



RÉGIÓ
Városépítészeti és Műemléki Tervező Kft.
☒ 3530 Miskolc, Papszer u. 20. sz.
☎ Tel. (46) 505-435, ✉ regio@t-online.hu

Tartalomjegyzék

1. A módosítás területi és indoklása
2. A Települészerkezeti terv módosítása
3. A Helyi Építési szabályzat és a Szabályozási terv módosítása
4. Alátámasztó munkarészek
 - a. Településfejlesztési koncepció vonatkozásai
 - b. Magasabb szintű tervekkel való egyezőség
 - c. Műszaki infrastruktúra
 - d. Környezetlakítási javaslat
 - e. Biológiai aktivitásérték számítás
 - f. Örökségvédelmi hatásvizsgálat, régészeti hatásvizsgálat
 - g. Véleményezési eljárás összefoglalása

Tervezői nyilatkozat

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

- 2006. évi L és 1999. évi CXV törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) - az épített környezet alakításáról és védelméről
- 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet az építészeti hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról
- 36/2002. (III.7.) Kormányrendelettel módosított 253/1997. (XII.19.) Korm. rendelet (OTÉK) - az országos településrendezési és építési követelményekről
- 2001. évi LXIV. törvény - a kulturális örökség védelméről
- 1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól
- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről.

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

Miskolc, 2009. november

Klein György sk.
okleveles építész mérnök
vezető településrendező tervező
TT-1-05-0070/2007.
TR-1-05-0070/2006.

Sajószentpéter város

Településrendezési Tervének Módosítása

096 hrsz lakóterület és környezete

2009.

Előterjesztési dokumentáció

1. A módosítás területei és indoklása

Bevezető

Sajószentpéter Város rendelkezik elfogadott, a város teljes igazgatási területére kiterjedő Településrendezési

- tervvel, mely az alábbi részekből áll:
 - Településfejlesztési koncepció – 48/2008. (III. 20.) és 281/2003. sz. ökt. határozat,
 - Településszerkezeti terv és leírása – többször módosított 194/2004. (X.14.) sz. ökt. határozat,
 - Helyi 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 fejlesztést irányoz elő a területre, azonban az ingatlan-nyilvántartásban és környezetben időközben végbement változások a terv szabályozásának módosítását indokolják a terület lakóterületként történő tényleges hasznosításához.

2. A Településszerkezeti terv módosítása

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ HATÁROZAT-TERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

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 alakításáról és védelméről szóló 2006. évi L. törvénnyel 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 Városerősítési és Műemléki Tervező Kft. által készített **Településszerkezeti Terv módosítása** szerint állapítja meg (rajtszám: T_02).
2. A Településszerkezeti Terv leírása nem változik.

Felelős: Polgármester, Jegyző
Határidő: Tolyamatos

Melléklet

Településszerkezeti terv kivonat..... Rajtszám: T_01

Településszerkezeti terv módosítása..... Rajtszám: T_02

SAJÓSZENTPÉTER TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

M = 1 : 2 000

JELMAGYARAZAT

HATÁROK

- NEMZETI TERÜLETI HATÁR
- TERÜLETI TERÜLETI HATÁR
- TERÜLETI TERÜLETI HATÁR

TERÜLETI HASZNÁLÁS

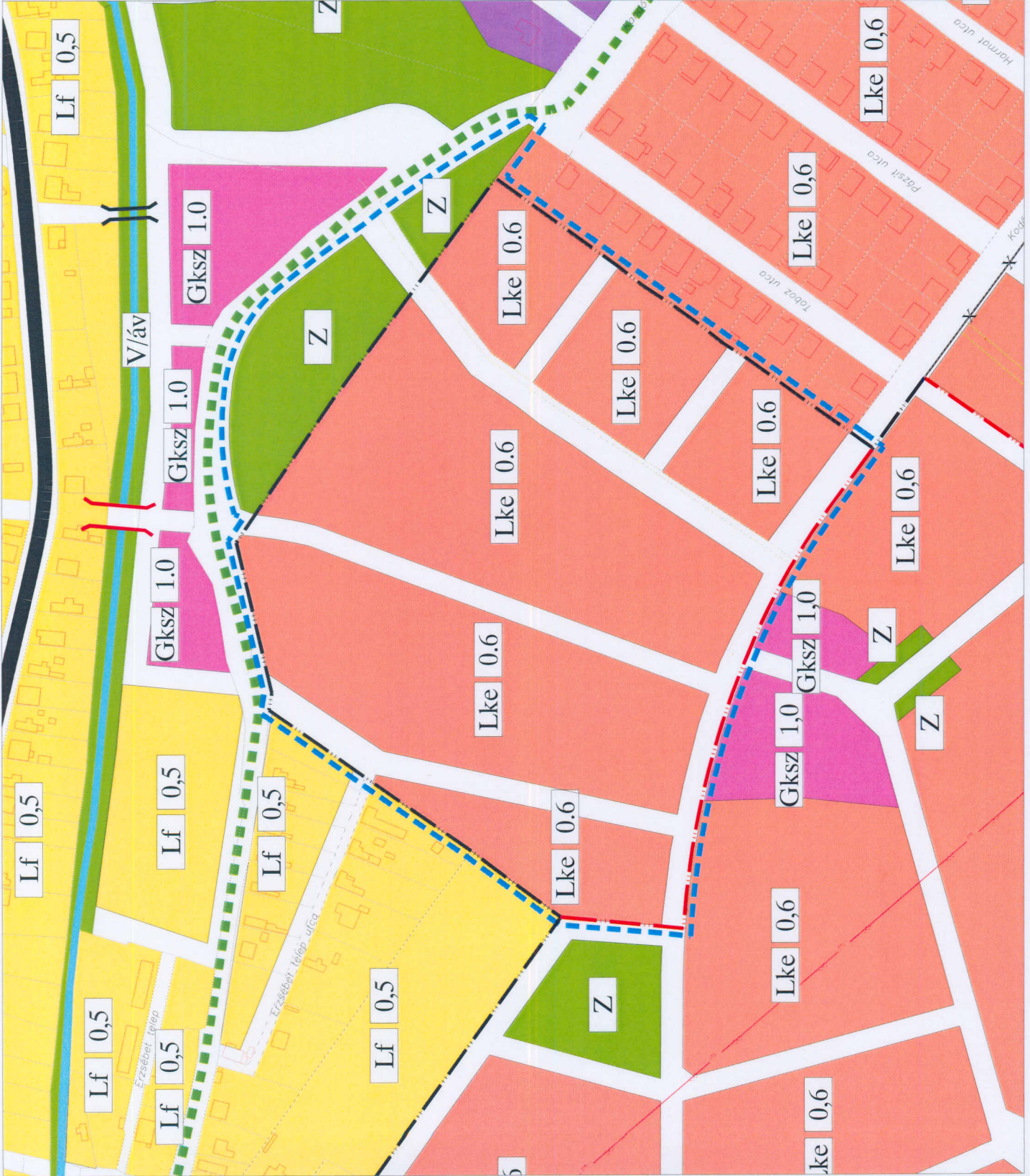
- LAKÓTERÜLET - KÖZTÁRSASÁGI
- LAKÓTERÜLET - FALUSI
- KÖZTÁRSASÁGI TERÜLET - KÖZTÁRSASÁGI
- KÖZTÁRSASÁGI TERÜLET - PARK
- KÖZTÁRSASÁGI TERÜLET - KÖZTÁRSASÁGI
- KÖZTÁRSASÁGI TERÜLET - ALAKOZÓ VONÓLÉNY
- KÖZTÁRSASÁGI TERÜLET - ALAKOZÓ VONÓLÉNY

KÖZLEKEDÉS

- KÖZLEKEDÉSI VONAL
- KÖZLEKEDÉSI VONAL
- KÖZLEKEDÉSI VONAL

KÖZMŰVEK

- KÖZMŰVÉSI VONAL (20 kV)
- KÖZMŰVÉSI VONAL (10 kV)
- KÖZMŰVÉSI VONAL (0,4 kV)



ERDŐ TERÜLET - ERDŐ TERÜLETI HATÁR

SAJÓSZENTPÉTER VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
1075. SAJÓSZENTPÉTER, SALVAY TER 4.
TELEFON: 06-46-56-228

SAJÓSZENTPÉTER VÁROS
POLGÁRMESTERÉNEK
1075. SAJÓSZENTPÉTER, SALVAY TER 4.
TELEFON: 06-46-56-228

SAJÓSZENTPÉTER VÁROS
POLGÁRMESTERÉNEK
1075. SAJÓSZENTPÉTER, SALVAY TER 4.
TELEFON: 06-46-56-228

3. A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv módosítása

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK RENDELET-TERVEZET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Sajószentpéter város .../2009. (.../.....) sz. ökt. rendelete a többször módosított 30/2004. (X.18.) sz. ökt. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és a mellékletét képező Szabályozási terv 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 (OTEK) szóló többször módosított 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésének felhatalmazása alapján Sajószentpéter Építési Szabályzatáról szóló 30/2004. (X.18.) sz. rendeletét (továbbiakban R.) az alábbiak szerint módosítja: és a Szabályozási tervet az alábbiak szerint módosítja:

1. §.

A beépítésre szánt területek szabályozási terve a változtatási szándékkal érintett területre a T_04 rajzszámú tervlap szerint változik.

2. §.

(1) Ezen rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően megkezdett eljárásokra kell alkalmazni.

(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott módon.

A módosítás hatálybalépésének ideje: 2009.....

Dr. Faragó Péter
Polgármester

Dr. Márton Kinga
Jegyző

Mellékletek

Szabályozási terv kivonat.....Rajzszám: T_03

Szabályozási terv módosításaRajzszám: T_04

4. Alátámasztó munkarészek

a) Településfejlesztési koncepció vonatkozásai

Sajószentpéter város 2003-ban elfogadott, a teljes igazgatási területre készített településfejlesztési koncepcióval összhangban vannak a jelen változtatási szándékok. A koncepcióban megjelölt célok között szerepelt:

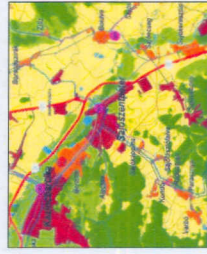
- ...a településen élők életkörülményei, így...
- ... a települési intézményi és egyéb infrastruktúra,
- ... városiasodási folyamatok,
- ... az egészséges környezeti feltételek az erőforrások megőrzése mellett jelentősen és tartósan javuljanak.

Prioritások:

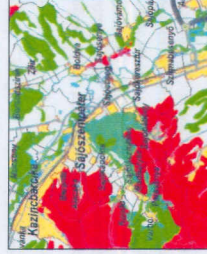
- ... A település népességmegtartó erejének növelése (... lakásépítés feltételeinek biztosítása) ...

b) Magasabb szintű tervekkel való egyezőség

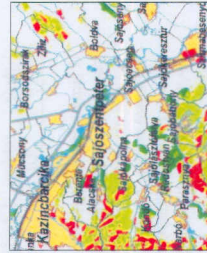
A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési Terv (2009.) vonatkozásai:



Tervezett terv



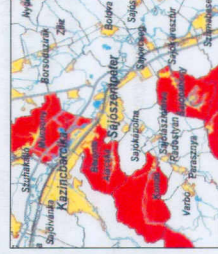
Ökológiai hálózat



Erdőterületek



Történelmi települési terület



Földtani veszélyforrás



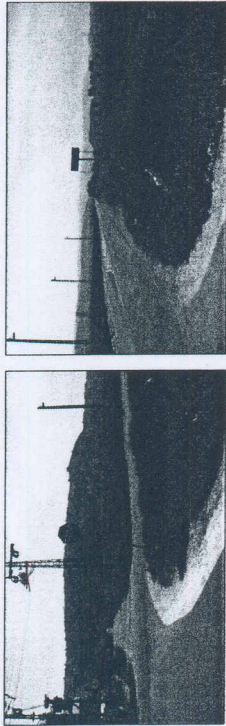
Vízterelő által veszélyeztetett terület

Jelen módosítás nem tartalmaz olyan változtatási szándékot, amely ellentmondana a magasabb szintű terveknek.

c) Műszaki infrastruktúra

Közlekedés

A változtatási szándékokkal érintett területek közötti megközelítése megoldott. A lakóterület-fejlesztés már meglévő lakóterületekhez csatolva kerül kialakításra, a Kodály Zoltán utca folytatásával, illetve az Erzsébet telepre történő rákötéssel új feltárási utak kiépítése szükséges a beépítések megvalósításához. A III. akna az Alacska úton elérhető, azonban a telken belüli meglévő földút burkolattal történő ellátása megvalósítandó.



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

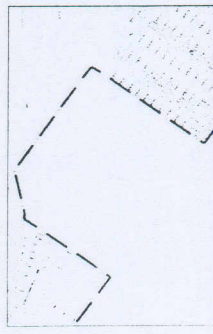
járda	zöldszáv	burkolt árók	padka	burkolatszélesség	padka	zöldszáv	járda
1,0	2,0	1,0	0,5	6,0	0,5	2,0	1,0

A járda kiépítését úgy kell megvalósítani, hogy azon az akadálymentes közlekedés (kereséssel és babakocsival egyaránt) biztosított legyen. A zöldszávba honos fajokból álló fásítás és növénytelepítés javasolt az adott faj növekedéséhez szükséges területigényt figyelembe véve, a beláthatóságot nem korlátozó módon. A burkolt árók elvezetése a keletkező csapadékvizeket, továbbá a zárt jelleg megakadályozza az árók feltöltését, növényzettel történő beültetését, elszennyvezetését stb. A feltárási utakon 30 km/h megengedett maximális sebesség alkalmazása ajánlott a kertvárosias lakó területre való tekintettel.

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

Az igényektől függően a hálózat bővítése, új buszmegálló kijelölése az önkormányzattal egyeztetve oldható meg.

Közművek



A tervezett lakóterület közműellátása megoldható, mivel lakott, közműhálózatra rácsatlakozott ingatlanok szomszédságában található. A szomszédos Pozsonyi és Kodály utcákban kiépült a víz, szennyvíz, csapadékvíz, gáz, elektromos energia és telefonhálózat is, melyekre a rácsatlakozás megoldható. A lakófunkciók ellátását a meglévő rendszer el tudja látni, kapacitásbővítésre előre láthatólag nem lesz szükség. A fejlesztési terület déli részén haladó 20 kV-os elektromos hálózat át helyezését meg kell oldani.

d) Környezetalkotási javaslat

Jelen módosítási szándék a város egy részterületére vonatkozik:

- Lakóterület (096/4, 13, 15, 16 hrsz) kialakítása már meglévő belterületi lakótömbök környezetében
- A kertvárosias jellegű lakóterület-fejlesztés meglévő kertvárosias és falusias lakóterület közötti jelenleg mezőgazdasági szántóterület (de már a korábbi tervben is tartalék lakóterület) jellemzői környezeti szempontból:
- A meglévő lakott területek általi közrezárttság miatt a terület mezőgazdasági művelésre egyre kevésbé alkalmas.
- A város teljes területén rossz a levegőtisztaság, a környező iparterületek, illetve a településen áthaladó gépjárműforgalom következtében korlátozott a mezőgazdasági művelés.

Lakóterület kialakításra vonatkozó javaslatok településképi és környezeti szempontból:

- A térség levegőtisztasága miatt javasolt a kertvárosias jellegű beépítés falusias lakóterület helyett, mivel a maximális beépíthetőség mindkét esetben 30%, azonban a minimális zöldfelület kertvárosias jelleg esetén 50%. A minimális zöldfelület biztosítását lehetőség szerint több szinten, a táj jellegének megfelelően, honos cserjékkel, fákkal kell megoldani. A lakóterület megközelítését biztosító kiszolgáló utak esetében legalább egyoldali fásor telepítése, illetve akadálymentesített járda kialakítása szükséges.

e) Biológiai aktivitásérték számítás

Területhasználat	Jelenlegi állapot – BAÉ: 21,40			
	Lf	Lke	Gksz	Z
Terület (ha)	0,33	5,82	1,76	0,25
Egyenérték	2,5	3	0,3	6
Biológiai aktivitásérték	0,83	17,46	0,53	1,5

Területhasználat	Tervezett állapot – BAÉ: 27	
	Lke	Z
Terület (ha)	6,6	0,91
Egyenérték	3	6
Biológiai aktivitásérték	19,8	5,46

A terv a kereskedelmi-gazdasági területekből való visszavonást, illetve nagyobb zöldfelületet irányoz elő, amely önmagában is kedvező a település levegőtisztasága szempontjából. A fenti táblázat a számok tükrében mutatja, hogy a változtatási szándék hatására növekszik a biológiai aktivitásérték, a jelenlegi 21,4 értékről 27 értékre.

f) Örökségvédelmi hatásvizsgálat

Az örökségvédelmi munkarész csak a változtatással érintett városrészekre terjed ki.

A változtatási szándékkal érintett terület nem érint regisztrált műemléki objektumot, illetve régészeti értéket. A területeken helyi értékvédelem alatt álló épített érték 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 által határolt, beépített, kertvárosias jellegű telekméretű és beépítési formák továbbvitelére tervezett, mivel az észak-nyugatra lévő falusias jellegű telkekre és beépítési formákra, valamint az ezekhez a telkekhez köthető kisebb volumenű kertművelésre nem mutatkozik igény a városban. A „közrezárt” szántóterület lakóterületként történő hasznosítása nem új keletű, azonban a korábbi tervekben még tartalékként szerepelt, azonban a felmerült igények miatt a közeljövőbeni hasznosítása várható.

