



## Tartalomjegyzék

1. A módosítás területei és indoklása
2. A Településrekerzeti terv módosítása
3. A Helyi Építési szabályzat és a Szabályozási terv módosítása
4. Alátámasztó munkarészek
  - a. Településfejlesztési konceptció vonatkozásai
  - b. Magasabb szintű tervekkel való egyezség
  - c. Műszaki infrastruktúra
  - d. Környezetalkalmasítási javaslat
  - e. Biológiai aktivitásérteknél számítás
  - f. Örökségvédelemi hatásvizsgálat, régészeti hatásvizsgálat
  - g. Vélemonyezési eljárás összefoglalása

## Tervező nyilatkozat

Kijelentem, hogy Sajószentpéter város Településrendezési Terv módosításának készítésékor betartottam az alábbi törvények és rendeletek előírásait:

- 2006. évi Lé 1999. évi CKV törvénytel miódosított 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) - az épített környezet alakírástól és védelméről
- 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról
- 36/2002. (III.7.) Kormányrendelettel miódosított 253/1997. (XI.19.) Korm. rendelet (OTÉK) - az országos településrendezési és építési követelményekről
- 2001. évi LXIV. törvény - a kulturális örökség védelméről
- 1995. évi III. törvény - a környezet védelmérőnek általános szabályairól
- 1996. évi III. törvény a természet védelméről.

Kijelentem, hogy a tervezést a településrendezési és az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultságról szóló 104/2006. (IV.28.) Korm. rendeletben foglaltak szerinti tevékenységi körön belül végztem.

Miskolc, 2009. november

Klein György sk.  
Okleveles építészmnök  
vezető településrendező tervező  
TT-1-05-0070/2007.  
TR-1-05-0070/2006.

**Előterjesztési dokumentáció**

# Sajószentpéter város

**Településrendezési Tervének Módosítása**  
**096 hrsz lakóterület és környezete**

**2009.**

## 1. A módosítás területei és indoklása

## 2. A Településszerkezeti terv módosítása

### Bevezető

Sajószentpéter Város rendelkezik elfogadott, a város teljes igazgatási területére kiterjedő Településrendezési tervvel, mely az alábbi részekből áll:

- Településfelületi koncepció – 48/2008. (III. 20.) és 281/2003. sz. ökt. határozat,
- Településszerkezeti terv és leírása – többször módosított 194/2004. (X.14.) sz. ökt. határozat,
- Heyví Építési Szabályzat és Szabályozási terv – többször módosított 30/2004. (X.18.) sz. ökt. rendelet.

A jóváhagyás óta eltelt időszakban olyan változtatási szándékok merültek fel, melyek a terv módosítását igénylik.

### A módosítás területei

A jelenlegi módosítással érintett terület:

096/4.096/13, 096/15, 096/16 hrsz. ingatlanok által lehatárolt terület

A hatályos terv lakóterületi fellesztési irányoz elő a területre, azonban az ingatlan-nyilvántartában és környezetben időközben végbeument változások a terv szabályozásának módosítását indokolják a terület lakóterületkent történő tényleges hasznosításához.

### JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKAKARÉSZ HATÁROZAT-TERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁSANAK MÓDOSÍTÁSAHOZ

Sajószentpéter város .../2009. (.....) sz. ökt. határozata a többször módosított 194/2004. (X.14.) sz. ökt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv módosításáról

Sajószentpéter város Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alkatasáról és védelemről szóló 2006. évi L. törvénytel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b pontja és a 10. § (1) bekezdés alapján a Településszerkezeti Tervet és annak Leírását az alábbiak szerint módosítja:

1. Sajószentpéter város a Településszerkezeti Tervének módosítását a Régió Városépítészeti és Müemléki Tervező Kft. által készített Településszerkezeti Terv módosítása szerint állapítja meg (rajszám: T\_02).
2. A Településszerkezeti Terv leírása nem változik.

Felelős: Polgármester, Jegyző  
Hataridő: folyamatos

### Melléklet

Településszerkezeti terv kivonat ..... Rajszám: T\_01

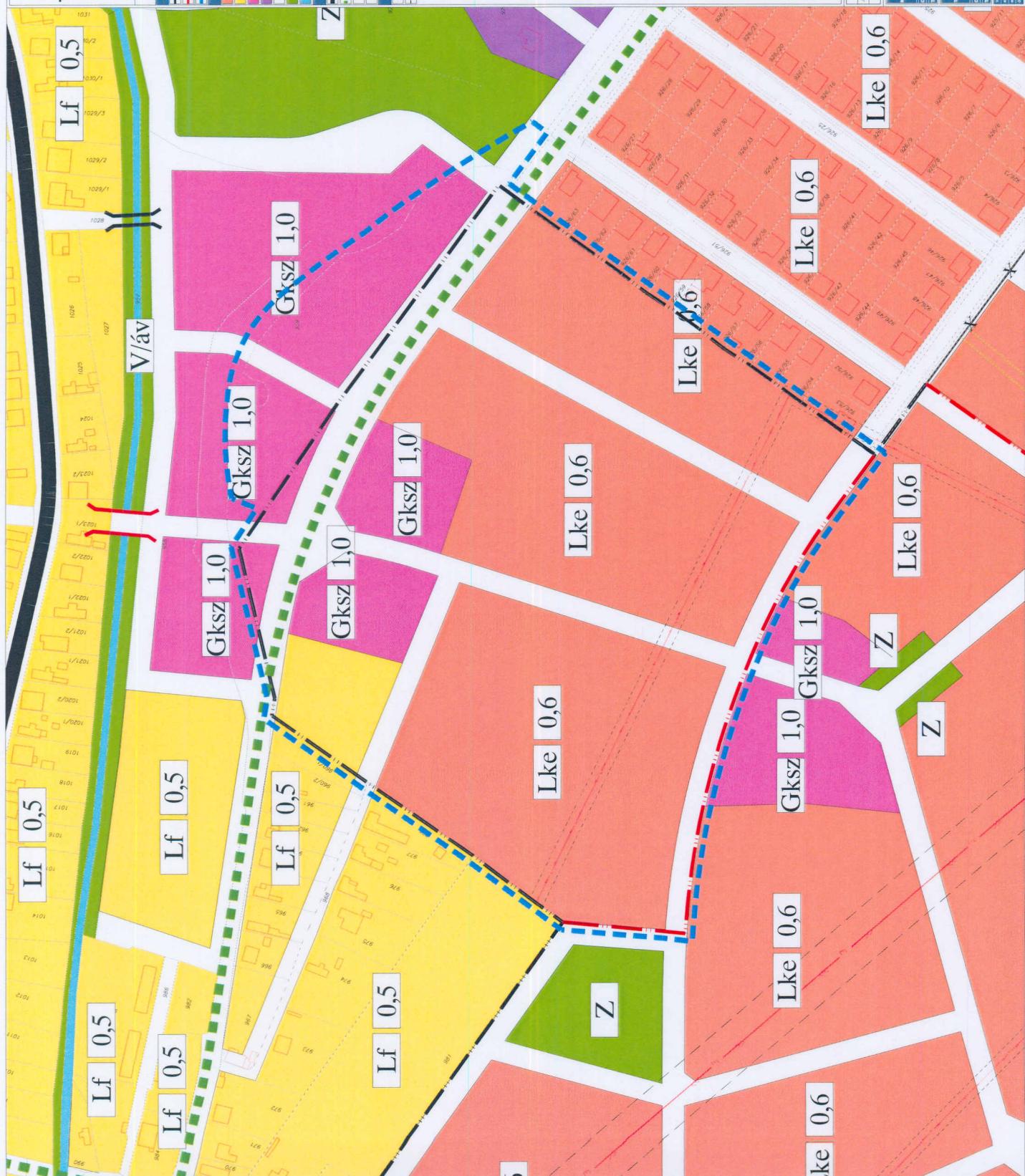
Településszerkezeti terv módosítása ..... Rajszám: T\_02

**SAJÓSZENTPÉTER**  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

ELEPULESSZERKEZETI TERV

ONAT

JELMAGYARÁZAT





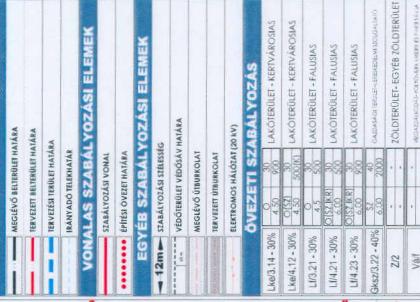


## **SAJÓSZENTPÉTER** TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE **SZABÁLYOZÁSI TERV** **MÓDOSÍTÁS**

= 1 : 2,000

JELMAGYARÁZAT

10



### **3. A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosítása**

## JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK RENDELEΤ-TERVEZET A HELYI ÉPÍTEΣI SZABÁLYZA SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSHOZ

#### **4. Alátámasztó munkarészek**

JOVÁHAGYASRA KERÜLŐ MUNKARESZEK

ELEI-TERVEZÉI A HELYI EPILESI SZABALYAI

Sajószentpéter Város ... /2009. (.....) sz. ökt. rendelete a többször módosított 30/2004. (X.18.) sz. ökt. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és a melléleket kepező Szabályozási terv módosításáról

३८

A beépítésre szánt területek szabályozási tervé a változtatási szándékkel érintett területre a T\_04 rajszámú terülap szerint változik.

2.8

(1) Enz rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba. Rendelkezésre áll a hatállyá lépését követően megkezdett eljárásokra kell alkalmazni.

a Sz

Műszaki szakmai tanácsadók  
Dr. Faragó Péter  
Polgármester

Dr. Mártón Kinga  
jegyző

Rajszám: T\_03

Rajszám: T\_04  
Szabályozási terv módosítása .....

#### **4. Alátámasztó munkarészek**

### a) Településfejlesztési koncepció vonatkozásai

Sajószentpéter város 2003-ban elfogadott, a teljes igazgatási területre készített telepjelésfeljlesztési koncepció-  
val összhangban valósítja a jelen változtatási szándékot.  
A konszenzusban megejtő célok között szerepel:

*... a települési intézmény és egyéb infrastruktúra, ... városiasodási folyamatok.*

**Priorityák:** A teljesítés előrejelzésekkel összhangban, működésben / teljesítésben fekvő prioritásokat kiválasztanak.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Térítétrendezi Terv (2009.) vonatkozásai:

卷之三

Jelen módosítás nem tartalmaz olyan változtatási szándékot, amely ellenmondana a magasabb szintű tervezeteknek.

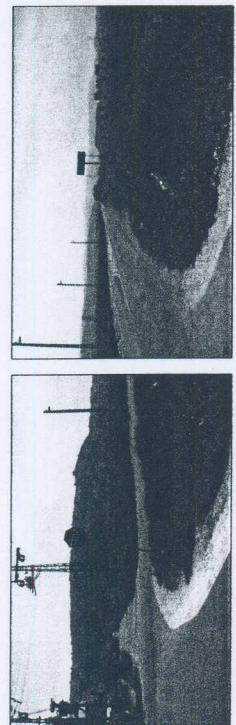
Szájmentenők Vízben Tárolásának összetétele Tanulmányban - a Zonionotói módszer

COSTS OF VARIOUS METHODS OF VULNERABILITY ASSESSMENT

#### c) Műszaki infrastruktúra

##### Közlekedés

A változtatási szándékokkal érintett területek közötti megtakarítás megoldott. A lakóterület-felújítás már megelőző lakóterületekhez csatolva kerül kialakításra, a Kodály Zoltán utca folytatásával, illetve az Erzsébet telep történő rátétessei út fehér utak kiépítése szükséges a beépítésnek megvalósításához. A III. akna az Alaszkai úton elérhető, azonban a telken belüli megelőző földutak burkolattal törtenő ellátása megvalósítandó.



A lakóterület feltáráshoz 14 m-es szabályozási szélességű út kiépítése javasolt az alábbiak szerint:

járda	zöldsáv	burkolt árok	padka	burkolatszélesség	padka	zöldsáv	járda
1,0	2,0	1,0	0,5	6,0	0,5	2,0	1,0

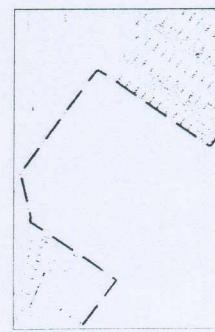
A járda kiépítését úgy kell megvalósítani, hogy azon az akadálymentes közlekedés (kerékeszékkel és babakocsival egyaránt) biztosított legyen. A zöldsávba honos fajokból álló rástás és növényterületek javasolt az adott faj növekedéséhez szükséges területigénybe véve, beláthatóan nem korlátozó módon. A burkolt árok elvezeti a keletkező csapadékvízreket, továbbá a zárt jelleg megakadályozza az árok felülkészítést, novényzettel törtenő beültetést, elszennyezését stb. A felszín utánakon 30 km/h meghengedett maximális sebesség alkalmazása ajánlott a kertvárosias lakó területre való tekintetet.

A város helyi tömegközlekedési járatot üzemeltet, továbbá a helyközi (Volán) járatok is elérhetők. A városi járat a beépítésre szánt területektől el fogadható távolságban (~389 m) halad el.

Az igényekből függően a háborzat bővítése, új buszmegálló kiélezése az önkormányzattal egyeztetve oldható meg.

##### Közmunékek

A tervezett lakóterület közmüelliátsa megoldható, mivel lakott, közműhalózatra rászatolkozott ingatlanok szomszedságában található. A szomszédság Pozsonyi és Kodály utcákban kiépült a víz szennyvíz, csapadékvíz, Báz, elektromos energia és telefonhálózat is, mellyekre a rácstalakozás megoldható. A lakófunkciók ellátását a megelőző rendszer el tudja látni, kapacitásból a területre elérhető léptetőrendszerrel. A fejlesztési terület déli részén haladó 20 kV-os elektromos hálózat áthelyezését meg kell oldani.



#### d) Környezetlakítási javaslat

Jelen módosítási szándék a város egy részterületére vonatkozik:

- Lakóterület (096/4, 13, 15, 16 hrsz) kialakítása már a megelőző belterületi lakóterümbök környezetében
- A kertvárosias jellegrétegű lakóterület-fejlesztés meglévő kertvárosias és falusias környezeti személyszámának számtörlejt (ide már a korábbi terüben is tartalék lakóterület) jellemző környezeti szempontból:

  - A megelőző lakott területek általi közrezártsg miatt a terület mezőgazdasági művelésre egyre kevésbé alkalmas.
  - A város teljes területén rossz a levegőminőség, a környező iparterületek, illetve a településen áthaladó gépjárműforgalom következetben korlátozott a mezőgazdasági művelés.

- Lakóterület kialakítására vonatkozó javaslatok településképi és környezeti szempontból:

  - A térség levegőminősége miatt javasolt a kertvárosias jellegrétegű beépítés falusias lakóterület helyett, minden a maximális beépíthetőség mindenkit esetben 30%, azonban a minimális zöldfelület kertvárosias jellegré esetén 50%. A minimális zöldfelület biztosítását lehetőség szerint több szinten, a tárjellegének megfelelőn, honos cserjékkel, fákkal kell megoldani. A lakóterület megközelítését biztosító kiszolgáló utak esetében legalább egyszerű fasor telepítése, illetve akadálymentesített járdák kialakítása szükséges.

#### e) Biológiai aktivitásérték számítás

Területhasználat		Jelenlegi állapot – BAÉ: 21,40		Tervezett állapot – BAÉ: 27	
Terület (ha)	Lf	Lke	Gksz	Z	KOU
Egyenérték	0,33	5,82	1,76	0,25	1,09
Biológiai aktivitásérték	2,5	3	0,3	6	1

Területhasználat		Jelenlegi állapot – BAÉ: 21,40		Tervezett állapot – BAÉ: 27	
Terület (ha)	Lf	Lke	Gksz	Z	KOU
Egyenérték	0,83	17,46	0,53	1,5	1,09
Biológiai aktivitásérték	19,8	5,46	1,74		

A tervezett általános kereskedelmi-gazdasági területekből való visszavonást, illetve nagyobb zöldfelületet irányoz elő, amely önmagban is kedvező a település levegőminősége szempontjából. A fentiektől eltérően a szánték hatására növekszik a biológiai aktivitásérték, a jelenlegi 21,4 értékpontról 27 értékpontra.

#### f) Örökségvédelmi hatásvizsgálat

Az örökségvédelmi munkakörzet csak a változtatással érintett városrészekre terjed ki.

A változtatási szándékkal érintett terület nem érinti régészeti objektumot, illetve régészeti értéket. A területen helyi értékvételben általában nem található.

A tervezett kertvárosias lakóterület meglévő kertvárosias és falusias lakóterület közé ékelődik. Az ún. Erzsébet telep területére a déli oldalon meglévő Toboz, illetve Kodály utcák általi határfolt, beépített, kertvárosias jellegrételek és beépítési formák további tervezett, mivel az észak-nyugatra lévő falusi-szövegek telekre és beépítési formákra, valamint az székház köthez kisebb volumenű kentművelésre nem mutatnak igényt a városban. A „körrezzárt” számtörlejtések törtenő hasznosítása nem új keletű, azonban a korábbi terüvekben még tartalékként szerepel, azonban a felmerült igények miatt a közeli örököbeli hasznosítása vátható.

A változtatási szándékkel érintett terület jelenlegi állapotát az alábbi fotók mutatják be:



A beépítésre szánt terület sűrű, a körményező beépítéskellemzően oldalhatáron álló, földszint + tetőter beépítések, egyszerű nyergetermelővel. A szomszédos Toboz, Pászt, Harmat uták „újkor” telekosztásai a párhuzamos és merőleges vonalak sorozatából áll, így utcasík szempontból nagy jelentősége van az építési vonalnak, homlokalmagasságnak, területi modinának és anyagának, valamint a kerítés lipusának is. A domborzat adottságait tekintve nagyobb tavlatból elisőrülhető a területes jellege a meghatározó.

### g) Véleményezési eljárás összefoglalása

Megnevezés	Iktatószáam	Vélemény	Tervező válasz
1. Észak-Magyarországi Regionális Alami-igazgatási Hivatal Állami Főépítész	H-FOE/319-2/2009.	Tervtanácsra nem kötelezettség.	<input checked="" type="checkbox"/>
		Haragos terv taylori lakóterületként jelölte. Igényelhető igazodó ürtízserkezetű kialakításával egyetért.	<input checked="" type="checkbox"/>
		A dokumentáció tartalmazza a magasabb szintű tervekkel való egyeztést. Nem tartalmaz olyan változtatási szándékot, amely ellenéretes lenne magasabb szintű tervekkel	<input checked="" type="checkbox"/>
		A biológiai aktivitáséről nincs előzetes információ.	<input checked="" type="checkbox"/>
		Elkészítettek a szükséges aláírást azonban nem kötelezettségnél.	<input checked="" type="checkbox"/>
		Végeleges véleményezésre még kell küldeni.	<input checked="" type="checkbox"/>
2. Észak-Magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Fejlesztési Igazgatósága	17444-3/2009.	TFH módosítást úgy kell megtervezni, hogy a környezeti elemek ellenévezése kiizárához legyen, ennek érdékelben külön eljárásban kell a vizsgálati leírásban leíródott beszerezni.	Folyambe vettük. A vizsgálati leírásban, ennek érdékelben külön eljárásban kell a vizsgálati leírásban leíródott beszerezni.
3. Bükk Nemzeti Park Igazgatósága	I-97/5/2009.	A módosítás védtető, védelemre tervezett területeit nem érinti.	A vizsgálati leírásban, ennek érdékelben külön eljárásban kell a vizsgálati leírásban leíródott beszerezni.
4. B.-A.-Z. Megyei Kasztalitáriavédelmi Ig.	14222/2009.	A TRT módosításban foglalkakkal egyetért, jóváhagyását javasolja.	A vizsgálati leírásban, ennek érdékelben külön eljárásban kell a vizsgálati leírásban leíródott beszerezni.
5. ANTSZ Miskolci Kistérségi Intézete	5658-4/2009.	A módosítási nem kifogásolja.	A tervezett lakóterületi hasznosításhoz biztosítani kell a szükséges közösségi közlekedési létesítményeket (lehetőség szerint teljes).
		A megfelelő közúti kapcsolatokat kell építeni.	A tervezett lakóterületi hasznosításhoz biztosítani kell a szükséges közösségi közlekedési létesítményeket (lehetőség szerint teljes).
6. Nemzeti Közikedési Hatóság B.-A.-Z. Megyei Kirendeltség	12131-8/2009.	Telehalakások során összes ingatlan közötti kapcsolatát biztosítani kell.	Biztosítva vannak. Az országos közutak esetében a közút Nonprofit Zrt.-vel is egyeztetni kell. A kialakítandó közlekedési létesítményekre engedélyt kell kérni.

7. KÖH, Miskolci Regionális Iroda	470/0434/006/2009.	Régszerű hatásvizsgálat pótását kéri	Elkészítése folyamatban van (HOM)
8. B.-A.-Z. Megyei Földhivatal	10322/2009.	A lakóterület-felújításra előírányzott területek a település vizonylatában az átlagos jóbb minőségűek, ezért azok belterületbe vonását felülvédelmi szempontból nem támogatja. Javasolja a város nyugati, délnyugati belterületi határvonalához csatlakozó, átlagosító gyengégebb minőségű termőföldök belterületbe vonású lehetségenként virszglárat.	A lakóterületek közé érkezik rész nagyüzemi művelésre nem alkalmas, a lakterületek fejlődési erőteljes szennyezes éri, ugyanakkor a terület művelésre zavara a megelőző lakóterületeket. A városnak nem áll modjában más lakóterület fejlesztés, pedig így jelentkezik.
9. B.-A.-Z. MSZH Földművelésügyi Ig.	14/4/308-758-3/2009.	Észrevétele, ellenvéleménye nincs.	Tudomásul vettük.
10. B.-A.-Z. Megyei Szakigazgatási Hiv. Növény és Talajvédelmi Igazgatóság	14/2/6021/1-057V/2009.	A szántó művelési ágyú terület más célu felhasználását talajvédelmi követelményeit az építési engedélyezési eljárás során fogja vizsgálni.	Tudomásul vettük.
11. B.-A.-Z. MSZH Erdészeti Ig.	14/3/3343/1/09.	Erdészeti szempontból nem érintett, kifogászt nem emel.	<input checked="" type="checkbox"/>
12. Miskolci Bányakaptáncság	MBK/4924/2/09.	A vizsgált terület részben fedéshen van a III. neuvő lehűtővel, de annak lefejtett részén helyezkedik el, ezért ásványvagyonnal lasszerebben ólerdesek nem befolyásolják az eljárást. A bányatípusokat a bányakapitányosg 5661/2001 határozatával törölte.	Tudomásul vettük.
		A vizsgált terület részben ábabányászt, ezért a 3/2007. (XII.13.) ÖM rendeleiről szerint geotechnikai dokumentáció készítése szükséges.	A varos több részén lett beépítésre szánt terület feljöve általánosított területen, ezért egységes előírás kezeli ezek területeit. (lásd. HfSz 20. § (14).b)
		Módosítás megalapítása során engedélyes nyersanyag használható fel.	Nem TRT eleme.
		Amennyiben a kivitel tervezhez Geotechnikai, talajmekanikai szakvéleményt készül, azt kérni megkívüldeni.	Nem TRT eleme.
		Gázhálózat bővítése engedélyköteles.	Nem TRT eleme.
		A módosítás nem tartalmaz hirkötései szakági anyagot, ezért azt nem áll modjában véleményezni.	A városig területére készült terv tartalmazza a szakági anyagot, ezért azt nem áll modjában véleményezni.
		A tervezett lakóterületi hasznosításhoz biztosítani kell a szükséges közösségi közlekedési létesítményeket.	A tervezett lakóterületi hasznosításhoz biztosítani kell a szükséges közösségi közlekedési létesítményeket.
13. Nemzeti Hirközlesi Hatóság Miskolci Igazgatóság	HM/22837-4/2009.	Biztosítva van a közúti kapcsolat kiállítására.	Nem TRT eleme.
14. Sajószentpéteri Rendőrök	05040/6078/2009/ált.	Észrevétele nincs.	<input checked="" type="checkbox"/>