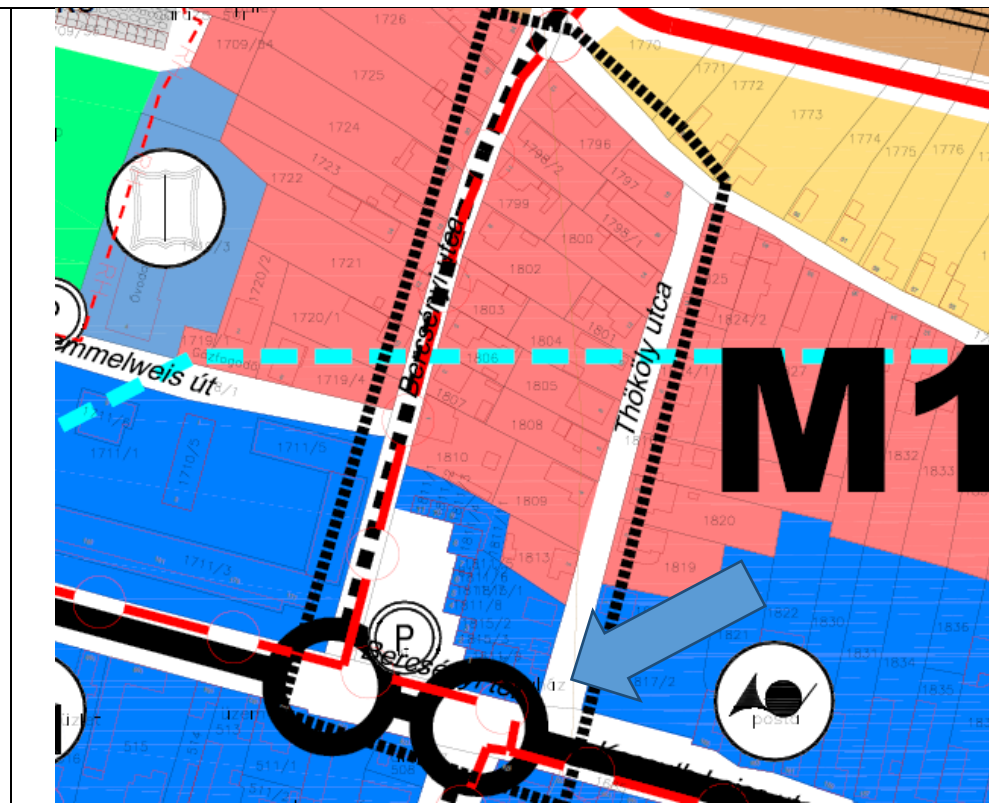
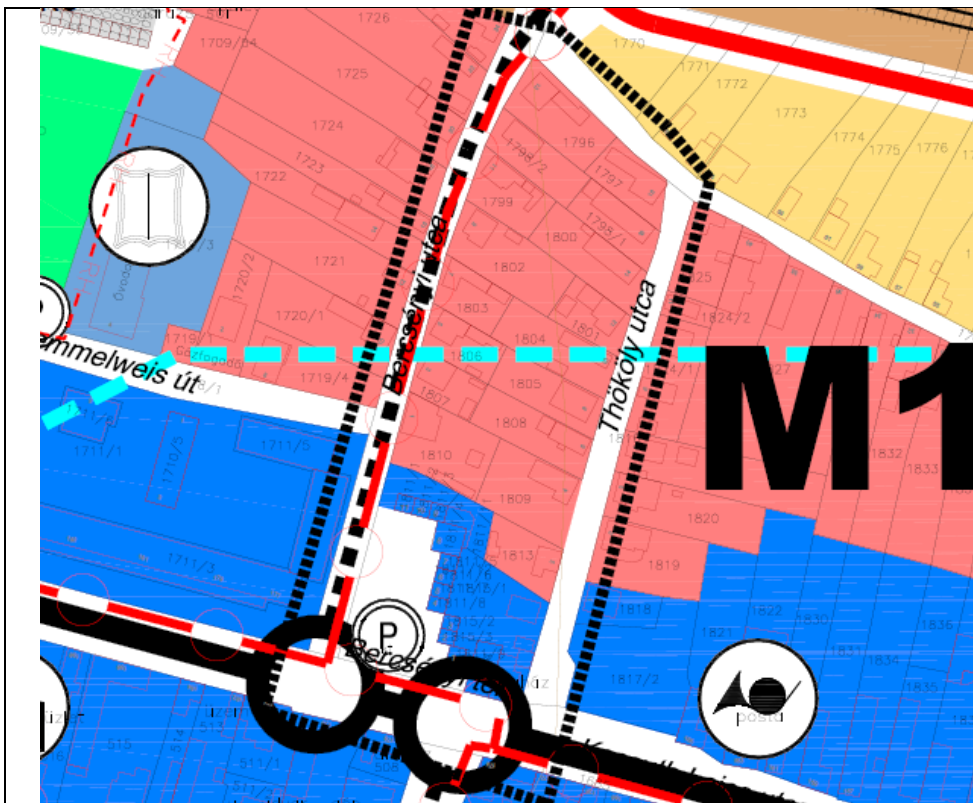
Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozta:

1. A Képviselő-testület a 143/2016. (VII.27.) határozattal elfogadott Sajószentpéter Város Településszerkezeti Tervének M-2 és M-2.2 módosítását a határozat 1. melléklete szerint, a Településszerkezeti Terv Leírását a határozat 2. melléklete szerint jóváhagyja.
2. A Településszerkezeti Terv módosítással nem érintett részei változatlanul hatályban maradnak.
3. A Településszerkezeti Terv leírását egységes szerkezetbe kell foglalni.

Felelős: Polgármester  
Jegyző  
Főépítész

Határidő: azonnal

<b>M-1 MÓDOSÍTÁS: A Bercsényi tér környezetének módosítása</b>	
<b>A módosítással érintett terület lehatárolása:</b>	
<b>M-1:</b> A 1811/9 és 1814 és 1811/12 helyrajzi számú ingatlanok	
<b>A módosítás leírása:</b>	
<b>M-1:</b> A Településrendezési terv módosítására azért van szükség, mert vállalkozói kérelemre a meglévő húsbolt korszerűsítésének és bővítésének érdekében az azonos tulajdonban lévő 1811/9 és 1814 helyrajzi számú ingatlanok beépítettségi mértékének növelése miatt a meglévő közterület egy részét a vállalkozó megvásárolná, és a telkeket egyesítené. Így a Vt terület bővítésére kerül sor a 1811/12 helyrajzi számú közterület felé.	
<b>A hatályos Településszerkezeti terv részlete</b>	<b>A módosuló Településszerkezeti terv részlete</b>



A módosítás tervszáma: M-2/T-1/M-1

Készült az állami alapadatok felhasználásával Tervező: Lautner Emőke TT/1-05-0079

**M-2 MÓDOSÍTÁS: A Pást mellék utca és környezete tanyái módosítása**

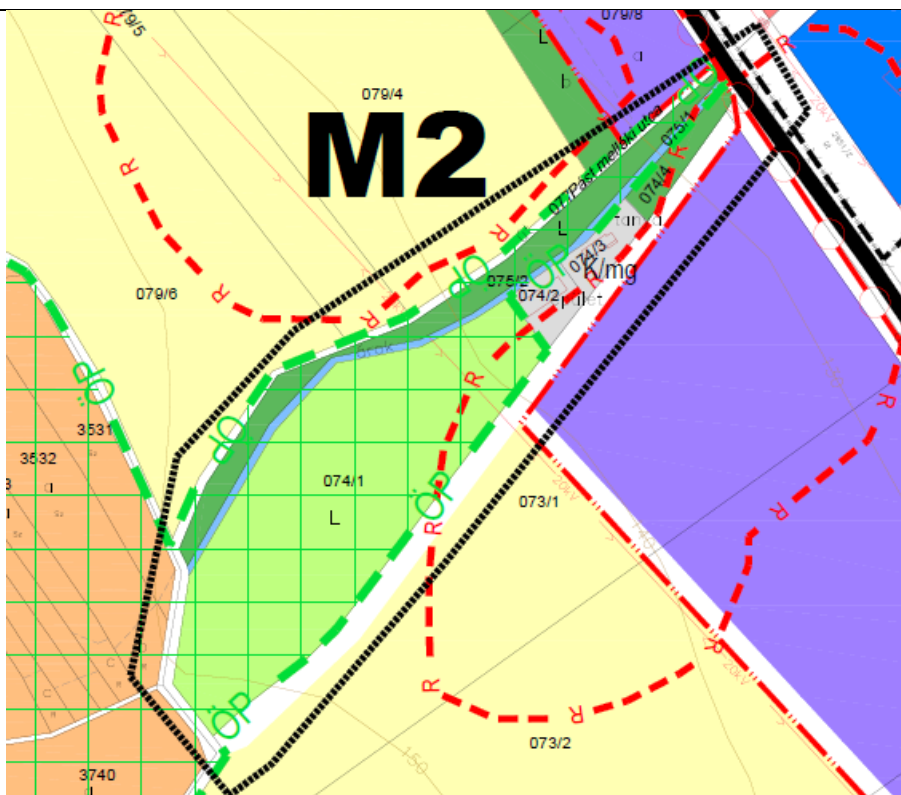
**A módosítással érintett terület lehatárolása:**

**M-2:** A 074/1, 074/2, 074/3, 074/4, helyrajzi számú ingatlanok és a 74/5 árok és tervezett kiszolgáló út területe és környezetük

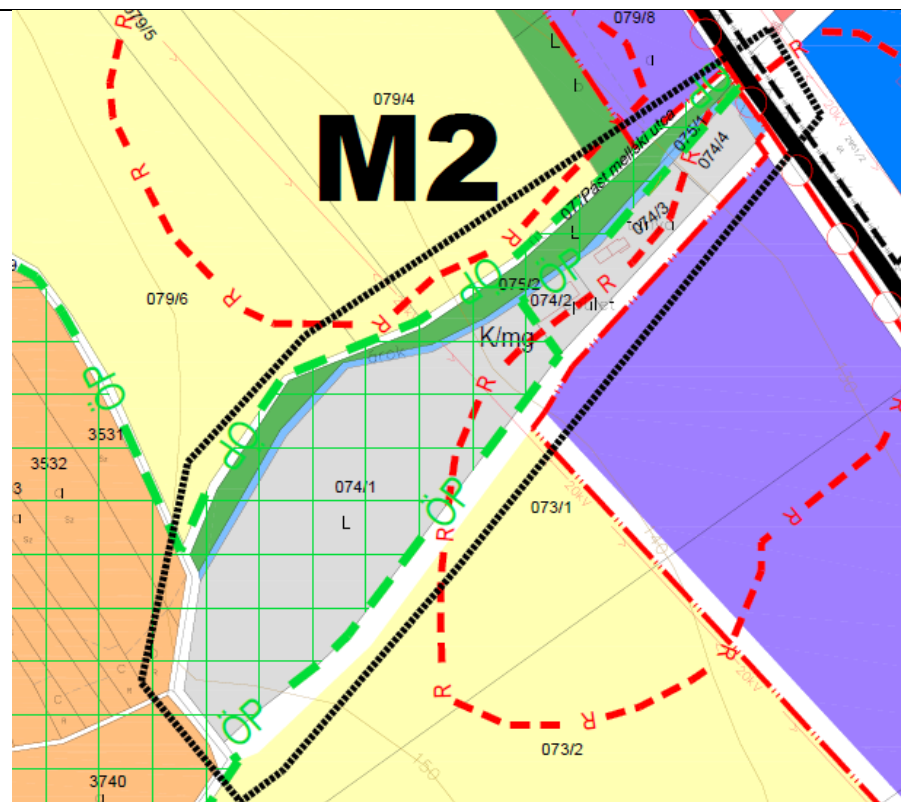
### A módosítás leírása:

**M-2:** A Településrendezési terv módosítására azért van szükség, mert vállalkozói kérelemre a 074/1 és 074/4 helyrajzi számú ingatlanokat különleges mezőgazdasági üzemi területbe kívánják sorolni a már kialakult rendeltetésekhez kapcsolódóan. A jelenleg legelő művelési ágú területek egy részét a hatályos Településszerkezeti terv legelő és védőerdő területbe sorolja, mely akadályozza a terület hasznosítását. A területen végig haladó árok nyomvonalának pontosítására is szükség van, hogy a tényleges állapotok szerinti nyomvonala legyen feltüntetve. Továbbá a már elvégzett telekalakításhoz kell a tömb határokat igazítani, a déli oldali tervezett kiszolgáló út nyomvonalának pontosításával

### A hatályos Településszerkezeti terv részlete



### A módosuló Településszerkezeti terv részlete



A módosítás tervszáma: M-2/T-1/M-2

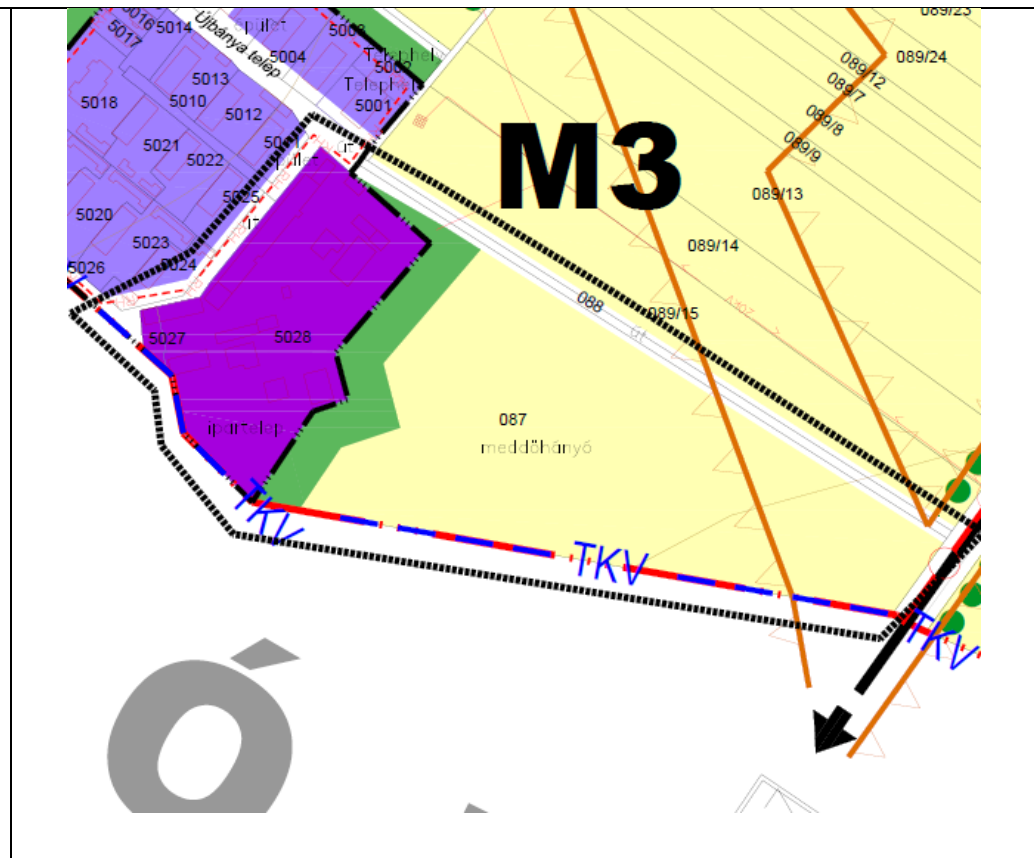
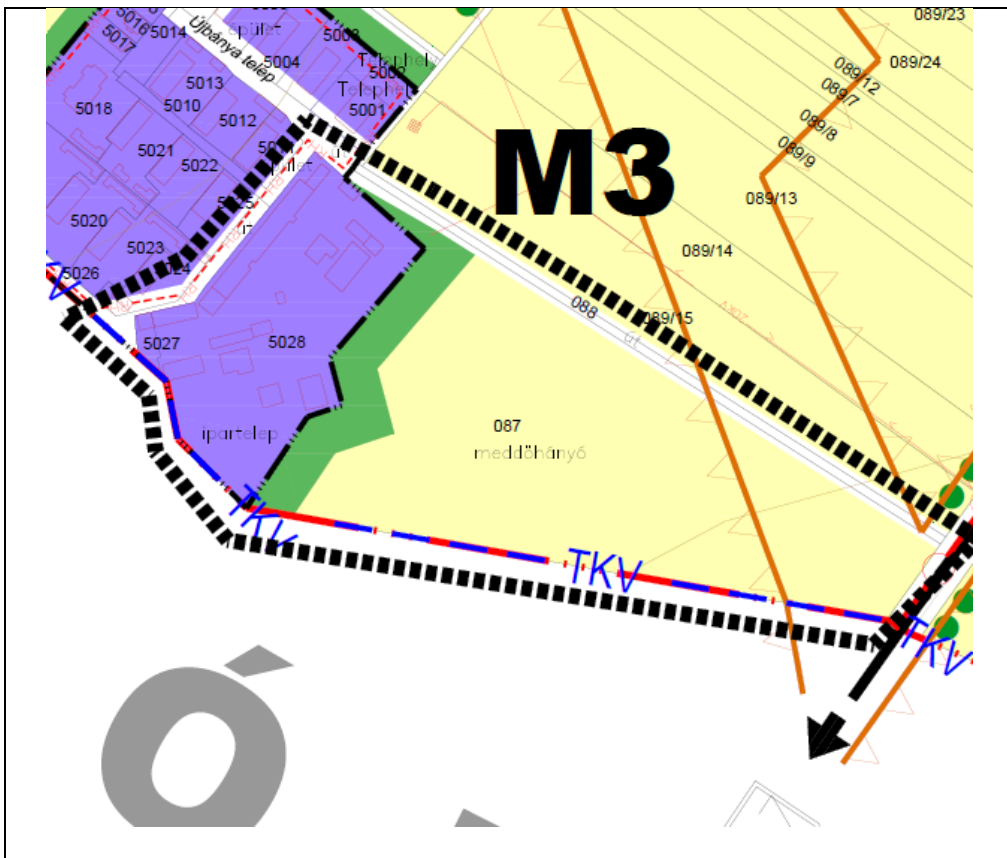
**M-3 MÓDOSÍTÁS: Újbánya telep****A módosítással érintett terület lehatárolása:**

**M-3:** Az 5027 és 5028 helyrajzi számú ingatlanok

**A módosítás leírása:**

**M-3:** A Településrendezési terv módosítására azért van szükség, mert vállalkozói kérelemre a jelenlegi rendeltetésnek megfelelően az iparterület művelési ág besorolású terület területfelhasználását a szabályozott kereskedelmi szolgáltató terület helyett egyéb iparterületbe kívánják sorolni, mert így a pályázati lehetőségek jobban igénybe vehetők.

**A hatályos Településszerkezeti terv részlete****A módosuló Településszerkezeti terv részlete**



A módosítás tervszáma: M-2/T-1/M-3

Készült az állami alapadatok felhasználásával Tervező: Lautner Emőke TT/1-05-0079



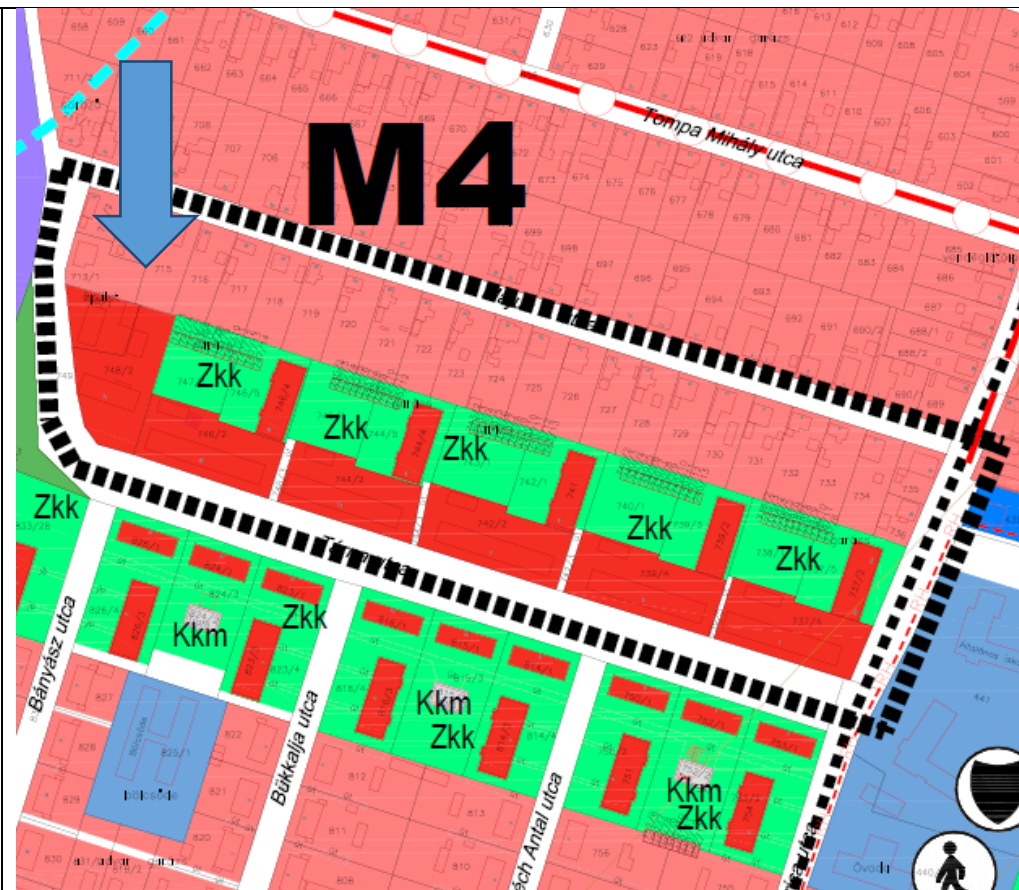
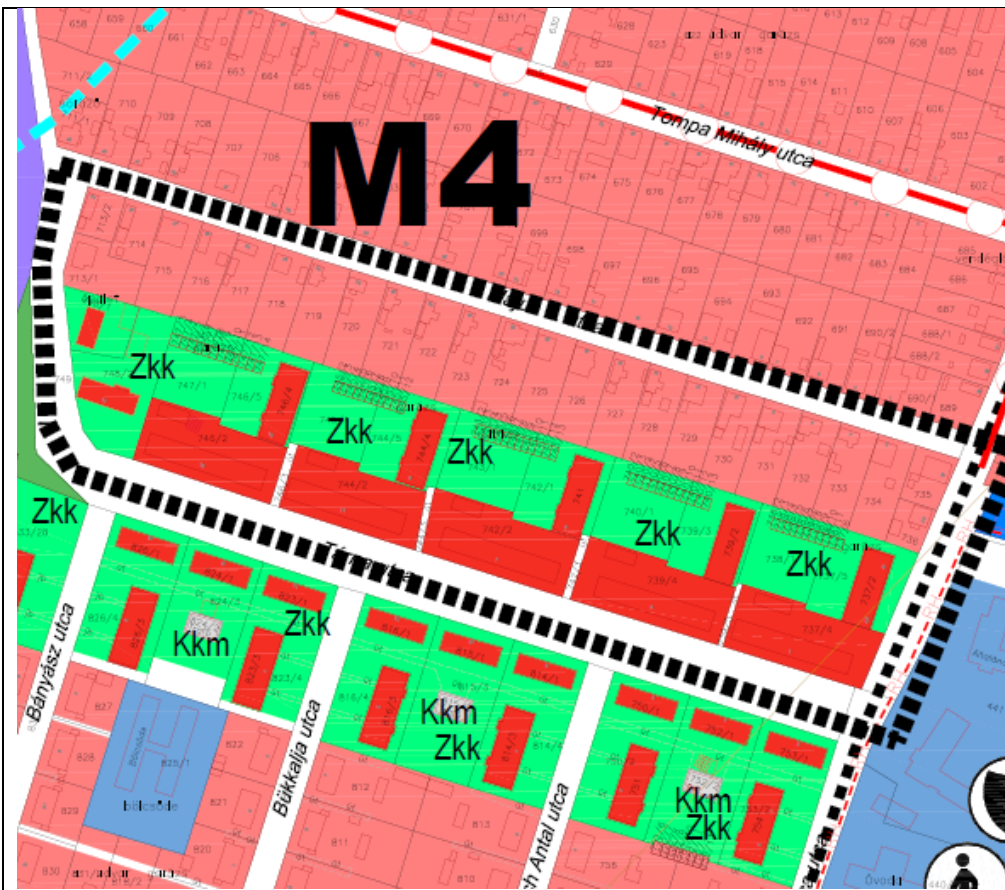
**M-4 MÓDOSÍTÁS: Tárna utcai lakótelep****A módosítással érintett terület lehatárolása:**

**M-4:** A 748/1 és 748/2 helyrajzi számú ingatlanok

**A módosítás leírása:**

**M-4:** A Településrendezési terv módosítására azért van szükség, mert a hatályos Településrendezési terv az egyébként magántulajdonban lévő lakóterületek udvarát a szomszédos területekhez hasonlóan közkert besorolással határozta meg, ennek javítása szükséges a Kisvárosias lakóterületi besorolásra.

**A hatályos Településszerkezeti terv részlete****A módosuló Településszerkezeti terv részlete**



**A módosítás tervszáma: M-2/T-1/M-4**

Készült az állami alapadatok felhasználásával Tervező: Lautner Emőke TT/1-05-0079

**M-5 MÓDOSÍTÁS:**

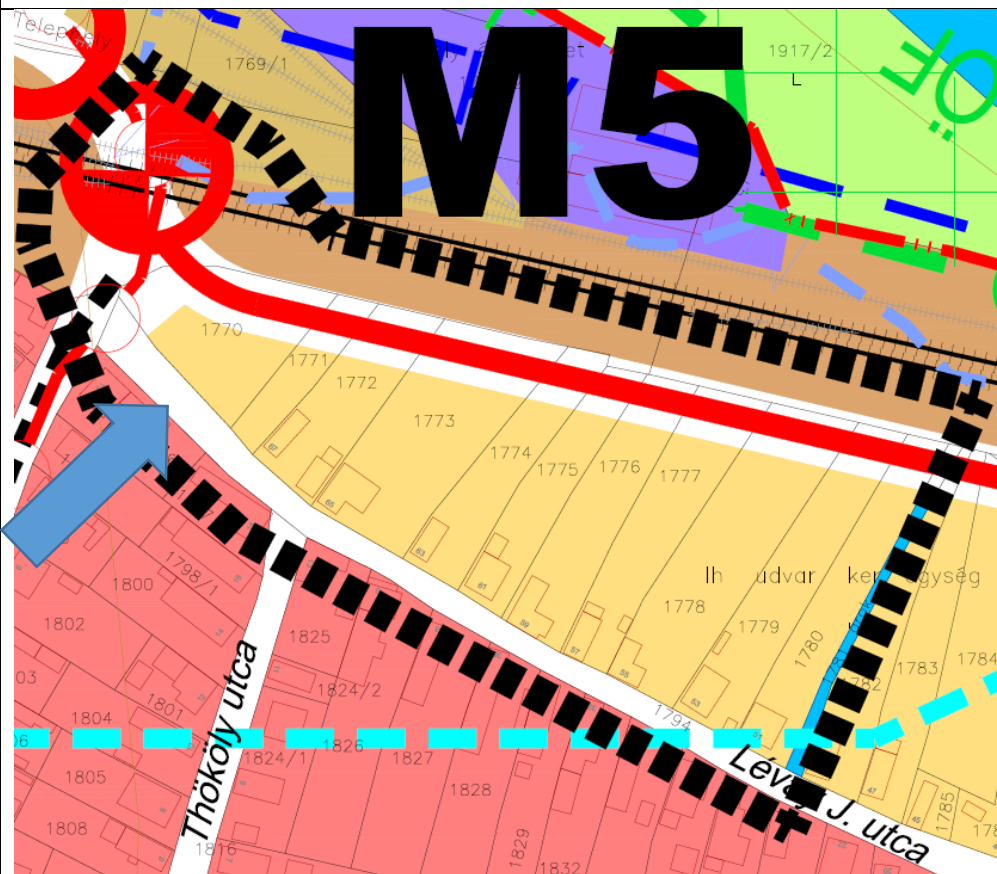
**A módosítással érintett terület lehatárolása:**

**M-5:** A Lévai utca 1770 és 1771 helyrajzi számú ingatlanok és környezetük

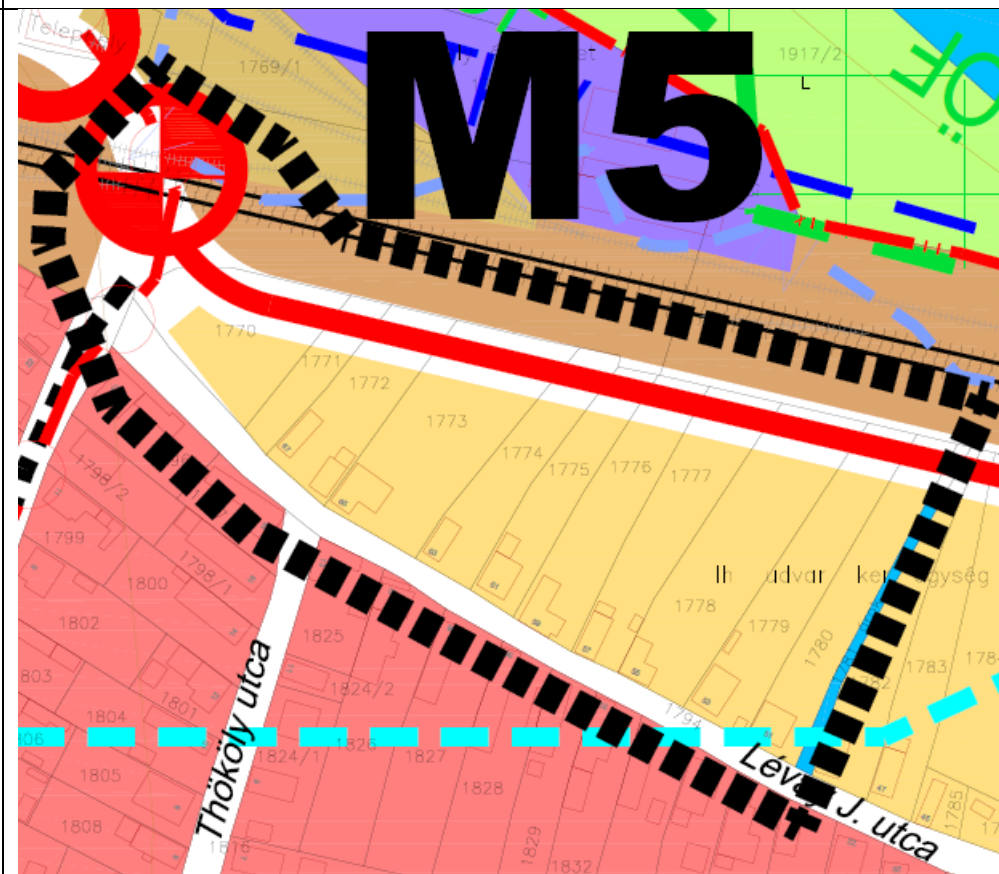
**A módosítás leírása:**

**M-5:** A Településrendezési terv módosítására azért van szükség, mert a Lévai utca ténylegesen megvalósított burkolat felújítása belenyúlik a 1770 és 1771 helyrajzi számú ingatlanok területébe. A tényleges nyomvonal geodéziai felmérése megtörtént.

**A hatályos Településszerkezeti terv részlete**

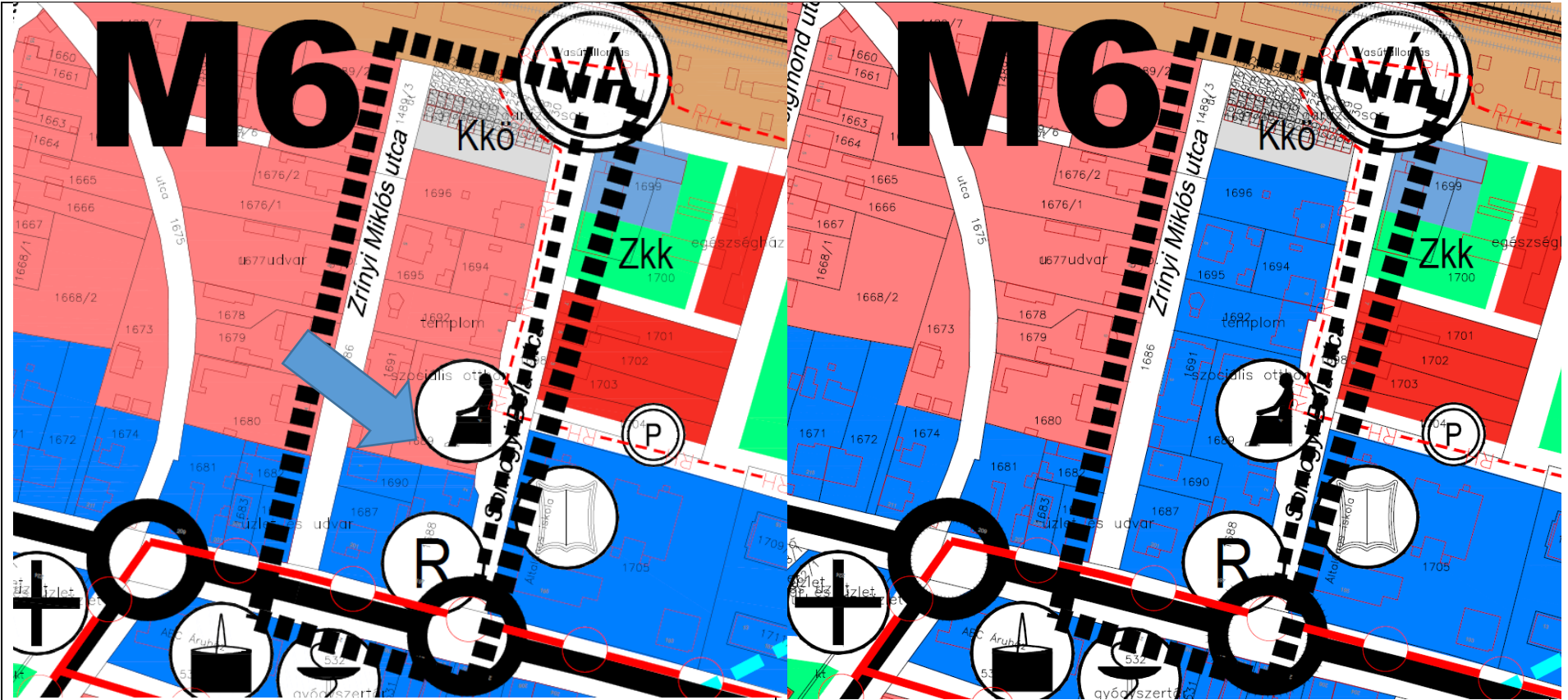


**A módosuló Településszerkezeti terv részlete**



**A módosítás tervszáma: M-2-2/T-1/M-5**

<b>M-6 MÓDOSÍTÁS: Somogyi Béla utcai katolikus templom és környezete</b>	
<b>A módosítással érintett terület lehatárolása:</b>	
<b>M-6:</b> A 1689,1691,1692,1694,1695 helyrajzi számú ingatlanok és környezetük	
<b>A módosítás leírása:</b>	
<b>M-6:</b> A Településrendezési terv módosítására azért van szükség, mert a Római Katolikus Egyház a templom rekonstrukcióját tervezi, mely nehézkesen valósítható meg a lakóterületi rendeltetésben. Ezért a templomot és a környezetében lévő szociális otthont a lakóterületi rendeltetésből településközponti vegyes területfelhasználásba indokolt átsorolni.	
<b>A hatályos Településszerkezeti terv részlete</b>	<b>A módosuló Településszerkezeti terv részlete</b>



A módosítás tervszáma: M-2-2/T-1/M-6

Készült az állami alapadatok felhasználásával Tervező: Lautner Emőke TT/1-05-0079

**A Településszerkezeti terv jelmagyarázata**

JELMAGYARÁZAT		KÖRNYEZETVÉDELEM	
<b>HATÁROK</b>		REKULTIVÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET	REHABILITÁCIÓRA KIJELÖLT TERÜLET
	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA		KIEMELTEN ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET
	MEGLÉVŐ BELTERÜLET HATÁRA		NAGYVÍZI MEDER HATÁRA
	MEGSZÚNÓ BELTERÜLET HATÁRA		ORSZÁGOS VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
	TERVEZETT BELTERÜLET HATÁRA		KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE
			ALÁFEJTETTSÉGGEL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
			CSÚSZÁSVESZÉLYES TERÜLET HATÁRA
			VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
<b>TERÜLETFELHASZNÁLÁS</b>		<b>KÖZLEKEDÉS</b>	
	LAKÓTERÜLET - KISVÁROSIAS		ORSZÁGOS FŐÚT - MEGLÉVŐ
	LAKÓTERÜLET - KERTVÁROSIAS		ORSZÁGOS MELLÉKÚT, TELEPÜLÉSI FŐÚT MEGLÉVŐ/TERVEZETT
	LAKÓTERÜLET - FALUSIAS		HELYI GYŰJTŐÚT MEGLÉVŐ/TERVEZETT
	VEGYES TERÜLET - TELEPÜLÉSKÖZPONT		FONTOSABB SZINTBENI KÖZÚTI CSOMÓPONT - MEGLÉVŐ
	VEGYES TERÜLET - INTÉZMÉNYI		FONTOSABB SZINTBENI KÖZÚTI CSOMÓPONT - TERVEZETT
	GAZDASÁGI TERÜLET - KERESKEDELM, SZOLGÁLTATÓ		GYALOGÚT
	GAZDASÁGI TERÜLET - EGYÉB IPARI		VASÚTI FŐVONAL / VÁGÁNYOK
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - HULLADÉKKEZELŐ, HULLADÉKLERAKÓ TERÜLETEK		SZINTBENI VASÚTI KERESZTVEZÉSDÉS MEGLÉVŐ/TERVEZETT
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - KÖZMŰTERÜLETEK		VASÚTÁLLOMÁS
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - GARÁZSTELEP		HÍD
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - MEZŐGAZDASÁGI ÜZEM		HÍD - TERVEZETT
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORTTERÜLET		PARKOLÓ
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - PINCES TERÜLET		KERÉPÁRÚT
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ	<b>KÖZMŰVEK, HÍRADÁS</b>	
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚTI		VÍZMŰKUTAK
	KÖTŐTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - PÁLYAVASÚT		SZENNYVÍZTISZTÍTÓMŰ
	KÖTŐTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - IPARVASÚT		ELEKTROMOS HÁLÓZAT (400 kV) ÉS VÉDŐTÁVOLSÁGA (28 m)
	ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT, KÖZPARK		ELEKTROMOS HÁLÓZAT (120 kV) ÉS VÉDŐTÁVOLSÁGA (13 m)
	ERDŐTERÜLET - VÉDELMI		ELEKTROMOS HÁLÓZAT (20 kV) ÉS VÉDŐTÁVOLSÁGA (5 m) /TRANSZFORMÁTOR
	ERDŐTERÜLET - GAZDASÁGI		TERMÉKVEZETÉK (SZÉNHDROGÉN)
	ERDŐTERÜLET - TURISZTIKAI		HÍRKÖZLÉSI MŰTÁRGY
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - KERTES	<b>INTÉZMÉNYEK</b>	
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - ÁLTALÁNOS - SZÁNTÓ		IGAZGATÁSI KÖZPONT
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - ÁLTALÁNOS - RÉT, LEGELŐ, GYEP		OKTATÁSI KÖZPONT
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - ÁLLANDÓ VÍZFELÜLET		MŰVELŐDÉSI KÖZPONT
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - EGYÉB VÍZFELÜLET		EGYHÁZI KÖZPONT
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - SZIGET		EGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - TÖLTÉS		KERESKEDELM KÖZPONT
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÍZBESZERZÉSI TERÜLET		SPORTKÖZPONT
<b>MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM</b>			TEMETŐ
	MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA		GYÓGYSZERTÁR
	RÉGÉSZETI/RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET HATÁRA		SZOCIÁLIS OTTHON
	HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA		MENTŐÁLLOMÁS
	MŰEMLEK TELKE		RENŐRSÉG
	ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI EMLÉK (FÖLDVÁR)		POSTA
	HELYI VÉDETT MŰVI ÉRTÉK		ÜZEMANYAG TÖLTŐÁLLOMÁS
<b>TÁJ - ÉS TERMÉSZETVÉDELEM</b>			
	TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA		
	TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA - TERVEZETT		
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET HATÁRA		
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFER TERÜLET HATÁRA		
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ZÖLDFOLYOSÓ HATÁRA		
	ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI ÖVEZET HATÁRA		
	NATURA 2000 TERMÉSZETMEGŐRZÉSI TERÜLET		
	ORSZÁGOS KOMPLEX TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET		

**SAJÓSZENTPÉTER VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

A 143/2016. (VII.27.) Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv Leírása 4. melléklete hibajavítás utáni állapota helyére az alábbi rendelkezés lép:

**A biológiai aktivitás érték számítási eredménye**

<b>A TERÜLET FELHASZNÁLÁS MEGNEVEZÉSE</b>	<b>JELE</b>	<b>BIOLÓGIAI AKTIVITÁS MUTATÓ</b>	<b>TERÜLETE A HATÁLYOS TSZT SZERINT</b>	<b>BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK</b>	<b>TERÜLETE A FELÜLVIZSGÁLT TSZT SZERINT</b>	<b>BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK</b>
Kisvárosias lakóterület	<b>Lk</b>	<b>1,2</b>	13,61	<b>16,332</b>	3,57	4,284
Kertvárosias lakóterület	<b>Lke</b>	<b>2,7</b>	179,99	<b>485,973</b>	154,95	417,879
Falusias lakóterület	<b>Lf</b>	<b>2,4</b>	161,35	<b>387,24</b>	124,4	298,56
Településközpont terület	<b>Vt</b>	<b>0,5</b>	39,55	<b>19,775</b>	39,69	19,92
Intézményterület	<b>Vi</b>	<b>0,5</b>			8,77	4,36
Kereskedelmi szolgáltató terület	<b>Gksz</b>	<b>0,4</b>	19,86	<b>7,944</b>	32,64	11,616
Egyéb iparterület	<b>Gip</b>	<b>0,4</b>	28,15	<b>11,26</b>	68,36	27,344



Különleges szabadidős terület	<b>K_szab</b>	<b>1,5</b>	4,69	<b>7,035</b>	0	0
Különleges sportterület	<b>K_sp</b>	<b>3</b>	4,38	<b>13,14</b>	11,91	35,73
Különleges szennyvíztelep	<b>K_szt/Khu</b>	<b>0,1</b>	1,24	<b>0,124</b>	1,49	0,149
Különleges hulladékgazdálkodási terület	<b>K_hu/Khu</b>	<b>0,1</b>	70,53	<b>7,053</b>	73,1	7,31
Különleges temető terület	<b>K_te/Kt</b>	<b>3</b>	7,65	<b>22,95</b>	8,36	25,08
Különleges közlekedési terület	<b>K_ga/Kkö/1</b>	<b>0,5</b>	4,06	<b>2,03</b>	3,34	1,67
Különleges közmű	<b>Kkö</b>	<b>0,6</b>	0,35	<b>0,21</b>	0,47	0,282
Különleges pincés terület	<b>K_pi/Kpi</b>	<b>1,5</b>	23,36	<b>35,04</b>	11,87	17,805
Kötőtpályás közlekedési terület	<b>Kök</b>	<b>0,6</b>	25,26	<b>15,156</b>	24,85	14,91
Védőerdő	<b>Ev</b>	<b>9</b>	219,77	<b>1977,93</b>	224,29	2018,61 <sup>1</sup>
Gazdasági erdő	<b>Eg</b>	<b>9</b>			97,39	876,51
Turisztikai erdő	<b>Ee</b>	<b>9</b>	41,21	<b>370,89</b>	9,78	88,02
Kertes mezőgazdasági terület	<b>Mk</b>	<b>5</b>	604,02	<b>3020,1</b>	545,16	2725,8
Mezőgazdasági terület szántó	<b>Má_sz</b>	<b>3,2</b>	1377,29	<b>4407,328</b>	1461,01	4675,232
Mezőgazdasági terület rét	<b>Má_gy/Má/r</b>	<b>6</b>	189,89	<b>1139,34</b>	167,33	1179,24
Nádas	<b>Vmo</b>	<b>8</b>	0,97	<b>7,76</b>	0	0

<sup>1</sup> Javított érték

Tanya	<b>Mm</b>	<b>0,7</b>	6,29	<b>4,403</b>	0	0
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	<b>Kmg</b>	<b>0,7</b>			29,93	20,321
Vízgazdálkodási terület	<b>Vg</b>	<b>6</b>	136,91	<b>821,46</b>	152,66	915,96
Közlekedési terület/első rendű	<b>Köu2</b>	<b>0,5</b>	10,76	<b>5,38</b>	84,36	42,18
Zöldterület	<b>Z/Zkp, Zkk</b>	<b>6</b>	9,67	<b>58,02</b>	19,54	118,14
Közlekedési terület/másodrendű	<b>Köu3-Köu5</b>	<b>0,6</b>	304,43	<b>182,658</b>	126,02	75,318
<b>Összesen</b>			<b>3485,24</b>	<b>13026,53</b>	<b>3485,24</b>	<del>13403,620</del> <b>13622,23<sup>2</sup></b>

A biológiai aktivitás érték rögzített (JAVÍTOTT) különbsége:595,7

A TERÜLET FELHASZNÁLÁS MEGNEVEZÉSE	JELE	BIOLÓGIAI AKTIVITÁS MUTATÓ	TERÜLETE A HATÁLYOS TSZT SZERINT	BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK	TERÜLETE A MÓDOSÍTOTT TSZT SZERINT	BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK

<sup>2</sup> Javított érték

Kisvárosias lakóterület	<b>Lk</b>	<b>1,2</b>	3,57	4,284	3,808	4,569
Kertvárosias lakóterület	<b>Lke</b>	<b>2,7</b>	154,95	417,879	154,95	417,879
Falusias lakóterület	<b>Lf</b>	<b>2,4</b>	124,4	298,56	124,4	298,56
Településközpont terület	<b>Vt</b>	<b>0,5</b>	39,69	19,92	39,69	19,92
Intézményterület	<b>Vi</b>	<b>0,5</b>	8,77	4,36	8,77	4,36
Kereskedelmi szolgáltató terület	<b>Gksz</b>	<b>0,4</b>	32,64	11,616	32,64	11,616
Egyéb iparterület	<b>Gip</b>	<b>0,4</b>	68,36	27,344	68,36	27,344
Különleges szabadidős terület	<b>K_szab</b>	<b>1,5</b>	0	0	0	0
Különleges sportterület	<b>K_sp</b>	<b>3</b>	11,91	35,73	11,91	35,73
Különleges szennyvíztelep	<b>K_szt/Khu</b>	<b>0,1</b>	1,49	0,149	1,49	0,149
Különleges hulladékgazdálkodási terület	<b>K_hu/Khu</b>	<b>0,1</b>	73,1	7,31	73,1	7,31
Különleges temető terület	<b>K_te/Kt</b>	<b>3</b>	8,36	25,08	8,36	25,08
Különleges közlekedési terület	<b>K_ga/Kkö/1</b>	<b>0,5</b>	3,34	1,67	3,34	1,67
Különleges közmű	<b>Kkö</b>	<b>0,6</b>	0,47	0,282	0,47	0,282
Különleges pincés terület	<b>K_pi/Kpi</b>	<b>1,5</b>	11,87	17,805	11,87	17,805
Kötőtpályás közlekedési terület	<b>Kök</b>	<b>0,6</b>	24,85	14,91	24,85	14,91
Védőerdő	<b>Ev</b>	<b>9</b>	224,29	2018,61	<b>223,99</b>	<b>2015,91</b>
Gazdasági erdő	<b>Eg</b>	<b>9</b>	97,39	876,51	97,39	876,51

Túrisztikai erdő	<b>Ee</b>	<b>9</b>	9,78	88,02	9,78	88,02
Kertészmezőgazdasági terület	<b>Mk</b>	<b>5</b>	545,16	2725,8	545,16	2725,8
Mezőgazdasági terület szántó	<b>Má_sz</b>	<b>3,2</b>	1461,01	4675,232	1461,01	4675,232
Mezőgazdasági terület rét	<b>Má_gy/Má/r</b>	<b>6</b>	167,33	1179,24	167,33	1179,24
Nádas	<b>Vmo</b>	<b>8</b>	0	0	0	0
Tanya	<b>Mm</b>	<b>0,7</b>	0	0	0	0
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	<b>Kmg</b>	<b>0,7</b>	29,93	20,321	<b>32,38</b>	<b>22,666</b>
Vízgazdálkodási terület	<b>Vg</b>	<b>6</b>	152,66	915,96	<b>152,68</b>	<b>916,08</b>
Közlekedési terület/első rendű	<b>Köu2</b>	<b>0,5</b>	84,36	42,18	84,36	42,18
Zöldterület	<b>Z/Zkp, Zkk</b>	<b>6</b>	19,54	118,14	<b>19,302</b>	<b>118,14</b>
Közlekedési terület/másodrendű	<b>Köu3-Köu5</b>	<b>0,6</b>	126,02	75,318	126,02	75,318
<b>Összesen</b>			<b>3485,24</b>	<b>13622,23</b>	<b>3485,24</b>	<b>13618,701</b>

A biológiai aktivitási érték különbözete a hatályos TSZT szerint: 595,7

A biológiai aktivitási érték különbözete módosított TSZT szerint: A biológiai aktivitás érték rögzített különbsége:  $595,7 - 3,259 = 592,441$

**Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2018. (... . . . .) önkormányzati rendelete Sajószentpéter Város Helyi Építési  
Szabályzatáról szóló 18/2016. (VIII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában 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, a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a partnerségi egyeztetést követően, Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2017. (V. 2.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 2.b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jogi és Ügyrendi Bizottság és Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2017. (V. 2.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 1.b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

Sajószentpéter Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2016. (VIII. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 48. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„48. §

- (1) Mezőgazdasági területen az OTÉK 29. § (1)-(4) bekezdésében nevesített építményeken kívül, a megújuló energiaforrás (geotermikus, szélenergia, napenergia, stb.) hasznosítására szolgáló építmények is elhelyezhetők.
- (2) Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett, vagy zártkerti művelési ágú telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A területen lakóépület nem helyezhető el.
- (3) Építmény elhelyezésére, illetve birtokközpont kialakítására – amennyiben rendelkezésre áll – elsődlegesen művelésből kivett területként nyilvántartott telket, telekrészt kell felhasználni.”

**2. §**

A Rendelet 49. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„49. §

- (1) Az övezetben az OTÉK 29. § (5)-(7) bekezdés szerinti birtokközpont nem alakítható ki.
- (2) Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett, vagy zártkerti művelési ágú telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A területen lakóépület nem helyezhető el.”

**3. §**

A Rendelet 8. melléklete az 1-6.melléklet szerint módosul.

**4. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmincadik napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Sajószentpéter, 2018. augusztus 30.

Dr. Guláné Bacsó Krisztina  
jegyző

Dr. Faragó Péter  
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendeletet 2018. .... napján kihirdettem.

Dr. Guláné Bacsó Krisztina  
jegyző

**Indokolás**  
**Sajószentpéter Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2016. (VIII. 1.) önkormányzati  
rendelet módosításáról szóló ..../2018. (.....) önkormányzati rendelethez**

**Általános indokolás**

A 18/2016. (VIII. 1.) önkormányzati rendeletben meghatározott szabályozási övezetek módosítására tekintettel a rendelet módosítása szükséges.

**Részletes indokolás**

**1-2. §**

A Mezőgazdasági területek és a Kertes mezőgazdasági területek szabályozásának módosítását egyrészt az OTÉK módosítása, másrészt a településkép védelméről szóló 23/2017.(XII.19) számú rendelet megalkotásának szabályozása tette szükségessé.

**3. §**

A rendelet 8. mellékletében meghatározott Belterületi Szabályozási Terv módosítását tartalmazza.

**4. §**

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

Dr. Faragó Péter

## TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:		Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018.(... ..) önkormányzati rendelete Sajószentpéter Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2016. (VIII. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról		
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen:				
Társadalmi hatás:	Gazdasági, költségvetési hatás:	Környezeti következményei:	Egészségi következményei	Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:
a település népességmegtartó képességének növelése	fejlesztéshez szükséges pályázati forrásokhoz feltétel biztosítása	az épített környezet védelméhez a szabályozás jogi keretet biztosít	nincsenek	nincsenek
<p><b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b> csak így biztosítható, hogy a Településfejlesztési Koncepció, a helyi településrendezési eszközök, az épített környezet védelme helyi előírásainak az Önkormányzat érvényt szerezzen.</p>				
<p><b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b> a település fenntarthatóságának romlása, egyes Európai Uniósi pályázatok benyújtásának elmaradása.</p>				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi:	Szervezeti	Tárgyi:	Pénzügyi:	
rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	



A .../2018. (.....) önkormányzati rendelet 1. melléklete

M-1 MÓDOSÍTÁS: A Bercsényi tér környezetének módosítása

A módosítással érintett terület lehatárolása:

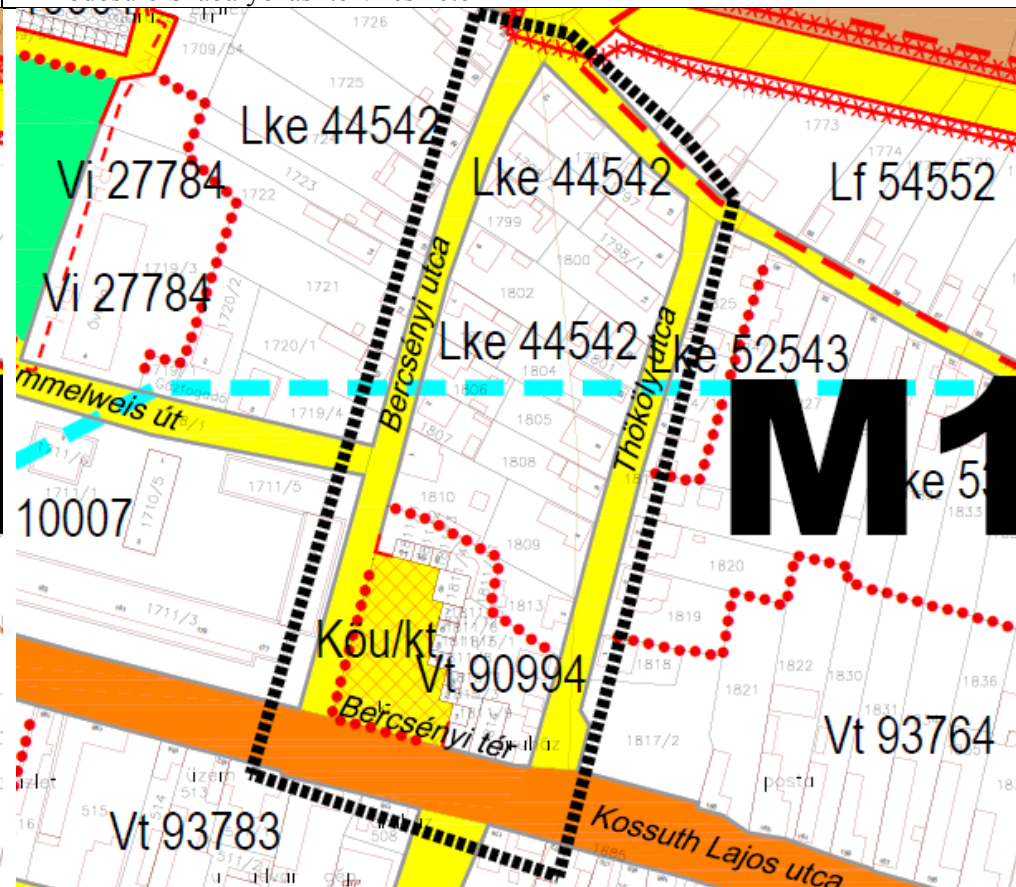
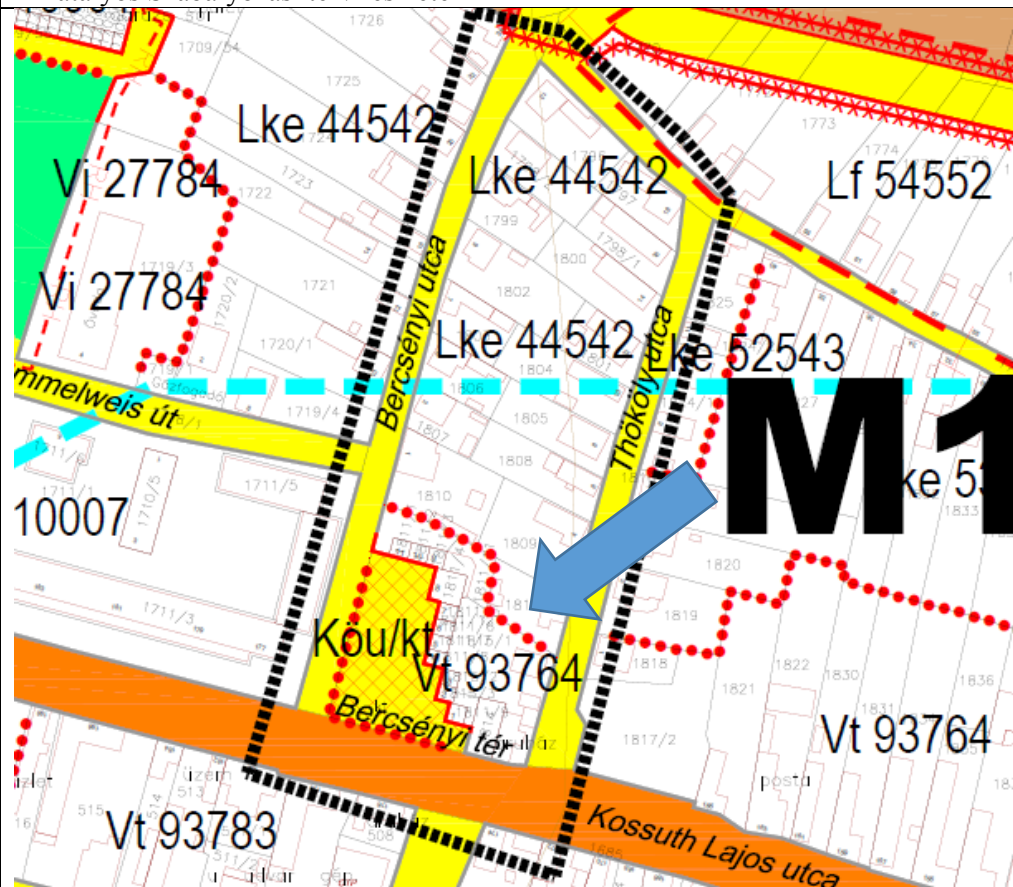
M-1: A 1811/9 és 1814 és 1811/12 helyrajzi számú ingatlanok

A módosítás leírása:

M-1: A Településrendezési terv módosítására azért van szükség, mert vállalkozói kérelemre a meglévő hűsolt korszerűsítésének és bővítésének érdekében az azonos tulajdonban lévő 1811/9 és 1814 helyrajzi számú ingatlanok beépítettségi mértékének növelése miatt a meglévő közterület egy részét a vállalkozó megvásárolná, és a telkeket egyesítené. Így a Vt terület bővítésére kerül sor a 1811/12 helyrajzi számú közterület felé az övezeti előírások megtartása mellett.

A hatályos Szabályozási terv részlete

A módosuló Szabályozási terv részlete



A módosítás tervszáma: M-2/T-1/M-1

A ...../2018. (.....) önkormányzati rendelet 2. melléklete

M-2 MÓDOSÍTÁS: A Pást mellék utca és környezete tanyái módosítása

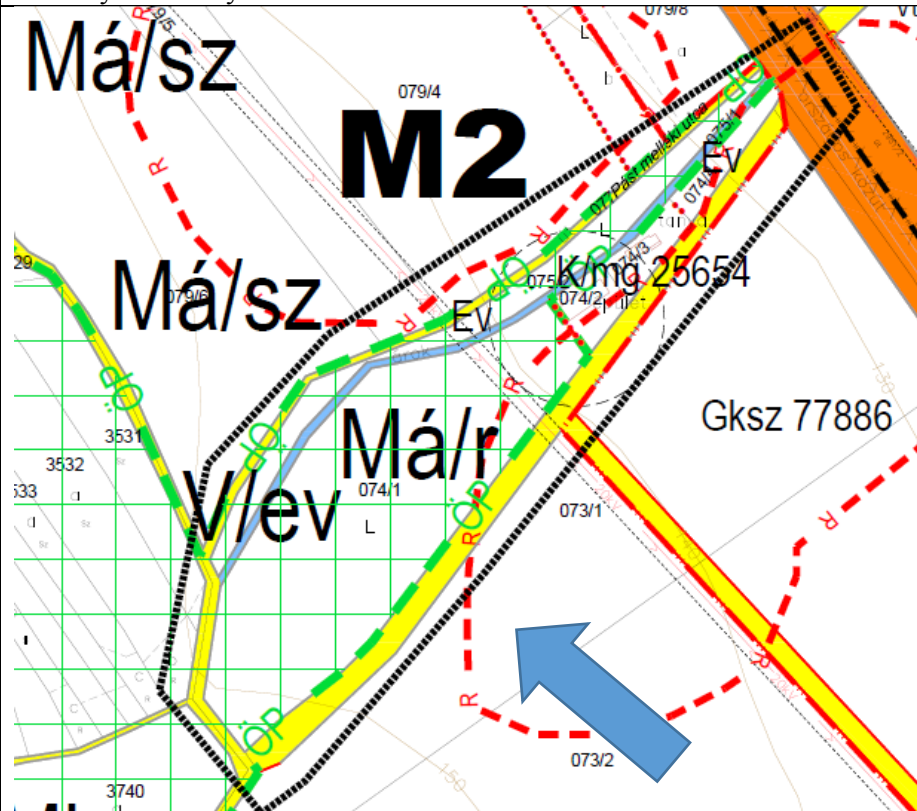
A módosítással érintett terület lehatárolása:

M-2: A 074/1, 074/2, 074/3, 074/4, helyrajzi számú ingatlanok és a 74/5 árok és tervezett kiszolgáló út területe és környezetük

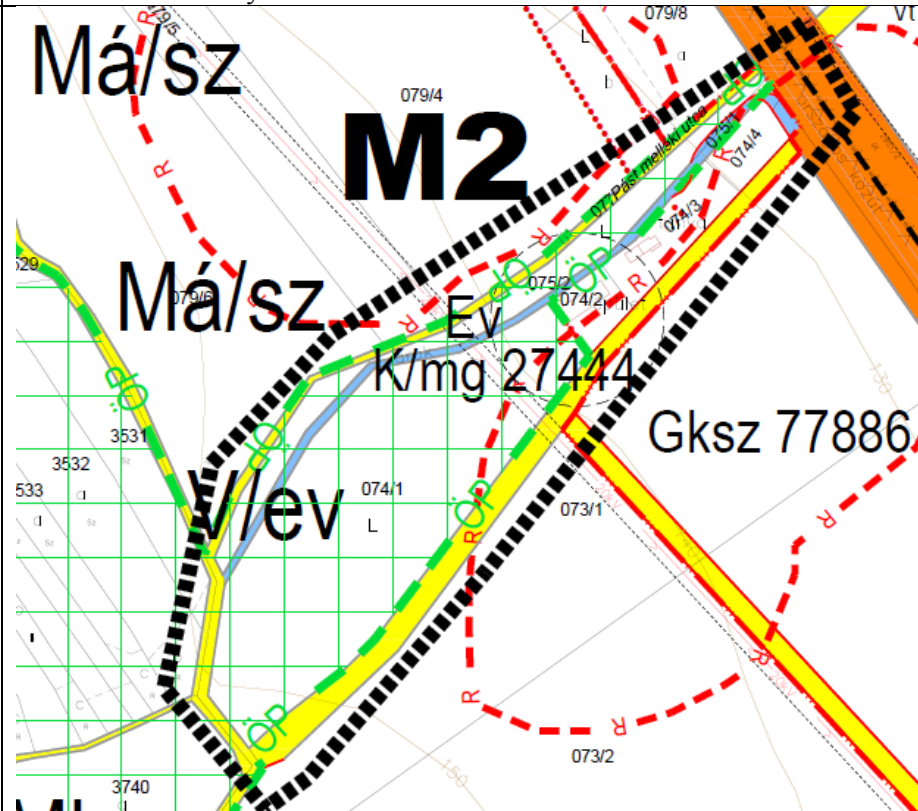
A módosítás leírása:

M-2: A Településrendezési terv módosítására azért van szükség, mert vállalkozói kérelemre a 074/1 és 074/4 helyrajzi számú ingatlanokat különleges mezőgazdasági üzemi területbe kívánják sorolni a már kialakult rendeltetésekhez kapcsolódóan. A jelenleg legelő művelési ágú területek egy részét a hatályos Településszerkezeti terv legelő és védőerdő területbe sorolja, mely akadályozza a terület hasznosítását. A területen végig haladó árok nyomvonalának pontosítására is szükség van, hogy a tényleges állapotok szerinti nyomvonala legyen feltüntetve. Továbbá a már elvégzett telekalakításhoz kell a tömb határokat igazítani, a déli oldali tervezett kiszolgáló út nyomvonalának pontosításával.

A hatályos Szabályozási terv részlete



A módosuló Szabályozási terv részlete



A módosítás tervszáma: M-2/T-2/M-2

M-3 MÓDOSÍTÁS: Újbánya telep

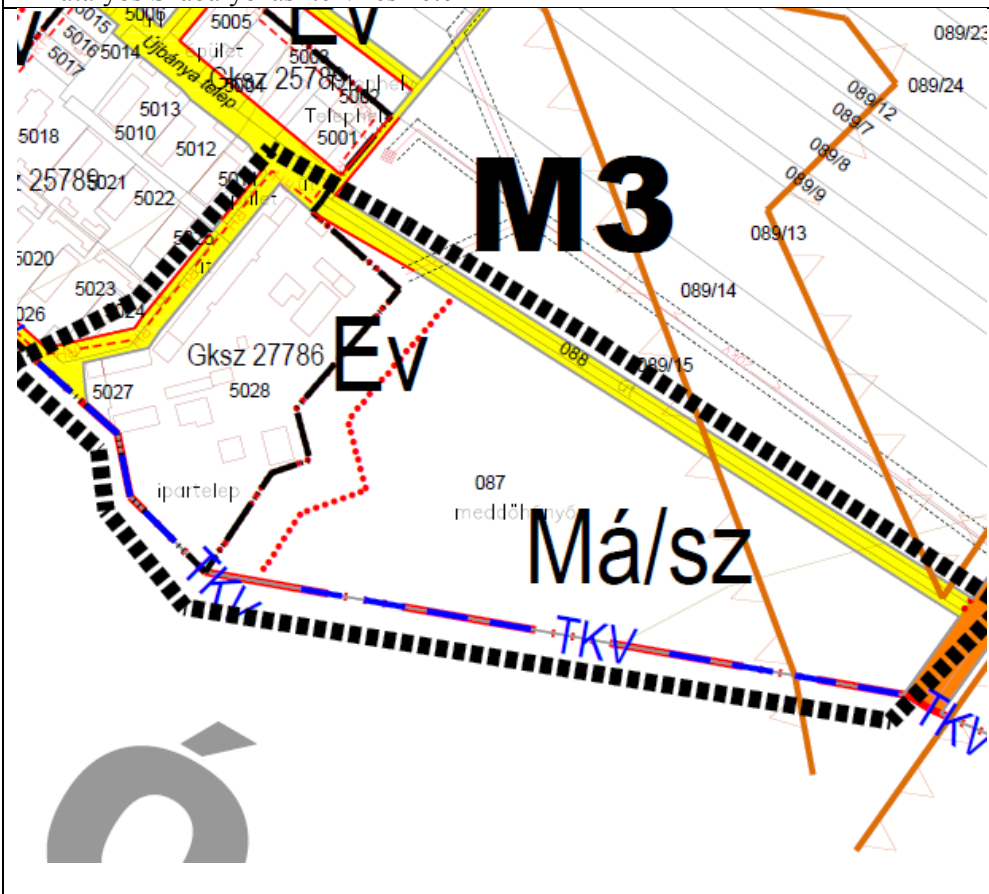
A módosítással érintett terület lehatárolása:

M-3: Az 5027 és 5028 helyrajzi számú ingatlanok

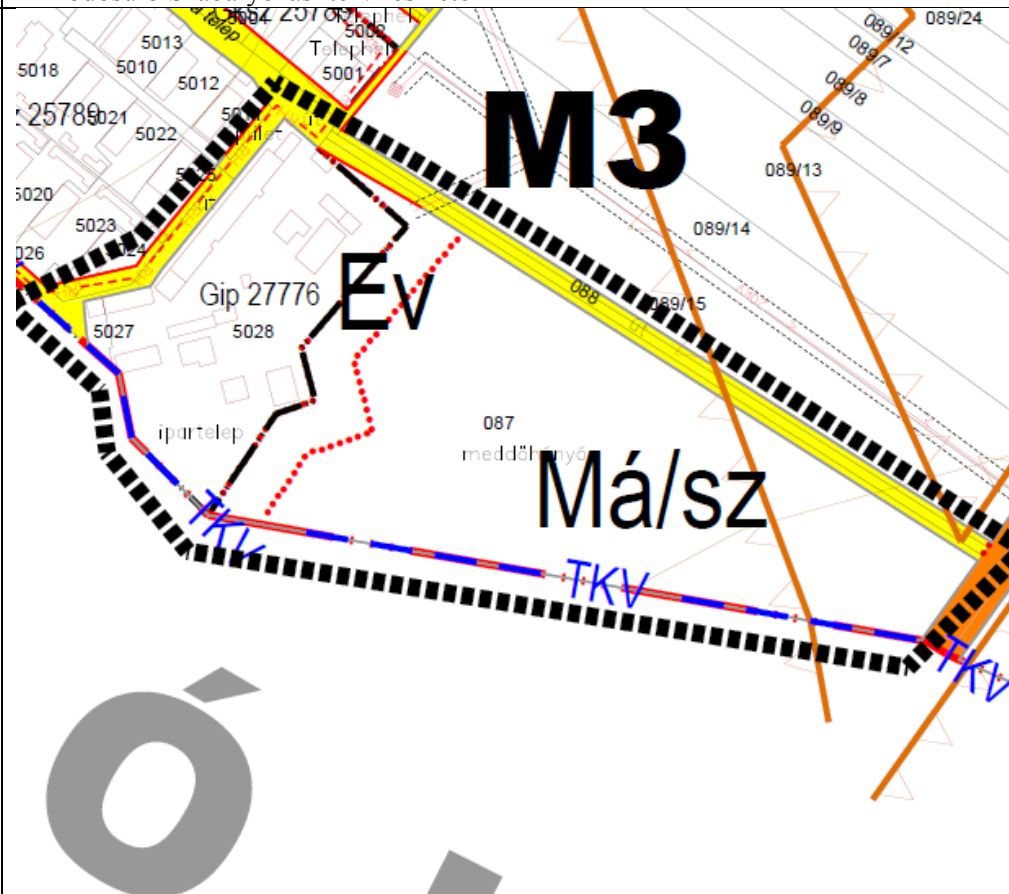
A módosítás leírása:

M-3: A Településrendezési terv módosítására azért van szükség, mert vállalkozói kérelemre a jelenlegi rendeltetésnek megfelelően az iparterület művelési ág besorolású terület területfelhasználását a szabályozott kereskedelmi szolgáltató terület helyett egyéb iparterületbe kívánják sorolni, mert így a pályázati lehetőségek jobban igénybe vehetők. Az övezetben a zöldfelületi mérték növekedett a magasabb rendű jogszabályok miatt 25% a kötelező zöldfelületi mérték.

A hatályos Szabályozási terv részlete

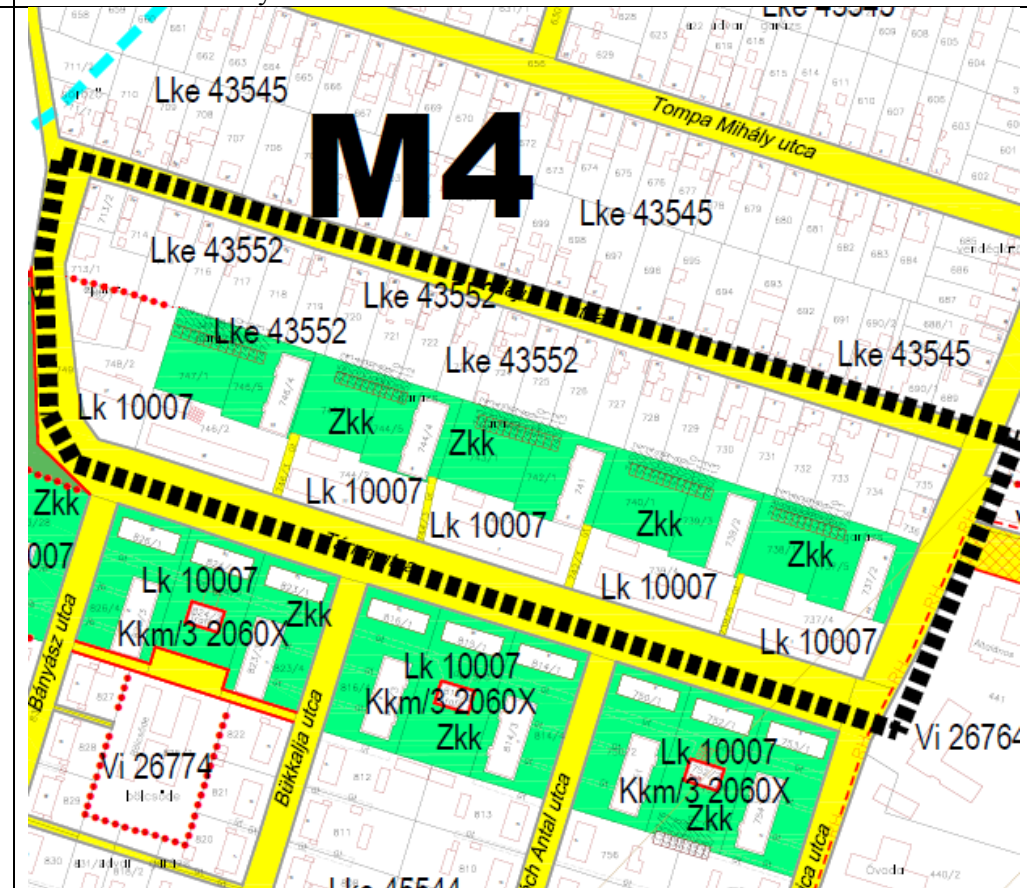
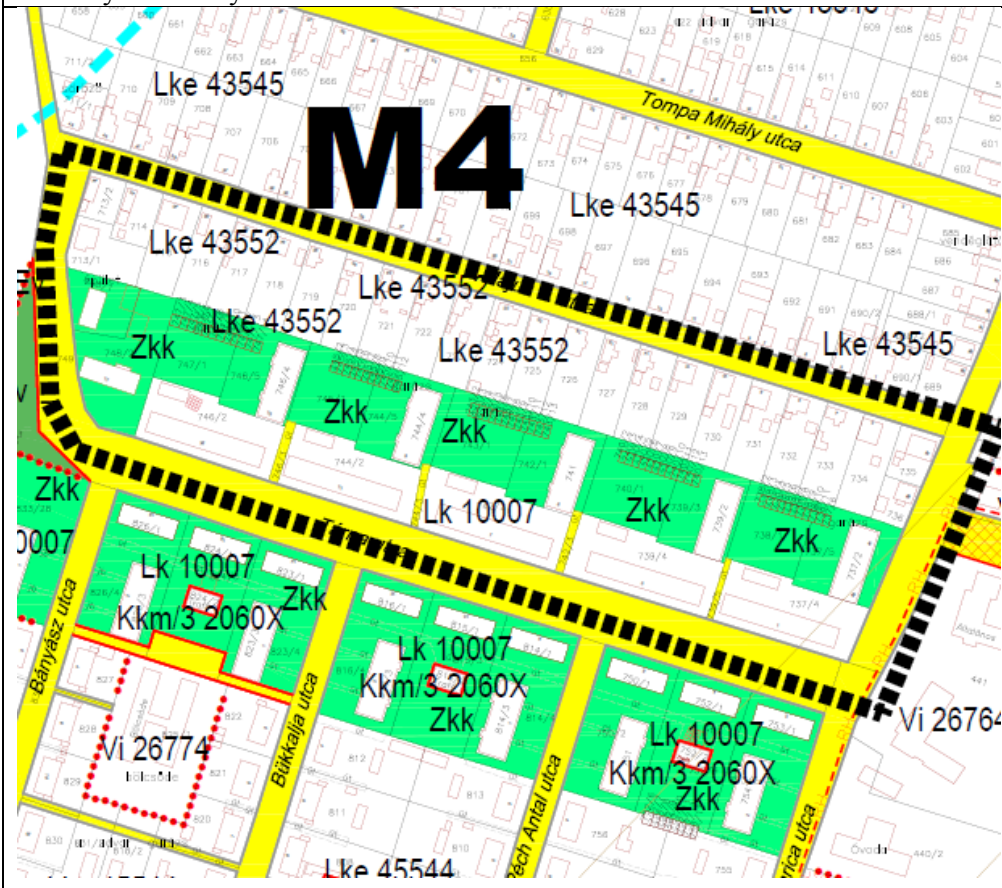


A módosuló Szabályozási terv részlete



A módosítás tervszáma: M-2/T-1/M-3

M-4 MÓDOSÍTÁS: Tárna utcai lakótelep
A módosítással érintett terület lehatárolása:
M-4: A 748/1 és 748/2 helyrajzi számú ingatlanok
A módosítás leírása:
M-4: A Településrendezési terv módosítására azért van szükség, mert a hatályos Településrendezési terv az egyébként magántulajdonban lévő lakóterületek udvarát a szomszédos területekhez hasonlóan közkert besorolással határozta meg, ennek javítása szükséges a Kisvárosias lakóterületi besorolásra.
A hatályos Szabályozási terv részlete



A módosítás tervszáma: M-2/T-1/M-4
Készült az állami alapadatok felhasználásával Tervező: Lautner Emőke TT/1-05-0079

**A ...../2018. (.....) önkormányzati rendelet 5. melléklete**

M-5 MÓDOSÍTÁS: Lévai utca

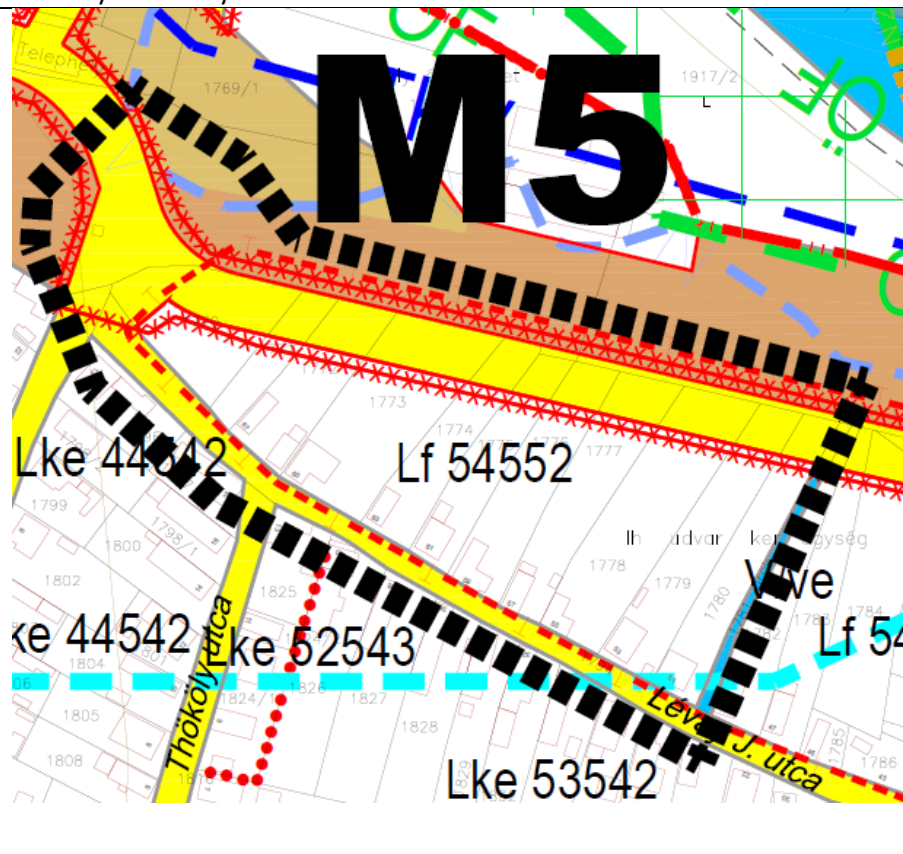
A módosítással érintett terület lehatárolása:

M-5: A Lévai utca 748/1 és 748/2 helyrajzi számú ingatlanok

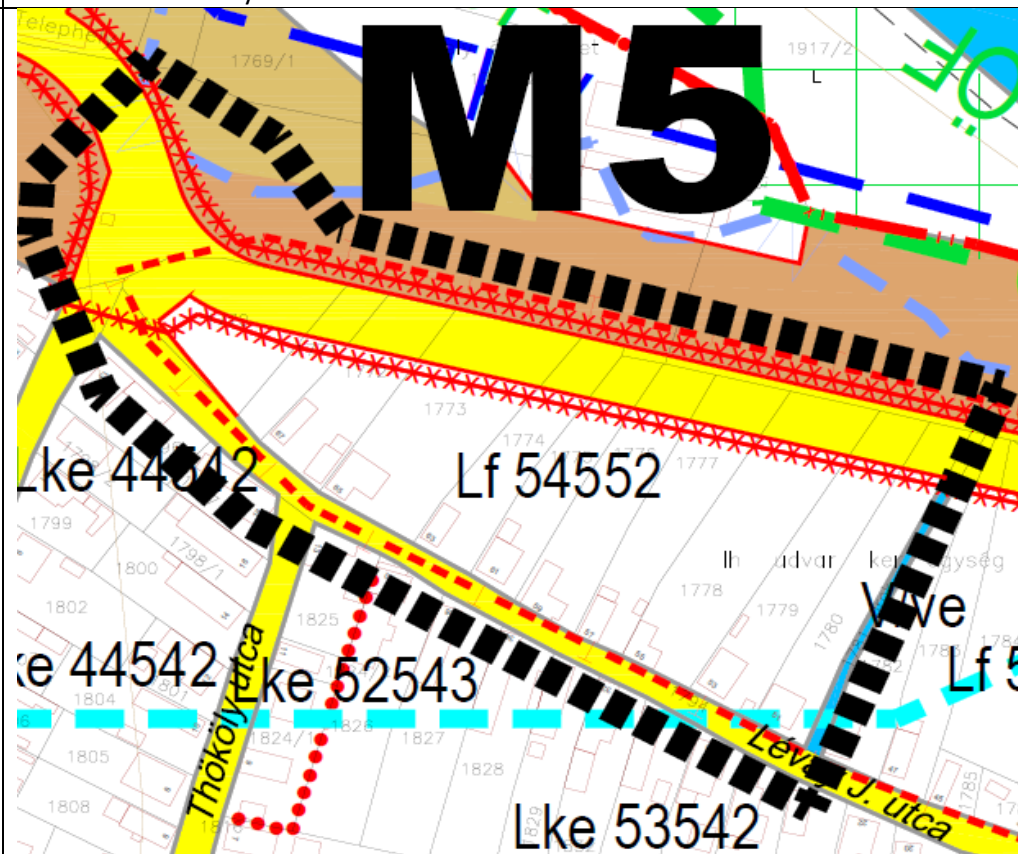
A módosítás leírása:

M-5: A Településrendezési terv módosítására azért van szükség, mert a Lévai utca ténylegesen megvalósított burkolat felújítása belenyúlik a 1770 és 1771 helyrajzi számú ingatlanok területébe. A tényleges nyomvonal geodéziai felmérése megtörtént. A hatályos tervben szereplő Bercsényi út telket érintő további szabályozási vonalai változatlanul maradnak.

A hatályos Szabályozási terv részlete



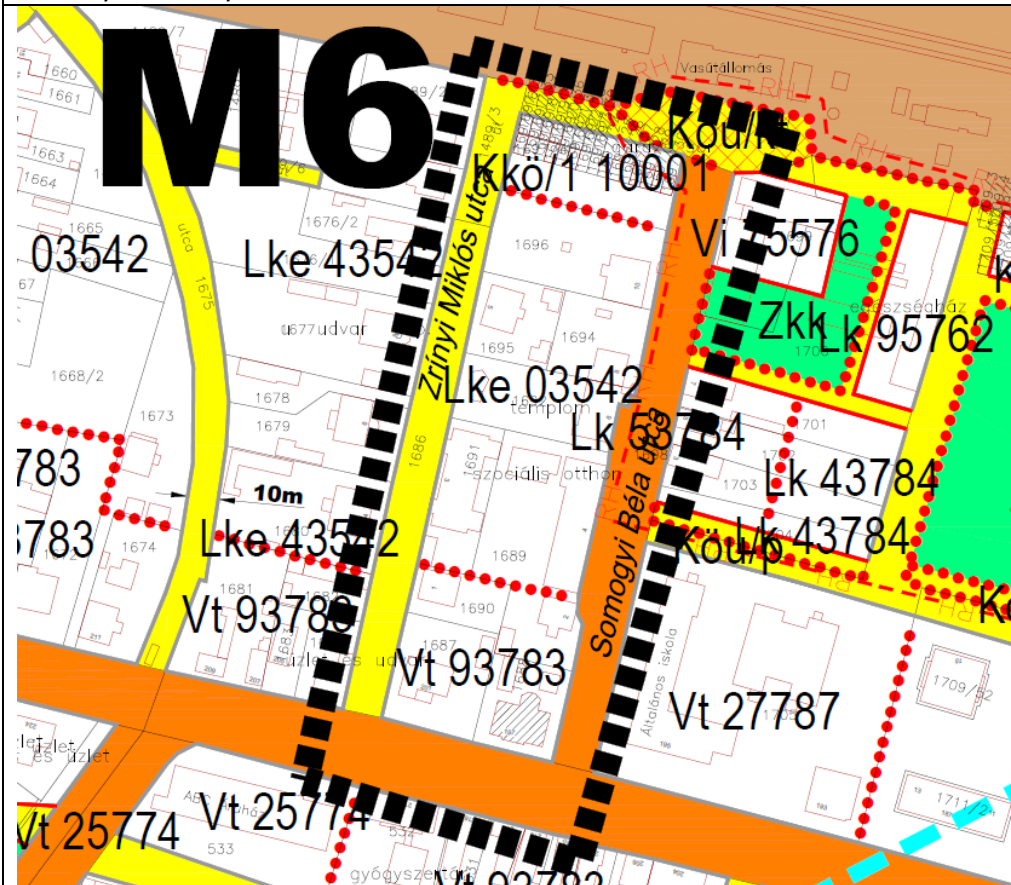
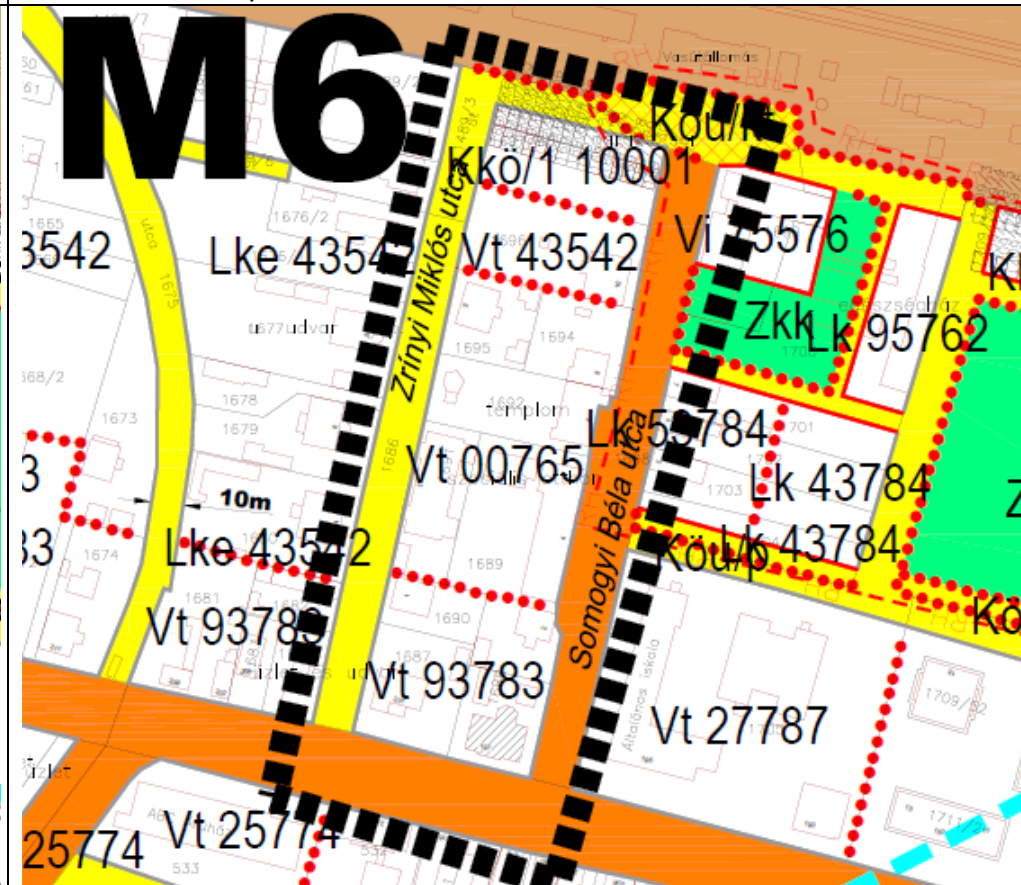
A módosuló Szabályozási terv részlete



A módosítás tervszáma: M-2-2/T-1/M-4

Készült az állami alapadatok felhasználásával Tervező: Lautner Emőke TT/1-05-0079

A...../2018. (.....) önkormányzati rendelet 6. mellélete

<p>M-6 MÓDOSÍTÁS: Somogyi Béla utcai katolikus templom és környezete</p>	
<p>A módosítással érintett terület lehatárolása:</p>	
<p>M-6: A 1689,1691,1692,1694,1695 helyrajzi számú ingatlanok és környezetük</p>	
<p>A módosítás leírása:</p>	
<p>M-6: A Településrendezési terv módosítására azért van szükség, mert a Római Katolikus Egyház a templom rekonstrukcióját tervezi, mely nehézkesen valósítható meg a lakóterületi rendeltetésben. Ezért a templomot és a környezetében lévő szociális otthont a lakóterületi rendeltetésből településközponti vegyes övezeti besorolásba indokolt átsorolni a kialakult beépítési viszonyokat és a tervezett épületmagasságot figyelembe véve.</p>	
<p>A hatályos Szabályozási terv részlete</p> 	<p>A módosuló Szabályozási terv részlete</p> 
<p>A módosítás tervszáma: M-2-2/T-1/M-6</p>	

## JELMAGYARÁZAT A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVEN

A TERÜLET FELHASZNÁLÁS JELE	JELENTESE
<b>Lakóterület</b>	
Lk	Kisvárosias lakóterület
Lke	Kertvárosias lakóterület
Lf	Falusias lakóterület
<b>Vegyes terület</b>	
Vt	Településközpont terület
Vi	Intézményterület
<b>Gazdasági terület</b>	
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület
Gip	Egyéb ipari terület
<b>Különleges terület</b>	
Kh	Különleges hulladékkezelő, hulladéklerakó területek
Kh/1	Szennyvíztisztító telep területe
Kh/2	Rekultiválandó, vagy rekultivált hulladéklerakó területe
Kh/3	Meddőhányó területe
Kh/4	Zagyterület
Kkm	Különleges közmű területek
Kkm/1	Vízmű-telep területe
Kkm/2	Szennyvíztisztító területe
Kkm/3	Transzformátor állomás területe
Kkm/4	Gázátadó, gázfogadó, gáznyomás-szabályozó területe
Kkm/5	Adótoronyok, telefonátjátszó állomások területe
Kkö	Különleges közlekedési területek
Kkö/1	Garázsstelepek területe
K/mg	Különleges mezőgazdasági üzemi terület
Kre	Különleges sport- és rekreációs területek
K/re	Sportterület
Kt	Különleges temetőterület
Kt/1	Működő temető
Kt/2	Kegyeleti, lezárt temető
Kp/1	Pincés terület