



Sátoraljaújrhely Város új Településrendezési Tervének módosításához

Partnerségi
dokumentáció



„Módosítások I.”



Tervező:

**Art Vital Tervező,
Építő és
Kereskedelmi Kft.
(C-15-1062)**

2020.

KÜLZETLAP

Sátoraljaújhely Város
Településrendezési Tervének
- módosításához –

Tárgyalásos eljárás - Partnerségi dokumentáció „Módosítások I.”

Település tervező/ Építész vezető tervező



.....
Végh József
TT-15-0023
É/1-15-0124

Település tervező / projektvezető:



.....
Labbanz András
TT-15-0378

Tervező munkatárs:



.....
Gál Georgina

Szerkesztő



.....
Barkaszi Richard

TARTALOMJEGYZÉK

Sátoraljaújhely Város
Településrendezési Tervének
- módosításához –

Tárgyalásos eljárás - Partnerségi dokumentáció „Módosítások I.”

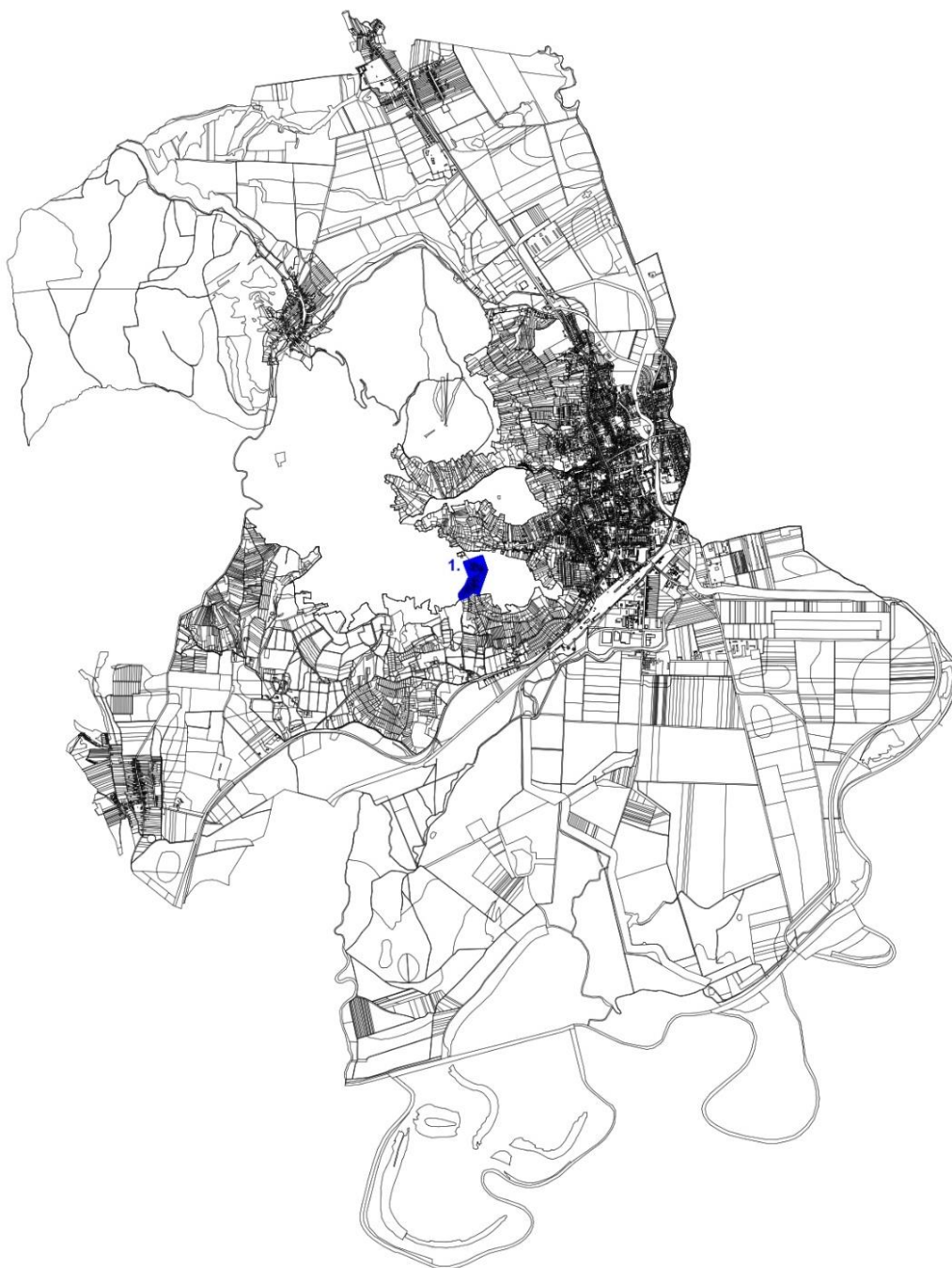
1.	Előzmények	4
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2.	Átnézeti térkép	4
1.3.	A beavatkozási pontok bemutatása	6
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	17
3.	Településszerkezeti módosítások	18
3.1.	Településszerkezeti terv leírásának határozat tervezete	18
4.	Alátámasztó munkarészek	21
4.1.	Településképi előírások vizsgálata	21
5.	Szabályozási módosítások	22
5.1.	Helyi építési szabályzat változó bekezdései	22
5.2.	Helyi építési szabályzat módosító rendelet tervezete	23
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	27
6.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	27
6.2.	Övezeti lehatárolás	28
7.	Biológiai aktivitásérték számítása	48

1. Előzmények

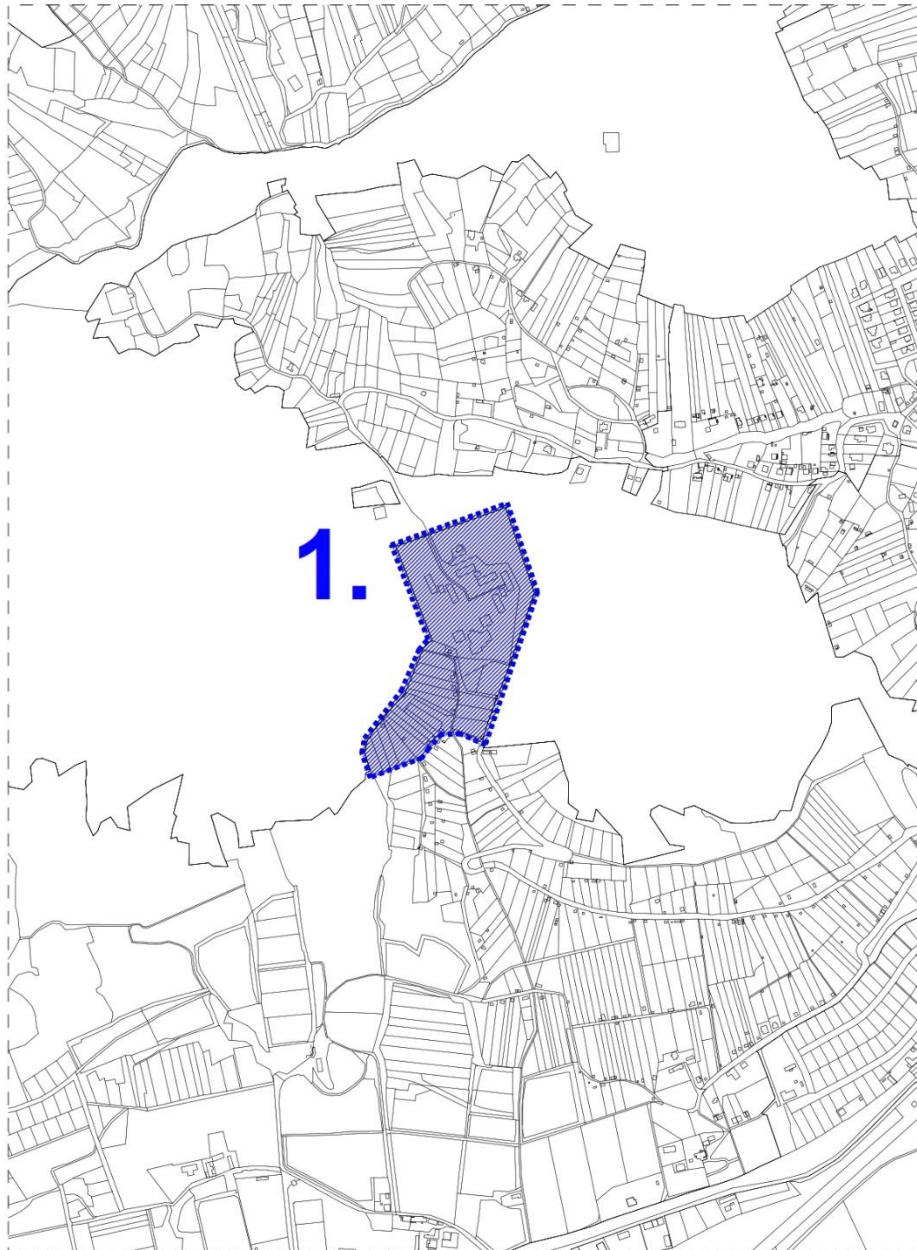
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 69/2004 (IV. 22.) számú határozat, Sátoraljaújhely Város módosított Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 8/2005.(V. 2.) számú rendelet, Sátoraljaújhely Város módosított Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép



Átnézeti kivágat



1.3. A beavatkozási terület leírása:

1. beavatkozási terület:



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A tervezési terület, külterületen, a Várhegy üdülő területe, valamint a vele szomszédos ingatlanok (10981/1, 10984, 10985/1, 10985/2, 10985/3, 10985/4, 10985/5, 10985/7, 10980, 10979 és 10978 hrsz.-ú területek). A Várhegy üdülő egyes területeit birtokló „Rákóczi Szövetség”, a jelenlegi területének szomszédságában elhelyezkedő szőlő és egyéb más művelési ágon (alrészleteiben) nyilvántartott ingatlannal együtt kívánja hasznosítani, a 22/2019 (X.31.) önk. rendelettel kialakított különleges idegenforgalmi területét („Rákóczi Tábor és Rendezvényközpont”). A szövetség fejlesztési elképzelésének megvalósításához szükséges, hogy a megvásárolt már beépített területek, valamint a szomszédos terület összes alrészlete, azonos építési övezeti besorolású terület legyen.

A módosítással érintett terület egységesen különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület építési övezetébe kerülne átsorolásra, amelynek előírása a következő:

8/A. § (1) Különleges idegenforgalmi terület (Ki):*

a) Az építési övezetben rekreációs és pihenő, szabadidős és szabadtéri sport, vendéglátó és szolgáltató, valamint szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

b) Terepszint alatti építmények az építési helyen túl, az elő és oldal kertben is elhelyezhetők.

c) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.

d) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 25,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak valamint, a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

e) Beépítési mód szabadon álló, az építési telek legkisebb területe 2000m², a legnagyobb beépítettség 40%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 méter, a legkisebb zöldfelület mértéke 40%.”

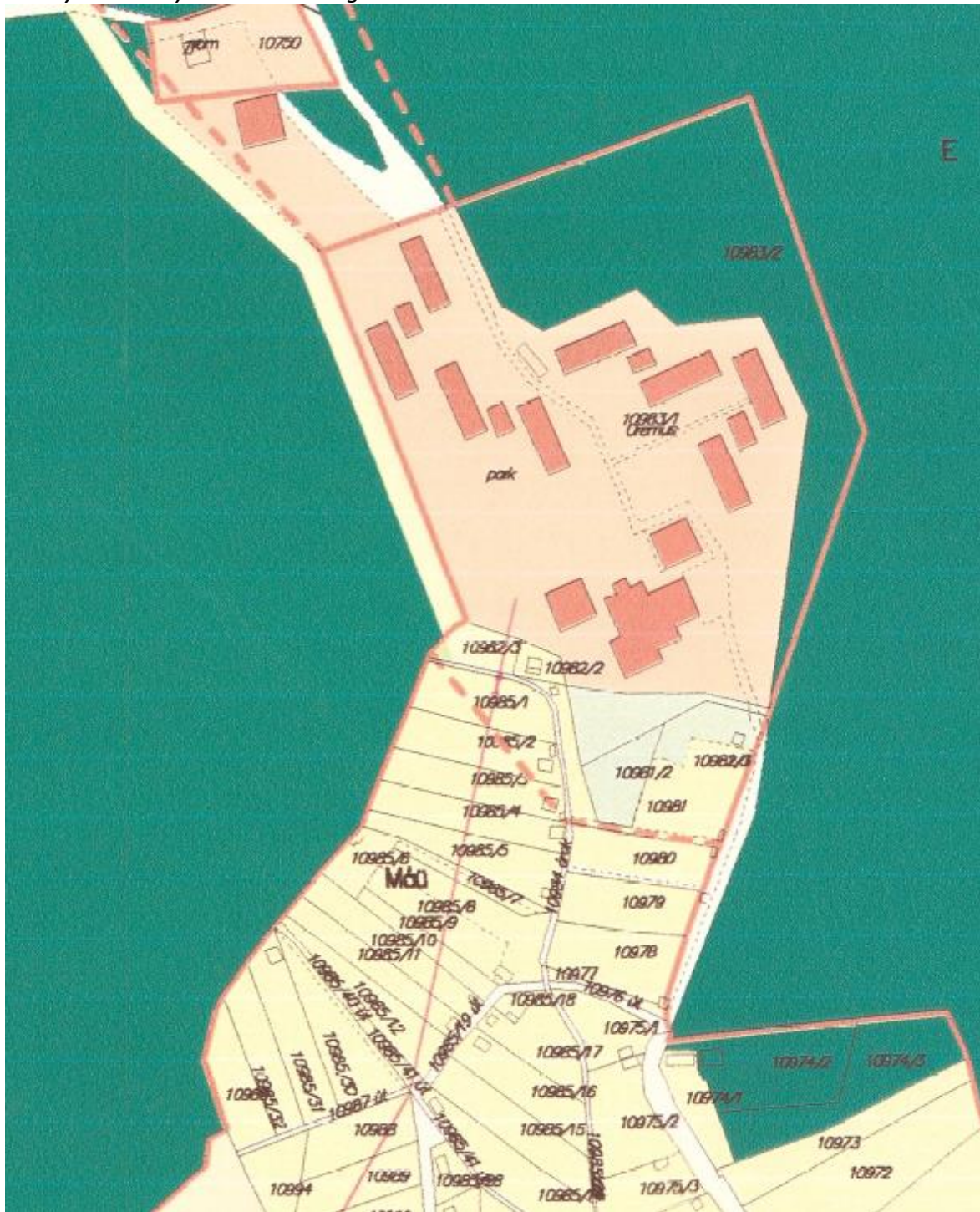
A módosítás során új beépítésre szánt terület jön létre, amely csatlakozik a meglévő beépítésre szánt területhez, annak bővítmenyeként a meglévő infrastrukturális elemek és épület állományok kerülnek felhasználásra. Helyhez kötött fejlesztés.

A terület növelésével nem közelednek egymáshoz Sátoraljaújhely város és a szomszédos települések beépítésre szánt területei, összenövés vagy annak kezdeményei nem alakulhatnak ki.

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - PARTNERSÉGI DOKUMENTÁCIÓ



Hatályos szabályozási tervi kivágat



Hatályos szabályozási terv fedvénye

SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Szabályozási terv - Részlet

3. Beavatkozási pont
M=1:2000



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

S-1/C

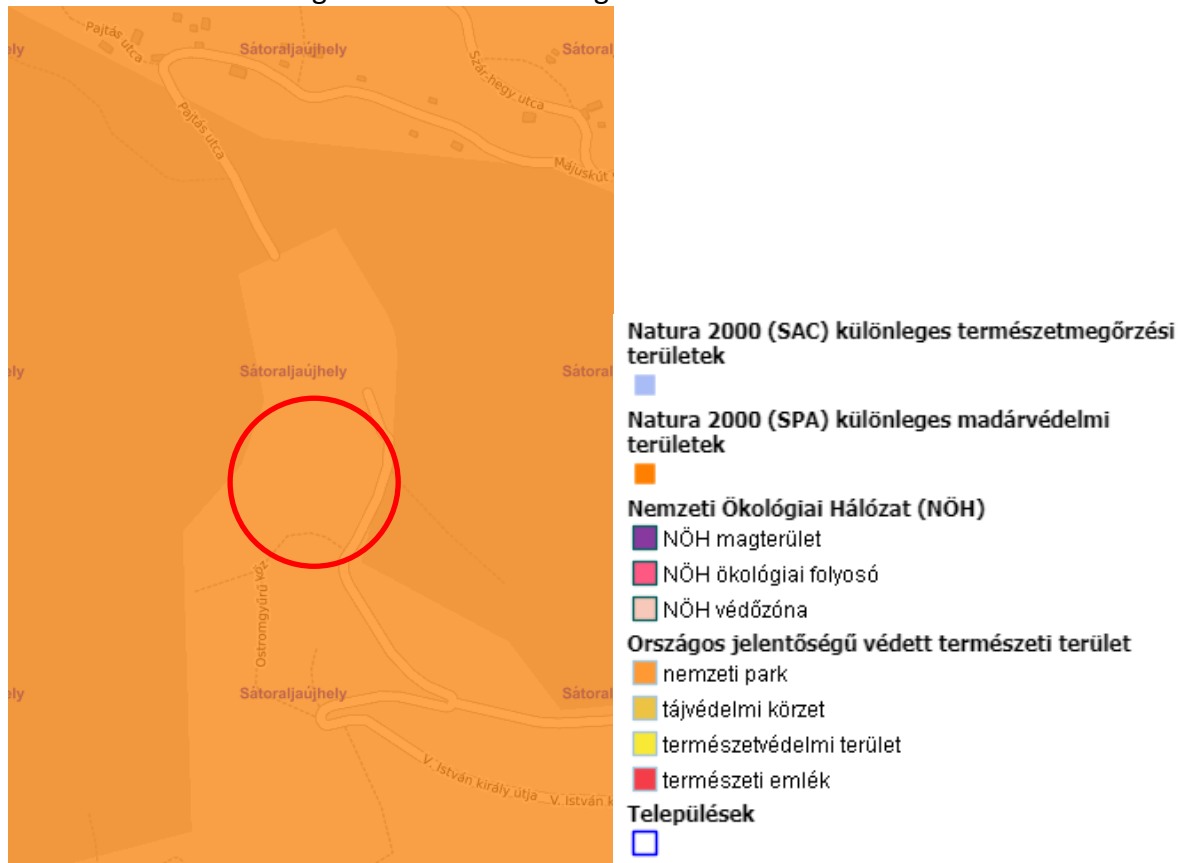
Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - PARTNERSÉGI DOKUMENTÁCIÓ

Módosítás előtti építési övezet/övezeti besorolás	
Máü	Ültetvényes mezőgazdasági terület
SZ	Szabadon álló
10000	10000 m ² minimálisan kialakítandó telekméret
0,1	0,1% a beépíttség legnagyobb megengedett mértéke (gazdasági épület)
0,05	0,05% a beépíttség legnagyobb megengedett mértéke (lakó+gazdasági épület)
4,5	4,5 m a megengedett legnagyobb építménymagasság (gazdasági épület)
5,5	5,5 m a megengedett legnagyobb építménymagasság (lakó+gazdasági épület)
Módosítás utáni építési övezet/övezeti besorolás	
Ki*	Különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület
O	Oldalhatáron álló
2.000	2.000 m ² minimálisan kialakítandó telekméret
40	40% a beépíttség legnagyobb megengedett mértéke
7,5	7,5m a megengedett legnagyobb építménymagasság

NATURA 2000 és Ökológiai hálózat érintettség



NATURA 2000 és Ökológiai hálózat érintettség



(Forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

Jelen módosítás NATURA2000 különleges természet megőrzési területeket nem érint.

A terület beépítésének építészeti koncepciója

A Várhegyen található Rákóczi Tábor és Rendezvényközpont felújítása során a központi tereket zavaróan elfoglaló sportpályák felszámolódtak és helyettük a tábori létet inkább szolgáló sétaútvonalak és teresedések jöttek létre. A tábor belső övezetében a domborzati viszonyok nem teszik lehetővé, hogy nagyobb vízszintes felületet igénylő sportpályákat hozzunk létre. A főépület előtti terület elhelyezkedését és tájolását tekintve is alkalmas a tábor sportlétesítményekkel való bővítésére.

A tábor meglévő épületállományából hiányzik egy olyan nagyobb belterű épület, amely akár rossz időjárási viszonyok közt is használható lenne. Koncepciótervünk során egy sport és rendezvénycsarnok épülettel egészítjük ki a tábort, megteremtve a lehetőséget sportesemények, csapatjátékok és egyéb csoportos rendezvények létrejöttének időjárási viszonyoktól függetlenül.

Sport és rendezvényközpont

A tábor központi épületegyüttesétől déli irányban a feltároló panoráma felé helyeztük el az épületünket. Az épület félig a földbe lenne süllyesztve, járható zöldtetős kialakítással. Az épület ezen terepbehelyezett kialakítása a mostani zöldfelületű kültéri panorámateraszt majdhogynem a duplájára növeli. A sportlétesítmény megközelíthetősége biztosított hátulról a tábor felől és előlről a város felől is egyaránt.

A sportparkhoz egy 54 férőhelyes parkoló is tartozik lehetővé téve főszezonon kívüli időszakban a sportlétesítmények nem csak táborlakók számára való hasznosítását is. A tervezett épület bruttó 1600 m² alapterülettel rendelkezik és magába foglal egy 20x40 méteres teremlabdarúgó illetve kézi és kosárlabdapályát, egy fallabda pályát, 2 asztaliteniszt, öltözőket, mosdókat és egy szaunákat és pezsgőfürdőt tartalmazó wellness részleget is. Az épület kialakításából adódóan, a kültéri medencét is kiszolgálja szükséges mosdó és öltözőhelyiségekkel. A külsős vendégek fogadására a földszinten egy recepció is helyet kapott.

A meglévő kültéri úszómedence bővítése

A tábor területén jelenleg meglévő közel 100 m² –es vízfelületű medencét a tábor tervezett kapacitásának megfelelően a négyszeresére növeltük így létrehozva egy új 16x25 méteres kültéri úszómedencét. A medence környezetét is rendeztük, faburkolatos terasz kialakítással és a főépület előtti dombra felkúszó napozóteraszokkal. A medence környezetében egy strand röplabda pálya is kialakításra került.

Sportpályák

A terepadottságokat kihasználva és figyelembe véve a sportszövetségi ajánlásokat úgy alakítottuk ki a sportpályákat, hogy tájolásuk szempontjából a lehető legnagyobb mértékben megfeleljenek a sport tevékenységek kiszolgálására. A szintkülönbségek és a tájolás lehetővé teszi hogy nézőként a lelátókról, a sportesemények látványát és a feltároló csodás kilátást egyszerre élvezhessük. A terület legdélebbi részén került kialakításra egy füvesített nagyméretű 70x42 méteres futballpálya, az északi és a nyugati oldalon lelátóval. A pályák körül a biztonságos labdajáték érdekében legalább 4 méter magas hálókeringést terveztünk. A

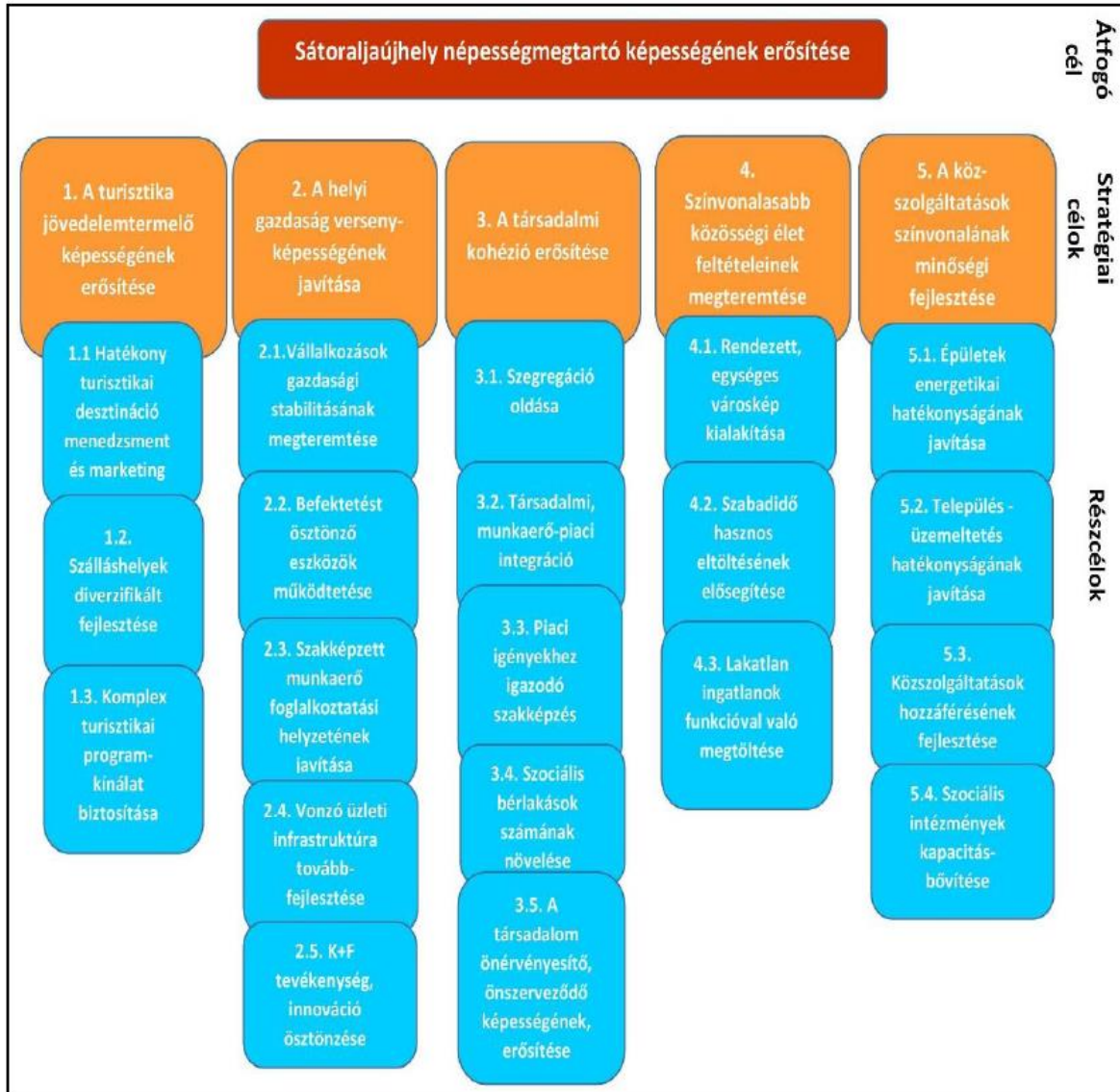
területen továbbá kialakításra kerül egy 16x36 méteres salakburkolatos tenispálya, és egy 46x26 méteres füvesített mini focipálya a nyugati domboldali részen lelátóval.



(Forrás: Önkormányzat)

Jelen módosítás az következőkben részletezett célok megvalósításával összhangban van, azokhoz jól illeszkedik. A város stratégiai fejlesztési célkitűzéseiben a turisztikai szegmens fejlesztése kiemelt fontosságú, önálló tematikus cél.

Sátoraljaújhely Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájának célrendszere



A város 2015-ben elfogadott ITS-ében a tematikus cél kifejtése az alábbiak szerinti:

„1. stratégiai cél (tematikus): Sátoraljaújhely turisztikai jövedelemtermelő képességének erősítése

A város kiemelkedő turisztikai adottságokkal rendelkezik, jelentős idegenforgalmi vonzerőt biztosít a városnak meglévő kulturális és épített örökség mellett a Zemplén Kalandpark (libegő, téli-nyári bobbálya, kalandpark, kabinos lanovka, sí-, jég- és korcsolyapálya, falmászó központ). A változatos természeti adottságokban, növény- és állatvilágban gazdag természeti környezet kedvező lehetőséget kínál mind a természetközeli turizmus kihasználására. A turisztikai adottságok teljes körű kihasználása elősegíti a turisztikai vendégforgalom és a tartózkodási idő növekedését, ami az ide látogatók nagyobb és hosszabb idejű költési szándékával párosul. Fontos, hogy a turisztikai fejlesztések hozzájáruljanak a turisztikai kínálat diverzifikációjához, minőségi fejlesztéséhez, kapcsolódó fejlesztésekkel, szolgáltatásokkal

elősegítsék a magasabb fajlagos költsést, lehetővé tegyék a szomszédos települések kínálatához igazodó, azokat kiegészítő komplex programcsomagok kialakítását, s hozzájáruljanak a szezonális csökkentéséhez is, ami egyik feltétele a jövedelemtermelő képesség javításának. A turizmus fejlesztése hozzájárul a település népességmegtartó erejének növeléséhez, a népesség elvándorlásának visszaszorításához. A turizmus fejlesztésének következményeként összességében elmondható, hogy fellendül a településen a turisztikai desztinációk látogatottsága, nő a településen eltöltött vendégéjszakák száma, ami maga után vonja a turizmusból származó jövedelmek növelését, a helyi adóbevételek növekedését, miközben csökken az egyes desztinációkhoz kapcsolódó szezonális, s nem utolsósorban fellendül a gazdaság, új munkahelyek létesülnek, s egyúttal javul az itt élők életminősége.

1.1. rész cél: Hatékony turisztikai desztináció menedzsment és marketing

A turisztikai tendenciákra, a hazai és a nemzetközi versenytársak kínálatára és a település által elérni kívánt célokra tekintettel erősíteni szükséges a hatékony turisztikai desztináció menedzsmentet és marketing tevékenységet, hiszen fontos, hogy minél több turista látogasson el a településre. Sátoraljaújhely nemcsak turisztikai desztinációnak tekinthető, hanem közel 15.000 főnyi lakónépességgel rendelkező település is, így a rész cél szem előtt tartja a lakosság és a turisztikai célcsoport igényeinek kielégítését. E határ menti település számára kiugrási lehetőséget a turizmus fejlesztése jelent, hiszen nemcsak jövedelmet teremt az itt élők számára, hanem a turizmust kiszolgáló ágazatok (pl.: háztáji gazdaságok, logisztika) számára is többletbevételt jelent. A marketing tevékenység hatékony működéséhez hozzájárul a turisztikai ágazatban tevékenykedő résztvevők kommunikációs csatornáinak frissítése, illetve idegen nyelvű reklám, marketinglehetőségek hangsúlyosabb alkalmazása a nemzetközi versenyben való részvétel során.

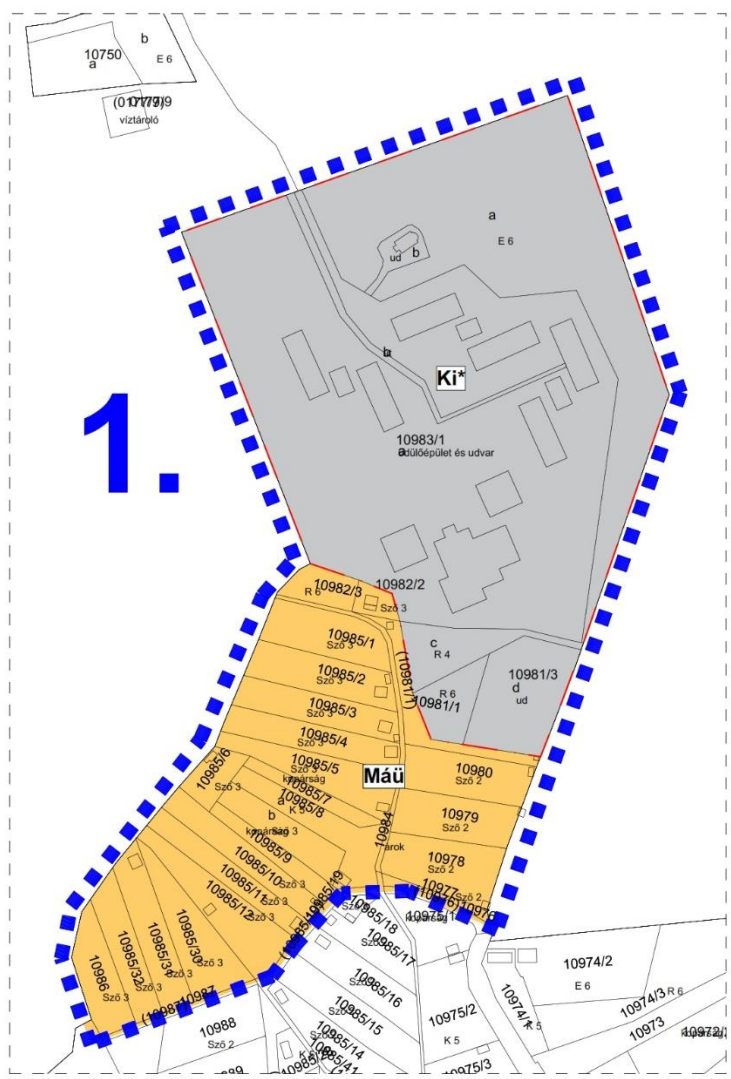
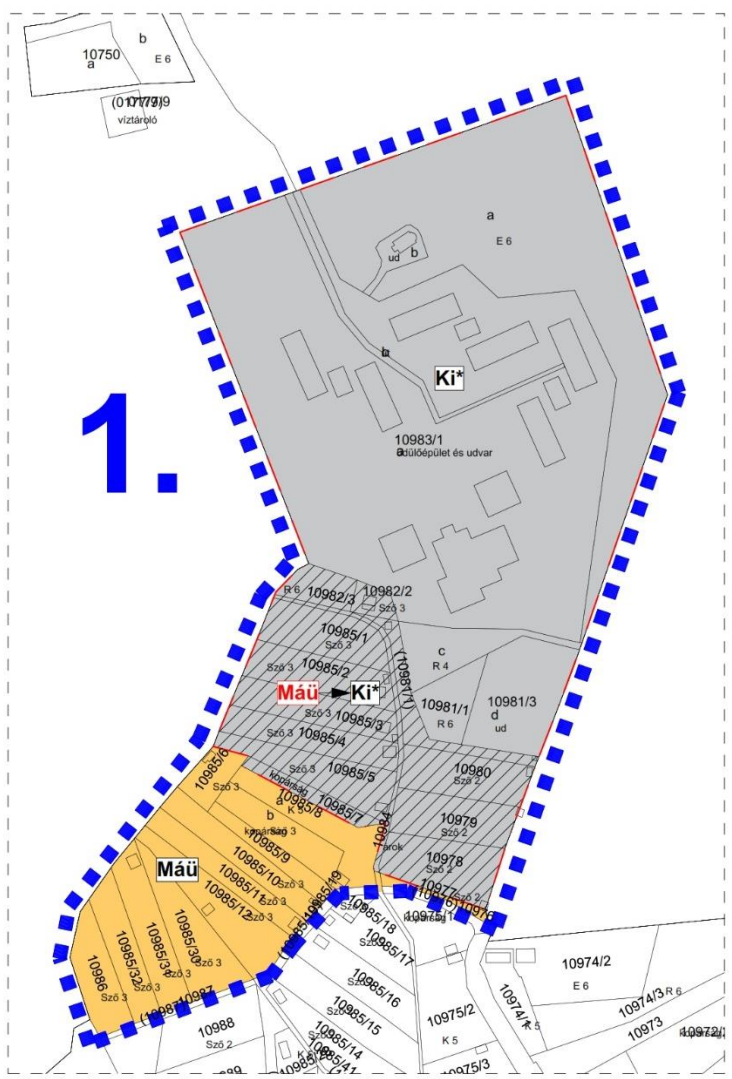
1.2. rész cél: Szálláshelyek diverzifikált fejlesztése

A látogatók huzamosabb ideig városban történő tartózkodása érdekében szükséges a szálláshelyek diverzifikált fejlesztése, mely eddig mind minőségi, mind mennyiségi tekintetben szűk keresztmetszetet jelentett nagyobb számú látogatócsoport esetében. A magasabb kategóriájú és árszínvonalú szálláshelyek bővítésével párhuzamosan az ifjúsági szálláshelyek létesítésére lenne szükség, mely a fiatal csoportokban érkező látogatók elszállásolását megoldaná. A célkitűzések teljesítése érdekében fontos tehát, hogy az attrakciófejlesztés mellett a turisztikai fogadóképesség, elsősorban a szálláshelykínálat igazodjon a turisztikai igényekhez. A diákturizmus fejlesztése az oktatás és a szabadidő élményekkel gazdag eltöltésével fejleszthető a településen, melyben nagy jelentősége van a kalandparknak és a múzeumoknak. A városban működő gazdasági egységek, vállalkozások jövőbeni tervei között is szerepelnek szálláshely bővítő, panzió felújítási elképzelések, melyek hozzájárulnak a cél eléréséhez.

1.3. rész cél: Komplex turisztikai programkínálat biztosítása

A város kultúrtörténeti értékei, a barokk stílusú Waldbott-kastély, a római katolikus főplébániatemplom, a pálos-piarista templom és kolostor, törvényszéki palota és fogház, stb., az ungvári pincék és a bortemplom fejlesztése pedig további lehetőséget nyújtanak a turisztikai potenciál kihasználására. A település adottságai a minőségi aktív és a borturizmus fejlesztésének kedveznek inkább. A következő években a cél a turisztikai kínálat erősítése, egyértelmű célterületek hangsúlyozása szükséges annak érdekében, hogy Sátoraljaújhely hazai és nemzetközi viszonylatban jelentős desztinációként szerepeljen. A kiemelkedő turisztikai lehetőségek továbbfejlesztése, új turisztikai termékek, komplex programok kialakítása nem csupán a turisztikai bevételek, illetve a turisztikai célú foglalkoztatás növekedését eredményezi, hanem kedvező hatása a gazdaság egyéb területeire is kiterjed, továbbgyűrűzik, ezáltal a turizmus a település egyik húzóágazatává válik.”

2. Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
1.	Sátoraljaújhely külterületén, a 10982/3, 10982/2, 10985/1, 10985/2, 10985/3, 10985/4, 10985/5, 10985/6, 10985/7, 10980, 10979 és 10978 hrsz.-ú területek	Tervezett turisztikai fejlesztés területének egységes beépítésre szánt építési övezetbe történő átsorolás.	- szőlő (Sző2, Sző3) - rét (R6) - árok - kopárság	- ültetvényes mezőgazdasági terület (Máü)	1,34	6,70	- különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület építési övezete (Ki)	1,34	2,01	-	
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: A területen működő turisztikai szolgáltatások, továbbá a gyermek tábortatás fejlesztése a megnövekedett igényekhez igazodik.</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A település stratégiai céljainak megfelelően a szektor fejlesztése jelentősen hozzájárul gazdasági erejének növeléséhez.</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Fásított területek fenntartásával – a földfelületek arányának biztosítására – jelentős mértékben nem romlik. Az erdős jelleg megőrzése a területhasználat és rendeltetés, valamint a megjelenés egyik jelenleg is meghatározó erőssége.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Minimális mértékben a települési sziluett kiterjed. Jelentősebb negatív hatást nem vált ki.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Alacsony minőségi osztályú, a területhez illeszkedő területek igénybevétele tervezett.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő kapacitások kihasználására épülő fejlesztés.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A területi kiterjedés volumene alapján jelentős változást nem generál.</p>				
 <p>Hatályos terv részlete!</p>							 <p>Módosított terv részlete!</p>				

3. Településszerkezeti módosítások

3.1. Határozat tervezet

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2020 (.....) számú önkormányzati határozata**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete:

1. A város közigazgatási területére az Art Vital Kft. által T-64/2020. munkaszámon készített T-1/A rajzszerű módosított településszerkezeti tervet megtárgyalta és a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.
2. A 69/2004 (IV. 22.) számú határozattal elfogadott, Sátoraljaújhely Város Településszerkezeti terve és a szerkezeti terv leírása kiegészül az 1/A ponttal: „Településszerkezeti tervlap megállapítása A T-64/2020 munkaszámu, T-1/A jelű településszerkezeti tervet az 1. melléklet tartalmazza.
3. A 69/2004 (IV. 22.) számú határozattal elfogadott, Sátoraljaújhely Város Településszerkezeti terve és a szerkezeti terv leírása kiegészül a 4/A ponttal:

„4.A a biológiai aktivitás érték változása

	A	B	C
1.	A 228/2019. (XII.18.) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	létrejött és rögzített biológiai aktivitás érték változás többlet értéke	+14,09
2.	A/2020. (.....) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke	-6,70
3.		a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke	+2,10
4.		létrejött és rögzítendő biológiai aktivitás érték változás értéke	+9,49

K.m.f.

.....
Szamosvölgyi Péter
polgármester







.....
dr. Rózsahegyi Ferenc
jegyző

1. Melléklet






SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS Szabályozási terv - Jelmagyarázat

Jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek

	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Falusias lakóterület (Lf)
	Településközpont vegyes terület (Vt)
	Hétfélig házas üdülőterület (Üh)
	Különleges terület (K) -Különleges idegenforgalmi terület (K*) -Temető terület (Kt)

Vonalas szabályozási elemek

	Belterületi határvonal
	Módosított belterületi határ
	Szabályozási vonal
	Régészeti lelőhely
	Módosítással érintett terület határa

Beépítésre nem szánt területek

	Közpark (Kp)
	Erdőterület gazdasági (E)
	Általános mezőgazdasági terület (Má)
	Ültetvényes mezőgazdasági terület (Máü)
	Vízgazdálkodási terület (V)
	I. rendű főút - Országos mellékút, Települési főút, Helyi gyűjtőút
	II. rendű főút - Kiszolgáló út, Vegyes használatú gépjárműút
	Mezőgazdasági dűlőút
	Magánút
	A telek kötelezően zöldfelületi céllra használandó területe

SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2020. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

.....
polgármester

P.H.

.....
jegyző

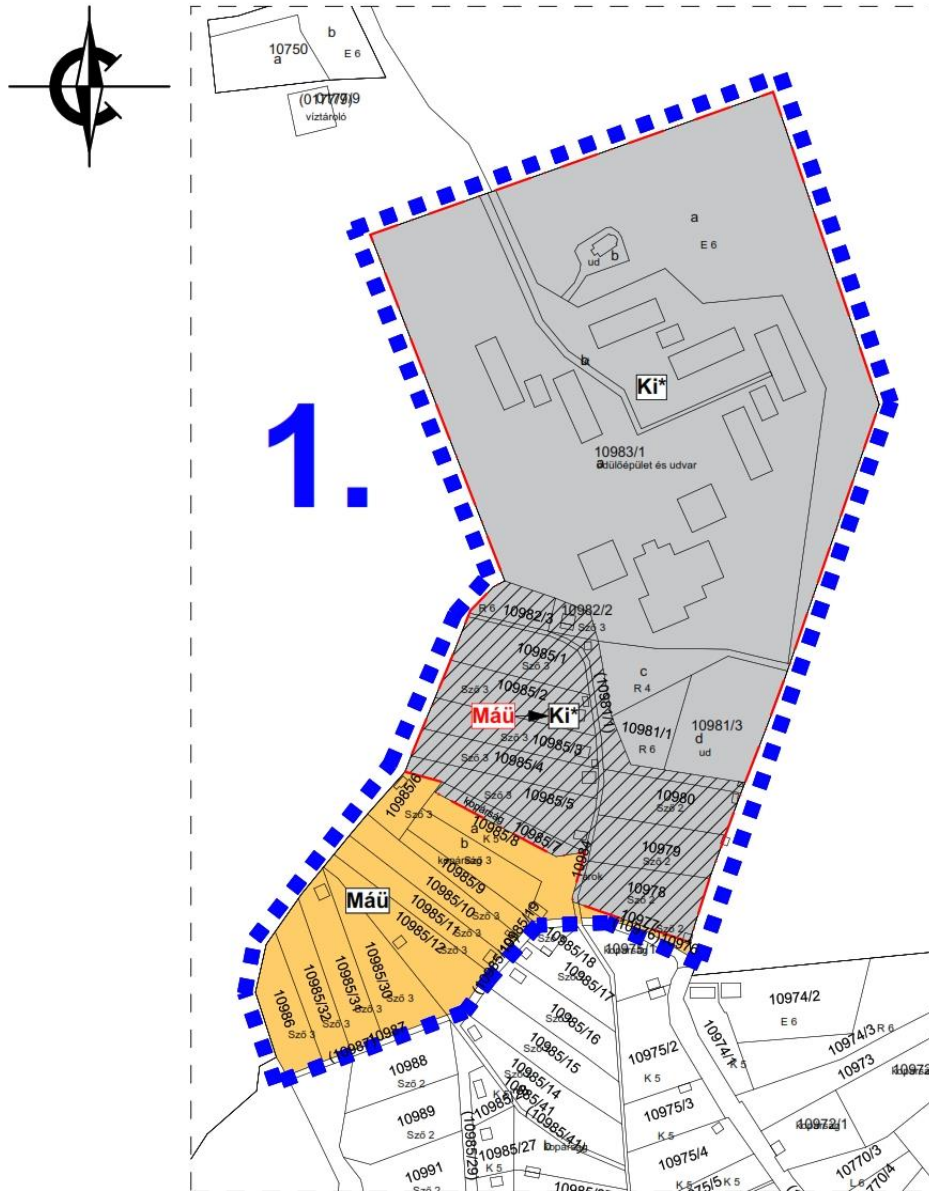
 Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677 C-15-1062	MEGRENDELŐ: SÁTORALJAÚJHELY ÖNKORMÁNYZATA H-3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.	MUNKASZÁM: T-64/2020
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: SÁTORALJAÚJHELYTELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2020. október
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	TERVFAJTA: szabályozási terv MÉRETARÁNY:
SZERKESZTŐ: Barkaszi Richard	TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023	RAJZSZÁM: S-1/A
	ÜGYVEZETŐIG.: Labbancz András településtervező TT-15-0378	

SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv - Részlet

1. Beavatkozási pont

M=1:3000



T-1/A

4. Alátámasztó munkarészek:

1.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
3.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	A módosítás keretén belül létrejövő övezeti, terület-felhasználási változásra vonatkozó aktivitás érték számítás kidolgozásra került.

4.1. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítás – területi elhelyezkedése és kiterjedése alapján – érdemben nem befolyásolja a településképi kialakult jellegét. A Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2019. (X.31.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szabályozáshoz.

5. Szabályozási módosítások:

5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1.§ Sátoraljaújhely Építési Szabályzatról szóló 8/2005.(V. 2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. §. (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

~~„(4) A Rendelet belterületi és külterületi szabályozási terve az e rendelet mellékletét képező, T-32/2019. projektszám alatt készített S-1/A-E jelű szabályozási fedvényterven lehatárolt tervezési területen belül a tervlapon ábrázoltak szerint módosul, s az S-1/A-E jelű fedvényterv – a módosítást követően – a Rendelet 7/A. mellékletét képezi.”~~

„(4) A Rendelet belterületi és külterületi szabályozási terve az e rendelet mellékletét képező, T-32/2019. projektszám alatt készített S-1/A-B és S-1/D-E jelű, a T-64/2020 projektszám alatt készített S-1/A jelű szabályozási fedvényterven lehatárolt tervezési területen belül a tervlapon ábrázoltak szerint módosul, s a T-32/2019 projektszámú S-1/A-B és S-1/D-E jelű, valamint a a T-64/2020 projektszámú S-1/A jelű fedvényterv – a módosítást követően – a Rendelet 7/A. mellékletét képezi.”

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosított rendelet tervezete

SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2019 (.....) önkormányzati rendelete

Sátoraljaújhely Építési Szabályzatáról szóló 8/2005. (V. 2.) önkormányzati rendelet módosításáról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában 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. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró

Állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában

Környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában

Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában

Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában

Területi vízügyi hatóság a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában

Országos vízügyi főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában

Területi vízügyi igazgatási szervnek a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában

Magyar Katasztrófavédelmi Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában

Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában

Budapesti Fővárosi Kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában

Közlekedésért felelős miniszternek a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában

Légiközlekedési hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A14. a) pontjában

Katonai légügyi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A 14. b) pontjában

Közlekedési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában

Kulturális örökség védelméért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A16. pontjában

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában

Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában

Magyar Kormányhivatal Erdészeti Hatáskörében eljáró járási hivatala a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában

Honvédelemért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában

Magyar Rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában

Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjában

Országos Atomenergia Hivatal a 9. melléklet táblázatának A24. pontjában

Budapesti Főváros Kormányhivatala a 9. melléklet táblázatának A25. pontjában biztosított jogkörben

valamint, a szomszédos települések önkormányzatainak (Sárospatak, Vajdácská, Alsóberecki, Felsőberecki,) és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat,

valamint Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő Testületének 6/2017. (III.14.) számú rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Módosító rendelkezések

1.§ Sátoraljaújhely Építési Szabályzatról szóló 8/2005.(V. 2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. §. (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„2.§ (4) A Rendelet belterületi és külterületi szabályozási terve az e rendelet mellékletét képező, T-32/2019. projektszám alatt készített S-1/A-B és S-1/D-E jelű, a T-64/2020 projektszám alatt készített S-1/A jelű szabályozási fedvényterven lehatárolt tervezési területen belül a tervlapon ábrázoltak szerint módosul, s a T-32/2019 projektszámú S-1/A-B és S-1/D-E jelű, valamint a a T-64/2020 projektszámú S-1/A jelű fedvényterv – a módosítást követően – a Rendelet 7/A. mellékletét képezi.”

II. Záró rendelkezések

4. § A rendelet a 2020. hó napján lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

.....
Szamosvölgyi Péter
polgármester

.....
dr. Rózsahegyi Ferenc
jegyző

Záradék:

A rendelet a 2020. hó napján kihirdetésre került.

.....
dr. Rózsahegyi Ferenc
jegyző

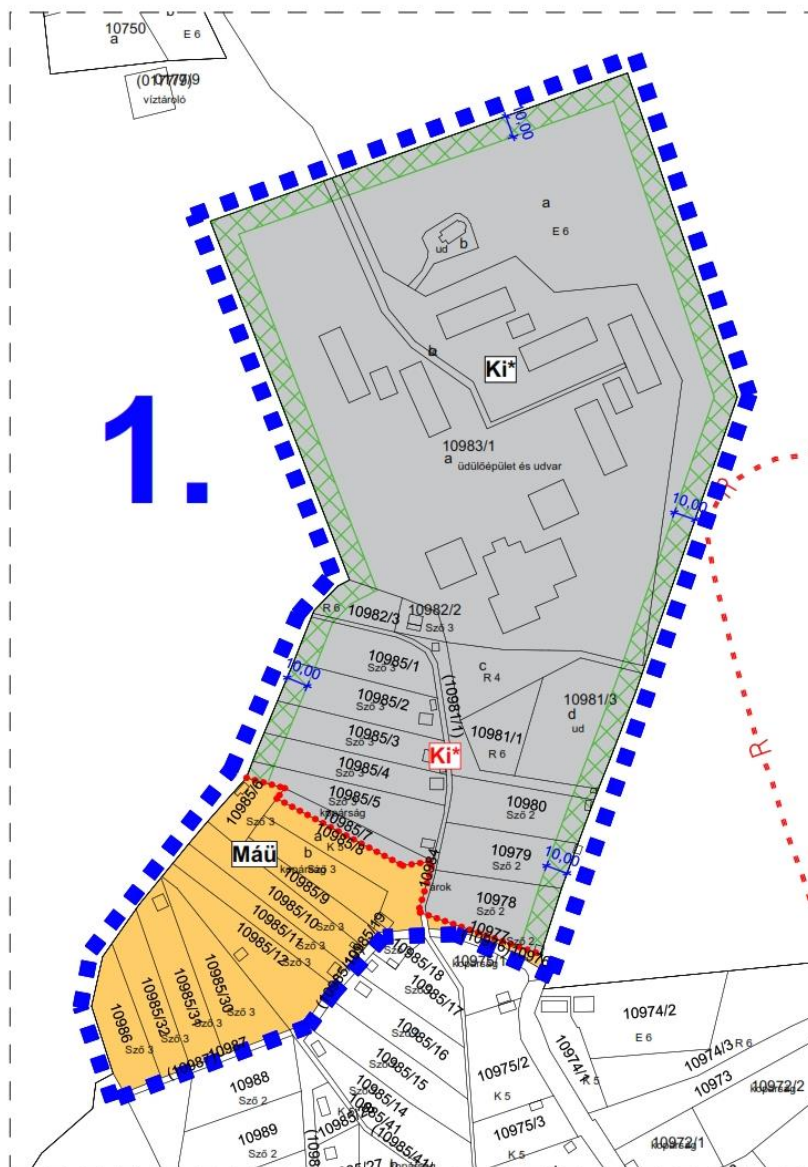
1. Melléklet a/2020 (.....) önkormányzati rendelethez

SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS		
Szabályozási terv - Jelmagyarázat		
Jelmagyarázat		
<p>Beépítésre szánt területek</p> <ul style="list-style-type: none"> Kisvárosias lakóterület (Lk) Kertvárosias lakóterület (Lke) Falusias lakóterület (Lf) Településközpont vegyes terület (Vt) Hétfélig házas üdülőterület (Üh) Különleges terület (K) -Különleges idegenforgalmi terület (K*) -Temető terület (Kt) 	<p>Vonalas szabályozási elemek</p> <ul style="list-style-type: none"> Belterületi határvonal Módosított belterületi határ Szabályozási vonal Régészeti lelőhely Módosítással érintett terület határa 	
<p>Beépítésre nem szánt területek</p> <ul style="list-style-type: none"> Közpark (Kp) Erdőterület gazdasági (E) Általános mezőgazdasági terület (Má) Ültetvényes mezőgazdasági terület (Máu) Vízgazdálkodási terület (V) I. rendű főút - Országos mellékút, Települési főút, Helyi gyűjtőút II. rendű főút - Kiszolgáló út, Vegyes használatú gépjárműút Mezőgazdasági dűlőút Magánút A telek kötelezően zöldfelületi céra használható területe 		
SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2020. (...) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA		
..... polgármester	P.H. jegyző
 art vital Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677 C-15-1062	MEGRENDELŐ: SÁTORALJAÚJHELY ÖNKORMÁNYZATA H-3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.	MUNKASZÁM: T-64/2020
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: SÁTORALJAÚJHELYTELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2020. október
SZERKESZTŐ: Barkaszi Richard	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	MÉRETARÁNY: RAJZSZÁM: S-1/A
	TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023 Labbancz András településtervező TT-15-0378 	ÜGYVEZŐK:

SÁTORALJAÚJHELYVÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Szabályozási terv - Részlet

1. Beavatkozási pont
M=1:3000



S-1/A

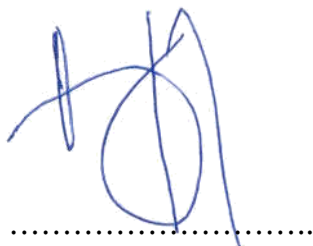
Készült az állami alapadatok felhasználásával!

6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása

6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A 218/2009 (X.06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2020. november



.....
Végh József
településtervező



.....
Labbancz András
okl. településtervező

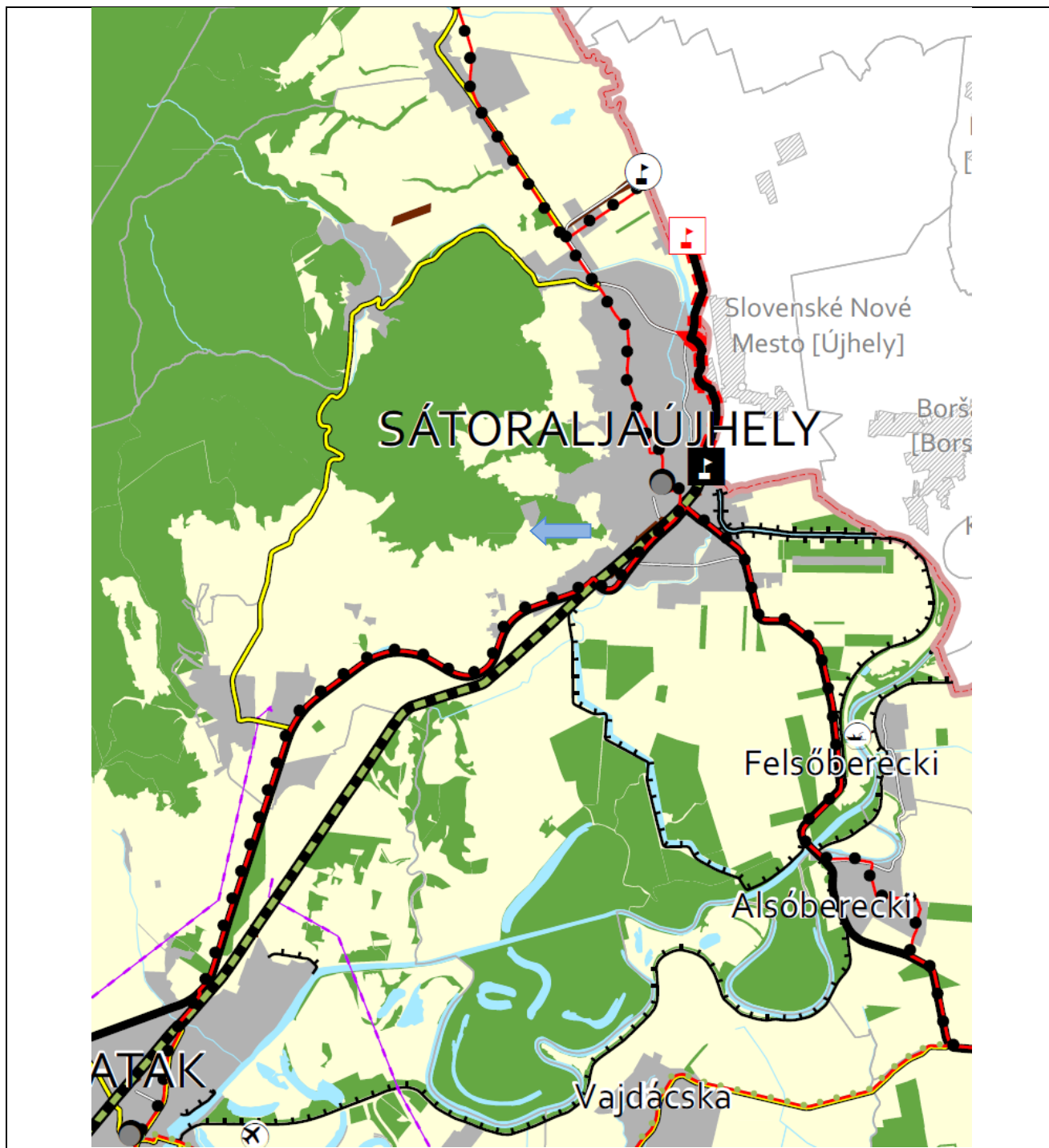
6.2. Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

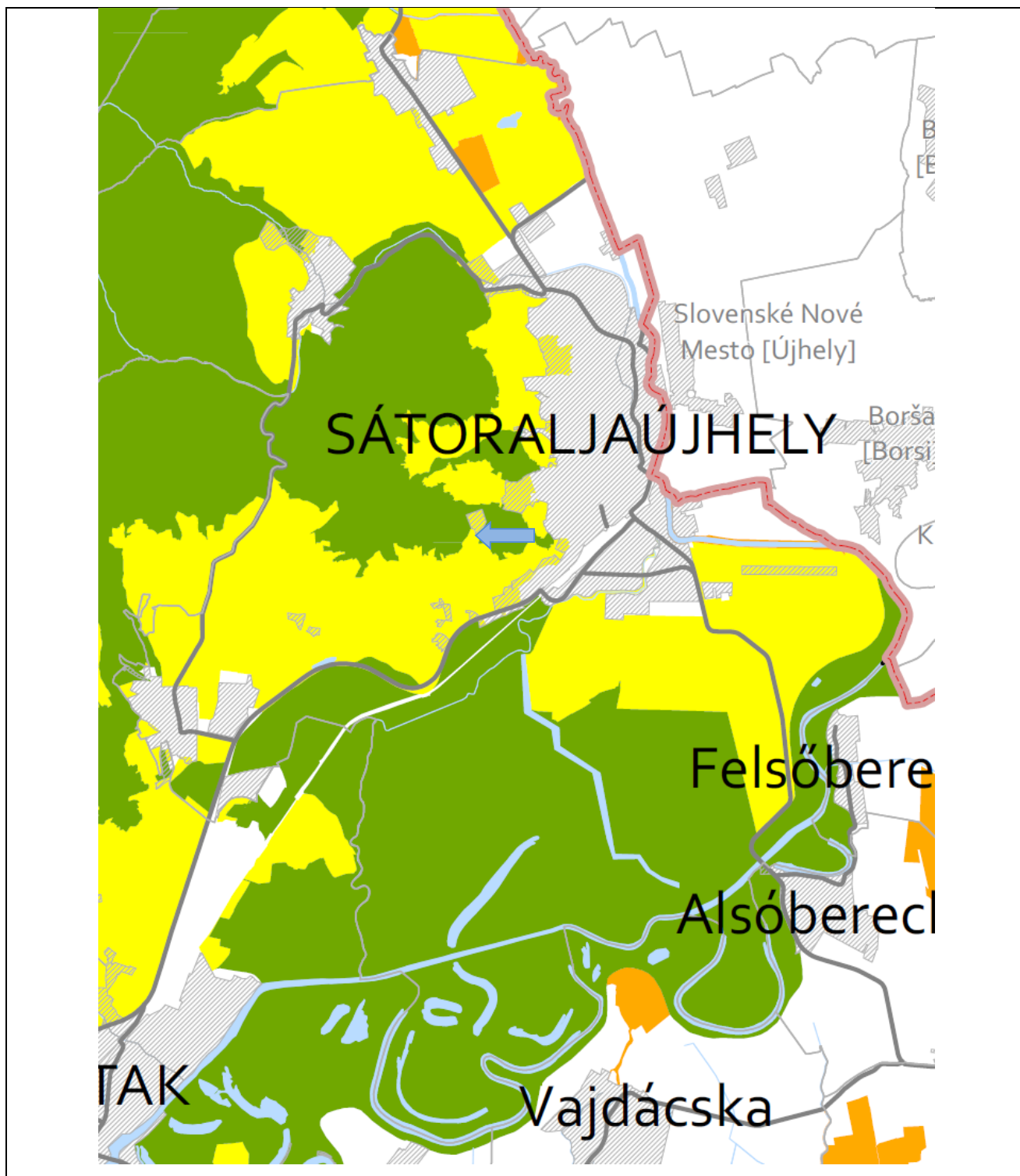
- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény,
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Hajdú-Bihar Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 4/2020.(V.29.) sz. megyei önkormányzati rendelet

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti terület	Hatályos terv szerinti terület		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke		
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	ha	%	ha	%	ha	%
				ha							
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	Települési térség	érinti	érinti	909,38/	909,38	100%	1278,36	100%	0	0	0
5.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti építmények által igénybevett térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
6.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	A magterület övezet	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Az ökológiai folyosó övezet	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	A pufferterület övezet	érinti	érinti	2284,18	2284,18	100%	2284,18	100%	0	0	0
10.	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
12.	Erdők övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	érinti	5863,10	5863,10	100%	5863,10	100%	0	0	-
15.	A világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések	érinti	érinti	7344,19	7344,19	100%	7344,19	100%	0	0	0
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	Nagyvízi meder övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
18.	VTT- tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
22.	Földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
23.	Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
24.	Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
25.	Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
26.	Közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
27.	Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásában történő készítésének övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
28.	Zártkerti övezetek	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0	0
29.	Lakótelepi övezet	érinti	érinti	0	0	0	0	0	0	0	0

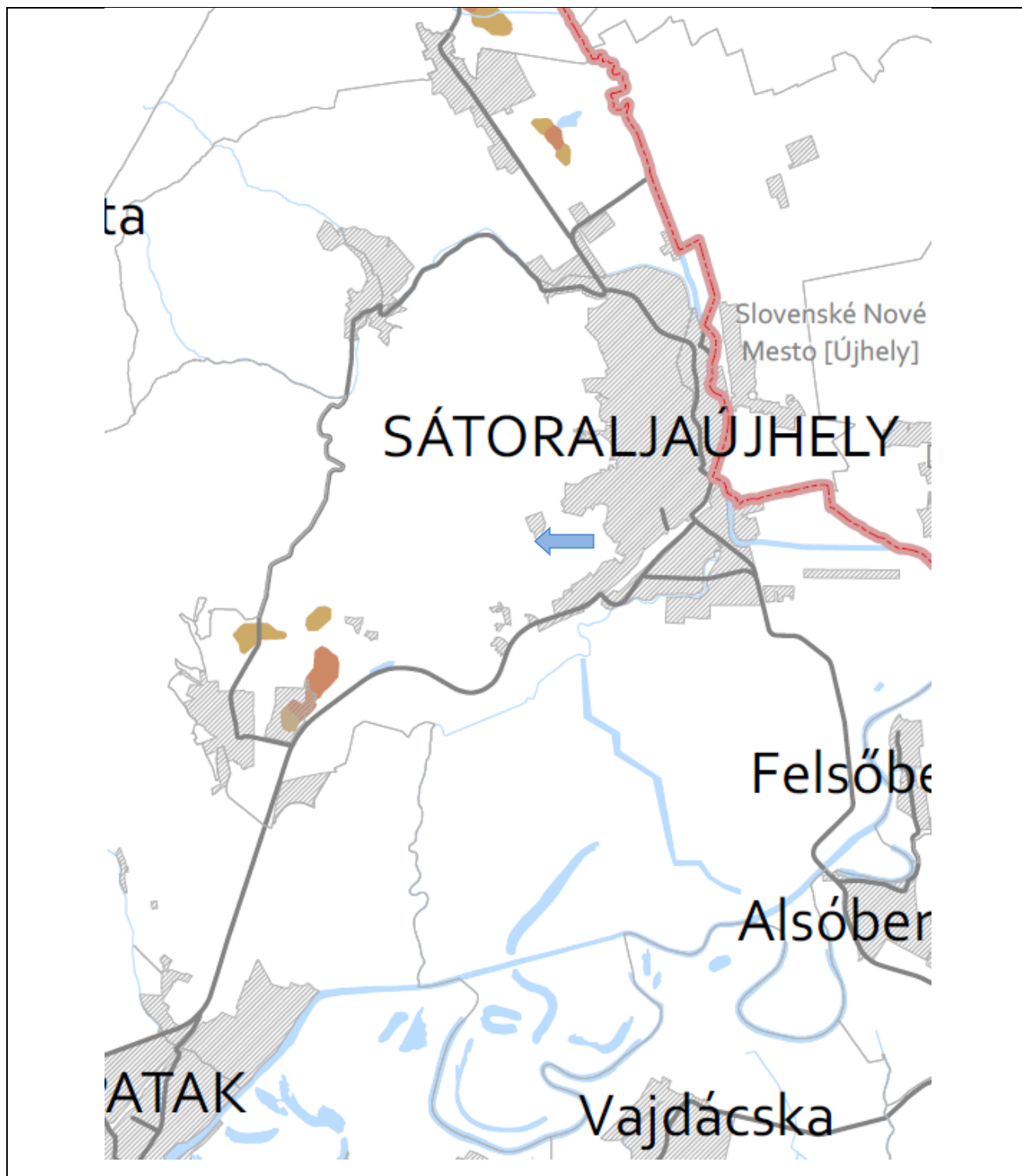
RAJZI MELLÉKLETEK



1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek
6. Sajátos területfelhasználású térség

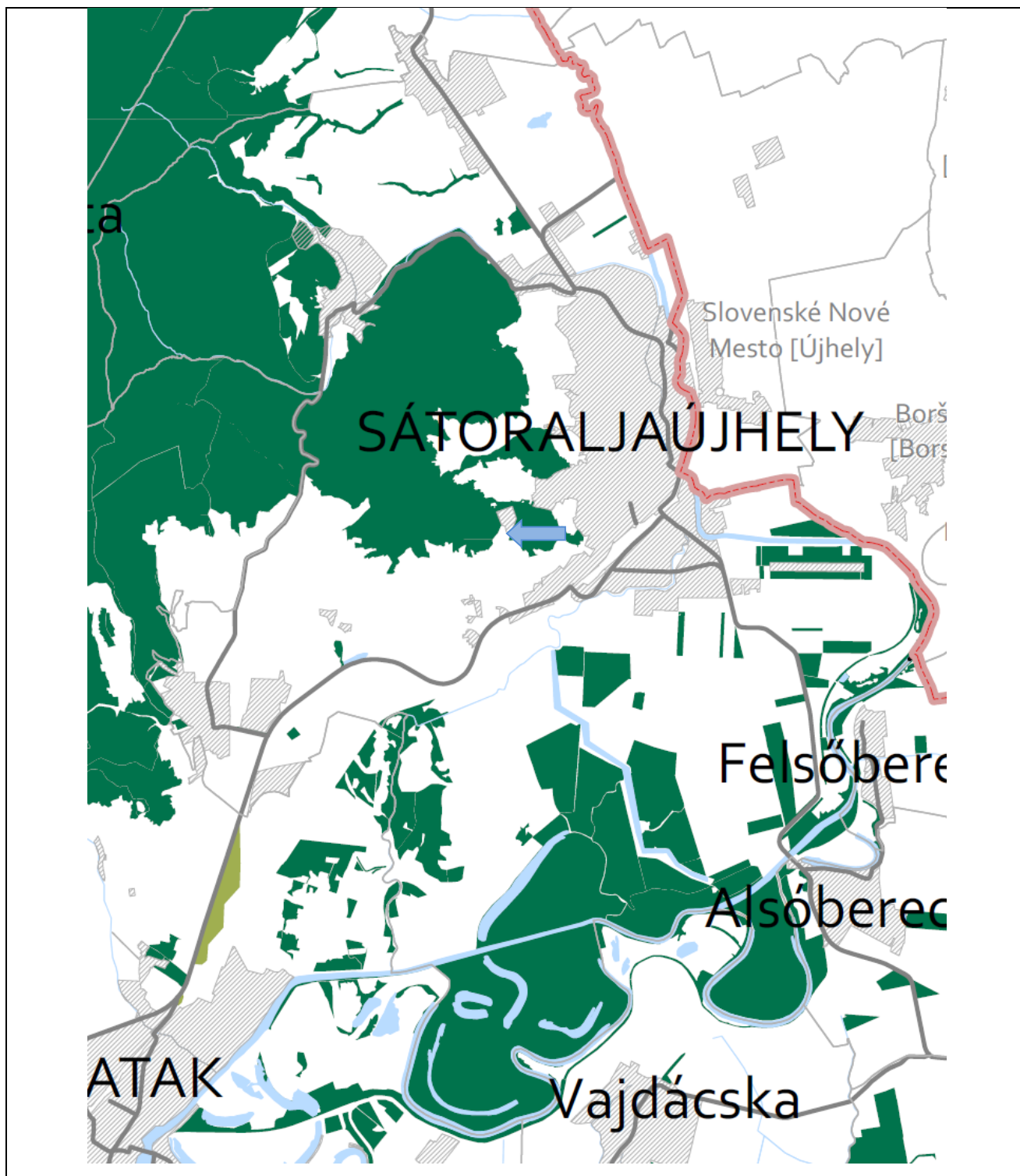


7. Ökológiai hálózat magterületének övezete
8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
9. Ökológiai hálózat puffer területének övezete



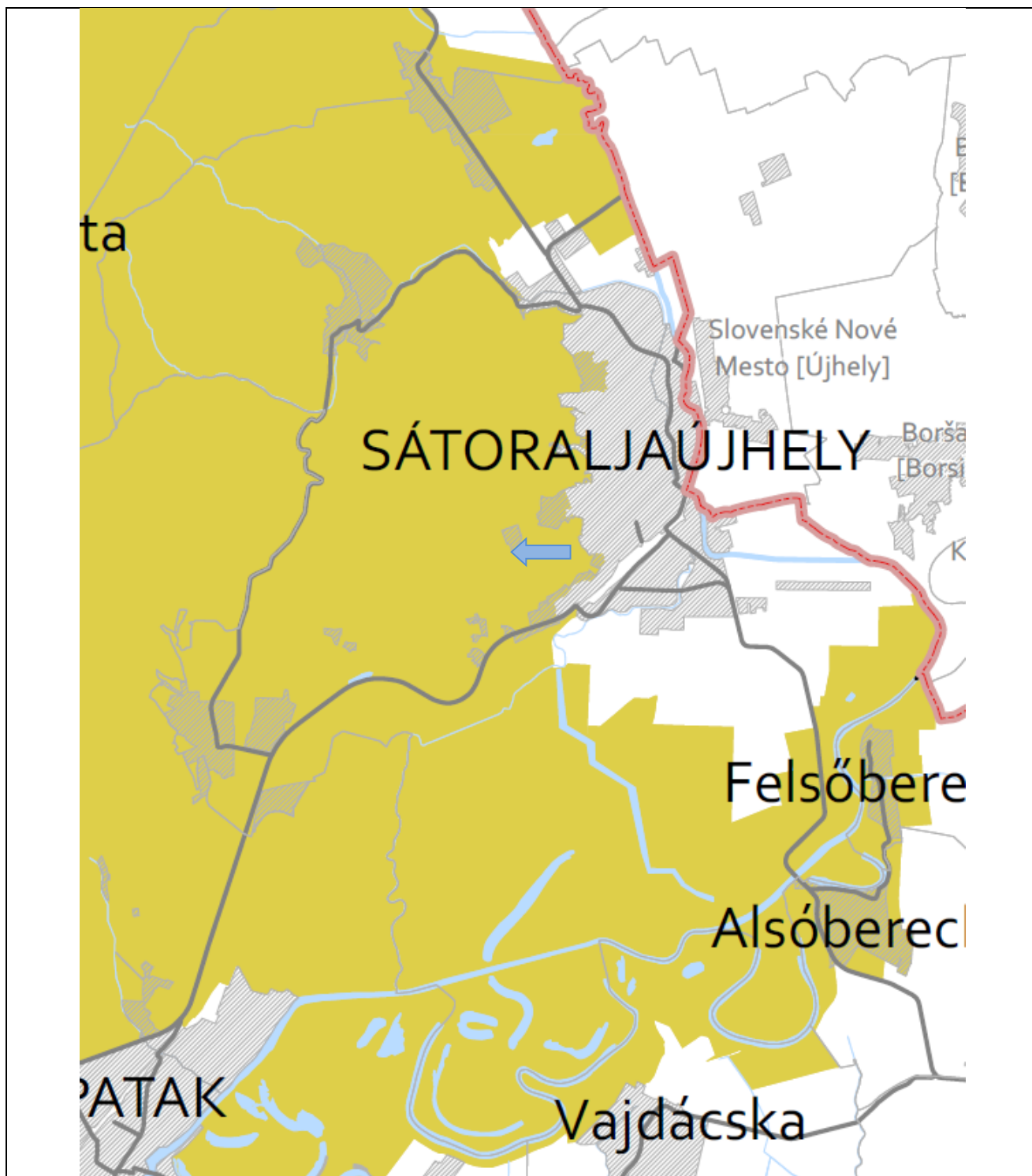
10. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

11. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

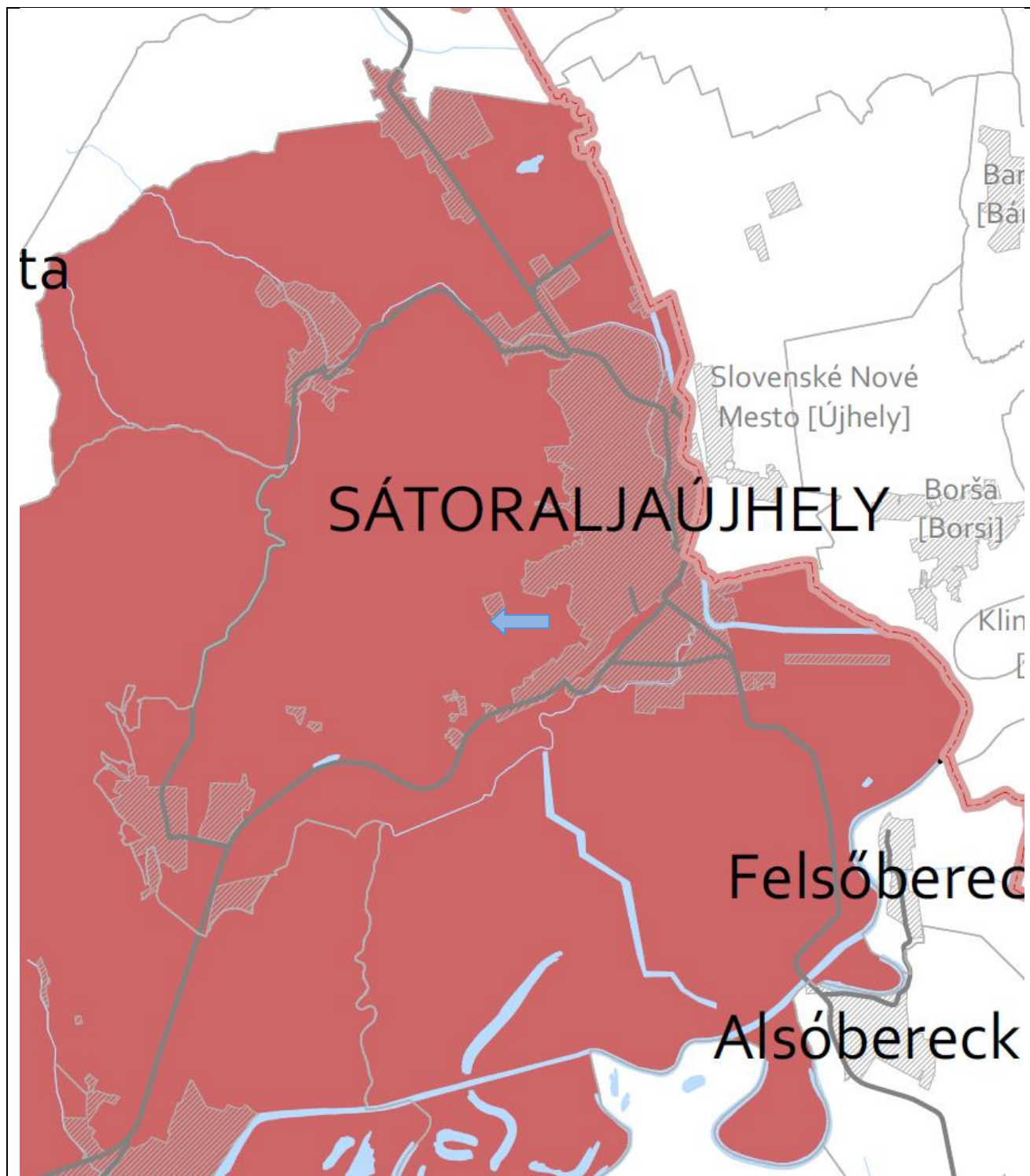


12. Erdők övezete

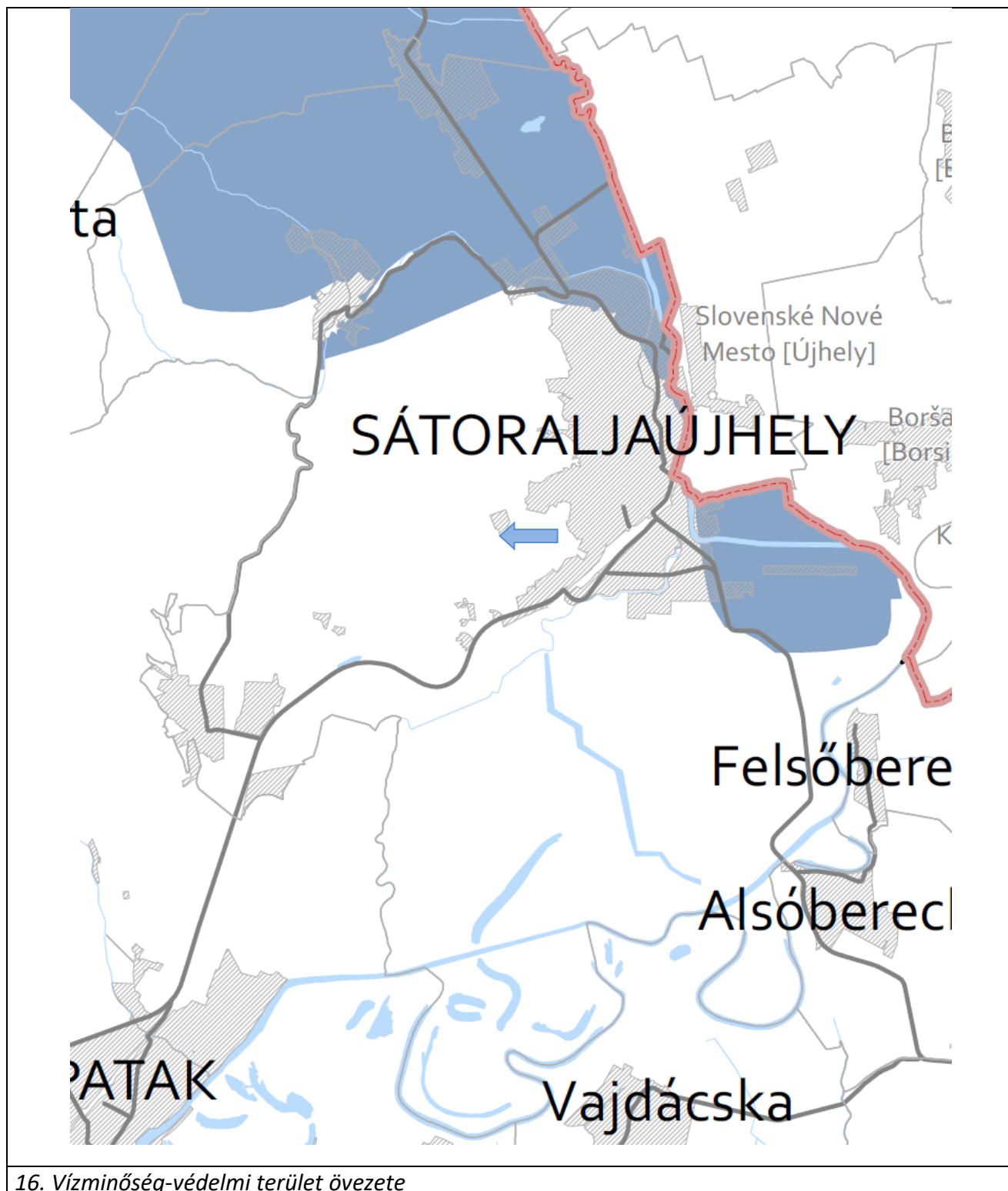
13. Erdőtelepítésre javasolt területek övezete

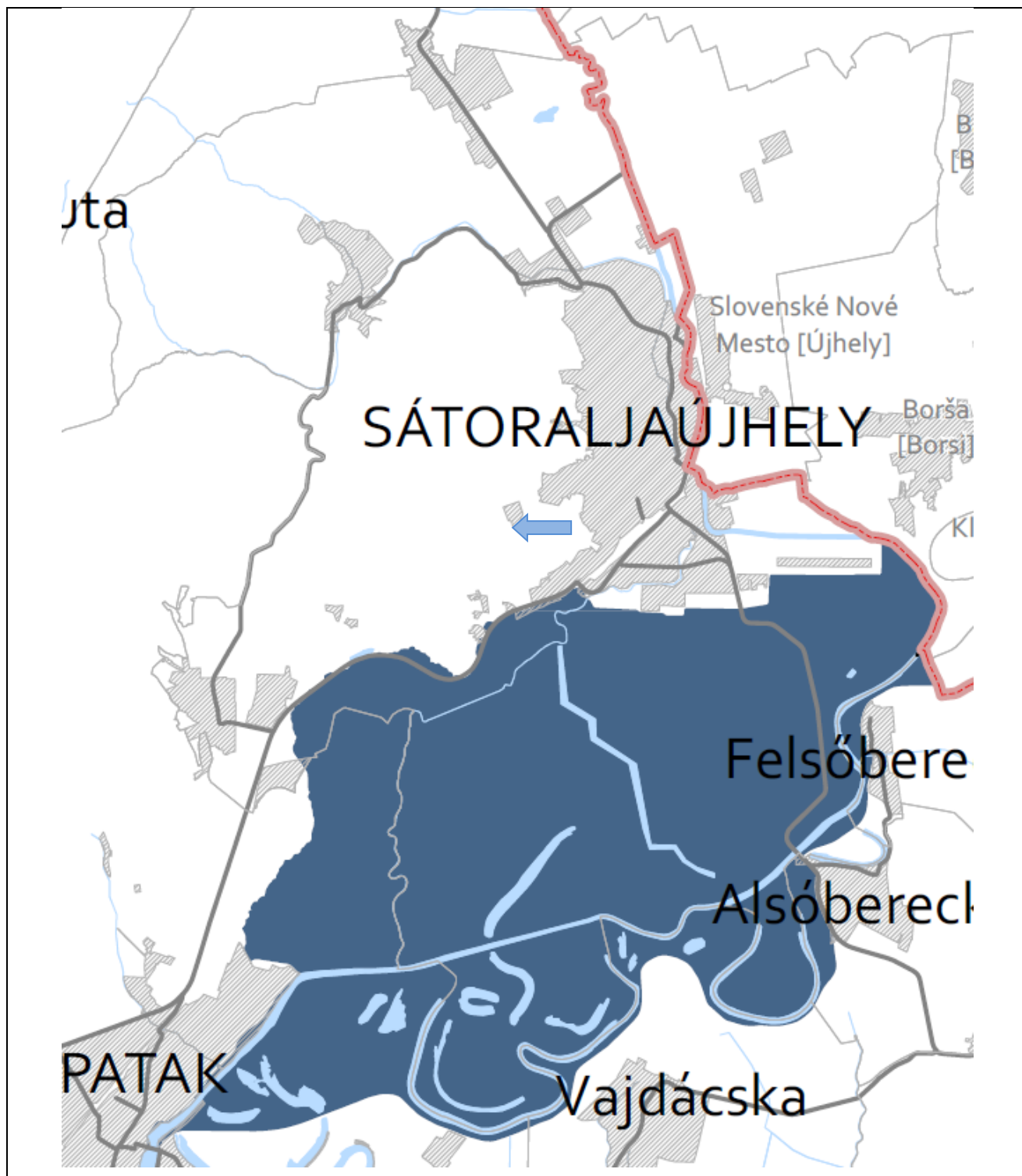


14. Tájképvédelmi terület övezete



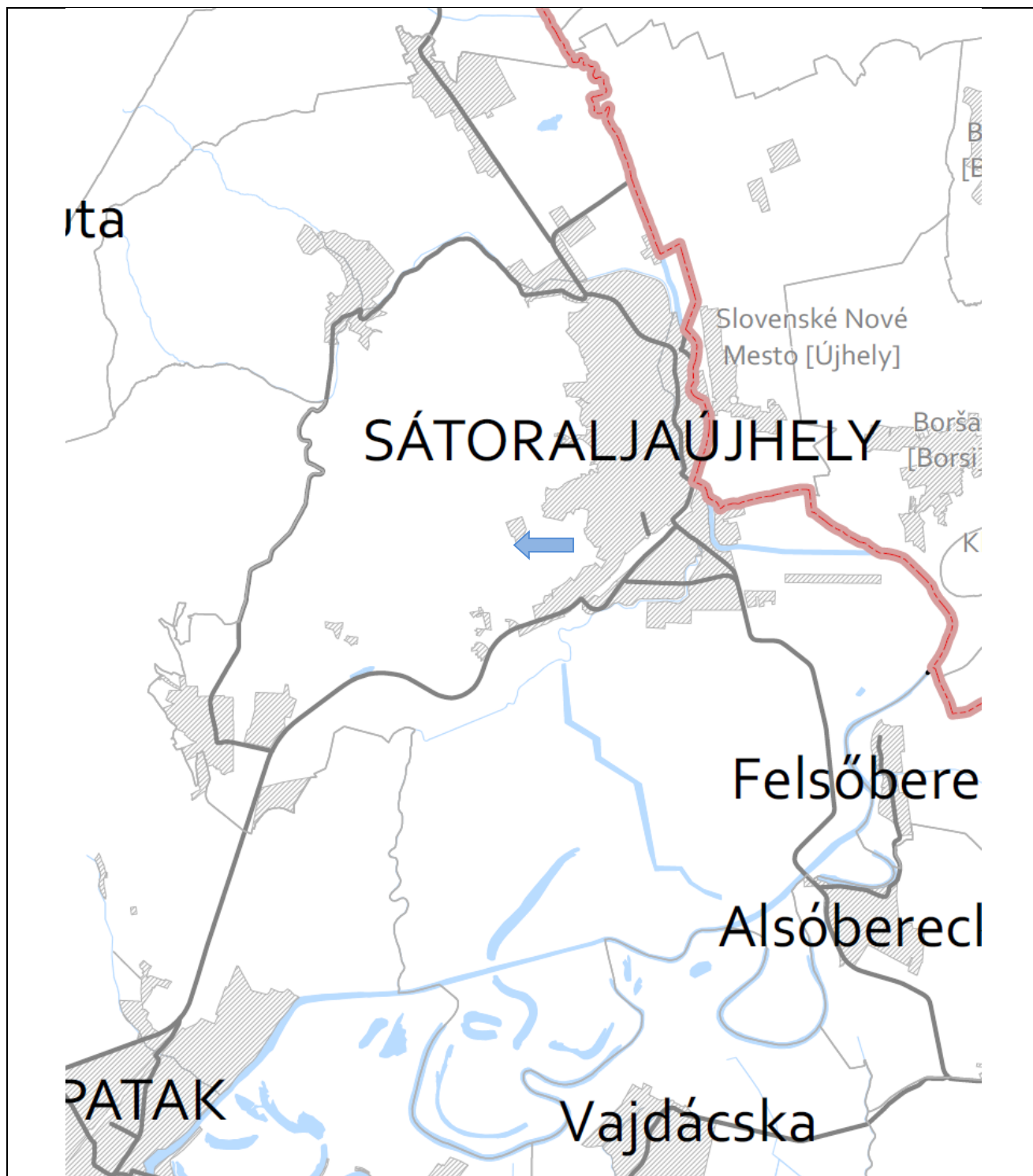
15. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete



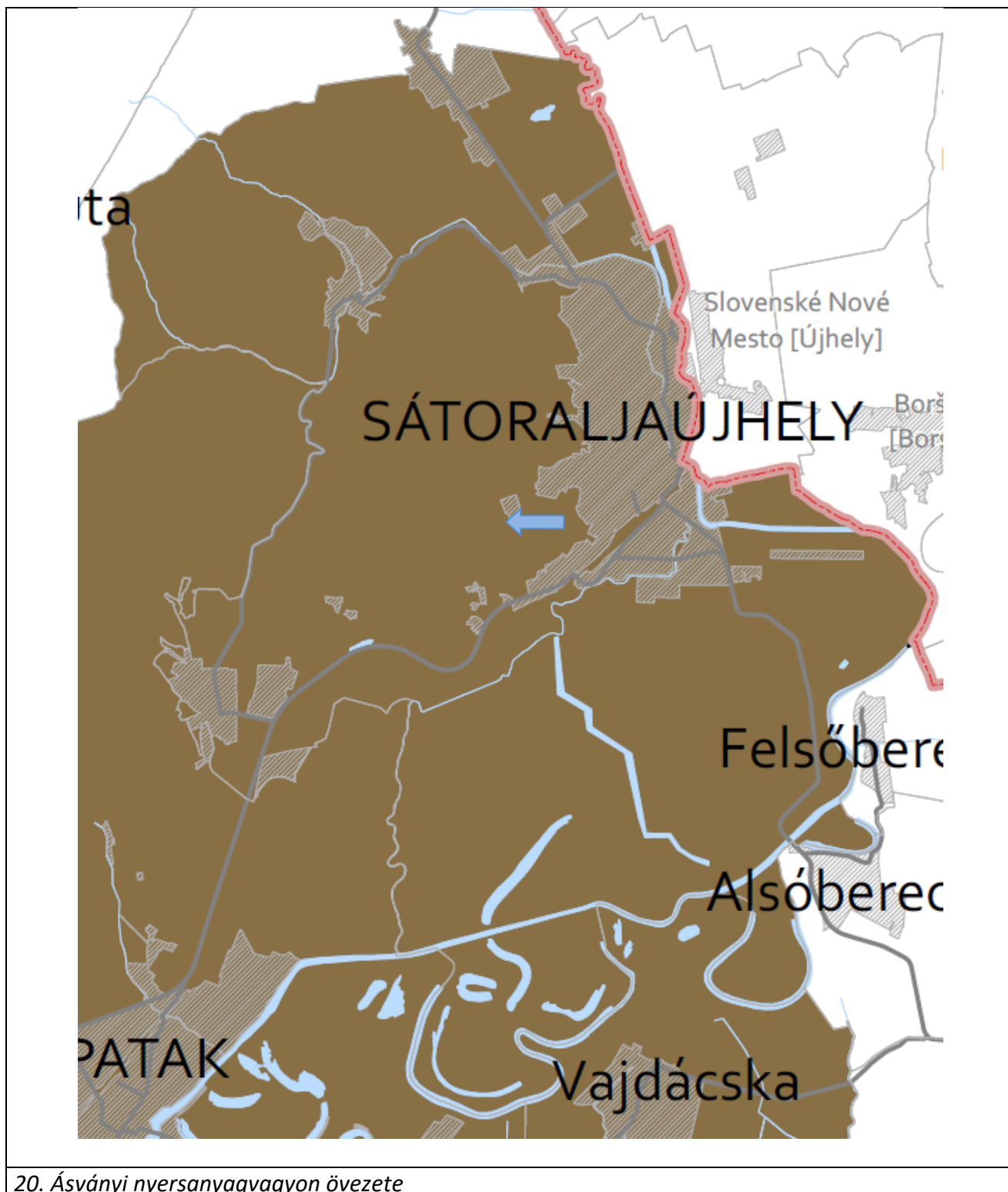


17. Nagyvízi meder övezete

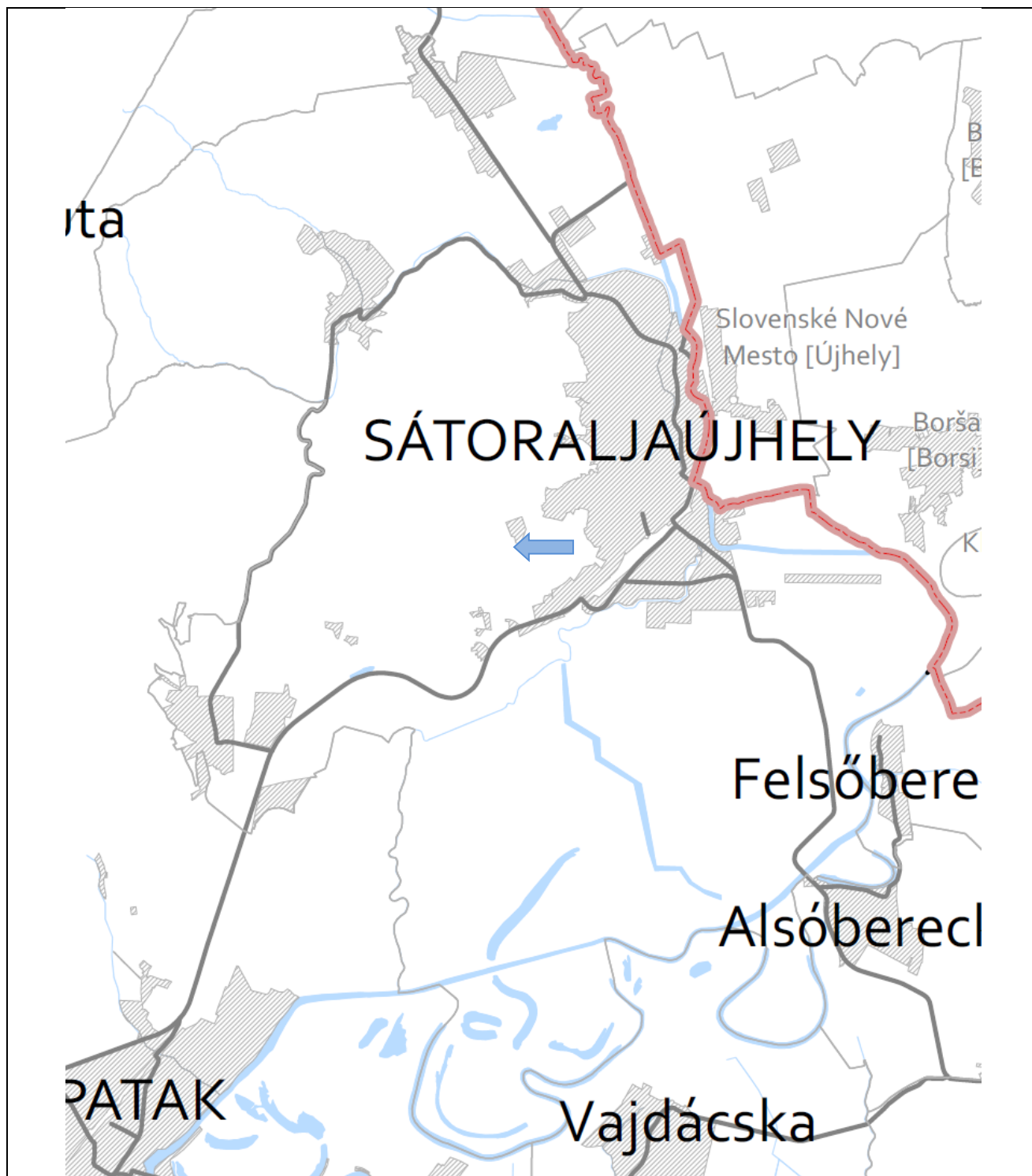
18. VTT-tározók övezete



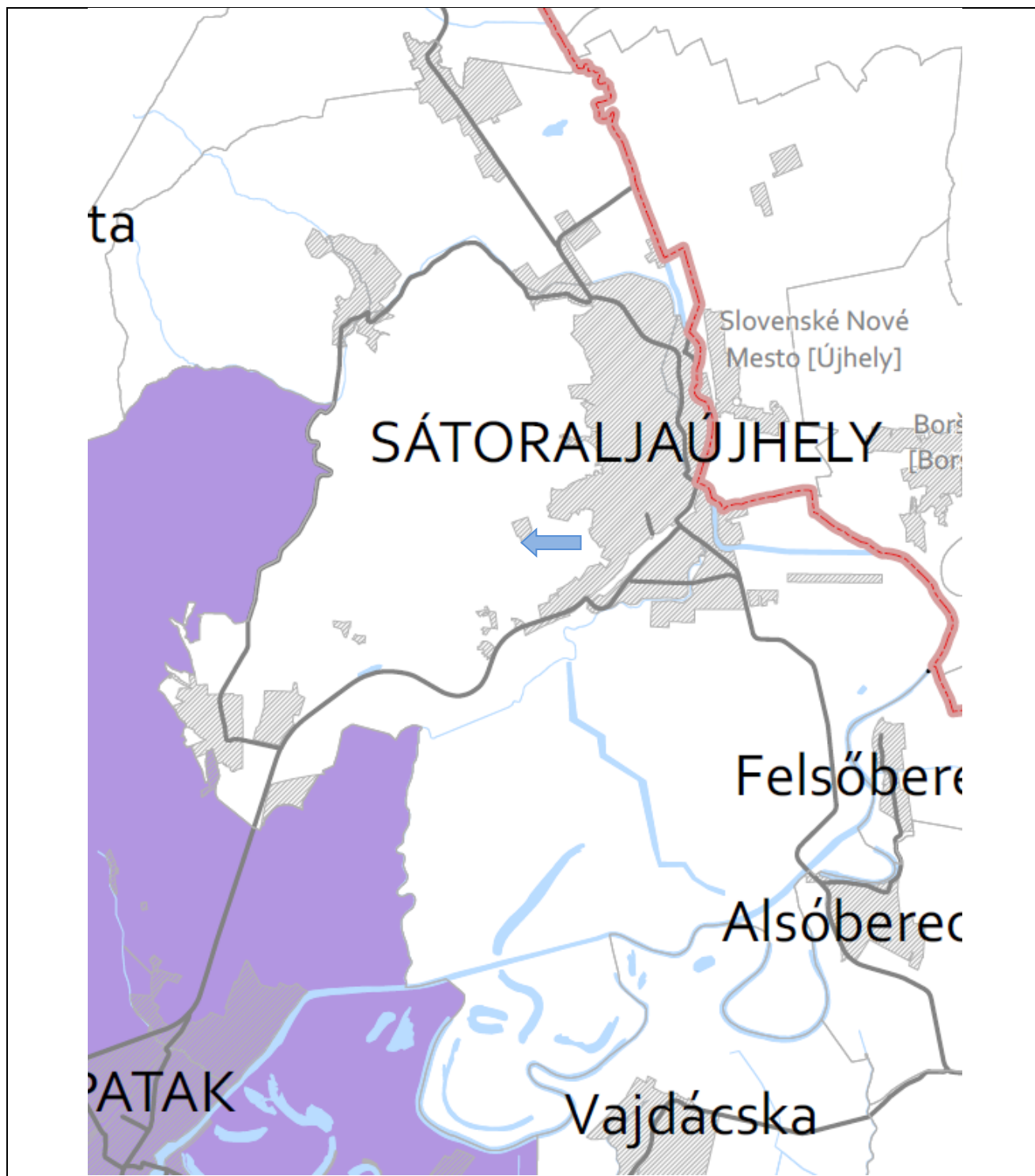
19. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések



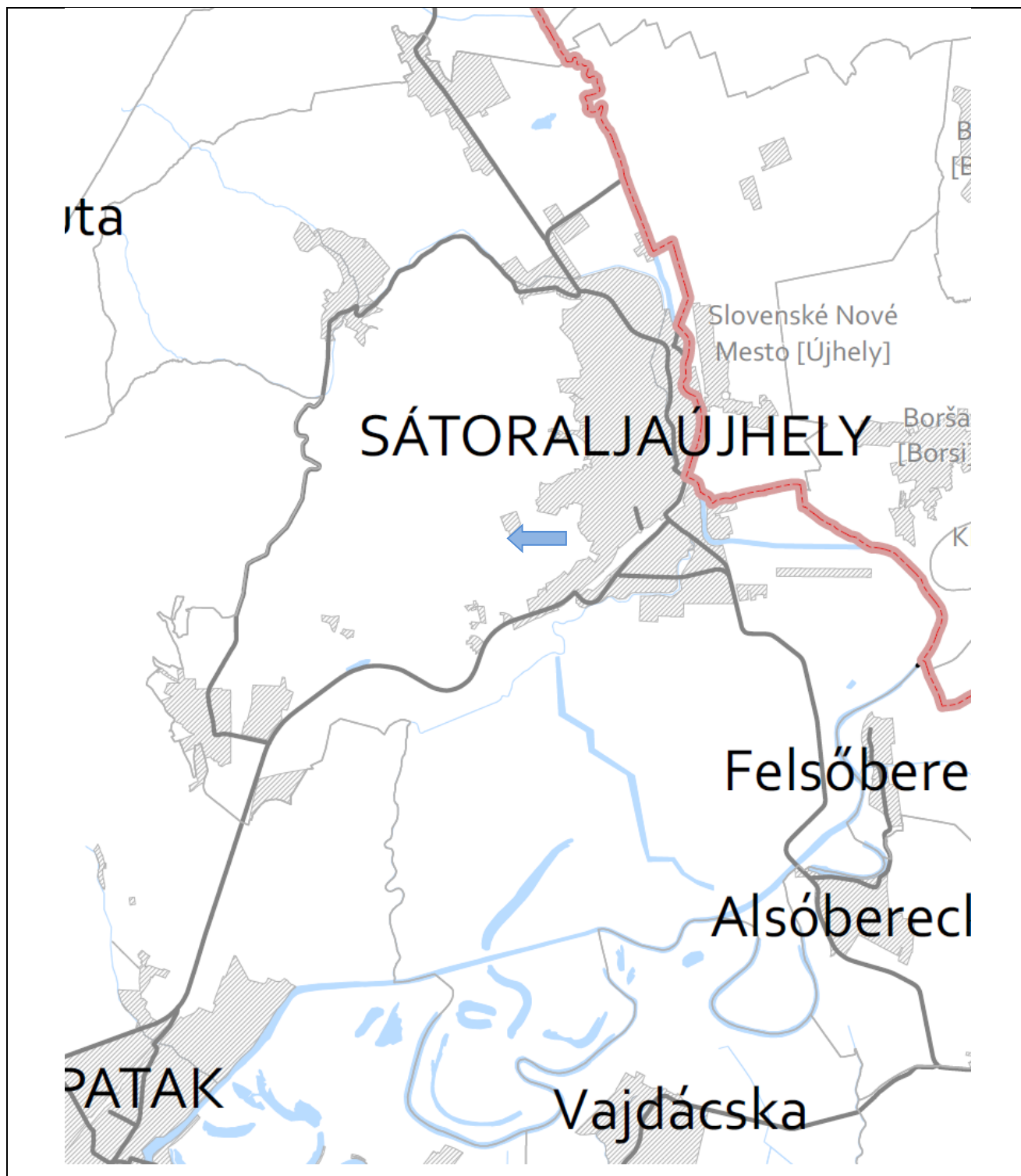
20. Ásványi nyersanyagvagyon övezete



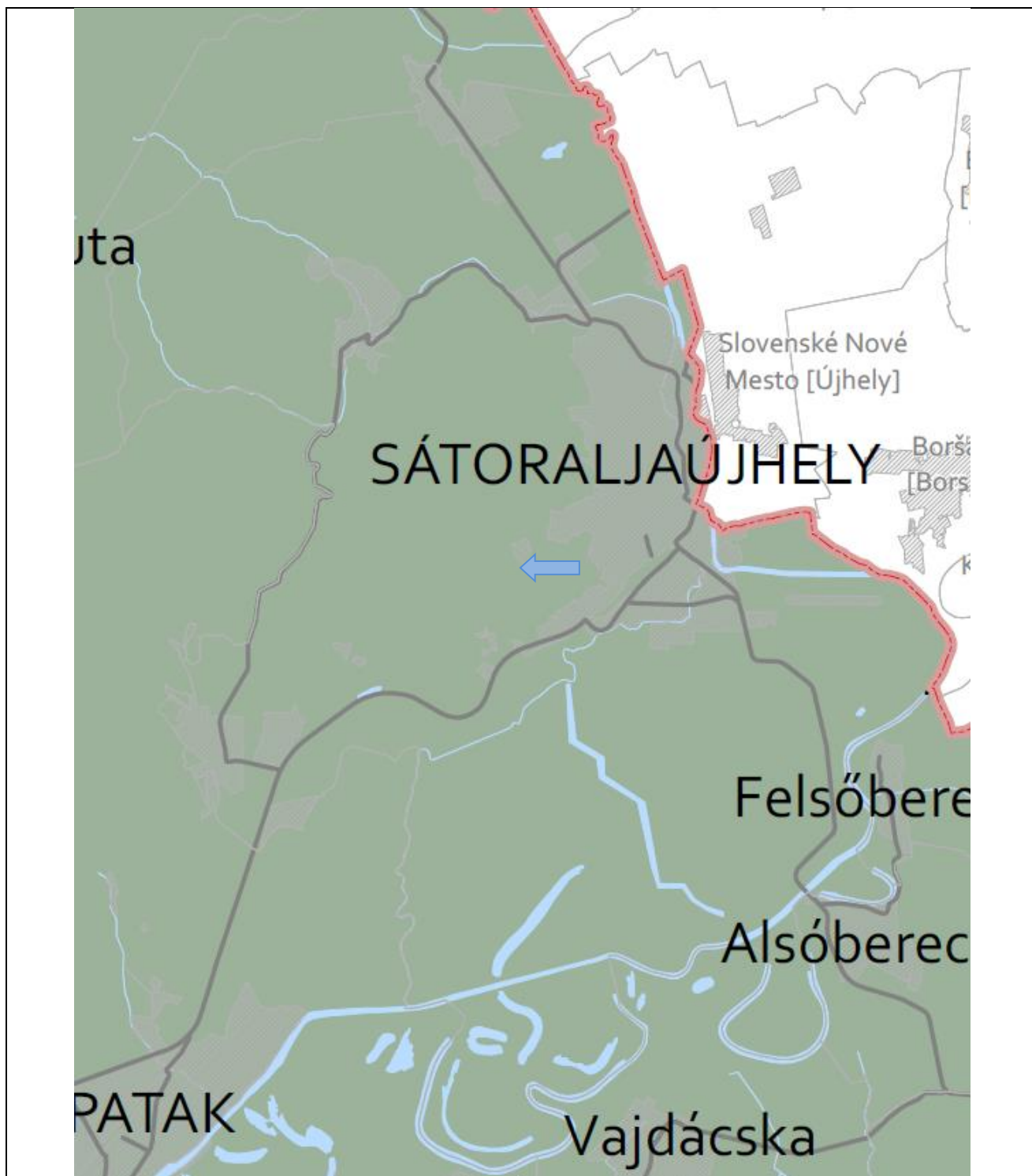
21. Rendszeresen belvízjárta területek



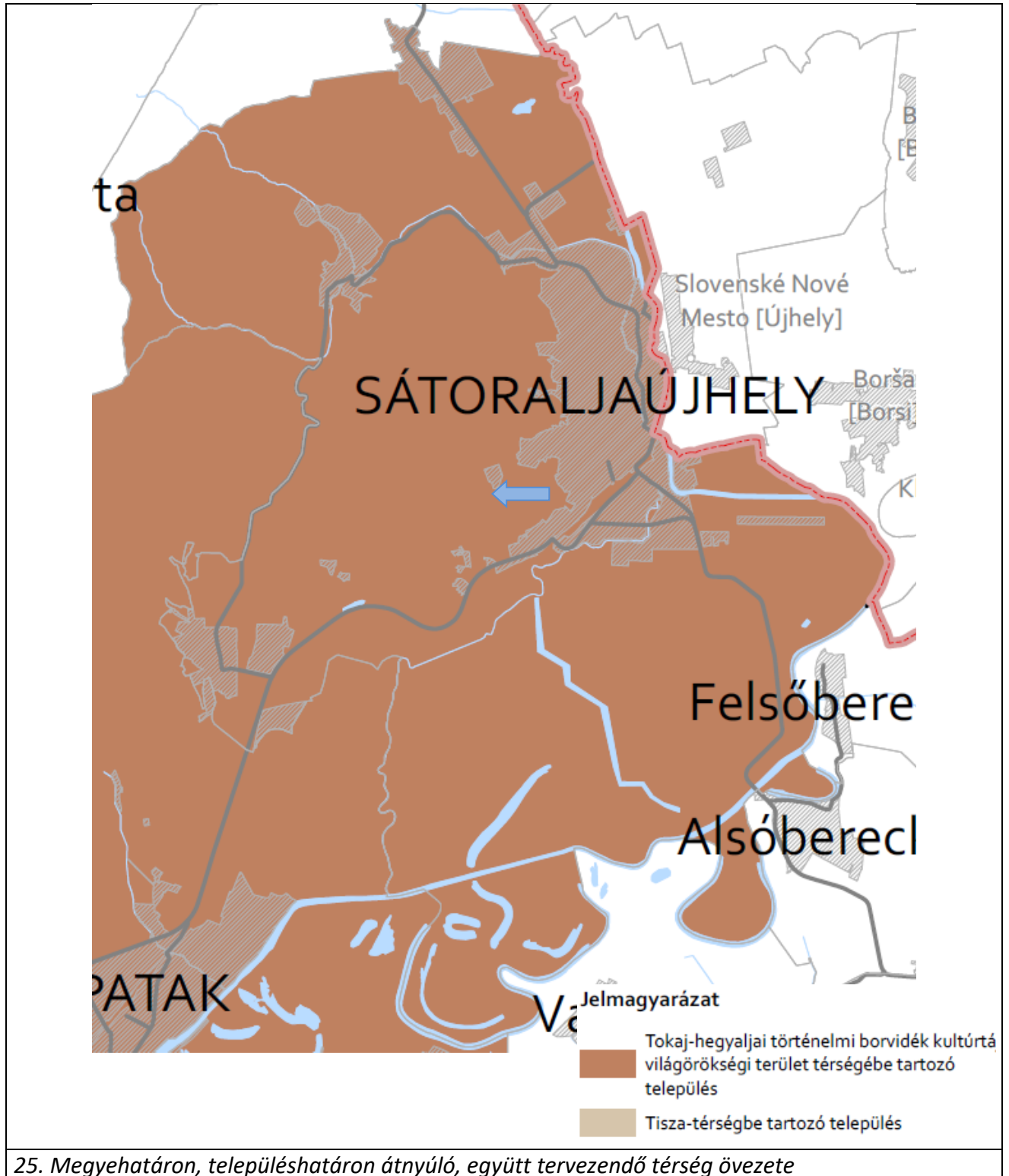
22. Földtani veszélyforrás területe által érintett települések

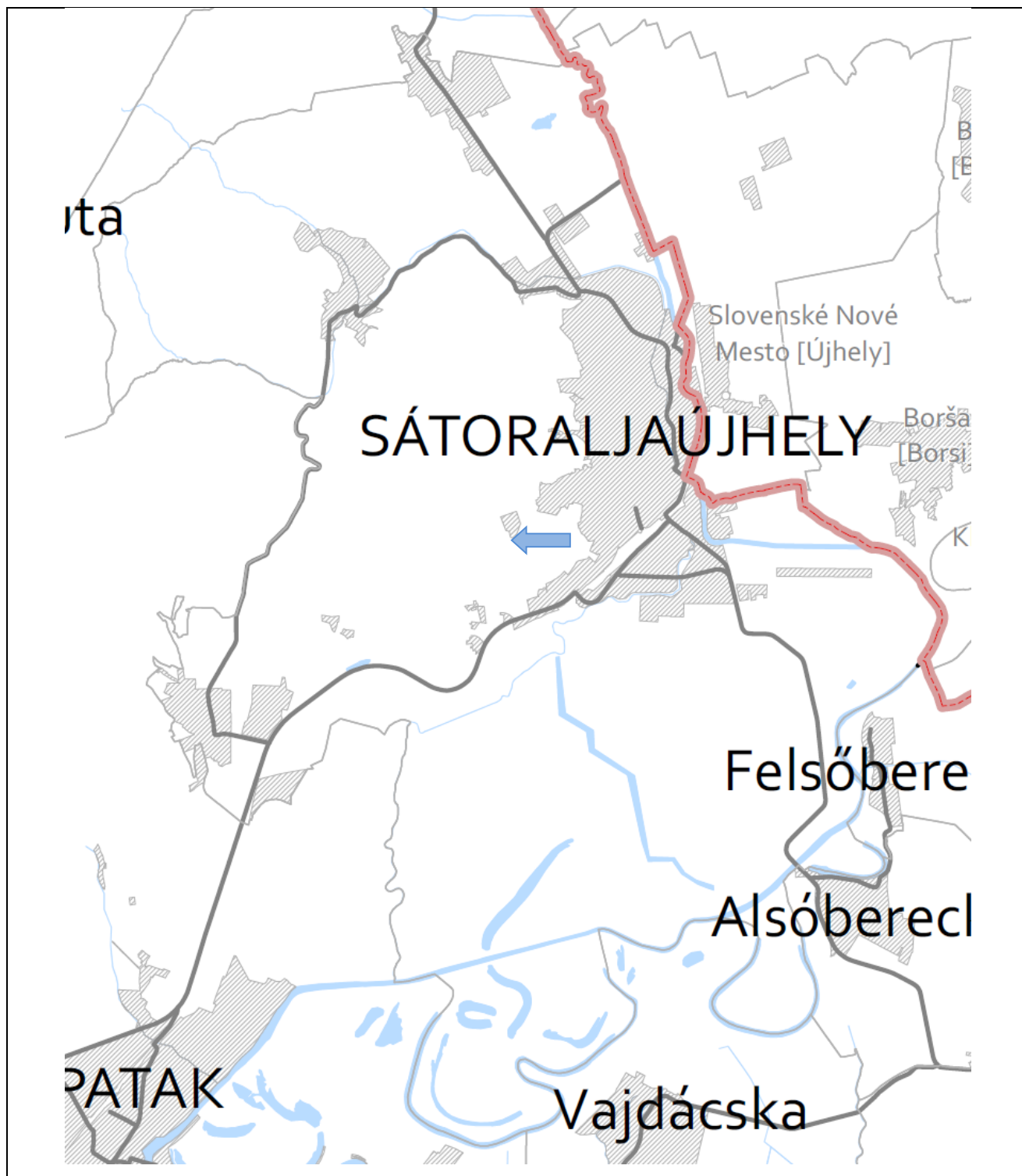


23. Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet

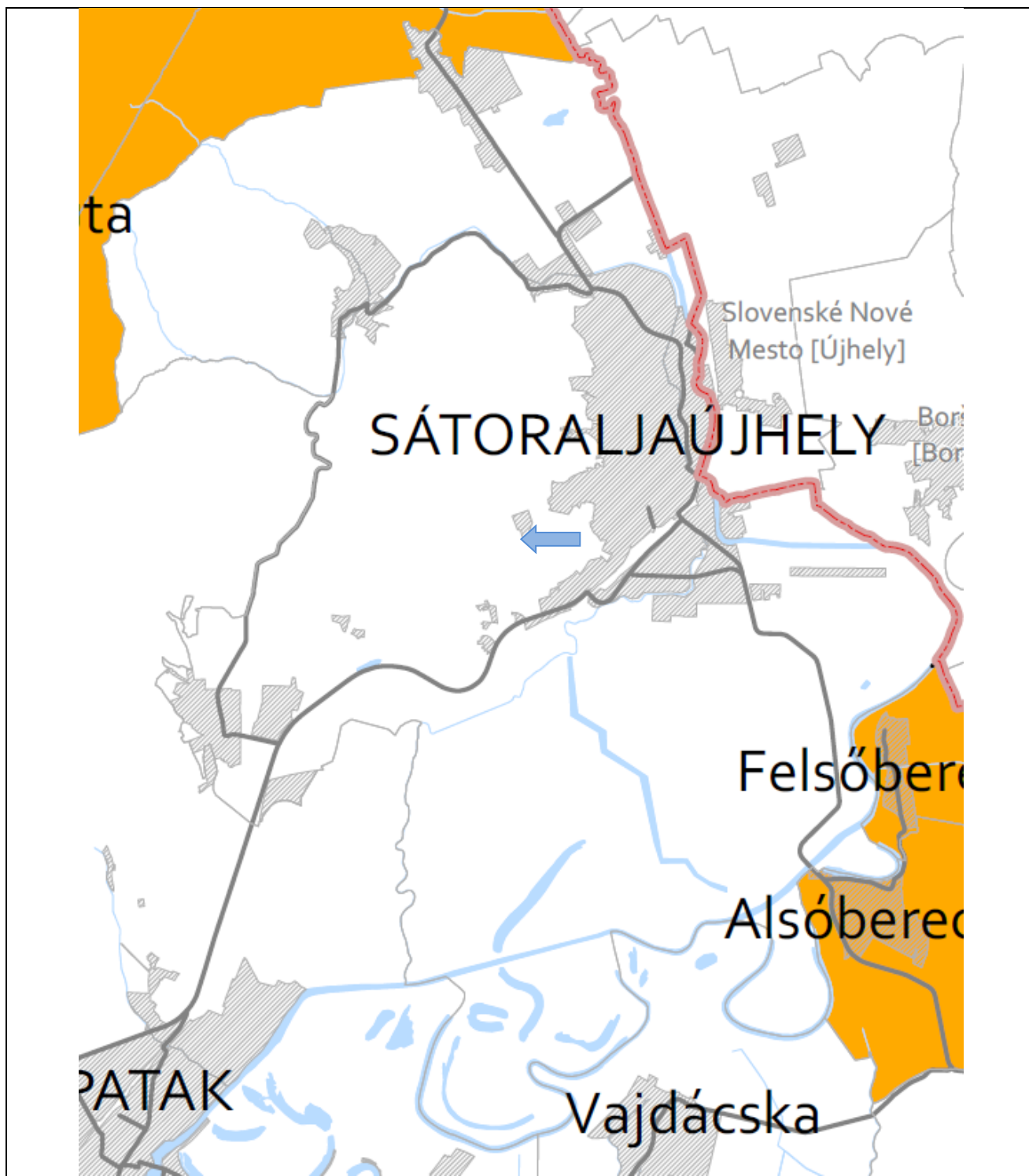


24. Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet

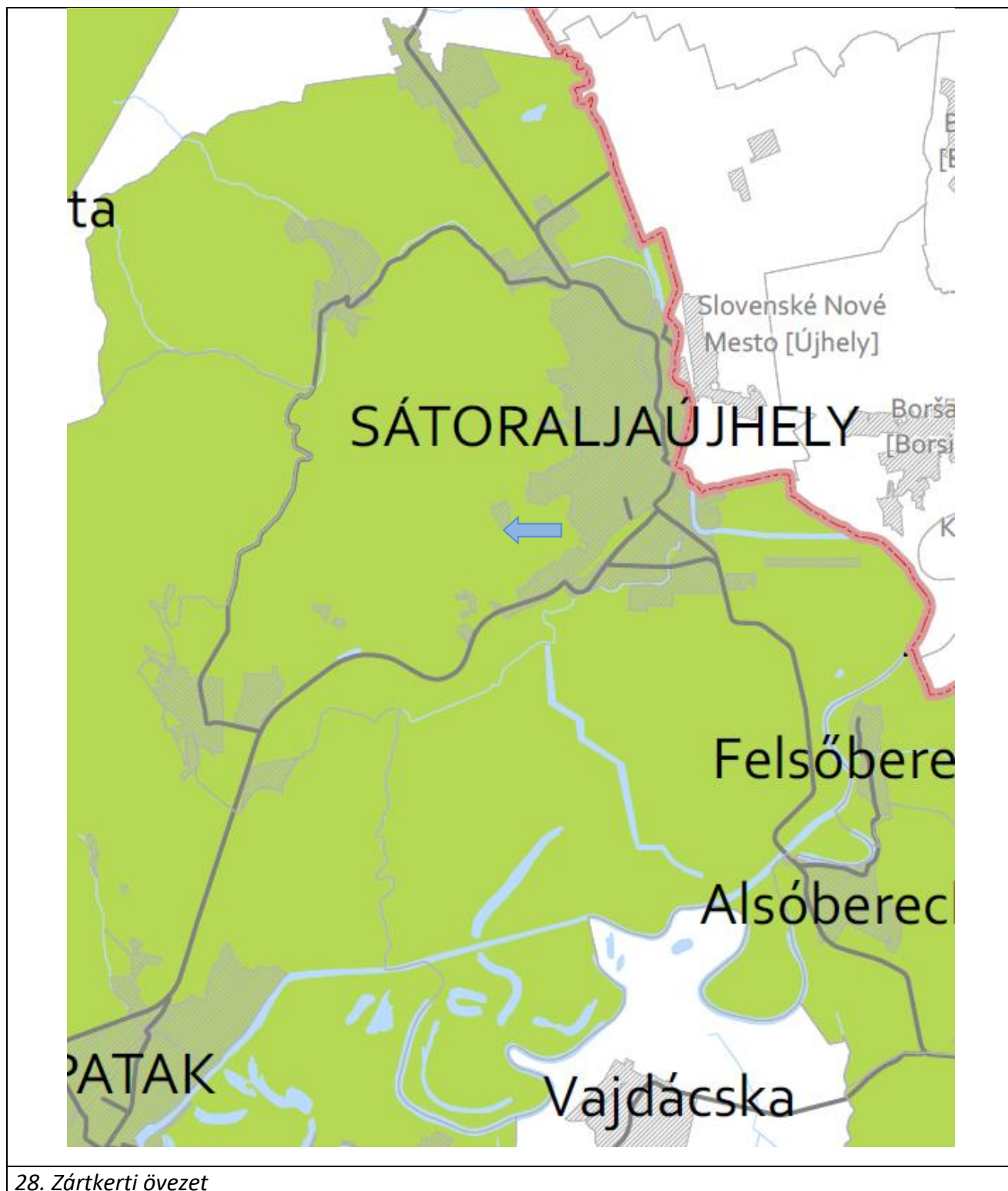




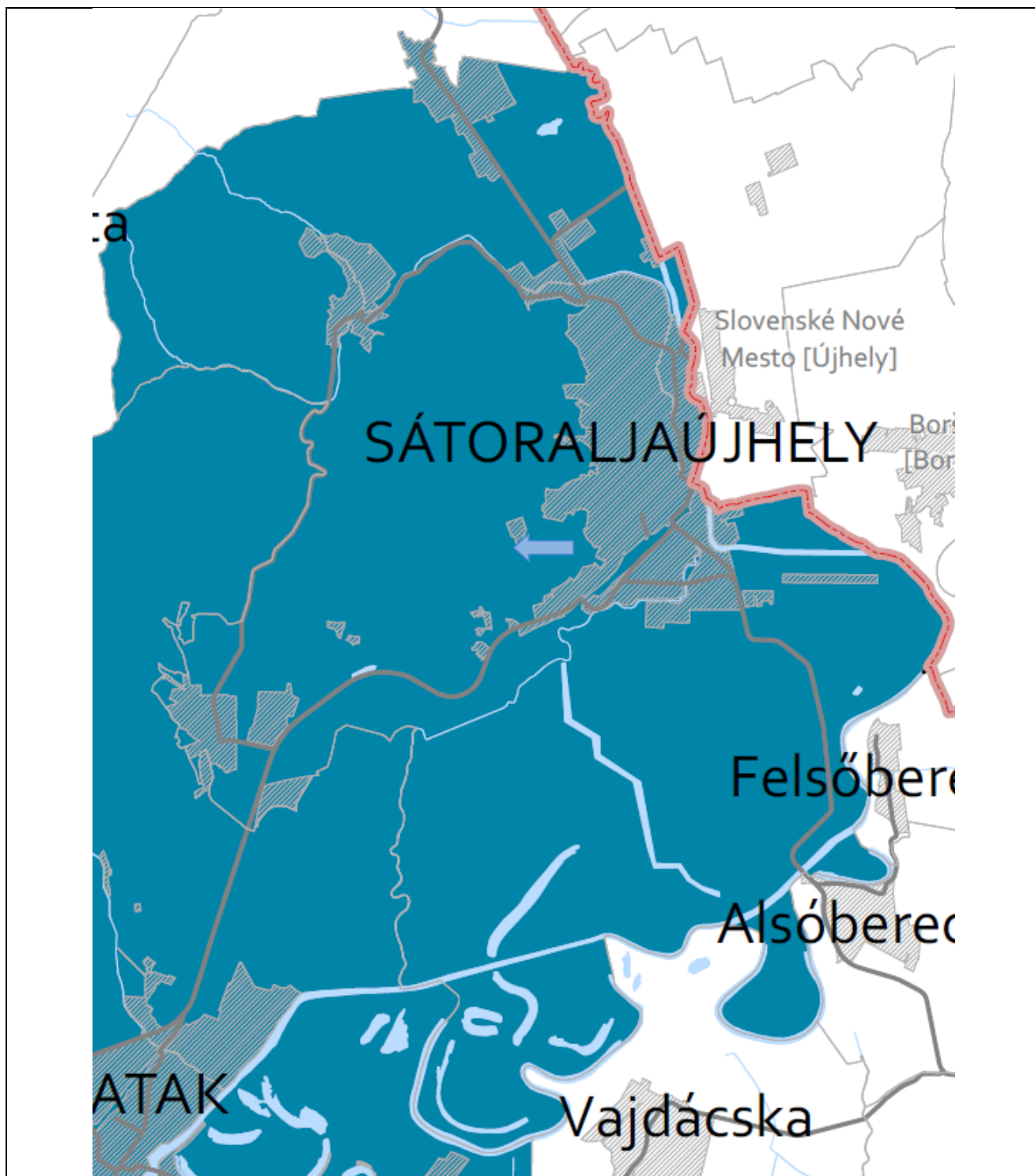
26. Közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete



27. Településfejlesztési és településrendezési eszközök társulásában történő készítésének övezete



28. Zártkerti övezet



29. Lakótelepi övezet

7. Biológiai aktivitásérték számítás

Az Étv.-ben meghatározott biológiai aktivitás értéke a településmódosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

- *Jelenlegi aktivitási érték:* **6,70 érték**
- *Területváltozást követő érték:* **2,10 érték**
- *a 228/2019 (XII.18.) önkormányzati határozattal rögzített aktivitás értéktöbblet:* **+14,09 érték**

Az aktivitási érték a beavatkozást követően nem csökkent (**+9,49**), így a terület biológiai aktivitási értéke a területek változásával fenn tartható.

Sátoraljaújhely tervezési területén a módosítással érintett területek jelenlegi biológiai aktivitásértéke

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	értékmutató		
19.	Különleges terület			
32.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	1,5	0	0
33.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
44.	Mezőgazdasági terület			
45.	Kertes mezőgazdasági terület	5,0	1,34	6,70
Összesen:				6,70

Sátoraljaújhely tervezési területén a módosítással érintett területek módosított biológiai aktivitásértéke

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	értékmutató		
19.	Különleges terület			
32.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	1,5	1,34	2,10
33.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
44.	Mezőgazdasági terület			
45.	Kertes mezőgazdasági terület	5,0	0	0
Összesen:				2,10