



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Szamosvölgyi Péter polgármester részére

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata
Sátoraljaújhely
Kossuth tér 5.
3980

Iktatószám:

BO/28/00785-4/2023

Ügyintéző:

Pólik Erika/Szalacsi Klára

Telefonszám:

(06-46) 795-785

E-mail:

epitesugy@borsod.gov.hu

Hiv. szám:

ISU/6793-43/2023.

Tárgy: Sátoraljaújhely város településrendezési eszközei felülvizsgálata, teljes eljárás véleményezési szakasz - **véleményezés**

Tisztelt Polgármester Úr!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontja alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet legkésőbb 2022. június 30-ig megkezdett készítése és módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (R.) VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni. Ezért Sátoraljaújhely város jelenleg hatályban lévő településrendezési eszközei a hivatkozott ISU/6793-43/2023. számú megkeresésben megjelölt linken elérhető tartalmú felülvizsgálatával összefüggésben az R. 38. § (3)-(5) bekezdés alapján, a 9. melléklet 17. sora szerinti véleményezésre jogosult szerv részéről a következő véleményt adom:

A véleményezési dokumentáció a tervezett területfelhasználás, beépítési paraméter, stb. változásokat 66 db tételben ismertető leírást és ábrázoló tervlapot, alátámasztó munkarészeket, valamint a változtatásokkal egybefoglalt településszerkezeti tervlap-tervezetet, helyi építési szabályzat és szabályozási terv tervezetet tartalmaz.

A régészeti lelőhelyek és a műemlékileg védett ingatlanok közhiteles hatósági nyilvántartása (IVO) szerint a település területének egésze a 11575 műemléki törzsszámú Tokaj-hegyalja műemlék történeti táj, mint világörökségi területen fekszik. Ezen túl jelentős a további örökségvédelmi védettséggel – műemlék, műemléki környezet, régészeti lelőhely, fokozottan védett régészeti lelőhely – érintett ingatlanok száma.

Az IVO a már ismertté vált régészeti lelőhelyek adatait őrzi, a régészeti lelőhelyek összessége azonban nem ismert. A régészeti örökség védelme és a települések tervezése szempontjából egyaránt fontos a régészeti lelőhelyek minél pontosabb felderítése, lehatárolása. Ennek eszköze a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 85/A. § (1) bekezdése szerinti örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésze, amely a régészeti érintettségű területek lokalizálásán és a

Örökségvédelmi Osztály

3527 Miskolc, József Attila u. 20., Hivatali Kapu rövid név: JH05MIJE0H, KRID: 623573338

tervezett változtatások régészeti örökségre gyakorolt hatásának felmérésén túl segíti a földmunkával járó beruházások tervezését, telepítését.

Kötv. 19. § (2) bekezdése szerint „A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.”

A hivatkozott adatok ismeretében megállapítható, hogy a település területének örökségvédelmi érintettsége, ez által pedig örökségvédelmi hatástanulmány készítésének Kötv. 85/A. § (1)-(2) bekezdése szerinti kötelezettsége fennáll.

A véleményezési dokumentáció részét képezi a 2023. évben összeállított Örökségvédelmi szakági alátámasztó munkarész (mint örökségvédelmi hatástanulmány). A munkarész szerint a település több részterülete minősül a Kötv. 7. § 29. pont szerinti régészeti érdekű területnek.

A BO-08D/ÉH/00699-2/2018 számú előzetes véleményben rögzítettük, hogy „a településrendezési eszközök felülvizsgálata kapcsán módosítással érintett (pl.: beépítésre, belterületbe vonásra, ipari-gazdasági övezetek kialakítására kijelölt) területek vizsgálata és ezzel összefüggésben a hatástanulmány kiegészítése indokolt”. A megismételt előzetes megkeresésre adott BO/28/00812-2/2023 számú véleményben pedig a már tételesen nevesített módosítási területek közül a

- Rudabányácska településrész: 1. Smaragd völgy és 4. Északi kivezető út
- Károlyfalva településrész: 6. ÉMÁSZ területe, továbbá a tőle délre található iparterület
- Déli iparterület: 16. Hetes tábla és 20. Epres-kert

sorszámú és elnevezésűek esetében jeleztük, hogy még tárgyi eljárásban szükséges az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészének elkészítése, ahol a kijelölt területek terepbejárását lehetőség szerint olyan időpontban kell elvégezni, amikor a növényzet nem takarja el a talajfelszínt és ezáltal érdemi régészeti szemlézés végezhető.

Ennek ellenére a most becsatolt anyag a hivatkozott (és további esetekben is) az alábbiakat rögzíti: „Az örökségvédelmi vizsgálat készítésekor a tervezési területet borító növényzet miatt régészeti terepbejárás módszerével nem volt kutatható, amit a későbbi településrendezési eszközök készítése alkalmával pótolni szükséges, ugyanis a teljes változással érintett terület régészeti érintettségének vizsgálata nem történt meg. Javasoljuk, hogy az egyes beépítések tervezési fázisában készüljön el a teljes terület régészeti érintettségét feltérképező előzetes régészeti dokumentáció, amely alapján a beépítéshez kapcsolódó régészeti feltárások pontos idő- és költségvonzata megállapítható. A tervezett beépítés során a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezéseit be kell tartani.”

Az 1., 4., 6., 16. és 20. számú fejlesztési területek kapcsán a régészeti terepbejáráson alapuló régészeti munkarész elkészítése továbbra is indokolt és szükséges. A dokumentumot még jelen módosítási eljárásban pótolni kell, s kérjük azt Osztályunkhoz (a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatos végleges örökségvédelmi állásfoglalás kialakítása érdekében) véleményezésre eljuttatni.

Az R. 4. melléklet 1.2. pontja szerint a Településszerkezeti Terv szerkezeti tervlapjának, az 5. melléklet 2.1.4.1 pontja szerint pedig a Helyi Építési Szabályzat mellékletei közül a Szabályozási Terv tervlapjainak tartalmi követelményei között szerepel a Művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek feltüntetése. A más jogszabályból következő szabályozási elemek közül az országos művi értékvédelmi elemeket a R. 6. melléklet 1./II. táblázat 1.1.1.-1.1.15. sora, valamint a 2.C. táblázat 3.1.1.-3.1.16. sora nevesíti.

A véleményezési dokumentációt áttekintve megállapítottam, hogy közülük a szerkezeti és szabályozási tervlapokon kizárólag a világörökségi helyszín határa, a régészeti lelőhely és a műemlék, műemlék telke kategória szerepel a jelmagyarázatban és térképi ábrázolásban. A többi, Örökségvédelmi szakági alátámasztó munkarész által is tárgyalt és nevesített kategóriát (műemléki környezet, a régészeti érdekű terület, nemzeti emlékhely, történeti táj, stb.) nem. Ezeket valamennyi érintett rajzi anyagon pótolni kell. Ugyancsak pótolni szükséges a 100451 azonosító számú Torzsás-dűlő 2. nevű régészeti lelőhelyet, melynek kontúrja sem a szerkezeti, sem a külterületi szabályozási tervlapon nincs feltüntetve.

A BO/28/00812-2/2023 számú levelemben a tervezett változtatások tartalmára, várható nagyságrendjére tekintettel figyelemfelhívást fogalmaztam meg, több tárgykörben. Ezek némelyike a véleményezési dokumentáció alátámasztó örökségvédelmi munkarészeiben is megjelenik (részben vagy egészben).

Az ERD készítés kötelezettsége azonban nem csupán az örökségvédelmi szempontból érintett ingatlanokra terjed ki, illetve nem csak az Örökségvédelmi szakági alátámasztó munkarész által nevesített 4., 6., 16., 20., 22., 30. és 60. sorszámú módosítások esetében válhat indokoltá. Ennek ellenére nem jelenik meg az építésügyi jogszabályokban, így előfordul, hogy az ERD szükségessége az építési, környezetvédelmi, stb. engedélyezési eljárások során váratlanul éri az építetőket. A világörökségi komplex hatásvizsgálati dokumentáció készítés esetleges szükségességével összefüggő előírásokkal is csak a hatósági eljárás során szembesül az építető. Ennek megelőzése érdekében, valamint a beruházások teljes körű előkészítése, tervezhetősége és a szükséges régészeti feladatellátás biztosítása érdekében célszerűnek tartom az alábbi jogszabályi előírásokról is tájékoztatást adni a településrendezési eszközök anyagában.

- A Kötv. 7. § 20. pontja értelmében a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű, a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (2023. január 01. napjától az Építési és Beruházási Minisztérium, mint a 362/2022. (IX. 19.) Korm. rendelet szerinti jogutód) által kezelt, a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztó tározó-építés, vagy azon közérdekű célú, földmunkával járó beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek, nagyberuházásnak minősül. Ezekben az esetekben a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése értelmében a beruházónak a teljes beruházási területre vonatkozóan előzetes régészeti dokumentációt (ERD) kell készítenie, amelyet majd a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére irányuló azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelnie, amelyben az örökségvédelmi hatóság eljár, vagy szakhatóságként, vagy a szakkérdés vizsgálatával közreműködik.
A Kötv. 23/C. § (3) bekezdése, valamint a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (Övr.) 3. § (3) bekezdése alapján az ERD-t a beruházóval kötött írásbeli szerződés alapján a Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Régészeti intézet (1113 Budapest, Daróci út 3., tel.: 06-1-430-6000) készíti el.
A teljes bekerülési költség vonatkozásában a Kötv. 23/F. § (4) bekezdése irányadó, amelynek értelmében a nagyberuházáshoz kapcsolódó régészeti feltárással összefüggő rendelkezések alkalmazásában – tekintet nélkül a nagyberuházás szakaszolására – a beruházás teljes bekerülési költsége a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 47–51. §-ában meghatározott tételek tervezett összege.
- A 20., 30. és 60. sorszámú tételek esetében napelemparkok kialakítása, vagy meglévők bővítése céljából tervezett a területfelhasználás módosítása.
A napelemparkokkal összefüggő konkrét hatósági engedélyezési eljárások során a történeti tájat, egyben világörökségi területet érintő szakkérdésként vizsgálja az örökségvédelmi hatóság – az Övr. 68. § (4) bekezdésben és a 87. § (1) bekezdésben

foglaltak alapján - a napelempark létesítésének lehetőségét az adott terület tekintetében. A 335/2019. (XII. 23.) Korm. rendelet 12/B. § értelmében, amennyiben a tervezett beavatkozás kiemelkedő egyetemes értékre gyakorolt hatása a kezelési terv, a kialakult gyakorlat és az eljárás során rendelkezésre bocsátott dokumentáció alapján nem ítéltető meg, úgy a világörökségi területen eljáró örökségvédelmi hatóság, vagy az általa az Övr. 87. § (3) bekezdés szerint bevont, kulturális örökség védelméért felelős miniszter világörökségi komplex hatásvizsgálati dokumentáció készítés szükségességéről dönt. Napelemes erőművek, napelemparkok minden esetben csak az adott tényállás egyedi mérlegelése mellett, fentiek alkalmazásával helyezhetők el az érintett ingatlanon, még a területrendezési terv által különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára kijelölt területen is.

A hatásvizsgálati dokumentációt a beruházó az engedélyezési eljárást megelőzően is elkészíttetheti. Az előzetesen elkészített és 6 hónapnál nem régebbi dokumentumot a világörökségi területen eljáró örökségvédelmi hatóság figyelembe veszi, ha az a jogszabályi követelményeknek megfelel, és a vizsgált területen a dokumentáció megállapításait befolyásoló más beavatkozás az elkészítése óta nem történt.

Véleményem kialakításánál figyelembe vettem az Övr. 91. § (1)-(2) bekezdésében foglalt örökségvédelmi szempontokat.

Kérem, hogy a dokumentáció rajzi anyagának kiegészítése a fentiek figyelembevételével történjen meg.

Kérem, hogy a **régészeti terepbejáráson alapuló régészeti munkarészt szíveskedjenek Osztályunkhoz (a településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatos végleges örökségvédelmi állásfoglalás kialakítása érdekében) véleményezésre eljuttatni.**

Kelt: Miskolcon, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint.

Dr. Alakszai Zoltán főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Gyüker Tünde Tímea
osztályvezető

A BO/28/00785-4/2023 számú iratról értesül:

1. Sátoraljaújhely Város Önkormányzata
Szamosvölgyi Péter polgármester
3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.
2. Irattár

- Hivatali kapun

