



# Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához

Országos, kiemelt  
térsgyi és megyei  
övezetek területi  
lehatárolása



„Módosítás 2020.”



**Tervező:**

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

**2020.**

## KÜLZETLAP

Sátoraljaújhely Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához –

**Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása**

**„Módosítás 2020”**

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 –

### Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása

#### „Módosítás 2020”

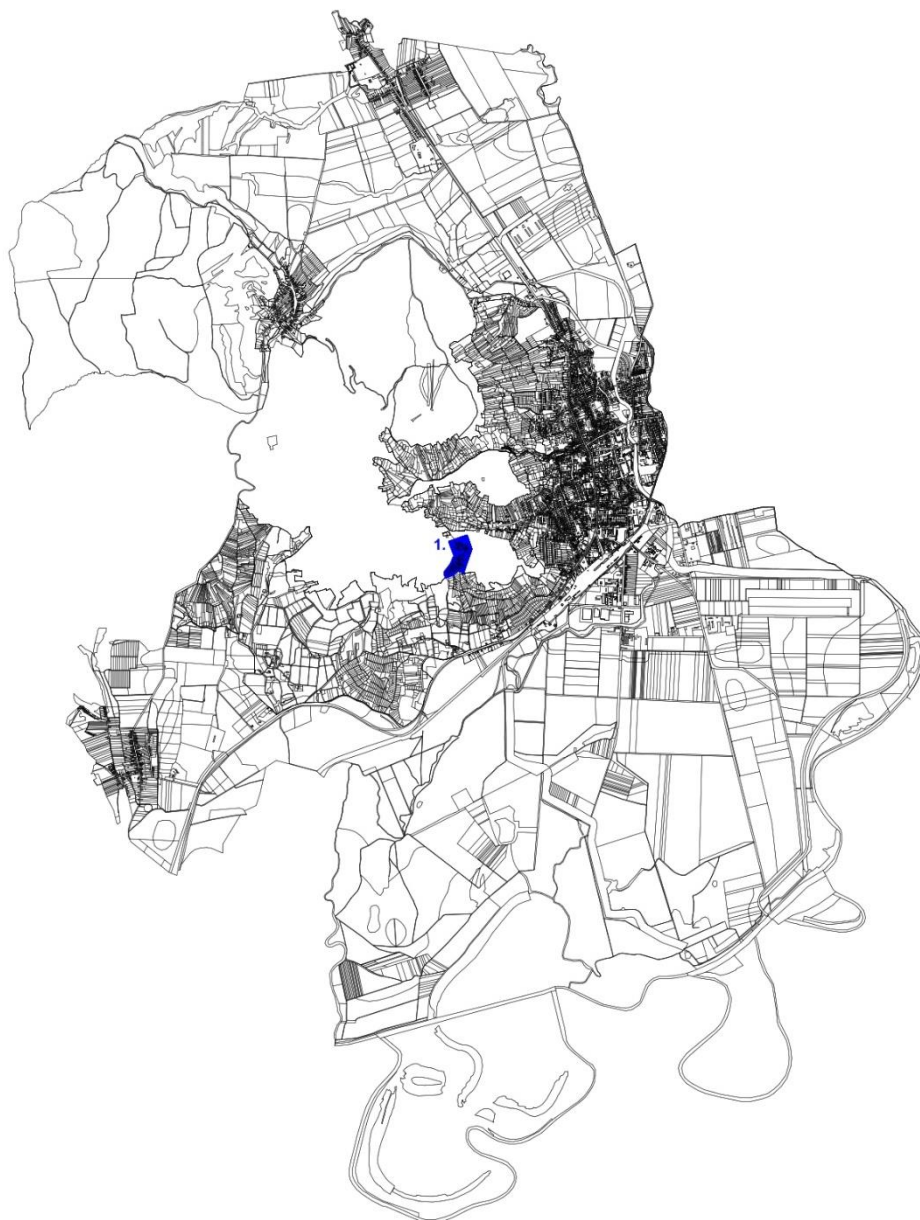
1.	Előzmények	4.
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4.
1.2.	Átnézeti térkép	4.
1.3.	Terület és helyszín bemutatása	6.
2.	Beavatkozási pont ismertetése	15.
3.	A térségi övezetek lehatárolása	16.

## 1. Előzmények

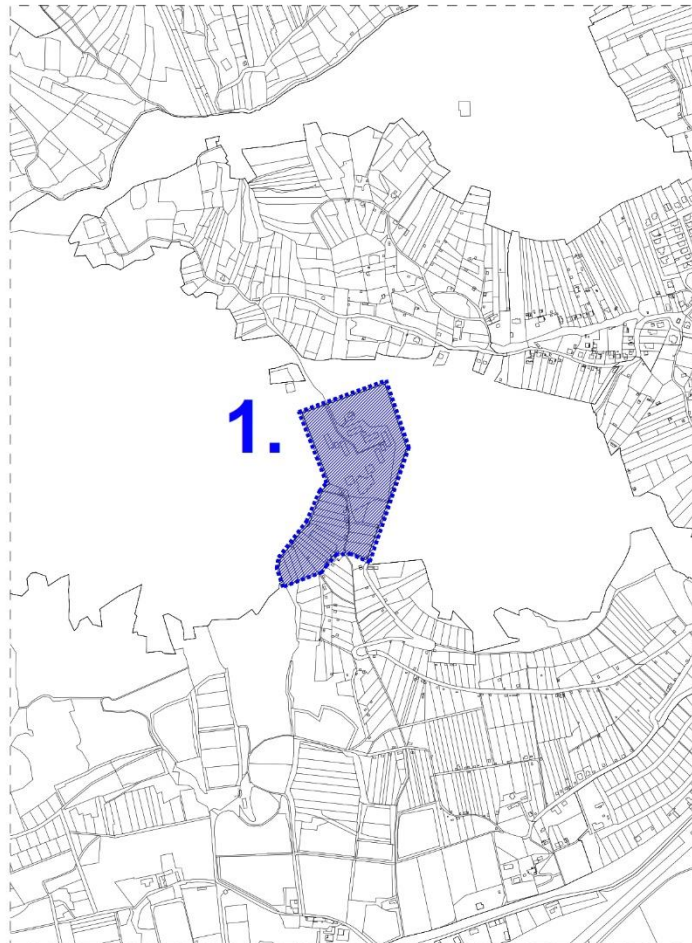
### 1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 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



(Forrás: Saját szerkesztés)

### 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.*

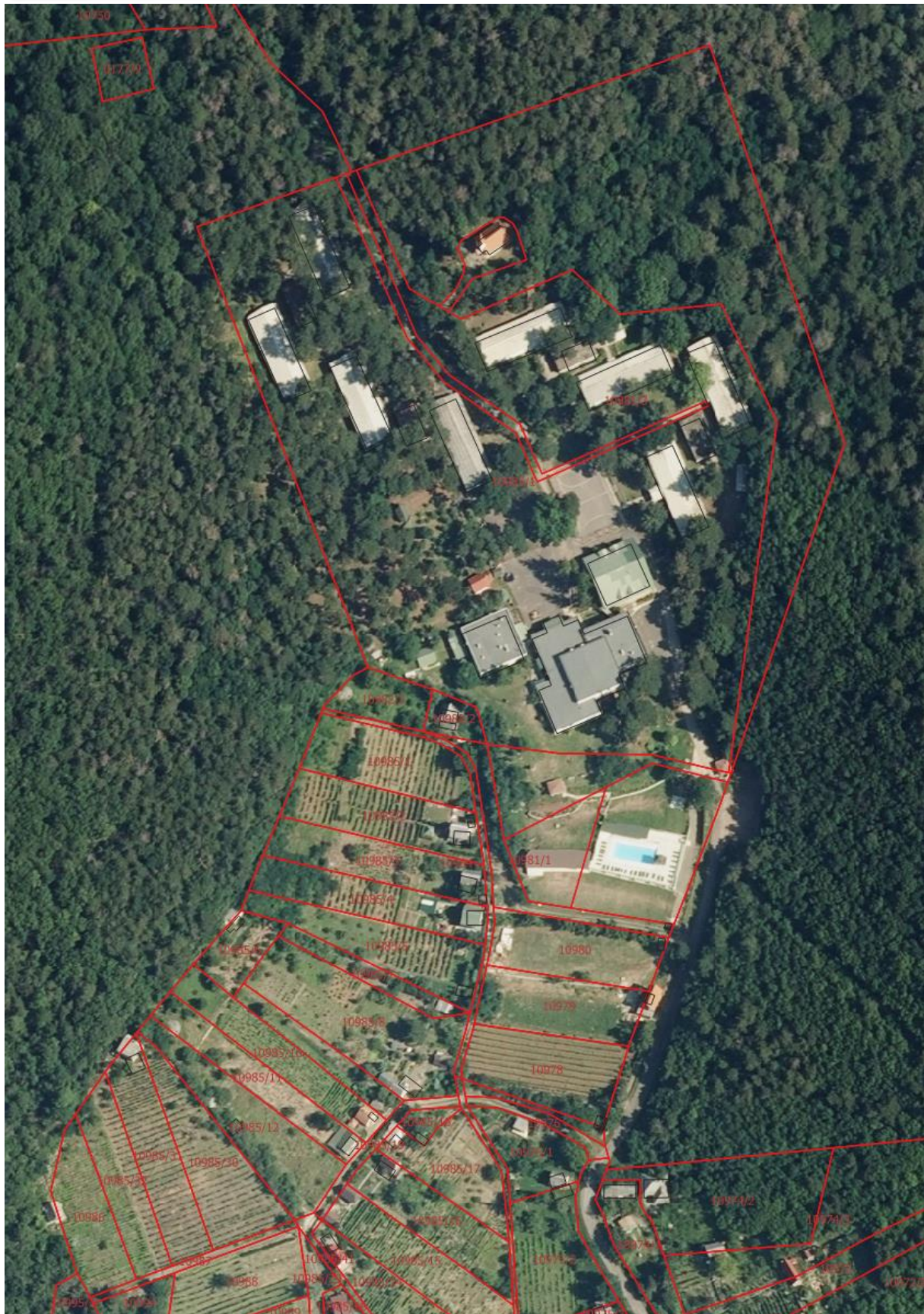
*d) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 25,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak valamint, a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.*

*e) Beépítési mód szabadon álló, az építési telek legkisebb területe 2000m<sup>2</sup>, 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.

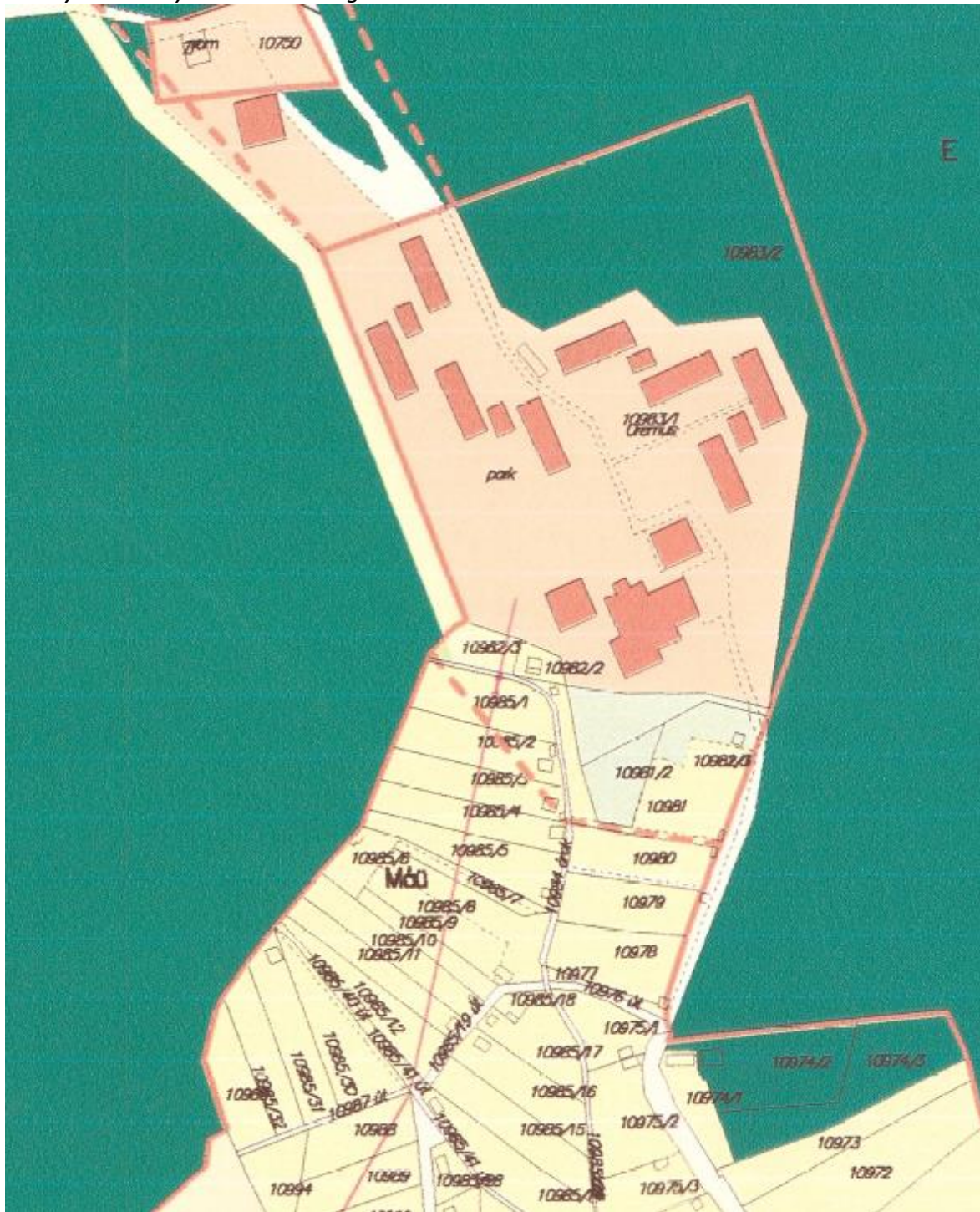
A terület növelésével nem közelednek egymáshoz Sátoraljaújhely város és a szomszédos települések beépítésre szánt területei, összenövés vagy annak kezdeményei nem alakulhatnak ki.

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához  
ORSZÁGOS, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA





Hatályos szabályozási tervi kivágat



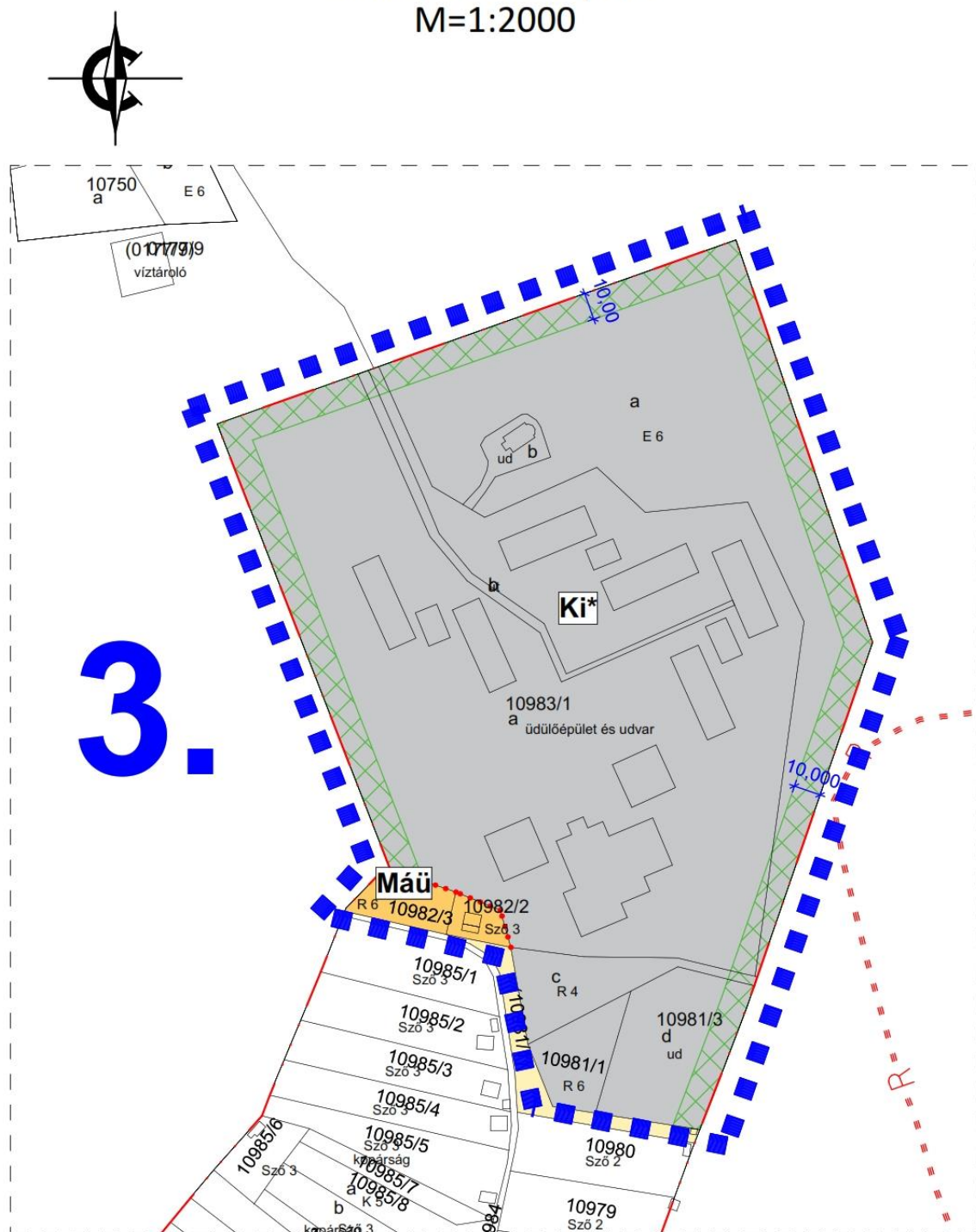
Hatályos szabályozási terv fedvénye

# SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

## Szabályozási terv - Részlet

3. Beavatkozási pont

M=1:2000



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

S-1/C

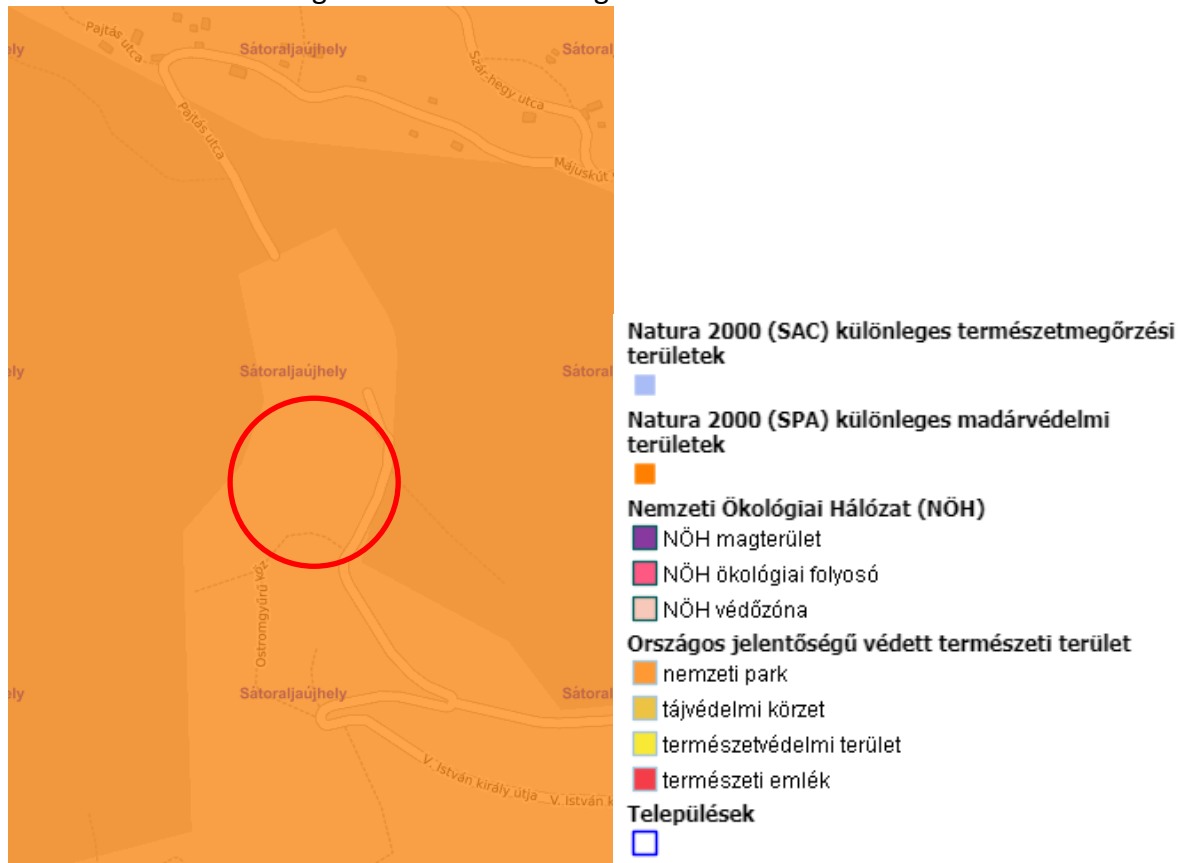
Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához  
ORSZÁGOS, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI ÖVEZETEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

<b>Módosítás előtti építési övezet/övezeti besorolás</b>	
Máü	Ültetvényes mezőgazdasági terület
SZ	Szabadon álló
10000	10000 m <sup>2</sup> 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)
<b>Módosítás utáni építési övezet/övezeti besorolás</b>	
Ki*	Különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület
O	Oldalhatáron álló
2.000	2.000 m <sup>2</sup> 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

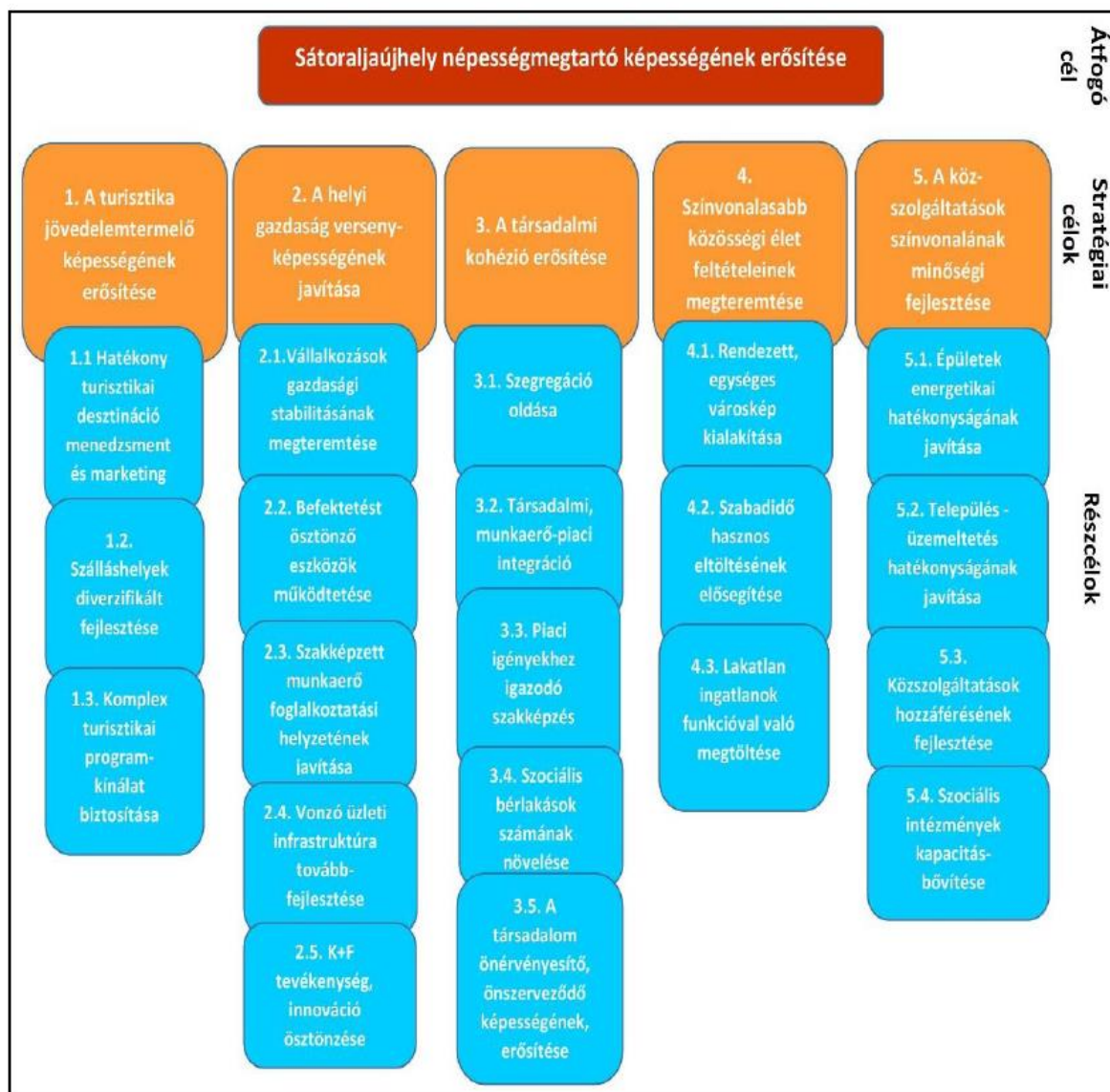


(Forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

Jelen módosítás NATURA2000 különleges természet megőrzési területeket nem érint.

Jelen módosítás az 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	
<b>1.</b>	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 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 táborszítási 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 zöldfelületek 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 minőségű 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>				
							<b>HATÁSOK</b>				

### 3. A térségi övezetek lehatárolása

Ssz.	Térségi övezetek	A megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközöknek készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek.	Övezeti érintettség		
			Közigazgatási területen	Tervezési területen	
1.	1. A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos övezetek	a) ökológiai hálózat magterületének övezete	nemzeti park igazgatósága	X	
2.		b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nemzeti park igazgatósága	X	
3.		c) ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nemzeti park igazgatósága	X	X
4.		d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala	X	
5.		e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala		
6.		f) erdők övezete	megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala	X	
7.		g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala		
8.		h) tájképvédelmi terület övezete	nemzeti park igazgatósága	X	X
9.		i) világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	fővárosi és megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró (fővárosi kerületi) hivatala	X	X
10.		j) vízminőségvédelmi terület övezete	területi vízügyi igazgatósága	X	
11.		k) nagyvízi meder övezete	területi vízügyi igazgatósága	X	
12.		l) VTT- tározók övezete	területi vízügyi igazgatósága	X	
13.		m) honvédelmi és katonai célú terület övezete	Honvédelemért felelős miniszter		