



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/17/00327-4/2023
Ügyintéző: Szarkáné Györe Mária
Telefon: 46/514-340

Tárgy: Sátoraljaújhely város új
Településrendezési tervének
véleményezése - teljes eljárás -
véleményezési szakasz

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata
Szamosvölgyi Péter
polgármester részére

Sátoraljaújhely
Kossuth tér 5.
3980

Tisztelt Polgármester Úr!

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.§ (1) bekezdésének megfelelően megküldte véleményezésre Sátoraljaújhely újonnan készített településrendezési tervét, melynek során új Településszerkezeti terv és új Helyi építési Szabályzat készült. Az új településrendezési terv a jelenleg hatályos terv teljeskörű felülvizsgálatával készült, az új terv hatályba lépésével a jelenlegi terv hatályát veszti. Jelenleg a településrendezési terv egyeztetése a véleményezési szakaszban tart.

A TERVEZÉS TERÜLETE:

Teljes közigazgatási terület.

A MEGKÜLDÖTT DOKUMENTÁCIÓK, IRATOK

- Határozati javaslat és mellékletei (Településszerkezeti terv és leírása, változással érintett területek, a település területi mérlege, a területrendezési tervvel való összhang igazolása, biológiai aktivitásérték számítás),
- Helyi Építési Szabályzat és mellékletei (Külterületi és Belterületi Szabályozási tervek),
- Alátámasztó javaslat és mellékletei (szakági tervlapok),
- Örökségvédelmi hatástanulmány,
- Környezeti értékelés.

SZAKMAI VÉLEMÉNY

I. Előzmények

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2016-ban Sátoraljaújhely településrendezési eszközeinek teljeskörű felülvizsgálatáról döntött, melyet az 59/2016. (II.17.) KT. határozatában rögzített. A határozatnak megfelelően a 202-13/2016. iktatószámú megkereséssel a véleményezési eljárás megindításra került, azonban az eljárást újraindította a 234/2017.(X.26.) KT. határozat alapján megküldött 9197/13/2017 iktatószámú megkeresés.

A teljes közigazgatási területre készülő **új településrendezési terv véleményezése teljes eljárásban kerül egyeztetésre a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (továbbiakban: **korábbi Tr.R.**) 37.§ (1) bekezdésének megfelelően. A korábbi Tr.R. eljárásrendjének alkalmazhatóságára az időközben hatályosult *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló **419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet** (továbbiakban: **új Tr.R.**) átmeneti rendelkezésében szereplő 78.§ (1) a) pontja ad felhatalmazást.

A 2017-ben lefolytatott előzetes tájékoztatási szakasz óta eltelt idő (6 év) - a jogszabályi környezet megváltozása miatt - az eljárás előzetes tájékoztatási szakaszának megismétlését tette szükségessé. Előzetes véleményünkben jeleztük, hogy az eljárást folyamatban lévőnek tekintjük, és a véleményezés eljárásrendjére a korábbi Tr.R. előírásait alkalmazzuk, de az eljárás során az új Tr.R. rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

A településrendezési terv megalapozó vizsgálat alapján készült, valamint azt alátámasztó javaslat készíti elő. **A megalapozó vizsgálat** a város Integrált Településfejlesztési Stratégiájához készült 2017-ben, **tartalma** a korábbi Tr.R 3/A. §-a alapján **aktualizálva még felhasználható**.

I. A Településszerkezeti tervre vonatkozóan az alábbi szakmai véleményt adom:

- 1) A korábbi Tr.R. 9. § (1) bekezdése szerint „*a hosszútávra szóló településszerkezeti tervet az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el.*”
Sátoraljaújhely településszerkezeti tervének elfogadásához szükséges **határozati javaslatot a véleményezési anyag nem tartalmazza**, csak a településszerkezeti tervlap és a településszerkezeti terv leírása került benyújtásra. **Kérem a határozati javaslat pótlását!**
- 2) A településszerkezeti terv a korábbi Tr.R. 9. § (2) bekezdésének megfelelően megállapítja a táj, az épített és a természeti környezet alakításának és védelmének területfelhasználással összefüggő módját, valamint kijelöli a település fejlesztésének területi irányait. A településszerkezeti terv meghatározza a település egyes területrészeinek területfelhasználását, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemek településszerkezetet meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, valamint rögzíti a településre vonatkozó védelemmel és korlátozásokkal érintett területeket.
- 3) A településszerkezeti terv a korábbi Tr.R. 9. § (3) bekezdésének megfelelően a település teljes közigazgatási területére készült.
- 4) A településszerkezeti terv részletes tartalmi követelményeit a korábbi Tr.R. 4. melléklete tartalmazza, melynek megfelelően a településszerkezeti terv 6 részből - *a településszerkezeti tervlapból, a településszerkezeti terv leírásából, a változások bemutatásából, a település területi mérlegéből, a területrendezési tervvel való összhang igazolásából, a biológiai aktivitásérték számításából* – áll. Kérem a benyújtott anyag címét ehhez igazítani. *(Jelenleg a dokumentum címe helytelen, ugyanis a felsorolt tartalom nem a Településszerkezeti terv leírásának, hanem magának a Településszerkezeti tervnek a része, ami majd a határozat melléklete lesz.)*

- 5) A településszerkezeti tervlap meghatározza a település szerkezetét és területfelhasználását, továbbá rögzíti a településre vonatkozó védelemmel és korlátozásokkal érintett területeket. A szerkezeti tervlapon **korrektúrával jeleztem a pontatlanságokat és a javítandó részeket, mely a véleményem 1. sz. mellékletét képezi.**

A korrektúrázott tervlapon kívül általánosságban az alábbiakat tartom még fontosnak:

- a) minden eltérő területfelhasználási egységben legyen rövidített területfelhasználási jel;
 - b) javaslom a közlekedési területek területét is megkülönböztetni, mert az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló **253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **OTÉK**) 6. § (2) bekezdése ezen területeket is rögzíti az általános területhasználat címszó alatt, és a korábbi Tr.R. 6. mellékletében is megkülönböztetve szerepelnek;
 - c) javaslom átgondolni az árvízvédelmi töltések mezőgazdasági területként történő szerepeltetését, a töltések ugyanis a vízügy kezelésében vannak, mezőgazdasági művelés alatt nem állnak és nem vonatkoztathatóak rájuk sem az OTÉK, sem a HÉSZ „*mezőgazdasági terület*” című előírásai. A töltések nem "a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek". Javaslom vízgazdálkodási területnek jelölni őket.
 - d) a nagyvízi meder területén belüli területfelhasználások neve az OTÉK-nak megfelelően „*ártéri*” helyett „*vízgazdálkodási területen belüli*” legyen. Itt felhívom a figyelmet arra, hogy az OTÉK 30.§ (1) bekezdése a vízbázis terület belső és külső védőterületét is vízgazdálkodási területbe sorolja.
- 6) A szerkezeti tervlapon a közművezetésekből elegendőnek tartom csak a gerincvezetéseket jelölni, mert csak azok azok szerkezeti jelentőségűek. (korábbi Tr.R. 6. melléklet III. 5.pont)
- 7) A településszerkezeti terv leírásában az előzményeket szükségtelennek tartom rögzíteni, ugyanis ennek bemutatása az alátámasztó munkarész, és részben a „*változások*” fejezet feladata.
- 8) **A településszerkezeti terv leírása a településszerkezeti terv egészére vonatkozzon, mutassa be annak elhatározásait, fejlesztési területeit (jelenleg nem így van). Felhívom a figyelmet arra, hogy minden olyan fejlesztési elképzelés, mely nem valósult meg a korábbi terv alkalmával, továbbra is fejlesztésnek tekintendő! Jelen terv nem módosítás, hanem új terv, a leírásának is ehhez kell alkalmazkodni, önmagában teljes értékűnek kell lennie, a településszerkezeti tervet kell tükröznie.**
- A jelenlegi leírásban hibának tartom azt, hogy a korábbi terhez képest határoz meg módosításokat, fejlesztéseket, terület-visszaléptetéseket, holott nem ez a feladata, hanem az, hogy a településszerkezeti terven ábrázoltakat rögzítse. Minden korábbi tervhez viszonyított változtatás bemutatását a „*Változások*” fejezet részében kell szerepeltetni, nem a szerkezeti terv leírásában! **Kérem ilyen szempontból a dokumentum teljes felülvizsgálatát, enélkül nem tartom elfogadhatónak a leírást, mert nem a teljes településszerkezeti tervet tükrözi!**
- 9) Kérem, hogy a leírásban megjelenített területfelhasználási elnevezések, fogalmak legyenek összhangban az OTÉK elnevezéseivel. (OTÉK 6.§ (2),(3) bek.)
- 10) A leírás sok elérendő célt fogalmaz meg. Az elérendő célok helyett javaslom megfogalmazni azokat a javasolt intézkedéseket, melyeket a településszerkezeti terv jelöl a cél elérése érdekében.
- 11) A leírásban több helyen helytelenül szerepel a „*tervmódosítás*” szó, mert ez nem módosítás. Kérem javítását!
- 12) **A véleményezésre megküldött dokumentációban korrektúrával jeleztem a pontatlanságokat és a javítandó részeket, mely a véleményem 2. sz. mellékletét képezi. Ennek megfelelően kérem a településszerkezeti terv leírásának javítását.**
- 13) **A változásokat kérem teljeskörűen bemutatni a korábbi településszerkezeti tervhez képest!** Kérem a településszerkezeti terv leírásából minden olyan részt ebbe a fejezetbe átemelni, mely a korábbi tervhez képest történő változásokat ismerteti!

A változások részletezése előtt rövid bevezetőt tartok szükségesnek, mely ismerteti a korábbi településszerkezeti terv határozatszámát, rögzíti, hogy a változások az abban foglalt elhatározásokhoz képest kerültek jelölésre, bemutatásra (nem a meglévő területfelhasználáshoz viszonyítva). Rövid összefoglaló szükséges arról, hogy milyen elképzelések nem valósultak meg a korábbi tervhez képest, abból hogyan lép vissza a terv, miket jelöl újonnan fejlesztési területnek, stb. Ez fontos a beavatkozások összképének bemutatásához, indoklásához, követhetőségéhez!

- 14) **A változások tervlapját kérem felülvizsgálni, kérem, hogy minden területfelhasználási módosítást ábrázoljon, jelenleg sok a hiányosság, a pontatlan ábrázolás! A Változások tervlapján korrektúrával jeleztem a javítandó részeket, mely a véleményem 3. sz. mellékletét képezi.**

A tervlap vizsgálata során megállapítottam, hogy sok helyen nem került feltüntetésre a korábbi tervhez képest való változtatás, **kérem a teljes tervlap felülvizsgálatát!** Kérem a lakóterületeken belüli eltérő használatok (*kertvárosias, kisközségi, nagyvárosias, stb.*) változását, valamint a külterület beépítésre nem szánt területeinek változását is jelölni! Ennek megfelelően módosítandó a tervlaphoz tartozó kimutatás és a területi mérleg táblázatában a „tervezett” érték is (bár ott kérdéses a „tervezett” mihez képest tervezett, a meglévőhöz, vagy a korábbi tervhez képest)!

Vannak olyan területek, melyeken a változás jelölve van, de nem a hatályos tervhez képest jelenik meg a területfelhasználás (*ilyen a déli ipari park és a Várhegy üdülő területe*). Sátoraljaújhely alapterve az elfogadás óta többször módosult, kérem ezen tervmódosításokat hatályos állapotként kezelni és a változtatásokat ehhez mérten feltüntetni! (*A korrektúrázott tervlapon jelöltem az érintett helyeket*).

III. A Helyi Építési Szabályzatra és mellékleteire vonatkozóan az alábbi szakmai véleményt adom:

- 1) A **Helyi Építési Szabályzat** (a továbbiakban: **HÉSZ**) a településszerkezeti tervvel összhangban, a településképi követelmények kivételével, megállapítja – a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal – a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.
- 2) A HÉSZ melléklete a szabályozási terv, mely 5 tervlapon került ábrázolásra, külön a külterületre és külön a belterületekre (*központi belterület, Széphalom, Rudabányácska és Károlyfalva*).
- 3) A HÉSZ teljes közigazgatási területre készült.
- 4) Felhívom a figyelmet a *jogalkotásról* szóló **CXXX. törvény** (a továbbiakban: **Jat.**) 3.§-ára, miszerint „a szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételtető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.” Kérem az OTÉK-ban és más jogszabályban megjelenő azonos tartalmak felülvizsgálatát a fenti rendelkezésnek megfelelően.
- 5) Kérem, hogy a HÉSZ ne tartalmazzon indokolatlanul olyan rendelkezést, amely a szabályozási cél eléréséhez nem feltétlenül szükséges, normatív tartalommal nem rendelkezik, felhatalmazás alapján olyan más jogszabályban is megalkotható, amely a jogszabállyal az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes. (→*Jat. 2.§ (5) bek.*)
- 6) Kérem a magasabb rendű jogszabályi hivatkozások során a *jogszabályszerkesztésről* szóló **61/2009. (XII.14.) IRM rendelet** (a továbbiakban: **IRM rendelet**) előírásainak figyelembe vételét. Ha egy jogszabályon belül ugyanazt a fogalmat vagy rendelkezést többféleképpen is ki lehet fejezni, a fogalom vagy rendelkezés valamennyi előfordulása esetében ugyanazt a megfogalmazást kell alkalmazni. Egy jogszabályban azonos szabályozási tárgyra vonatkozó különböző

megfogalmazások csak akkor alkalmazhatóak, ha azok eltérő tartalmat fejeznek ki. Az IRM rendelet szerint a normavilágosság szempontjából ez az egyik legfontosabb szabály.

- 7) A HÉSZ szövegezéséből nem derül ki, hogy az melyik OTÉK állapottal összhangban került megalkotásra, ezt fontosnak tartom rögzíteni! *(A rendelet jóváhagyási száma 2023 lesz, de a rendelkezések nem a 2023-ban hatályos OTÉK állapottal lesznek összhangban)*
 - 8) **A HÉSZ-el kapcsolatos észrevételeimet a HÉSZ-ben korrektúrával jeleztem, mely a véleményem 4. mellékletét képezi. Kérem a korrektúrával jelölt hibák javítását, a jelzett pontok újragondolását!**
 - 9) **Felhívom a figyelmet, hogy a helyi jogszabály nem lehet megengedőbb a magasabb rendű jogszabályokhoz képest! PI.:**
 - a) Nem adhat felhatalmazást kötelező szabályozási elem szabályozási terv módosítása nélküli eltérésére, ha a magasabb rendű jogszabály kimondja, hogy a kötelező szabályozási elem módosítása a HÉSZ módosításával történhet. *(A korábbi Tr.R. 12.§ lehetőséget ad a HÉSZ-nek a saját szabályaitól való eltérésre, de ez jelen esetben nem saját szabály, hanem magasabb rendű jogszabály által szabályozott követelmény).*
 - b) *Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: **Étv.**) 13.§ (4) bekezdése szerint a HÉSZ-ben megállapított követelmények nem lehetnek megengedőbbek az OTÉK-ban foglaltaknál, kivéve, ha azt kormányrendelet kifejezetten megengedi. Az OTÉK 111.§ (2) bek. szerint a II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá közérdeket nem sért.
 - 10) Alapvető követelmény az egyértelmű jogalkalmazás érdekében, hogy **a HÉSZ-ben megjelenő szabályozási tartalom legyen összhangban a szabályozási tervvel és a településszerkezeti tervvel.** *(korábbi Tr.R. 11.§ (1) bek.)*
 - 11) **Javaslom az illeszkedési szabályok alkalmazásának lehetőségét minimalizálni**, konkrét szabályozás helyett eldöntendő, mérlegelendő, kérdéses helyzeteket teremteni! Az illeszkedési szabályokra leginkább akkor van szükség, mikor egy település nem rendelkezik HÉSZ-el, vagy egy meglévő HÉSZ nem rendelkezik teljeskörűen egy meghatározó építési paraméterről. Az Étv. 13.§ (2) bekezdése rendelkezik a HÉSZ minimális tartalmi követelményeiről: meg kell határozni az építési övezet/övezet megengedett legnagyobb beépítettségét, a megengedett legnagyobb beépítési magasságát, a legkisebb zöldfelületi mértékét, és a közműellátás és járműelhelyezés követelményeit, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket. Ehhez olyan szabályozási eszközöket szükséges választani, mely több esetre is megoldást tud nyújtani. A HÉSZ-nek az a feladata - a megalapozó vizsgálat megállapításait felhasználva -, hogy keretet szabjon a település fejlődésének, az épített környezet alakításának, a kialakult állapothoz mérten meghatározza az újonnan építendő építmények építési feltételeit, a meglévő építmények bővítési lehetőségeit.
 - 12) Hiányolom a HÉSZ-ből Tokaj-Hegyalja világörökségi területének, és a műemléki történeti táj szem előtt tartását és azt, hogy a szabályozási terven jelölt világörökségi területet jelző vonalon kívül a helyi előírások semmilyen formában nem kapcsolódnak a megőrzendő világörökségi területen előírt elvárásokhoz, melyek során be kell tartani a magasabbrendű jogszabályok *(a világörökségről* szóló 2011. évi LXXVII. törvény, *a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet, valamint *Tokaj-Hegyalja történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi kezelési tervéről* szóló 485/2016. (XII.28.) Korm. rendelet) szigorított rendelkezéseit.
- Ebben a térségben kiemelt figyelemmel kell lenni arra, hogy a táji léptékű beavatkozások –** külfejtéses művelésű bányák üzemeltetése, bővítése, rekultivációja, napelemparkok vagy napelemes kiserőművek létesítése, ill. bővítése, közlekedési infrastruktúra létesítése vagy bővítése

– nem veszélyeztethetik a védelem alapjául szolgáló műemléki érték fennmaradását, méltó megjelenését, érvényesülését. A beruházások tervezésénél minden esetben mérlegelni szükséges a világörökségi tájba történő beilleszthetőséget és azt, hogy a megvalósíthatóság szigorított feltételekhez kötött. Véleményem szerint a HÉSZ rendelkezéseinek ezt mindenképpen tükröznie kell.

- 13) **Hiányolom, hogy a világörökségi magterület részét képező Ungvári pincerendszer nem kap a szabályozás során kiemelt figyelmet.** A HÉSZ úgy ír elő továbbépítési lehetőséget, hogy azt illeszkedési szabályokra alapozza, eldöntendő átlagolós módszer alapján, holott konkrét szabályozás lenne szükséges a lehetséges építési helyek kijelölésével, az építési feltételek megteremtésével.
- 14) Hiányolom, hogy az új HÉSZ sok esetben nem veszi figyelembe a korábbi évek módosításai során történt konkrét beruházásokhoz kötött szabályozási tartalmakat, pedig a módosítások pont ezek megvalósíthatósága miatt kerültek végrehajtásra. Mivel az alátámasztó munkarész, ill. a változások bemutatása ezekről nem ír, nem tudható, hogy ezek nem véletlenül maradtak-e ki a rendelkezések közül (*ilyen pl. a déli ipari park szabályozása, a Rudabányácskán tervezett szálloda területének övezeti előírásai, stb.*).
- 15) **A HÉSZ-ben két fő témakör szabályozását javaslom újragondolni az instrukciók alapján, a közlekedési területekét és a vízgazdálkodási területekét.**

A közlekedési területek nincsenek úthierarchia szerint övezetekbe sorolva, csak a közúti főúthálózat és a közúti mellékúthálózat van megkülönböztetve, melyek nem egyeznek a közutak tervezési osztályba sorolása során elnevezett útbesorolásokkal. A szabályozási tervből nem derül ki melyik út főút, és melyik helyi gyűjtőt, mert nincsenek megkülönböztetve. A rajzi munkarészekben egyik közlekedési területnek sincs az övezeti jele ábrázolva.

A vízgazdálkodási területeknél az OTÉK a vízbázis terület belső vagy belső és külső védőterületén és a nagyvízi meder területén kétszintű övezet kialakítását tartja szükségesnek, amennyiben ezen területek más célú hasznosítása is fennáll (*OTÉK 30.§ (2) bekezdés*). Nagyvízi meder területén a nagyvízi mederkezelési tervvel összhangban határozható meg építési övezeti, övezeti előírás. Jelenleg a szabályozás a nagyvízi meder területén lévő területekre háromszintű övezeti előírást alkalmaz, mely véleményem szerint helytelen. Az OTÉK 6.§ (7) bekezdése egy adott területre - a területi adottságok figyelembevételével mellett - egymás felett legfeljebb kettő általános használat szerinti területet, ill. övezetet enged.

A HÉSZ szerint az első szint a „*vízgazdálkodási terület*” (melynek jele „V” lenne de ez nem jelenik meg sehol), mely főövezet (mert az övezetek ezen belül jelennek meg és az OTÉK 30.§ (1) bekezdés szerint is ebbe kell sorolni), a második szint a „*nagyvízi meder terület területén belül megkülönböztetett elsődleges övezetek*”, melyek a nagyvízi meder sávjai szerint vannak alövezetekre bontva V-Nme, V-Nmm, V-Nmá, és V-Nmáh jellel (ez egyébként helytelen, mert ha övezet lenne, övezeti határvonallal kellene lehatárolni azonban ez nem történik meg a szabályozási terven csak felületkitöltés jelzi a területüket), a harmadik szint pedig a „*nagyvízi meder területén belül megkülönböztetett, elsődleges övezetekre ráfedő külön szintű más célú hasznosítású övezetek*” V-Ámg, V-Áe, V-Átk és V-Ávt jellel.

Véleményem szerint nem szükséges és nem is szabad a nagyvízi meder levezető sávjait, áramlási holtterét külön övezetbe sorolni, mert az előírások úgy is vonatkoztathatóak rájuk, hogy nincsenek külön övezetben (a szabályozási terven felületkitöltéssel egyértelműen ábrázolva van mely területek mely sávval érintettek).

Attól már kétszintű lesz a szabályozás, ha a vízgazdálkodási területen belül magát az eltérő területhasználatot megkülönböztetjük. Pl.: a szántó: vízgazdálkodási területen belüli mezőgazdasági övezet, az erdő: vízgazdálkodási területen belüli erdő övezet, stb. lesz.

A nagyvízi meder sávjaira vonatkozó előírások lehetnek általános érvényűek az összes kétszintű vízgazdálkodási övezetre vonatkoztatva pl.: *"A nagyvízi meder - szabályozási terven jelölt - elsődleges levezető sávjában épület, terepszint felé emelkedő építmény nem helyezhető el, meglévő épület és terepszint felé emelkedő építményen építési tevékenység nem végezhető."*

Az OTÉK 30.§ (1) e) pontja szerint a vízbázis terület belső vagy belső és külső védőterületét is vízgazdálkodási területbe kell sorolni, és a 30.§ (2) bek. szerint itt is kétszintű szabályozást kell alkalmazni. A HÉSZ a vízbázis terület belső és külső védőterületét nem sorolja vízgazdálkodási területbe.

16) A Szabályozási terveken korrektúrával jeleztem a hiányosságokat, pontatlanságokat. A javítandó tételeket

- a „Külterületi Szabályozási terv” című tervlap (véleményem **5. melléklete**),
- a „Központi Belterület Szabályozási terv” című tervlap (véleményem **6. melléklete**),
- a „Széphalom Szabályozási terv” című tervlap (véleményem **7. melléklete**),
- a „Rudabányácska Szabályozási terv” című tervlap (véleményem **8. melléklete**),
- a „Károlyfalva Szabályozási terv” című tervlap (véleményem **9. melléklete**)

korrektúrázott anyaga tartalmazza.

17) A korrektúrával jelölteken túl a Szabályozási tervekkel kapcsolatban az alábbi általános észrevételeket teszem:

a) Az eltérő övezeteket minden esetben övezeti határvonallal, vagy szabályozási vonallal kell egymástól elhatárolni. Kérem a hiányzó helyeken a határvonalak pótlását. Ezeket a határvonalakat a közterületek és a magánterületek között következetesen, mindenhol azonos módon kell ábrázolni. *(A hiba főként a zöldterületeknél, a közlekedési területeknél és a vízgazdálkodási területeknél jelentkezik, ezeket a korrektúrázott tervlapokon jelöltem).*

b) A közlekedési területek minden szerkezeti jelentőségű eleme legyen feltüntetve a jelmagyarázatban jelölt felületkitöltésnek megfelelően!

c) A jelmagyarázat jelöléseinek léptéke, vonalvastagsága egyezzen meg a rajzon ábrázolt vonalvastagsággal (főként szabályozási vonal, övezeti határvonal)!

d) Az egyes tervlapokhoz tartozó jelmagyarázatok csak azt tartalmazzák, amit az adott tervlap ábrázol, annak viszont minden eleme kerüljön feltüntetésre!

e) Azokat az utakat, melyeket a szerkezeti terv szerkezeti jelentőségű útnak jelöl (Köu-F), a szabályozási terv a HÉSZ előírásainak megfelelően színezésben különböztesse meg (Pl. gyűjtőút, települési főút).

IV. Az alátámasztó javaslatra vonatkozóan az alábbi szakmai véleményt adom:

Az alátámasztó javaslat tartalmazza a tervezési feladathoz tartozó vizsgálati tényezőket és szakterületi javaslatokat.

Tekintve, hogy az alátámasztó munkarész sok ismétlést tartalmaz, melyek a szerkezeti terv leírásából kerültek átvételre, a javításokra vonatkozó észrevételeket nem ismétlem meg, ezeket a korrektúrázott anyagokban jelöltek figyelembe vételével kérem az alátámasztó munkarészbe is átvezetni! **Az ezeken túli észrevételeket a véleményem 10. mellékletébe csatolt alátámasztó munkarész korrektúrázott anyaga tartalmazza.**

- 1) Kérem, hogy a leírásban az alcímeknek és a tartalomnak legyen egymással kapcsolata! Egyes alcímek olyan tartalmakkal egészülnek ki, melyek nem kapcsolódnak a bemutatandó témához. Ezt a korrektúrázott anyagban jelöltem, kérem javítását.
- 2) Az alátámasztó javaslatoknak a rendezési terv teljes érvényességi területére kell készülnie, nem csak a módosítással érintett területekre! A terv ugyanis nem módosítás, hanem új terv, mely során a régi terv hatálytalanításra kerül az összes kapcsolódó munkarészeivel együtt. Az alátámasztó munkarészeknek a terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel kell készülnie. A régi tervhez képest történő változtatásokat a „*Változással érintett területek összefoglalója és összefüggései*” fejezetnek kell bemutatnia a változtatások követhetősége miatt.
- 3) **Szakági alátámasztó munkarészek:**
 - a) A **tájérendezési javaslatok** nem térnek ki minden - korábbi Tr.R. 3. mellékletben meghatározott - tartalmi elemre. Javaslatok nem épülnek be a HÉSZ-be, így a terv és az alátámasztó munkarész nem áll összhangban egymással! Nem tesz említést a történeti tájja nyilvánított világörökségi területről, ahol Sátoraljaújhely teljes kül- és belterülete védett, csak a világörökségi objektumként jelölt pincerendszert említi. Hiányzik a tájrendezési tervlap. **Kérem a munkarész kiegészítését, a korrektúrával jelölt helyeken és a tervekkel való összhang megteremtését.**
 - b) A **közlekedési alátámasztó munkarészben** sok a hiba, és az elavult információ (a *korrektúrázott anyagban jelölve*). Sátoraljaújhely közlekedésének bemutatása helyett a „kistérség” közlekedéséről ír, és nem minden esetben jelzi a terven szereplő fejlesztéseket. A megvalósult korszerűsítések figyelmen kívül hagyása nem fogadható el, új terv készítésénél mindenképp aktualizált tartalom szükséges!
 - c) **Közművesítési javaslatok:**
A 6.pontban szereplő „*Környezeti hatások*” című leírás az alábbiakat írja: „*Iparterületek aránya területszerzése szintén jelentős*”... „*a beruházások megvalósításához jelentős közművesítés szükséges a településen.*” A közmű-fejlesztési javaslatok azonban ezt nem említik. Az összhang megteremtését kérem!

Az energiaellátás megújuló energiaforrások című pontját javaslom kiegészíteni azzal a figyelemfelhívással, hogy **bár a külterületen bizonyos helyeken elhelyezhető napelempark, a világörökségi érintettség miatt a teljes közigazgatási területen a műemléki történeti tájba való illeszkedés alapvető követelmény**, szigorú feltételekhez kötött és minden erőmű elhelyezésnél mérlegelendő szempont! A napelemparkok létrehozása táji léptékű beavatkozásnak számít, az elhelyezés lehetőségét az örökségvédelmi hatóság vizsgálja, világörökségi komplex hatásvizsgálati dokumentáció készíttetését írhatja elő!

A leírás olyan erőműveket említ, melyeket a magasabbrendű tervek nem tartalmaznak (nem véletlenül!). Sátoraljaújhely világörökségi területen fekszik, teljes kül- és belterülete műemléki történeti táj! **Az alátámasztó munkarészeknek ki kellene zárnia az 5-50 MW, valamint az 50 MW feletti napelemez erőművek elhelyezési lehetőségét és fel kellene hívni a figyelmet a korlátozó tényezőkre.**
- A közműfejlesztési tervlapokon az új utcanyitásoknál nem ábrázolódnak a tervezett közművezetékek.
- 4) Az örökségvédelmi tervfejezet kihagyja a világörökségi védelmet, a műemléki történeti tájat, és a műemléki környezetet. Javaslom pótolni!
- 5) A „*Környezeti hatások*” című pontban leírtak kerüljenek visszacsatolásra a vonatkozó szakági alátámasztó javaslatokba, mert sok az ellentmondás (az egyik helyen megfelelő a kialakult állapot,

míg a másik helyen hiányosságok kerülnek feltárássra). Egy dokumentáción belül követelmény, hogy az egyes részei álljanak összhangba egymással. Kérem az összhang megteremtését!

- 6) Javaslom az új beépítésre szánt területeket külön tervlapon, vagy ábrán jelölni, amennyiben lehetséges, ennek külön pontot, alcímet adni. A záró szakaszban az országos főépítész e tekintetben véleményezi a tervet, ezért **kérem az új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatos kritériumoknak való megfelelésig igazolását!** Kérem az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatban - az MaTrt. 12.§ (3) bekezdés előírásainak értelmében - a zöldterület pótlásokat bemutatni szíveskedjenek. **Új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerülhet sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy Étv. szerinti barnamezős terület, erről az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pontja értelmében a képviselő-testületnek nyilatkozni kell. A képviselő-testületi határozatot a záró dokumentációhoz csatolni szükséges!**
- 7) Kérem a leírásban a hivatkozott jogszabályhelyek leellenőrzését (mindegyik hatályos-e), és a HÉSZ megalkotása során alkalmazott OTÉK állapot feltüntetését!

ÖSSZEFOGLALÁS

A végső véleményezési szakasz lefolytatásához kérem szíveskedjenek a véleményezési dokumentációt a fenti észrevételek szerint javítani.(!)

A véleményem mellékletei az alábbi linken érhetőek el:

https://filr.kh.gov.hu/filr/public-link/file-download/8a4880ee8addbc46018b42b08209561a/150980/-4392546354235742368/Satoraljaiujhely_TRT_korrektura.zip

TOVÁBBI ELJÁRÁS

A Tr.R. 40. § (1) bekezdése szerint történik az eljárás folytatása. Véleményeltérés esetén a korábbi Tr.R. 39.§ (1) – (3) bekezdései az irányadóak.

Kelt: Miskolcon, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint

Dr. Alakszai Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

Kiser László
állami főépítész



