

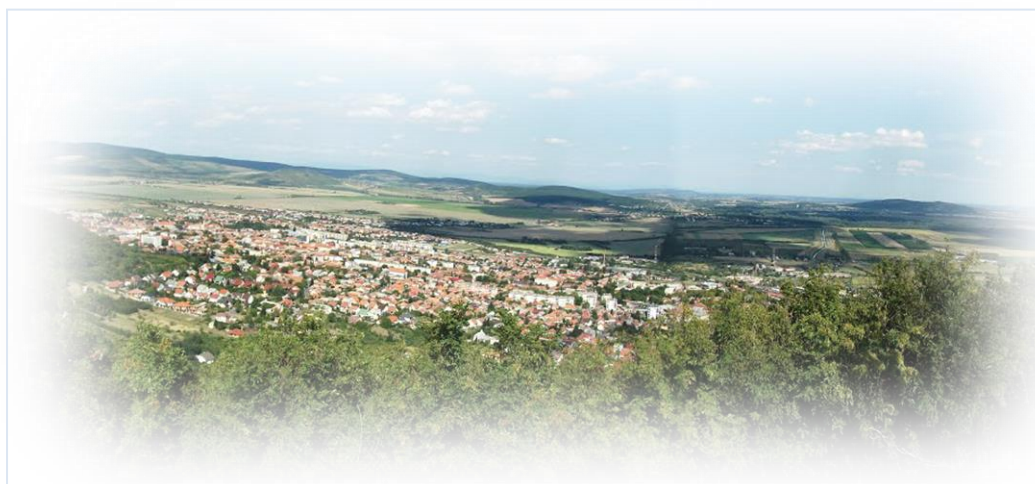


Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához

Környezeti vizsgálat
lefolytatásához
egyeztetési
dokumentáció



„Módosítások I.”



Tervező:

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

2020.

KÜLZETLAP

Sátoraljaújhely Város
Településrendezési Tervének
- módosításához –

Környezeti vizsgálat lefolytatásához egyeztetési dokumentáció

„Módosítások I.”

Település tervező/ Építész vezető tervező



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

Település tervező / projektvezető:



.....
Labbancz András
TT-15-0378

Tervező munkatárs:



.....
Gál Georgina

Szerkesztő:



.....
Barkaszi Richard

TARTALOMJEGYZÉK

Sátoraljaújhely Város
Településrendezési Tervének
- módosításához –

Környezeti vizsgálat lefolytatásához egyeztetési dokumentáció

„Módosítások I.”

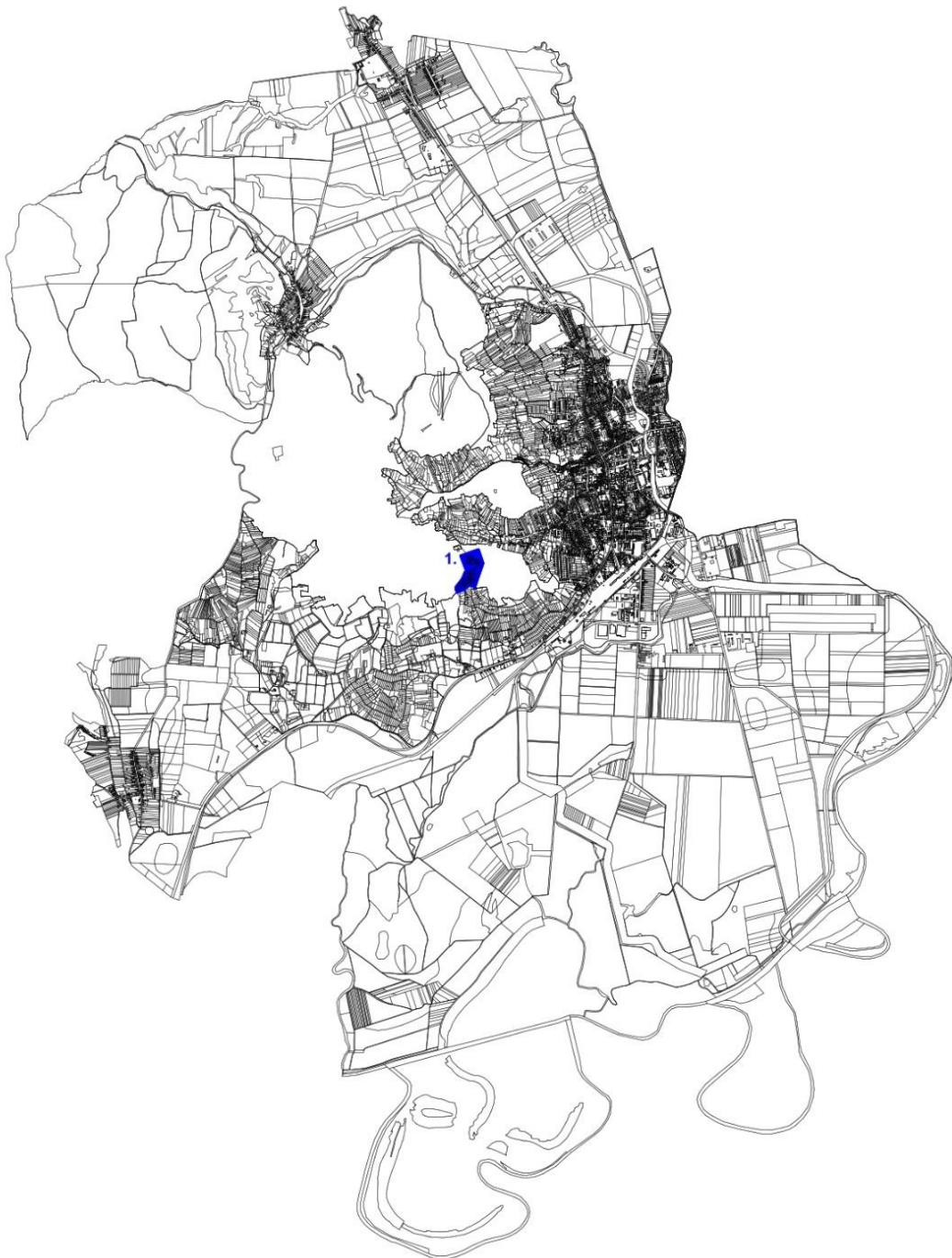
1.	Előzmények	4.
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4.
1.2.	Átnézeti térkép	4.
1.3.	Terület és helyszín bemutatása	6.
2.	Beavatkozási pont ismertetése	15.
3.	Környezeti értékelés	16.

1. Előzmények

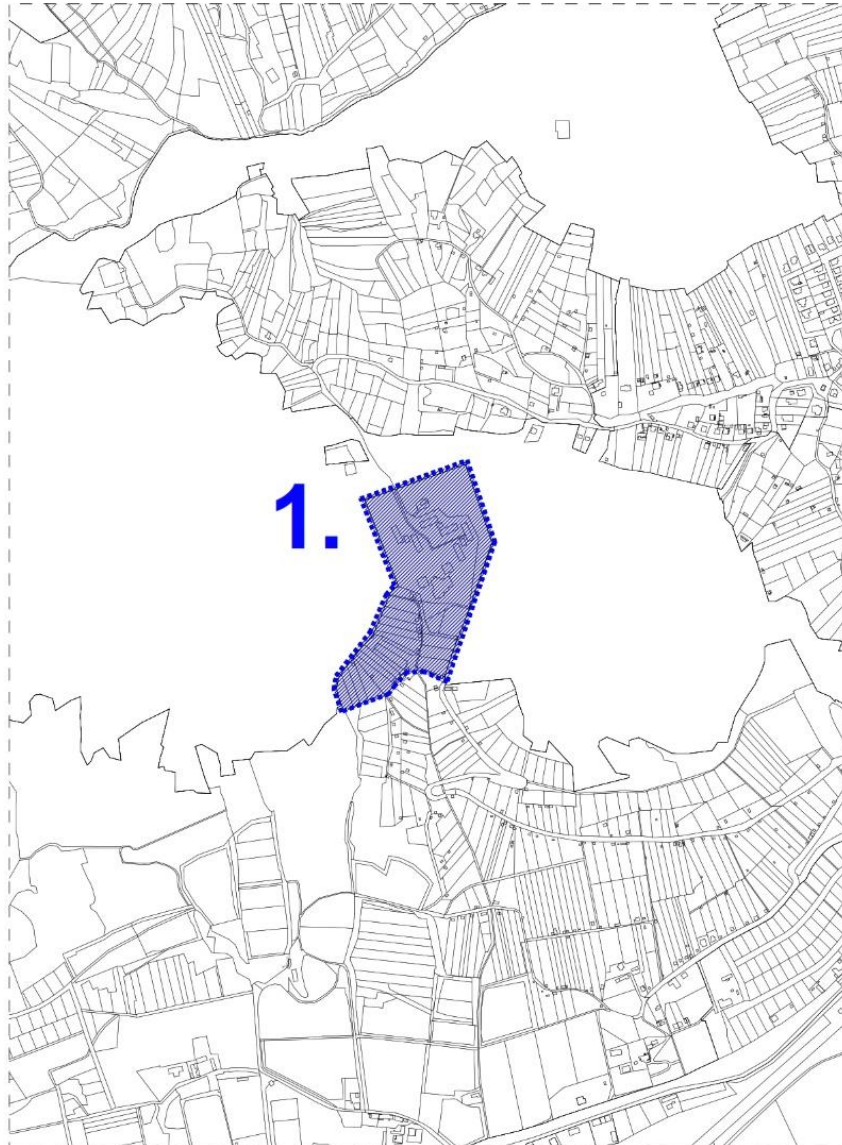
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 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 elképzelésinek 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.

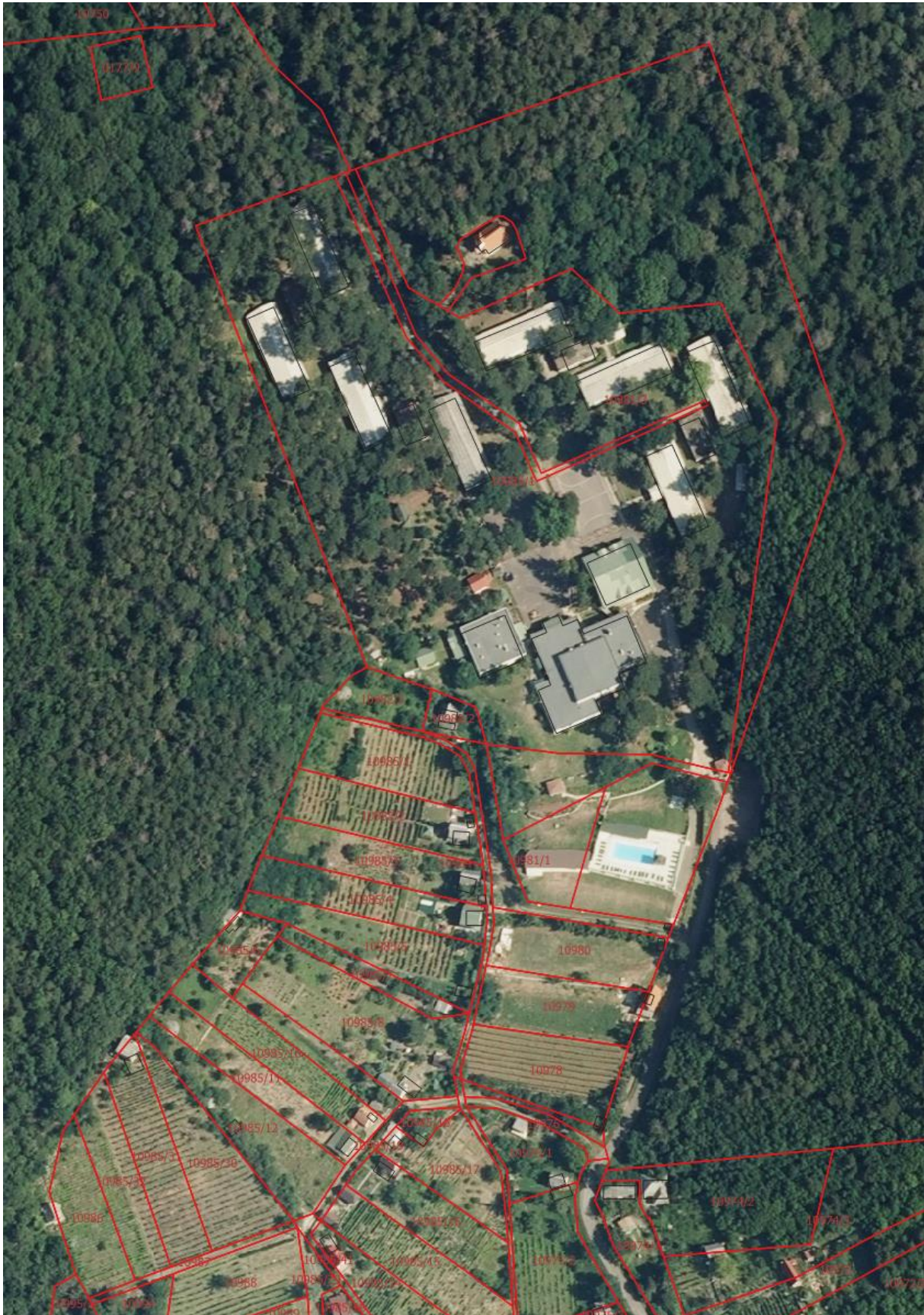
d) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 25,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak valamint, a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

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%.”

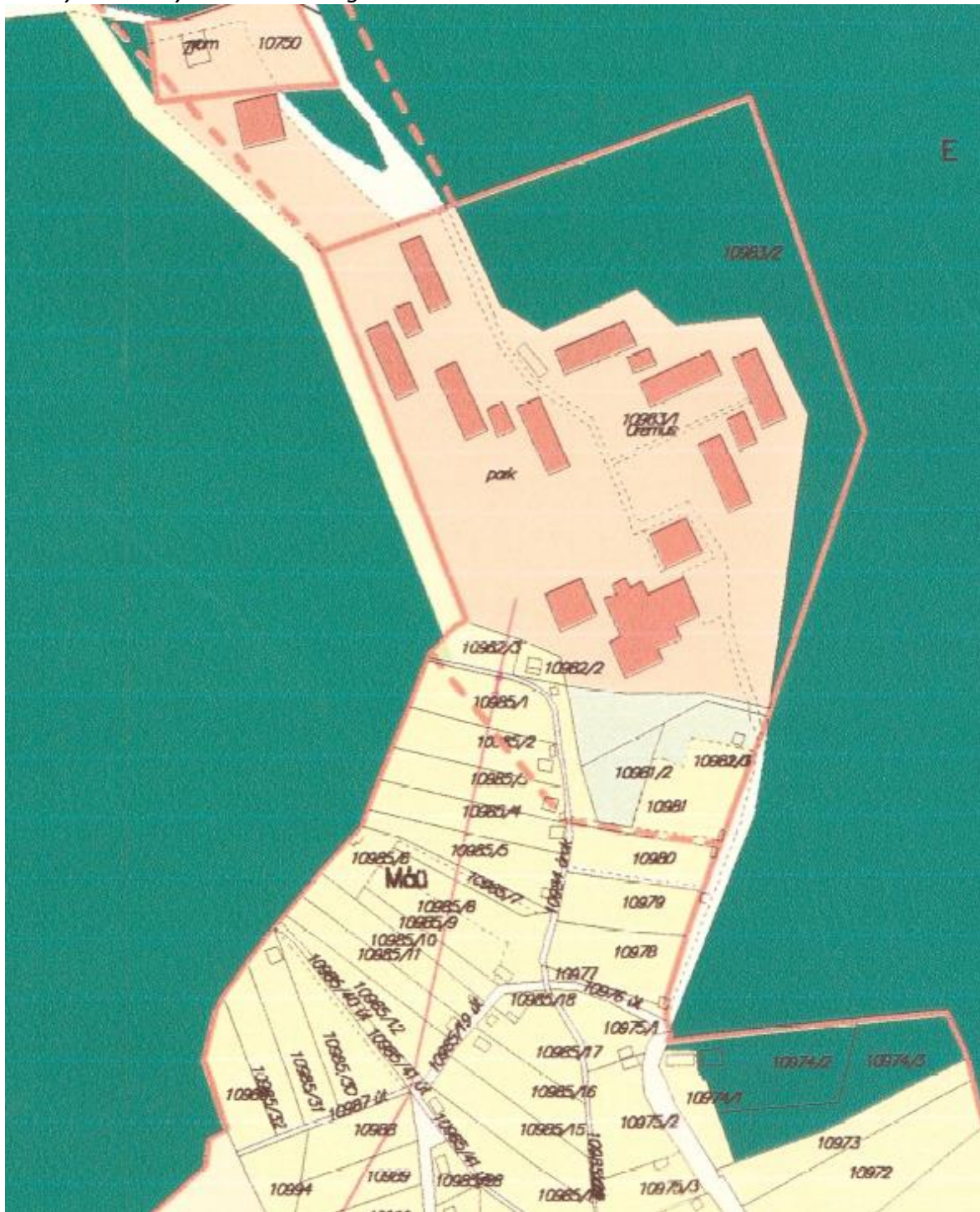
A módosítás során új beépítésre szánt terület jön létre, amely csatlakozik a meglévő beépítésre szánt területhez, annak bővítmenyeként a meglévő infrastrukturális elemek és épület állományok kerülnek felhasználásra. Helyhez kötött fejlesztés.

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
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁHOZ EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Hatályos szabályozási tervi kivágat

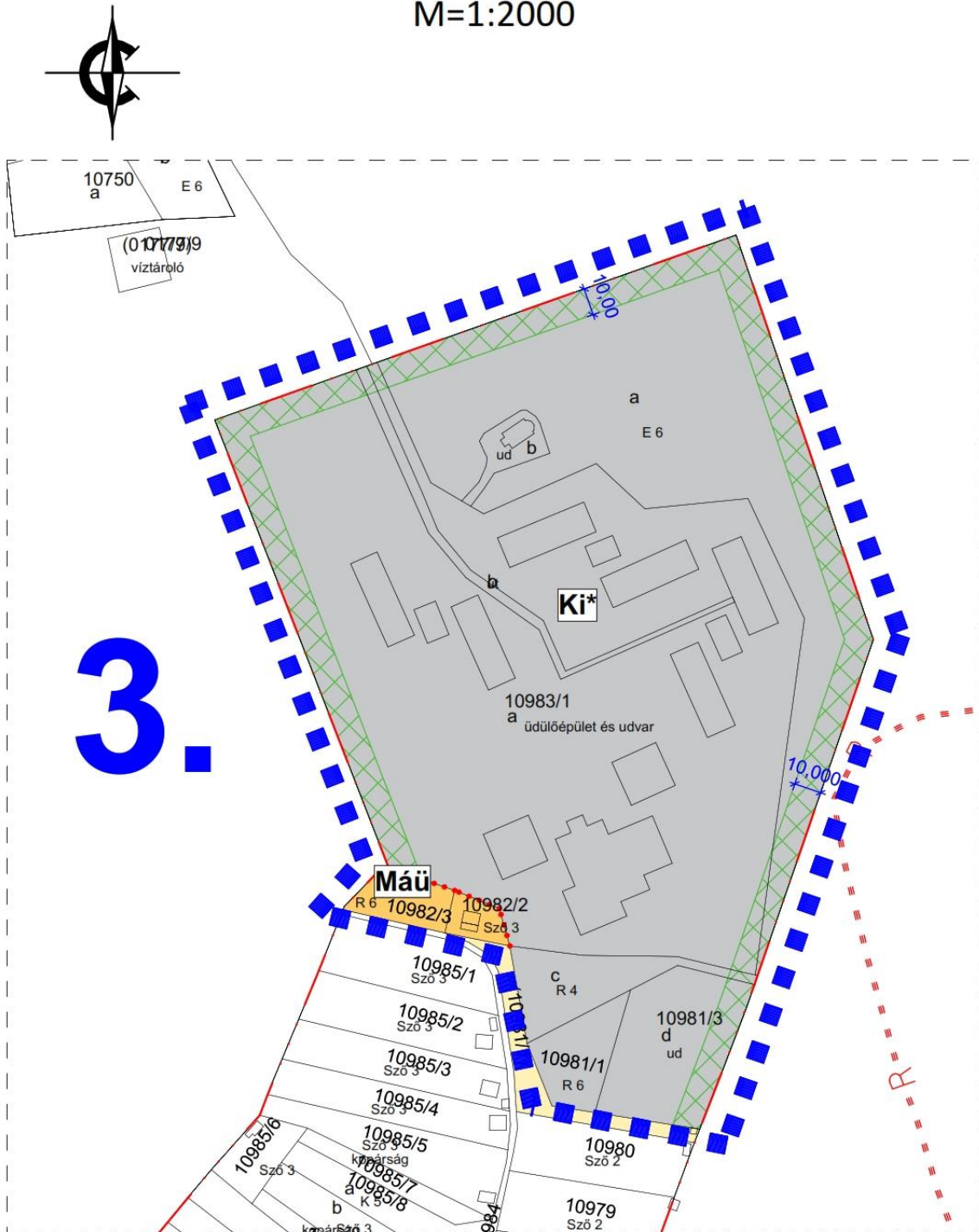


Hatályos szabályozási terv fedvénye

SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Szabályozási terv - Részlet

3. Beavatkozási pont
M=1:2000



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

S-1/C

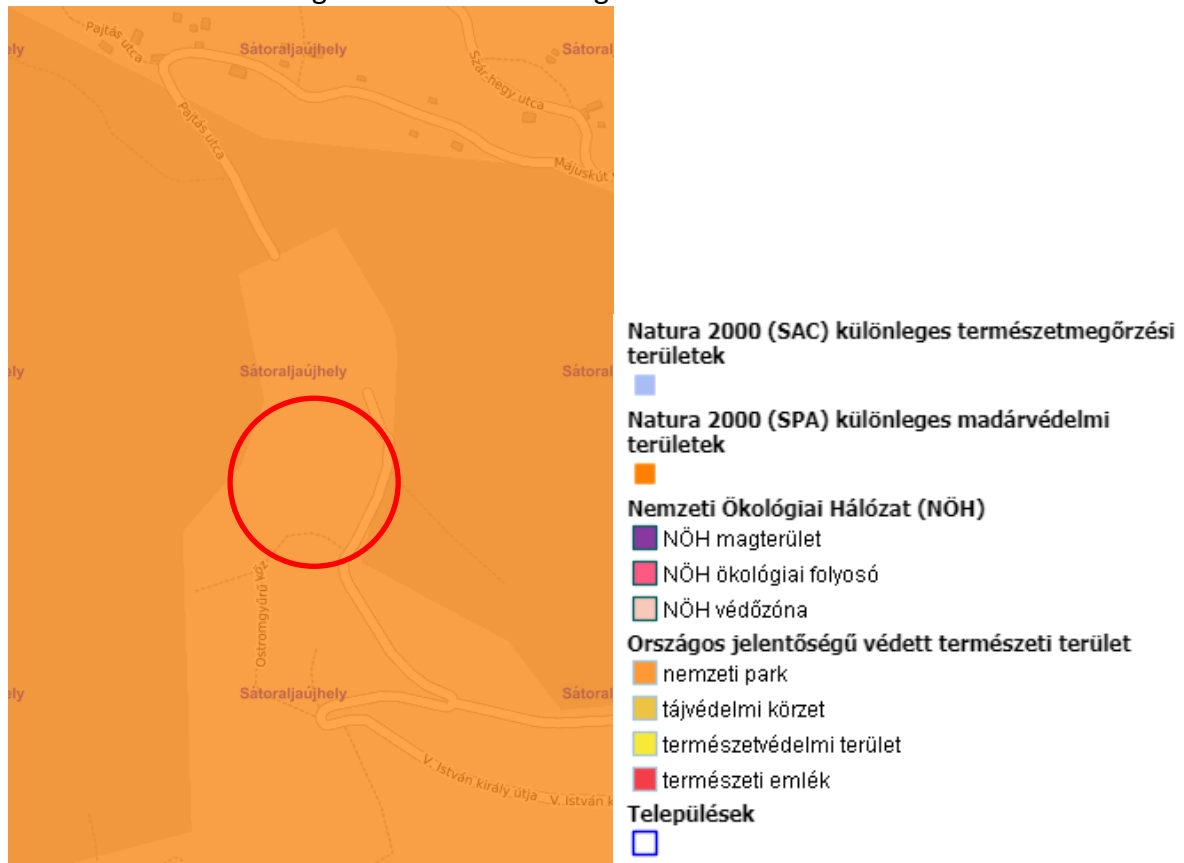
Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁHOZ EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

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 beépítettség legnagyobb megengedett mértéke (gazdasági épület)
0,05	0,05% a beépítettség 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 beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
7,5	7,5m a megengedett legnagyobb építménymagasság

NATURA 2000 és Ökológiai hálózat érintettség



NATURA 2000 és Ökológiai hálózat érintettség

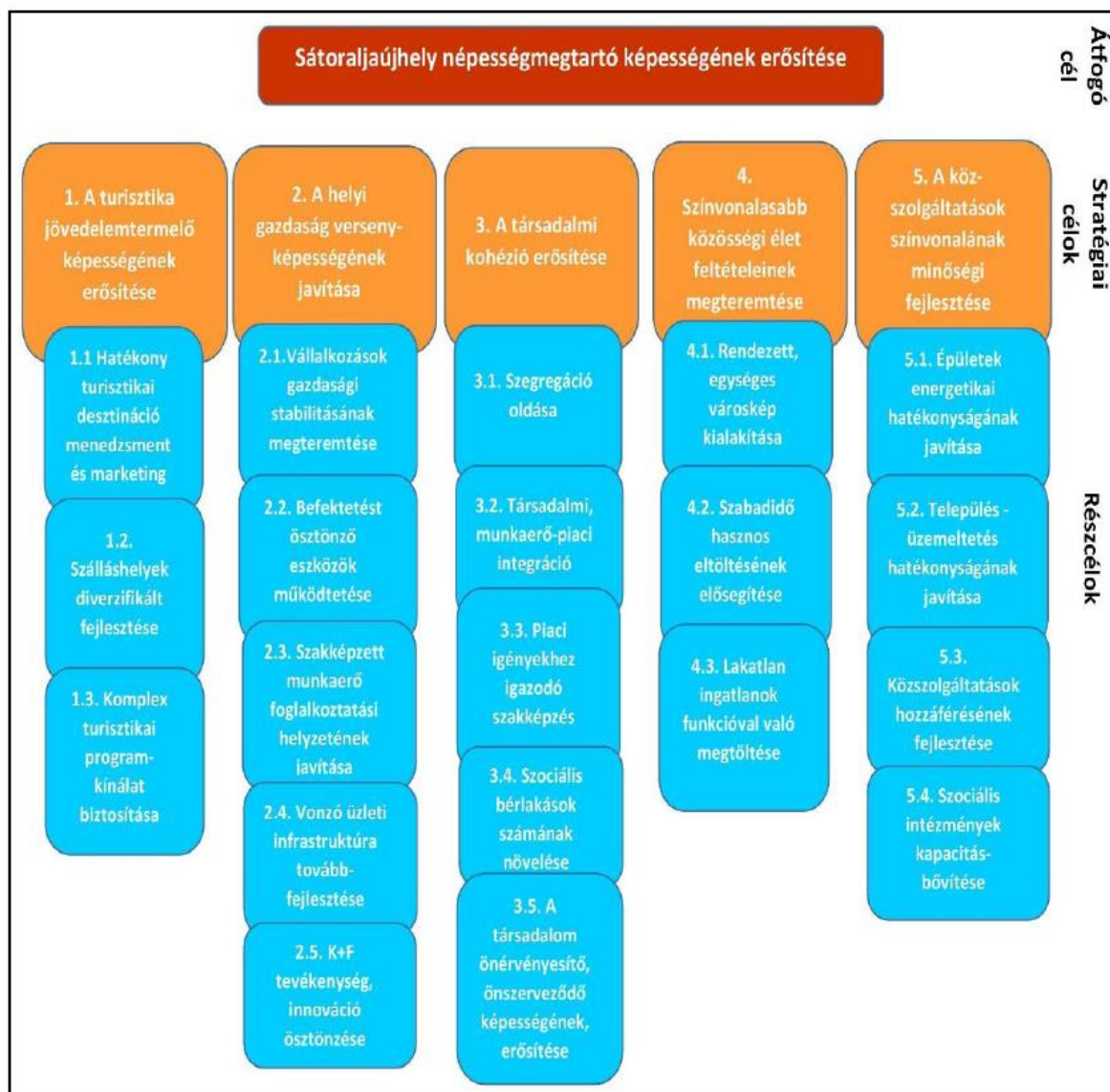


(Forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

Jelen módosítás NATURA2000 különleges természet megőrzési területeket nem érint.

Jelen módosítás az következőekben 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!)

	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ
1.	Sátoraljaújhely külterületén, a 10981/1, 10984, 10982/3, 10982/2, 10985/1, 10985/2, 10985/3, 10985/4, 10985/5, 10985/6, 10985/7, 10980, 10979 és 10978 hrsz.-ú területeken tervezett turisztikai fejlesztés területének biztosítása, egységes beépítésre szánt építési övezetbe történő átsorolás.	A beépítésre szánt területek növelése, egységes építési övezete kialakítása az érintett területeken, turisztikai célú fejlesztés településrendezési eszközökben történő biztosításához.	1,34	Különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület kialakítása részben beépítésre szánt, részben beépítésre nem szánt területek felhasználásával. A város stratégiai programjához jól illeszkedő fejlesztés.	- szőlő (Sző2, Sző3) - rét (R6) - árok - kopárság	- ültetvényes mezőgazdasági terület (Máu)
				A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA	Szab keretben tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: Nem, hatása nincs	
					Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: Nem	
					Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: Nem, hatása nincs	
					Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: Nem	
					Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: Nincs	
				VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandósult hatást vált ki.	
					Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást: Nem megítélhető	
					Az országhatáron áterjednek: Nem	
					Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: Nem	
					Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: Több telektömbre is kiterjedő, a települési léptékben átlagos a kiterjedése.	
					Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek: Igen	
				TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE	Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő: Nem	
					A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: Nem	
					A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: Nincs	
					A terület hasznosítása, használata intenzív: A terület beépítési intenzitása növekedhet.	
					Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: Nem	
					Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: Nem, hatása nincs	
				Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: Nem		
				Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: Nincs		

3. Környezeti értékelés

A környezeti vizsgálatot - szükségessége esetén - a következő tematika alapján kívánjuk lefolytatni. A vázolt tematika a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. sz. mellékletével megegyező tartalmú, azonban attól kismértékben eltérő formai szerkezetben.

1. Bevezetés

- 1.1. Tematika, tartalomjegyzék
- 1.2. A terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése
- 1.3. A terv és a változatok rövid ismertetése
- 1.4. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság előzetes véleményeinek és észrevételeinek figyelembe vétele, az indokok összefoglalása

2. A terv összefüggése más releváns tervekkel, programokkal

- 2.1. A terv koncepcionális alapját jelentő településfejlesztési koncepció és fejlesztési határozatok bemutatása és elemzése a környezeti értékelés szempontjából
- 2.2. A terv összefüggése más egyéb releváns tervekkel és programokkal
- 2.3. A releváns tervek és programok összevetése, ütköztetése a terv koncepciójával és céljával, környezeti szempontú konzisztencia vizsgálata

3. A környezeti állapot feltárása (a terv megvalósulása előtti vagy a terv meg nem valósulása esetén)

- 3.1. A település környezeti elemeinek és rendszereinek ismertetése, a környezetállapot ismertetése, természeti területek bemutatása
- 3.2. A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása
- 3.3. A fennálló környezeti konfliktusok, tájhasználati konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg

4. A terv megvalósítása esetén a várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése (közvetlen és közvetett környezeti következmények)

- 4.1. Jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel, a környezeti elemek és rendszerek megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire
- 4.2. A közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén
- 4.3. Értékelési módszer alkalmazása
- 4.4. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok

5. A környezeti következmények alapján a terv és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása, a változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása

6. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre

7. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv által befolyásolt más tervben illetve programban figyelembe kell venni

8. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre

9. Összefoglaló

A környezeti vizsgálat lefolytatásáról szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat kéri a környezet védelméért felelős szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről és a tervezett tematikáról. A környezet védelméért felelős szervek véleményének kikéréséhez a 2/2005. (I.11.) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló kormányrendelet alapján állítottuk elő a tervmódosításra vonatkozó tájékoztatást.

A kormányrendelet 4. § (4) bekezdése szerint az önkormányzat **15 napos véleményadási határidőt** állapít meg és döntéséhez az általa megadott határidőre beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

A környezet védelméért felelős szervek, melyek a környezeti vizsgálat folyamatában részt vesznek:

- a környezetvédelemre kiterjedően:

*környezetvédelmi hatóság (Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály)*

- természet és tájvédelemre kiterjedően:

*nemzeti park igazgatóság és természetvédelmi hatóság (Aggteleki Nemzeti Park
Igazgatóság)*

- környezet- és település-egészségügyre kiterjedően:

*közegészségügyi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal (Borsod-Abaúj-Zemplén
Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály)*

- a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően:

*vízvédelmi és vízügyi hatóság (Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi
Igazgatóság vízügyi hatóság)*

- az épített környezet védelmére kiterjedően:
az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal (Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet)

- az erdő védelmére kiterjedően:
megyei kormányhivatal erdészeti feladatkörében eljáró megyeszékhely szerinti járási hivatala

- a kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően:
Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter