

SAJÓLÁD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

045/1, 045/2, 046/16 hrsz-ú kiemelt fejlesztési területen gazdaságfejlesztési célból
szükségessé váló

MÓDOSÍTÁSÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez,
a helyi partnerségi tájékoztatáshoz



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, 2022. november

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
1. ELŐSZÓ	3
1.1. ELŐZMÉNYEK.....	3
1.2. A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS JOGANYAGOK, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK	3
1.3. A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS TÍPUSÁNAK MEGHATÁROZÁSA.....	3
1.4. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS.....	4
1.5. KÖRNYEZETI VIZSGÁLATI ELJÁRÁS.....	4
2. A TERÜLET BEMUTATÁSA.....	5
2.1. A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLETEK ISMERTETÉSE.....	5
2.1.1. Elhelyezkedés	5
2.1.2. Területfelhasználás	5
2.1.3. Ingatlan adatok	7
2.1.4. Telek morfológia	7
2.2 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE	8
2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek	8
2.2.2. A hatályos szabályozási elemek	8
3. A TERVEZETT TEVÉKENYSÉG BEMUTATÁSA	10
3.1. A TERVEZETT BERUHÁZÁS CÉLJA.....	10
4. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEK BEMUTATÁSA	11
5. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	12
5.1. SZAKÁGI FEJEZET	12
5.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS.....	12
5.3. MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA	14
5.3.1 OTrT tv. térszerkezeti terv (2018)	14
5.3.2. Megyei területrendezési terv.....	17
6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSULÓ RÉSZEINEK BEMUTATÁSA	19
6.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS.....	19
6.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS	19

1. ELŐSZÓ

1.1. ELŐZMÉNYEK

Sajólád Község Önkormányzat Képviselő-testülete, Sajólád Község településfejlesztési, ennek elemeként gazdaság fejlesztési célból a 43/2022. (IX.20.) sz. határozatában a településrendezési eszközök módosításáról döntött.

Sajólád község 045/1, 045/2 és 046/15 hrsz-ú ingatlanán mezőgazdasági major áll, azonban jelenlegi területén gazdaságfejlesztési célból csarnok építési beruházás tervezett, így a gazdasági társaságok és természetes személyek tulajdonban lévő 045/1, 045/2 és 046/15 hrsz-ú terület területfelhasználási besorolásának módosítása szükségessé vált.

Sajólád Község Önkormányzatának településfejlesztési, ezen belül gazdaság fejlesztési célból településrendezési eszközeinek módosítását határozta el. Sajólád Község Önkormányzat képviselő-testületének 43/2022. (IX.20.) 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, 2016-ban és 2021-ben 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 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: T.elj. rendelet) 68. § (1) bekezdés ba) 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 **045/1, 045/2, 046/15** helyrajzi számon nyilvántartott földrészleteket kiemelt fejlesztési területté nyilvánította 43/2022. (IX.20.) 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

Az eljárás során az általános partnerségi egyeztetés az E-tér felületen keresztül biztosított. Mivel a település külön rendelkezik a helyi partnerségi egyeztetésről (10/2022. (IX. 22.) Önk. r.), úgy az eljárást ennek megfelelően szükséges lefolytatni.

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.

2. A TERÜLET BEMUTATÁSA

2.1. A VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT TERÜLETEK ISMERTETÉSE

2.1.1. Elhelyezkedés

Sajólád Község Önkormányzata Képviselő-testülete kiemelet fejlesztési területté nyilvánította 045/1, 045/2, 046/15 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.



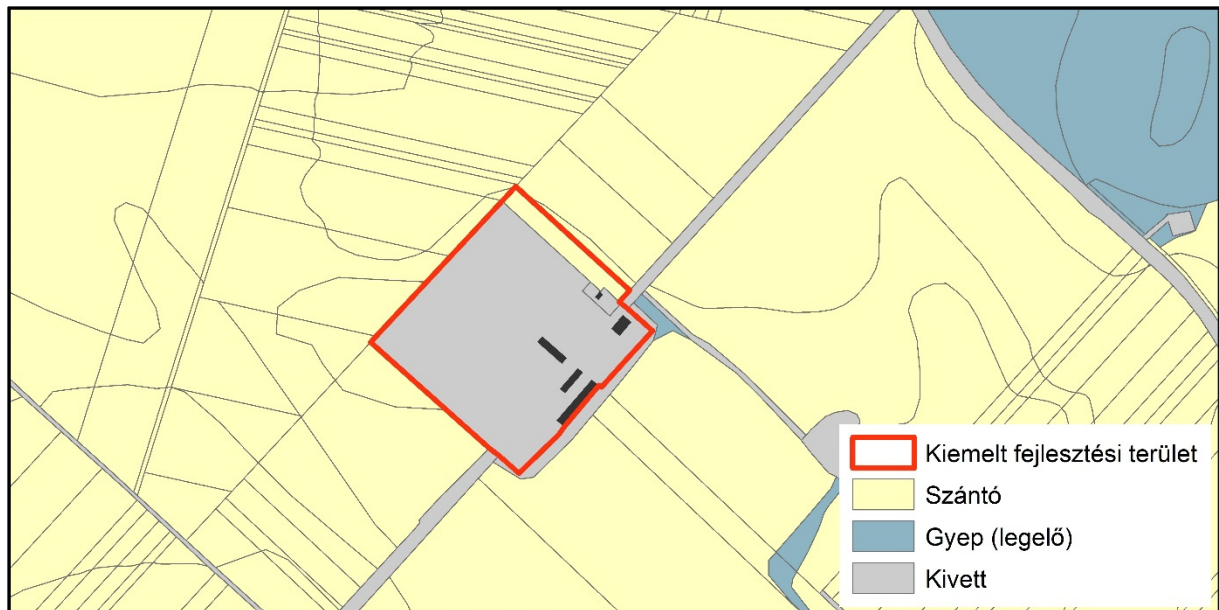
A kiemelt fejlesztési terület elhelyezkedése Sajólád területén belül Forrás: Lechner Nonprofit Kft.

Módosítással érintett terület Sajólád község külterületén, annak délnyugati szegletében elhelyezkedő major területe, mely a megfelelő épületállomány bővítésével, csarnoképítéssel kíván élni a jövőben.

2.1.2. Területfelhasználás

A fejlesztéssel érintett terület mezőgazdasági major-, és közlekedési célú közterületbe sorolt. Művelési ágat tekintve a 045/1 és 045/2 hrsz-ú terület kivett, míg a 046/15 hrsz-ú terület szántó művelési ágú.

Természetbeni állapotot tekintve a major területének egy része beépített, csarnok jellegű épületekkel, másik része lágú és fás szárú növényzettel fedett. A rendezési terven útként jelölt 046/15 hrsz-ú terület szántóföldi művelés alatt áll.



A módosítással érintett terület művelési ágai Forrás: Földhivatali alaptérkép



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

2.1.3. Ingatlan adatok

A módosítással érintett ingatlanok földhivatalai alapadatai az alábbiak.

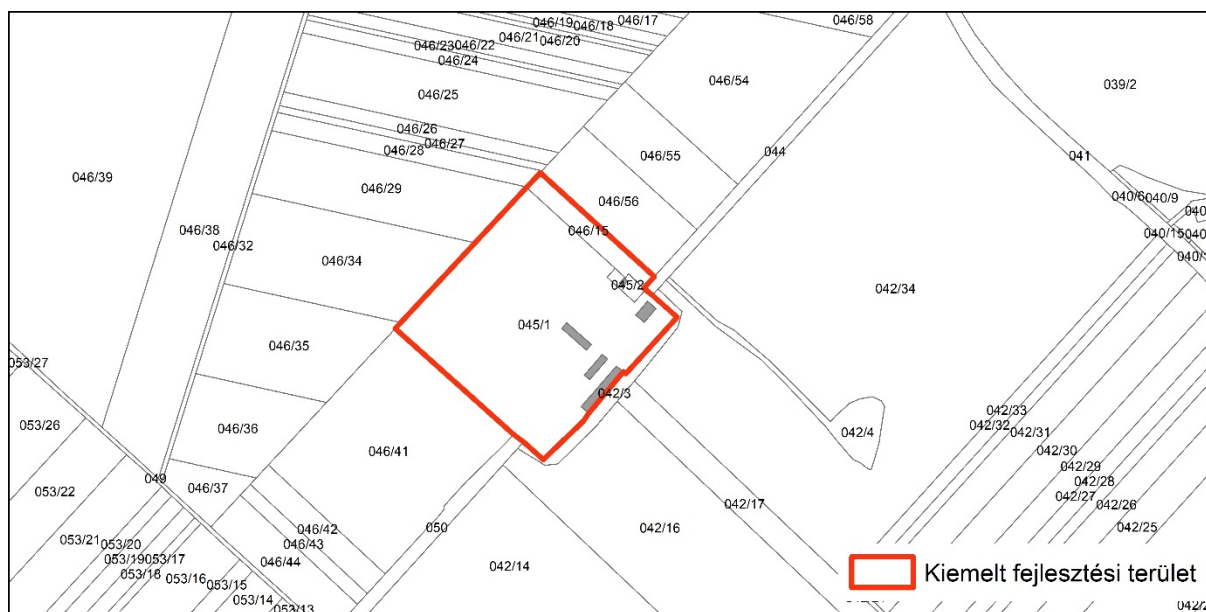
Helyrajzi szám	Tulajdon	Művelési ág	Kivett	Terület (ha)
045/1	Gazdasági társaságok területe	Kivett	Major	6,864
045/2	Természetes személyek területe	Kivett	Lakóház, udvar	0,100
046/15	Természetes személyek területe	Szántó	-	0,549

Módosítással érintett ingatlanok földhivatali alapadatai

2.1.4. Telek morfológia

A tervezési területen az ingatlan-nyilvántartási alapadatok alapján a területre jellemző telekmorfológiában tervezett, téglalap alaprajzú 0,1-6,7 ha között változó ingatlanok, melyek a környezetében található ingatlanokkal közel azonos nagyságrendű.

A tervezési területtől nyugatra 1-5 ha kiterjedésű mezőgazdasági táblák találhatóak, míg tőle keletre a nagyobb 10-20 ha kiterjedésű szántók a meghatározóak.



A telekstruktúra Forrás: Földhivatali alaptérkép

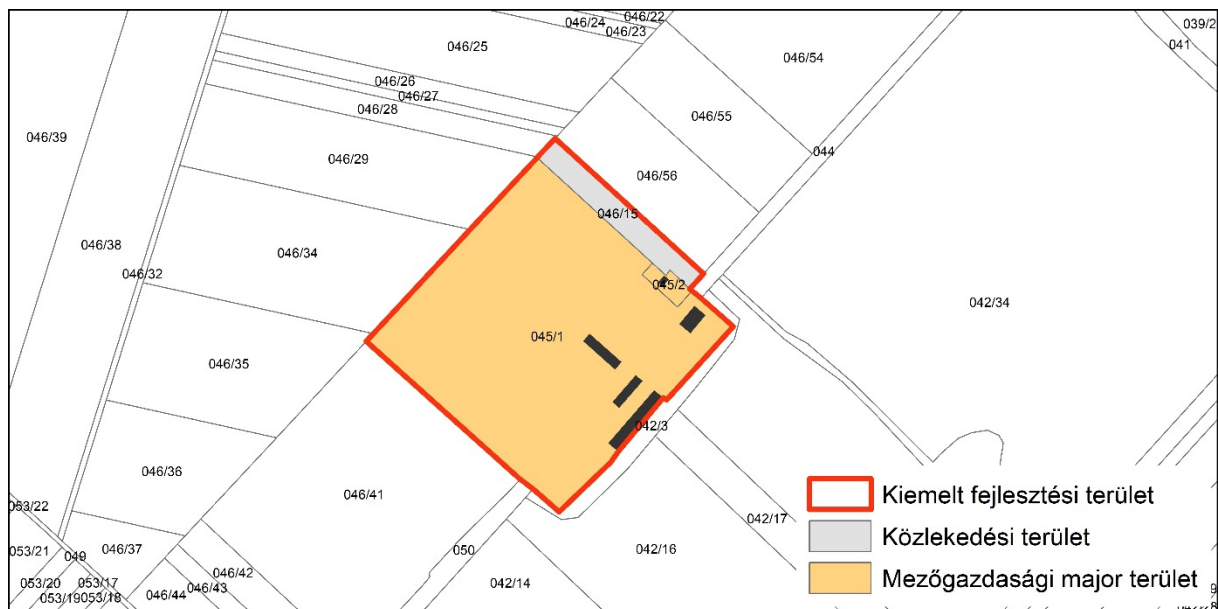
2.2 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK ISMERTETÉSE

2.2.1. A hatályos településszerkezeti elemek

Sajólad Község Településszerkezeti Tervének elfogadásáról szóló 72/2004. (XII.07.) sz. alaphatározat, a 82/2012. (XII. 17.), a 41/2016. (VIII.02.) és a 4/2021. (I. 25.) önkormányzati határozattal került módosításra.

A módosítással érintett ingatlanok a hatályos településszerkezeti terv besorolása alapján mezőgazdasági major terület (Mg), és közlekedési terület.

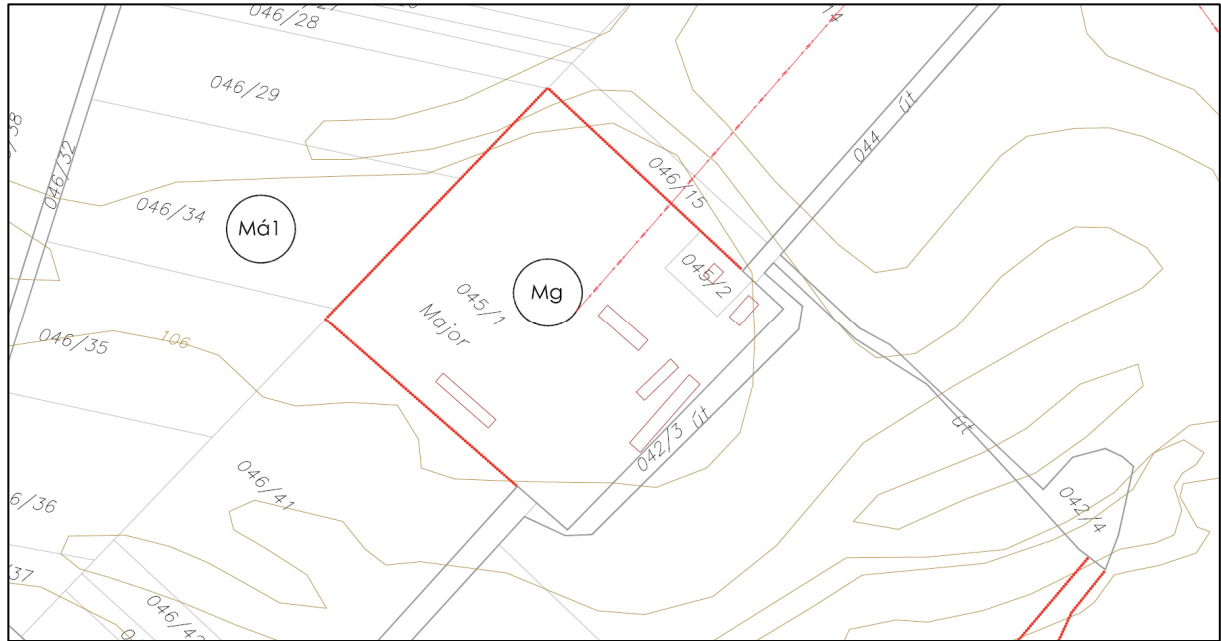
A módosítással érintett területet minden irányból általános mezőgazdasági területek, szántók veszik körbe (Má/1), a területet közvetlenül északi és keleti irányból közlekedési terület szegélyezi.



Sajólad hatályos településszerkezeti tervének digitalizált állománya a kiemelt fejlesztési terület vonatkozásában

2.2.2. A hatályos szabályozási elemek

Sajólad Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2012. (XII. 18.), 11/2016. (VIII.3.) és 1/2021. (II. 05.) 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:

- Mg > Gipe (egyéb ipari gazdasági terület)
- kt. > Gipe (egyéb ipari gazdasági terület)

3. A TERVEZETT TEVÉKENYSÉG BEMUTATÁSA

3.1. A TERVEZETT BERUHÁZÁS CÉLJA

A tervezett módosítás célja a meglévő major fejlesztése és gazdasági tevékenységre alkalmassá tétele, valamint csarnoképítés a 045/1 és 045/5 hrsz-ú területen.

A településrendezési eszközök módosítása során mezőgazdasági major terület, illetve közlekedési terület kerül átsorolásra egyéb ipari gazdasági területté.



A beruházással érintett terület Forrás: Szerző készítése

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,”

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Átmeneti rendelkezések alcímének 78.§ (5) bekezdése kimondja:

*„(5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során
a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és
b) a 18. § (5)–(9) bekezdéseit kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.”*

Sajólád Község Településrendezési Eszközeinek felülvizsgálata beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területté történő kijelölésével jár együtt, így a biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolása jogszabályi kötelezettség.

A tervezési terület biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítása során a változtatás előtti biológiai aktivitásérték megállapításához – a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (7) bekezdés c) pontja alapján – a hatályos településrendezési eszközben szereplő területfelhasználási egység besorolásának megfelelő értéket vettük alapul.

Területfelhasználás	Hatályos állapot		
	Terület (ha)	BAÉ-mutató	BAÉ érték
Mg	6,964	3,2	22,2848
kt.	0,549	0,6	0,3294
Összesen	7,513		22,6142

A változtatás utáni érték megállapításához ugyancsak a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. mellékletének 1. táblázatában szereplő különböző felületminőségek biológiai aktivitásérték mutatóival számoltunk, amelyek az adott területen belüli differenciált számításhoz alkalmazható.

Jelen esetben a terület 45%-án háromszintű növényzet kialakításával számolunk.

$$0,45 \times 7 = 3,15$$

Területfelhasználás	Tervezett állapot		
	Terület (ha)	BAÉ-mutató	BAÉ érték
Gipe	7,513	3,14	23,6659
Összesen	7,513		23,6659

23,6659 BAÉ > 22,6142 BAÉ

A változtatás utáni számított BAÉ nem csökkent a változtatás előtti értékhez képest, így a tervmódosítás az Étv. vonatkozó előírását betartja.

A biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett biológiai aktivitásérték növekmény mértéke (23,6659 – 22,6142 =) 1,0517 pont – a településszerkezeti terv későbbi módosítása során történő felhasználhatóság szándékával – rögzítésre kerül.

5.3. MAGASABB RENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI JOGSZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A módosítás következtében viszonylag kis területet érintő településszerkezeti változás következik be. Mintegy 7 ha területen kerül kijelölésre egyéb ipari gazdasági terület. 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:

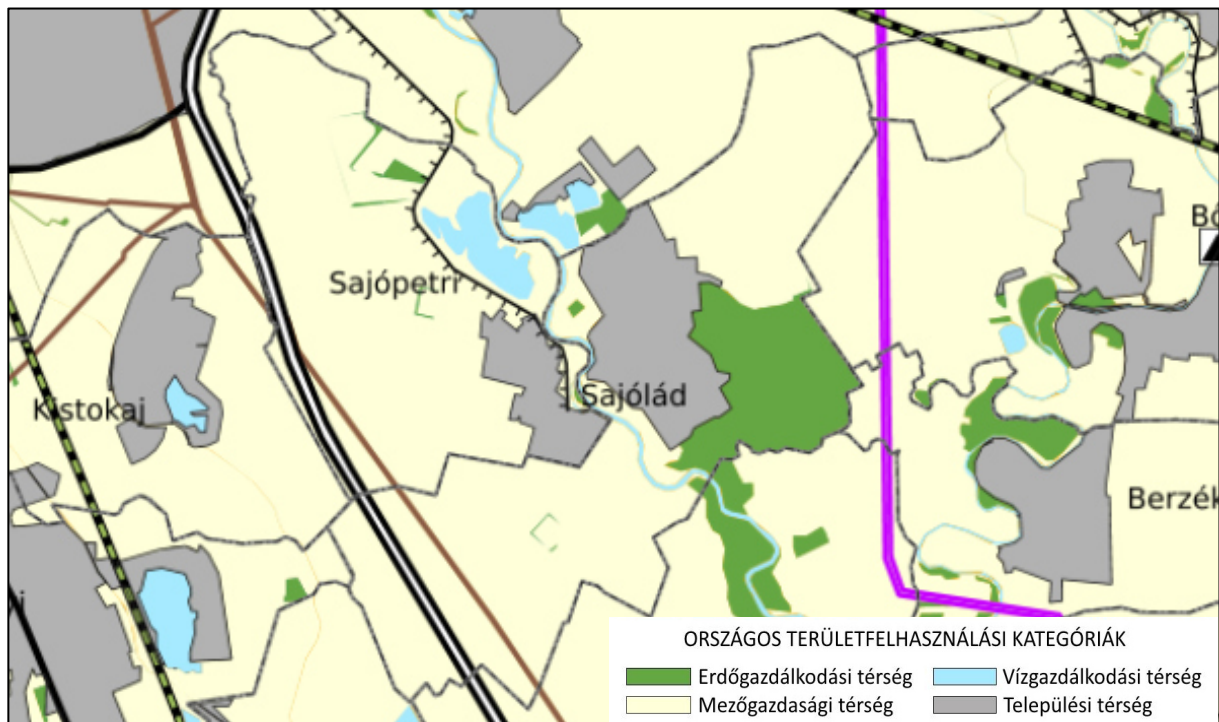
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT)
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat Elnöke 4/2020. (V.29.) rendeletével elfogadta Borsod-Abaúj-Zemplén Megye új területrendezési tervét.

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. mezőgazdasági térség és részben erdőgazdálkodási térség kategóriába sorolja.



Az OTRT. tv. 11. § b) pont alapján: „a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható”

Az OTRT. tv. 11. § a) pont alapján: „az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni”

A módosítással érintett terület az OTRT 19. § (1) bekezdésben meghatározott országos övezetekkel közül kizárólag az erdők övezet által érintett.

Az erők övezetére vonatkozó szabályokat a 2018. évi CXXXIX. törvény (OTRT) 29-30 § szakasz tartalmazza:

„29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”



Erdők övezet Forrás: OTRT 3/3. melléklete

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 nem érintik.

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

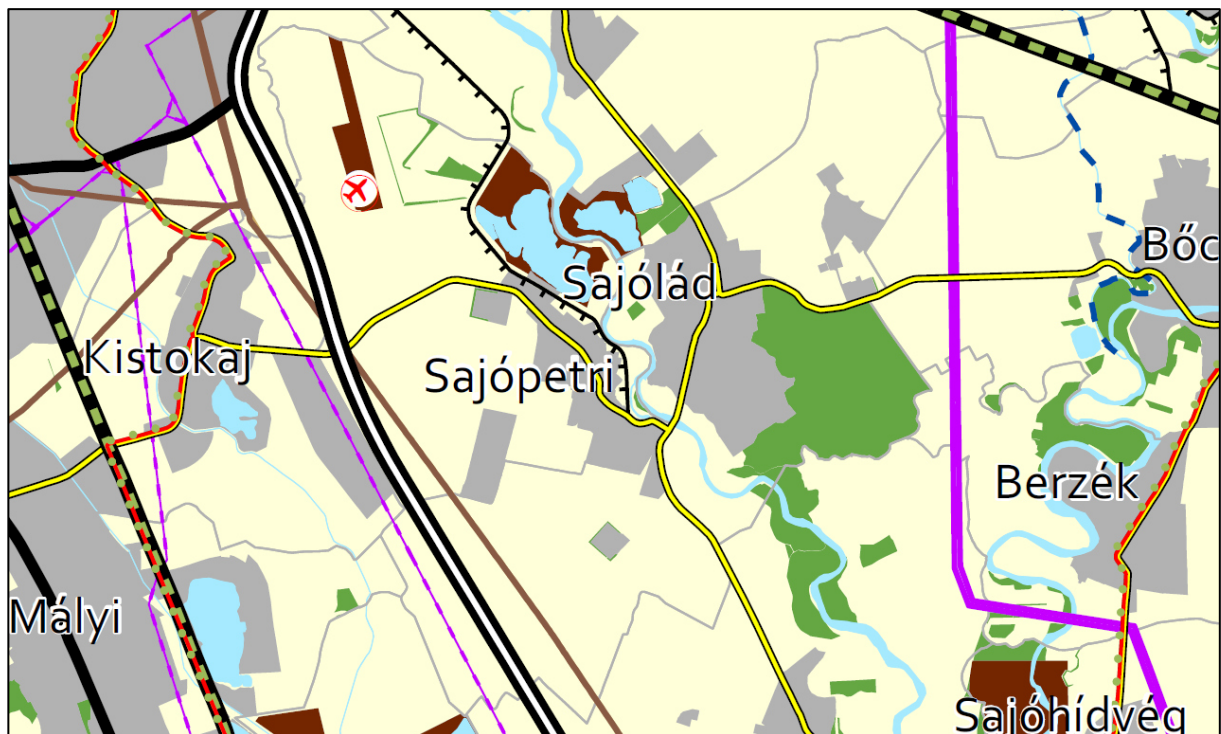
A megyei területrendezési terv meghatározza a megye egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére,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

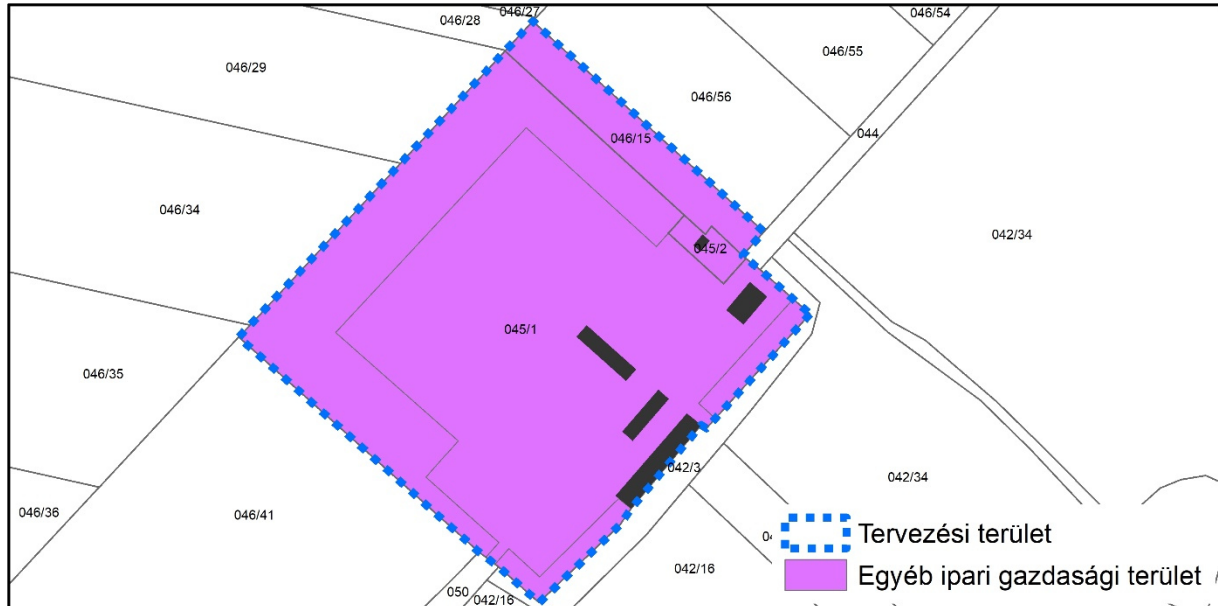
A hatályos BAZMTrT egyelten övezete érinti a módosítási helyszínt (kiemelt jelentőségű gazdasági övezet) azonban, a tárgyi módosítás témájára vonatkozóan nincs kizáró ok, így a **településrendezési terv jelen módosítása a hatályos és tervezett BAZMTrT-ben foglaltakkal összhangban van!**

Jelen módosítás a területrendezési tervekben foglaltakkal nem ellentétes!

6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSULÓ RÉSZEINEK BEMUTATÁSA

6.1. TELEPEÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

A módosítással érintett ingatlanok Gipe és Eg övezetbe való átsorolása a településszerkezeti tervlap módosítását indokolja.



Tervezett településszerkezeti terv

6.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS

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

A helyi építési szabályzat szöveges részének módosítása, mivel új területfelhasználási-egység és övezet kerül bevezetésre szükségszerű.

A Gipe építési övezet tervezett paraméterei:

Az építési övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
	Legnagyobb épületmagasság	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb zöldfelület	Legkisebb kialakítható telekterület
	m		%	%	m ²
Gipe-1	12,5(T)	SZ	30	45	1000