

## **ELŐTERJESZTÉS**

### ***Sajószentpéter Város Településrendezési, Szerkezeti Tervének, Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának módosítására***

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 7/2008.(III.25.), a 29/2008. (XII.23.) és a 9/2009. (III.24.) KT rendeletekkel módosította Sajószentpéter Város Településrendezési Tervének Szerkezeti Tervét, Szabályozási Tervét és Helyi Építési Szabályzatát.

A legutóbbi módosítás óta felvetődött megalapozott igények újabb változtatásokat tettek szükségessé. A jelenleg előterjesztett módosítás az alábbi területeket érinti:

1. Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakosság számára távoli, Sajókazán működő kommunális és építési törmelék elhelyezésére is alkalmas lerakóhely helyett saját közigazgatási területén belül, a 0104/5 hrsz-ú ingatlanon kívánt helyet biztosítani. Az úgynevezett volt III. akna (felhagyott mélyművelésű bánya) az előzetes vizsgálatok alapján megfelelőnek bizonyult, azonban sem a településszerkezeti, sem a szabályozási terv nem biztosítja hulladéklerakó hely telepítését a 0104/5 hrsz-ú ingatlanra, így a rendezési terv módosítása szükségessé vált.

A Képviselő-testület a 225/2008.(IX.25.) KT határozatával döntött arról, hogy a szükséges változásokat a rendezési terv módosításakor be kell építeni. A rendezési terv módosítására vonatkozó tervezési szerződést a Régió Kft-vel kötötte meg az Önkormányzat.

A módosításokról készült Településrendezési és Szabályozási Terv kifüggesztésre került a Polgármesteri Hivatal (Sp. Kálvin tér 4.) és az Építési és Városüzemeltetési Osztály (Sp. Kossuth út 193.) hirdetőtábláján 2009. július 27. és 2009. augusztus 24. között. Ez idő alatt a település lakossága megtekinthette a módosított tervet, mellyel kapcsolatban észrevétel nem érkezett. A módosított Településrendezési Terv törvényben előírt véleményezési eljárása az érintett államigazgatási szervekkel lebonyolításra került.

Az Észak-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítésze az érdekelt szervek nyilatkozatai és a lakosság számára történő kifüggesztés eredményéről szóló jegyzőkönyv alapján végleges szakmai állásfoglalását megküldte Hivatalunknak, melyben a módosított Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének Képviselő-testületi jóváhagyását az INERT hulladéklerakó területére (0104/5 hrsz) vonatkozóan támogatja. (határozati javaslat, rendelet)

2. A Képviselő-testület 94/2009.(V.21.) KT határozatával döntött a Sajószentpéter 096/4, 096/13, 096/14 és 096/16 hrsz-ú területek fejlesztésével kapcsolatban és a településrendezési terv módosítását irányozta elő.

A területrész fejlesztésével kapcsolatos kérelmet az ingatlanok tulajdonosa Dr. Makár Csaba nyújtotta be a Testület felé, ezért döntött úgy a Testület, hogy a településrendezési terv módosítás, belterületbe csatolás és telekalakítás költségeit a kérelmezőnek kell viselnie.

A módosítással kapcsolatos anyagot Dr. Makár Csaba megbízása alapján a Régió Kft. elkészítette.

A módosításokról készült Településrendezési és Szabályozási Terv kifüggesztésre került a Polgármesteri Hivatal (Sp. Kálvin tér 4.) és az Építési és Városüzemeltetési Osztály (Sp. Kossuth út 193.) hirdetőtábláján 2009. augusztus 14. és 2009. szeptember 15. között. Ez idő alatt a település lakossága megtekinthette a módosított tervet.

A Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása előtt a Településszerkezeti Terv módosítása is szükséges. A jóváhagyott Településszerkezeti Terv alapján kerül sor a Szabályozási Terv előírásainak módosítására.

A módosított Településrendezési Terv Építési Törvényben előírt véleményezési eljárása a külön jogszabályokban meghatározott államigazgatási szervekkel lebonyolításra került, a tervekkel kapcsolatban a lakosság részéről észrevétel nem érkezett.

Az Észak-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítésze szakmai véleményét megküldte Hivatalunknak, melyben a módosított Településszerkezeti Terv Helyi Építési Szabályzatának a fenti területekre vonatkozó szabályozási terveit testületi jóváhagyásra javasolja. (határozati javaslat, rendelet)

3. A fenti módosításokon kívül szükséges a korábban jóváhagyott Szabályozási Terv és helyi Építési Szabályzat Különleges területekre vonatkozó rendelkezéseit korrigálni, amit részletesen a rendelet tervezet tartalmaz. (rendelet)
4. Problémaként merült fel a felüljáró melletti terület (1459/4, 1459/5) értékesítése során, hogy a jelenlegi rendezési tervi szabályozás minimális területként 2000 m<sup>2</sup> térmértékű területek kialakítását teszi lehetővé, mivel a meglévő területek jelenlegi nagysága nem éri el ezt az értékhatárt így szükséges a szabályozás módosítása, amit részletesen a rendelet tervezet tartalmaz. (rendelet)

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalva annak mellékleteit képező Településszerkezeti Tervet, Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet tartalmazó határozatot és a rendeletet a rajzi munkarészeivel együtt szíveskedjen jóváhagyni.

Sajószentpéter, 2009. november 13.

**Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő–testületének  
...../2009.(XI.19.) KT határozata  
Sajószentpéter Város Településrendezési Tervének Szerkezeti Terv módosításáról**

1. Sajószentpéter Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja, valamint 10. § (1) bekezdése alapján Sajószentpéter Város Településrendezési Terve Szerkezeti Terv módosítását a Régió Városépítészeti és Műemléki Tervező Kft. által elkészített, ezen határozat mellékletét képező TSZ - 01 m rajzszerű „Településszerkezeti Terv módosítás” szerint állapítja meg.
2. A Településszerkezeti Terv leírása nem változik.

Felelős: polgármester  
jegyző

Határidő: folyamatos

**Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**...../2009.(XI....) KT rendelete**  
**Sajószentpéter Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSzt)**  
**szóló 30/2004(X.18.) KT rendelet módosításáról**

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdése, valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) szóló módosított 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésének felhatalmazása alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében Sajószentpéter Város Szabályozási Tervét és Helyi Építési Szabályzatát az alábbiak szerint módosítja:

**1. §**

Sajószentpéter Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSzt) szóló 30/2004. (X.18.) KT rendelet (a továbbiakban: „R”) 5. § (1) bekezdése kiegészül az alábbiakkal (kiegészítés **vastagítással** jelölve):

Területfelhasználási egység	Jele
Különleges területek	K
<b>Inert hulladéklerakó területe</b>	<b>K/ih</b>

**2. §**

A „R” 33. §-ában megnevezett „Sajátos használat szerinti Kertvárosias lakóterület” az alábbi adatokkal egészül ki (kiegészítés **vastagítással** jelölve):

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott			
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekter.	Min. zöldfe l.	Max. ép. mag.	Max. beép.
Lakóterület			m <sup>2</sup>	%	m	%
Kertvárosias	<b>Lke 3.14 – 30%</b>	Oldalhatáron álló	<b>900</b>	50	4,50	30
	<b>Lke 4.12 – 30 %</b>	Szabadonálló	550	50	4,50	30

## 3. §

A „R” 40. § sajátos használat szerinti „kereskedelmi szolgáltatás” megnevezés és adatok helyébe a következő rendelkezés lép:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott			
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekter.	Min. zöldfel.	Max. ép. mag.	Max. beép.
			m <sup>2</sup>	%	m	%
<b>Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</b>	<b>Gksz/3.21-40%</b>	Szabadonálló	<b>900</b>	20	6,00	40
	Gksz/4.22-40%	Szabadonálló	2000	20	6,00	40

## 4. §

A „R.” 41. § (3) és (4) bekezdése hatályát veszti, és egy új (11) bekezdéssel egészül ki (kiegészítés **vastagítással** jelölve):

**(11) Az inert hulladéklerakó területére az alábbi sajátos szabályok érvényesek:**

**a) A területen kizárólag a rendeltetészerű használatához szükséges építmények (személyzet elhelyezéséhez, őrző-védő funkciók biztosításához stb.) helyezhetők el az alábbi övezeti előírások betartása mellett:**

- minimálisan kialakítható telekméret: **10.000 m<sup>2</sup>**
- beépítési mód: szabadonálló
- maximális beépíthetőség: **5 %**
- maximális építménymagasság: **4,5 m**
- minimális zöldfelület: **40 %**, melybe a növényzettel telepített földfedés is beszámítható
- terepszint alatti beépítés nem engedélyezett
- szintterület-sűrűség: **0,1**

**b) A területen a teljes közművesítést biztosítani kell.**

**c) A hulladéklerakó területét be kell keríteni, a kerítésen kívül minimum 20 m széles véderdő kialakítása szükséges. Kerítésen belül min. 10 m többszintes növényzet alakítandó ki.**

## 5. §

A „R” 42. § sajátos használat szerinti temető területre, pincesor területre és garázssor területre vonatkozó adatai az alábbiak szerint módosulnak (módosítás **vastagítással** jelölve):

<b>Temető területe</b>	<b>Kte/3.89-10%</b>	<b>Szabadonálló</b>	<b>K</b>	<b>50</b>	<b>K*</b>	<b>10</b>
	<b>Kte/4.31-20%</b>	<b>Szabadonálló</b>	<b>1500</b>		<b>7,50</b>	<b>20</b>
<b>Pincesor területe</b>	<b>Kpi*</b>	<b>Szabadonálló (zárt sorú)</b>	<b>K*</b>			
<b>Garázssor területe</b>	<b>Kga*/2.15-50%</b>	<b>Zárt sorú</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>3,00</b>	<b>50</b>

### 6. §

- (1) Ezen rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően megkezdett eljárásokra kell alkalmazni.
- (2) A 30/2004.(X.18.) KT rendelet jelen módosítással nem érintett rendelkezései hatályukban továbbra is fennmaradnak.

Sajószentpéter, 2009. november 19.

.....  
Dr. Faragó Péter  
polgármester

.....  
Dr. Márton Kinga  
jegyző

Kihirdetési záradék:

E rendeletet 2009. november .... –án/én kihirdettem.

Sajószentpéter, 2009. november ...

Dr. Márton Kinga  
jegyző