

ELŐTERJESZTÉS

Sátoraljaújhely településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2017 évben megindított eljárása alapján, 2023 év végén új településrendezési eszközöket fogadott el. A módosítás időszakában az egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról szóló 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet Sátoraljaújhely közigazgatási területét érintően, a Rákóczi Tábor fejlesztésével összefüggő beruházások ingatlanjai esetében sajátos építési paramétereket határozott meg.

A folyamatban lévő eljárásba már nem lehetett átvezetni az ingatlanokat érintő változásokat, ezért arra jelen módosítás keretében kerülhet sor. A Rákóczi Szövetség 2024. február 2-án kelt megkeresésében (az előterjesztés melléklete) ezentúl kérte további három a 10985/14, 10985/15 és a 10985/16 helyrajzi számú ingatlanok ebbe az övezetbe történő kezelését, mivel hosszabb távon itt is fejlesztéseket kíván megvalósítani. Ezzel párhuzamosan merült fel a Sátoraljaújhely, Batsányi János utca és Rákóczi utca által határolt telektömbben a 954, 955/5 és 955/6 hrsz ingatlanok övezeti besorolásának módosítási igénye is.

A fentiek biztosítása a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

A település jelenleg hatályos településrendezési eszközei az OTÉK 2021. július 15-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készültek.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 5.§ (1) bekezdése alapján *a veszélyhelyzet ideje alatt az Étv. 60. § (8) bekezdésétől eltérően az új településfejlesztési tervet és településrendezési tervet legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetni, és a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vagy településrendezési eszközök módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség.*

A módosítás végrehajtásához **településtervező megbízása és főépítész közreműködése szükséges.**

A módosítás eljárásrendjét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) VIII. és IX. fejezete tartalmazza.

A Korm. rendelet 178.§. (4) bekezdése szerint:

„(4) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi

rendezési szabályzat 2022. január 1-jétől történő **módosítása során** - figyelemmel az (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra -, **ha a VII-IX. Fejezet vagy más jogszabály**

a) településtervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot,

c) rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot is érteni kell. „

A *Korm.rendelet*. VIII. fejezete rögzíti a településtervek egyeztetésének és elfogadásának eljárási szabályait. A *Korm. rendelet* 59-60. §-a határozza meg az Általános követelményeket, ahol az 59. § (2) bekezdése meghatározza, hogy a településrendezési eszközök módosításához a képviselő-testületnek mivel kapcsolatban kell együttes döntést hoznia.

„59. § (2) A **településterv**, kézikönyv és településképi rendelet készítését és **módosítását** az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”

A *Korm. rendelet* a megalapozó vizsgálat, az alátámasztó javaslat és a módosítás megalapozására a képviselő testület döntésétől függően készíthető telepítési tanulmánytervvel összefüggésben arról rendelkezik a 7. § (7) bekezdésében, hogy **a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát** (és ehhez a 7 éven belül készült korábbi munkarészek felhasználhatóságát) **valamint településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze** vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője **határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

A *Korm. rendelet* 19. § (1) bekezdés a) pontjának előírása értelmében **telepítési tanulmánytervet kell készíteni településrendezési szerződés megalapozásához, amelyben a módosítást kezdeményező célmegvalósító rögzíti és beépítési tervvel is szemléltetve ismerteti az önkormányzat képviselő testületével a fejlesztési céljait, és fejt ki tervezett beépítés várható környezeti hatásait, az infrastruktúraigényeket, a szabályozás koncepcióját.**

Tekintettel arra, hogy a módosítás önkormányzati elhatározásból történik, a telepítési tanulmányterv készítésétől való eltekintést javaslok, a módosítás célját a képviselő testület megismerte.

Amennyiben mégis szükségesnek ítéli a testület, ebben az esetben a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát a főépítész határozza meg a tervezési cél és a *Korm. rendelet* 7. melléklet tartalmi követelményeinek figyelembevételével. Ez önálló szakmai tartalommal bíró tartalmi követelmény, melyet a képviselő testületnek nem kell jóvá hagynia, ennek értelmében ez nem is képezi az előterjesztés részét, csak informális tájékoztatás miatt került említésre.

Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás indokolt a 10985/14, 10985/15 és a 10985/16 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában.

A módosítás eljárásrendje a Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárás, a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési irodájával történt egyeztetés alapján.

Tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ezért az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerint képviselő-testületi döntés meghozatala indokolt.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerint:

*„a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a **települési önkormányzat képviselő-testülete** – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja.”*

Telepítési tanulmányterv nem készül, ezért a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságára vonatkozó döntést nem kell hoznia a képviselő-testületnek.

A Korm. rendelet 7. § (8) bekezdésben rögzítettek alapján a **feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia**, amely a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a Korm. rendelet 7. § (2) bekezdésében foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Röviden összefoglalva:

A Korm. rendelet VIII. fejezet 59. § (2) bekezdés értelmében a képviselő-testület együttes döntésében három esetről kell döntést hozni:

- módosítás tényét,
- új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Építési törvényben foglalt követelményeknek valós megfelelés,
- kiemelt fejlesztési területté való nyilvánítás

a Korm. Rendelet 7. § (7) bekezdés szerinti

- vizsgálatok és az alátámasztó munkarészek tartalmára és főépítési feljegyzés elfogadását.

a képviselő - testületnek együttes döntéssel kell megalapoznia.

A Korm.rendelet 59. § (2) bekezdés a) pontjának való megfelelés- a módosítás tényének rögzítése:

A módosítás szükségessége, célja:

1. Sátoraljaújhely, Batsányi János utca és Rákóczi utca által határolt telektömbben a 954, 955/5 és 955/6 hrsz-ú Lke-2 övezeti besorolású ingatlanok a korábbi övezeti besoroláshoz és jelenlegi használathoz jobban igazodó Gksz övezetbe történő sorolása.
2. A helyi szabályozás és az egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásokkal összefüggő kormányrendeletek módosításáról szóló 83/2021. (II. 23.) Korm. rendelet 2. melléklet 99. sorában rögzített területekre vonatkozó szabályozások összhangjának biztosítása. A Rákóczi Tábor fejlesztésével összefüggő beruházások megvalósítása Sátoraljaújhely zártkert 10975/1, 10975/2, 10977, 10985/10, 10985/11, 10985/12,

10985/17, 10985/18, 10985/30, 10985/31, 10985/32, 10986 10985/14, 10985/15, 10985/16 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló telektömböt érinti.

A tervezett módosítás célja a beruházás megvalósításra alkalmas beépítési feltételek biztosítása.

Fenti célok eléréséhez szükséges a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási terv fejlesztési elképzeléseket figyelembe vevő módosítása.

A Korm.rendelet 59. § (2) bekezdés d) pontnak való megfelelés – a főépítési feljegyzés jóváhagyása:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat képviselő-testületének címzett főépítési feljegyzést a határozati javaslat 2. melléklete tartalmazza, melynek tartalma az alábbi.

A módosítás léptékéből, a fejlesztés céljából adódóan olyan, **csak erre a területre készülő vizsgálatok szükségesek**, melyek megalapozzák az alátámasztó munkarészek tartalmát, és ezen keresztül a szabályozási javaslatokat.

Ezek nem beépülnek a meglévő vizsgálatokba, hanem kiegészítik azokat, kizárólag a módosítással érintett területre vonatkozóan.

A rendezés alá vont területre készítendő, önálló megalapozó vizsgálati munkarész tartalmának javasolt meghatározása:

(miszerint a vizsgálatoknak az alábbi vizsgálati tényezőkre kell kiterjednie)

1. a módosítás területének és környezetének bemutatása, hatásterületének meghatározása, lehatárolása annak környezeti, gazdasági és társadalmi hatásai figyelembevételével,
2. a hatályos településfejlesztési döntések bemutatása,
3. a hatályos fejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai,
4. a hatályban lévő településrendezési eszközök vizsgálata bemutatása – területfelhasználás rendszere, építési övezetek, övezetek bemutatása.

Az alátámasztó javaslat munkarész tartalmának a meghatározása:

1. Szabályozás általános elvei - településrendezési javaslat, ennek részeként területfelhasználási javaslat és szabályozási koncepció, javaslat a HÉSZ módosítására
2. Az Étv. 7. § előírásának való megfelelés
3. A településképi rendelettel összefüggő szabályozási kérdések
4. A módosítás várható környezeti hatásai
5. A védelmi és korlátozó elemek értékelése a rendezés alá vont terület adottságainak bemutatásával ezen belül:
 - kulturális örökségvédelmi elemek
 - egyéb védelmi (környezet, táji) elemek
6. A közlekedési és közműhálózat értékelése a rendezés alá vont terület adottságainak bemutatásával ezen utóbbin belül:
 - vízrendezés, csapadékvíz elvezetés
 - vízellátás
 - szennyvízelvezetés
 - táv és hírközlés
 - elektromos ellátás gázellátás ásványvagyron védelem

7. Katasztrófavédelem, ásványi vagyon védelem értékelés, és fenntartható fejlődés javaslat
8. A területrendezési tervekkel való összhang bemutatása

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatban és annak mellékleteiben foglaltakat elfogadni szíveskedjen.

Szamosvölgyi Péter sk.
polgármester



Sátoraljaújhely Város Önkormányzata
Szamosvölgyi Péter Polgármester Úr részére
Sátoraljaújhely
Kossuth Lajos tér 5.
H-3980

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott,

Csáky Csongor /születési neve: Csáky Csongor, anyja neve: Zólyomiová Helena, született: Nagykürtös (Velky Krtis, Csehszlovákia), 1983. április 06., lakik: 1025 Budapest, Vöröstorony utca 33/B. szám fsz. 3, adóazonosító jele: 8424633482, állampolgársága: magyar/

mint a

Rákóczi Szövetség /székhelye: 1027 Budapest, Szász Károly utca 1. 4. emelet 1., adószáma: 19719029-1-41, statisztikai számjele: 19719029-9499-517-01, nyilvántartási száma: 01-02-0000112, vezetve: a Fővárosi Törvényszéknél, képviseli: Csáky Csongor elnök, önállóan/ elnöke,

kérem

Tisztelt Polgármester Urat, hogy a Rákóczi Hotel, Tábor és Rendezvényközpont fejlesztése kapcsán, a **Sátoraljaújhely 10985/14, 10985/15, valamint 10985/16 helyrajzi számú ingatlanok** vonatkozásában módosítsa a rendezési tervet akként, hogy a Rákóczi Szövetség, valamint a Várhegy Ödülő Kft. tulajdonában álló többi ingatlannal azonos övezeti besorolással rendelkezzenek.

Kérelmem célja, hogy a nevezett ingatlanok területén is lehetővé váljon a Rákóczi Hotel, Tábor és Rendezvényközponttal kapcsolatos fejlesztés megvalósítása.

Kérelmem pozitív elbírálásban bízva!

Üdvözlettel,

Budapest, 2024. február 2.


Csáky Csongor,
a Rákóczi Szövetség elnöke



Telefon: (0636) 12013067
Bankszámlaszám: 11706008-20118183

H-1027 Budapest, Szász Károly u. 1. IV/2.
Levelezési cím: H-1266 Budapest, Pf. 23.

Email: info@rakocziszovetseg.hu
Web: www.rakocziszovetseg.org

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete

..../2024. (...) határozata

Sátoraljaújhely településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosításáról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) és (8) bekezdése, valamint az 59. § (2) bekezdése alapján

1. Módosítani kívánja a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 211/2023. (XII.22.) határozatával jóváhagyott település-szerkezeti tervét, és a Sátoraljaújhely Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2024. (I. 31.) önkormányzati rendeletét a Batsányi János utca és Rákóczi utca által határolt, valamint Sátoraljaújhely zártkert 10975/1, 10975/2, 10977, 10985/10, 10985/11, 10985/12, 10985/17, 10985/18, 10985/30, 10985/31, 10985/32, 10986 10985/14, 10985/15, 10985/16 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló telektömbök területe kapcsán.
2. Dönt új beépítésre szánt terület kijelöléséről, melynek során az épített környezet alakításáról és védelméről 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján igazolja, hogy a 10975/1, 10975/2, 10977, 10985/10, 10985/11, 10985/12, 10985/17, 10985/18, 10985/30, 10985/31, 10985/32, 10986 10985/14, 10985/15, 10985/16 ingatlanok vonatkozásában a település közigazgatási területén belül nem található olyan be nem épített kijelölt terület amely alkalmas lenne az itt tervezett fejlesztésre, továbbá kijelenti, hogy a terület kijelölésével olyan használati célra fog növekedni a beépítésre szánt terület, amely jelenleg nincs a településen.
3. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a 10985/14, 10985/15 és a 10985/16 helyrajzi számú ingatlanokat beruházás megvalósítása céljából.
4. Jóváhagyja a Sátoraljaújhely Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2024. (I. 31.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó, a vizsgálatok, és az alátámasztó munkarészek tartalmát meghatározó, és a telepítési tanulmányterv felhasználhatóságára irányuló főépítési feljegyzést a melléklet szerint.

Felkéri a polgármestert a módosításhoz szükséges szerződések megkötésére, a Sátoraljaújhelyi Helyi Építési Szabályzattal kapcsolatos módosítási eljárás főépítész közreműködésével történő lefolytatására, és a szükséges további intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester által megbízott főépítész

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat képviselő-testületének címzett főépítési feljegyzés

Javaslat a hatályos településrendezési eszközök módosításánál a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára

Tisztelt Képviselő-testület!

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (7) pontja a megalapozó vizsgálat az alátámasztó javaslat tekintetében (és a módosításhoz készült telepítési tanulmánytervvel összefüggésben) arról rendelkezik, hogy **a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát** és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát **a település önkormányzati főépítésze (vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településrendezés felelős tervezője) határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.**

A fenti követelményeknek eleget téve a hatályos településrendezési eszközök a Batsányi János utca és Rákóczi utca által határolt, valamint Sátoraljaújhely zártkert 10975/1, 10975/2, 10977, 10985/10, 10985/11, 10985/12, 10985/17, 10985/18, 10985/30, 10985/31, 10985/32, 10986 10985/14, 10985/15, 10985/16 helyrajzi számú ingatlanokat magába foglaló telektömbök területére történő módosításához az egyes munkarészek készítéséhez kapcsolódóan

a megalapozó vizsgálati munkarész tartalmának meghatározása:

1. a módosítás területének és környezetének bemutatása, hatásterületének meghatározása, lehatárolása annak környezeti, gazdasági és társadalmi hatásai figyelembevételével
2. a hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
3. a hatályos fejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai
4. a hatályban lévő településrendezési eszközök vizsgálata bemutatása – területfelhasználás rendszere, építési övezetek, övezetek bemutatása

az alátámasztó javaslat munkarész tartalmának a meghatározása:

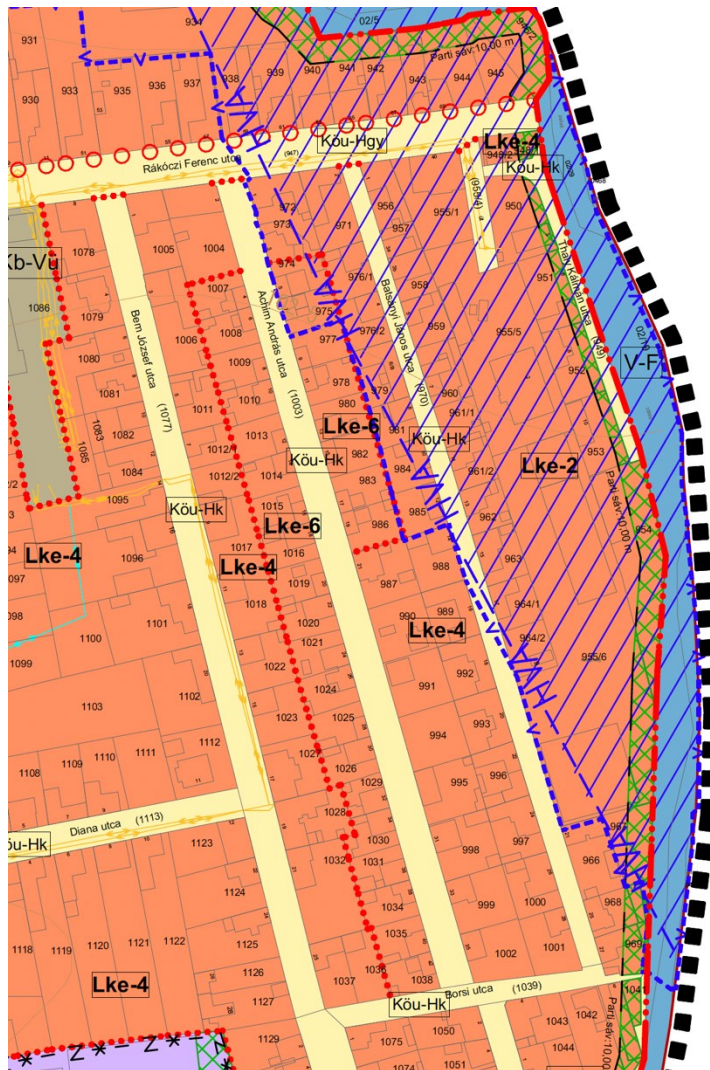
1. Szabályozás általános elvei - településrendezési javaslat, ennek részeként területfelhasználási javaslat és szabályozási koncepció, javaslat a HÉSZ módosítására
2. Az Étv. 7. §. előírásának való megfelelés
3. A településképi rendelettel összefüggő szabályozási kérdések
4. A módosítás várható környezeti hatásai
5. A védelmi és korlátozó elemek értékelése a rendezés alá vont terület adottságainak bemutatásával ezen belül:
 - kulturális örökségvédelmi elemek

- egyéb védelmi (környezet, táji) elemek
6. A közlekedési és közműhálózat értékelése a rendezés alá vont terület adottságainak bemutatásával ezen utóbbin belül:
 - vízrendezés, csapadékvíz elvezetés
 - vízellátás
 - szennyvízelvezetés
 - táv és hírközlés
 - elektromos ellátás gázellátás ásványvagyon védelem
 7. katasztrófavédelem, ásványi vagyon védelem értékelés és fenntartható fejlődés javaslat
 8. területrendezési tervekkel való összhang bemutatása

Sátoraljaújhely, 2024. 02. 07.

Bartus István sk.
mb. főépítész

1. terület:



2. terület:

