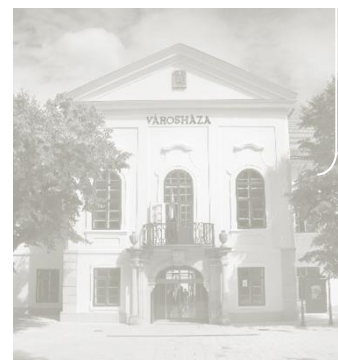




Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához

Véleményezési
dokumentáció



„Módosítások II.”



Tervező:

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

2020.

KÜLZETLAP

Sátoraljaújhely Város
Településrendezési Tervének
- módosításához –

Tárgyalásos eljárás - Véleményezési dokumentáció „Módosítások II.”

Település tervező/ Építész vezető tervező



.....
Végh 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 –

Tárgyalásos eljárás - Véleményezési dokumentáció „Módosítások II.”

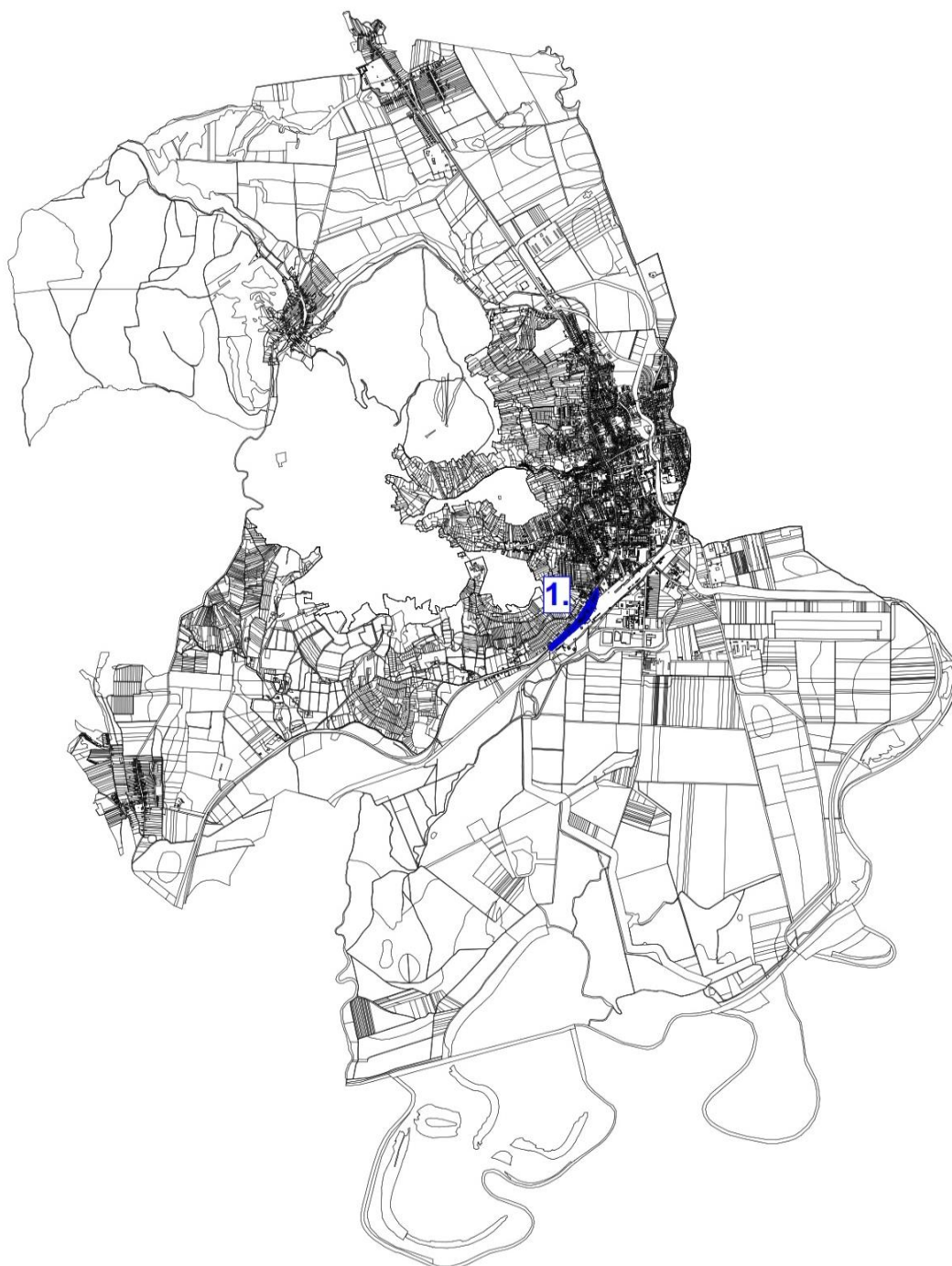
1.	Előzmények	4
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2.	Átnézeti térkép	4
1.3.	A beavatkozási pontok bemutatása	6
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	11
3.	Településszerkezeti módosítások	12
3.1.	Településszerkezeti terv leírásának határozat tervezete	12
4.	Alátámasztó munkarészek	15
4.1.	Településképi előírások vizsgálata	15
4.2.	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	16
5.	Szabályozási módosítások	17
5.1.	Helyi építési szabályzat változó bekezdései	17
5.2.	Helyi építési szabályzat módosító rendelet tervezete	18
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	22
6.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	22
6.2.	Övezeti lehatárolás	23
7.	Biológiai aktivitásérték számítása	47

1. Előzmények

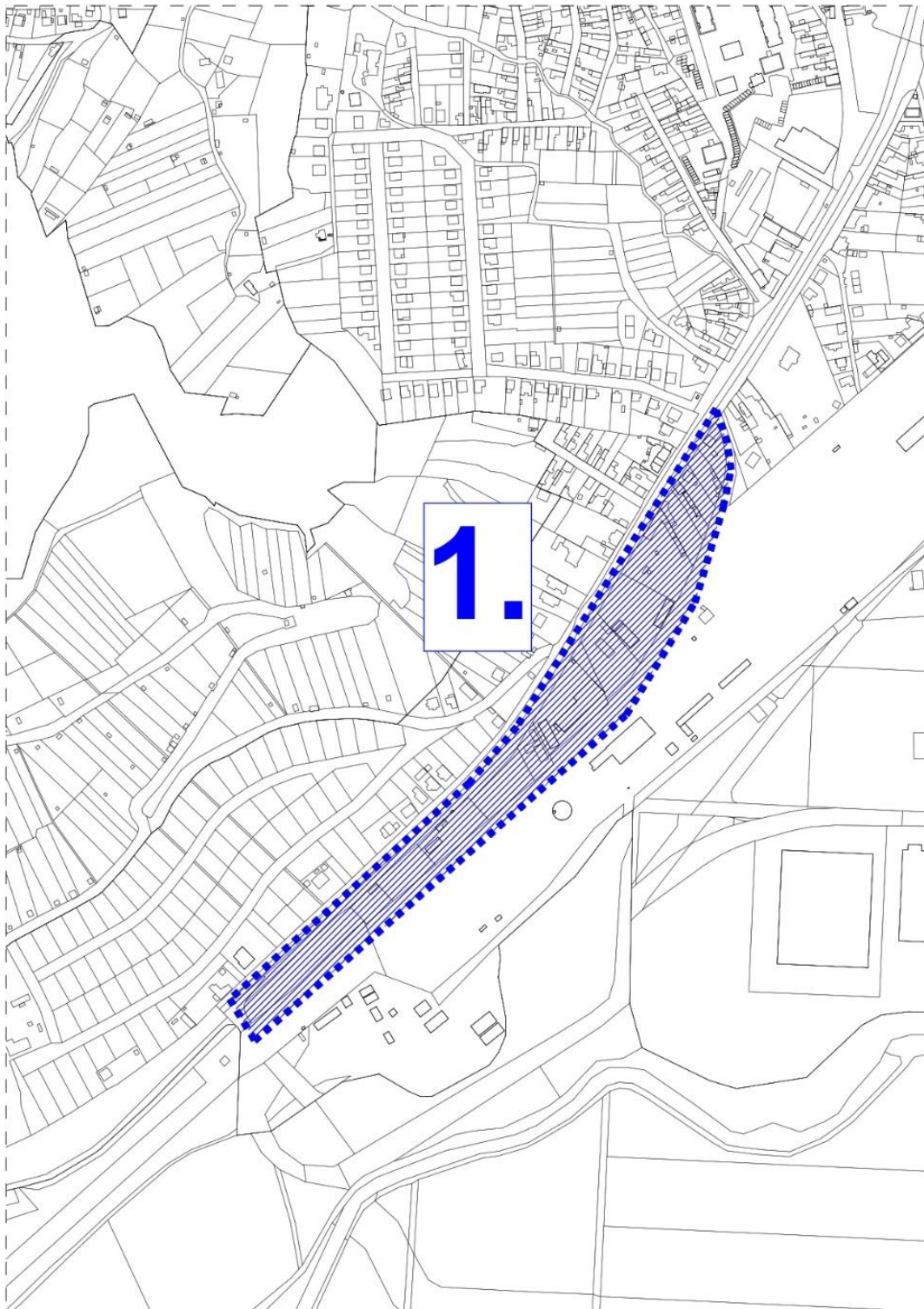
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 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:

Sátoraljaújhely belterületének déli részén, a vasúti fővonal és a Pataki utca által határolt telektömbben helyezkedik el a tervezett módosítás tárgya.



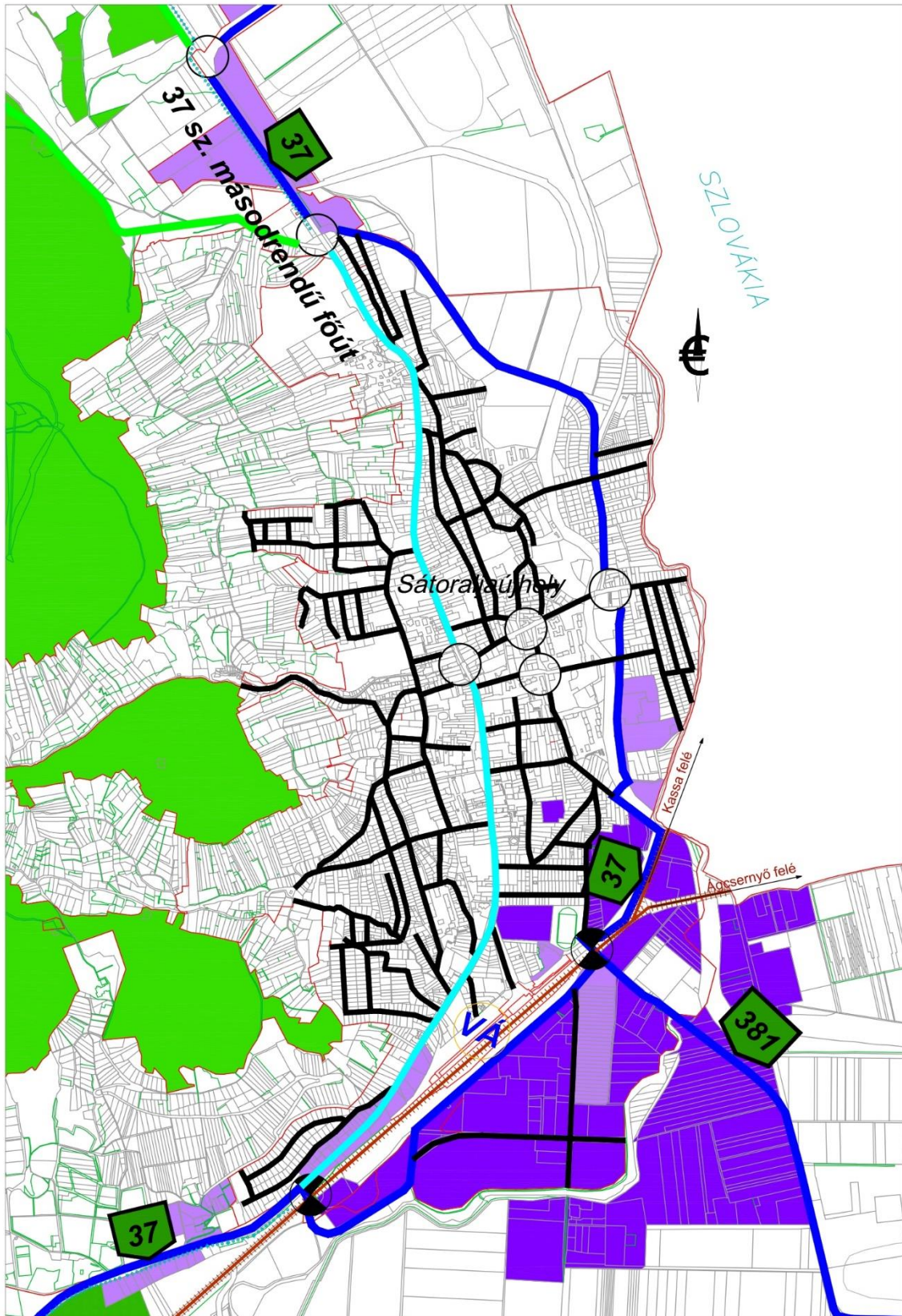
(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A hatályos településrendezési eszközök a vasútállomás előtt elhaladó útszakasz, érintett telektömbön történő átvezetését határozta el.

Az útátvezetés nagyobb rész gazdasági területen vezet keresztül, kisebb részben kertvárosias lakóterület is érint.

A tervezett módosítás során az átvezetés területigénye törlésre kerül, mivel a tervezetet az Önkormányzat nem kívánja végrehajtani. A településrész közlekedési hálózatába – hálózati szinten - beavatkozni nem kíván a jövőben. Ennek szellemében készül a tervezett módosítást is magába foglaló új településrendezési eszközök tervezete.

A jelenlegi közlekedési hálózat a központi belterületen:



A módosítással érintett területen belül jelentős mértékben érintett gazdasági terület jelenleg érvényben lévő szabályozási előírása:

„Az ipari területen az OTÉK 20. § (5) bekezdésben foglalt olyan ipari célú építmények helyezhetők el, amelyek más be-építésre szánt területen nem helyezhetők el.

Az ipari terület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet		Az építési telek							Az épület	
Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A megengedett legnagyobb beépítettség. Terepszint alatt %	A megengedett legnagyobb szint-területi mutató (m ² /m ²)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Megengedett építménymagassága	
			Szélessége (m)	Mélysége (m)					Legkisebb (m)	Legnagyobb (m)
Gip-1	SZ	400000	60	60	30	40	1,5	50	3,0	30
Gip-2	SZ	10000	60	60	35	50	1,5	25	3,0	15,0
Gip-3	SZ	5000	50	50	50	40	1,2	25 35	3,0	12,0
Gip-4	SZ	10000	60	60	30	40	1,5	50	3,0	15 (40*)
Gip-5	SZ	10000	60	60	30	40	1,5	50	3,0	6
Gip-6	SZ	10000	40	80	50	50	1,5	25	-	18,0
Gip-9	SZ	5000	50	50	40	40	1,2	25 35	3,0	12,0

*technológiai okokból, pl. kémény, siló, villamosvezeték tartóoszlop, antenna építése esetén, az elvi építési engedély alapján eltérés megengedhető legfeljebb 40,0 méterig

A Gip-4 jelű ipari gazdasági övezetre vonatkozó kiegészítő előírásai:

- Az övezetben a biomassza feldolgozására szolgáló üzemek, és e tevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló üzemek építményei helyezhetők el.
- Előkert mérete: portaépület esetén 0,0 m, egyéb épület esetén 10,0 m.
- Oldalkert legkisebb mérete: 10,0 m, kivéve, ha e rendelet mellékletét tartalmazó az SZT-1 rajzszámú szabályozási terven jelölt építési vonal ettől eltérően határozza meg.
- Hátsókert legkisebb mérete: 10,0 m, kivéve, ha e rendelet mellékletét tartalmazó az SZT-1 rajzszámú szabályozási terven jelölt építési vonal ettől eltérően határozza meg.
- Telekhatárok mentén 10 m széles területsáv fásítandó, fásításként csak hazai lombos fák telepítendők.

A Gip-6 jelű, egyéb iparterület övezetre vonatkozóan az alábbi kikötések érvényesek:

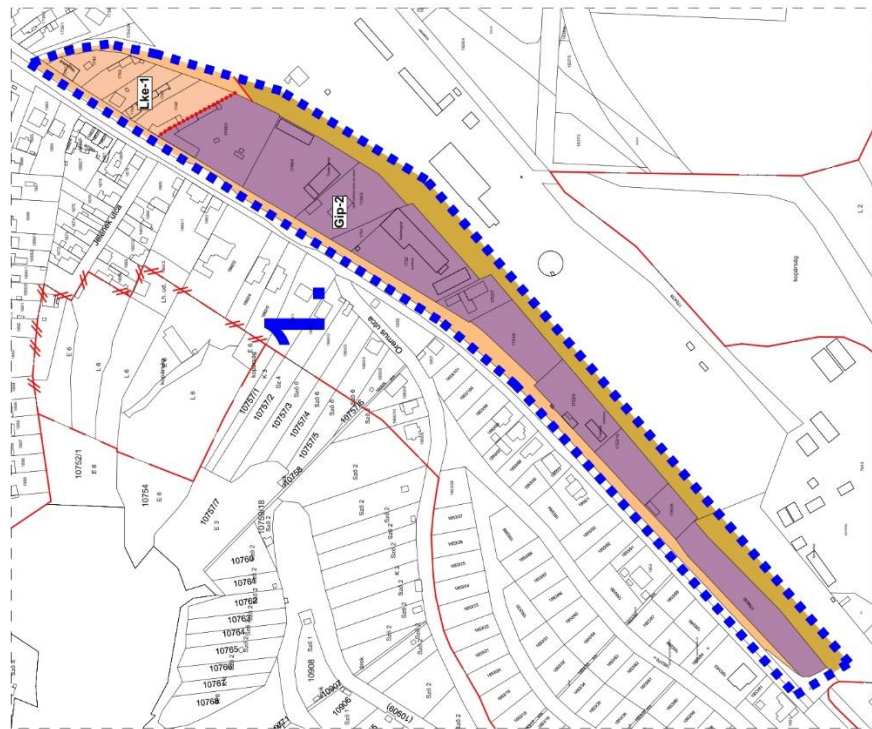
- az övezetben a közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség.
- a területen lakás nem helyezhető el.
- a területen a rendezett terepszint magassága minimum az adott területre érvényes mértékadó árvízszint + 1 m.”

Hatályos szabályozási tervi kivágat

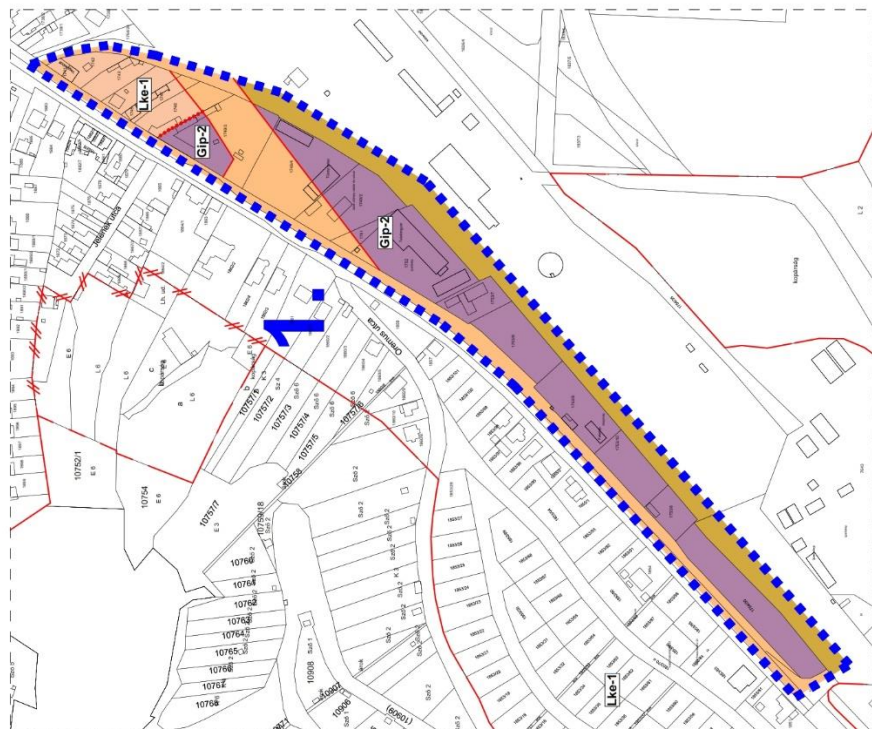


Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

A hatályos és a módosított szabályozási elemek az érintett telektömbben

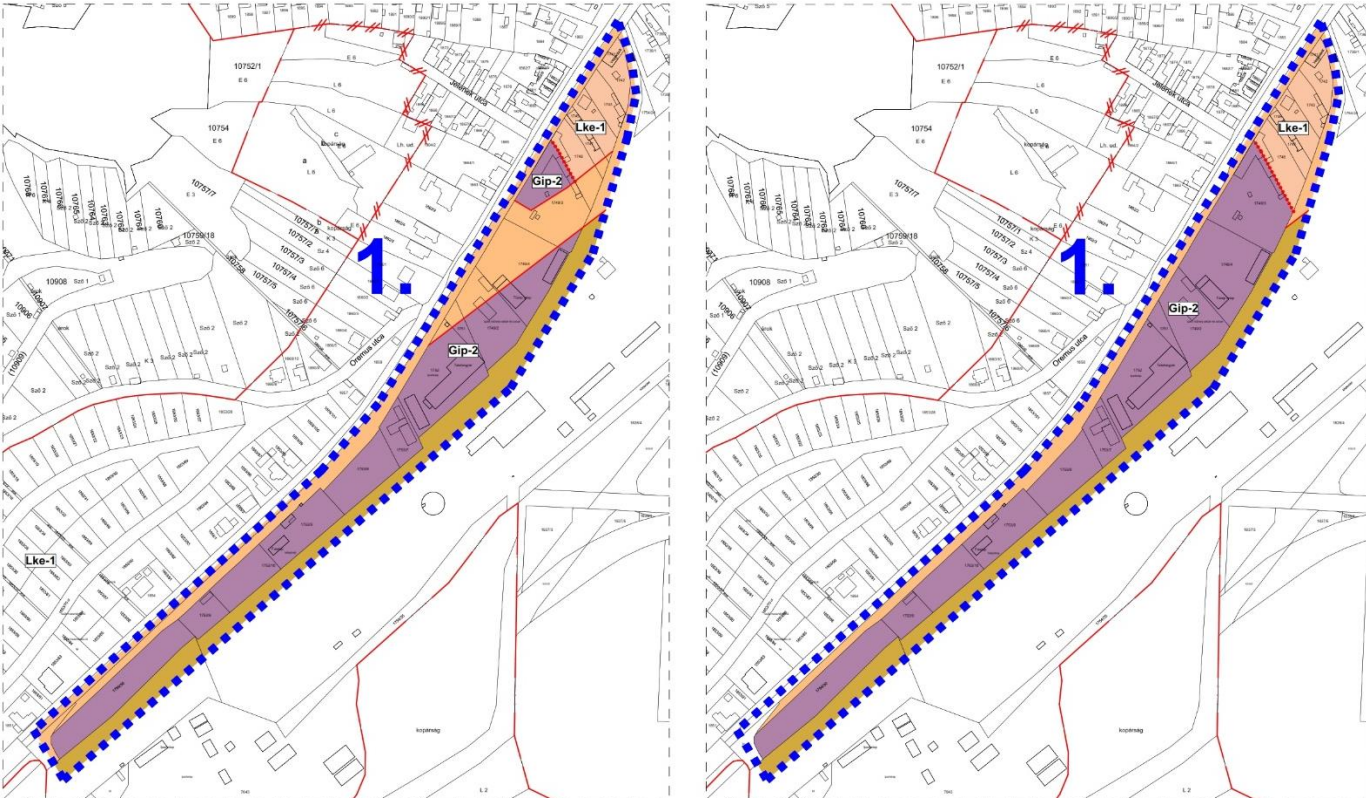


Módosított terv részlete!



Hatályos terv részlete!

2. Beavatkozási pontok ismertetése

	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 belterületének déli részén, a vasúti fővonal és a Pataki utca által határolt telektömb	A vasútállomás előtt elhaladó útszakasz érintett telektömbön történő átvezetésének törlése. Gazdasági célú beruházás területének biztosítása	- telephely	- közlekedési terület	0,64	0,38	- Gip-2 gazdasági terület - Lke-1 kertvárosias lakóterület	0,58 0,06	0,23 0,16	-	
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</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: Belterületi fejlesztés, nem változik, hatása nincs.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Belterületi fejlesztés, nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Nem változik, hatása nincs</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: Nem változik, hatása nincs.</p>				
							HATÁSOK				

3. Településszerkezeti módosítások

3.1. Határozat tervezet

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Polgármesterének
...../2020 (.....) számú önkormányzati határozata

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete:

1. A város közigazgatási területére az Art Vital Kft. által T-78/2020. munkaszámom 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/B ponttal: „Településszerkezeti tervlap megállapítása A T-78/2020 munkaszámú, 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 4/A pontjának helyébe a következő lép:

„4.A a biológiai aktivitás érték változása

	A	B	C
1.	A/2020. (XII.....) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	létrejött és rögzített biológiai aktivitás érték változás többlet értéke	+9,49
2.	A/2021. (I.....) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke	-0,38
3.		a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke	+0,39
4.		létrejött és rögzítendő biológiai aktivitás érték változás értéke	+9,50

K.m.f.

.....
Szamosvölgyi Péter
polgármester



.....
dr. Rózsahegyi Ferenc
jegyző

1. Melléklet

SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS Településszerkezeti terv - Jelmagyarázat

Jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek

-  Falusias lakóterület (Lf)
-  Ipari gazdasági terület (Gip)

Beépítésre nem szánt területek

-  II. Rendő közlekedési terület (Köu)
-  Vasúti terület

Vonalas szabályozási elemek

-  Belterületi határvonal
-  Módosított belterületi határ
-  Megszűnő belterületi határ
-  Módosításra kijelölt terület határa
-  Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek

SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERÉNEK .../2021. (...) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA

.....
polgármester

P.H.

.....
jegyző

 <p>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</p>	<p>MEGRENDELŐ: SÁTORALJAÚJHELY ÖNKORMÁNYZATA H-3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.</p>	<p>MUNKASZÁM: T-78/2020</p>
	<p>TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: SÁTORALJAÚJHELYTELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE</p>	<p>DÁTUM: 2020. december</p> <p>TERVFAJTA: szerkezeti terv</p> <p>MÉRÉ TARÁNY:</p>
	<p>MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS</p>	<p>RAJZSZÁM: T-1/A</p>
<p>SZERKESZTŐ:  Barkaszi Richárd</p>	<p>TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023</p> <p> Labbancz András településtervező TT-15-0378</p> <p>ÜGYVEZETI IG.: </p>	

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 egyeztetetők a tervezett módosítás során részben megváltozó szabályozáshoz.

4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
<p>12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:</p> <p>a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,</p>	<p>az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez</p>
<p>b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és</p>	<p>az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd településsel, a beépítésre szánt területeinek összenövését.</p>
<p>c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.</p>	<p>a település közigazgatási területén belül a tervezett rendeltetésnek megfelelő, már beépítésre szánt, beépítetlen terület máshol is található.</p>
<p>(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.</p>	<p>A tervezett beruházás helyhez kötött, a meglévő csatlakozó rendeltetések a szomszédos területen találhatóak, azok bővítmenyeként kerül megvalósításra.</p>
<p>(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.</p>	<p>A területnövekmény 5%-os küszöb érték mérete 320nm. Ekkora méretben önálló terület-felhasználás kialakítása nem releváns.</p>
<p>13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</p>	<p>A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.</p>
<p>(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</p>	<p>A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I-II. osztályú területeibe.</p>

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-B és S-1/D-E jelű, a T-64/2020 projektszám alatt készített S-1/C-2 jelű szabályozási fedvénnyterven 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/C-2 jelű fedvénnyterv – a módosítást követően – a Rendelet 7/A. mellékletét képezi.”~~

„(4) A Rendelet belterületi és külterületi szabályozási terve az e rendelet mellékletét képező,
a) 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/C-2 jelű, a T-78/2020 projektszám alatt készített S-1/A jelű szabályozási fedvénnyterven lehatárolt tervezési területen belül a tervlapon ábrázoltak szerint módosul;
b) s a T-32/2019 projektszámú S-1/A-B és S-1/D-E jelű, a T-64/2020 projektszámú S-1/C-2 jelű fedvénnyterv, valamint a T-78/2020 projektszámú S-1/A jelű fedvénnyterv – a módosítást követően – a Rendelet 7/A. mellékletét képezi.”

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERÉNEK/2020 (.....) 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, Vajdácaska, Alsóberecki, Felsőberecki, Alsóregmec) 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:

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, a)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/C-2 jelű, a T-78/2020 projektszám alatt készített S-1/A jelű szabályozási fedvényterven lehatárolt tervezési területen belül a tervlapon ábrázoltak szerint módosul;

b) s a T-32/2019 projektszámú S-1/A-B és S-1/D-E jelű, a T-64/2020 projektszámú S-1/C-2 jelű fedvényterv, valamint a T-78/2020 projektszámú S-1/A jelű fedvényterv – *a módosítást követően* – a Rendelet 7/A. mellékletét képezi.”

2.§ A Rendelet 7/A mellékletében szereplő szabályozási tervek kiegészülnek jelen rendelet 1. mellékletét képező S-1/A rajzszerű tervlappal.

II. Záró rendelkezések

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

.....
Szamosvölgyi Péter
polgármester



.....
dr. Rózsahegyi Ferenc
jegyző

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



SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS Szabályozási terv - Jelmagyarázat

Jelmagyarázat






Beépítésre szánt területek

-  Kertvárosias lakóterület (Lke)
-  Ipari gazdasági terület (Gip)

Beépítésre nem szánt területek

-  II. Rendű közlekedési terület
-  Vasúti terület

Vonalas szabályozási elemek


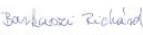

-  Belterületi határvonal
-  Módosított belterületi határ
-  Megszűnő belterületi határ
-  Övezeti határ
-  Szabályozási vonal
-  Régészeti lelőhely
-  Módosítással érintett terület határa

SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERÉNEK .../2021. (....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

.....
polgármester

P.H.

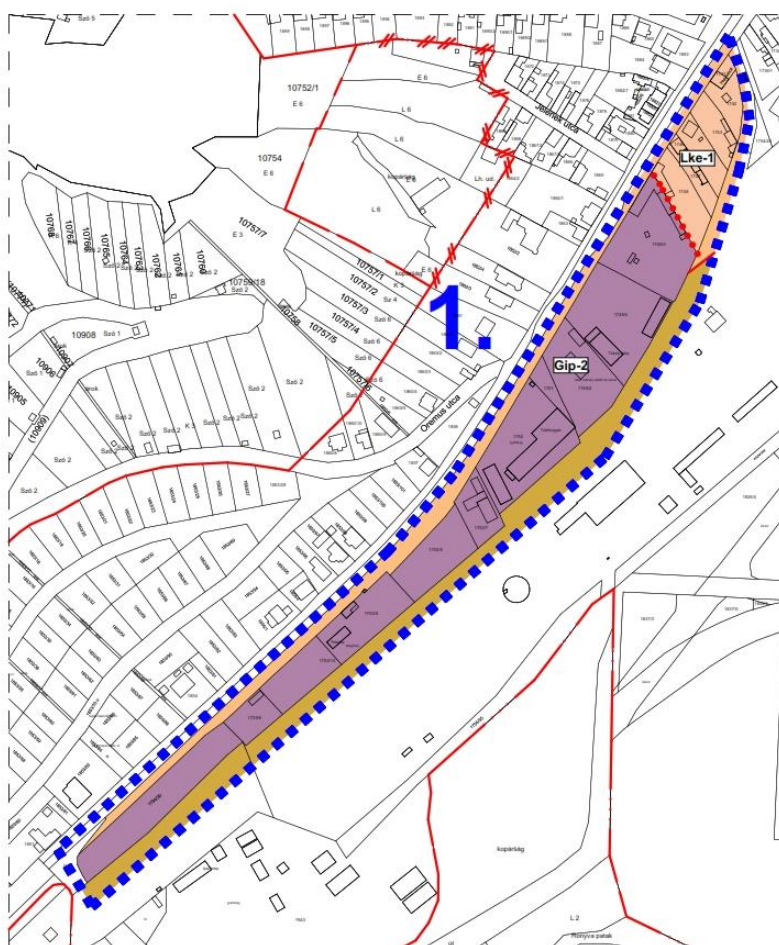
.....
jegyző

 <p>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</p>	<p>MEGRENDELŐ: SÁTORALJAÚJHELY ÖNKORMÁNYZATA H-3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.</p>	<p>MUNKASZÁM: T-78/2020</p>
	<p>TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: SÁTORALJAÚJHELY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE</p>	<p>DÁTUM: 2020. december</p>
	<p>MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS</p>	<p>TERVFAJTA: szabályozási terv</p> <p>MÉRETARÁNY:</p>
<p>SZERKESZTŐ:  Barkaszi Richard</p>	<p>TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023</p> <p> Labbancz András településtervező TT-15-0378</p> <p>ÜGYVEZŐ FIG.: </p>	<p>RAJZSZÁM: S-1/A</p>

SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Szabályozási terv - Részlet

1. Beavatkozási pont
M=1:5000



S-1/A

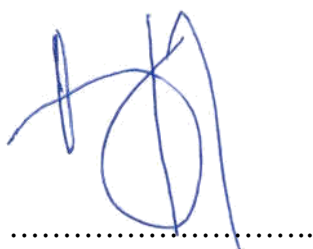
Készült az állami alapadatok felhasználásával!

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 Megyei Területrendezési Terv és térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek, így a vizsgálata és az igazolása ennek alapján történt.

Kelt.: Nyíregyháza, 2020. december 1.



.....
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 (OTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 4/2020.(V.29.) sz. megyei önkormányzati rendelet (MTrT)

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	3435,95	3078,86	89,61	3078,86	89,61	0	0	0
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	nem 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	nem érinti	5863,10	5863,10	100%	5863,10	100%	0	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

4. Települési térség	
követelmény:	OTrT 11.§ A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;
a követelmény teljesítése:	A települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra: <ul style="list-style-type: none"> - Kisvárosias lakóterület - Kertvárosias lakóterület - Falusias lakóterület - Különleges terület - Ipari gazdasági terület - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

15. A világörökség és világörökség várományos terület övezete		
követelmény:	OTrT 31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.	
a követelmény teljesítése:	területe az OTrT -ben (A)	7344,22 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	7344,22 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0,0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	7344,22 ha
követelmény:	(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos területen: a) pont: a terület-felhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,	
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során a terület-felhasználás változtatás módja és mértéke – amely nem terjed ki a terület övezetének 1%-ra sem – továbbra is összhangban van a kezelési tervben meghatározott célokkal, mert veszélyeztetett értékhordozót (szőlészeti-borászati területek, pincék, pince rendszerek, építészeti örökség, tájképi együttesek, természeti értékek, régészeti érdekű területek, kulturális értékhordozók) nem érint.	
követelmény:	b) pont: új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető, a felszíni tájsebeket rendezni kell	
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület, továbbá anyagnyerés céljára célkitermelő hely nem került tervezésre.	
követelmény:	c) pont: a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységeket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni	
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózati elem, továbbá az erőmű befogadására alkalmas övezet/építési övezet kialakításra nem került.	

20. Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 8.§ (1): <i>Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</i>
a követelmény teljesítése:	A módosítással érintett terület nem érintett nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhely területével (MBFSZ).
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 8.§ (2): <i>Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan terület-felhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.</i>
a követelmény teljesítése:	A módosítással érintett terület nem érintett nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhely területével (MBFSZ). Ezért nem lehetetleníti el a nyilvántartott nyersanyagkészlet távlati felhasználását.

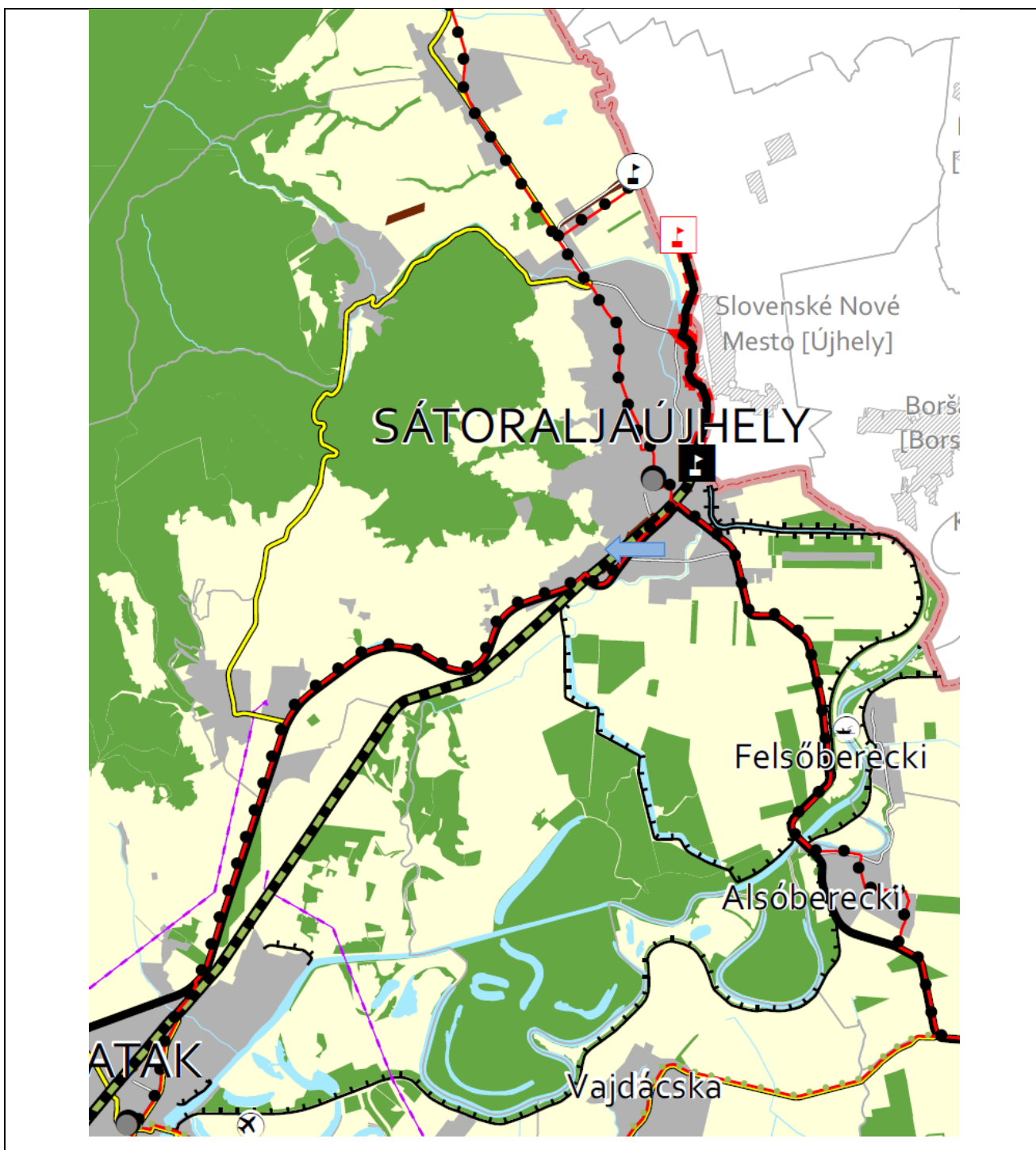
24. Kiemelt jelentőségű turisztikai övezete	
követelmény:	4/2020 (V. 29.) 3.§ (8): <i>A kiemelt jelentőségű turisztikai övezetbe tartozó – e rendelet 3.13. melléklete szerinti – települések településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, módosítása során turisztikai fejlesztéseket, valamint a turisztikai fejlesztéseket biztosító, települési terület-felhasználásra, övezeti jellemzők meghatározására vonatkozó előírásokat az érintett szomszédos települések turisztikai fejlesztésének figyelembevételével jelölhetnek ki.</i>
a követelmény teljesítése:	A módosítás során áttekintésre kerültek a szomszédos települések turisztikai fejlesztésre irányuló, vagy ilyeneket tartalmazó dokumentumai (Sárospatak 206/2015 (IX.04.) határozattal jóváhagyott ITS-e, Sárospatak turizmusfejlesztési tanulmány 2020.), a kijelölés ezek figyelembe vételével történt.

25. Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete	
követelmény:	<p>4/2020 (V. 29.) 3.§ (9): A megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezetébe tartozó – e rendelet 3.14. melléklete szerinti – településeknek településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, valamint településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a térséget érintő fejlesztések megfogalmazásánál, terület-felhasználások kijelölésénél az adott csoportba tartozó valamennyi érintett településsel egyeztetéseket kell tartani, a térségre megfogalmazott stratégia szempontjait figyelembe kell venni</p> <p>4/2020 (V. 29.) 3.§ (10): A Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszín területére – mint megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezetére – vonatkozó sajátos rendelkezések:</p> <p>a) A (9) bekezdés szerinti egyeztetést valamennyi érintett település, a Tokaj Borvidék Fejlesztési Tanács, a világörökségi gondnokság és a hegyközségi tanács egy-egy delegált tagjából álló Településrendezési egyeztetési fórum keretében, legalább a dokumentáció kidolgozás során, továbbá a véleményezés során a partnerségi egyeztetés keretében kell megtenni</p>
a követelmény teljesítése:	Településrendezési Egyeztetési Fórum jelen időpontban nem került még felállításra az érintettekkel, így az egyeztetés lefolytatás ezen a platformon nem lehetséges.
követelmény:	b) A településrendezési eszközöket a térség adottságaira alapozott, összehangolt tartalommal kell elkészíteni, a Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszínre és védőövezetére vonatkozó Világörökségi Kezelési Tervben szereplő korlátozási-védelmi-tiltó-megőrző javaslatok érvényesítése mellett.
a követelmény teljesítése:	Jelen eljárás során új településrendezési eszköz nem készül.
követelmény:	c) Új hétvégi házas üdülőterület nem jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során gazdasági terület került bővítésre.
követelmény:	d) A Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszín szőlőterületeit, a településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, módosítása során, olyan mezőgazdasági terület-felhasználási egységbe kell sorolni, ahol csak a szőlőtermesztés, borászat, borturizmus épületei létesíthetők, és ahol a telek legalább 80%-a a hegyközség által igazolt szőlőterület.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen szőlőterületek nem érintettek.

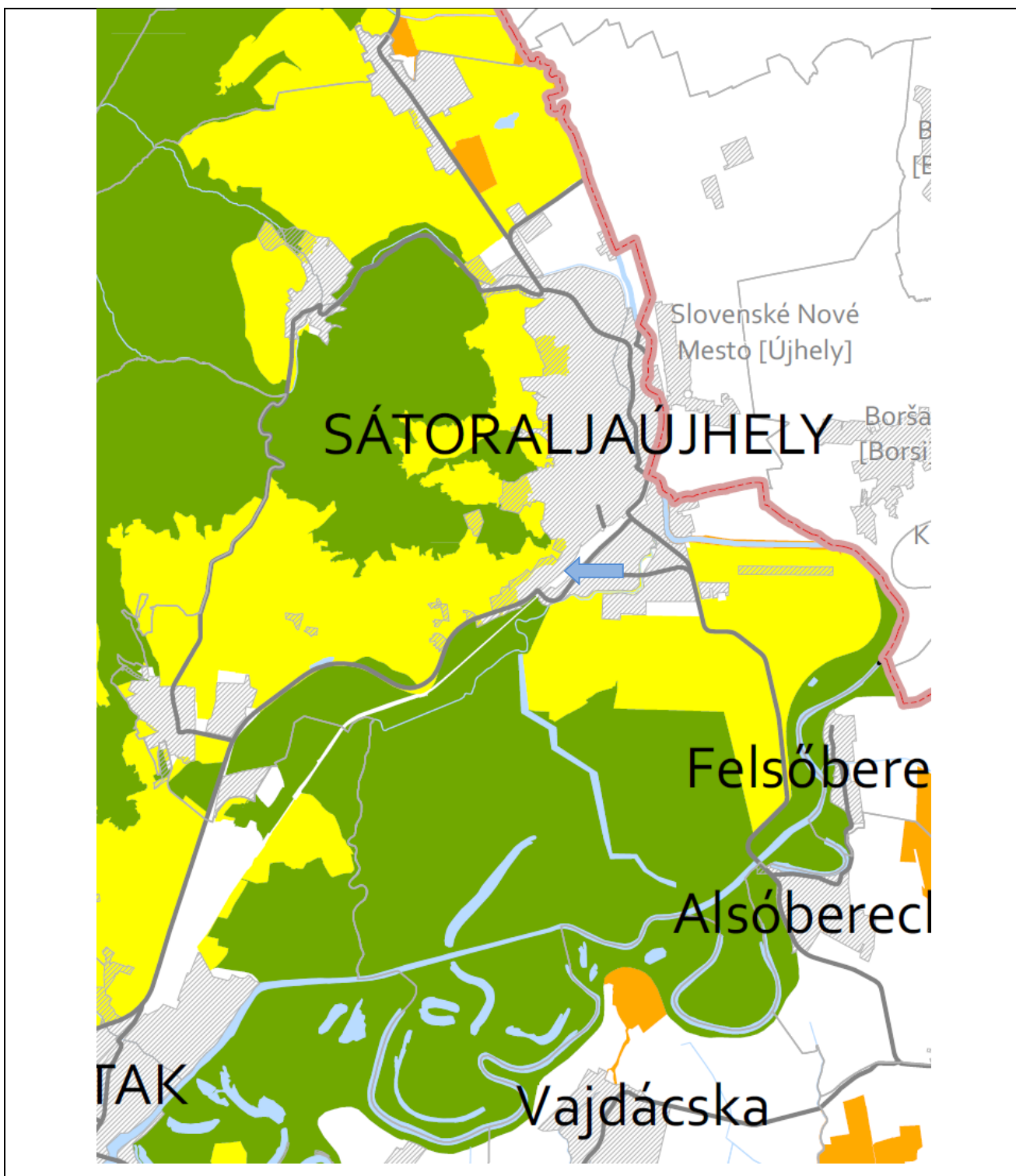
28. Zártkerti övezete	
követelmény:	4/2020 (V. 29.) 3.§ (14): A zártkerti – e rendelet 3.17. melléklete szerinti településeket érintő – övezetre vonatkozó előírások: a) A zártkerti övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.
a követelmény teljesítése:	A módosítás nem érint ilyen övezetet.
követelmény:	b): Az övezet területe lakó-, üdülő-, vagy vegyes területté kizárólag az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén minősíthető: ba) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, bb) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, bc) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, bd) a közművek kiépítettek, vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.
a követelmény teljesítése:	A módosítás nem érint ilyen övezetet.

29. Lakótelepi övezet	
követelmény:	4/2020 (V. 29.) 3.§ (15): A lakótelepi – e rendelet 3.18. melléklete szerinti településeket érintő – övezetre vonatkozó előírások: a) Lakótelepi övezetnek az az 1949 után épült lakóterület tekinthető, amelyet funkcionális egységként terveztek és hoztak létre. Az építés célja a mennyiségi lakáshiány megszüntetése, az adott időszak irányszámainak, mutatóinak teljesítése. Jellemzője a többlakásos sávház, kockaház, illetve pontház adott telepen belül variált néhány típusépülete, valamint az alapfokú intézmények, a zöldfelületek és a parkolók lakóépületekkel együttes megteremtése.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen övezet nem érintett.
követelmény:	b) A lakótelepi övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen övezet nem érintett.
követelmény:	c) Az övezettel érintett települések településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a lakótelepi tömbtelkek területe kizárólag közkert, lakótelepi közkert, közlekedési terület, közlekedési célú közterület, lakótelepi közterület, különleges beépítésre nem szánt fásított/burkolt köztér terület-felhasználási egységbe sorolható.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során ilyen övezet nem érintett.

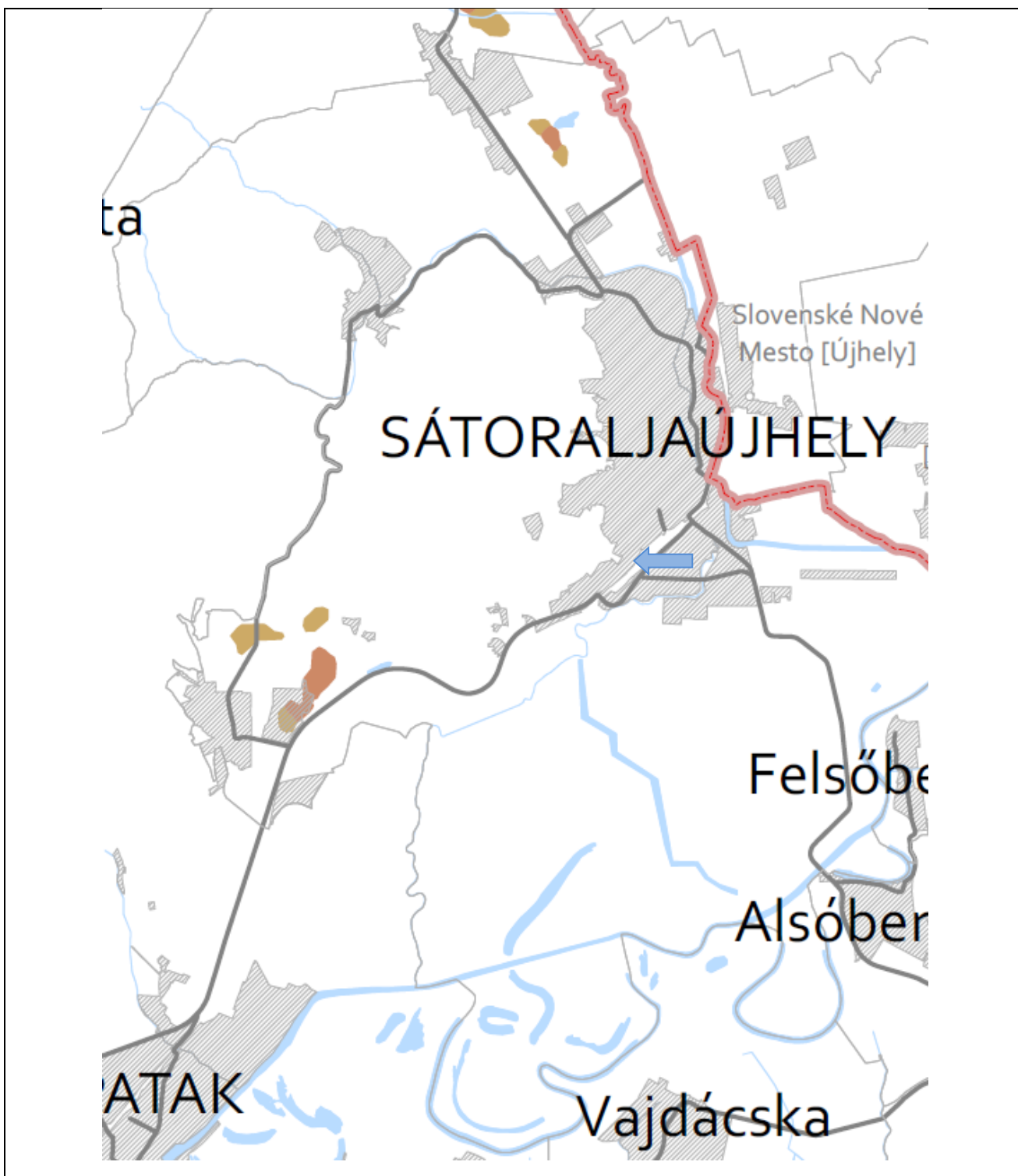
RAJZI MELLÉKLETEK



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

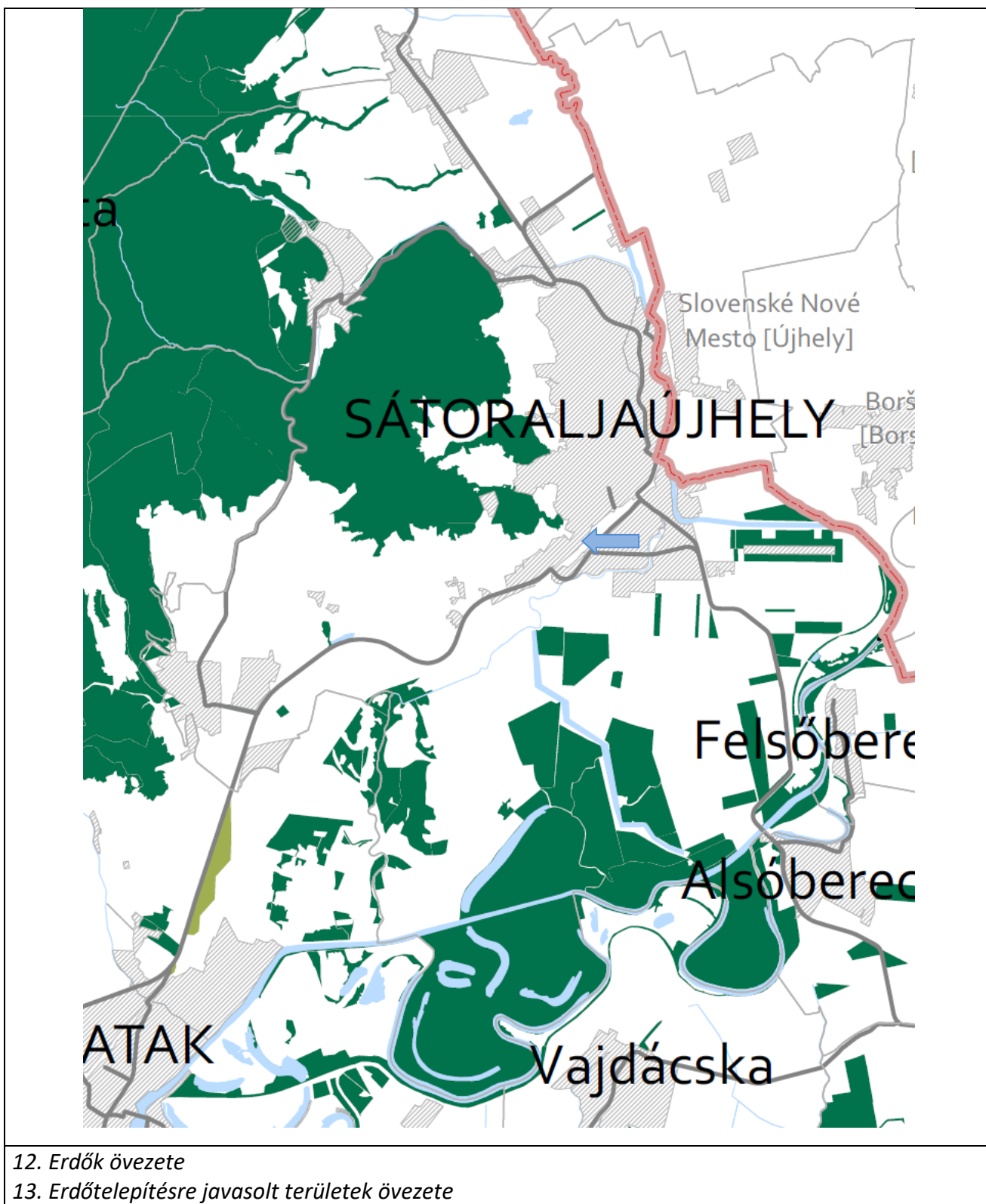


7. Ökológiai hálózat magterületének övezete
8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
9. Ökológiai hálózat puffer területének övezete



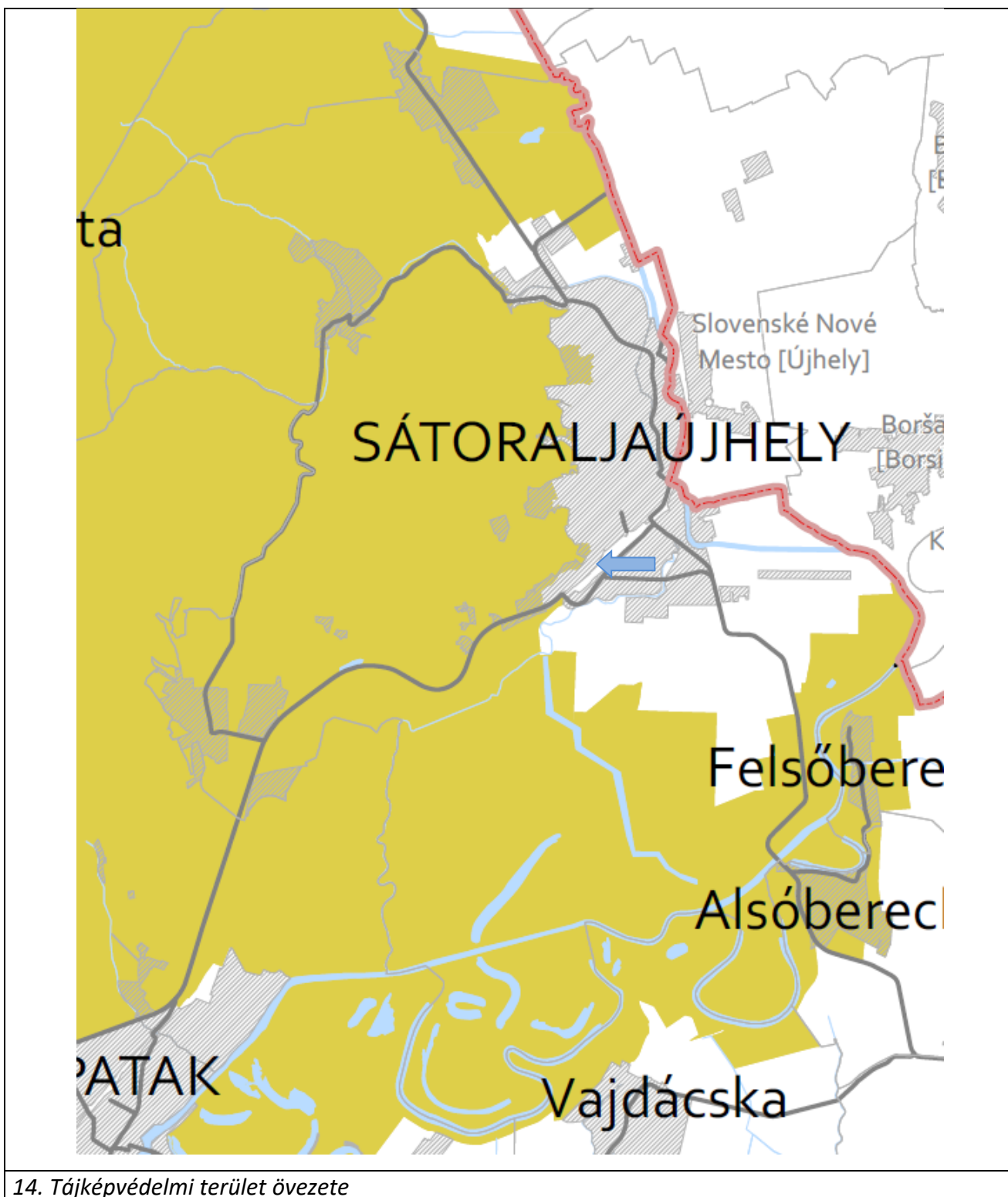
10. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

11. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

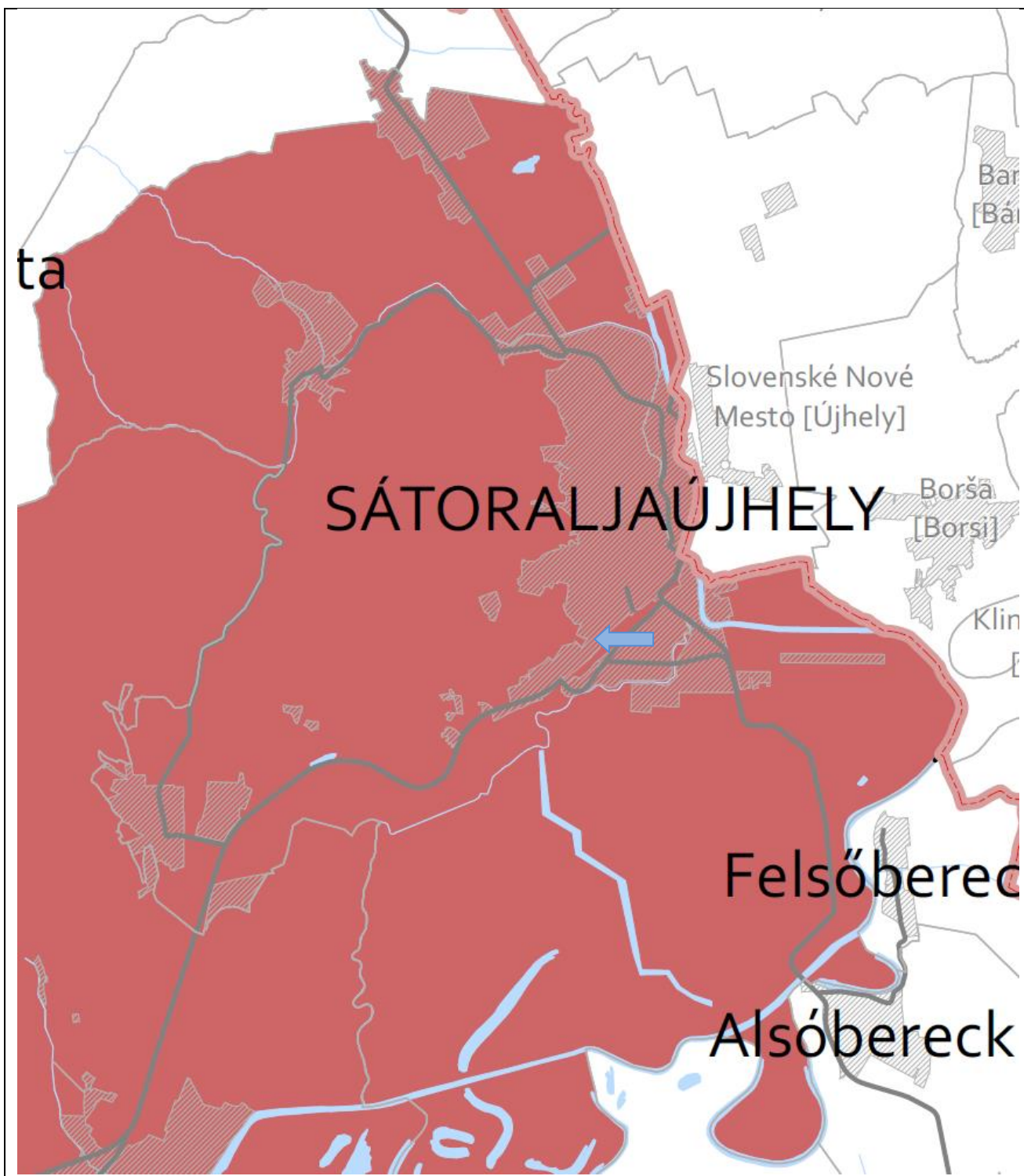


12. Erdők övezete

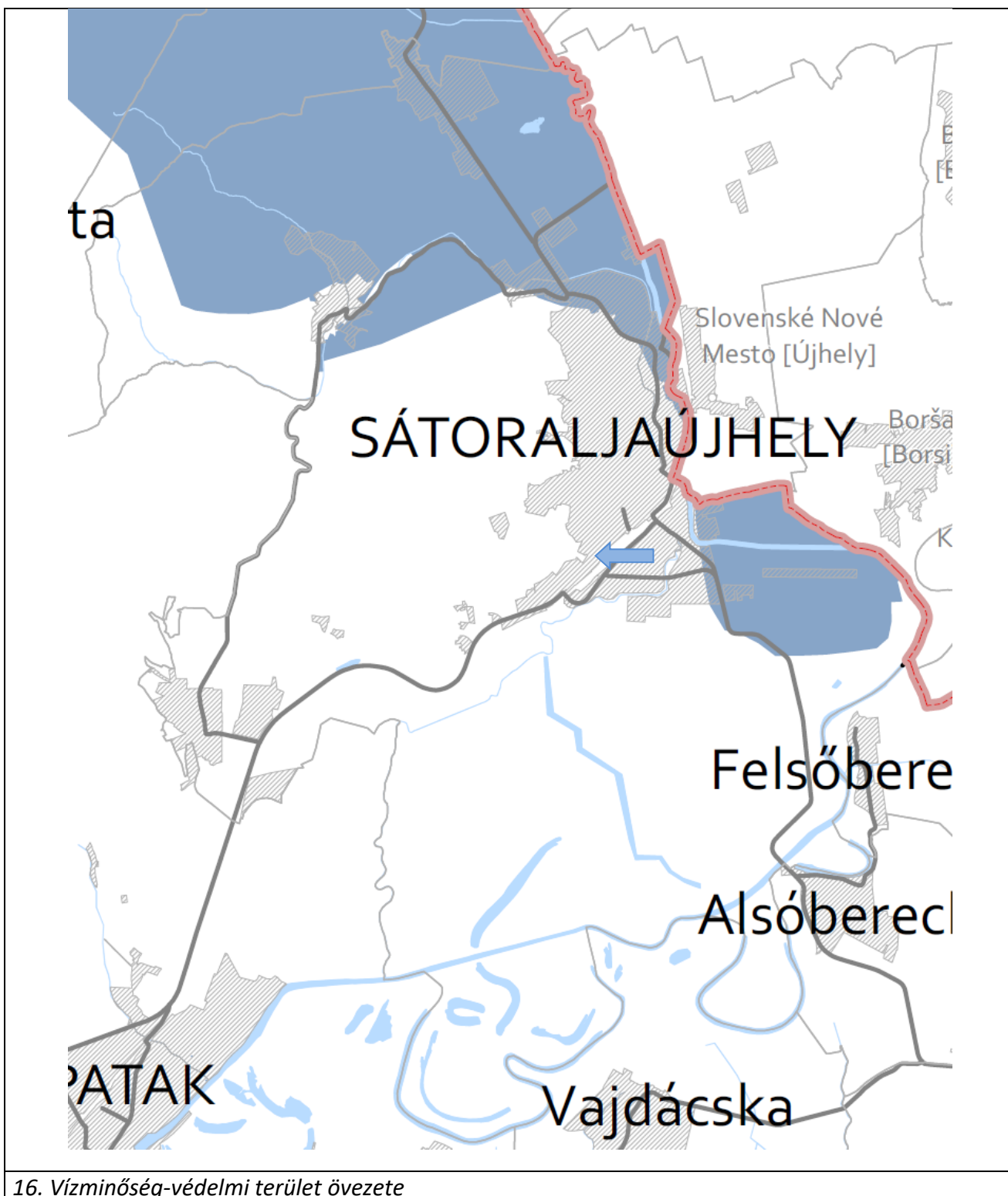
13. Erdőtelepítésre javasolt területek övezete

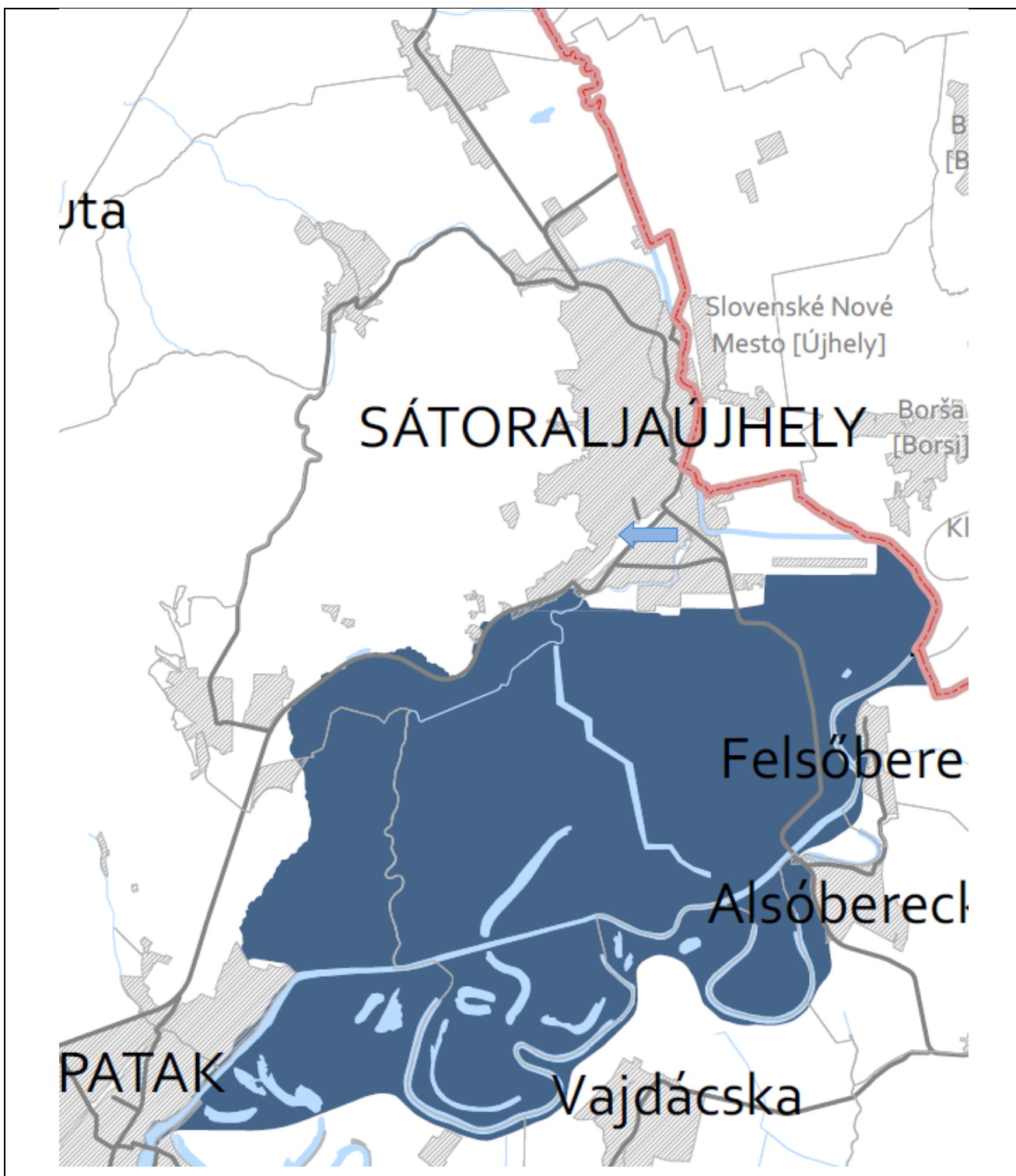


14. Tájképvédelmi terület övezete



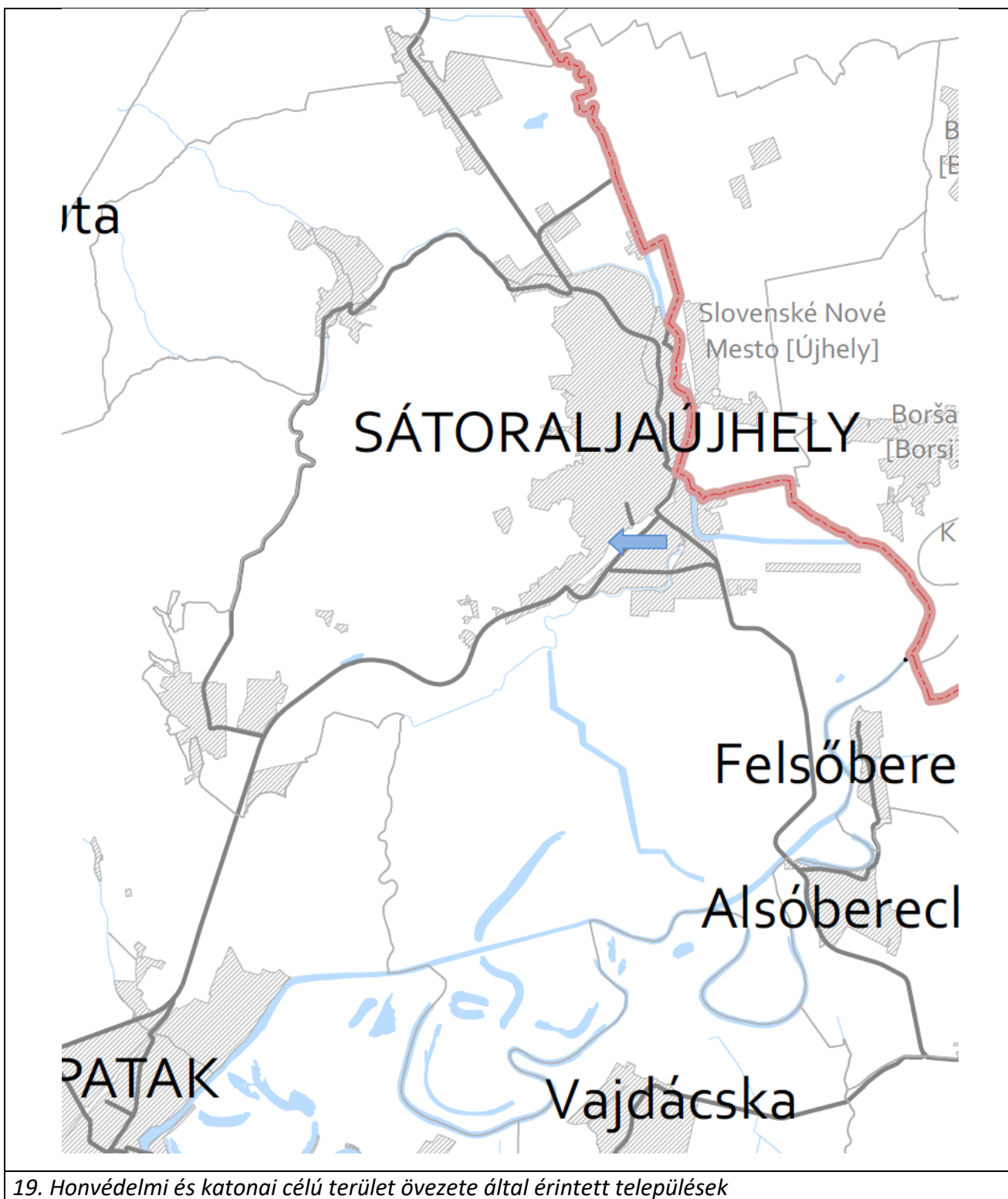
15. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

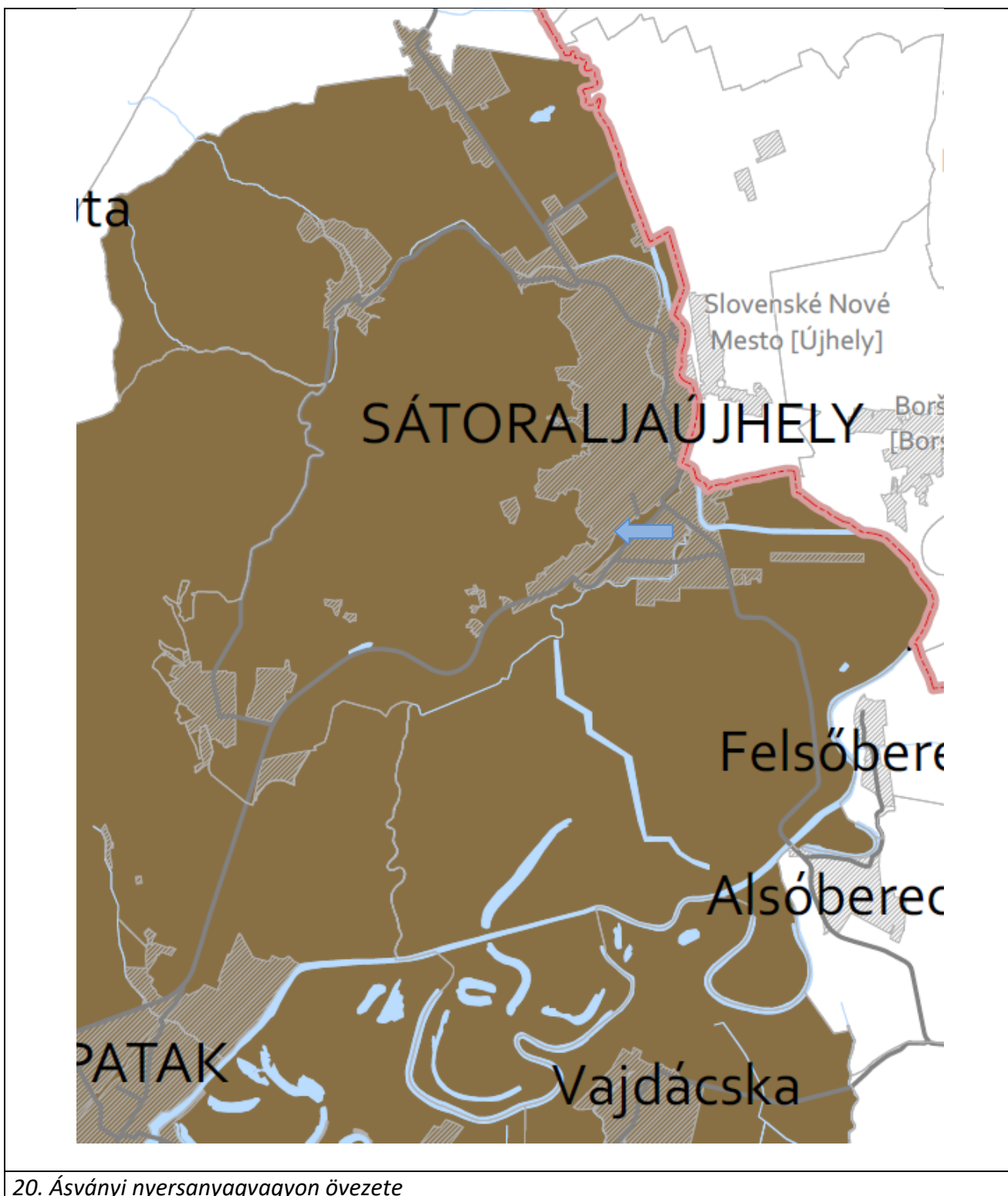




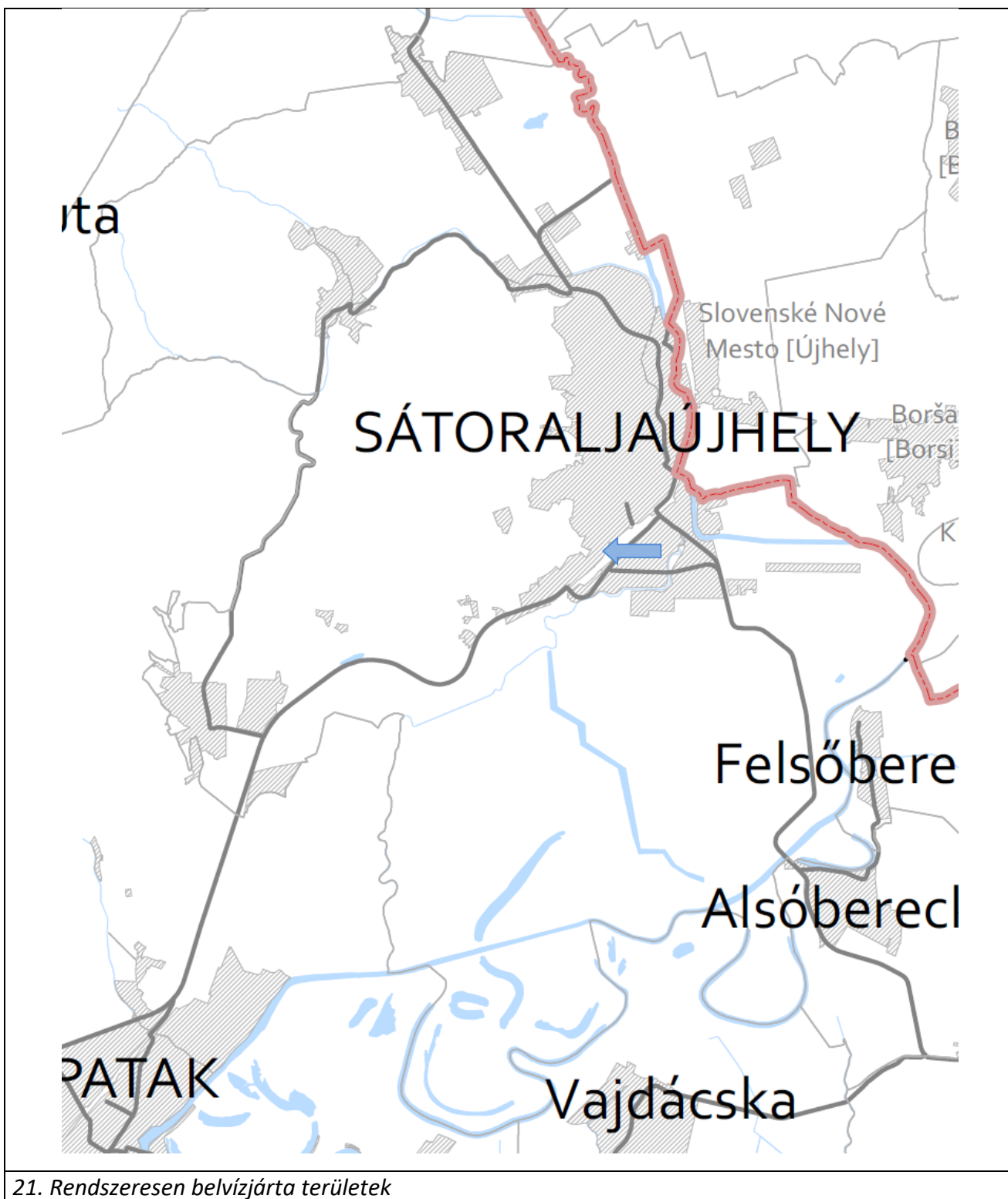
17. Nagvízi meder övezete

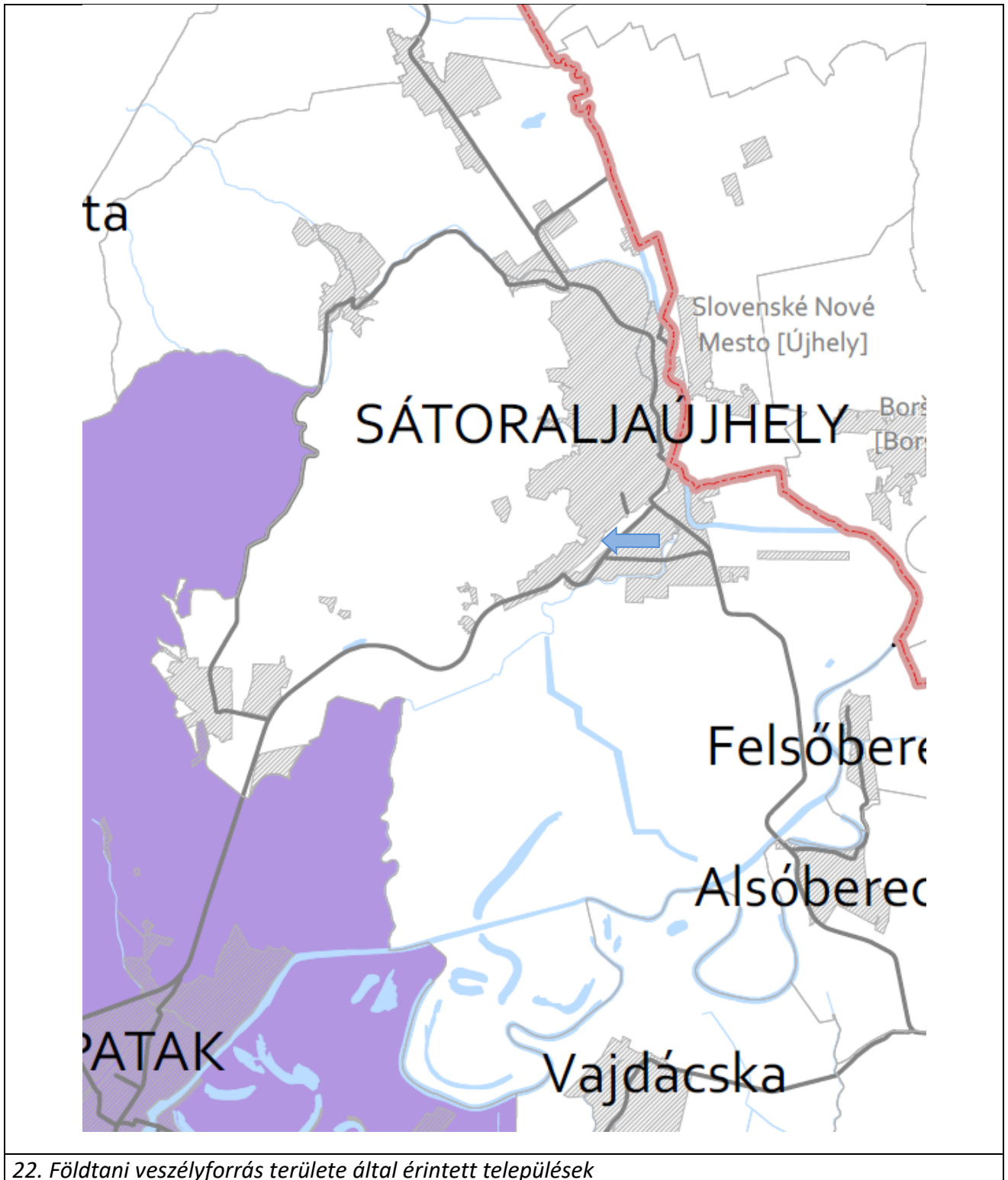
18. VTT-tározók övezete

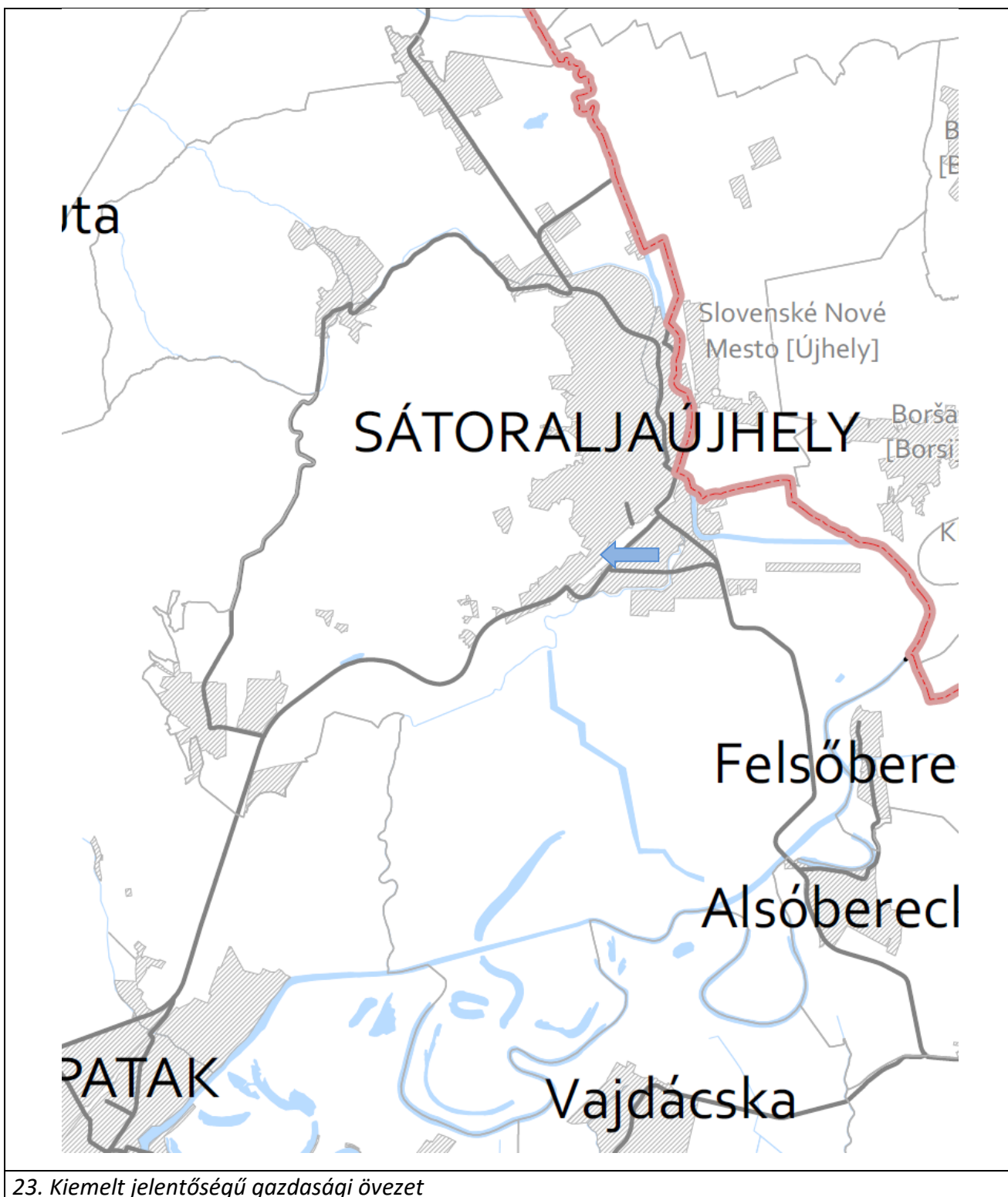


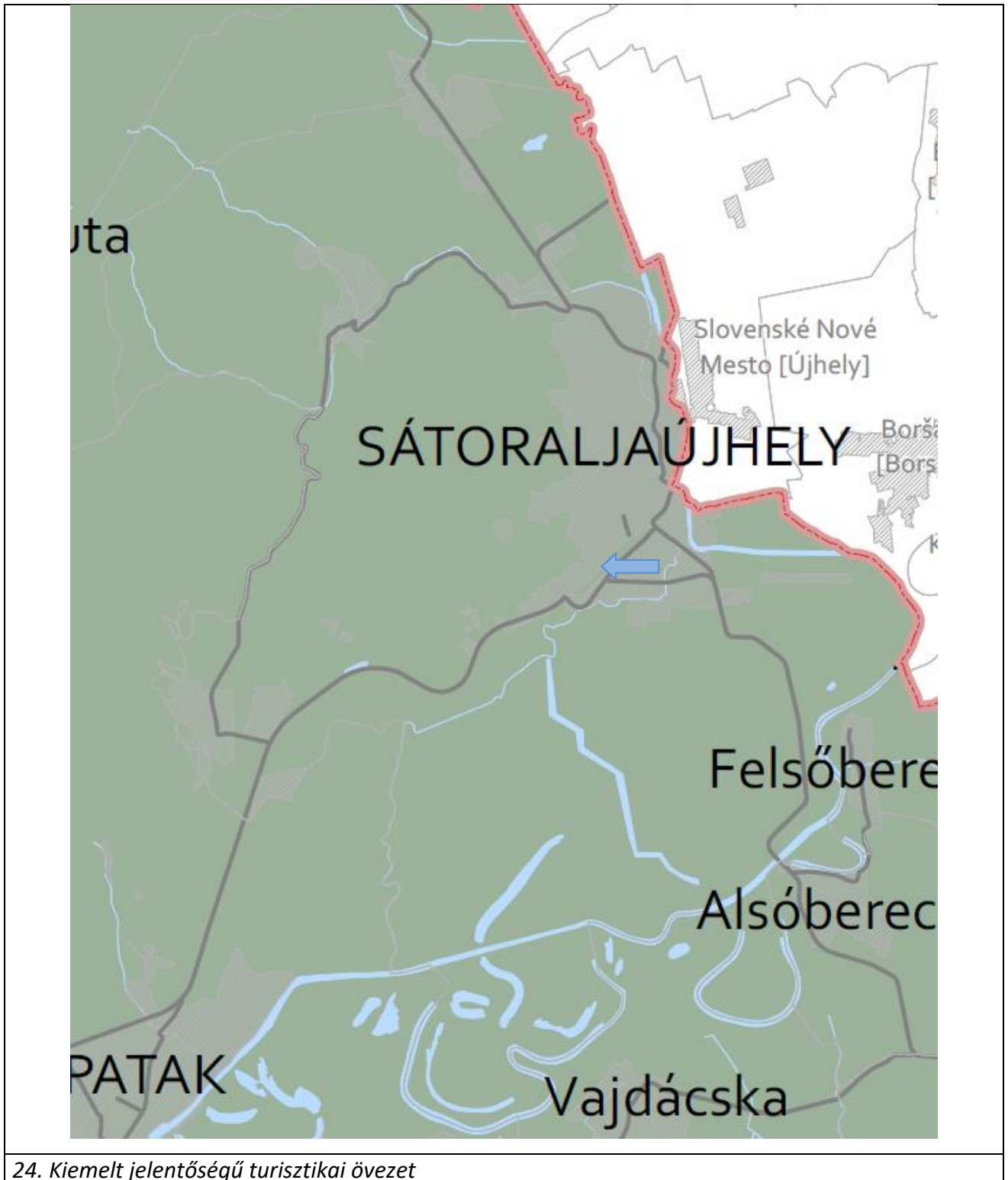


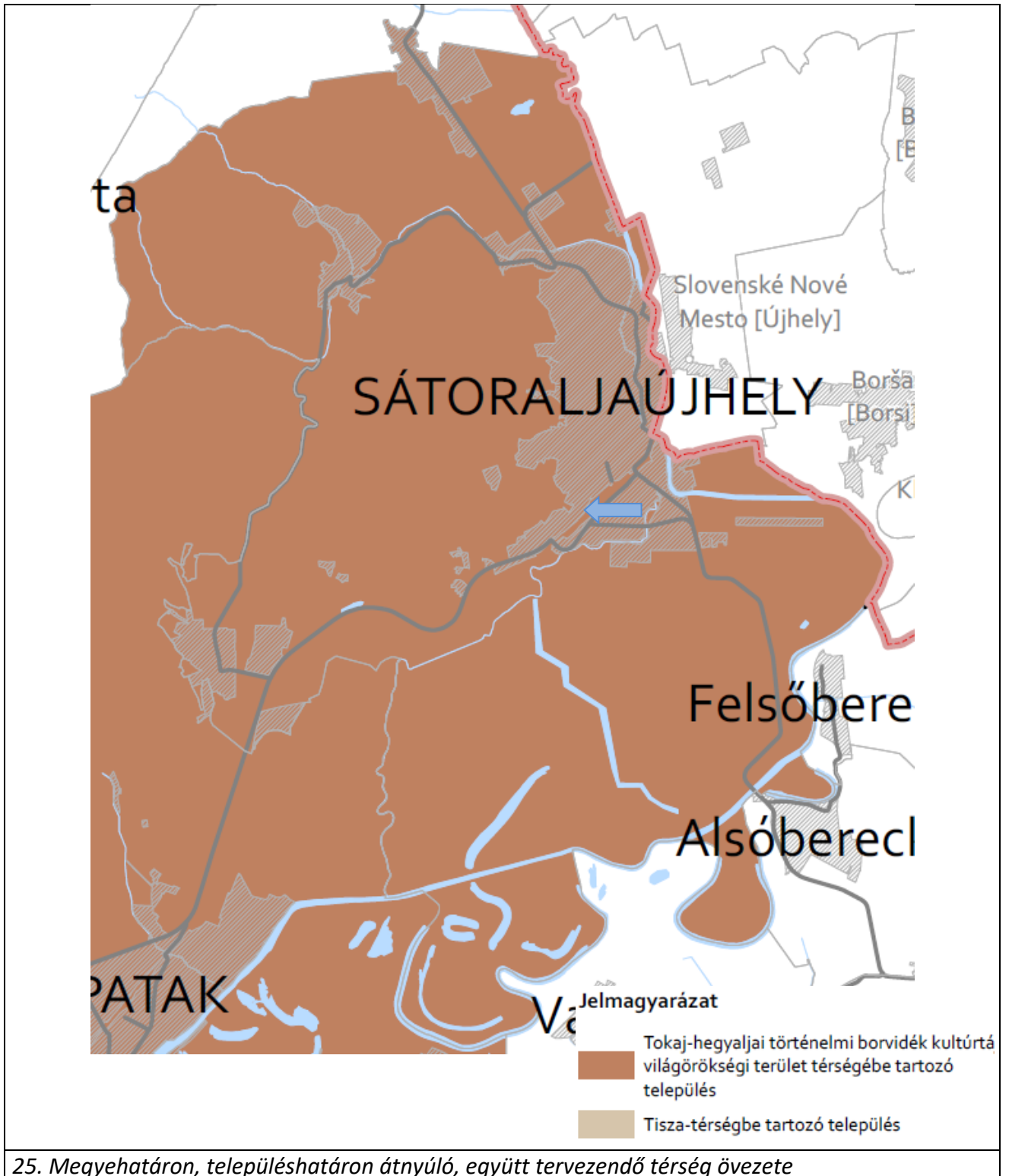
20. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

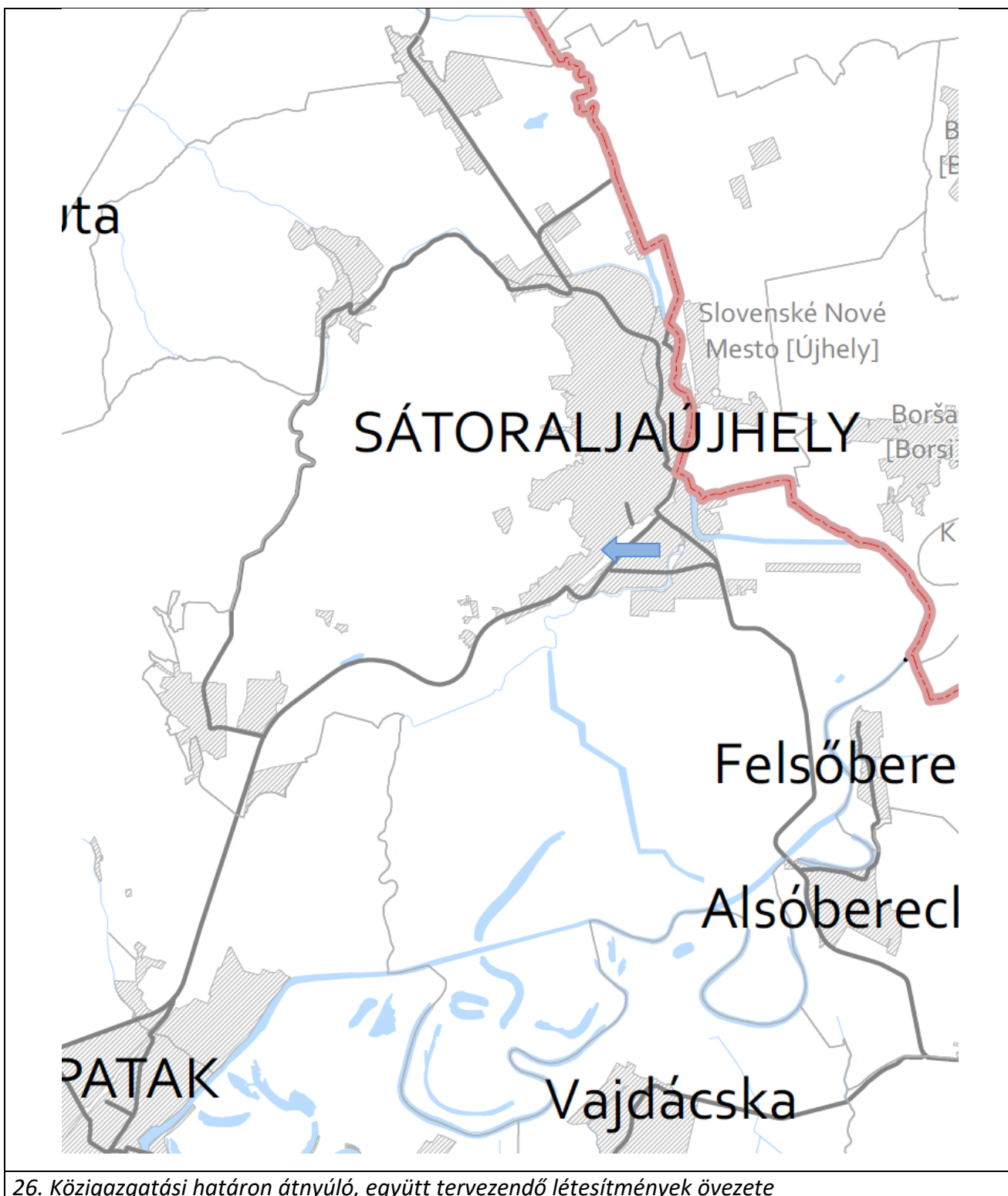


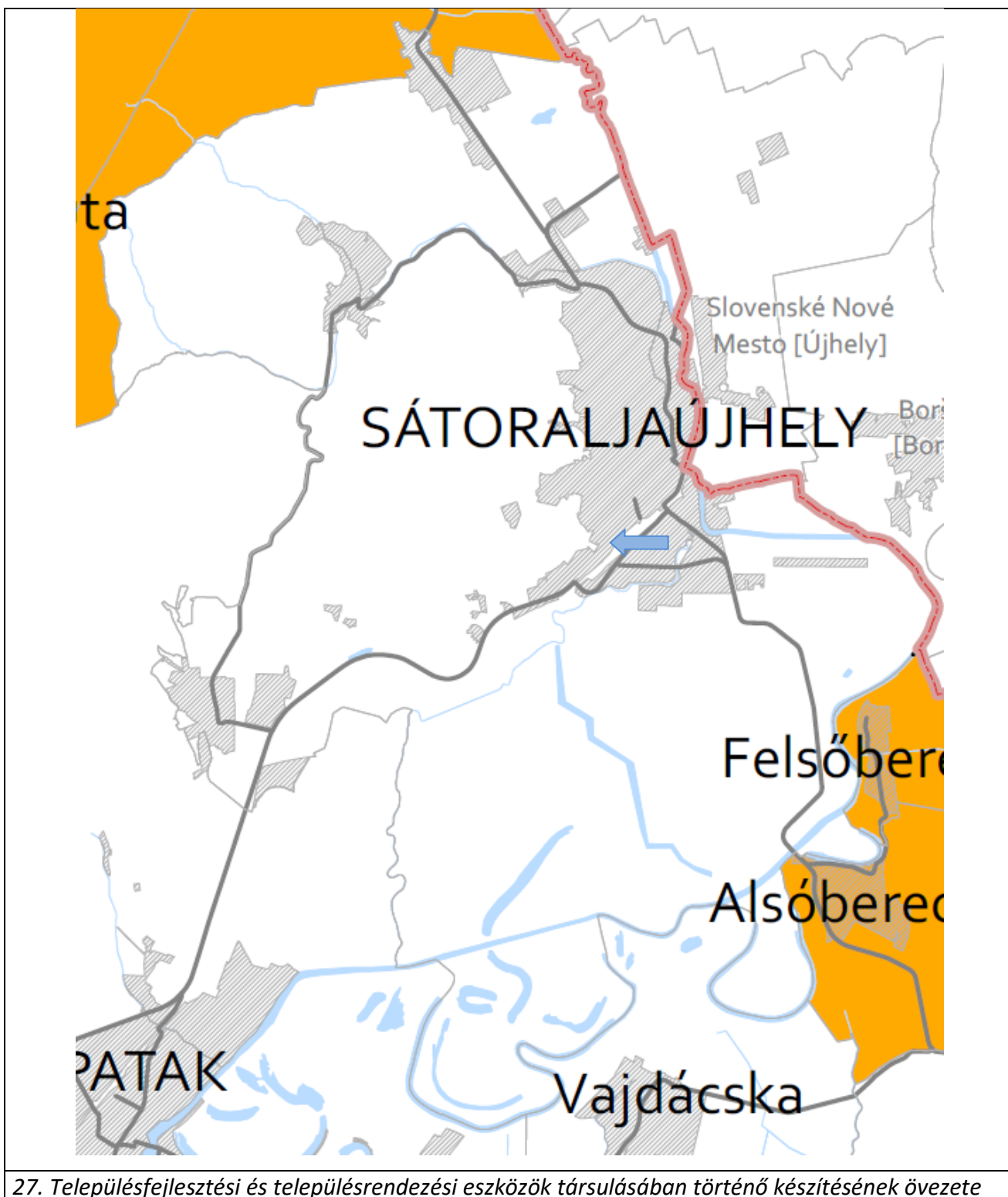


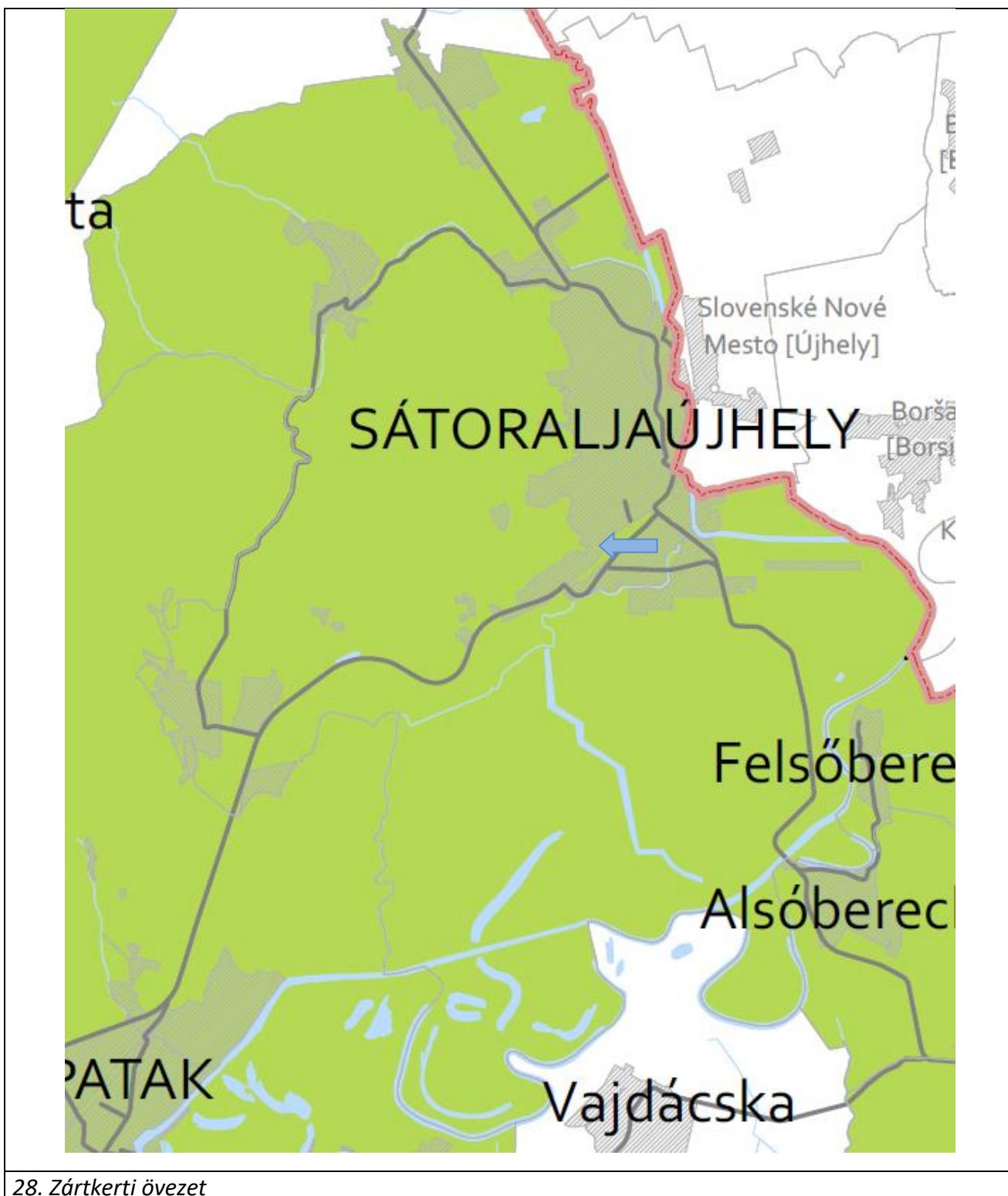


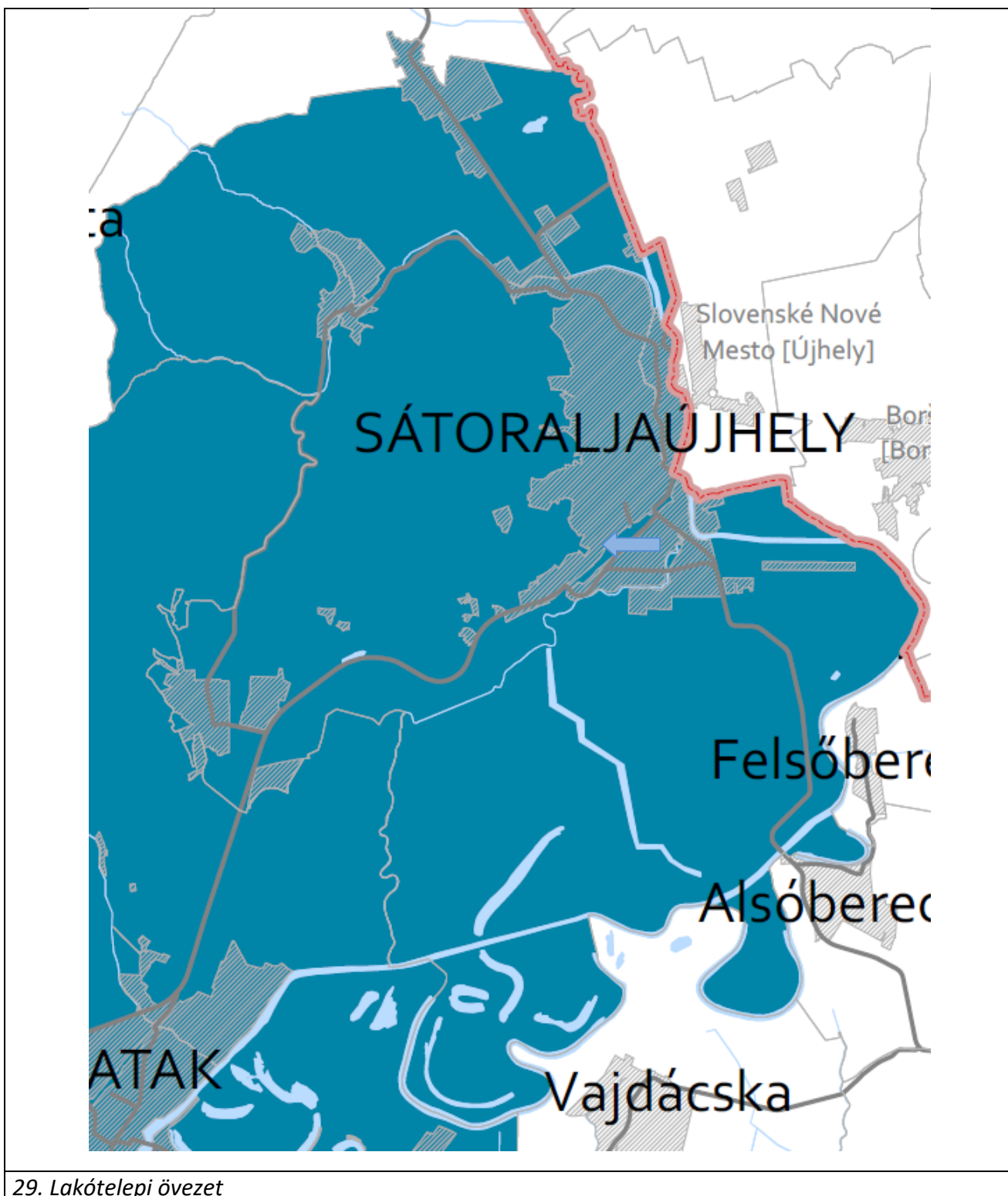












7. Biológiai aktivitásérték számítás

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:* **-0,38 érték**
- *Területváltozást követő érték:* **+0,39 érték**
- *a/2020 (XII.....) önkormányzati határozattal rögzített aktivitás értéktöbblet:* **+9,49 érték**

Az aktivitási érték a beavatkozást követően nem csökkent (**+9,50**), 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
33.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	értékmutató		
34.	KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET			
36.	Országos mellékutak, helyi gyűjtő utak, kerékpár- és gyalogutak, valamint vasúti pályák	0,6	0,64	0,38
Összesen:				-0,38

Sátoraljaújhely tervezési területén a módosítással érintett területek módosított biológiai aktivitásértéke

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	értékmutató		
3.	Lakóterület			
6.	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,06	0,16
11.	Gazdasági terület			
13.	Ipari terület	0,4	0,58	0,23
Összesen:				+0,39