



**SÁROSPATAK VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL**
3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.
Tel.: 47/513-240, Fax.: 47/311-404
e-mail: sarospatak@sarospatak.hu



Előterjesztés

- a Képviselő-testületnek -

Sárospatak településrendezési eszközeit érintő IV. módosítás jóváhagyásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt években több alkalommal sor került Sárospatak város 2014-ben megalkotott és többször módosított településrendezési eszközeinek (szerkezeti-, szabályozási terv, Helyi Építési Szabályzat) – a folyamatosan beérkező, illetve a pályázatok megvalósíthatósága érdekében felmerülő - módosítására.

Az alábbi, a városban jelenleg tervezett, illetve előkészítés alatt álló fejlesztések, valamint a gazdasági társaságok, vállalkozások fejlesztési elképzelései újabb rendezési tervmódosítást igényelnek:

1. Az elkészült Tokaj-Hegyalja Építészeti Tájegységi Arculati Kézikönyv ajánlásainak figyelembevétele a terv készítése során,
2. A sárospataki vasútállomás felújításával összefüggő elkerülő út megvalósítási alternatívái közötti választás,
3. Iskolakert szabályozási előírásának módosítása a felmerült tanuszoda létesítésének igénye alapján,
4. A Végardó Fürdő bővítése során létesíteni kívánt fedett fürdő tervezett környezetének rendezése a Világörökségi Tervtanács javaslata alapján,
5. A Sárospatak, külterület 0136 helyrajzi számú ingatlan „Má” övezetből „Gksz” övezetbe történő átsorolása,
6. FGSZ Zrt. kérelme a DN250-es nagynyomású földgázszállító vezeték biztonsági övezetének biztosítása érdekében (Sárospatak, belterület 2057/7-8 helyrajzi számú ingatlanok telekalakítási eljárása során tapasztaltak alapján),
7. A Sárospatak, belterület 581/2 helyrajzi számú ingatlan „Zkk” övezetből „Üü” (üdülőházas területfelhasználás) övezetbe történő átsorolása,
8. A Sárospatak, Rákóczi u. 10. és 12. sz. ingatlanok övezeti besorolásának módosítása,
9. A Sárospatak, belterület 1152 helyrajzi számú ingatlan „Ev” védelmi rendeltetésű besorolásának „Üü” övezetre történő módosítása,
10. Sárospatak, belterület 585-586 helyrajzi számú ingatlanok „Zkk” övezetből „Lke” övezetbe történő átsorolása,
11. Sárospatak, belterület 729, 737/3-4 helyrajzi számú ingatlanok „Zkk” övezetből „Lke” övezetbe történő átsorolása,
12. A Weinberg 93 Kft. Sárospatak, külterület 0804/2; 0804/3; 0804/32; 0804/4; 0804/5; 0804/6; 0804/8; 0804/11 helyrajzi számú ingatlanjai 40% o, beépíthetőségű, max.6,0 m építménymagasságú, „Gip” területfelhasználású területek. A Kft. irodaházat szeretne építeni a fenti ingatlanokon, ezért szeretné ha az ingatlanok beépíthetősége elérhetné a 45 %-ot és a homlokzatmagasság pedig a 14 vagy 16 métert.

13. Egyéb tervjavítások, technikai módosítások, az érvényes rendezési tervvel történő összhangban biztosítása érdekében.

Amennyiben a Képviselő-testület egyetért a célokkal, a felsorolt igények alapján – tekintettel arra, hogy a módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére kerül sor - *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) 32. § (1) bekezdése alapján teljes eljárást kell alkalmazni:

„32. § (1). a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről, hogy „A településrendezési eszközök egyeztetési eljárása e rendeletben meghatározottak szerint teljes eljárással történhet, mivel az településszerkezeti tervet érint és beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe történő módosítás történik.”

A településrendezési terv módosítása során indokolt *a partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 13/2017. (VIII. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) alapján a Korm. rendelet 9. sz. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek körét, a Megyei Önkormányzatot, a közigazgatásilag szomszédos települési önkormányzatokat, valamint a település igazgatási területén belül működő civilszervezetek véleményének kikérése az alábbiakban részletezettek kapcsán:

1. **A Tokaj-Hegyalja Építészeti Tájegységi Arculati Kézikönyv** ajánlásokat fogalmaz meg, melyet az új településrendezési terv készítése során célszerű figyelembe venni.
2. **Sárospatak vasútállomás felújítás, elkerülő út alternatívák közötti választás.**
A MÁV vasútállomás felújításával összefüggő ún. intermodális pályaudvar kialakításának kapcsán szükségessé vált az - érvényes rendezési terv szerint alternatív megoldásokkal megfogalmazott - elkerülő utak közül választani, aminek alapját a tanulmányterv közlekedési munkarésze alapozza meg.
3. **Iskolakert szabályozási előírások módosítása, Tanuszoda építése.**
Csomós József úr, a Tiszáninnyi Református Egyházkerület püspöke levélben kereste meg az önkormányzatot, melyben a tulajdonukban lévő, Sárospatak belterületén fekvő, sárospataki 1790. helyrajzi számú ingatlan, az ún. Iskolakert övezeti besorolásának módosítását kéri. A kérelem indoka, hogy az Iskolakert József Attila utca felőli végében a szomszédos Erdélyi Internátus keleti, Iskolakert felőli beépítési vonalára illesztve egy 23x60 méteres tanuszoda létesítését kívánják megvalósítani. A kialakításra kerülő tanuszoda épülete a funkciójából fakadóan magasabb építménymagasságot kíván meg, mint a jelenlegi szabályozás 6 méteres korlátja. A kérelem tartalma alapján az érvényes építménymagasság 9 méterre történő módosítását kérik.
Füleky Zsolt úr, a Miniszterelnökség helyettes államtitkára a KSZ-7/1178/5/2019 sz. állásfoglalásában a módosítással egyetért.
4. **A fedett Fürdő környezetének rendezése.** A fedett fürdő megvalósítása indokolja a környezetében lévő területfelhasználás felülvizsgálatát. A Világörökségi Tervtanács javaslatára a strand melletti területeket (1636, 1638/3-4, 1675-1679, 1109/2, és 1110-1115 helyrajzi számú területek) parkosított közterületként célszerű hasznosítani.

5. **A Sárospatak, külterület 0136 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolásának módosítása.** Az ingatlan a szabályozási tervben olyan területfelhasználási övezetbe történő átsorolása, ahol állattartásra, élelmiszer feldolgozására és azok értékesítésére alkalmas épületek építhetők.
6. **FGSZ Zrt. kérelme.** A szolgáltató egy korábbi telekalakítási eljárás során kezdeményezte, hogy a településen haladó DN250-es nagynyomású földgázszállító vezeték biztonsági övezetének biztosítása a rendezésterv módosítása során szükséges.
7. **A Sárospatak, belterület 581/1-2 és 582-583 helyrajzi számú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása.** Az ingatlanok jelenleg „Zkk” területfelhasználású övezetben vannak, amit a kérelmező „Üü” területfelhasználására övezetre kér módosítani. A többszabályozás miatt célszerű megvizsgálni egységesen az Üü. területfelhasználására történő módosítást. A terület a névleges árvízszinten részben belül van.
8. **A Sárospatak, Rákóczi u. 10. és 12. sz. alatti ingatlanok övezeti besorolásának módosítása.** Az ingatlanok tulajdonosa szállodát kíván létesíteni, ezért kérte a jelenlegi övezet ún. zárt sorú, 12,5 m építménymagasságú beépítésre alkalmas övezetre történő módosítását. Reálisan a 9,0 m valósítható meg.
9. **A Sárospatak, belterület 1152 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolásának módosítása.** Az ingatlan tulajdonosa kéri, hogy az ingatlan „Ev” védelmi rendeltetésű erdő besorolása kerüljön módosításra „Üü” üdülőházas területfelhasználási övezetre. Az ingatlan teljes egészében a névleges árvízszinten belül van.
10. **Sárospatak, belterület 585-586 helyrajzi számú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása.** Az 585-586 helyrajzi számú ingatlanok az érvényes rendezési terv szerint „Zkk” Közkert övezetbe tartoznak és az önkormányzatnak elővásárlási joga van az ingatlanokra. Taskó Szilárd (3900 Szerencs, Kilián u. 39.) jogi képviselője eljárva Dr. Fülöp Tamás ügyvéd írásban kereste meg Sárospatak Város Önkormányzatát. A Sárospatak, belterület 585. helyrajzi számú ingatlant a tulajdonos 2008. május 28-án 3.000.000 Ft vételáron vásárolta meg beépíthető telekként, aminek beépíthetősége korlátozásra került, így kérte az elővásárlás érvényesítését.
Kérte az önkormányzatot, hogy az ajánlat elfogadásáról, elutasításáról tegyen nyilatkozatot, illetve amennyiben az önkormányzat nem kívánja megvásárolni, úgy kéri az ingatlan beépíthetőségének biztosítását.
A Képviselő-testület a 243/2019. (XI.29.) sz. határozatával döntött, hogy a kérdéses ingatlant nem kívánja megvásárolni, egyúttal felhatalmazta a polgármestert, hogy indítson a településrendezési eszközök módosítására irányuló eljárást az Ingatlanra bejegyzett jogok és terhek törlése érdekében. A határozat alapján a rendezési tervmódosítás során a kérdéses ingatlant, a szomszédos azonos övezetbe tartozó 586 helyrajzi számú ingatlannal együtt célszerű „Lke” Kertvárosi lakóövezetbe átsorolni.
11. **A Sárospatak, belterület 729, 731, 737/3-4 helyrajzi számú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása.** Az ingatlanok jelenleg „Zkp” Közpark övezetbe tartoznak. Célszerű megvizsgálni és lehetővé tenni az ingatlanok „Lke” Kertvárosi lakóövezetre módosítását.

12. **A Weinberg 93 Kft. módosítási igénye.** A Kft. a Sárospatak, külterület 0804/2; 0804/3; 0804/32; 0804/4; 0804/5; 0804/6; 0804/8; 0804/11 helyrajzi számú ingatlanjai 40% o, beépíthetőségű, max.6,0 m építménymagasságú, „Gip” területfelhasználású területek. A Kft. kérését figyelembe véve megvizsgálandó a Gip területfelhasználású terület 45 % beépíthetőségűre és a 14 méter építmény magasságúra történő változtatása. A tömb egységes szabályozása érdekében megvizsgálandó még a 0804/12; 0799/4-5; 0793/ helyrajzi számú ingatlanok területfelhasználása is.
13. **Egyéb tervjavítások.** Olyan apró – részben technikai, jogszabályi - módosítások, amelyek több területen nincsenek összhangban az érvényes rendezési tervvel. (Pl. a Berek, a Szt. Erzsébet u.16., stb.)

Annak érdekében, hogy a rendezési terv módosítása elinduljon, a Képviselő-testületnek döntenie szükséges arról, hogy egyetért a felsorolt célokkal és az Ör. alapján megindítja a teljes eljárást.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a Képviselő-testület a 2019. április ülésén már döntött egyszer a rendezési terv – akkor még részben más tartalmú – módosításáról. A 93/2019. (IV.26.) sz. határozatában foglaltak alapján tervezői árajánlatok beszerzésére hatalmazta fel a polgármestert. Azonban a teljesen új tervek készítésére vonatkozó, rendkívül magas (10 milliós nagyságrendű) tervezői árak mellett a rendezési terv módosítása nem került megindításra. Ennek alapján javaslom a T. Képviselő-testületnek, hogy a 93/2019. (IV.26.) számú határozatát vonja vissza, s - a korábbi, lényegesen kedvezőbb költségekkel járó gyakorlatnak megfelelően - a rendezési terv ún. tervkarbantartás keretében történő módosításról döntsön.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy támogassa a településrendezési terv módosítási céljait, a valamint a rendezési terv módosítási eljárásának megindítását.

Sárospatak, 2019. november 18.

Készítette: Olajos Csaba
városi főépítész

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

.....
dr. Vitányi Eszter
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

...../2019 (.....)

h a t á r o z a t a

Sárospatak településrendezési eszközeit érintő IV. módosítás jóváhagyásáról

1. Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközei tervezett felülvizsgálatával, módosításával a

..... kivételével

egyetért.

2. Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő testülete *a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2017. (VIII. 25.) önkormányzati rendeletében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletében meghatározott szervezeteket partnerének tekinti.*

3. Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a készítési és jóváhagyási eljárásnál a teljes eljárás szabályait alkalmazza.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

4. Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a településrendezési terv módosításának tervkarbantartás formájában történő elkészíttetésére, továbbá a tervkarbantartásra vonatkozó árajánlat - az eredeti rendezési tervet készítő HADAS Építész Kft-től (3530 Miskolc, Hunyadi János u. 103.) történő - beszerzésére.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

5. Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 93/2019. (IV.26.) számú határozatát visszavonja.