

## ELŐTERJESZTÉS

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

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Sátoraljaújhely hegyközi bevezető szakaszán található körforgalom jogi állapota nem került átvezetésre a megépítését követően az a mai napig rendezetlen. A tényleges magvalósult állapot tükröző földhivatali átvezetések céljából vettük fel a kapcsolatot a Magyar Közút Nonprofit ZRT-vel. Az ingatlanok tulajdonjogi rendezése le is zajlott azonban a földhivatali térképi átvezetéshez a telekhatárok véglegesítése a hatályos településrendezési terv területet érintő átdolgozását teszi indokolttá.

**A fent leírtak 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 nyilvánításra jelen módosítás kapcsán nincs szükség.**

A módosítás eljárásrendje a Korm. rendelet 69. § (1) bekezdés szerinti rövid eljárás, a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész irodájával történt egyeztetés alapján.

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

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

*„a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amelyen 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 négy esetkörről 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 főépítész feljegyzés elfogadását.
- 

**A módosítást 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:**

Sátoraljaújhely hegyközi bevezető szakaszán található körforgalom jogi állapotának rendezése, megfelelő a tényleges használatnak. Az érintett 3292/1, 3290, 3292/14, 3291, 3407 ingatlanok Köu-O és Gksz-3 övezeti határainak rendezése.

**Fent cél eléréséhez szükséges a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási terv a tényleges használatot figyelembe vevő módosítása.**

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat képviselő-testületének címzett főépítész 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, ,
2. a hatályos településfejlesztési döntések bemutatása,
3. 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. A településképi rendelettel összefüggő szabályozási kérdések
3. A módosítás várható környezeti hatásai
4. 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.**

**Bartus István**  
Főépítész

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 3292/1, 3290, 3292/14, 3291, 3407 helyrajzi számú ingatlanok kapcsán.
2. 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 főépítész 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 a 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 3292/1, 3290, 3292/14, 3291, 3407 helyrajzi számú ingatlanok területére történő módosításához az egyes munkarészek készítéséhez kapcsolódóan **a megalapozó vizsgálati munkarész tartalmának meghatározása:**

1. a módosítás területének és környezetének bemutatása, hatásterületének meghatározása,
2. a hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
3. 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. A településképi rendelettel összefüggő szabályozási kérdések
3. A módosítás várható környezeti hatásai
4. A területrendezési tervekkel való összhang bemutatása

Sátoraljaújhely, 2024. 07. 01.

*Bartus István sk.  
mb. főépítész*

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



BAZ Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Sátoraljaújhely 3981 Kazinczy u. 41.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

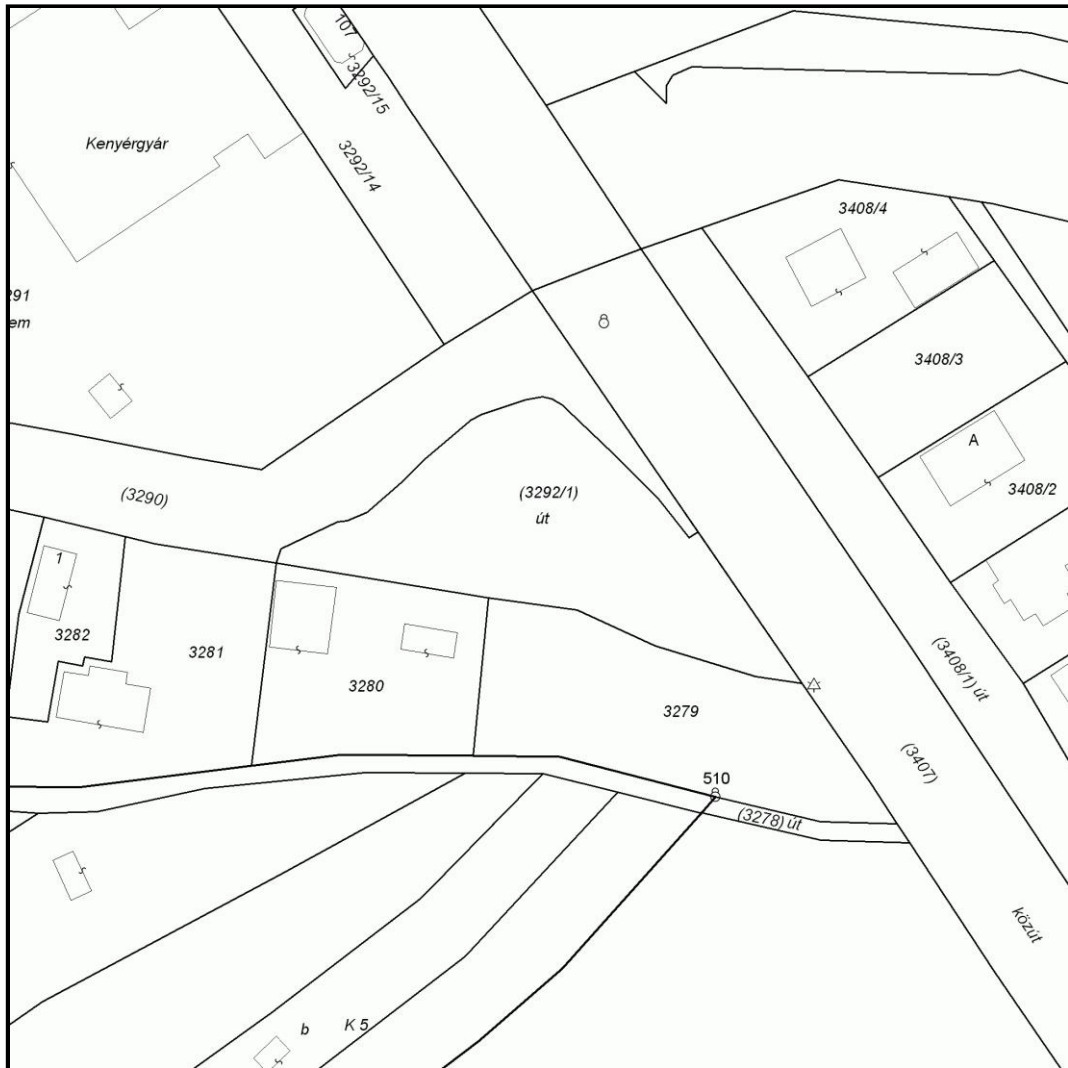
2024.05.14 10:41:02

Helyrajzi szám: SÁTORALJAÚJHELY belterület 3292/1

Megrendelés szám: 7/406/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 18953410002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



