



**SÁROSPATAK VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL**
3950 Sárospatak, Rákóczi u. 32.
Tel.: 47/513-240 Fax.: 47/311-404



Ügyfelfogadás ideje: Hétfő: 8-12 és 13-16, szerda: 8-12 és 13-17³⁰, péntek: 8-12 óráig

Javaslat

- a Képviselő – testületnek -

**Sárospatak rendezési tervének III. ütemű módosítása
véleményezési szakaszának lezárására**

Tisztelt Képviselő Testület!

A Képviselő-testület 2014-ben hagyta jóvá a Sárospatak város településrendezési tervét, amit vállalkozói kezdeményezés alapján 2016-ban és 2017-ben új rendelet megalkotásával módosított.

A városban tervezett fejlesztések, egyéni elképzelések 2017-ben újabb rendezési tervmódosítást igényeltek. Ezek:

1. Magyar Nemzeti Kastély- és Várprogram Rákóczi Múzeum látványtára,
2. Magyar Nemzeti Kastély- és Várprogram nyugati várfal melletti terület szabályozása,
3. Füzesér 383/1 hrsz-ú ingatlan átminősítése tanya területfelhasználási kategóriába,
4. Végardó-észak árvízvédelmi problémái,
5. Megyer-hegyi Tengerszem pályázat területfelhasználási módosítási igénye

A Képviselő-testület a 193/2017.(IX.29.) határozatával a rendezési terv teljes eljárás keretein belül történő módosításáról döntött.

A módosítás során *a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2017. (VIII. 25.) önkormányzati rendelet* alapján a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. sz. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek körét, a Megyei Önkormányzatot, a közigazgatásilag szomszédos települési önkormányzatokat, valamint a település igazgatási területén belül működő civil szervezeteket a Képviselő-testület partnerének tekintette, ennek megfelelően azokat levélben kereste meg, illetve a vonatkozó dokumentumokat Sárospatak város honlapján 2018. június 6. és 2018. augusztus 27. közötti időszakban közzétette.

A véleményezési szakasz során az eredetileg tervezett 5 módosításhoz újabb javaslatok érkeztek, amelyek szintén felkerültek a módosítási listára. Így a teljes eljárással tervezett módosítási javaslatok száma 10-re emelkedett.

A teljes módosítási lista:

1. Magyar Nemzeti Kastély- és Várprogram Rákóczi Múzeum látványtára,
2. Magyar Nemzeti Kastély- és Várprogram nyugati várfal melletti terület szabályozása,
3. Füzesér 383/1 hrsz-ú ingatlan átminősítése tanya területfelhasználási kategóriába,
4. Végardó-észak árvízvédelmi problémái,
5. Megyer-hegyi Tengerszem pályázat területfelhasználási módosítási igénye

6. Szűcs Ilona Tiszakarádi vállalkozó kérésére a Sárospatak 0136 hrsz-ú ingatlan a szabályozási tervben olyan területfelhasználási és övezeti besorolásba tétele, ahol állattartásra, élelmiszerkénti feldolgozásra és azok értékesítésére alkalmas épületek építhetők.
7. A Weinberg Kft iparterületének belterületbe vonása.
8. Az önkormányzat tulajdonában lévő 240/8 hrsz.-ú nagyvárosi lakóterületi övezetbe tartozó ingatlanának településközpont vegyes övezetbe sorolása, ami a beruházásoknál nagyobb mozgásteret biztosít az önkormányzatnak.
- 9/A Az ÁFÉSZ kérelme alapján a 2903 hrsz.-ú ingatlan övezetének 40%-ról 80%-ra módosítása
- 9/B A Szab-2M II. - lapon az építménymagasság 12,0/ K, míg a Szab-3M II lapon tévesen 6,0/K. az Iskolakert övezeti előírása, amit egységesen 12,0/K-ra kell módosítani.
- 9/C Az Iskolakert melletti 1792-1793 hrsz.-ú kollégiumi telkek Lke 30%-os beépítése helyett Vt övezetbe sorolása 60%-os beépítéssel.
- 9/D Kiss Csaba vállalkozó kérésére a Rákóczi u.10-12.Vt 45%-os övezetének Vt 80%-osra történő módosítása.
- 9/E A Szabó Gyula u.2280/2 hrsz.-ú ingatlan Lke övezetből Gksz övezetbe sorolása.
- 9/F A Bodrog hotel mögötti (243/1 hrsz.) parkoló Vt-be sorolása.
10. Sárospatak 027/14 hrsz -ú telek Má területből Gksz funkcióra történő besorolása

A Korm. rendelet szerint kiírt véleménykérő levélre érkezett észrevételek közül érdemi észrevételt tett és kiemelendő:

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

A teljes dokumentációra vonatkozóan:

Az előzetes megkeresés 5 témára vonatkozott, azonban a közbenső véleményezésre benyújtott anyagban még további 5 (10) téma szerepel.

A 6.; 9/F. és 10. módosításokat - mivel új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, ami teljes eljárás lefolytatását tartja szükségesnek és ezeknél a módosításoknál nem lett lefolytatva az előzetes tájékoztatási szakasz, illetve a környezeti vizsgálat szükségességét megállapító eljárás - a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően **új eljárásra szükséges benyújtani**.

A 7-9/E. témák ezen eljárás keretein belül abban az esetben módosíthatók, ha a Tr.R. 9. mellékletében szereplő összes **államigazgatási szerv, a** partnerek és az érintett területi/települési önkormányzatok **megkeresésre kerülnek** (egyszerűsített eljárás véleményezési szakasz).

A 6. és 10. témákra vonatkozó részeket figyelmen kívül hagyjuk, illetve a jóváhagyásra kerülő dokumentációból kérem eltávolítani!

A 9/F. témával kapcsolatban megállapítható, hogy ha beépítésre **nem szánt** terület övezetéből szintén beépítésre nem szánt terület övezetét alakítanak ki, akkor az eljárás egyszerűsített eljárásként lefolytatható (Lásd 7-9/E. témák).

A határozattal jóváhagyásra kerülő településszerkezeti terv (TSzT) módosítására vonatkozóan:

1. A TSzT változásokat a Képviselő-testület határozatban, annak mellékleteként fogadja el. A hivatkozott dokumentáció 2018. július 2-i állapotában nem tartalmaz határozat-tervezetet, illetve nem derül ki, hogy a TSzT leírása módosul-e. A településszerkezeti terv leírása és terve is feltételezhetően változik a szabályozás módosulásával.

2. A *jogalkotásról szóló* 2010. évi CXXX. törvény (Jat.) értelmében a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.

A rendelet szerkezetének meg kell felelnie a *jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet* előírásainak.

Az eredeti rendelet száma nem változik minden egyes módosításkor. Készül egy módosító rendelet, amit a Képviselő-testület elfogad egy rendeletszámmal. Az beépül az eredeti rendeletbe (egységes szerkezet) és utána hatályát veszti, nem él önálló rendeletként. **Ez a módosító rendelet hiányzik!** Egyből egységes szerkezetbe foglalták, így nem derül ki, mi változott az eredeti rendeletben. **Ilyen formában**

a rendelet (HÉSz) - tervezet nem véleményezhető.

3. A HÉSz **bevezetése** rossz jogszabályhelyekre hivatkozik, kérem azokat aktualizálni!

Az államigazgatási szervek listája nem a Tr.R. 9. mellékletének megfelelő, ezért feltételezhető, hogy nem lett az összes államigazgatási szerv megkeresve! Az eljárás lefolytatása csak akkor lesz jogszerű, ha a megkeresés az alábbi táblázatban (Tr. R. 9. melléklete alapján) szereplő összes államigazgatási és egyéb szerv felé megtörténik;

4. Az 1-5., 7-8. és 9JB-E. témák módosítása megfelel a vonatkozó, hatályos jogszabályoknak.

5. A 9/A, témánál 40%-ról 80%-ra emeli a beépítettséget. Az OTÉK 2. sz. melléklete szerint a Gksz övezet megengedett legnagyobb beépítettsége 60% lehet!

6. A szabályozási terv tervezete összhangban van a településszerkezeti tervvel.

ÖSSZEFOGLALÁS

Előzőek alapján Sárospatak város egyes részterületeire vonatkozó módosított településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének dokumentációja településrendezési szempontból átdolgozásra, kiegészítésre, továbbtervezésre javasolt.

AGGTELEKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Az alább felsoroltak alapján - a megfogalmazott természetvédelmi szempontok figyelembevételével -- észrevételt, megjegyzést kívánunk tenni a Megyer-hegyi Tengersizem helyszínnel (Sárospatak 0878/2 és 0878/10 hrsz-ú ingatlanok) kapcsolatban:

- a Sárospatak 0878/2 hrsz-ú ingatlan a Megyer-hegyi Tengersizem Természetvédelmi Terület része, valamint a 0878/2 és 0878/10 hrsz-ú ingatlanok a HUBN10007 azonosítószámú, Zempléni-hegység a Szerencsi-dombsággal és a Hernád-völgygel elnevezésű különleges madárvédelmi Natura 2000 területek részei;
- a Megyer-hegyi Tengersizem Természetvédelmi Terület legfőbb értéke az országosan is kiemelkedő egyedi tájképi értéke, melyet maga a tengersizem-tó és a körülötte lévő egykori bánya sziklafalának együttese képez. Ezen tájképi érték semmilyen módszerrel nem változtatható meg;
- a védett ingatlanra irányadó a jelenleg hatályos 24/1997. (VIII. 1.) KTM rendelet melléklete „A Megyer-hegyi Tengersizem Természetvédelmi Terület természetvédelmi kezelési terve”.
- A védett és/vagy Natura 2000 terület, valamint a tájkép általános védelme szempontjából kérjük figyelembe venni az alábbiakat, már a településrendezési eszközök módosítási munkái során is:
- a dokumentációban megfogalmazott 3 % megengedett maximális beépíthetőség esetében felhívjuk a figyelmet arra, hogy a tervezett beruházások megvalósítása -- különös tekintettel új építmények létesítésére - nem kezdhető meg a Megyer-hegyi Tengersizem Természetvédelmi
- Terület országos jelentőségű védett természeti területté történő átminősítéséről szóló 24/1997. (VIII. 1.) KTM rendelet melléklete „A Megyer-hegyi Tengersizem Természetvédelmi Terület természetvédelmi kezelési terve!” felülvizsgálatának, módosításának jóváhagyásáig.

Fenti véleményünket már korábban megadtuk a B-A-Z Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály felé belföldi jogsegély keretében, a Sárospatak Város Önkormányzata megbízásából a GreenSide Kft. által benyújtott „Megyer-hegyi Tengersizem TT Turisztikai fejlesztése” ügyben történő eljárás lefolytatásához. Az ügyben kiadott véleményünket továbbra is fenntartjuk, kérjük figyelembevételét a módosítási eljárás során is.

A benyújtott véleményezési dokumentációval kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszünk.

BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉLELMISZERLÁNC-BIZTONSÁGI ÉS FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDHIVATALI OSZTÁLY

A megküldött településrendezési eszközök módosításáról szóló dokumentáció 1. 2. 4. 8 és 9 számú módosításai belterületi ingatlanokat érintenek, amelyekre a Tfv-t tárgyi hatálya nem terjed ki, ezért azokkal kapcsolatban földvédelmi előírásom, ellenvéleményem nincs.

Az 5. és 6. számú módosítás erdő, illetve kivett művelési ágú ingatlanokat érint, amelyekre a Tfv-t tárgyi hatálya nem terjed ki, ezért a módosításokkal kapcsolatban földvédelmi előírásom, ellenvéleményem nincs.

A 3 számú módosítás a Sárospatak 0383/1 Hrsz-ú ingatlan átminősítése tanya területfelhasználási kategóriába. A meglévő tanyát a rendezési terv mezőgazdasági általános területként jelöli. Tekintettel arra, hogy a módosítás a település viszonylatában átlagostól gyengébb minőségű termőföldet érint, valamint a módosítás célja a valós állapotok feltüntetése, ezért a módosítás ellen földvédelmi szempontból kifogást szintén nem emelek. Amennyiben a jövőben az érintett területen termőföld végleges más célú hasznosítását kívánják megvalósítani, akkor a termőföldek teljes területére a végleges más célú hasznosítása engedélyezését előzetesen meg kell kérni a területileg illetékes ingatlanügyi hatáságtól.

A 7 számú módosítás a Weinberg Kft iparterületének, azaz a 37-es úttól északra kialakult iparterületnek a belterületbe vonását irányozza elő. Az övezeti besorolás megváltoztatása ellen földvédelmi szempontból kifogást nem emelek.

A 10. számú módosítás a Sárospatak 027/14 hrsz -ú telek Má területből Gksz funkcióra történő besorolás változtatására vonatkozik állattartó telep kialakítása céljától. Tekintettel arra, hogy az érintett termőföld a település viszonylatában átlagostól jobb minőségű szántó művelési ágú termőföldnek minősül ezért a módosítás földvédelmi szempontból csak akkor támogató, ha az helyhez kötött beruházásnak minősül.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya a véleményezési eljárás további szakaszában is részt kíván venni.

B-A-Z MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY

A Megyer-hegyi tengerszem környezetében tervezett fejlesztési elképzelések országos jelentőségű védett természeti területet érintenek.

A Megyer-hegyi Tengerszem Természetvédelmi Terület országos jelentőségű védett természeti területté történő átminősítéséről szóló 24/1997. (VIII. 1.) KTM rendeletben foglaltak alapján a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Tanács Végrehajtó Bizottságának 1978-2/Tk. 269/VB (XII. 22.) határozata 2. pontjában védetté nyilvánított Megyer-hegyi Tengerszem elnevezésű, Sárospatak közigazgatási területéhez tartozó 0878/2 ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számú, 1,1 hektár kiterjedésű területet Megyer-hegyi Tengerszem Természetvédelmi Terület elnevezéssel országos jelentőségű védett természeti területté nyilvánították. A terület természetvédelmi kezelési tervét a jogszabály melléklete tartalmazza. A védett terület természetvédelmi kezelője az Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság (ANPI), amellyel valamennyi, a védett területet érintő és/vagy azon tervezett fejlesztési elképzelést és beruházást egyeztetni kell!

Végezetül átgondolásra javasoljuk a Weinberg Kft. iparterületének a beépítésre szánt terület mellett belterületbe vonásának tervét, mivel valamennyi érintett ingatlan a Natura 2000 hálózat területén helyezkedik el.

A már jelenleg is beépített és telephelyként funkcionáló földrésztelkek belterületbe vonásával szemben természetvédelmi szakmai szempontból kifogást nem emelünk, azonban a többi, szintén belterületbe vonásra tervezett, jelenleg még beépítetlen, természetes és/vagy természetközeli állapotú földrészlet esetében ezt a lépést - az alábbiakban idézett jogszabályi elvárások miatt - egyedi, igen alapos és körültekintő (akár Natura 2000 hatásbecslés elkészítésével is járó) vizsgálatnak kell megelőznie.

A Natura 2000 hálózat részét képező földrésztelkeket érintő tervek esetében felhívjuk a figyelmet arra, hogy az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (1) pontjában foglaltak alapján olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak - a

tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területéhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel - vizsgálnia kell.

A kivételre javasolt 6. és 10. pontokban megjelölt módosításokat egy későbbi, új teljes eljárásban kell átvezetni.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a beérkezett véleményeket tartalmazó javaslatot megtárgyalni szíveskedjen.

Sárospatak, 2018. szeptember 18.

Készítette: Olajos Csaba
főépítész

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

.....
dr. Vitányi Eszter
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2018. (.....)

h a t á r o z a t a

**Sárospatak rendezési tervének III. ütemű módosítása
véleményezési szakaszának lezárásáról**

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete Sárospatak településrendezési eszközeinek III. sz. módosítására irányuló teljes eljárás véleményezési szakaszában beérkezett véleményeket megtárgyalta, és a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 39.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján az alábbiak szerint döntött:

1. A Képviselő-testület a véleményezési szakaszban véleményt adó érdekelt államigazgatási szervek véleményeit megismerte, az abban foglaltakkal egyetért és azokat teljes mértékben elfogadja.
2. A Képviselő-testület a véleményezési szakaszban véleményt adó érdekelt államigazgatási szervek véleményeiben foglalt módosításokat tervmódosítás munkarészeibe beépíti.
3. A Képviselő-testület a Korm. rendelet 39. § (3) alapján a véleményezési szakaszt lezártnak tekinti.
4. Felhatalmazza a a polgármestert, hogy a javított tervdokumentáció alapján a végső szakmai véleményezési eljárást kezdeményezze az illetékes Állami Főépítésznél.

Felelős: polgármester, főépítész

Határidő: folyamatos