SAJÓBÁBONY VÁROS

Településrendezési Eszközeinek
2022 évi M-2 jelű módosítása

A 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 42/A.§. szerinti állami főépítészi eljárás

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓJA

MEGBÍZÓ:
Sajóbábony Város Önkormányzata
3792 Sajóbábony, Bocskai István u. 2.

TERVEZŐ:
Borsodi Tervező Kft.
Hojdák Péter ügyvezető
3535 Miskolc, János u. 46.

Miskolc, 2022. június hó

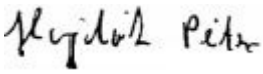
ALÁÍRÓLAP

SAJÓBÁBONY VÁROS

Településrendezési Eszközeinek
2022 évi M-2 jelű módosítása

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓJA

Felelős tervező:



…….
Településtervezés:
Hojdák Péter
okl.településmérnök
TT 05-0494

A Megbízó képviselője:

…….
Dr. Szilva István
Polgármester

Miskolc, 2022. június hó

TERVEZŐI NYILATKOZAT

SAJÓBÁBONY VÁROS

Településrendezési Eszközeinek
2022 évi M-2 jelű módosítása

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓJA

Tervező adatai:

Név:	**HOJDÁK PÉTER**
Lakcím:	3535 Miskolc, János u. 46. sz
Kamarai névjegyzék száma:	05-0494
Településtervezői jog. sz.:	TT-05-0494
Szakképesítése:	okl. településmérnök

Megbízó adatai:

Név:	SAJÓBÁBONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Cím:	3792 Sajóbábony, Bocskai István u. 2.

A módosítással érintett területek:

A 064/1 és 065 hrsz. ingatlanok területe

Alulírott kijelentem, hogy a tervezést a tervező és szakértő mérnökök kamarájáról rendelkező 1996. évi LVIII. törvény, illetve az azt módosító 1997. évi LXIV. törvényben foglaltak szerint tevékenységi körömön belül végeztem.

Hojdák Péter

……
Hojdák Péter
településtervező

Miskolc, 2022. június hó

TARTALOMJEGYZÉK

SAJÓBÁBONY VÁROS

Településrendezési Eszközeinek
2022 évi M-2 jelű módosítása

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓJA

CÍMLAP
ALÁÍRÓLAP
TERVEZŐI NYILATKOZATOK
TARTALOMJEGYZÉK

1. **Határozattal jóváhagyandó munkarészek**

   1.1 Településszerkezeti Tervet (TszT) módosító határozati javaslat

2. **Rendelettel jóváhagyandó munkarészek**

   2.1 Sajóbábony Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) módosító rendelettervezet

3. **Alátámasztó munkarészek:**

   3.1 Településtervező műszaki leírás

   3.2 Fotódokumentáció

   3.3 Terviratok

Miskolc, 2022. június hó

1.Határozattal jóváhagyandó munkarészek

1.1 Településszerkezeti Tervet (TszT) módosító határozati javaslat

<u>Határozati javaslat</u>

Sajóbábony Város Önkormányzat Képviselőtestülete… /2022. (…..) számú határozata a Településszerkezeti Terve 2022 évi M-1 jelű módosításáról, továbbá a kapcsolódó feladatokról:

Sajóbábony Város Önkormányzat Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (1)-(3) bekezdés és a 10.§ (1) bekezdés alapján a Településszerkezeti Tervet az alábbiak szerint módosítja:

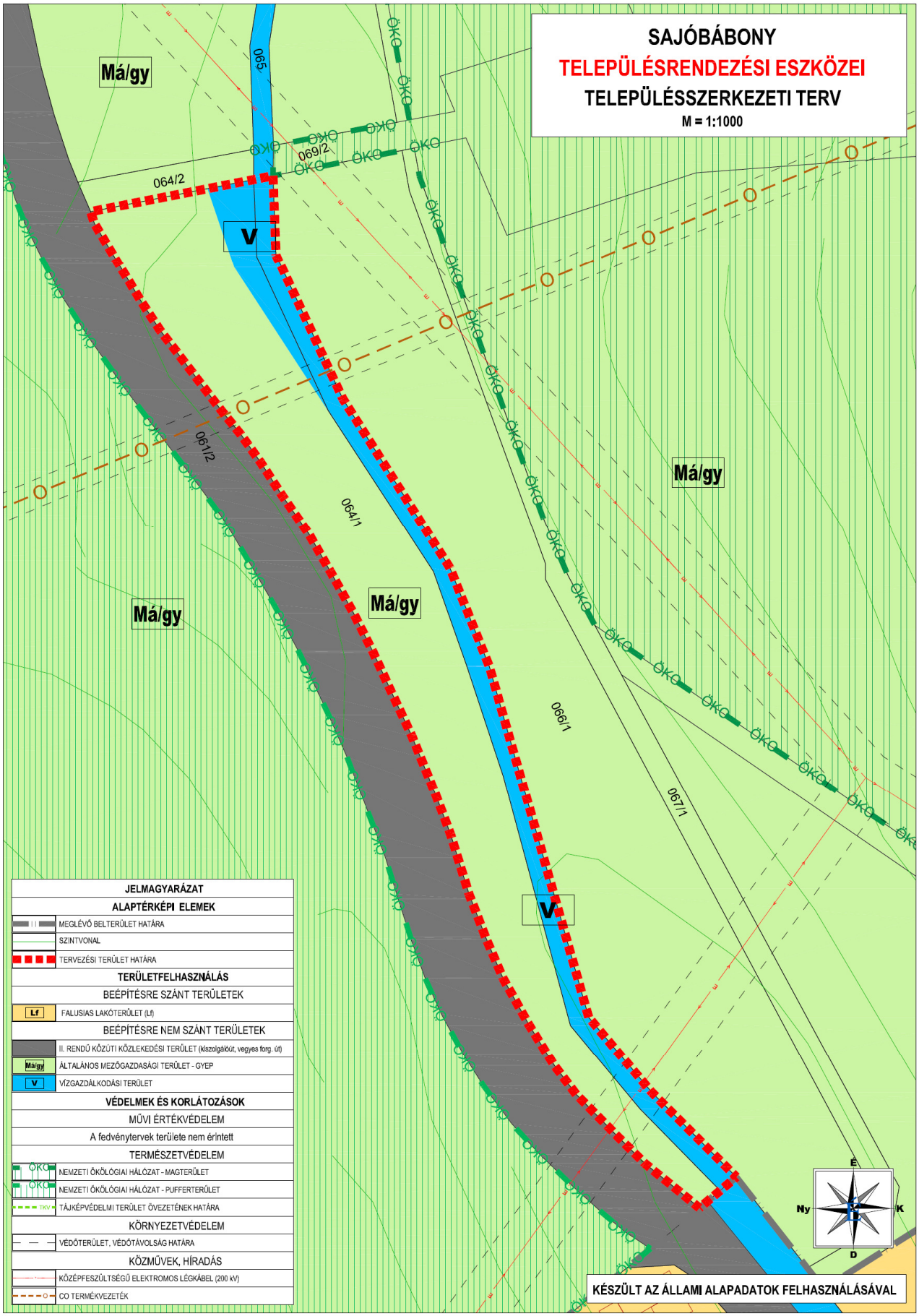
1. Kéked község Településszerkezeti Tervének módosítását a jelen határozat 1. sz. melléklete szerint jóváhagyja.

   Rajzszám: TSZT/2022-1/M-1 (fedvényterv és jelmagyarázat)
2. A 064/1 és 065 hrsz. ingatlanok telekhatára módosításra kerül a geodéziailag bemért állapotnak megfelelően, a Vargaszögi-patak rekonstrukciójának végrehajthatósága érdekében.
3. Szerkezeti jelentőségű elemek módosítására nem kerül sor.
4. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a biológiai aktivitásérték kompenzációjára nincs szükség.
5. A Településszerkezeti Terv módosítással nem érintett részei hatályban maradnak.
6. A jóváhagyott Településszerkezeti Terv Leírása nem változik.
7. A településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során megállapított Településszerkezeti Tervben és az elválaszthatatlan részét képező Településszerkezeti Terv Leírásában foglaltakat együttesen kell alkalmazni.

<u>Felelős:</u> Polgármester

<u>Határidő</u>: Folyamatosan

1. sz. melléklet a …/2022. (…) KT. határozathoz



TSZT/2022-2/M-1

2.Rendelettel jóváhagyandó munkarészek

2.1. Sajóbábony Város Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) módosító rendelettervezet

SAJÓBÁBONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

...../…... (….....) önkormányzati rendelete

Sajóbábony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló

22/2005. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Sajóbábony Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A §. (2) és (3) a) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda
- A partnerségi rendeletben szereplő partnerek

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §.

(1) A Sajóbábony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2008. (V.20) önkormányzati rendelet mellékletét képező Szabályozási terv módosul a jelen rendelet 1. számú melléklete szerint.

2. §.

(1) A HÉSZ 1. sz. mellékletét képezi a „**SZT/2022-2/M-1**” jelű szabályozási tervet módosító fedvényterv és jelmagyarázat.

(2) A Szabályozási Tervben a módosítással nem érintett területrészek szabályozása változatlanul érvényben marad.

2. §.

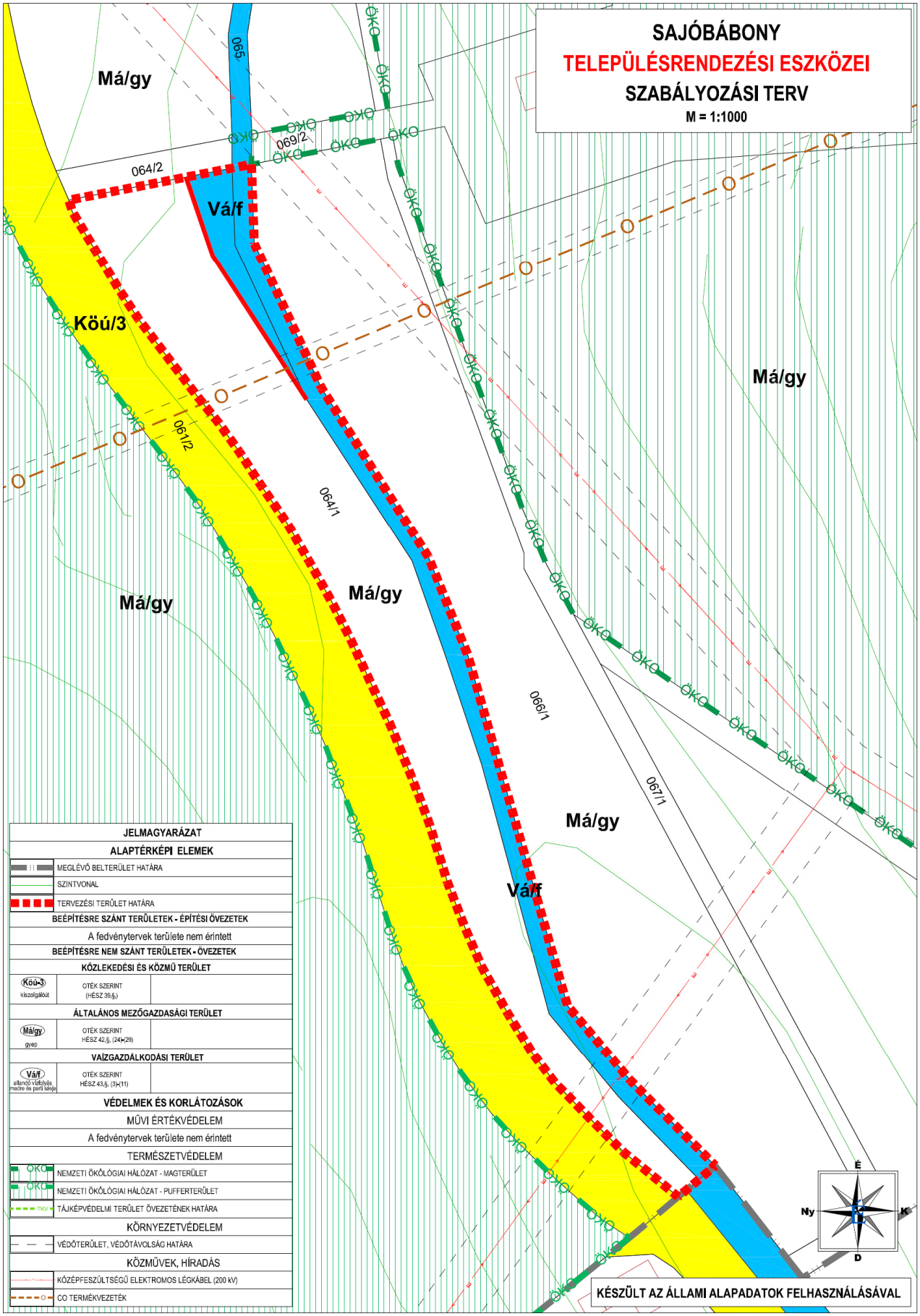
(1) Ez a rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

(2) A jóváhagyás után a Szabályozási Tervet a módosításokkal egységes szerkezetbe kell foglalni.

Sajóbábony, 2022. ……..….

……..	**……..**
jegyző	**polgármester**

1. sz. melléklet a …/2022 (……) rendelethez



SZT/2022-2/M-1

3.Alátámasztó munkarészek

3.1 Településtervező műszaki leírás

Előzmények

Sajóbábony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **106/2022. (V.31.) sz. határozatával** döntött arról, hogy módosítja az hatályban lévő Településrendezési Eszközeit a 064/1 és 065 hrsz. ingatlanok részterületének vonatkozásában.

A **módosítási szándék célja** a 064/1 és 065 hrsz. ingatlanok közötti övezeti határ korrekciója a bemért állapotnak megfelelően, a Vargaszögi-patak mederrekonstrukciójának végrehajthatósága érdekében.

Az 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 6/A. § (3) bekezdés szerinti települési főépítészi közreműködési feladatok ellátására Újvári Andort, a dokumentáció elkészítésével a Borsodi Tervező Kft.-t, Hojdák Péter településtervezőt bízta meg.

Az egyeztetési és jóváhagyási eljárás 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 R.) 42/A. §. szerinti **állami főépítészi eljárás** szerint kerül lefolytatásra.

A R. 24. szakasz A településrendezési eszközök készítése, módosítása egyeztetésének és elfogadásának szabályaira vonatkozó 32. § (6a) bekezdése alapján a településrendezési eszköz egyeztetése történhet tárgyalásos állami főépítészi eljárás szerint, ha:

„(6a) A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítészi eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik,

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

*ca) **szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása**, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,*

cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik..”

Jelen dokumentáció a **környezeti értékelés szükségességével kapcsolatos véleménykérési**, továbbá **a partnerségi egyeztetés** lefolytatásához készült.

Előzetes tájékoztatási szakasz és adatkérés eljárás lefolytatására nem került sor.

A tervezési terület a 2005 évben jóváhagyott Településrendezési Terv módosításaként kerül jóváhagyásra, ezért a dokumentációt a 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 45. § (2) a) pontjának lehetőségével élve az **OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos** tartalmi követelményének és jelmagyarázatának alkalmazásával készítjük.

A tervezési munka alapjául szolgáló alaptérkép a **Lechner Tudásközpont által 2021 márciusában átadott digitális alaptérkép** felhasználásával készül.

Jelen módosítás nem minősül teljes felülvizsgálatnak.

Sajóbábony Város rendelkezik a teljes közigazgatási területére vonatkozó, OTÉK szerint készült hatályos Településszerkezeti Tervvel, Helyi Építési Szabályzatokkal és Szabályozási Tervekkel. A terveket a Régió Kft., Klein György vezető településtervező készítette A jóváhagyás óta több alkalommal kerültek a tervek módosításra a felmerült helyi igények szerint.

A városban jelenleg az alábbi településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Településszerkezeti Terv: 181/2005. (XI. 25.) határozat
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv: 22/2005. (XI.30.) rendelet

Figyelembe véve a kijelölt módosítási területet a Településrendezési eszközök módosítása a Településszerkezeti tervet és a Szabályozási Tervet is érinti.

A tervmódosítással kapcsolatosan a Településszerkezeti Terv Leírása nem módosul.

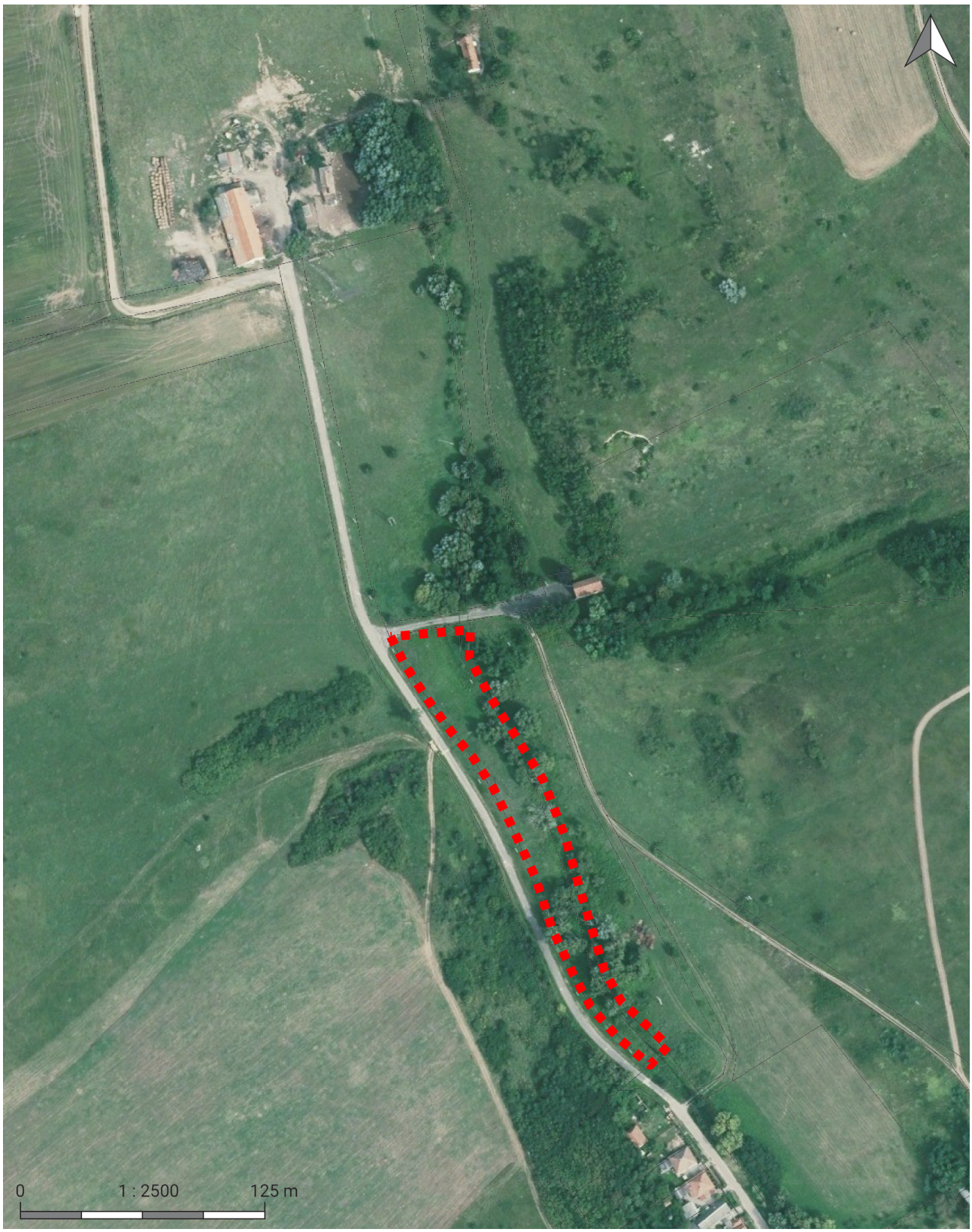
A Helyi Építési Szabályzat módosítására módosító rendelet készül, mely a szabályzat mellékletét képező Szabályozási tervlapot érinti, továbbá egyes mellékletei és függelékei aktualizáslára kerülnek.

A tervezési feladat helyszíne

A Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításának helyszíne:

A 064/1 és 065 hrsz. ingatlanok területe

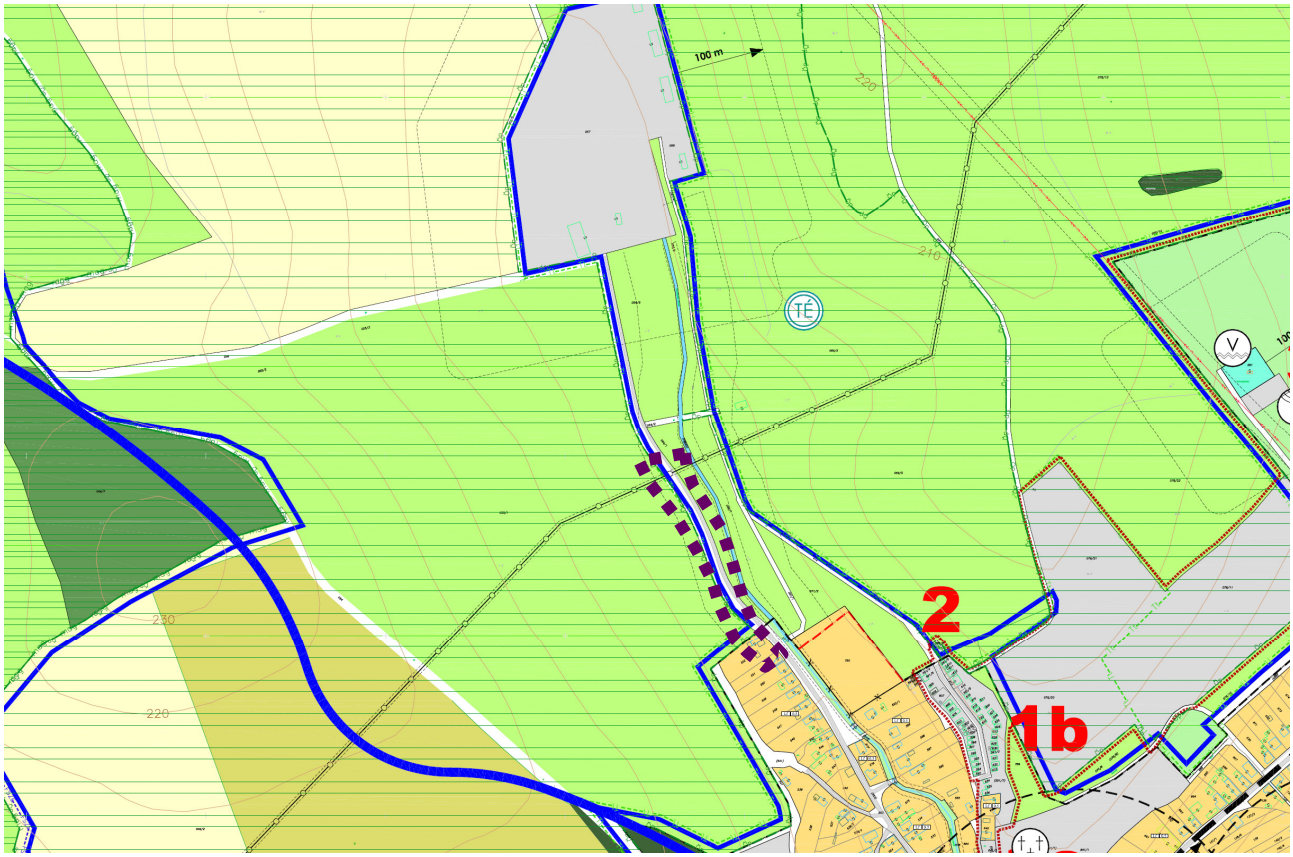
A tervezési terület lehatárolása alaptérképen

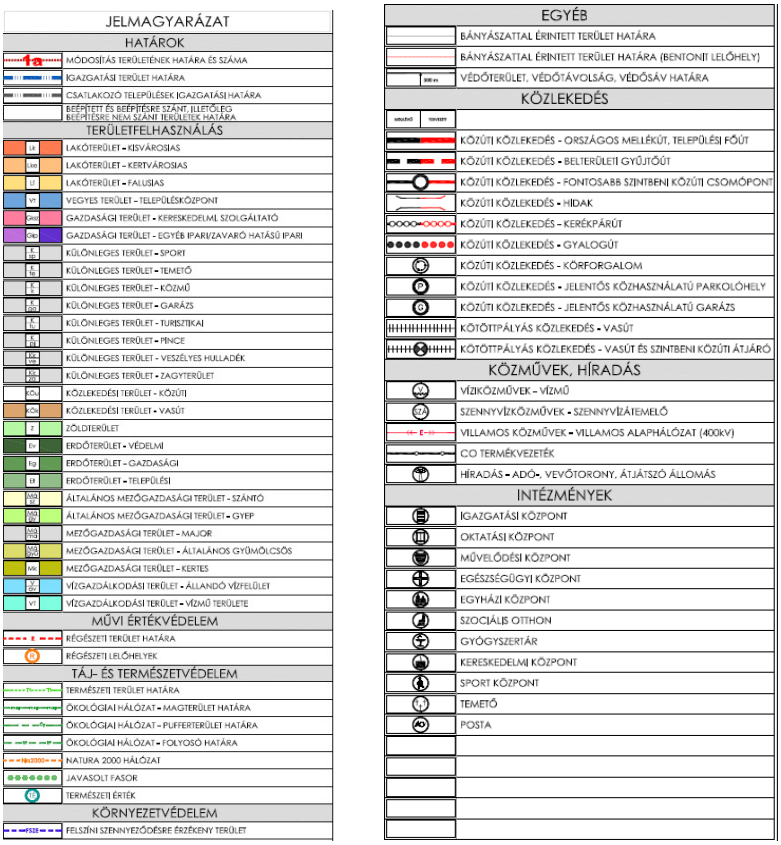


A tervezési terület légifotón

A hatályos Településrendezési Eszközök bemutatása

A 181/2005. (XI. 25.) határozattal elfogadott, 2017-ben újraszerkesztett <u>településszerkezeti terv</u> – kivonat



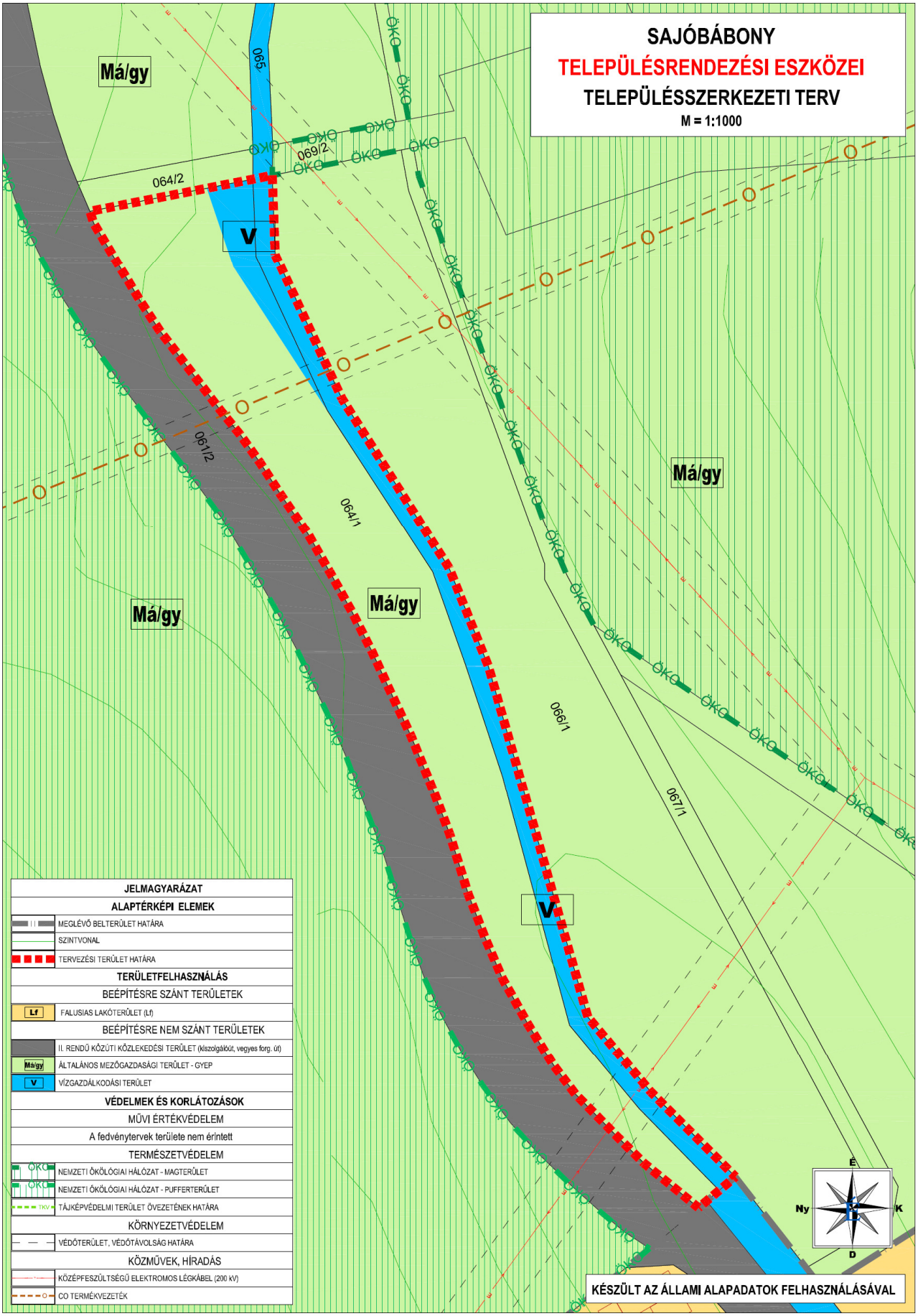


JELMAGYARÁZAT	
HATÁROK	
1a	MÓDOSÍTÁS TERÜLETÉNEK HATÁRA ÉS SZÁMA
	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	CSATLAKOZÓ TELEPÜLÉSEK IGAZGATÁSI HATÁRA
	BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT, ILLETŐLEG BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK HATÁRA
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	
LK	LAKÓTERÜLET - KISVÁROSIAS
LKV	LAKÓTERÜLET - KERTVÁROSIAS
LF	LAKÓTERÜLET - FALUSIAS
VT	VEGYES TERÜLET - TELEPÜLÉSKÖZPONT
GKR	GAZDASÁGI TERÜLET - KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ
GIP	GAZDASÁGI TERÜLET - EGYÉB IPARI/ZAVARÓ HATÁSÚ IPARI
K-Sp	KÜLÖNLEGES TERÜLET - SPORT
K-Te	KÜLÖNLEGES TERÜLET - TEMETŐ
K-K	KÜLÖNLEGES TERÜLET - KÖZMŰ
K-Gk	KÜLÖNLEGES TERÜLET - GARÁZS
K-Tu	KÜLÖNLEGES TERÜLET - TURISZTIKAI
K-Pi	KÜLÖNLEGES TERÜLET - PINCE
K-Hu	KÜLÖNLEGES TERÜLET - VESZÉLYES HULLADÉK
K-Szh	KÜLÖNLEGES TERÜLET - ZAGYTERÜLET
KÖu	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - KÖZÚTI
KÖv	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - VASÚT
Z	ZÖLDTERÜLET
Erv	ERDŐTERÜLET - VÉDELMI
Erg	ERDŐTERÜLET - GAZDASÁGI
Ert	ERDŐTERÜLET - TELEPÜLÉSI
MÁ-Szt	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - SZÁNTÓ
MÁ-Gy	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - GYEP
MK-Maj	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - MAJOR
MÁ-Gy/Gy	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - ÁLTALÁNOS GYÜMÖLCSÖS
MK	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - KERTES
VÁ-Ve	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - ÁLLANDÓ VÍZFELÜLET
VT	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - VÍZMŰ TERÜLETE
MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM	
É	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
É	RÉGÉSZETI LELŐHELYEK
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
Tt	TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
ÖT	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET HATÁRA
ÖP	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET HATÁRA
ÖF	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - FOLYOSÓ HATÁRA
Nk2000	NATURA 2000 HÁLÓZAT
	JAVASOLT FASOR
É	TERMÉSZETI ÉRTÉK
KÖRNYEZETVÉDELEM	
FSZE	FELSZÍNI SZENNYEZŐDÉSRE ÉRZÉKENY TERÜLET

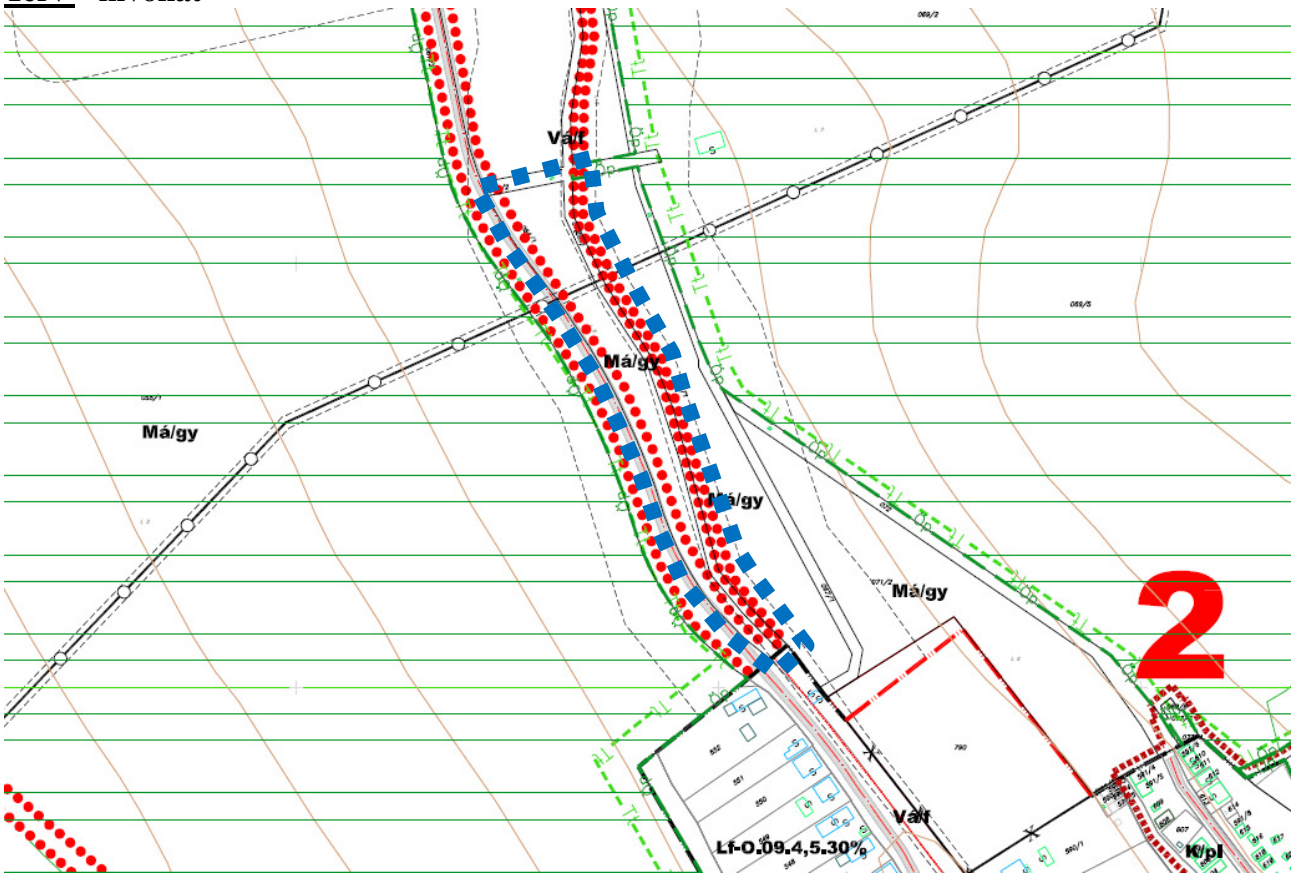
EGYÉB	
	BÁNYÁSZATTAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
	BÁNYÁSZATTAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA (BENTONIT LELŐHELY)
300 m	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐTÁVOLSÁG, VÉDŐSÁV HATÁRA
KÖZLEKEDÉS	
MEGLÉVŐ / TERVEZETT	
	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS - ORSZÁGOS MELLÉKÚT, TELEPÜLÉSI FŐÚT
	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS - BELTERÜLETI GYŰJTŐÚT
	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS - FONTOSABB SZINTBENI KÖZÚTI CSOMÓPONT
	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS - HÍDAK
	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS - KERÉKPÁRÚT
	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS - GYALOGÚT
	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS - KÖRFORGALOM
P	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS - JELENTŐS KÖZHASZNÁLATÚ PARKOLÓHELY
G	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS - JELENTŐS KÖZHASZNÁLATÚ GARÁZS
	KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS - VASÚT
	KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS - VASÚT ÉS SZINTBENI KÖZÚTI ÁTJÁRÓ
KÖZMŰVEK, HÍRADÁS	
VÍZ	VÍZIKÖZMŰVEK - VÍZMŰ
SZA	SZENNYVÍZKÖZMŰVEK - SZENNYVÍZÁTEMELŐ
E	VILLAMOS KÖZMŰVEK - VILLAMOS ALAPHÁLÓZAT (400kV)
	CO TERMÉKVEZETÉK
	HÍRADÁS - ADÓ-, VEVŐTORONY, ÁTJÁTSZÓ ÁLLOMÁS
INTÉZMÉNYEK	
	IGAZGATÁSI KÖZPONT
	OKTATÁSI KÖZPONT
	MŰVELŐDÉSI KÖZPONT
	EGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT
	EGYHÁZI KÖZPONT
	SZOCIÁLIS OTTHON
	GYÓGYSZERTÁR
	KERESKEDELMI KÖZPONT
	SPORT KÖZPONT
	TEMETŐ
	POSTA

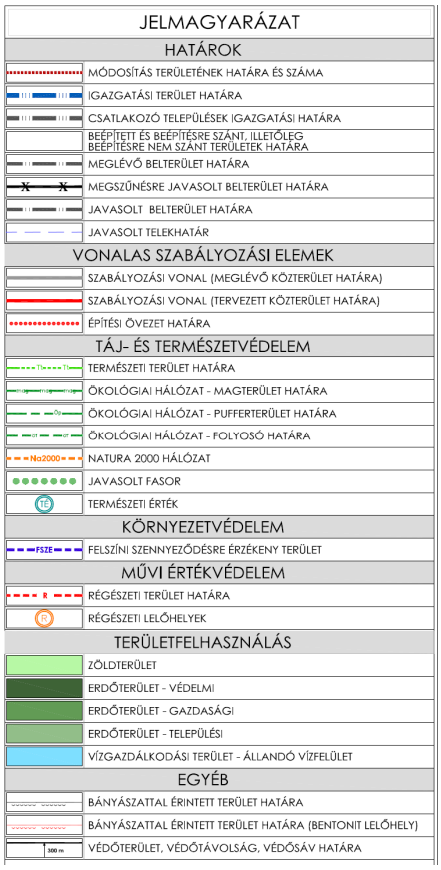
A hatályos településszerkezeti terv jelmagyarázata

A 181/2005. (XI. 25.)határozattal elfogadott <u>településszerkezeti terv módosítása</u>



A 22/2005. (XI.30.) rendelettel elfogadott, 2017-ben újraszerkesztett <u>hatályos Szabályozási Terv</u> – kivonat





JELMAGYARÁZAT

HATÁROK

- MÓDOSÍTÁS TERÜLETÉNEK HATÁRA ÉS SZÁMA
- IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
- CSATLAKOZÓ TELEPÜLÉSEK IGAZGATÁSI HATÁRA
- BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT, ILLETŐLEG BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK HATÁRA
- MEGLÉVŐ BELTERÜLET HATÁRA
- MEGSZŰNÉSRE JAVASOLT BELTERÜLET HATÁRA
- JAVASOLT BELTERÜLET HATÁRA
- JAVASOLT TELEKHATÁR

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- SZABÁLYOZÁSI VONAL (MEGLÉVŐ KÖZTERÜLET HATÁRA)
- SZABÁLYOZÁSI VONAL (TERVEZETT KÖZTERÜLET HATÁRA)
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET HATÁRA
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET HATÁRA
- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - FOLYOSÓ HATÁRA
- Na2000 NATURA 2000 HÁLÓZAT
- JAVASOLT FASOR
- TÉ TERMÉSZETI ÉRTÉK

KÖRNYEZETVÉDELEM

- FSZE FELSZÍNI SZENNYEZŐDÉSRE ÉRZÉKENY TERÜLET

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- R RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
- R RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

- ZÖLDTERÜLET
- ERDŐTERÜLET - VÉDELMI
- ERDŐTERÜLET - GAZDASÁGI
- ERDŐTERÜLET - TELEPÜLÉSI
- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - ÁLLANDÓ VÍZFELÜLET

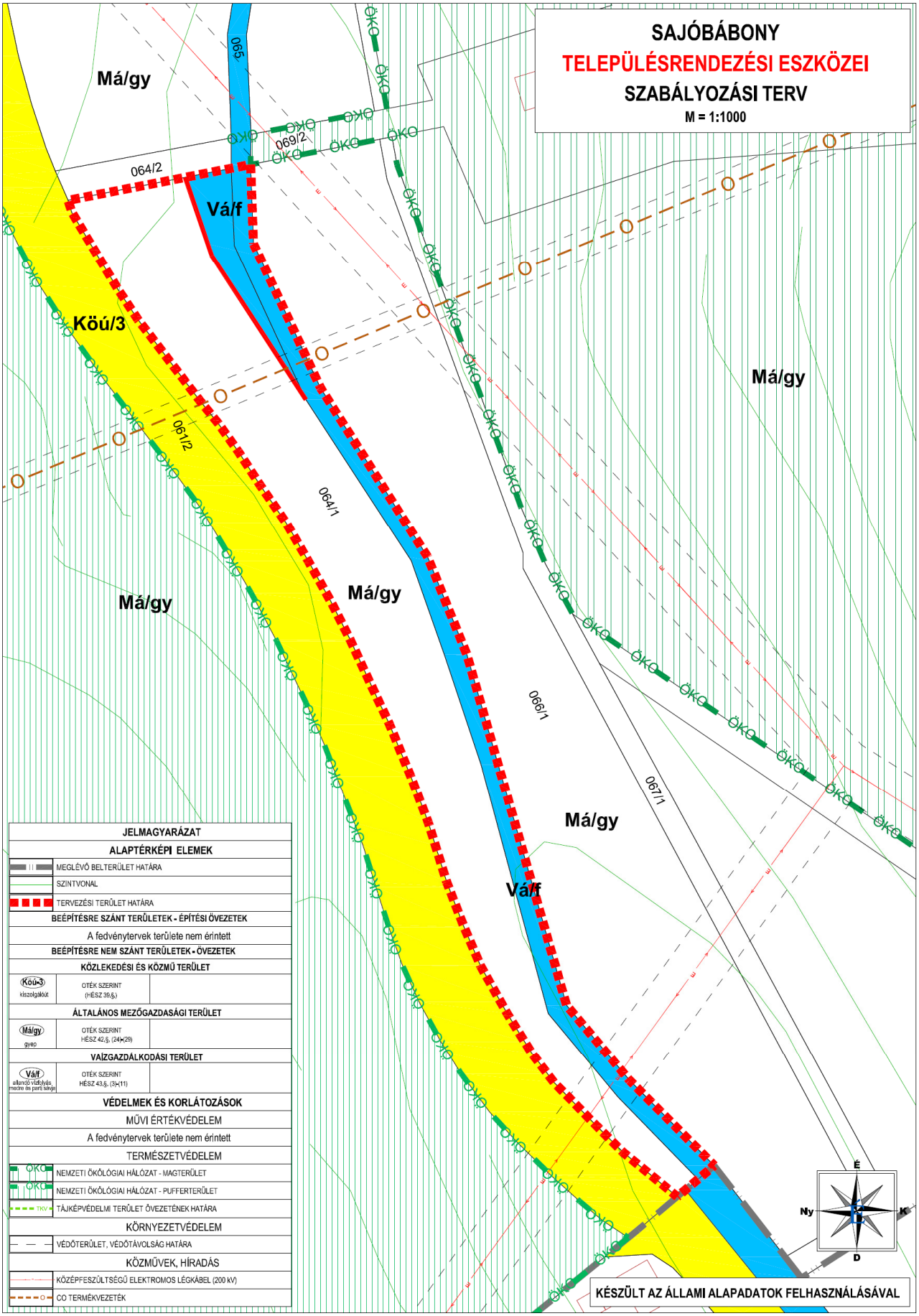
EGYÉB

- BÁNYÁSZATTAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
- BÁNYÁSZATTAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA (BENTONIT LELŐHELY)
- 300 m VÉDŐTERÜLET, VÉDŐTÁVOLSÁG, VÉDŐSÁV HATÁRA

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott			
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület	Max. ép. magasság	Max. beépítettség	Min. zöldfelület
			m²	m	%	%
Kisvárosias	Lk/S.09.10,5.K	Szabadonálló	900	10,5	Kialakult	40
	Lk/S.09.12,5.K	Szabadonálló	900	12,5	Kialakult	40
	Lk/S.09.15,0.K	Szabadonálló	900	15,0	Kialakult	40
	Lk-S.K.10,5.K	Szabadonálló	Kialakult	10,5	Kialakult	0
Kertvárosias	Lke/O.05.4,5.3	Oldalhatáron álló	540	4,5	30	50
	Lke/O.05.6,0.3	Oldalhatáron álló	540	6,0	30	50
	Lke/O.07.4,5.3	Oldalhatáron álló	720	4,5	30	50
	Lke/O.07.6,0.3	Oldalhatáron álló	720	6,0	30	50
	Lke-S.07.4,5.30	Szabadon álló	720	4,5	30	50
Falusias	Lf/O.03.4,5.3	Oldalhatáron álló	360	4,5	30	40
	Lf/O.05.K.3	Oldalhatáron álló	540	Kialakult	30	40
	Lf/O.07.4,5.3	Oldalhatáron álló	720	4,5	30	40
	Lf/O.07.6,0.3	Oldalhatáron álló	720	6,0	30	40
	Lf/O.07.K.3	Oldalhatáron álló	720	Kialakult	30	40
	Lf/O.09.4,5.3	Oldalhatáron álló	900	4,5	30	40
	Lf/O.09.K.3	Oldalhatáron álló	900	Kialakult	30	40
	Lf/O.12.4,5.3	Oldalhatáron álló	1200	4,5	30	40
	Lf/O.15.4,5.3	Oldalhatáron álló	1500	4,5	30	40
Településközponti vegyes	Vt/S.05.4,5.50	Szabadonálló	540	4,5	50	20
	Vt/S.09.6,0.40	Szabadonálló	900	6,0	40	20
	Vt/S.09.10,5.50	Szabadonálló	900	10,5	50	20
	Vt/S.20.KT.40	Szabadonálló	2000	Torony, templomtorony	40	20
	Vt/S.50.4,5.40	Szabadonálló	5000	4,5	40	20
	Vt/S.50.7,5.40	Szabadonálló	5000	7,5	40	20
	Vt-Z.03.7,5.50	Zártsorú	360	7,5	50	20
Kereskedelmi szolgáltató	Gksz/S.12.6,0.50	Szabadonálló	1200	6,0	50	20
Ipari terület	Gip/S.07.6,0.50	Szabadonálló	720	6,0	50	10
	Gip/S.12.10,5.50	Szabadonálló	1200	10,5	50	20
	Gip/S.15.15,0.50	Szabadonálló	1500	15,0	50	20
	Gip/S.15.7,5.50	Szabadonálló	1500	7,5	50	20
	Gip/S.20.9,0.50	Szabadonálló	2000	9,0	50	20
	Gip/S.30.15,0.50	Szabadonálló	3000	15,0	50	20
	Gip/S.30.9,0.50	Szabadonálló	3000	9,0	50	20
	Gip/S.50.10,5.50	Szabadonálló	5000	10,5	50	20
	Gip/S.50.15,0.50	Szabadonálló	5000	15,0	50	20
	Gip/S.1H.15,0.50	Szabadonálló	10000	15,0	50	20
	Gip/S.1H.18,0.50	Szabadonálló	10000	18,0	50	20
	Gip/S.2H.18,0.50	Szabadonálló	20000	18,0	50	20
Temető területe	K/te/S.1.K.K	Szabadonálló	1000	Kialakult	Kialakult	50
Garázs területe	K/ga/S.K.3,0.K	Szabadonálló	Kialakult	3,0	Kialakult	40
Sport-terület	K/sp/S.K.6,0.10	Szabadonálló	Kialakult	6,0	10	50
Vízmű területe	K/vt/S.12.4,5.20	Szabadonálló	1200	4,5	20	40
Turisztikai terület	K/tu/S.30.6,0.20	Szabadonálló	3000	6,0	20	40
Pincesor területe	K/pi/Z.01.4,5.100	Zártsorú	100	4,5	100	0
Mezőgazdasági üzemi terület	K/mü/S.50.7,5.30	Szabadonálló	5000	7,5	30	40
Szennyvíz-átemelő területe	K/Szá/S.30.K.K	Szabadonálló	3000	Kialakult	Kialakult	40
Megújuló energiaforrás területe	K/me/S.12.6,0.40	Szabadonálló	1200	6,0	40	40

A hatályos szabályozási terv jelmagyarázata

A 22/2005. (XI.30.) rendelettel elfogadott <u>szabályozási terv módosítása</u>



Településrendezési javaslat

Az módosítással érintett terület a település külterületén helyezkedik el, az ún. „Falu” településrésztől északra húzódó névtelen völgyben. A völgyet mindkét oldalról enyhe-közepes hajlású dombok határolják. A tájkép ligetes jellegű, összefüggő fasorok a patak mentén és a környező fiókvölgyekben vannak. A tervezési területtől északra található egykori TSZ majorság ma is állattartó telepként működik, a tágabb területet legeltetik.

A hatályos Településszerkezeti terv a 064/1 hrsz. területet gyep művelési ágú általános mezőgazdasági területként, a 065 hrsz. területet állandó vízfelületű vízgazdálkodási területként kezeli. A hatályos Szabályozási terv az általános mezőgazdasági területek tekintetében több kategóriát is tartalmaz, művelési ágankénti bontásban: a gyep művelési ágú övezetek (Má/gy) területe 5 ha telekterület felett építhető be, kizárólag gyepgazdálkodáshoz, állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építményekkel. A vízfolyások medre és parti sávja (Vá/f) övezet az OTÉK vonatkozó előírásait a preferált természetvédelmi célú hasznosítás építésjogi feltételeivel egészíti ki.

A helyszíni bejárás alapján a tervezési terület gyep jellegű, kaszált vagy legeltetett terület, amely azonban épp a patakmedret követő nedvesebb sávban gondozatlan, invazív növényekkel terhelt. A tervezési területtel északról közvetlenül határos 064/2 hrsz. út a város egykori ravatalozójához vezet. Az út túloldalán a patakmeder már nem azonosítható, a dús növényzet a víz terülésére, mocsarasodásra utal.

Az elmúlt évek extrém csapadékeloszlásának következtében Sajóbábony város belterületén áthaladó Vargaszögi patak több alkalommal veszélyeztette a környező ingatlanokat. A jövőbeni károk megelőzése érdekében a Város önkormányzata a belterületet veszélyeztető patakmeder rendezését, rekonstrukcióját határozta el.

Sajóbábony Város Önkormányzata megbízása alapján, a Borsod-Abaúj-Zemplén megyei Önkormányzat PEA projektje keretében a megyei Önkormányzat Tervező Irodája, Fodor Zsolt vezető tervező készítette el a Vargaszögi patak településen keresztül haladó medrének rekonstrukciós tervezését.

A dokumentációt előkészítő geodéziai felmérés során megállapítást nyert, hogy a régi ravatalozó patakot keresztező bekötőútja alatt létesült áteresz nem az állami ingatlan-nyilvántartásban szereplő meder vonalában, hanem attól 10 méternyire nyugatra valósult meg. A módosítás célja az áteresztől délre húzódó vízgazdálkodási terület tényleges állapotnak megfelelő korrekciója, a vízgazdálkodási terület szélességének növelésével a mezőgazdasági terület rovására.

A tervezett terület-felhasználás nem változik, új övezet, építési övezet bevezetésére nincs szükség.

A patak kezelője, illetve medrének tulajdonosa az Önkormányzat, így a 064/1 hrsz. ingatlan módosult mederszakasszal érintett részét szintén köztulajdonba kell venni. E tényre való tekintettel a két övezet között szabályozási vonal alkalmazása indokolt.

A ravatalozó bekötőútjától északra a dokumentáció egy záportározót tartalmaz, nagyjából a mocsaras területen. A létesítmény megvalósítása azonban a beruházás első ütemében nem tervezett, jelenleg az áteresztől délre húzódó mederszakasz kerül kotrásra és stabilizálásra. E tényre való tekintettel a HÉSZ területre vonatkozó előírásait jelen eljárásban nem szükséges módosítani.

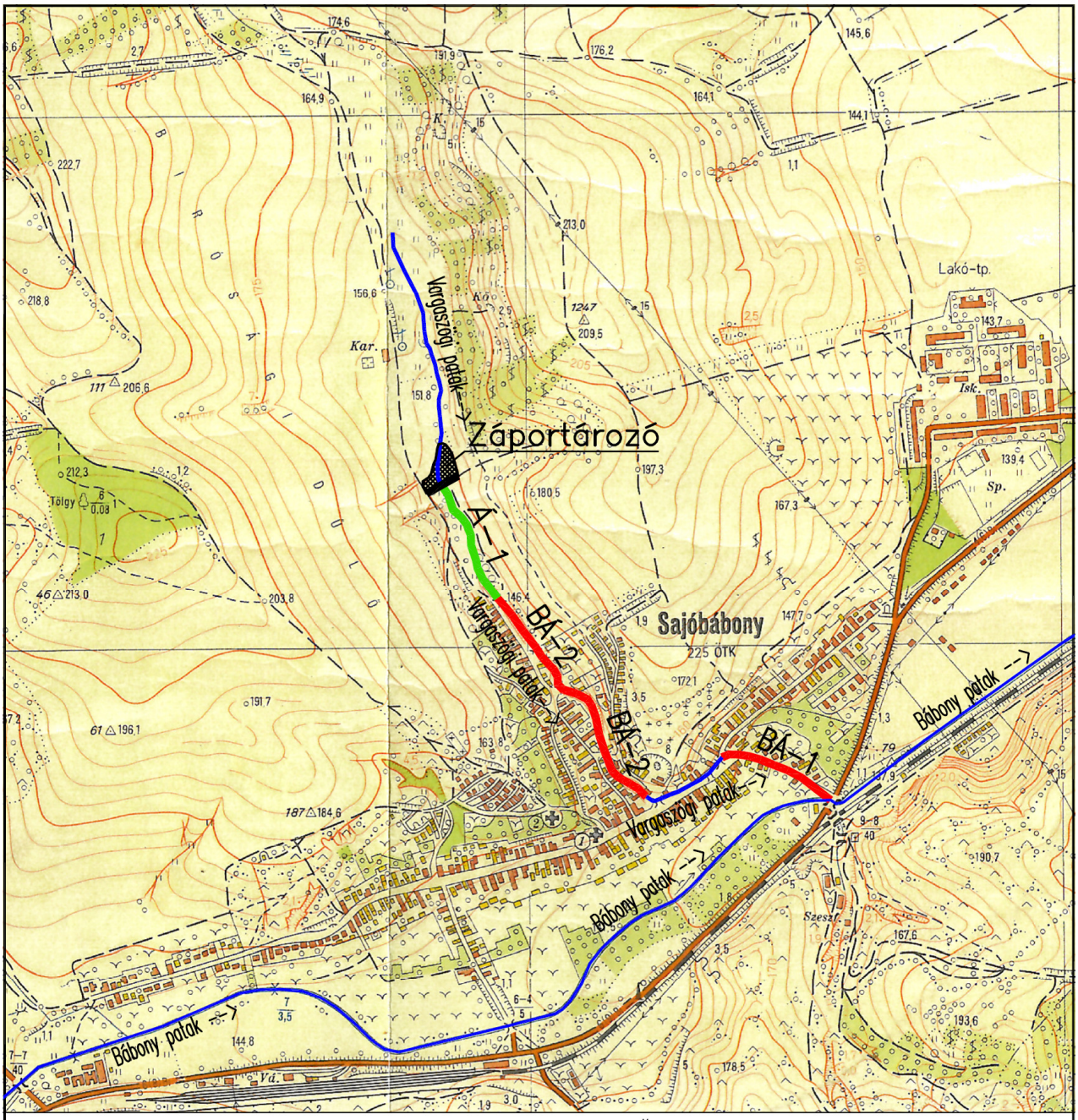
A hatályos Településrendezési Eszközökön feltűntetett CO termékvezeték a jelenlegi földhivatali nyilvántartásokban nem szerepel, a telekalakítás során azonban gázvezetéki szolgalmi jog kerül bejegyzésre az üzemeltető LINDE Zrt. javára. A medret keresztező elektromos légvezetékek közül a hálózati szerepű 20 kV-os középfeszültségű ellátóhálózat elemei a tervlapokon feltűntetésre kerülnek. A vezetékek megközelítése, karbantartása biztosított marad. Egyéb közműérintettség nem merül fel.

A Vargaszögi-patak nem szerepel a vízügyi nyilvántartásokban, forrása nem foglalt. A területnek környezet- illetve természetvédelmi érintettsége nincs, az OTrT-ben maghatározott tájképvédelmi terület övezetének azonban része. A tájkép alakulását a módosítási szándék nem befolyásolja. A tervezett módosítás nem jár sem a természeti, sem az épített környezet megváltozásával.

Miskolc 2022. június hó

Hojdák Péter

Hojdák Péter
településtervező
TT-05 0494



Ezen terv a B.–A.–Z. m.–i Önk. Hiv. Tervező Iroda szellemi terméke!
Az 1999. évi LXXI.törvény szerint jogvédelem alatt áll!

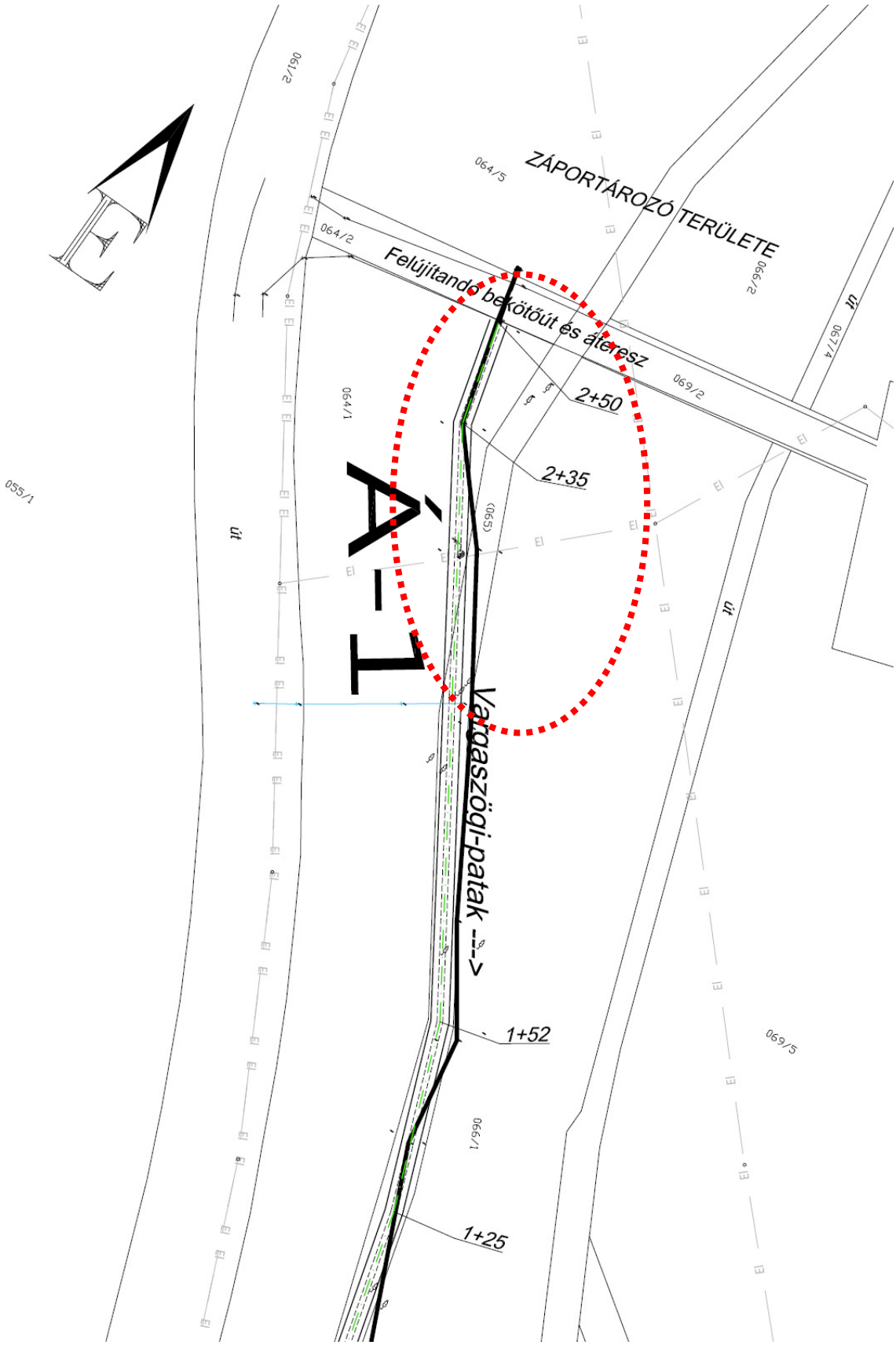
B.–A.–Z. m.–i Önkormányzati Hivatal Tervező Iroda
3525 MISKOLC Városház tér 1. e–mail: tervezes@hivatal.baz.hu

Beruházó:	SAJÓBÁBONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 3792 Sajóbábony Bocskai u. 2.	Dátum: 2021. 08.
Beruházás megnevezése:	SAJÓBÁBONY Vargaszögi patak meder rekonstrukció terve	Méretarány: 1:10.000
Tárgy:	ÁTNÉZETES HELYSZÍNRAJZ	Tervszám: P13–2021 Rajszám: 01–00

Fel.terv:	Tervező:	Szerk.:	Rajzoló:	Oszt.vez:
Fodor Zs.	Fodor Zs.	Fodor Zs.	Fodor Zs.	Surmann A.

A tervezési terület az Á-1 jelű külterületi szakasz része

Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás



Léptékhelyes helyszínrajz (kivonat a tervdokumentációból)
A tényleges módosítással érintett rész az 1+52 és 2+50 szelvények között található.
Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás

Kelemen János
Földmérő mérnök
3535 Miskolc, Bartók B. út 26.
Munkavégző neve

Munkaszám: 05 / 2022

Sajóbábony *város*
külterület
Adatszolg.Iktató sz.: 2/918/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 064/1 és 065 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről

Méretarány: 1:2000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megj.
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	min.o	Terület ha.m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	min.o	Terület ha.m²	AK	Jegyzet (vez.jogok)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
064/1		legelő	6	0.4212	2.06	**064/1**		legelő	6	0.3979	1.95	197m2 Bányaszolg. Gázvezetéki LINDE Zrt. (45453/2003) 54m2 Vezetékjog MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (63728/2010)	
065		Kivett, Vargaszögi-patak		0.1802	0.00	**065**		Kivett, Vargaszögi-patak		0.2035	0.00	9m2 Bányaszolg. Gázvezetéki LINDE Zrt. (45453/2003) 98m2 Vezetékjog MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (63728/2010) 5m2 Vezetékjog MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. (30623/2013)	
Össz.:	—			**0.6014**	**2.06**					**0.6014**	**2.06**		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

.....

.....

Készült: Miskolc, 2022-05-26

Készítő: Kelemen János
Földmérő ig.száma: 6502

Kelemen János
minőséget tanúsító földmérő
Ing.rend.min.sz.:
Kamarai tag. log. sz.:

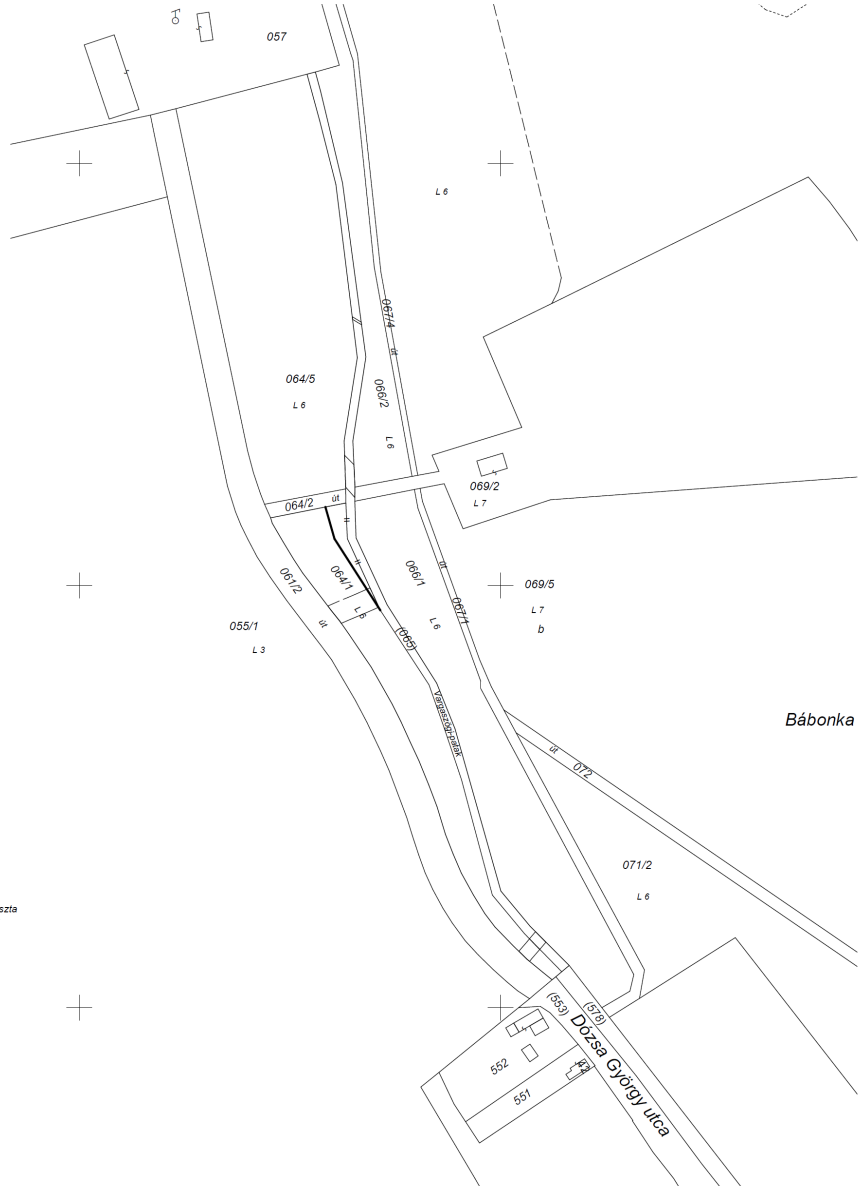
A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Miskolc, 2022. ..... hó ..... nap .....
mezőgazdász

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Miskolc, 2022. ..... hó ..... nap .....
záradékoló

Ing.rend.min.sz.:.....



A módosítási szándékot megalapozó változási vázrajz.

Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás

3.2. Fotódokumentáció

Általános tájkarakter; a fővölgy a falu felől…

…és egy mellékvölgy a régi ravatalozóval. Előtérben a 064/2 hrsz. út.

A meglévő meder a tervezési területen. A balra lévő fasor a korábbi (nyilvántartás szerinti) medret jelöli.

A burjánzó mélyvonal és a gondozott területek kontrasztja

A meglévő, feliszaposodott áteresz

Mocsarasodó terület az út északi oldalán, az áteresz vonalában

3.3. Terviratok

K I V O N A T

Sajóbábony Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2022. május 31. napján megtartott rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A döntéshozatalban részt vett 7 fő.
A képviselő-testület 7 igen egyhangú szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

Sajóbábony Város Önkormányzata Képviselő-testületének
106/2022. (V.31.) önkormányzati határozata

Sajóbábony Város Településrendezési Eszközeinek a 065 hrsz-ú területet érintő módosításáról

Sajóbábony Város Önkormányzata Képviselő-testülete az alábbi döntést hozta:

1. Sajóbábony Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 065 hrsz-ú, jelenleg Vá/f vízgazdálkodási övezetként szabályozott területen pályázati forrásból megvalósulásra a Vargaszögi-patak mederrekonstrukció beruházásának a szabályozási feltételének biztosítása céljából támogatja 064/1 hrsz-ú terület egy részének vízgazdálkodási területbe – általános vízfolyás övezetté történő módosítását.
2. Sajóbábony Város Önkormányzata a változási vázrajz szerinti 064/1 és 065 hrsz-ú földrészletek telekhatár rendezéséhez hozzájárul.
3. Sajóbábony Város Településrendezési Eszközeinek módosításának elvégzésére megbízza Hojdák Péter E.V. (3535 Miskolc, János utca 46., adószám: 68553560-1-25), valamint Ujvári Andor E.V.-t (3525 Miskolc, Szent László u. 12., adószám: 71609575-2-05), és felhatalmazza a polgármestert a szerződések aláírására. A Településrendezési Terv elkészítéséhez szükséges fedezetet a 2022. évi költségvetési tartalék terhére biztosítja.
4. A területet a Képviselő-testület **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánítja.
5. A Képviselő-testület felhívja a jegyzőt, hogy jelen határozat alapján készíttesse el a Településrendezési Eszközök módosítására vonatkozó dokumentációt és annak egyeztetési eljárását a hatályos szabályozás szerint folytassa le.

Felelős: dr. Szilva István polgármester
Király Gáborné jegyző
Ujvári Andor főépítész
Határidő: azonnal

Sajóbábony Város Önkormányzata

Király Gáborné sk.
jegyző

dr. Szilva István sk.
polgármester

A kivonat hiteles.

Sajóbábony, 2022. június 01.

Sajóbábony Város Jegyzője

Király Gáborné
jegyző