

Előterjesztő: **Dr. Faragó Péter**  
polgármester

Készítette: **Éles Emőke**  
építési és városüzemeltetési  
osztályvezető

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Sajószentpéter Város településrendezési tervének**  
**szerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítására**

**Tisztelt Képviselő - testület!**

Sajószentpéter város településrendezési terve, szerkezeti terve, szabályozási terve és helyi építési szabályzata utoljára 2009-ben módosult.

A Képviselő-testület 2010. okt. 28-án megtartott ülésén a 081/5 és a 081/220 hrsz-ú területek belterületbe vonásával, és garázsor kialakításával kapcsolatban a településrendezési terv módosítását határozta el. Utasította az Építési és Városüzemeltetési Osztályt, hogy készítse el a tervet, és az előírások szerint elkészített, eredményesen véleményezett terveket nyújtsa be a Képviselő-testület elé jóváhagyásra.

A módosításról készült településrendezési terv kifüggesztésre került a Polgármesteri Hivatal (Sajószentpéter, Kálvin tér 31-33.) hirdetőtábláján 2011. március 17. – 2011. április 20. között.

A módosított településrendezési terv véleményezése a vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően az államigazgatási szervekkel lebonyolításra került, a tervvel kapcsolatban a lakosság részéről észrevétel nem érkezett.

Az államigazgatási szervek közül a Kulturális Örökségvédelmi Iroda képviselőjével folytattunk egyeztetést, melynek eredményeképpen a Szabályozási Tervben és Helyi Építési Szabályzatban külön előírásként szerepeltetni kell a régészeti feltárás végzésének kötelezettségét.

A B-A-Z megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal Állami Főépítész, Sajószentpéter Város külterületi 081/5 és 081/220 hrsz-ú területére vonatkozó módosított településszerkezeti tervének, valamint módosított helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének képviselőtestületi jóváhagyását támogatja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalva, a Településszerkezeti Terv módosítását határozattal a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítását rendelettel jóváhagyni szíveskedjenek.

Sajószentpéter, 2011. 06. 14.

**Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2011.(VI.23.) KT határozata**  
**Sajószentpéter Város Településrendezési Terve Szerkezeti Tervének módosításáról**

1. Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2009. évi LVII. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) b) pontja, valamint 10. § (1) bekezdése alapján Sajószentpéter Város Településrendezési Terve Szerkezeti Tervének módosítását a Régió Városépítészeti és Műemléki Tervező Kft. által elkészített, ezen határozat mellékletét képező T\_02 m rajkszámú „Településszerkezeti Terv módosítás” című dokumentáció szerint állapítja meg.
2. A jóváhagyott Településszerkezeti Terv leírása nem módosul.

Felelős: polgármester  
jegyző

Határidő: folyamatos

# SAJÓSZENTPÉ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI

M = 1 : 2.000

## JELMAGYARÁZA

|  |                               |
|--|-------------------------------|
|  | HATÁROK                       |
|  | MEGLEVŐ TERÜLET HATÁRA        |
|  | TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA      |
|  | MEGSZÜNŐ TERÜLET HATÁRA       |
|  | TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA      |
|  | BÉRFÉLÉSI SZÁM TERÜLET HATÁRA |

## TERÜLETFELHASZNÁLÁS

|  |         |   |
|--|---------|---|
|  | LK 1,2  | LAKÓTERÜLET - KISVÁROSI                   |
|  | LK 0,6  | LAKÓTERÜLET - KISVÁROSI                   |
|  | LK 0,3  | LAKÓTERÜLET - FALUSIAS                    |
|  | Vt 1,2  | VEGYES TERÜLET - TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES |
|  | Kga 0,8 | KÜLÖNLEGES TERÜLET - GARÁLS               |
|  | Nga 0,1 | KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ               |
|  | Közi    | KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚT               |
|  | Z       | ZÖLDTERÜLET                               |
|  | Ev      | ERŐTERÜLET - VÉRSERŐ                      |
|  | MÁ/gy   | MÉGHATÁROZOTT TERÜLET - ÁTVALÁNOS -GYE    |

## KÖZLEKEDÉS

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | ORSZÁGOS MELLÉKÚT, TERPÜLÉSI FŐÚT |
|  | HELYI GYŰRŐÚT                     |
|  | PARKOLÓ                           |

## TÁJ - ÉS TERMÉSZETVEDE

|  |  |
|--|--|
|  | ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET HATÁRA |
|  | TÁJÉPÉNYBŐLŐZETI HATÁRA                  |

## MŰVI ÉRTÉKVEDELEM

|  |                           |
|--|---------------------------|
|  | MŰEMLEKI KÖRNYEZET HATÁRA |
|  | RÉGISÉRTI TERÜLET HATÁRA  |

## KÖZMŰVEK

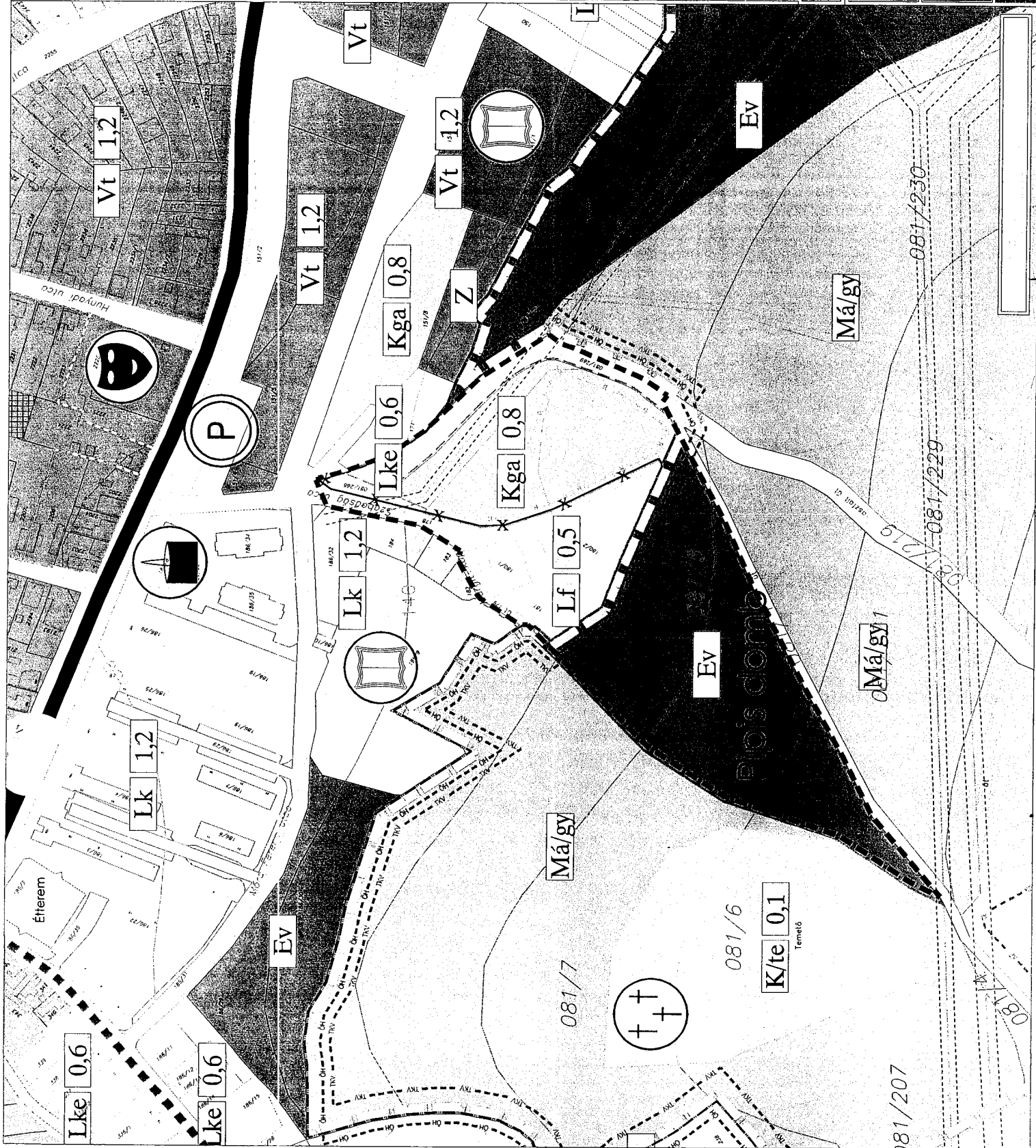
|  |  |
|--|--|
|  | ELEKTROMOS HÁLÓZAT (20 KV)             |
|  | ELEKTROMOS VEZETÉK VÉDŐÁRVÁZOLÁSA      |
|  | ELEKTROMOS HÁLÓZAT - TRANSZFORMÁTOR AI |

## INTÉZMÉNYEK

|  |                        |
|--|------------------------|
|  | OKTATÁSI KÖZPONT       |
|  | MŰVELŐDÉSI KÖZPONT     |
|  | REHABILITÁCIÓS KÖZPONT |
|  | TEMETŐ                 |

EZEN TERV A REGIO KFT. SZELLEMI AJÁNLATA  
AZ 1990. ÉVI III. TÖRVÉNY 91.5. ÉRTÉLMÉBEN SZERZŐI JOGGAL  
AZ ALAPTERVEK AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSA

|                     |   |
|---------------------|---|
| MEGBÍZÓ:            | SAJÓSZENTPÉTER VÁROS<br>POLGÁRMESTERI HIVATALA  |
| CÍM:                | 3770. SAJÓSZENTPÉTER, BÁLVIN TER. 4.            |
| TELEFON:            | 06-49-345-329                                   |
| TERVEZŐ:            | RÉGÓ VÁROSÉPÍTÉSZETI<br>ÉS MŰEMLEKI TERVEZŐ KFT |
| CÍM:                | 3730. BIKODJAZ, PAPPISZTER U. 20.               |
| TELEFON:            | 06-49-593-435                                   |
| PROJEKCIÓS TERVEZŐ: | KUBIN GYÖRGY                                    |
| MEGBÍZÓ:            | REGIO KFT.                                      |
| PROJEKCIÓS TERVEZŐ: | KUBIN GYÖRGY                                    |
| MEGBÍZÓ:            | REGIO KFT.                                      |
| PROJEKCIÓS TERVEZŐ: | KUBIN GYÖRGY                                    |



A ... /2011.(VI.23.) KT határozat melléklete

T-02M

**Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**...../2011. (.....) önkormányzati rendelete**  
**Sajószentpéter Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ)**  
**szóló 30/2004.(X.18.) KT rendelet módosításáról**

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdése, a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésének felhatalmazása alapján Sajószentpéter Város Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló 30/2004. (X.18.) rendeletének (továbbiakban: **R**) módosításáról az alábbiakat rendeli el:

1. § A R. 2. § (1) bekezdésben meghatározott beépítésre szánt területek Szabályozási Terve (1. sz. melléklet) 4. számú tervlapja ezen rendelet mellékletét képező T-04m rajzszerű terv szerint módosul.
2. § A R. 28. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
A szabályozási terven jelölt régészeti területeken a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt megelőző régészeti feltárást kell végeztetni.
3. § A R. 41. § az alábbi (12) és (13) bekezdéssel egészül ki:

**(12) Új garázssor terepalakítása:**

- a) 40%-nál meredekebb terepfelszín kialakulása esetén támfalat kell építeni.
- b) 3m-nél magasabb támfal építése esetén azt lépcsős formában, legalább 3m-enként megtört síkkal kell kialakítani.
- c) A 2m-nél magasabb támfallal kapcsolatos bármilyen építési tevékenység az építés időpontjában hatályos építésügyi jogszabály szerint végezhető.
- d) A támfalak állékonyságának bizonyítására statikai munkarész készítése kötelező az engedélyezési eljárás során.

**(13) Új garázssor övezeti előírásai:**

- a) A területet egységesen kezelve kell a max. 40%-os beépítettséget kialakítani úgy, hogy a *társas garázsokat társasházként* kell nyilvántartani.
- b) Az egyes garázsok helyrajzi számot a velük fizikai kapcsolatban lévő földrészlet helyrajzi számának „alátörésével” kaphatnak.
- c) A területet egységesen kezelve kell a min. 40%-os zöldfelületi fedettséget biztosítani.
- d) Az újonnan kialakítandó garázssor területen gépjárműtárolók csak csoportosan, építési ütemenként legalább 4 férőhellyel létesíthetők a szabályozási terven jelölt építési helyen belül.
- e) Egy csoportban legfeljebb 8 garázs építhető.
- f) 20 garázsonként hulladékgyűjtő sziget kialakítása kötelező.
- g) A garázssorok és a garázsok megközelítése csak önálló szervizútról történhet.
- h) A garázsokat egységes hajlásszögű és anyaghasználatú magastetővel kell kialakítani, lapostető nem alkalmazható.
- i) A tetőfedés anyagaként hullámpala nem alkalmazható.
- j) Homlokzati felületen harsány, erős színek nem jelenhetnek meg.
- k) A területen nem létesíthető szerelőműhely, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység.
- l) Amennyiben 100m-en belül tűzcsap nem elérhető, annak kiépítéséről gondoskodni kell.

4. § (1) A R. 42. § Különleges területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozás című táblázata kiegészül az alábbiakkal:

| Sajátos<br>szerint<br>használat | Alkalmazható        |                       | Telekre vonatkoztatott |                          |                  |                 |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|------------------|-----------------|
|                                 | Építési övezet jele | Be-<br>építési<br>mód | Min.<br>telek-terület  | Min.<br>zöld-<br>felület | Max.<br>ép. mag. | Max.<br>beépít. |
|                                 |                     |                       | m <sup>2</sup>         | %                        | m                | %               |
| Garázsos területe               | Kga2/2.15-40%       | Z                     | 200                    | 40%                      | 3,00             | 40              |

- (2) A R. 42. § Különleges területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozás című táblázat megjegyzései közül az alábbi sor kerül törlésre:  
Kga\* - Új garázsos építése csak tanulmányterv vagy egységes beépítési terv szerint történhet.

5. § E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépést követő ügyekben kell alkalmazni.

Sajószentpéter, 2011. június 23.

Dr. Márton Kinga jegyző  
távollétében:

Dr. Faragó Péter  
polgármester

Dr. Guláné Bacsó Krisztina  
osztályvezető

Kihirdetési záradék:

Jelen rendeletet 2011. .... napján kihirdettem.

Dr. Guláné Bacsó Krisztina  
osztályvezető

# SAJÓSZENTPÉTER TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

M = 1 : 2.000

## JELMAGYARÁZAT

### HATÁROK

- MEGLÉVŐ BÉRTERÜLET HATÁRA
- TERVEZETT BÉRTERÜLET HATÁRA
- MEGSZŰNŐ BÉRTERÜLET HATÁRA
- TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

### VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET HATÁRA
- FAKÉPVBELMŰ ÖVEZET HATÁRA
- MŰKÉLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
- RÉGISZTER TERÜLET HATÁRA

### EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- 12m SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
- ÉPÍTÉSI HELY TERÜLETE
- ELEKTROMOS HÁLÓZAT (20 kV)
- VÉDŐTERÜLET VÉDŐSÁV HATÁRA
- ELEKTROMOS HÁLÓZAT - TRANSZFORMÁTOR ÁLLOMÁS
- MEGLÉVŐ ÚTBURKOLAT
- TERVEZETT ÚTBURKOLAT

### ÖVEZETI SZABÁLYOZÁS

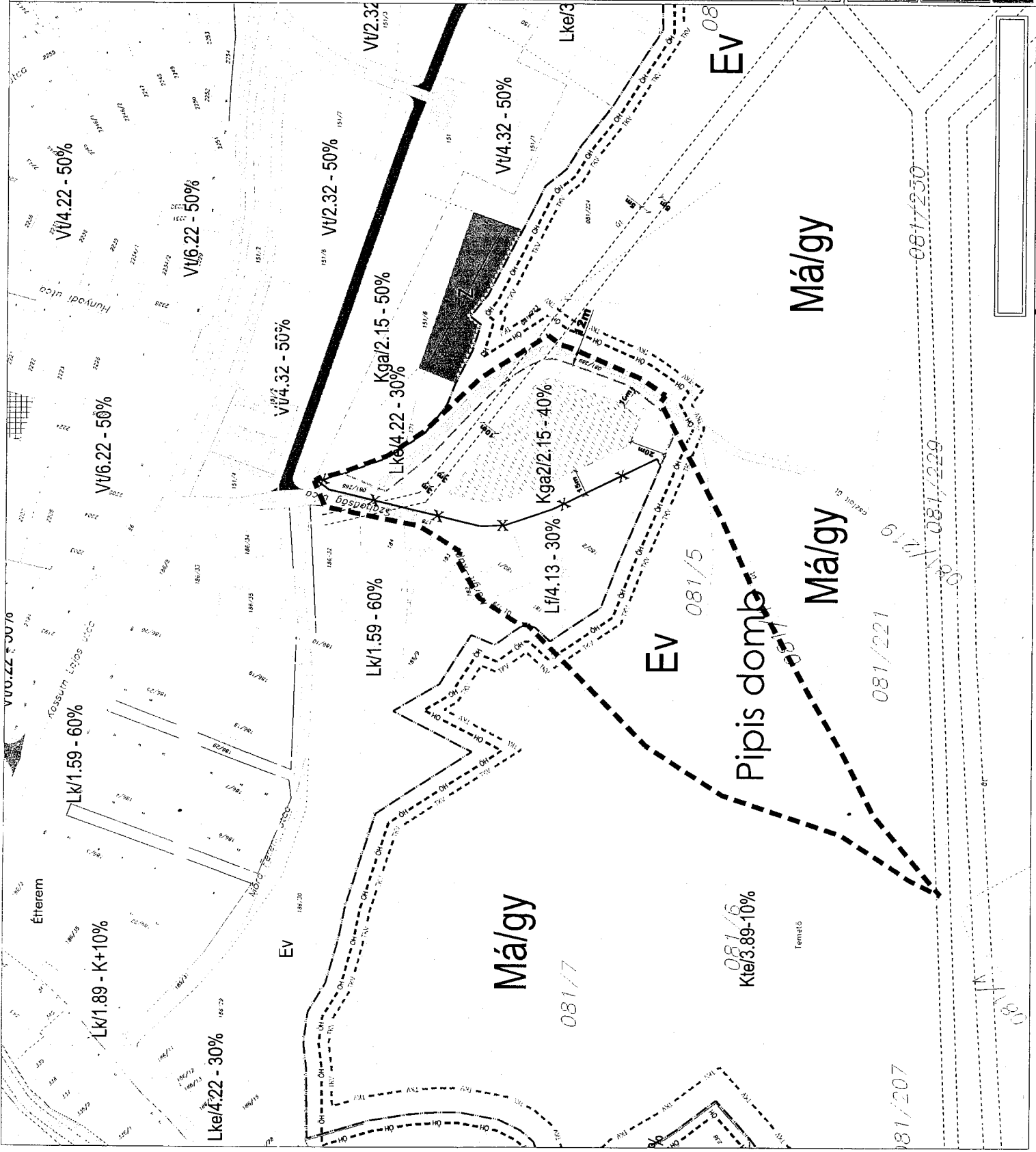
|                |       |      |   |
|----------------|-------|------|---|
| Lk1.59 - 60%   | 57    | 60   | LAKÓTERÜLET - KISVÁROSOS                |
| Lk1.89 - K+10% | 34    | K+10 | LAKÓTERÜLET - KISVÁROSOS                |
| Lke4.22 - 30%  | 0,157 | 30   | LAKÓTERÜLET - KERTVÁROSOS               |
| Lk4.13 - 30%   | 0,23  | 30   | LAKÓTERÜLET - FALUSIAS                  |
| Vt2.32-50%     | 7,50  | 50   | VEGETERÜLET - TELEPÜLÉSPONTOI VEGETES   |
| Vt4.32-50%     | 7,50  | 50   | VEGETERÜLET - TELEPÜLÉSPONTOI VEGETES   |
| Vt6.22-50%     | 7,10  | 50   | VEGETERÜLET - TELEPÜLÉSPONTOI VEGETES   |
| Kt6.89-10%     | 34    | 10   | PÜLÖNÉLÉGES TERÜLET - TEMető            |
| Kga2.15-50%    | 3,00  | 50   | PÜLÖNÉLÉGES TERÜLET - GARAZSOR          |
| Kga2.15-40%    | 3,00  | 40   | PÜLÖNÉLÉGES TERÜLET - GARAZSOR          |
| Z              | -     | -    | ZÖLDTERÜLET - EGYÉB ZÖLDTERÜLET         |
| Ev             | -     | -    | ERDŐTERÜLET - VÉDŐERŐ                   |
| Mályg          | -     | -    | MEGŐSZEMLÉZÉSI TERÜLET - ALUMINUM-ÉRTEL |

ÉRTEN TERNY Á. REGIO KFT. SZELLEMI AJÁNLÓSA

AZ 1986. ÉVI XL. TÖRVÉNY 51.§ BEFEJESENEK SZERÉNY JOGSZERELLEN ALÁ ÍRTÁLLI  
AZ ALAPTERVEK AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT

**SAJÓSZENTPÉTER VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATALA**  
3770. SAJÓSZENTPÉTER, MÁLVIN TER 4.  
TELEFON: 06-48-345220

**RÉGIÓ VÁROSÉPÍTÉSESTI  
ÉS MŰKÉLÉSI TERVEZŐ KFT**  
3520. HIRPÓC, PÁRFSZER U. 20.  
TELEFON: 06-48-505-505



A ... / 2011. C ) önkormányzati rendelettel módosított

T-04111



# RÉGIÓ

Városépítészeti és Műemléki Tervező Kft.

✉ 3530 Miskolc, Papszer u. 20. sz.

☎ Tel. (46) 505-435, 📧 regio@t-online.hu

# Sajószentpéter

**Településrendezési Tervének módosítása  
jóváhagyás előtti testületi anyag**

081/5 hrsz terület

## TARTALOMJEGYZÉK

|   |                |
|---|----------------|
| Tartalomjegyzék .....   | 1              |
| Tervezői nyilatkozat.....                                     | 2              |
| Előzmények.....   | 3              |
| A módosítás indoklása.....                                    | 3              |
| Módosítással érintett terület.....                            | rajzsám: AT_1  |
| Településszerkezeti Terv módosítása .....                     | 4              |
| Településszerkezeti Terv kivonata.....                        | rajzsám: T_02k |
| Településszerkezeti Terv módosítása.....                      | rajzsám: T_02m |
| Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása..... | 5              |
| Szabályozási Terv kivonata .....                              | rajzsám: T_04k |
| Szabályozási Terv módosítása.....                             | rajzsám: T_04m |
| Alátámasztó munkarészek.....                                  | 7              |

## TERVEZŐI NYILATKOZAT

### Sajószentpéter város Településrendezési Tervének módosításához

Kijelentem, hogy Sajószentpéter város részterületére vonatkozó Településrendezési Terv módosítási munkarészeinek készítésekor betartottam az alábbi törvények és rendeletek előírásait:

- 2010. évi XC. törvénnyel, 2009. évi LII. törvénnyel, 2008. évi XLIX. törvénnyel, 2006. évi L. törvénnyel, 1999. évi CXV. törvénnyel módosított az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény,
- 182/2008. (V.I.14.) Kormányrendelettel módosított 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) - az országos településrendezési és építési követelményekről,
- 2010. évi LXIX. törvény a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény módosításáról,
- 2010. XIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv. módosításáról,
- 2008. évi XCI törvény és 2004. évi LXXVI. törvény a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény módosításáról,
- 17/2008. (VIII.30) NFGM rendelettel módosított 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról.

Kijelentem, hogy a tervezést a településtervezési és az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultság szabályairól szóló 177/2010. (V.13.) Korm. rendelettel módosított 104/2006. (IV.28.) Korm. rendeletben foglaltak szerinti tevékenységi körön belül végeztem.

Miskolc, 2011. május

Klein György sk  
ügyvezető igazgató  
okleveles építésmérnök  
városrendező- vezető tervező  
TT-1-05-0070/2007.  
TR-1-05-0070/2006.

## **Előzmények**

Sajószentpéter város rendelkezik a teljes közigazgatási területére vonatkozó hatályos Településszerkezeti Tervvel, Helyi Építési Szabályzattal és Szabályozási Tervekkel. A jóváhagyás óta több alkalommal kerültek a tervek módosításra a felmerült helyi igények szerint.

A város területén jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Településfejlesztési Konceptió:
  - 281/2003. sz. határozat
- Településszerkezeti Terv:
  - 38/2009. (III.19.) sz. határozat
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv:
  - 30/2004. (X.18.) sz. rendelet

## **A módosítás indoklása**

A város önkormányzata a 225/2010. (X.28.) KT határozatával az alábbiakat döntötte:

*„A Képviselőtestület egyetért a 081/5 hrsz egy részének és a 081/220 hrsz-ú területnek a belterületbe vonással, melyben részben garázsos kerülne kialakításra, és a településrendezési terv módosítását határozza el.”*



## **A Településszerkezeti Terv módosítása**

### **Sajószentpéter város ...../2011. (.....) számú határozata a 38/2009. (III.19.) határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv és Leírásának módosításáról**

Sajószentpéter város Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 2009. évi LVII. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3/b) pontja és a 10.§ (1) bekezdés alapján a Településszerkezeti Tervet és annak leírását az alábbiak szerint módosítja:

1. Sajószentpéter város a Településrendezési Terv Településszerkezeti Tervének módosítását a Régió Városépítészeti és Műemléki Tervező Kft által készített T\_02m rajzszámú és **Településszerkezeti Terv módosítása** című dokumentáció szerint állapítja meg.
2. A jóváhagyott Településszerkezeti Terv leírása nem módosul.

K.m.f.

Dr. Faragó Péter s.k.  
Polgármester

Dr. Márton Kinga s.k.  
Jegyző

A határozat melléklete:

**Településszerkezeti Terv módosítása      rajzszám: T\_02m**

## Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása

### Sajószentpéter város Önkormányzatának ...../2011. (.....) KT rendelete a Sajószentpéter város Építési Szabályzatáról szóló 30/2004. (X.18.) KT rendelet módosításáról

Sajószentpéter város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdése, valamint a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) szóló többször módosított 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésének felhatalmazása alapján Sajószentpéter Építési Szabályzatáról szóló 30/2004. (X.18.) rendeletét (továbbiakban R.) az alábbiak szerint módosítja:

#### 1.§

- (1) Az övezeti határok és az övezeti előírások területi hatálya megváltozik a T\_04m rajzszámú terv szerint.
- (2) A R. 28. § (8) bekezdése az alábbiak szerint módosul:
  - (a) A szabályozási terven jelölt régészeti területeken a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt megelőző régészeti feltárást kell végeztetni.
- (3) A R. 41. §-a az alábbi új pontokkal egészül ki:
  - (a) Új garázssor *terepalakítása*:
    - aa) 40%-nál meredekebb terepfelszín kialakulása esetén támfalat kell építeni.
    - ab) 3m-nél magasabb támfal építése esetén azt lépcsős formában, legalább 3m-enként megtört síkkal kell kialakítani.
    - ac) A 2m-nél magasabb támfallal kapcsolatos bármilyen építési tevékenység az építés időpontjában hatályos építésügyi jogszabály szerint végezhető.
    - ad) A támfalak állékonyságának bizonyítására statikai munkarész készítése kötelező az engedélyezési eljárás során.
  - b) Új garázssor övezeti előírásai:
    - ba) A területet egységesen kezelve kell a max. 40%-os beépítettséget kialakítani úgy, hogy a *társas garázsokat társasházként* kell nyilvántartani.
    - bb) Az egyes garázsok helyrajzi számot a velük fizikai kapcsolatban lévő földrészlet helyrajzi számának „alátörésével” kaphatnak.
    - bc) A területet egységesen kezelve kell a min. 40%-os zöldfelületi fedettséget biztosítani.
    - bd) Az újonnan kialakítandó garázssor területen gépjárműtárolók csak csoportosan, építési ütemenként legalább 4 férőhellyel létesíthetők a szabályozási terven jelölt építési helyen belül.
    - be) Egy csoportban legfeljebb 8 garázs építhető.
    - bf) 20 garázsonként hulladékgyűjtő sziget kialakítása kötelező.
    - bg) A garázssorok és a garázsok megközelítése csak önálló szervizútról történhet.
    - bh) A garázsokat egységes hajlásszögű és anyaghasználatú magastetővel kell kialakítani, lapostető nem alkalmazható.
    - bi) A tetőfedés anyagaként hullámpala nem alkalmazható.
    - bj) Homlokzati felületen harsány, erős színek nem jelenhetnek meg.
    - bk) A területen nem létesíthető szerelőműhely, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egység.
    - bl) Amennyiben 100m-en belül tűzcsap nem elérhető, annak kiépítéséről gondoskodni kell.

c) A R. 42. § táblázata az alábbi sorral egészül ki:

| Sajátos használat szerint | Alkalmazható        |                | Telekre vonatkoztatott |                   |               |              |
|---------------------------|---------------------|----------------|------------------------|-------------------|---------------|--------------|
|                           | Építési övezet jele | Be-építési mód | Min. telek-terület     | Min. zöld-felület | Max. ép. mag. | Max. beépít. |
|                           |                     |                | m <sup>2</sup>         | %                 | m             | %            |
| Garázsos terület          | Kga2/2.15-40%       | Z              | 200                    | 40%               | 3,00          | 40           |

d) A R. 42. § táblázat megjegyzései közül törlésre kerül az alábbi sor:

Kga\* - Új garázsos terület építése csak tanulmányterv vagy egységes beépítési terv szerint történhet.

## 2.§

### Záró rendelkezések

- (1) Ezen rendelet a jóváhagyását követő 30. napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépést követő ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A módosítások területére az eredeti Szabályozási tervlap érvényét veszti, helyettük a módosított tervlapok lépnek hatályba.
- (3) A módosítás jóváhagyását követően a Helyi Építési Szabályzatot egységes szerkezetbe kell foglalni.
- (4) A rendelet az állampolgárok szélesebb körét érinti, ezért annak hiteles szövegét Sajószentpéter város jegyzőjének az SZMSZ alapján közzé kell tenni.

Sajószentpéter, 2011. ....

Dr. Faragó Péter s.k.  
Polgármester

Dr. Márton Kinga s.k.  
Jegyző

Záradék: jelen rendeletet 2011. .... napján kihirdettem.

Dr. Márton Kinga  
Jegyző

PH

A rendelet melléklete:

**Szabályozási Terv módosítása**

**rajzsám: T\_04m**

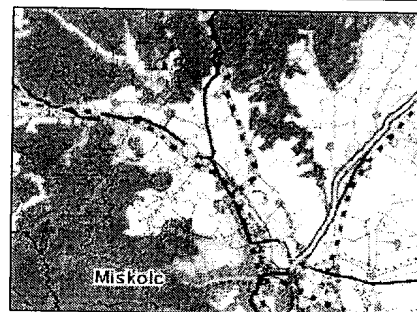
## Alátámasztó munkarészek

### I. Magasabb szintű tervek vonatkozásai

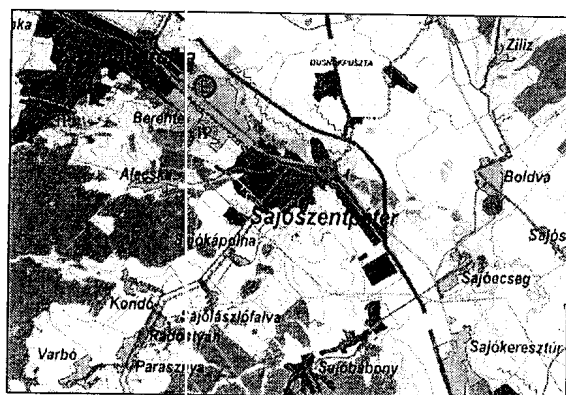
#### a) OTRT

A 2008. évi L. törvénnyel elfogadott OTRT vonatkozásai Sajószentpéter város igazgatási területére:

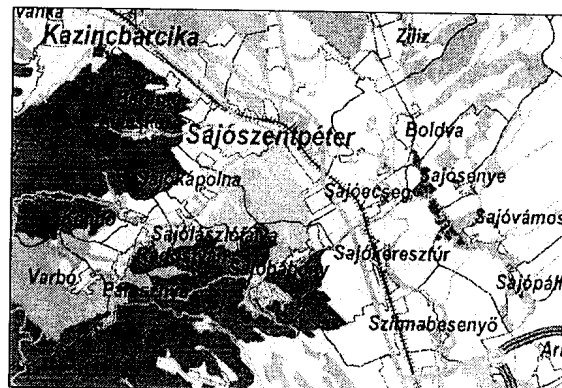
- települési térség
- mezőgazdasági térség
- erdőgazdálkodási térség
- vegyes területfelhasználású térség



#### b) MTRT



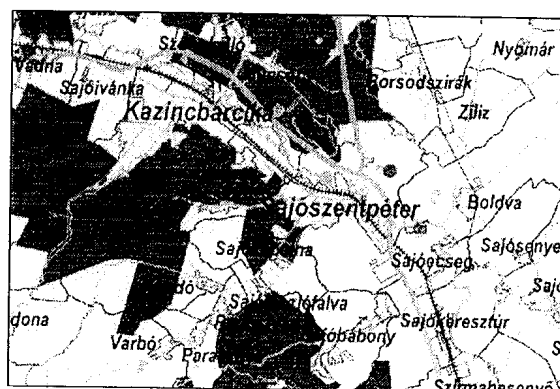
1. Terszerkezeti Terv kivonata



3.1. Magterület, pufferzóna ökológiai hálózat



3.2. Kiváló termőhelyi adottságú erdő- és szántóterületek



3.3. Komplex tájrehabilitációt igénylő terület



3.4. Országos és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület



3.5. Történeti települési területek



3.13. Földtani veszélyforrás területe



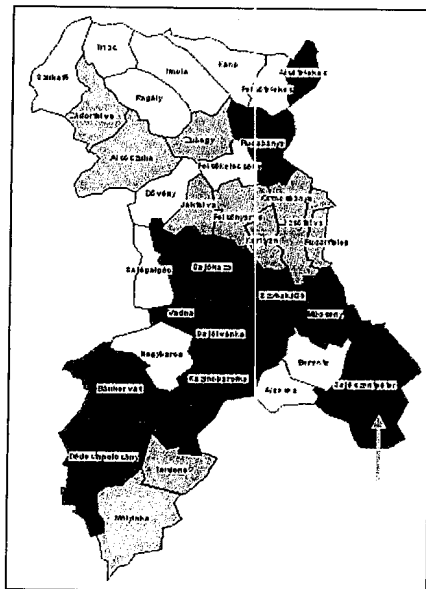
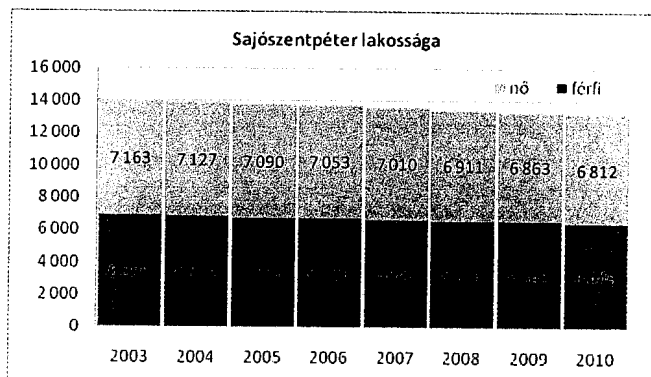
3.14. Vízeroszióknak kitett területe

A változtatási szándék összhangban van az MTRT-val, a 2,5 ha területre kiterjedő változtatás az igazgatási területnek olyan csekély része, hogy a TFH változás számszakilag is megfelel a magasabb szintű előírásoknak.

## II. Társadalmi, gazdasági hatásvizsgálat

A város lakosságának alakulását mutatja az ábra KSH adatok alapján. A vizsgált időszakban 5,63%-kal (791 fő) csökkent a város lakossága.

Jelen módosítási szándék – garázssor bővítés – nincs meghatározó mértékű hatással a lakosságra, hosszú távon nem biztosít munkahelyet, azonban lehetőséget ad a lakosság gépjárműállományának biztonságos tárolására.



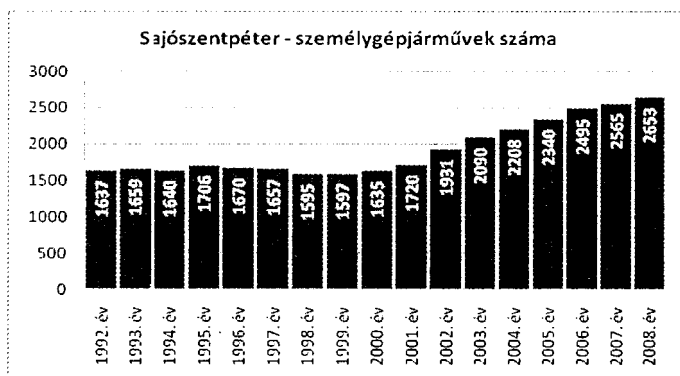
A mellékelt ábra a Kazincbarcikai Rendőrkapitányság illetékességi területéhez tartozó településeket csoportosítja a 2008-ban elkövetett és ismertté vált bűncselekmények alapján. Az ábrán a világos színnel jelölt településeken (pl. Berente, Alacska) a legalacsonyabb az egy főre jutó bűncselekmények száma, míg a sötét színnel jelzett területeken (pl. Sajószentpéter) a legmagasabb.

A vizsgált időszakban némileg csökkent az ismertté vált bűncselekmények száma, a 2008-ban regisztrált 359 esetet szemben 2009-ben 344 esetet vettek nyilvántartásba. Az erőszakos garázda jellegű bűncselekmények számában növekedés volt tapasztalható; 2008. évi 65-tel szemben 2009-ben már 82 garázdaságot regisztráltak. A közterületen elkövetett ismertté vált bűncselekmények száma 93 volt 2009-ben, míg az ismertté vált vagyon elleni (nem erőszakos) bűncselekmények száma 144.

### III. Infrastrukturális változások

#### 1. Közlekedés

##### a. Közúti közlekedés

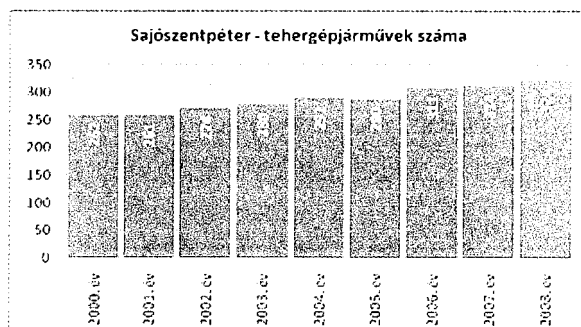


A mellékelt ábra a városban regisztrált személygépjárművek számának alakulását mutatja 1992 – 2008 között.

A vizsgált időszakban évről évre nőtt a személyautók száma (átlagosan 3,14%-al havonta), összességében 62,06%-os volt a növekedés az 1992. évi bázishoz képest.

A városban nyilvántartott tehergépjárművek számának alakulását mutatja be a mellékelt ábra 2000 és 2008 között.

A vizsgált időszakban évente átlagosan 2,72%-al nőtt a tehergépjárművek száma, míg a bázisidőszakhoz viszonyítva 23,66%-os a növekedés mértéke.



Az évről évre növekvő személy- és tehergépjárművekhez viszonyítva a parkolásra alkalmas területek, garázsok száma nem emelkedett, azonban a városias beépítések megléte miatt jelentős a lakossági igény a biztonságos gépjárműtárolásra. A tervezett garázssor már meglévő garázsok folytatásaként valósulna meg.

A garázsok nem nyílhatnak közvetlenül közterületre. A megközelítésük a területen kialakított feltárási útról történhet.

##### b. Tömegközlekedés

Jelen módosítási szándék nem terjed ki a meglévő tömegközlekedési hálózatra.

#### 2. Közművek

##### a. Vízellátás

Jelen módosítási szándék nem terjed ki a vízi közmű ellátásra.

##### b. Csapadékvíz-elvezetés

Az új garázssorok területét az azt övező területekről lefolyó csapadékvizektől óvórok kiépítésével kell megvédeni.

Az egyes terepszintek burkolt felszíneinek vizeit nyílt árokrendszerben kell elvezetni a befogadóig.

Terepszintenként olajfogó akna kialakítása javasolt a gépjárművek tárolása során keletkező csurgalékolajok és egyéb szennyezőanyagok felfogására, hogy azok élővizeket ne veszélyeztessenek.

##### c. Szennyvízcsatorna-hálózat

Jelen módosítási szándék nem terjed ki a szennyvízhálózatra.

- d. Elektromos energia ellátás  
Jelen módosítási szándék nem terjed ki az elektromos energia ellátásra, ugyanakkor a terület érintett egy 20kV-os közepesfeszültségű légvezeték nyomvonallal.  
A 20kV-os légvezeték védőtávolsága belterületen oszloptól 4-4m, szélső szártól 2,5-2,5m.  
A védősáv a szabályozási terven jelölve van, ezt a beépítések során figyelembe kell venni.
- e. Gázellátás  
Jelen módosítási szándék nem terjed ki a gázellátásra.
- f. Hírközlés  
Jelen módosítási szándék nem terjed ki a hírközlési létesítményekre.

#### IV. Örökségvédelmi hatásvizsgálat

---

- a) Műemléki védettségek, helyi értékek  
A változtatási szándékkal érintett területen műemléki védettségű vagy helyi védelem alatt álló terület nincs.
- b) Térségi, regionális jelentőségű régészeti területek  
A garázssor kialakítására kijelölt területen ismert, regisztrált régészeti lelőhelyről nincs ismeret.
- c) Településhálózati és tájhasználati változás  
A beavatkozás mértéke nem terjed ki sem a településhálózatra, sem a tájhasználatra.
- d) Településszerkezeti, területhasználati és beépítettség változás  
A meglévő garázssor bővítésével kis mértékben nő a beépítettség.
- e) Településkép feltárulásának változásai  
Mivel a változtatási szándékkal érintett terület domboldalon van ezért a beépítés kialakításánál a tájba-illesztésnek nagy hangsúlyt kell kapnia.
- f) Településkarakter változásainak hatása  
A tervezett változtatás nincs hatással a város településkarakterére.

#### V. Környezeti értékelés

---

##### 1. Bevezető

Jelen környezeti értékelés Sajószentpéter város Településrendezési Terv módosításához készült.

##### 1.1. Előzmények

A város rendelkezik a teljes igazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközökkel, melyek módosítását felmerülő lakossági igény tette szükségessé. A módosítási szándék tartalma az Étv. 9.§ (2) szerint előzetes véleményezői eljárás során ismertetésre került az illetékes államigazgatási szervek részére.

##### 1.2. A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására

A fejlesztésre szánt terület mértékét tekintve nem jelentős, azonban a domborzati adottságok miatt a tájba-illesztést és a csapadékvíz elvezetését meg kell oldani.

##### 1.3. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása

A véleményezői eljárásra vonatkozó jogszabály biztosítja az államigazgatási szervek és helyi lakosság véleményének figyelembe vételét.

#### 1.4. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok

A környezeti értékelés során az alábbi adatok kerültek felhasználásra:

- OTrT, MTrT
- NKP
- települési önkormányzat saját adatai
- KSH adatbázisa
- Állami Foglalkoztatási Szolgálat adatbázisa
- FÖMI
- MÁFI
- Forgalmatszámítási adatok

#### 2. A terv, illetve program és a kidolgozásukkor vizsgált változatok

##### 2.1. A terv, illetve program céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése

A város jelenlegi belterületi határának kismértékű növelése, az újonnan belterületbe kerülő ingatlanon garázsos kialakítása.

##### 2.2. A terv, illetve program összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal

- Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Terve  
A B.-A.-Z. MTrT-vel való összhangot külön munkarész ismerteti.

#### 3. A terv megvalósítása után várható környezeti hatások, következmények feltárása

##### 3.1. Célok összevetése országos szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal

A magasabb szintű jogszabályok biztosítják az országos szintű célok betartását.

##### 3.2. A környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése a tervben

A környezet védelmére vonatkozó jogszabályok figyelembevételére sor került.

##### 3.3. A jelenlegi környezeti helyzet elemeinek ismertetése

###### 3.3.1. A földrajzilag lehatárolt tervezési terület környezeti jellemzőinek azonosítása

###### Vízfolyások

A tervezett garázsos területete élővízfolyást nem érint.

#### Levegőtisztaság

Sajószentpéter levegőtisztaság szempontjából 8. zóna – Sajó völgye kategóriába tartozik a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet szerint.

A 8. zónára vonatkozó szabályok:

- Kén-dioxid: F
- Nitrogén-dioxid: C
- Szén-monoxid: D
- Szilárd (PM10): C
- Benzol: E

C csoport: a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettségi határérték és a tűréshatár között van.  
D csoport: a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határértékek között van.  
E csoport: a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.  
F csoport: a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

A levegőterhelés a fejlesztési területen az alábbi összetevőkből származhat:

- megvalósítás során keletkező levegőszennyezés;
- üzemszerű működés során a gépjárművek garázsból ki-be állásakor keletkező levegőszennyezés.

#### Zaj- és rezgésvédelem

A területre vonatkozóan zaj- és rezgésmérésről nincs információ. A terület rendeltetés szerinti használata során határértéket meghaladó zaj- és rezgésterhelésre nem kell számítani.

#### 3.4. A környezet igénybevitel következményeinek előrejelzése

##### 3.4.1. Levegőtisztaság-védelem

A tervezési terület garázként történő hasznosítása a jelenleg rendelkezésre álló információk szerint nem okoz majd határértéken túli légszennyezést.



### 3.4.2. Víztisztítás-védelem, folyékony hulladékok

A garázsoként történő hasznosítás felveti a gépjárművek esetleges tisztításából, mosásából, olajcseréjéből adódó folyékony hulladék-termelését. A terület nagyságából és jellegéből adódóan az esetleges kibocsátás nem ölt majd ipari méreteket, de szabályozása javasolt.

### 3.4.3. Talajminőség- és földvédelem

A terület jelenleg invázió, tájidegen fajokkal, gyomokkal terhelt, így a terület rendezésével talajminőség javulás várható. A földmunkával járó beruházások során az esetleges humuszréteg megóvásáról magasabb szintű jogszabály rendelkezik.

### 3.4.4. Zaj- és rezgésvédelem

A garázsok rendeltetésszerű használata (reggel kiállítás, este beállítás) jelen ismeretek szerint várhatóan nem okoz határértéket meghaladó zajterhelést.

## 4. A várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére vonatkozó intézkedések

Új garázsok telepítése megfelelő szabályozás esetén – csapadékvíz elvezetés megoldása, domborzati adottságok figyelembe vétele, garázssor területén végezhető tevékenységek tisztázásával – nem okoz környezeti károkozást.

## 5. A környezeti hatásokra vonatkozó monitorozási javaslatok értékelése

Az alábbi adatok figyelemmel kísérése adhat tájékoztató választ a környezeti hatásokra:

- használatba vett garázsok számának változása (db; %)
- garázsok tulajdonosainak/használóinak gépjárműtípusa (benzines/diesel db; %)
- éves zajmérés adataiban bekövetkező változás (dB; %)

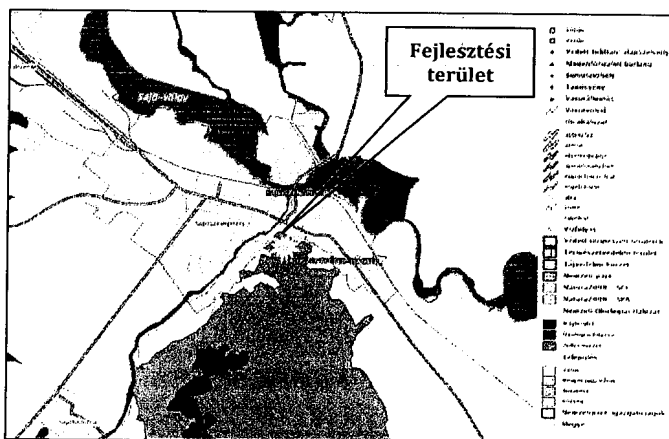
## VI. Tájrendezés, környezetalakítás

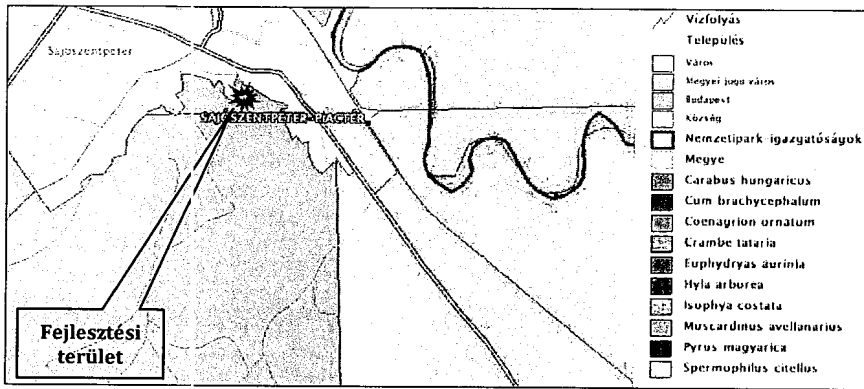
### a) Vizsgálat

A mellékelt ábra a város természeti védettség alatt álló területeit mutatja be.

A Bükk Nemzeti Park Igazgatósága I-860/2/2010. ügyiratszámú előzetes véleményében a következőket nyilatkozta: „A szóban forgó ingatlan országos jelentőségű védett természeti terület, ex lege védett természeti érték, valamint Natura 2000 terület által nem érintett, az országos ökológiai hálózatnak mint pufferterület képezi részét.

Az ingatlan a beépített területhez közvetlenül csatlakozó, gyomokkal erősen terhelt, degradált gyep (L5) terület, szomszédságában tájidegen, invázió fás társulással (akác, fenyő). A terület ismert természeti értéket nem hordoz, táji értéket nem képvisel.”





A mellékelt ábra a területen élő jelölő fajokat ábrázolja.

☉ Muscardinus avellanarius – mogyorós pele.

## b) Javaslat

A tervezett garázssor területe lejtős domboldalon található.

Kétféle terepalakítási megoldás kínálkozik:

- A lejtős terepbe bevágásokkal teraszok kialakítása, és a kialakított felszínen garázsépületek elhelyezése. A teraszokat rézsús terepkialakítással kell elválasztani egymástól. Ezen megoldás esetén a garázsok mögötti területek gondozásával, karbantartásával is foglalkozni kell.
- Támfalgarázsok építése, mely kialakítás esetén a garázsépületek kvázi pincekialakításokkal jobban beékelődnek a terepbe. A tájba illeszkedésük zöldtetős kialakítással tovább fokozható.

A terület gazdaságos felhasználása érdekében akár 4 lépcsőben is kialakíthatók teraszok. A teraszokon tagoltan, 8-as csoportokban helyezhetők el a garázsépületek. Ez a tagoltság a beékelődő növényzettel visszafogottabb megjelenést biztosít.

A 4 lépcsős kialakítás esetén mintegy 84 db garázs helyezhető el a beépítési szabályok és szabvány garázméretek figyelembevételével, ami kb. 1700m<sup>2</sup> (24%) beépítést eredményez. Tehát jól látható, hogy még intenzívebb beépítés esetén is tartható a zöldfelület és a beépítés megfelelő aránya.

A garázssor területén belül biztosítandó zöldfelületet csak őshonos, nem invázió növényfajokból, több szintben (gyep, cserje, lombkorona) javasolt telepíteni. A növénytelepítés során figyelembe kell venni az egyes fajok helyigényét, illetve a tervezett területhasználatot, a telepítendő növények ne gátolják a garázsok megközelítését, beláthatóságát.

## VII. Biológiai aktivitásérték-számítás

|                           | Jelenlegi          |   | Tervezett    |
|---------------------------|--------------------|---|--------------|
| TFH                       | Mezőgazdasági gyep | ⇒ | Garázssor    |
| Területnagyság:           | 2,5 ha             |   | Védelmi erdő |
| Értékmutató:              | 3,7                |   | 0,72 ha      |
| Biológiai aktivitásérték: | 9,25               |   | 1,5          |
|                           |                    |   | 1,08         |
|                           |                    |   | 16,02        |

A tervezett változtatási szándék hatására a terület biológiai aktivitásértéke 7,85 értékpontra nő.

VIII. Előzetes véleményezési eljárás

|     | Megnevezés  | Ügyintéző, Hsz.                            | Vélemény  |
|-----|---|--|---|
| 1.  | B.-A.-Z. Megyei Közigazgatási Hivatal Észak-Magyarországi Állami Főépítész    | Sólyom Margit<br>FOE/285-2/2010.           | Véleményezésben részt kíván venni.<br>Papír alapú dokumentációt kér.<br>Jóváhagyandó és kötelező alátámasztó munkarészt is készíteni kell.<br>Jogszabályi vonatkozások kivonatolása.  |
| 2.  | Észak-Magyarországi Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség | Polgárné Balajti Margit<br>20861-2/2010.   | TRT módosítását vízvédelmi, hulladékgazdálkodási, zaj- és levegőtisztaság-védelmi szempontból nem kifogásolja.<br>Véleményezésben nem kíván részt venni.  |
| 3.  | Bükki Nemzeti Park Igazgatósága   | Ludányi Csaba<br>I-860/2/2010.             | A 081/5hrsz országos jelentőségű védett természeti terület, ex lege védett természeti érték, valamint Natura2000 terület által nem érintett, az országos ökológiai hálózatnak, mint pufferterület részét képezi. Az ingatlan a beépített belterülethez közvetlenül csatlakozó, gyomokkal terhelt, degradált gyep (L5). A tervezett módosítással szemben természet- és tájvédelmi szempontból nem emel kifogást. |
| 4.  | ÁNTSZ Miskolci Kistérségi Intézete  | Benke Istvánné<br>7704-2/2010.             | Közegészségügyi szempontból hozzájárul a módosításhoz.<br>A további eljárásban nem kíván részt venni.   |
| 5.  | B.-A.-Z. Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság                                | László Antal<br>12307-10/2010.             | A településszerkezeti terven fel kell tüntetni az esetleges ár- és belvízveszélyt.<br>Részletes rendezési terv készítésekor a tűzvédelmi előírásokban foglaltakat biztosítani kell.   |
| 6.  | Nemzeti Közlekedési Hatóság   | Győri Zsuzsanna<br>EM/KA/NS/A/2374/1/2010. | A közlekedési fejezetet a Magyar Közúttal egyeztetni kell.<br>Telekalakítás során minden ingatlan közúti kapcsolatát biztosítani szükséges.<br>Az útlezárás engedélyköteles.  |
| 7.  | Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Miskolci Regionális Iroda                   | Sárközi S. / Jenei A.<br>470/0062/2/2010.  | A tervezett módosítás országos védettségű műemléket, műemléki környezetet nem érint, a területen nincs nyilvántartott régészeti lelőhely, így műemlékvédelmi szempontból kifogást nem emel, örökségvédelmi szempontból támogatja.   |
| 8.  | B.-A.-Z. Megyei Földhivatal   | Éliás Andrásné<br>10423/2010.              | Nevezett ingatlan közvetlenül csatlakozik a belterülethez, átlagostól gyengébb minőségű legelő művelési ágú, ezért beépítésre szánt területté minősítése ellen kifogást nem emel.   |
| 9.  | B.-A.-Z. Megyei Szakigazgatási Hivatal Növény és Talajvédelmi Igazgatóság     | Bialkó Tibor<br>14.2/11350-2/2010.         | A tervezett módosítás ellen talajvédelmi szempontú kifogást nem emel.   |
| 10. | B.-A.-Z. Megyei Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóság                  | Kardos Gyöngyi<br>14.3/5706/2/2010.        | A módosítás nem érint erdőterületet.<br>Véleményezésben nem kíván részt venni.  |
| 11. | Miskolci Bányakapitányság   | Prakfalvi Péter<br>MBK/4999/2/2010.        | Tárgyi terület nem érint nyilvántartott nyersanyag-lelőhelyet.<br>Kivitelezés során csak engedélyes nyersanyag használható. Nem ismer egyéb hátrányosan befolyásoló tényezőt. Amennyiben talajmechanikai szakvélemény készül, azt kéri megküldeni.  |
| 12. | Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság  | Téglásné Veréb M.<br>TU/25466-2/2010.      | A rendezés alá vont terület hírközlési szolgáltatónak felsorolása.<br>Hírközlési szakági munkarészt kér.  |
| 13. | B.-A.-Z. Megyei Örkorm. Hivatala  | -  | Nem válaszolt.  |
| 14. | Magyar Közút Nonprofit Zrt.   | Bernáth Gábor<br>12307-10/2010.            | Kifogást nem emel.  |
| 15. | Kazincbarcika Rendőrkap. Sajtószentpéter Rendőrkörs                           | Szternai Tamás<br>05040/8347/2010.         | Észrevétele nincs, véleményezésben nem kíván részt venni.   |
| 16. | Sajtószentpéter Építési Hatóság   | -  | Nem válaszolt.  |