



SAJÓBÁBONY VÁROS

Településrendezési Eszközeinek
2022 évi M-1 jelű módosítása

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓJA

MEGBÍZÓ:

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

TERVEZŐ:

Hojdák Péter ok. Településmérnök, e.v.
3535 Miskolc, János u. 46.

Miskolc, 2022. május hó

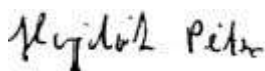
ALÁÍRÓLAP

SAJÓBÁBONY VÁROS

Településrendezési Eszközeinek
2022 évi M-1 jelű módosítása

ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓJA

Tervező:



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

A Megbízó képviselője:

.....
Dr. Szilva István
Polgármester

Miskolc, 2022. május hó

TERVEZŐI NYILATKOZAT

SAJÓBÁBONY VÁROS

Településrendezési Eszközeinek
2022 évi M-1 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

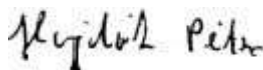
Megbízó adatai:

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

A módosítással érintett területek:

A 04 hrsz. ingatlan 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.



.....
Hójdák Péter
településtervező

Miskolc, 2022. május hó

TARTALOMJEGYZÉK

SAJÓBÁBONY VÁROS

Településrendezési Eszközeinek
2022 évi M-1 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, 2021. május hó

1.Határozattal jóváhagyandó munkarészek

1.1 Településszerkezeti Tervet (TszT) módosító határozati javaslat

Határozati javaslat

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. A Képviselő-testület Sajóbábony Város Településszerkezeti Tervének módosítását a jelen határozat 1-2. sz. melléklete szerint jóváhagyja.

Rajzszám: TSZT/2022-1/M-1 (fedvényterv)

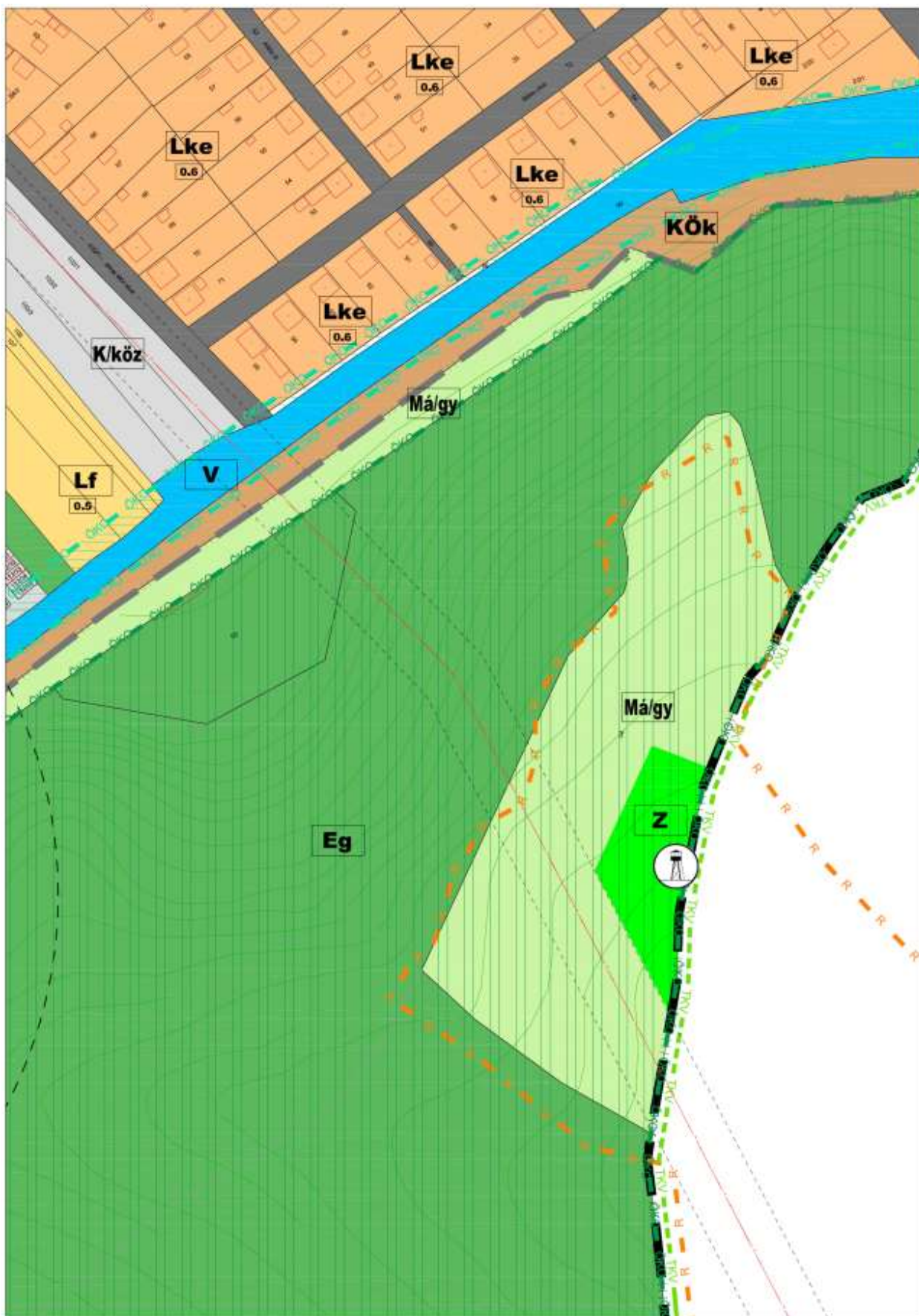
TSZT/2022-1/M-2 (jelmagyarázat)

A Településszerkezeti Terv módosítással nem érintett részei hatályban maradnak.

2. A jóváhagyott Településszerkezeti Terv Leírása nem változik.
3. A településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során megállapított Településszerkezeti Tervben és az elválaszthatatlan részét képező Településszerkezeti Terv Leírásában foglaltakat együttesen kell alkalmazni.

Felelős: Polgármester

Határidő: Folyamatosan



Rajzsám: TSZT/2022-1/M-1 (fedvényterv)
M = 1:2000

2. sz. melléklet a .../2022. (...) KT. határozathoz

JELMAGYARÁZAT	
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK	
	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	MEGLÉVŐ BELTERÜLET HATÁRA
	SZINTVONAL
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET (Lf)
	KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET (Lke)
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - KÖZMŰTERÜLET (K/köz)
	SZINTTERÜLET-SŰRŰSÉG
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
	II. RENDŰ KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (kiszolgálóút, vegyes forg., út)
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - VASÚT (Kök)
	ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK
	GAZDASÁGI CÉLÚ ERDŐTERÜLET - Eg
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - GYEP
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK	
MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM	
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
TERMÉSZETVÉDELEM	
	NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
	NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
	TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETÉNEK HATÁRA
KÖRNYEZETVÉDELEM	
	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
KÖZLEKEDÉS	
	KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS - VASÚT
KÖZMŰVEK, HÍRADÁS	
	VILLAMOS ALAPHÁLÓZAT (400 kV)
INTÉZMÉNYEK	
A fedvénytervek területe nem érintett	
EGYÉB	
	KILÁTÓ

Rajzsám: TSZT/2022-1/M-2 (jelmagyarázat)

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 §. (4) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormány-hivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgyűjtési Főosztály
- Bükk Nemzeti Park Igazgatóság
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Szolgálat
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormány-hivatal Népegészségügyi Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért felelős Helyettes Államtitkárság Vasúti Hatósági Főosztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági Ügyekért felelős Helyettes Államtitkárság Hajózási Hatósági Főosztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőterei Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály Légialkalmassági és Légiforgalmi Felügyeleti Osztály
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormány-hivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Útügyi Osztály
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormány-hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormány-hivatal Földhivatali Főosztály
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság Közlekedésrendészeti Osztály

- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Országos Atomenergia Hivatal
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat
- A partnerségi rendeletben szereplő partnerek

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§.

- (1) Az Sajóbábony Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2008. (V.20) önkormányzati rendelet (a továbbiakban rendelet) 40. §. a következő (10/A) ponttal egészül ki:

(10/A) Kilátó, torony esetén a megengedett legnagyobb építmény magasság mértékét nem kell figyelembe venni, a 20 m. érték azonban nem léphető túl. Kapcsolódó funkcióként távközlési létesítmények nem helyezhetők el.

2.§.

- (1) A rendelet mellékletét képező Szabályozási terv módosul a jelen rendelet 1. és 2. számú melléklete szerint.
- (2) A Szabályozási Tervben a módosítással nem érintett területrészek szabályozása változatlanul érvényben marad.

3. §.

- (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.

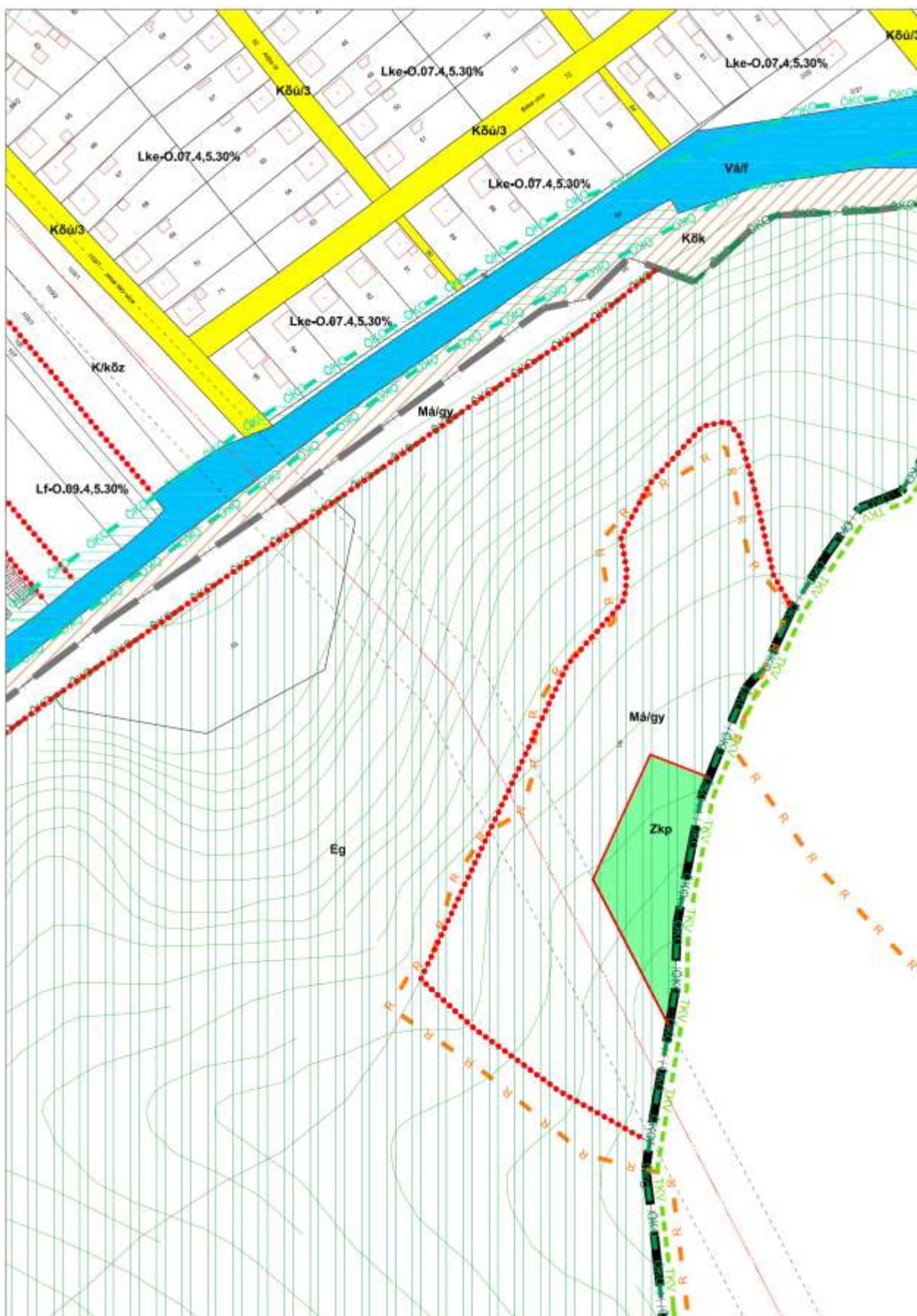
.....

jegyző

.....

polgármester

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



M = 1:2000

2. sz. melléklet a .../2022 (.....) rendelethez

JELMAGYARÁZAT			
ALAPTÉRKÉPI ELEMOK			
	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR		
	MEGLÉVŐ BELTERÜLET HATÁRA		
	SZINTVONAL		
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA		
SZABÁLYOZÁSI ELEMOK			
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA, ÖVEZET HATÁRA		
	II. RENDŰ KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLET		
	KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLET - VASÚT		
	ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK		
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET		
VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK			
MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM			
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA		
TERMÉSZETVÉDELEM			
	NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET		
	NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ		
	TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETÉNEK HATÁRA		
KÖRNYEZETVÉDELEM			
	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA		
EGYÉB			
	VILLAMOS ALAPHÁLÓZAT (400 kV)		
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK - ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK			
AZ ÖVEZETI JEL TARTALMA			
A SAJÁTOS ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT JELLEGE	BEÉPÍTÉSI MÓD		A BEÉPÍTHETŐSÉG MÉRTÉKE (%)
	A BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG (m)		A KIALAKÍTHATÓ TELEK (m ²)
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZ - SZABADONÁLLÓ	Ö - OLDALHATÁRON ÁLLÓ	Z - ZÁRTSORÚ
FALUSIAS LAKÓTERÜLET			
L=O,09,4,5,30%	O	30	
	4,5	900	
KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET			
Lke=O,07,4,5,30%	O	30	
	4,5	720	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK - ÖVEZETEK			
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLET			
	OTÉK SZERINT (HÉSZ 39.§.)		OTÉK SZERINT vasút
ERDŐTERÜLET			
	OTÉK SZERINT HÉSZ 41.§. (14)-(15)		
ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET			
	OTÉK SZERINT HÉSZ 42.§. (24)-(29)		
	OTÉK SZERINT HÉSZ 43.§. (3)-(11)		
ZÖLDTERÜLET			
	OTÉK SZERINT HÉSZ 40.§. (8)-(11)		

Jelmagyarázat

3. Alátámasztó munkarészek

3.1 Településtervező műszaki leírás

Előzmények

Sajóbábony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **64/2022. (III.29.) sz. határozatával** döntött arról, hogy módosítja az hatályban lévő Településrendezési Eszközeit a 04 hrsz. ingatlan részterületének vonatkozásában

Az 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 6/A. § (3) bekezdés szerinti települési főépítési közreműködési feladatok ellátására Újvári Andort bízta meg, a dokumentáció elkészítésével Hojdák Péter településtervező 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. §. szerinti **tárgyalásos eljárás szerint kerül lefolytatásra.**

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

„(6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

- a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,*
- b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy*
- c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”*

Ennek értelmében a Képviselő-testület a 04 helyrajzi számú ingatlant **a város kiemelt fejlesztési területévé nyilvánította** a fenti határozatában.

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 dokumentáció az **előzetes tájékoztatási szakasz és adatkérési eljárás**, továbbá a **partnerségi egyeztetés** lefolytatásához készült.

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 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.

Tekintettel arra, hogy a hatályos Településrendezési eszközök 2017 évi módosítása során a belterületet és környezetét érintően egységes tervlapok készültek, ezeket alapul véve az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos állapotának megfelelő újraserkesztésük nem indokolt.

A módosítást megalapozó településfejlesztési döntések

Sajóbábony Város településfejlesztési koncepciója a 65/2005. (V.24.) határozattal került elfogadásra.

- **Stratégiai cél:**

Sajóbábony település-rehabilitációs stratégiájának megvalósításával Miskolc vállalkozói kertvárosává fejlődni.

- **Általános célkitűzés:**

Sajóbábony innovációs potenciáljára épülő új gazdaság-fejlesztési aktivitásának és vonzó arculatának kialakítása, valamint a településhez tartozó vállalkozói zóna reorganizációja.

- **Prioritások:**

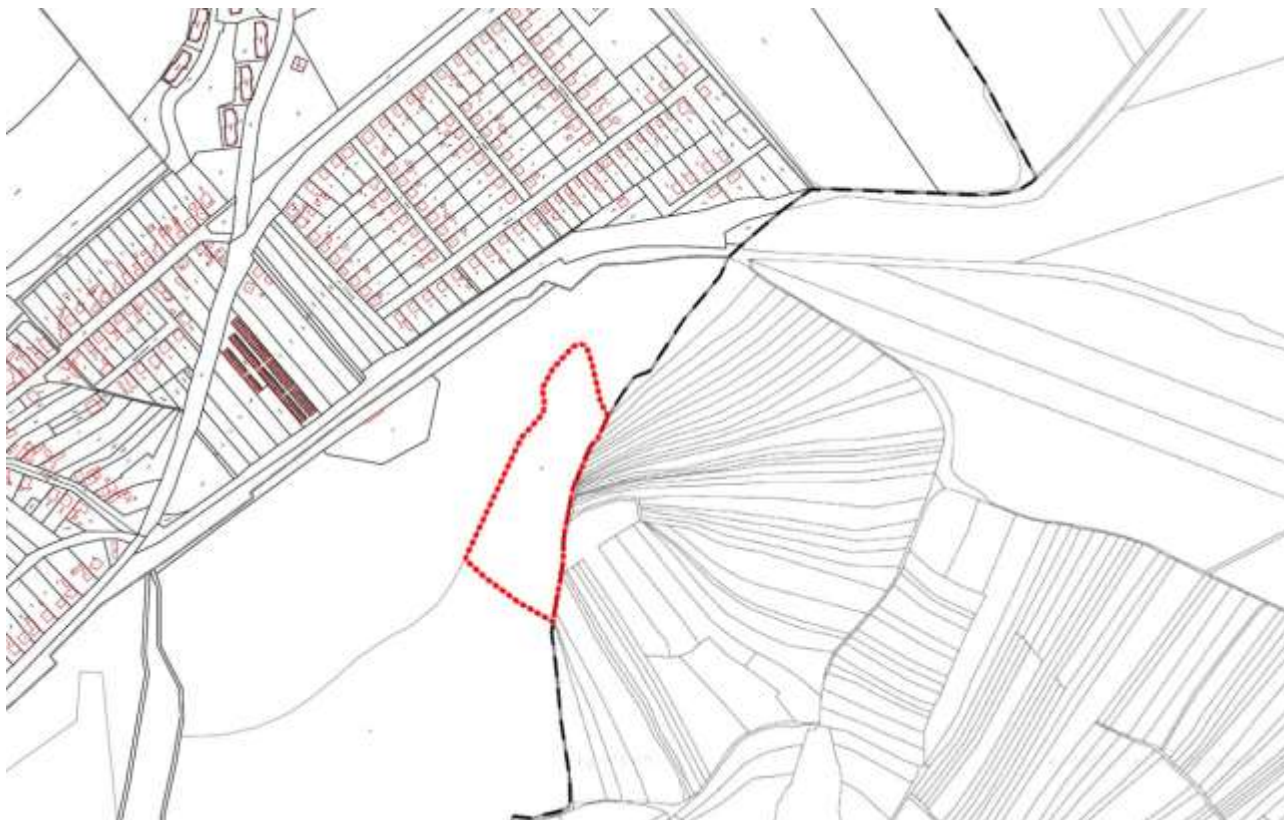
- **Vonzó településkép**, korszerű infrastruktúrafejlesztés.
- Önkormányzat közigazgatási szolgáltatásainak és intézményrendszerének fejlesztése.
- Vállalkozói mikrotérségi központ kialakítása.
- Munkahelyteremtő vállalkozások és szolgáltatások generálása és fogadása.

Fentiek alapján a község vezetése támogatja a Településrendezési Eszközök tervezett kilátó létesítéséhez szükséges módosítását.

A tervezési feladat helyszíne

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

A 04 hrsz. ingatlan területe



A tervezési terület lehatárolása alaptérképen)
(szürkével Sajókeresztúr közigazgatási területe



A tervezési terület lehatárolása légifotón
(kettős pontvonallal a közigazgatási határ)

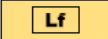
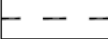
A 181/2005. (XI. 25.) határozattal elfogadott, 2017-ben újraserkesztett településszerkezeti terv – kivonat

[illegible]

EGYÉS	
	BÁNYASZÁLLAT ÉRKEFTET TERÜLETI HATÁRA
	BÁNYASZÁLLAT ÉRKEFTET TERÜLETI HATÁRA (KÖZÖNSÉGI ELŐHÍVÓ)
	VEVŐTERÜLET, VEDŐTÁRSASÁG, VEDŐÁR HATÁRA
KÖZLEKEDÉS	
	KÖZÚT KÖZLEKEDÉS - ORSZÁGOS NYELVÉRT, TULPÉRTÉK FŐÚT
	KÖZÚT KÖZLEKEDÉS - BEL TERÜLETI ÖVÉLŐÚT
	KÖZÚT KÖZLEKEDÉS - MONDÁSRA ÉRKEFTET KÖZÚT CSOMAKÖR
	KÖZÚT KÖZLEKEDÉS - HÉBÁK
	KÖZÚT KÖZLEKEDÉS - KÖRÉKÁRÁRT
	KÖZÚT KÖZLEKEDÉS - STÁLIÓKÁRT
	KÖZÚT KÖZLEKEDÉS - KÖRÖKÖRÁRÁRT
	KÖZÚT KÖZLEKEDÉS - JELENTŐ KÖZNEZÁLLAT PÁRKOLÓKÁRT
	KÖZÚT KÖZLEKEDÉS - JELENTŐ KÖZNEZÁLLAT GÁRÁZS
	KÖZÚT KÖZLEKEDÉS - VÁSÁRT
	KÖZÚT KÖZLEKEDÉS - VÁSÁRT ÉS JELENTŐ KÖZÚT ÁLLÁRT
KÖZMŰVEK, HÍRÁDÁS	
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁSÁRT
	VEVŐTERÜLET - VÁS

A hatályos településszerkezeti terv jelmagyarázata

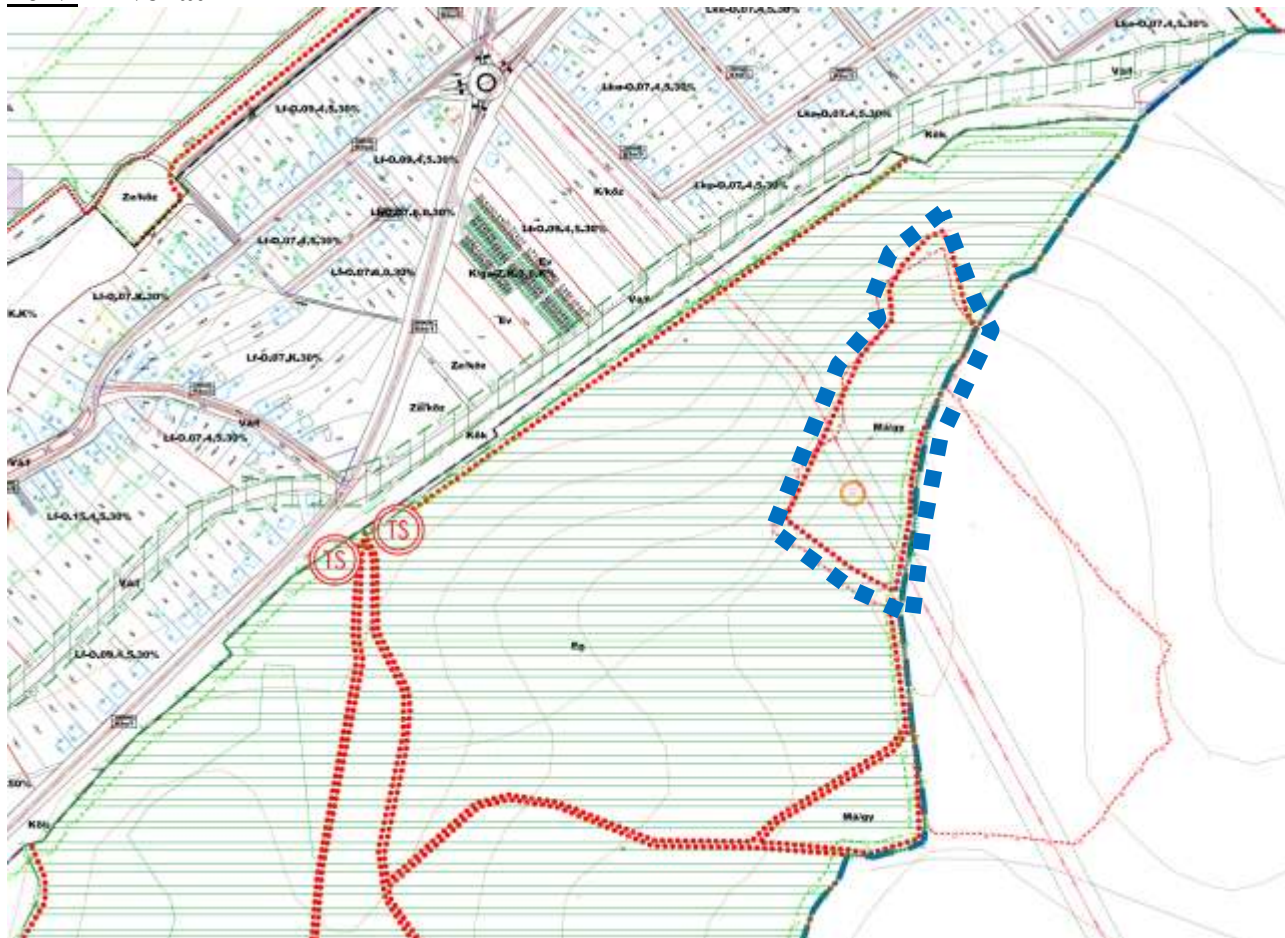
M = 1:2000

JELMAGYARÁZAT	
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK	
	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	MEGLÉVŐ BELTERÜLET HATÁRA
	SZINTVONAL
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
	FALUSIAS LAKÓTERÜLET (Lf)
	KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET (Lke)
	KÜLÖNLEGES TERÜLET - KÖZMŰTERÜLET (K/köz)
	SZINTTERÜLET-SŰRŰSÉG
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
	II. RENDŰ KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (kiszolgálóút, vegyes forg. út)
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - VASÚT (KÖk)
	ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK
	GAZDASÁGI CÉLÚ ERDŐTERÜLET - Eg
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - GYEP
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK	
MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM	
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA
TERMÉSZETVÉDELEM	
	NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET
	NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ
	TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETÉNEK HATÁRA
KÖRNYEZETVÉDELEM	
	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
KÖZLEKEDÉS	
	KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS - VASÚT
KÖZMŰVEK, HÍRADÁS	
	VILLAMOS ALAPHÁLÓZAT (400 kV)
INTÉZMÉNYEK	
A fedvénytervek területe nem érintett	
EGYÉB	
	KILÁTÓ

A módosított Településszerkezeti Terv jelmagyarázata

The geological map of the Sajóabony area displays several geological units. A prominent yellow unit, labeled 'Mk', covers the central and lower portions of the map. To the right, a purple unit is labeled 'Gip' with a value of '1,0' and a reference '030/3'. A green unit is visible at the top right, labeled 'Ev'. A red dashed line, which is the subject of the question, follows a curved path along the western and northern edges of the yellow 'Mk' unit. The map also includes a scale bar and the name 'Sajóabony' in the top left corner.

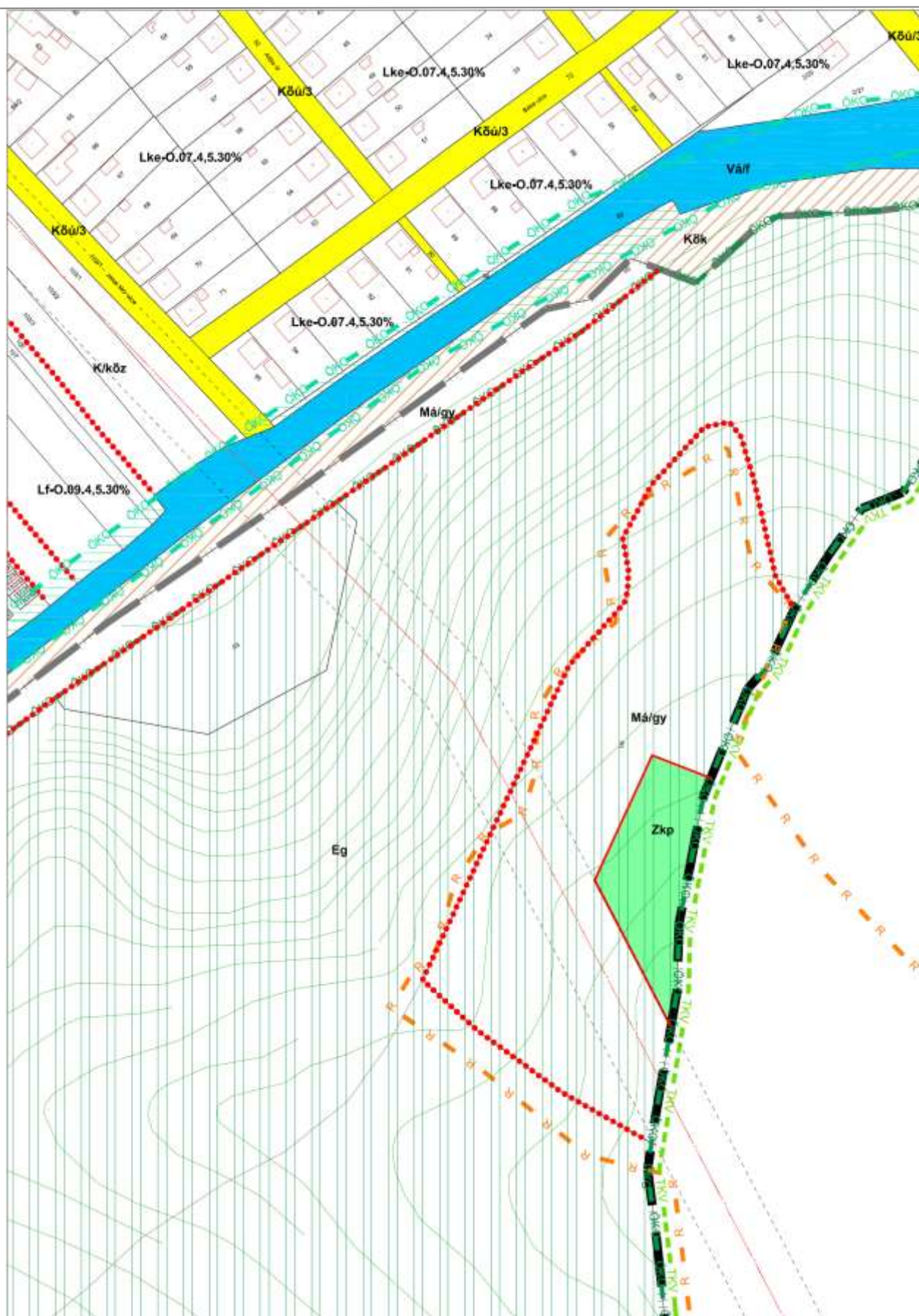
A 22/2005. (XI.30.) rendelettel elfogadott, 2017-ben újraserkesztett hatályos Szabályozási Terv – kivonat



JELMAGYARÁZAT	
HATÁROK	
	MÓDOSÍTÁS TERÜLETÉNEK HATÁRA ÉS SZÁMA
	IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
	CSATLAKOZÓ TELPÉLÉSEK IGAZGATÁSI HATÁRA
	REKREÁCIÓS TERÜLET HATÁRA (SZÁNTÓTERÜLET)
	MEGLÉVŐ BELTERÜLET HATÁRA
	MEGLÉVŐRE JAVASOLT BELTERÜLET HATÁRA
	JAVASOLT BELTERÜLET HATÁRA
	JAVASOLT TELERÜLET HATÁRA
VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	SZABÁLYOZÁSI VONAL (MEGLÉVŐ KÖZTERÜLET HATÁRA)
	SZABÁLYOZÁSI VONAL (TERVEZETI KÖZTERÜLET HATÁRA)
	ÉRTÉK ÖVEZETI HATÁRA
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME	
	TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET HATÁRA
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - PUFFERTERÜLET HATÁRA
	ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - FOLYÓSÓ HATÁRA
	NATURA 2000 HÁLÓZAT
	JAVASOLT FASOR
	TERMÉSZETI ÉRTÉK
KÖRNYEZETVÉDELME	
	FELSZÍN SZENNYELŐCÉSRE ÉRZÉKONY TERÜLET
MŰVI ÉRTÉKVÉDELME	
	REGESZETI TERÜLET HATÁRA
	REGESZETI LEÖLŐK
TERÜLET-FELHASZNÁLÁS	
	ZÖLDTERÜLET
	ERŐTERÜLET - VÉDELMI
	ERŐTERÜLET - GAZDASÁGI
	ERŐTERÜLET - TELEPÜLÉSI
	VÖLGYÁLLÓKÖZSÉGI TERÜLET - ÁLLANDÓ VÖLGYTERÜLET
EGYÉB	
	BÁNYÁSZATTAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA
	BÁNYÁSZATTAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA (BENFÜGGETT LEÖLŐK)
	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐTÁJFOLYÓ, VÉDŐSÁV HATÁRA

Szabályozási terület	Államháztartás		Tervezési szabályozás			
	Építési terület	Beépítési mód	Min. terület	Max. ép. magasság	Max. beépítési %	Min. zöldterület
Környezet	Lt-08.10.5.K	Szabadszabályozás	800	10,5	Környezet	40
	Lt-08.12.5.K	Szabadszabályozás	800	12,5	Környezet	40
	Lt-08.15.0.K	Szabadszabályozás	800	15,0	Környezet	40
	Lt-08.K.10.5.K	Szabadszabályozás	Környezet	10,5	Környezet	0
Környezet	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	50
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	6,0	30	50
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	50
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	50
Falu	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Falu	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Településközpont vagyis	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Környezet	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Településközpont vagyis	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Környezet	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Falu	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Településközpont vagyis	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Környezet	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Falu	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Településközpont vagyis	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Környezet	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Falu	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Településközpont vagyis	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Környezet	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Falu	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Településközpont vagyis	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Környezet	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Falu	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Településközpont vagyis	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Környezet	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Falu	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Településközpont vagyis	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Környezet	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Falu	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Településközpont vagyis	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Környezet	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Falu	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Településközpont vagyis	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Környezet	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Falu	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Településközpont vagyis	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Környezet	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Falu	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Településközpont vagyis	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Környezet	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Falu	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Településközpont vagyis	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Környezet	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Falu	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Településközpont vagyis	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Környezet	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Falu	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Településközpont vagyis	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	340	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	4,5	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
	Lt-08.10.5.3	Összehatáron álló	720	6,0	30	40
Környezet						

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

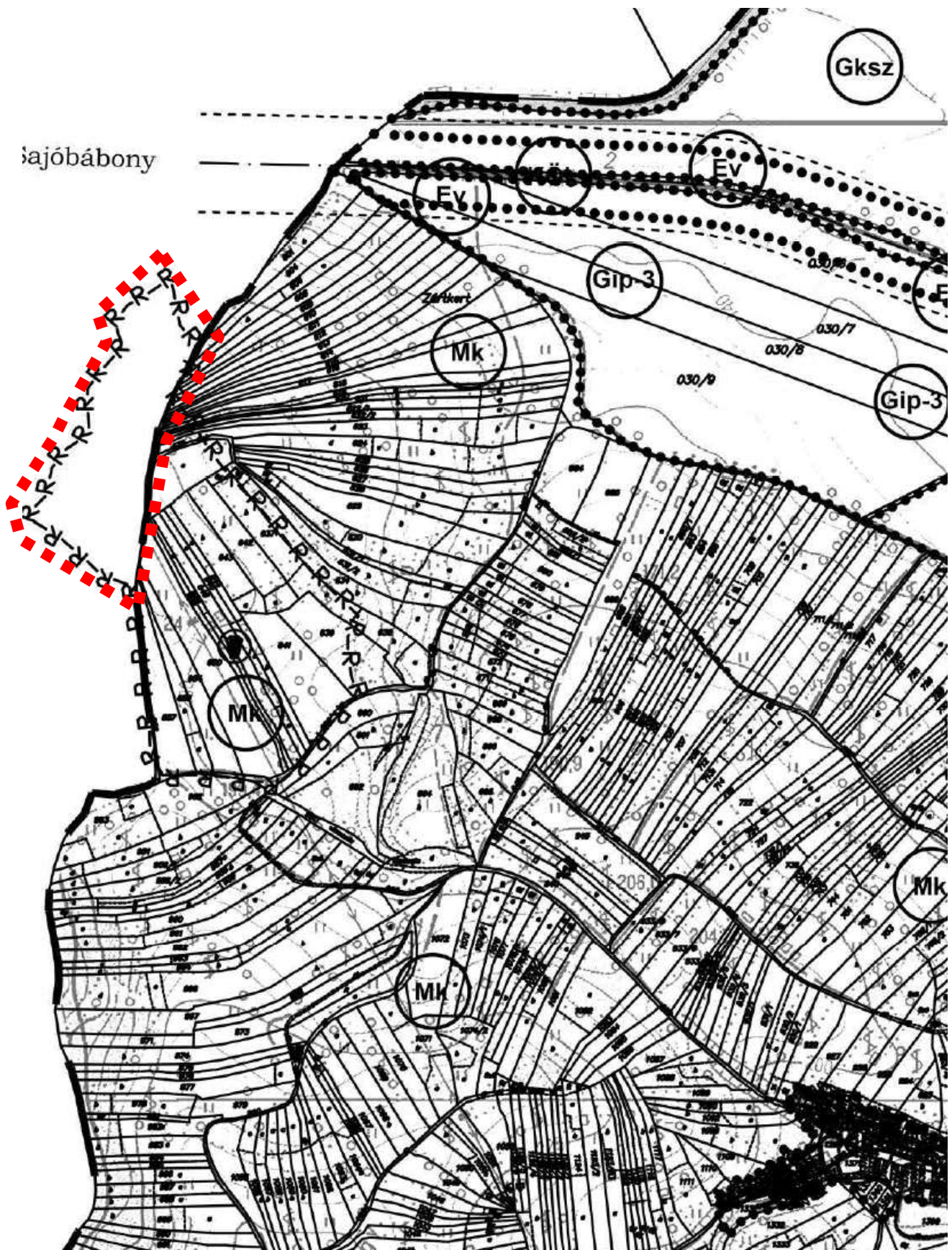


M = 1:2000

JELMAGYARÁZAT			
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK			
	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR		
	MEGLÉVŐ BELTERÜLET HATÁRA		
	SZINTVONAL		
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA		
SZABÁLYOZÁSI ELEMEK			
	SZABÁLYOZÁSI VONAL		
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA, ÖVEZET HATÁRA		
	II. RENDŰ KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLET		
	KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLET - VASÚT		
	ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK		
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET		
VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK			
MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM			
	RÉGÉSZETI TERÜLET HATÁRA		
TERMÉSZETVÉDELEM			
	NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - MAGTERÜLET		
	NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ		
	TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETÉNEK HATÁRA		
KÖRNYEZETVÉDELEM			
	VÉDŐTERÜLET, VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA		
EGYÉB			
	VILLAMOS ALAPHÁLÓZAT (400 kV)		
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK - ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK			
AZ ÖVEZETI JEL TARTALMA			
A SAJÁTOS ÉPÍTÉSI HASZNÁLAT JELLEGE	BEÉPÍTÉSI MÓD		A BEÉPÍTHETŐSÉG MÉRTÉKE (%)
	A BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG (m)		A KIALAKÍTHATÓ TELEK (m ²)
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZ - SZABADONÁLLÓ	O - OLDALHATÁRON ÁLLÓ	Z - ZÁRTSORÚ
FALUSIAS LAKÓTERÜLET			
L1-O, 09, 4, 5, 30%	O	30	
	4,5	900	
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET			
Lke-O 07, 4, 5, 30%	O	30	
	4,5	720	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK - ÖVEZETEK			
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLET			
Köü-3 közszolgálat	OTÉK SZERINT (HÉSZ 39.§.)	Kök vasút	OTÉK SZERINT
ERDŐTERÜLET			
Eg gazdasági c. erdő	OTÉK SZERINT HÉSZ 41.§. (14)-(15)		
ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET			
Má/gy gyep	OTÉK SZERINT HÉSZ 42.§. (24)-(28)		
Vá/t állandó vízfelvétel medre és part sávja	OTÉK SZERINT HÉSZ 43.§. (3)-(11)		
ZÖLDTERÜLET			
Z közpark	OTÉK SZERINT HÉSZ 40.§. (8)-(11)		

A módosított szabályozási terv jelmagyarázata

Sajókeresztúr község hatályos Szabályozási Tervének kivonata a csatlakozó területen



Településhálózati összefüggések

Sajóbábony Város Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, a Miskolci járásban, a járasszékhelytől közúton kb. 13 kilométerre északra található.

Sajóbábony „zsáktelepülés”, azonban a 26. sz. főút közelsége miatt jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik; a forgalom környezeti terhelése elkerüli a települést. A település két markánsan elkülönülő részre oszlik: a falura és a lakótelepre. A kettő között nincs közvetlen kapcsolat, mindkettő az ipari park felé vezető bekötőútról közelíthető meg.

Az ipari szerkezetváltást követően a város ipari parkjába települő cégek munkahelyet és megélhetést biztosítanak a lakosságnak, adójukkal hozzájárulnak a településfejlesztési feladatok végrehajtásához.

Településrendezési javaslat

Az módosítással érintett terület a település külterületén helyezkedik el, a város fölé magasodó ún. „Méhész-tető” részeként. A Bábony-patak völgykapujában fekvő domb észak-nyugati oldala rendkívül meredek, zavartalan rálátást nyújtva a városra és a környező tájra. Dél-kelet felől Sajókeresztúr Község közigazgatási területével határos, itt a dombot szelíd lejtés jellemzi.

A helyszíni bejárás alapján gyeppel, kaszált vagy legeltetett terület, amelyet három irányból hasonló területek szegélyeznek, a város felől azonban a domboldal visszaerdősödése tapasztalható, sűrű, összefüggő fás szárú cserje-állomány borítja.

Megközelítése dél-nyugat felől, a Petőfi Sándor utcával szemközt felfutó földút felől lehetséges. A 010 hrsz. „út” megnevezésű ingatlan önkormányzati tulajdonban van, a 05 hrsz. ingatlanon kijárt szakasz azonban nincs útként nyilvántartva. Jobban járható, végig köztulajdonú megközelítési lehetőség a Sajókeresztúri pincefalu folytatásában felvezető 939, 963, 950, 659 és 658 hrsz. utak. A turisztikai funkció szempontjából nem lényegtelen, hogy a pincefalu önmagában is tájérték. **E tényre való tekintettel a szomszédos Önkormányzat előzetes tájékoztatása indokolt.**

A hatályos Településszerkezeti terv a területet gyeppel művelési ágú általános mezőgazdasági területként kezeli, melyeket gazdasági célú erdőterületek vesznek körbe. A hatályos Szabályozási terv az általános mezőgazdasági területek tekintetében több kategóriát is tartalmaz, művelési ágankénti bontásban: a gyeppel művelési ágú övezetek (Má/gy) területe 5 ha telekterület felett építhető be, kizárólag gyeppelgazdálkodáshoz, állattartáshoz kapcsolódó gazdasági építményekkel.

A délről csatlakozó területek Sajókeresztúr Község Településrendezési Eszközeiben kertes mezőgazdasági terület (Mk) besorolásúak, tényleges használatukat tekintve inkább jellemző a helyenként cserjésedő legelő. A meglévő utak nem kerültek közterületként kiszabályozásra.

Az Önkormányzat egy kilátó építését tervezi a dombtetőn, amely a természetjáró turizmusnak megfelelően elsősorban gyalogosan közelíthető meg, kiegészítő szolgáltatásokat nem tartalmaz. A beruházás tervezése folyamatban van, a jelenlegi szakaszban három, vázlattevé szintű variáció került kidolgozásra. A dokumentációt a FERŐÉP PROJEKT Kft., Mészáros János tervező, É 05-0512 készítette. A bemutatott változatok közül a Képviselő-Testület az „A” változat továbbtervezése mellett döntött, melyről a 86/2022. (IV.26.) formális határozatot hozta.

A dokumentáció alapján fa szerkezetű építmény létesülne, toronyszerű kialakításban, a környező – cserje jellegű - lombkoronaszint fölé nyúló magasságban

A tervezett területfelhasználás a 04 hrsz. ingatlan 3000 m² részterületén beépítésre nem szánt terület – zöldterület, közpark (Zkp). A kategóriát a HÉSZ tartalmazza, ezért új övezet bevezetésére nem volt szükség.

A megvalósítandó változat pontos paraméterei a munka jelenlegi fázisában nem határozhatóak meg egyértelműen, ezért a becsült ~ 25 m² alapterületet meghaladó 30 m² területigényét vettük alapul. A HÉSZ 40.% (10) alapján a közpark területének 1%-a építhető be, a terület méretezésénél ezt az értéket vettük alapul.

A HÉSZ előírásai kiegészültek továbbá az építménymagasság kilátóra vonatkozó értékének emelésével, illetve a távközlési létesítmények (bázisállomás, erősítő, stb.) elhelyezésének tilalmával.

A terület a Bükki Nemzeti Park (korábbi módosítási eljárás során adott) 2021 júliusi, 2304/3/2021. ügyiratszámú adatszolgáltatása alapján az Országos Ökológia Hálózat része, magterület. Az összefüggő gyepterületek természeti értéke igen magas, a kilátó látogatásával járó taposás azonban az élőhelyeket nem károsítja. A hatályos Településrendezési Eszközökben rögzített természeti területet az ágazati nyilvántartások nem tartalmazzák, ezért a tervlapokról törlésre került. **A Bükki Nemzeti Park további előírásai jelen eljárást követően válnak beépíthetővé.**

A terület az OTRT szerinti tájképvédelmi terület övezetének a része; a vonatkozó előírások a településkép védelméről szóló 18/2017. (V.30.) Önk. rendeletben kerültek megfogalmazásra. amennyiben szín és anyaghasználat tekintetében korlátozó rendelkezéseket tartalmaz, továbbá kötelező településképi konzultációhoz köti a beruházást.

A 2017-ben elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv, illetve a Lechner Tudásközpont tájékoztató jellegű adatbázisa (<https://oroksegvedelem.e-epites.hu>) alapján a tervezési területnél tágabb kiterjedésű Méhész-tető 16260 azonosító számon nyilvántartott kiemelten védett régészeti lelőhely, melynek Sajókeresztúr közigazgatási területére eső részén jelenleg is zajlanak a feltárások. **Az örökségvédelmi hatóság további adatai, előírásai jelen eljárást követően válnak beépíthetővé.**

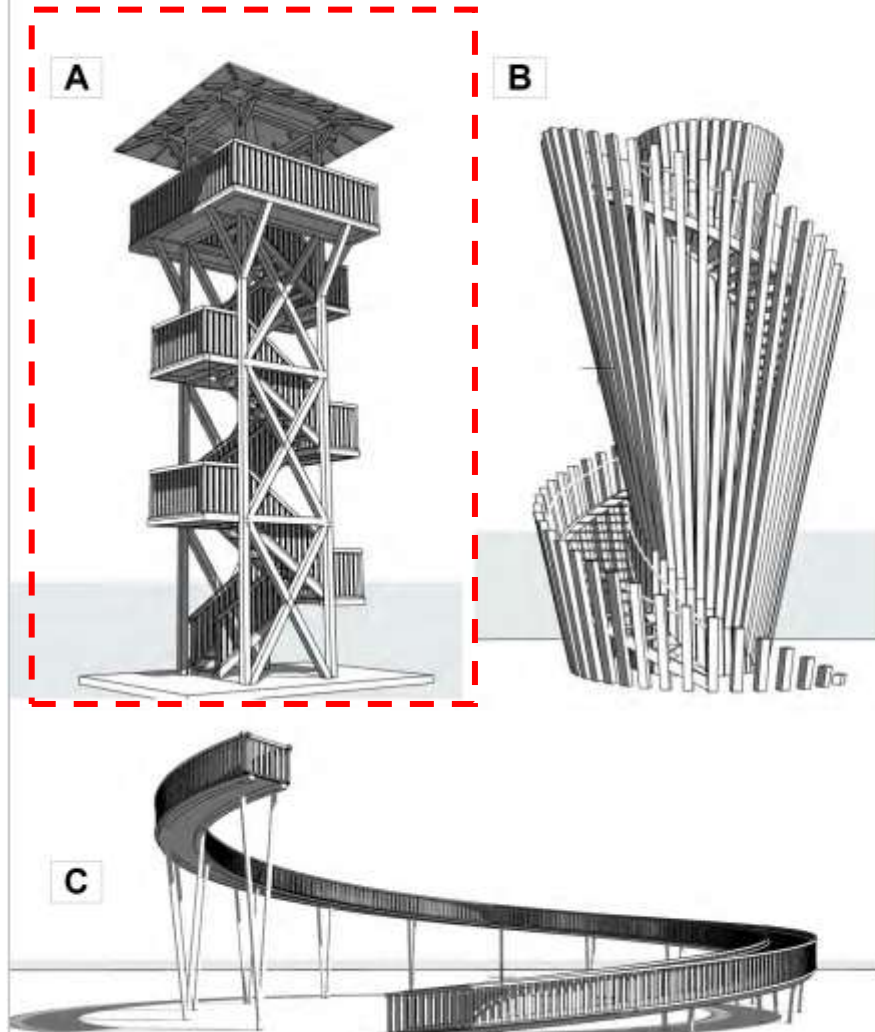
A tervezési területet keresztezi az MVM-ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. üzemeltetésében lévő Berente-Sajókeresztúr 120 kV-os átviteli hálózati távvezeték és annak 15-15 m. széles védőtávolsága, északnyugati végén tartóoszlop is található. A tervezett beruházás a vezetéket és védősávját nem érinti.

A szomszédos 05 hrsz. ingatlan visszaerdősülésnek indult, a nyilvános interaktív erdőtérkép (<https://erdoterkep.nebih.gov.hu>) alapján azonban nyilvántartott tagedőt nem érint.



A tervezett kilátó elhelyezkedése. Forrás: tervezői adatszolgáltatás

KONCEPCIÓK



A megfelelő tervezési irány megtalálását elősegítően, a következőkben három különböző koncepcionális megközelítést mutatunk be, a tervezett kilátó megjelenése, kialakítása tekintetében.

A

Ezen verzió a fa kilátók legáltalánosabb, legegyszerűbb, magasies-szerű konzervatív formáját követi. Erdős-fás környezetben, a lombkorona szint fölé emelkedve tárul elénk a látvány, azonban itt a 9 m magasán elhelyezkedő legfelső szinten kívül, már a lépcsőfordulókban megpihenve lehetőség nyílik, gyönyörködni a tájban.

B

Torony-szerű, fa kilátók esetén legtöbbször az előbbi verzióhoz hasonló kép él a köztudatban, ám ha ezen továbblépünk, képzeletünk változatos szüleményeket hozhat létre. A hagyományos, megszokott formától eltérő, innovatív megjelenést képvisel ezen csigalépcsőt alapul vevő kialakítás.

C

A fás szárú növényzettől mentes, rétszerű-dombtető, - mint tervezési helyszín - adottságait figyelembe véve, érdemes lehet elgondolkodni a horizontális kialakítás lehetőségén. Erre ad egy választ, ezen enyhe emelkedésű, rámpa-szerű alternatív kilátó, mely a megközelítő út folytatásaként, szinte észrevétlenül emeli fel és vezeti körbe látogatóját, bemutatva a csodás panorámát (adott esetben mozgáskorlátozottak számára is lehetőséget nyújtva az élményhez).

MUNKA MEGNEVEZÉSE

Sajóbábony
Kilátó tanulmányterv

ÉPÍTÉS HELYE

3792. Sajóbábony, Kőfarúdt
HRSZ: 04

ÉPÍTETŐ

Sajóbábony Város
Önkormányzata
3792. Sajóbábony,
Bocskai István utca 2.

MEGBÍZÓ

Sajóbábony Város
Önkormányzata
3792. Sajóbábony,
Bocskai István utca 2.

TERVEZŐ

FEROÉP

TERVEZÉSI TERV

TANULMÁNYTERV

KIVETELI TERV

MEGVALÓSULÁSI TERV

TERVEZŐ



FEROÉP PROJEKT KFT.

2021. Március 1. utca 39. sz.

Tel: 44/788-906, 30/998-2243

www.feroep.hu

ÉPÍTÉSTERVEZŐ

MÉSZÁROS JÁNOS

épitész tervező

(É 05-0512)

FEHÉR ERNŐ

műszaki manager

STATIKA

NYVÉDEL

ELEKTROMOS

ENERGETIKA

RAJZ MEGNEVEZÉSE

KILÁTÓ

TANULMÁNYTERV

KONCEPCIÓK

DÁTUM

2022. április

LÉPTÉK

1:##

RAJZSZÁM

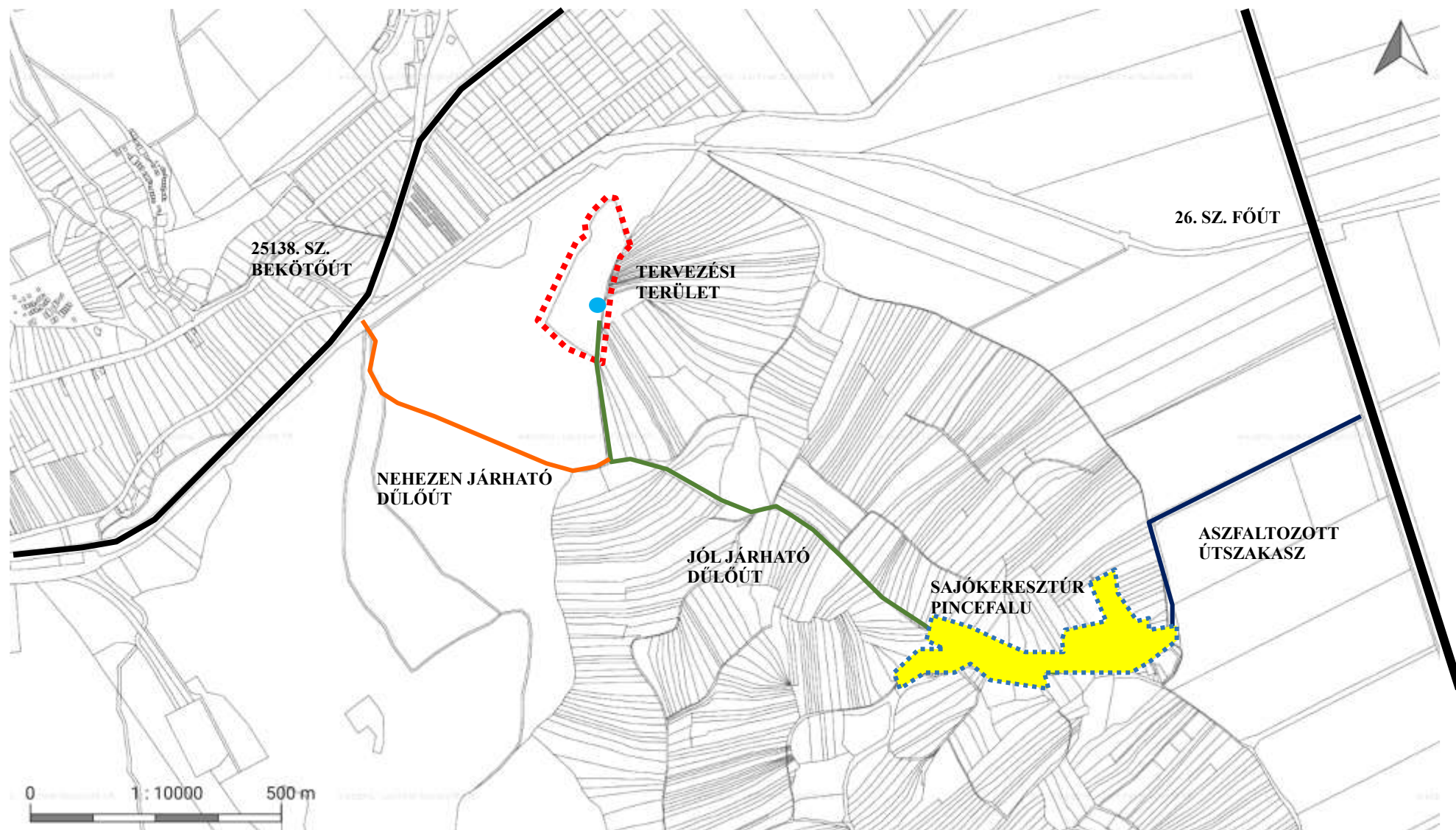
03/15

FEROÉP

ÉPÍTÉSI TERV A HATÁLYOS JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN

15/2018. (VI. 11.) KORM. RENDELET ALÁBBI

A tanulmánytervben bemutatott változatok, kiemelve a továbbtervezésre kiválasztottat.. Forrás: tervezői adatszolgáltatás

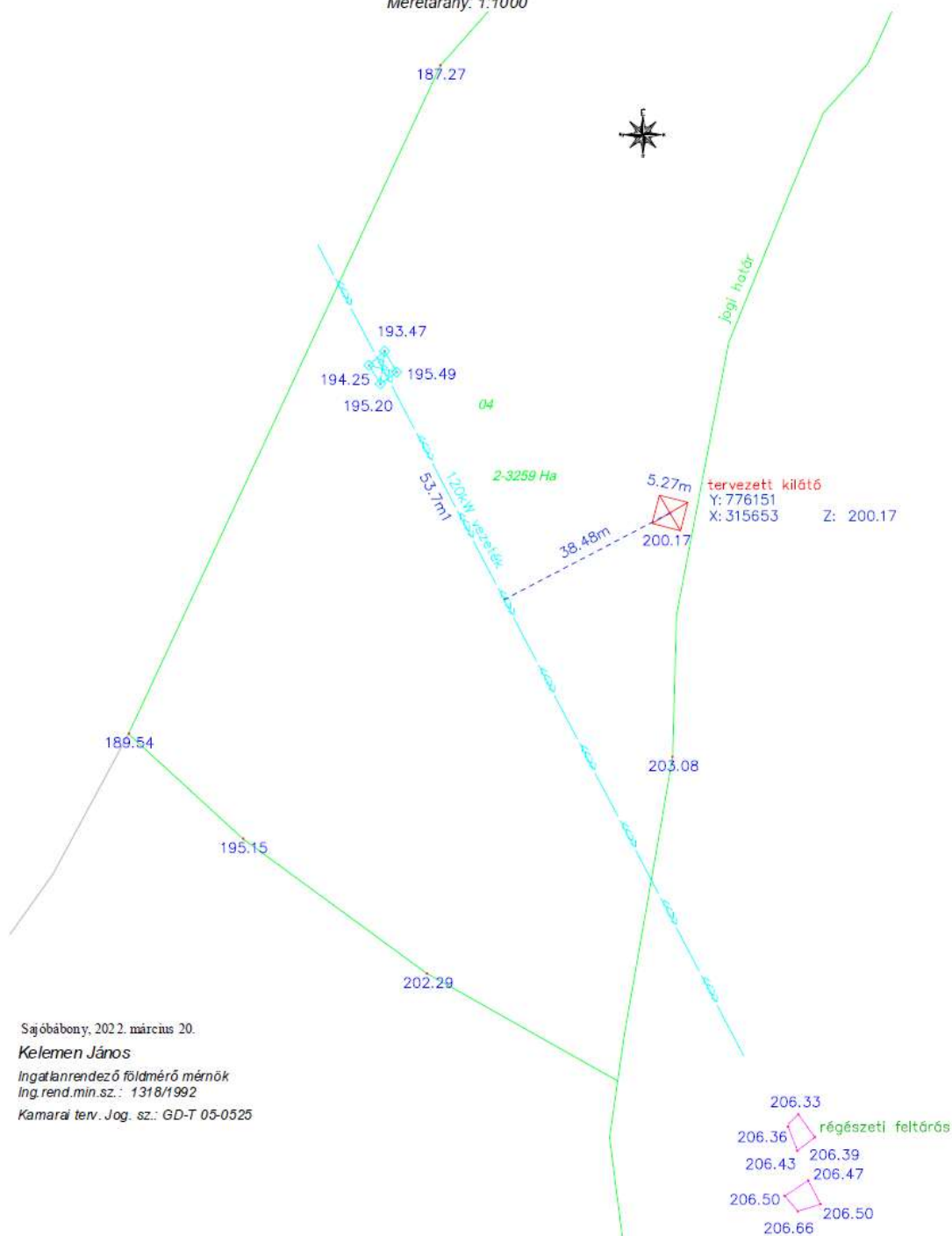


A gépjárművel történő megközelítés lehetőségei. Forrás: saját szerkesztés

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

KITŰZÉSI VÁZRAJZ

A Sajóbabony külterület 04 helyrajzi számon tervezett kilátó kitűzéséről
Méretarány: 1:1000



Sajóbabony, 2022. március 20.

Kelemen János

Ingatlanrendező földmérő mérnök

Ing. rend. min. sz.: 1318/1992

Kamrai tev. Jog. sz.: GD-T 05-0525

Kitűzési vázrajz. Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás

Miskolc 2022. május hó

Hojdák Péter

Hojdák Péter
településtervező
TT-05 0494

3.2. Fotódokumentáció



A tervezési terület légifotón, benne a tervezett kilátó helye.
A kép forrása: Településképi Arculati Kézikönyv



Tájkarakter a dombhát felől



A Méhész-tető a bekötőút...



... és a város felől (Jókai Mór u. vége). A felső távvezetéktartó oszlop a tervezési terület széle.



Rosszul járható dűlőút Sajóbáony...



...és egy jobban járható Sajókeresztúr felől.



A keresztúri pincefalu tájképi értéként is figyelembe vehető.



A város látképe a Méhész-tetőről.

A kép forrása: Magyar régészet online magazin, 2020 nyár

3.3. Terviratok

K I V O N A T

Sajóbábony Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2022. március 29. 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
64/2022. (III.29.) önkormányzati határozata

Sajóbábony Város Településrendezési Eszközeinek a 04 hrsz. -ú területet érintő módosítására

Sajóbábony Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és az alábbi döntést hozta:

1. Sajóbábony Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 04 hrsz.-ú, jelenleg Má/gy övezetként szabályozott területen pályázati forrásból megvalósulásra tervezett kilátó megépítéséhez a szabályozási feltételének biztosítása céljából támogatja a terület egy részének Zkp övezetté történő módosítását.
2. A területet a Képviselő-testület **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánítja.
3. 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

Király Gáborné sk.
jegyző



dr. Szilva István sk.
polgármester

A kivonat hiteles.

Sajóbábony, 2022. március 30.



Király Gáborné
jegyző

KIVONAT

Sajóbábony Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2022. április 26. napján megtartott rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A döntéshozatalban részt vett 6 fő.

A képviselő-testület 6 igen egyhangú szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

Sajóbábony Város Önkormányzata Képviselő-testületének
86/2022. (IV.26.) önkormányzati határozata

Kilátó típusának kiválasztásáról

Sajóbábony Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a Sajóbábony külterület 04 helyrajzi számú ingatlanon tervezett kilátó építésére készített tanulmányterv alapján az „A” típusú koncepció valósuljon meg.

Felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: dr. Szilva István polgármester

Határidő: azonnal

Király Gáborné sk.
jegyző



dr. Szilva István sk.
polgármester

A kivonat hiteles.

Sajóbábony, 2022. április 27.



Király Gáborné
Király Gáborné
jegyző