

SAJÓLÁD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

565/3, 552/3, 565/49, 565/46, 559-564 hrsz-ú kiemelt fejlesztési területen temető
közszolgáltatás fejlesztési célból szükségessé váló

MÓDOSÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ EIŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez,
a 218/2009. (X.6.) Korm. rendelet 9/A.-9/E. pontja szerinti térségi övezetek
érintettségének meghatározásához



MEGRENDELŐ:

Sajólad Község Önkormányzata
3572, Sajólad, Ady Endre utca 2.

TERVEZŐ:

URU-PLAN BT.
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.
gergely.peter@uruplan.com

MISKOLC, 2020. augusztus

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐSZÓ.....	4
1.1. ELŐZMÉNYEK.....	4
1.2. A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS JOGANYAGOK, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK.....	4
1.3. A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS TÍPUSÁNAK MEGHATÁROZÁSA.....	4
1.4. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS.....	5
1.5. KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS.....	5
1.6. TÉRSÉGI ÖVEZETEK LEHATÁROLÁSÁRA IRÁNYULÓ ELJÁRÁS.....	5
2. A TERÜLET BEMUTATÁSA.....	7
2.1. A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLETEK ISMERTETÉSE.....	7
2.1.1. Elhelyezkedés.....	7
2.1.2. Területfelhasználás.....	8
2.1.3. Ingatlan adatok.....	10
2.1.4. Telek morfológia.....	10
2.2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE.....	12
2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek.....	12
2.2.2. A hatályos szabályozási elemek.....	12
3. A TERVEZETT TEVÉKENYSÉG BEMUTATÁSA.....	14
3.1. A TERVEZETT BERUHÁZÁS CÉLJA.....	14
4. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEK BEMUTATÁSA.....	15
5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	16
5.1. SZAKÁGI FEJEZET.....	16
5.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS.....	16
5.3. MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA.....	16
5.3.1. OTv tv. térszerkezeti terv (2018).....	17
5.3.2. Megyei területrendezési terv.....	19
6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSULÓ RÉSZEINEK BEMUTATÁSA.....	21
6.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS.....	21
6.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS.....	21

1. ELŐSZÓ

1.1. ELŐZMÉNYEK

Sajólád Község Önkormányzat Képviselő-testülete, Sajólád Község településfejlesztési, ennek elemeként temető közszolgáltatási fejlesztési célból a 40/2020. (VII. 05.) sz. határozatában a településrendezési eszközök módosításáról döntött.

Sajólád község 566 hrsz-ú ingatlanán egyházi tulajdonú temető áll, azonban jelenlegi területén újabb temetés már csak korlátozott számban lehetséges, így önkormányzati elhatározás nyomán az önkormányzati tulajdonban lévő 565/3, 552/3, 559, 560, 561 és 562 hrsz-ú jelenleg beépítetlen ingatlanon temető bővítése tervezett, ezt kiszolgáló kerítés és ravatalozó építéssel egybekötve.

Sajólád Község Önkormányzatának településfejlesztési, ezen belül közszolgáltatás fejlesztési célból településrendezési eszközeinek módosítását határozta el. Sajólád Község Önkormányzat képviselő-testületének 40/2020. (VIII.05.) számú határozatában kiemelt fejlesztési területté nyilvánította azt.

1.2. A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS JOGANYAGOK, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK

A tervezési területre Sajólád Község hatályos településfejlesztési dokumentumai és településrendezési eszközei a

- Településfejlesztési Konceptió - 45/2004. (VIII.24.) határozat
- Településszerkezeti Terv - 41/2006. (IX.12.) határozat
- Helyi Építési Szabályzat - 14/2006 (IX.12.) önkormányzati rendelet

vannak érvényben.

Sajólád község alap településrendezési dokumentumai – jóváhagyás óta- 2012-ben és 2016-ban kerületek módosítása, mely jelen területet nem érintette. Sajólád Község Önkormányzatának a tervezési területre vonatkozóan településrendezési szerződésből fakadó kötelezettsége nincs.

1.3. A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS TÍPUSÁNAK MEGHATÁROZÁSA

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos

jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: T.elj. rendelet) 32. § (6) bekezdés c) pont alapján „a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”

Sajólád község Önkormányzat Képviselő-testülete a módosítás tárgyát képző területeken a tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében az ingatlan-nyilvántartás szerint 565/3, 552/3, 565/49, 565/46, 559-564 helyrajzi számon nyilvántartott földrészleteket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította 40/2020. (VIII. 05.) számú határozatában.

A T.elj. rendelt 36. § (6) c) pontban rögzítettek szerint a településrendezési eszközök módosítási folyamata során – a határozat megalkotását követően – a tárgyalásos eljárási mód alkalmazható.

1.4. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

A tárgyalásos eljárás lefolytatásához előkészítést partnerségi egyeztetési dokumentációt az önkormányzat a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (VI. 30.) Ör. rendelet, a T.elj rendelet 29/A.§, valamint a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 165. § alapján partnerségi véleményezésre bocsátja.

1.5. KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS

A településrendezési eszközök módosításával összefüggésben történik meg az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárás lefolytatása.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet a megkeresendő környezet védelméért felelős szervek között megkülönbözteti az eseti döntésre vonatkozóan kötelezően bevonandó és az érintettség esetén résztvevő környezet védelméért felelős államigazgatási szerveket. Az önkormányzat álláspontja szerint az összes szerv bevonásra kerül.

1.6. TÉRSÉGI ÖVEZETEK LEHATÁROLÁSÁRA IRÁNYULÓ ELJÁRÁS

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) sz. Korm. rendelet 9/C.§ (2) bekezdése alapján:

„A településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén a települési önkormányzat a térségi övezet lehatárolására vonatkozó előzetes adatszolgáltatás érdekében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §-ában meghatározott előzetes tájékoztatási szakasz keretében keresi meg az államigazgatási szervet.”

A jogszabályban foglaltak alapján minden módosítási eljárás során le kell folytatni a térségi övezetek lehatárolására vonatkozó eljárást.

A térségi övezetek pontos lehatárolása céljából Sajólád Község Önkormányzata a jogszabályban foglaltaknak eleget téve, megkereste az illetékes szerveket.

2. A TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1. A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLETEK ISMERTETÉSE

2.1.1. Elhelyezkedés

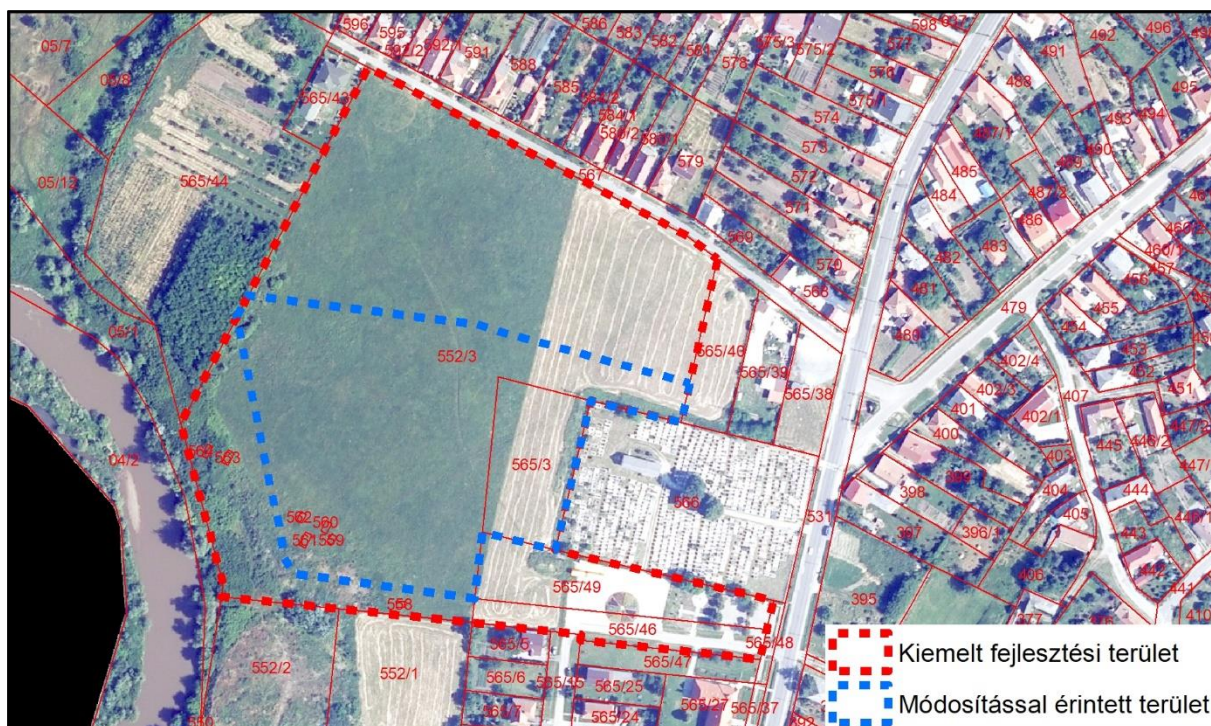
Sajólád Község Önkormányzata Képviselő-testülete kiemelet fejlesztési területté nyilvánította 565/3, 552/3, 565/49, 565/46, 559-564 hrsz-ú földrészletek, illetve az ezen földrészletekből telekalakítási eljárások jogerős befejezését követően kialakított ingatlanok igénybevételével első sorban temető terület céljára történő településrendezési terv módosítási eljárás elfolytatását határozza el.



A kiemelt fejlesztési terület elhelyezkedése Sajólád területén belül Forrás: Lechner Nonprofit Kft.

A konkrét módosítással érintett területek a jelenlegi temetőtől nyugat, északnyugati irányban elhelyezkedő 565/3, 552/3, 559, 560, 561 és 562 hrsz-ú ingatlanok.

Módosítással érintett területek Sajólád község betelepítésének nyugati szegletében elhelyezkedő beépítetlen területek, melyek a meglévő temető területéhez kapcsolódnak, a jövőben azzal szerves egységet alkotnak.

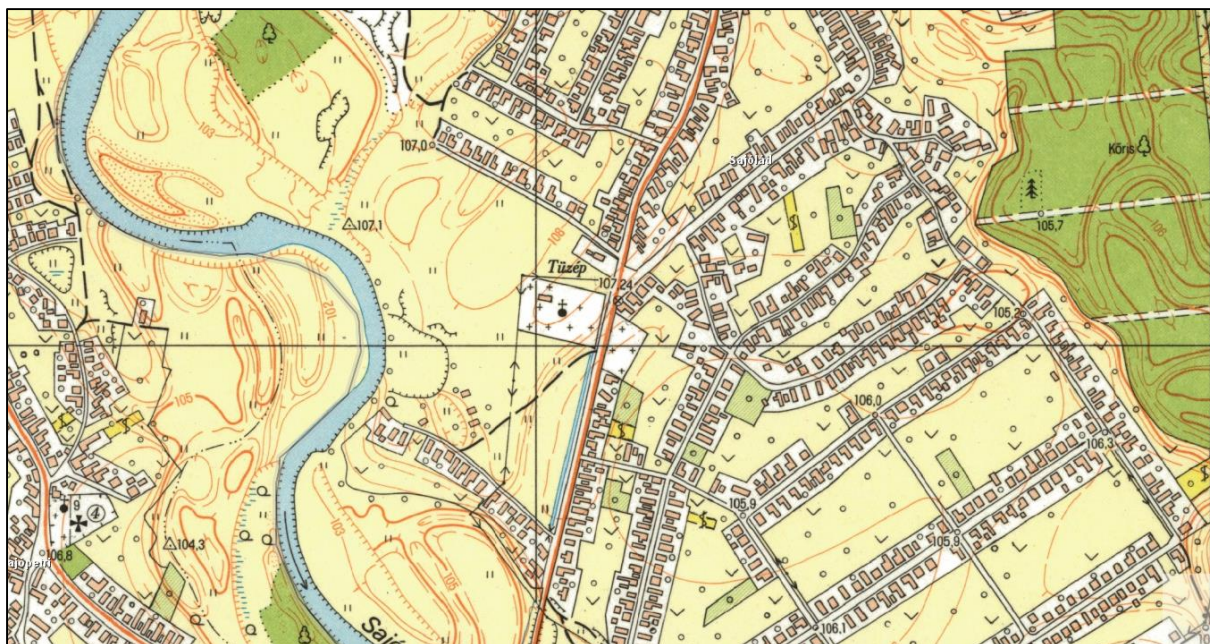


A módosítással érintett ingatlanok elhelyezkedése Forrás: Lechner Nonprofit Kft.

2.1.2. Területfelhasználás

A fejlesztéssel érintett terület ipari gazdasági-, védelmi rendeltetésű erdő-, és közlekedési célú közterületbe sorolt. Művelési ágat tekintve a 552/3 hrsz-ú gyp (legelő) területtől eltekintve művelés alól kivett területek.

Természetbeni állapotot tekintve beépítetlen, lágyszárú növényzettel fedett terület, mely részben mezőgazdasági gyp gazdálkodás alatt áll.



A módosítással érintett terület a topográfiai térképen Forrás: MEPAR (mepar.hu)



A módosítással érintett terület GoogleMaps látképe Forrás: google.com/maps

2.1.3. Ingatlan adatok

A módosítással érintett ingatlanok földhivatalai alapadatai az alábbiak.

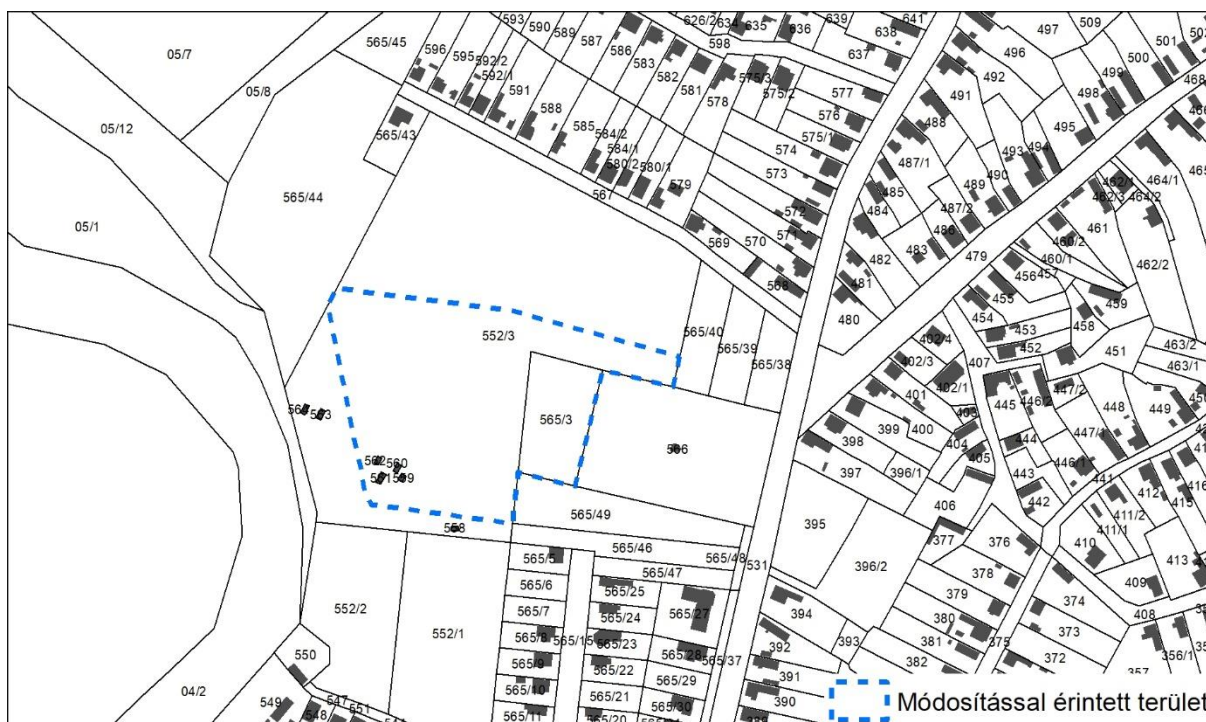
Helyrajzi szám	Tulajdon	Művelési ág	Kivett	Terület (m ²)
565/3	Önkormányzatok területe	Kivett	Beépítetlen terület	3684
552/3	Önkormányzatok területe	Gyep (legelő)	-	47367
559	Önkormányzatok területe	Kivett	Épület	16
560	Önkormányzatok területe	Kivett	Épület	21
561	Önkormányzatok területe	Kivett	Épület	27
562	Önkormányzatok területe	Kivett	Épület	16

Módosítással érintett ingatlanok földhivatali alapadatai

2.1.4. Telek morfológia

Az ingatlan-nyilvántartási alapadatok alapján a területre jellemző telekmorfológiában tervezett, téglalap alaprajzú, beépítetlen területre jellemző 0,4-4,7 ha között változó ingatlanok, melyek a környezetében található ingatlanokkal közel azonos.

Az 552/m hrsz földrészleten belül 4 db kisebb épületként megjelölt ingatlan található, melyek mérete 16-27 m² között változik. Nevükkel ellentétben a telkek beépítetlenek, azokon épület, építmény nem található.



A telekstruktúra Forrás: Földhivatali alaptérkép

2.2 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE

2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek

Sajólád Község Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 72/2004. (XII.07.) sz. alaphatározat, a 82/2012. (XII. 17.) és a 41/2016. (VIII.02.) önkormányzati határozattal került módosításra.

A módosítással érintett ingatlanok a hatályos településszerkezeti terv besorolása alapján ipari gazdasági terület (Gip), védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) és közúti közlekedési terület (Köu).

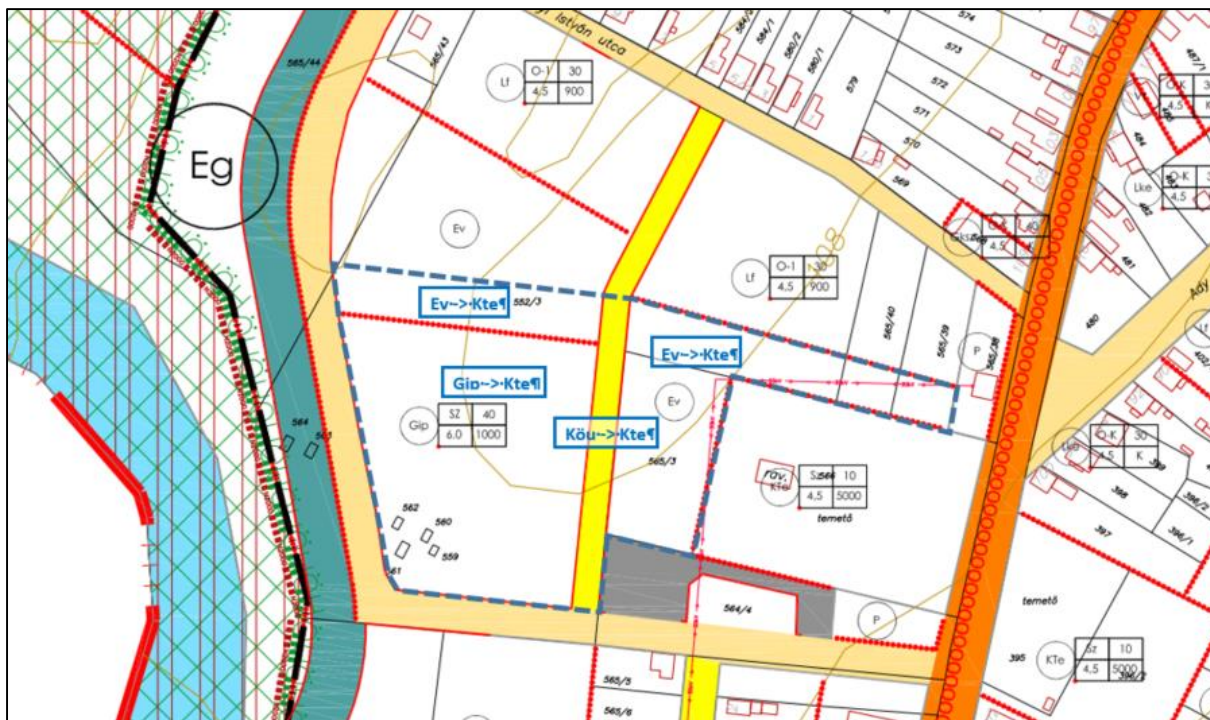
A módosítással érintett területtől északra védelmi rendeltetésű erdőterületek (Ev) és falusias lakóterületek (Lf), keletre különleges temető terület (KTe), délre közlekedési terület (Köu), falusias lakóterület (Lf) és védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev), míg nyugatra szintén közlekedési terület (Köu), illetve vízgazdálkodási terület-töltés (VTo) határolja.



Sajólád hatályos településszerkezeti tervének digitalizált állománya a kiemelt fejlesztési terület vonatkozásában

2.2.2. A hatályos szabályozási elemek

Sajólád Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2012. (XII. 18.) és 11/2016. (VIII.3.) önkormányzati rendelettel módosított 14/2006 (IX.12.) alaprendelet (továbbiakban: HÉSZ) alapján az alábbi szabályozási tervlap vonatkozik.



Sajólád hatályos szabályozási tervlapjának kivonata a módosítási szándék ábrázolásával

A módosítani kívánt övezetek a következők:

- Gip (40%, 6,0 m, 1000 m²) > Kb-Te
- Köu > Kb-Te
- Ev > Kb-Te

3. A TERVEZETT TEVÉKENYSÉG BEMUTATÁSA

3.1. A TERVEZETT BERUHÁZÁS CÉLJA

A tervezett módosítás célja a közeljövőben betelő 566 hrsz-ú temető bővítése, a jelenleg beépítetlen önkormányzati tulajdonban álló 565/3, 552/3, 559, 560, 561 és 562 hrsz-ú ingatlanok igénybevétele. Jelen módosítást követő beruházás keretében a település önkormányzata az adott terület, temető funkciójú használatával egybefüggő kerítés és ravatalozó építést tervez.

A településrendezési eszközök módosítása során ipari gazdasági-, védelmi erdő- illetve közlekedési célú közterület kerül átsorolásra különleges beépítésre nem szánt temető területté.

4. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEK BEMUTATÁSA

Jelen módosítás esetén nem kerültek egyéb alternatívák vizsgálatra.

5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

5.1. SZAKÁGI FEJEZET

A módosítás nagyságrendje önálló fejezet kidolgozását nem indokolja.

5.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § rögzíti a településfejlesztés és a településrendezés céljait és alapvető követelményeit.

A (2) bekezdés tételesen felsorolja azokat a szempontokat melyeket figyelembe kell venni a településfejlesztés és a településrendezés során.

A (3) bekezdés b) pont alapján:

„b) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,”

Jelen módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, ezért a biológiai aktivitás érték számítás készítése nem szükséges.

5.3. MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A módosítás következtében viszonylag kis területet érintő településszerkezeti változás következik be. Nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, az eddig ugyan kijelölt, de funkciójában meg nem jelenő ipari gazdasági, védelmi erdő és közlekedési célú közterület kerül különleges beépítésre nem szánt temető területbe sorolásra. Ezért jelenleg csak annak a megvizsgálása szükséges, nem ellentétes-e a hatályos településrendezési terv a magasabb szintű területrendezési tervekkel.

Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT)
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat Elnöke 4/2020. (V.29.) rendeletével elfogadta Borsod-Abaúj-Zemplén Megye új területrendezési tervét.

5.3.1 OTrT tv. térszerkezeti terv (2018)

Az OTrT tv. Sajólád község település közigazgatási területét négy kategóriába sorolja.

- mezőgazdasági térség
- erdőgazdálkodási térség
- vízgazdálkodási térség
- települési térség

A módosítással érintett területeket az OTRT. teljes egészében települési térség kategóriába sorolja.

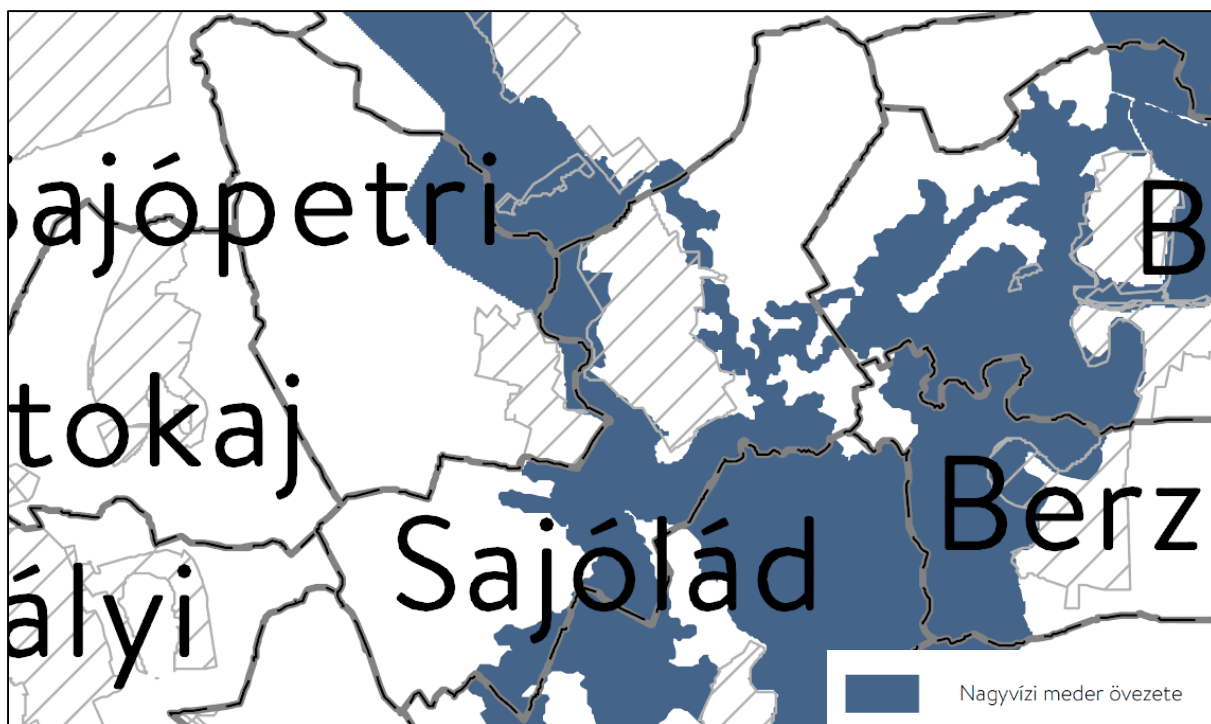


Az OTRT. tv. 11. § d) pont alapján: „a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

A módosítással érintett területek az OTrT 19. § (1) bekezdésben meghatározott országos övezetekkel nem érintettek.

Az OTRT. 19. § (4) bekezdésével összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: Miniszteri rendelet) szerinti országos övezetek a tervezési területet az alábbiak szerint érintik:

- A Miniszteri rendelet 5. melléklete alapján nagyvízi meder terület övezetével érintett.



Az országos vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályokat a Miniszteri rendelet 6. § szakasz tartalmazza:

- „6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.
(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.”

A tárgyi módosítás témájára vonatkozóan nincs kizáró ok, így a településrendezési terv jelen módosítása az OTRT tv.-ben foglaltakkal összhangban van!

A térségi övezetek lehatárolása

Az OTRT 22. § alapján a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni. A mérlegelésnél az e törvényben meghatározott szerkezeti terveket kell elsősorban figyelembe venni.

Az OTRT 23. § (2) alapján a településrendezési eszközök készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – illetékes államigazgatási szervek egyetértése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervnek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTrT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési eszköz készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.

5.3.2. Megyei területrendezési terv

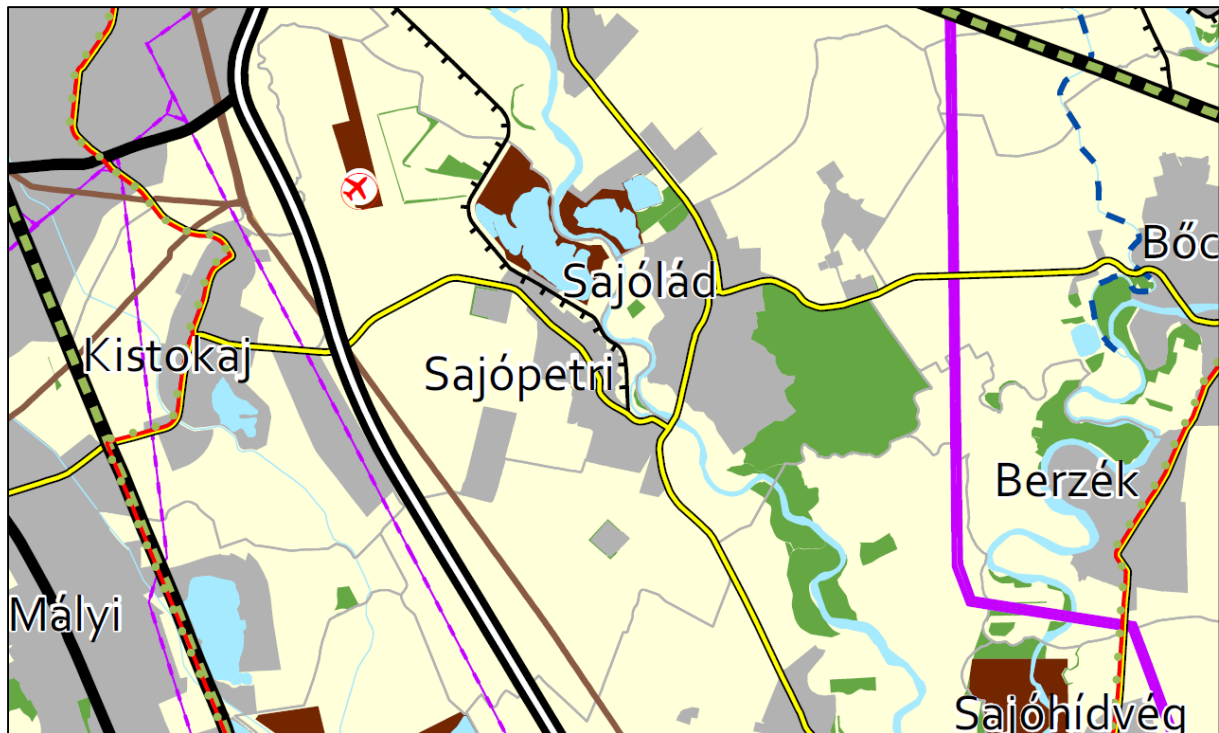
A megyei területrendezési terv meghatározza a megye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve természeti erőforrások védelmére, és fenntartható használatára.

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat Közgyűlésének hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közgyűlés Elnöke jóváhagyta 4/2020. (V. 29.) önkormányzati rendeletével Borsod-Abaúj-Zemplén megye jelenleg hatályos Területrendezési tervét (továbbiakban: BAZMTrT).

Az BAZMTrT. 1. melléklete a térségi szerkezeti tervet bemutató tervlap Sajólád esetében

- térségi területfelhasználási kategóriák vonatkozásában
 - erdőgazdálkodási térséget,
 - mezőgazdasági térséget,
 - vízgazdálkodási térséget
 - települési térséget, és
 - sajátos területfelhasználású térséget

állapít meg.



A hatályos BAZMTrT a módosítási szándékkal érintett területet települési térség kategóriába sorolja.

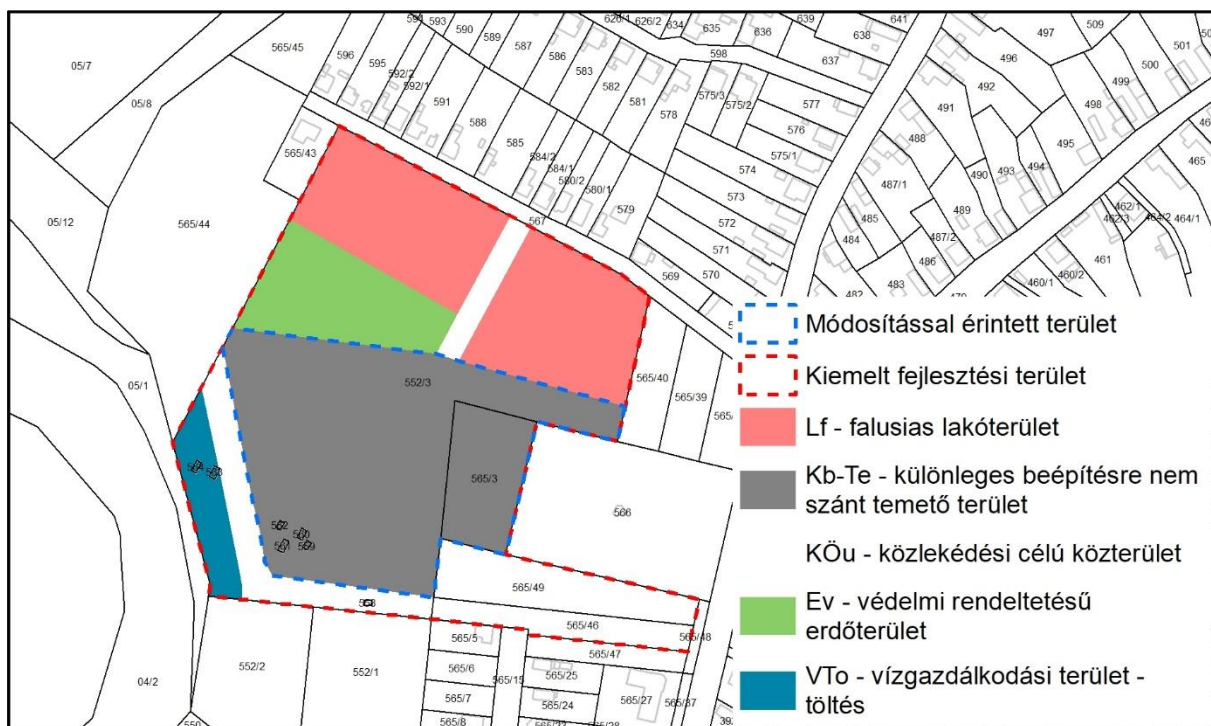
A hatályos BAZMTrT több övezete is érinti a módosítási helyszínt (nagyvízi meder-, ásványi nyersanyagvagyon- , kiemelt jelentőségű gazdasági övezet) azonban, a tárgyi módosítás témájára vonatkozóan nincs kizáró ok, így a településrendezési terv jelen módosítása a hatályos és tervezett BAZMTrT-ben foglaltakkal összhangban van!

Jelen módosítás a területrendezési tervekben foglaltakkal nem ellentétes!

6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSULÓ RÉSZÉNEK BEMUTATÁSA

6.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

A módosítással érintett ingatlanok Kb-Te-jelű övezetbe való átsorolása a településszerkezeti tervlap módosítását indokolja.



Tervezett településszerkezeti terv

6.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

A módosítással érintett ingatlanok Kb-Te-jelű övezetbe való átsorolása – a módosuló településszerkezeti tervlappal összhangban – a helyi építési szabályzat szabályozási tervlapjának módosítását indokolja.

A helyi építési szabályzatban a különleges beépítésre nem szánt területek között nem szerepel temető ezért a szabályozás kiegészítése szükséges.