



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Szamosvölgyi Péter
polgármester

Iktatószám: BO/32/07036-2/2023.

Ügyintéző: Dr. Kövér Csilla

Sátoraljaújhely

Kossuth tér 5.
3980

Tárgy: Sátoraljaújhely Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos véleményezés

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítását tervezi, amelynek elkészült tervanyagát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a értelmében véleményezési szakaszra bocsátott.

A településen jelentős számú (66 db) beavatkozást terveznek megvalósítani, melynek elsődleges célja, a településfejlesztés számára megfelelő feltételek biztosítása, valamint annak infrastrukturális kiszolgálásához szükséges funkciók, a működéséhez szükséges területbiztosítás. Továbbá a település fekvésének a jelenleginél jobb kihasználásával, a fejlődéséhez szükséges vállalkozások megtelepedéséhez szükséges gazdasági területek biztosítása, ezzel a foglalkoztatás, valamint a helyi iparüzési adóból származó bevételek növelése.

A településrendezési eszközök módosításához az alábbi véleményt adjuk:

Természetvédelmi szempontból:

Az elkészített és véleményezésre benyújtott tervanyagokat áttanulmányozva megállapítom, hogy az abban bemutatott 66 db módosítás többségében meglévő beruházások átvezetése a hatályos tervbe, valamint korábban tervezett beruházásokat töröl, melyek nem valósultak meg, ezeket táj- és természetvédelmi szempontból a környezetvédelmi hatóság részben elfogadhatónak ítéli a 4., 37. és 38. számú módosítások kivételével.

A fenti módosításokkal (főképp külterületen, néhol a Natura 2000 hálózat területein tervezett fejlesztésekkel) kapcsolatban az alábbi természet- és tájvédelmi szempontú észrevételeket tesszük:

4.) Északi kivezető út

Tudomásunk szerint jelenleg engedélyeztetés alatt van a meglévő, jelenleg használatos közútról induló, a tervezett Smaragd völgy turisztikai komplexum megközelítésére szolgáló új leágazás (bekötőút), amely vízfolyást és erdős-gyepes területeket keresztez, ezért táj- és természetvédelmi szempontból itt **nem tartjuk indokoltnak és támogathatónak újabb út tervezését és kivitelezését.**

37.) Kikötő terület

Erre vonatkozóan a benyújtott anyag továbbra is a 038/1 hrsz-ú földrészletet jelöli ki/meg a töltés lábánál, a mentett oldalon, ahonnan a Bodrog több mint 400 méterre fekszik/halad. Ezen a helyen azonban a töltés és a folyó között mocsaras, vizenyős élőhely terül el (Pap-tó). A tervezési terület (helyszín) természetvédelmi szempontból önmagában nem értékes, azonban **kétséges, hogy a tervezett kikötő miként tudja betölteni funkcióját a vízfolyással való kapcsolat nélkül.**

38.) Nagy-nyugodótól Ny-ra eső terület

Az itt lévő egykori aranybánya tárója denevérek élőhelye, melyek között fokozottan védett fajok is előfordulnak. A terület közvetlen szomszédságában fokozottan védett faj, császármadár (*Bonasia bonasia*) élőhelye is található. Továbbra sem egyértelmű és világos, részleteiben nem ismert az ezen célterületen tervezett „idegenforgalmi fejlesztés” mibenléte, ezáltal a területre, annak élővilágára és természeti állapotára várhatóan gyakorolt hatás mértéke és pontos mibenléte sem. Fentiek okán, főként az itt fellelhető fokozottan védett fajok zavarásának elkerülése érdekében itt **táj- és természetvédelmi szempontból továbbra sem tartjuk támogathatónak a tervezett beruházást.**

Levegőtisztaság-védelmi szempontból:

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Eszközeinek (Új településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) módosítása ügyében megküldött szakmai véleményezési tervét levegőtisztaság-védelmi szempontból az alábbi jogszabályok és előírások betartásával nem kifogásoljuk:

- A településrendezési eszközök módosításánál figyelemmel kell lenni arra, hogy a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet [a továbbiakban: 4/2011. (I. 14.) VM rendelet] és a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet] előírásai ne sérüljenek.
- Levegőtisztaság-védelmi szempontból a légszennyezettség a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 1. sz. melléklete által szabályozott.
- A tervezésnél figyelembe kell venni, hogy a területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, és az olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyező-anyag kibocsátása, légszennyezettségre gyakorolt hatása a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet előírásait teljesíti, környezetveszélyeztetést nem okoz.
- A 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 4. §-a értelmében tilos a légszennyezés, valamint a levegő lakosságot zavaró búzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz.
- Diffúz forrás a lehető legkevesebb légszennyező anyag levegőbe juttatásával alakítható ki, működtethető és tartható fenn. A diffúz forrás működtetése, fenntartása során az üzemeltető a diffúz forrás környezete és az ingatlan rendszeres karbantartásáról és tisztán tartásáról gondoskodik a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 26. §-a értelmében.

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Eszközeinek módosítása ügyében elkészített környezeti vizsgálat dokumentációját a 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet, a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet betartása mellett levegőtisztaság-védelmi szempontból nem kifogásoljuk, jelentős környezeti hatások nem várhatóak.

A település területén és közigazgatási határain belül a környezetvédelmi elektronikus nyilvántartási rendszere alapján 9 db telephely található, amely pontforrással rendelkezik.

Sorszám	Tevékenység	Helyszín
1.	Öntöde	Berecki u. 18-28.
2.	Állomásfőnökség	Fasor u. 19.
3.	Dohánygyár	Dohány u. 1-3
4.	Felületkezelő	1812/3 hrsz.
5.	Baromfitelep	0147 hrsz.
6.	Áruház	Kazinczy u. 105.
7.	Kórház	Mártírok u. 9.
8.	Távhő szolgáltató	Esze Tamás u. 7.
9.	Telephely	Torzás u. 25

A táblázatban szereplő telephelyek közül a jelentősebb kibocsátók a CO₂ légszennyező komponensre vonatkozóan a városi kórház, Torzás u. telephely, az áruház, az állomásfőnökség épülete.

A légszennyezés időben és térben csak esetileg fordul elő időszakos a szennyező anyag nem veszélyes, a szennyezés kicsi, jellemzően épületek fűtésből adódik. A fűtési célú energiatermelés területén továbbra is problémát okoz, hogy a lakosok a vegyes tüzelésű kazánokban hulladékot égetnek. Itt a legnagyobb problémát a műanyagok tökéletlen égése során keletkező káros anyagok, mint például a rendkívül mérgező dioxinok keletkezése okozza. Energiatermelésből és fogyasztásból származó kibocsátás nem jelentős.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból javasoljuk figyelembe venni a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Kormányrendelet 5. §-ban foglaltakat:

- (1) A légszennyező forrás létesítésekor és működése során levegővédelmi követelmények megállapítása és alkalmazása szükséges.
- (2) A levegővédelmi követelmények teljesülését a légszennyező forrás üzemelése során a hatásterületen biztosítani kell.
- (3) A bűz kibocsátással járó környezeti hatásvizsgálat köteles vagy egységes környezethasználati engedély köteles tevékenységek, illetve létesítmények esetében a bűzterhelőnek védelmi övezetet kell kialakítania.

A védelmi övezet nagysága a bűz forrástól számított legkevesebb 300, maximum 1000 méter. A védelmi övezetet úgy kell kijelölni, hogy abban nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a más működő légszennyező források működésével összefüggő építmény.

Figyelmet kell fordítani továbbá arra a körülményre is, hogy az engedélyköteles légszennyező forrásoknak a jogszabályi előírások betartása melletti üzemeltetése esetében is bekövetkezhet zavaró hatás a szomszédos ingatlanokon folytatott környezethasználatok – pl. lakó funkció, üdülési célú használat, oktatás stb. – számára. Az így kialakuló környezeti konfliktus helyzetek megelőzése céljából kívánatos az egyes környezethasználatok rendszer szintű térbeli elkülönítése, olyan – pl. kereskedelmi célú – környezethasználatok közbeiktatásával, amelyek jellegüknél fogva nagyobb túrést mutatnak a zavaró hatásokkal szemben.

Kiemelt figyelmet szükséges fordítani a nem engedélyköteles légszennyező források használatával – pl. háztartási tevékenységgel kapcsolatos – összefüggő zavaró hatások megelőzésének fontosságára, mivel ezekben az esetekben a hatósági intézkedési lehetőségek szűkösebbek. Különösen a bűzzel járó tevékenységek, valamint szilárd tüzelésű berendezések alkalmazása jelentenek visszatérő problémát. A területrendezési eszközök nemcsak adott tevékenység engedélyezését, vagy tiltását kell, hogy jelentsék, hanem a környezethasználat módjára vonatkozó előírásokban is testet ölthetnek.

Levegővédelmi szempontból az új településrendezési eszközök kialakítása során az alábbi jogszabályokat célszerű figyelembe venni:

- 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet a levegő védelméről
- 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről
- 4/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegő terheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről
- 6/2011. (I. 14.) VM rendelet a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 48. § (4) bekezdés b) pontja alapján a települési önkormányzat képviselő-testületének hatáskörébe tartozik a háztartási tevékenységgel okozott légszennyezésre vonatkozó egyes sajátos, valamint az avar és kerti hulladék égetésére vonatkozó szabályok rendelettel történő megállapítása. Ezt figyelembe véve a település levegőminőségének javítása érdekében célszerű önkormányzati rendeletben tiltani az avar és kerti hulladékok égetését és ezzel összefüggésben előtérbe helyezni ezen kerti biológiailag lebomló hulladékok komposztálását.

Zajvédelmi szempontból:

A Településrendezési eszközök felülvizsgálatához szükséges véleményezési **dokumentációban foglaltakkal szemben a 17. számú módosítás kivételével kifogást nem emelünk.**

Az elkészített környezetértékelési dokumentációban az Ipartelep utca, 1780-1808 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatban az alábbiak szerepelnek:

„Az érintett ingatlanok jelenleg az ipari területbe ékelődött kertvárosias lakóterület terület felhasználású ingatlanok, melyek módosítása indokolt az ipari környezet következtében azért, hogy magasabb terhelési határértékek legyenek alkalmazhatók. Javasolt intézmény-terület terület felhasználásban rögzíteni az ingatlanokat, mely továbbra is lehetővé teszi lakó épületek elhelyezését, azonban a már nyomokban megjelenő egyéb (kereskedelmi, szolgáltató) funkciók elhelyezését sem lehetetleníti el, sőt előre mozdíthatja a terület mihamarabbi átalakulását. Továbbá a területtől keletre szomszédos ingatlanokon a hatályos tervek szerinti ipari gazdasági területből visszalépés történik gazdasági erdőterületbe.

Változás területe: Lke → Vi: 6,10 ha, Gip → Eg: 3,70 ha,,

A dokumentáció nem tartalmaz a változtatási szándékot részletesen megalapozó indokolást és a családi házak lakófunkció betöltésének javítására szolgáló javaslatot, esetleg az önkormányzat részéről felvásárlási szándékot. A tervezet kizárólag a jelenlegi, meglévő lakóövezet egyoldalú kárára kívánja az ipari, gazdasági övezet funkcionalitását, az esetleges terjeszkedés lehetőségét növelni. Ennek okán a tervezési terület esetében a BO/32/4657-2/2023. ügyiratba foglalt véleményünket továbbra is fenntartjuk, mely szerint:

17. Ipartelep utca, 1780-1808 hrsz.-ú Lke kertvárosias ingatlanok tervezett átsorolása Vi intézményi vegyes területbe.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet 17. § szerint Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

Az intézményi vegyes területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

a) iroda,

- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, munkásszállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport rendeltetést is tartalmazhat.

Lakás a (2) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazó épületben kizárólag a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon helyezhető el.

Jelenleg az Ipartelep utca jellemzően falusias lakóövezeti utcaképet mutat, emeletes családi házak nem jellemzőek. A területen részben 1960-1970-es években épült, felújított vagy új építésű földszintes lakóépületek helyezkednek el.

A tervezett területi módosítás nem támogatható. A területi átsorolás csak az új építéseket korlátozná, ugyanakkor a meglévőket elértéktelenítené.

Az intézményi vegyes funkciójú épületeket folyamatosan célszerű megvalósítani, a jelenlegi területi besorolásban, majd a megvalósulás után szükséges elvégezni az átsorolást.

A zajterhelési határértékek megállapítása építési övezeti besorolás alapján történik. A meglévő ipari, gazdasági létesítmények által okozott összegzett zajterhelés jelenleg megfelel a jogszabályban lefektetett határértékeknek, így **a változtatás környezeti zajvédelmi szempontból nem indokolt, és ezáltal nem támogatható.**

Hulladékgazdálkodási szempontból:

A Településrendezési eszközök felülvizsgálatához szükséges véleményezési dokumentációt részben **elfogadjuk, a 32. számú módosítás kivételével.**

A bevezető út menti déli és a Torzsás terület melletti északi települési szilárd **hulladéklerakók rekultivációja** a környezetvédelmi hatóság nyilvántartása szerint – a dokumentációban foglaltakkal ellentétben - a Sátoraljaújhely 0193/2 hrsz.-ú ingatlan esetében a 4930-4/2014. számú határozattal módosított 4017-6/2010. számú határozat, a Sátoraljaújhely 11021/21 hrsz.-ú ingatlan esetében pedig a 14221-3/2013. számú határozat alapján a **lerakótest helyben hagyásával, tájba illesztéssel történ meg és nem felszámolással.**

A rekultivációs munkák műszaki befejezését követő **utógondozási időszakot a hatóság mindkét lerakóra vonatkozóan 25 évben határozta meg.** Az utógondozási időszak a Sátoraljaújhely 0193/2 hrsz.-ú ingatlan esetében 2039-ben, a Sátoraljaújhely 11021/21 hrsz.-ú ingatlan esetében pedig 2038-ban fejeződik be, ezért **az övezeti besorolás módosításához nem áll módunkban hozzájárulni.**

Földtani közeg védelme szempontjából:

- A településrendezéssel érintett területen a környezeti elemek minőségének megóvása érdekében, csak olyan építmények, illetve azokhoz tartozó létesítmények, tevékenységek megvalósítása, üzemeltetése engedélyezhető, amelyek ellenőrzött körülmények közötti működtetése hosszú távon sem veszélyezteti a földtani közeg jó állapotának, továbbá az általános normatív emberi elvárások és a vonatkozó hatályos jogszabályokban megfogalmazott környezeti célkitűzések teljesülését.
- A környezeti előírásokat is kielégítő normatív célkitűzések megfogalmazása során a földtani közeg védelme szempontjából figyelembe kell venni a mód. 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletben foglalt előírásokat.

A módosítások - az előzőekben részletezett kivételekkel - környezetvédelmi szempontból támogathatóak, mert jelentős részük belterületen történik, a jellemzően a városi funkció erősítésével, alacsony szintű kis terület igénybevételével járó módosítások, amelyek jellemzően a meglévő állapot lekötésére szolgálnak.

A terület adottságai, valamint a település fekvéséből adódó azon módosítások száma melyek természetvédelmi területek igénybevételével, vagy érintésével járnak (1, 2, 5, 29, 37, 40, 49., 66) számú fejlesztések) láthatóan és célzottan az idegenforgalom fejlesztését hivatottak elősegíteni.

A dokumentáció alapján "végrehajtásuk csak akkor lehetséges, ha a tervezett műszaki tartalom alapján, a szükséges alátámasztó természetvédelmi felmérések elkészülnek". Amennyiben adott fejlesztés a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) hatálya alá tartozik (1. sz. melléklet 39. és 3. sz. melléklet 93. pont) az alátámasztó részeket az előzetes vizsgálati eljárás alapját képező dokumentáció fogja tartalmazni.

A 11. és 42. számú fejlesztések kapcsán szükséges vizsgálni, hogy teljesülnek-e előzetes vizsgálat lefolytatásának küszöbfeltételei (Korm. rend. 3. sz. melléklet 84.-85. pont).

Az 55. számú fejlesztés kapcsán mérvadóak a Korm. rend. 3. sz. melléklet 92. és 112. pontjai.

A 20, 60. és 30. számú fejlesztés (napelemparkok) esetében szükséges vizsgálni azok esetén, hogy teljesülnek-e az előzetes vizsgálat lefolytatásának küszöbfeltételei (Korm. rend. 3. sz. melléklet 128. pontja).

A 22. és 16., valamint a 21. számú fejlesztés esetén (iparterület bővítés) iparterületek aránya területszerzése szintén jelentős (Déli iparterület 100 ha), de ezek a városban már rendelkezésre állnak, évek óta működnek, viszont 2004 óta bekövetkezett változásokat nem követték le. A módosítások nem Gip hanem Ge azaz egyéb ami elvileg a nem zavaró kategóriába tartozik, az iparterület bővítése tárgyú fejlesztések előtt vizsgálni kell a Korm. rend. 3. sz. melléklet 120. pontjában szereplő feltételek teljesülését.

A több, közutat is érintő fejlesztés (4., 45., 49.) kapcsán a későbbiekben vizsgálni szükséges, hogy azok Korm. rend. 3. számú melléklet 87. pontja alá tartoznak-e, amennyiben igen, megvalósításukhoz kapcsolódóan előzetes vizsgálati eljárást kell lefolytatni.

Legjelentősebb méretű területet érintő módosítás (33. sz. módosítás) a történelmi hagyományokhoz igazodó szőlőtermelés elősegítésére történő területbiztosítás, ez a kiterjedése ellenére környezetvédelmi szempontból nem aggályos.

A tervezés során törekedni kell a környezettel összeegyeztethető, hulladék-, zaj- és emisszió szegény tevékenységek, technológiák bevezetésére, melyek során az elérhető legjobb technika figyelembevételével törekednek a környezettel történő tudatos együttélésre.

Lakóövezetekben vagy azok közvetlen környezetében csak olyan tevékenységek kerüljenek engedélyezésre, melyek hosszú távon sem okoznak feloldhatatlan környezeti konfliktust a vállalkozás és környezete között, illetve adott lakóövezeti besorolású területek olyan környezetben létesüljenek, amelyben a rendeletek által előírt környezetvédelmi kibocsátási határértékek a gazdálkodó szervezetek részéről szokásos üzemviteli költséggel tartósan fenntarthatóak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a módosítással érintett területeken a későbbiekben tervezett beruházások kapcsán mindig vizsgálni szükséges, hogy azok a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá tartoznak-e. Amennyiben igen, akkor a hivatkozott rendelet 1. § (3) bekezdésében foglaltak szerinti engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

Fentieket kérjük a településrendezési eszközök tervezése során figyelembe venni, és az elkészült terveket a környezetvédelmi hatóság részére megküldeni véleményezésre. Az eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni. A tervdokumentációt elektronikus formában kérjük.

Kelt: Miskolcon, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint

Dr. Alakszai Zoltán
főispán
nevében és megbízásából:

Hudák Tibor
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett – (HK: 653275325)
2. Iratokhoz



