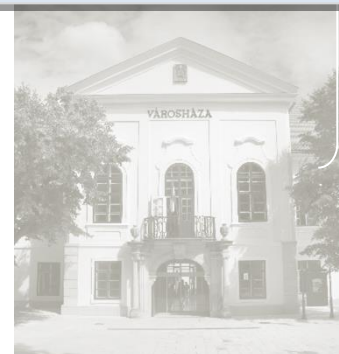




Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához

Véleményezési
dokumentáció



„Módosítás - 2021. II. B”



Tervező:

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

2021.

KÜLZETLAP

Sátoraljaújhely Város
Településrendezési Tervének
- módosításához –

Véleményezési dokumentáció „Módosítás - 2021. II. B”

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 –

Véleményezési dokumentáció „Módosítás – 2021. II. B.”

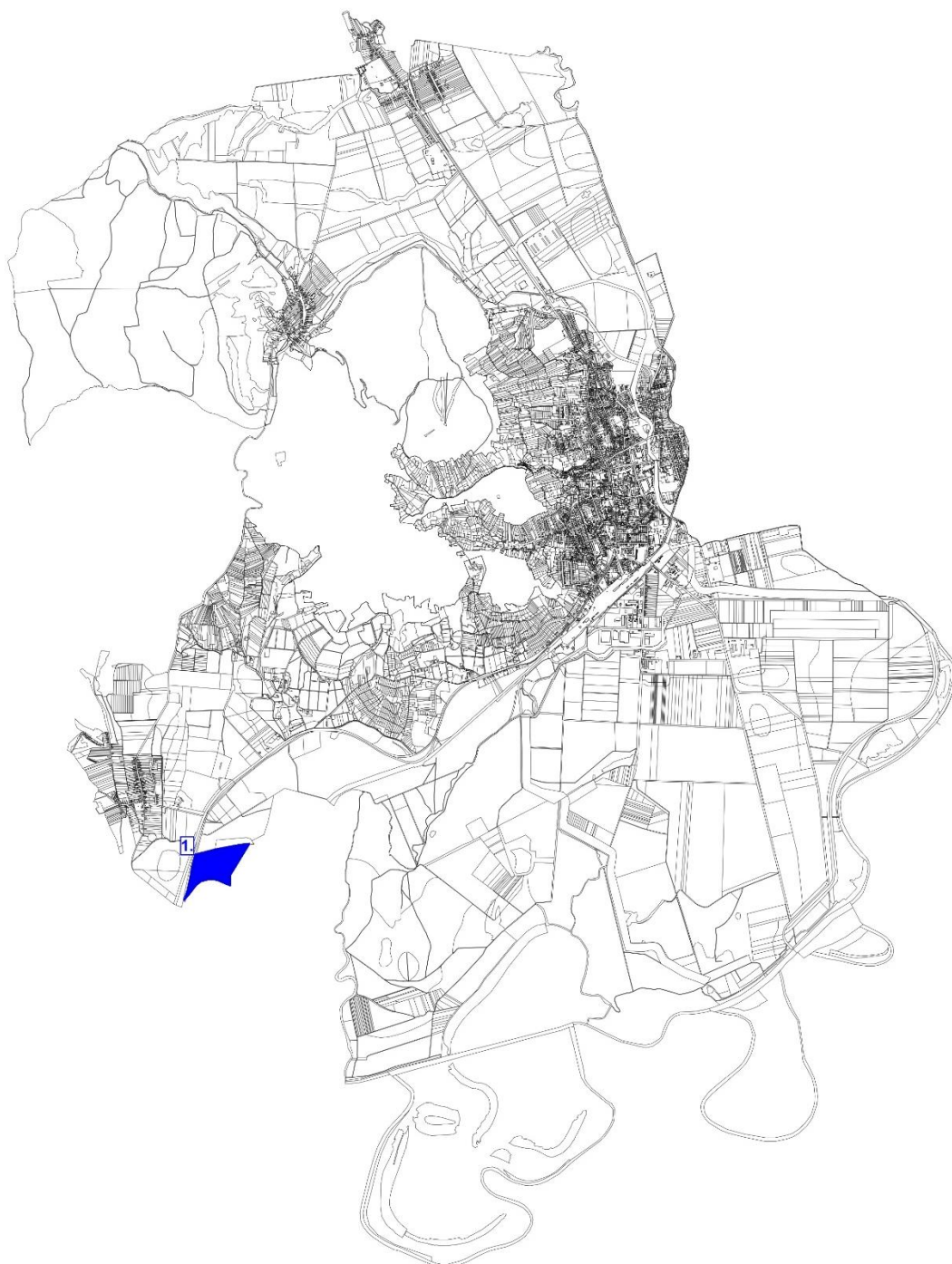
1. Előzmények	4
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2. Átnézeti térkép	4
1.3. A beavatkozási pontok bemutatása	6
2. Beavatkozási pontok ismertetése	17
3. Településszerkezeti módosítások	18
4. Alátámasztó munkarészek	21
5. Szabályozási módosítások	24

1. Előzmények

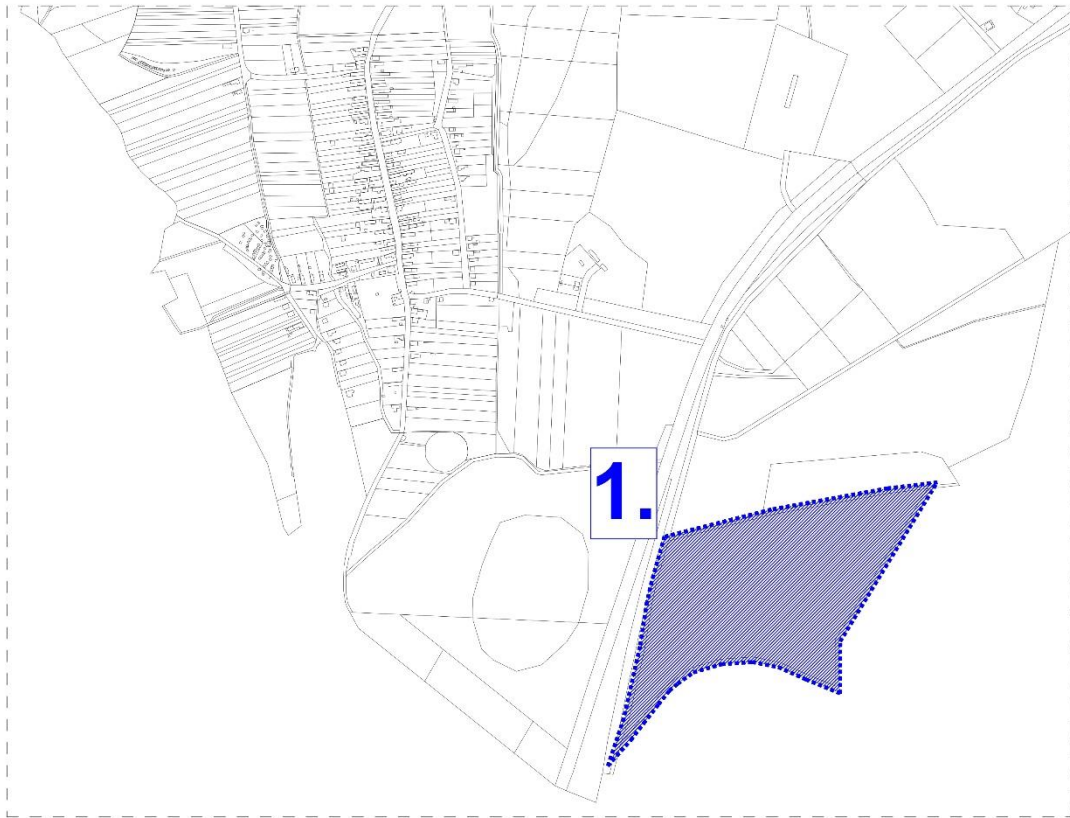
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 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:



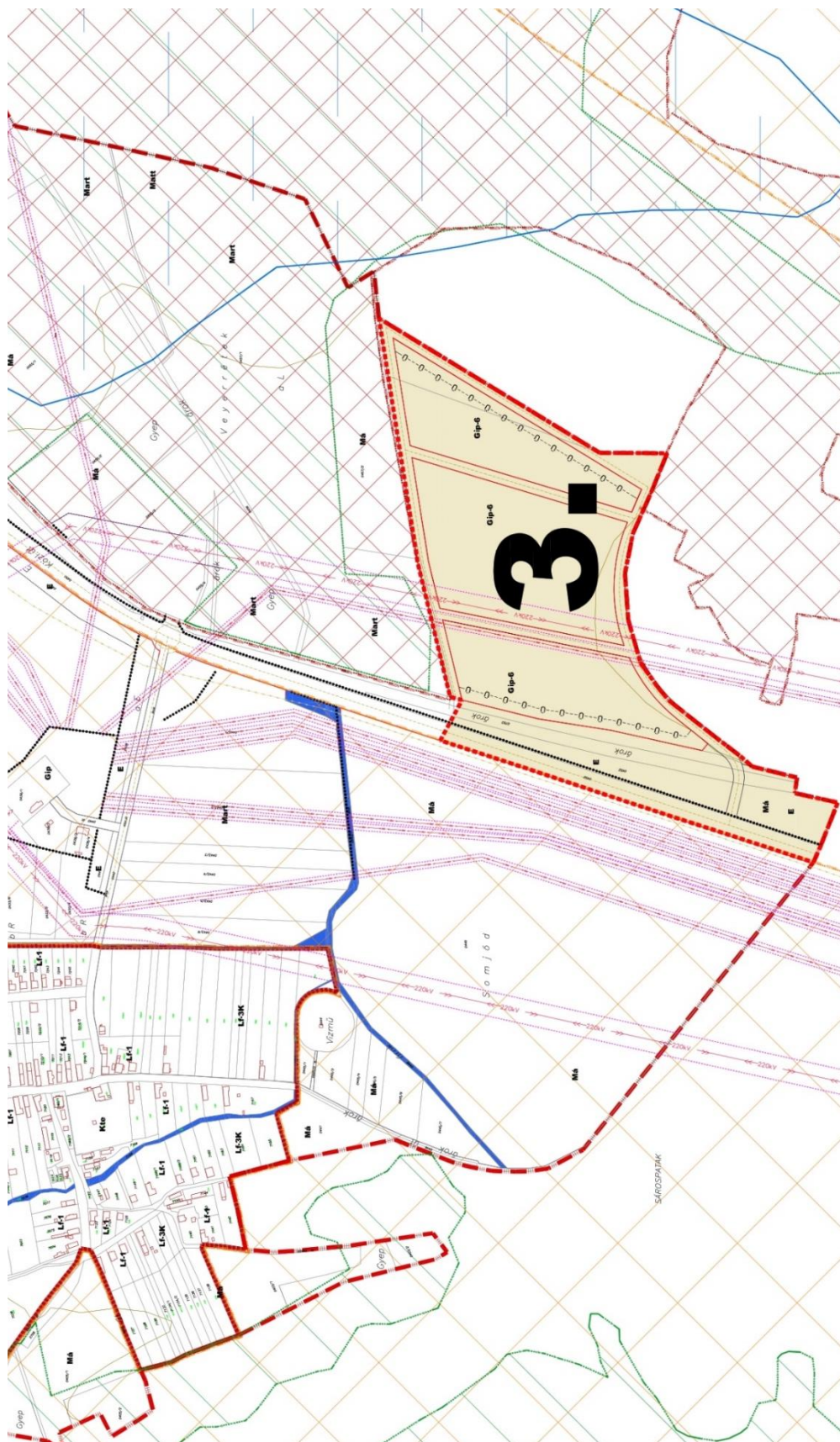
(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A tervezési terület, külterületen, a 37. sz. főút – 0458 hrsz-ú út – közigazgatási határvonal (Sátoraljaújhely - Sárospatak) által határolt telektömb. A terület Sátoraljaújhely közigazgatási területének déli végén, a 37. sz. főút keleti oldalán helyezkedik el. A főúthoz kiépített útcsatlakozással rendelkezik a terület.

A módosítás során a hatályos szabályozási terv szerint tervezett belső úthálózat egyes szakaszai megszűnnek, törlésre kerül. A jelenleg 0459/3 hrsz-ú ingatlan tervezett telekalakítása, felosztása csatolásra kerül.

A csak szabályozási tervet érintő módosítás során a gazdasági terület kiterjedése nem változik, belső tervezett struktúrája átalakul az újonnan felmerült beruházó igényeknek megfelelően.

Hatályos szabályozási tervi kivágat

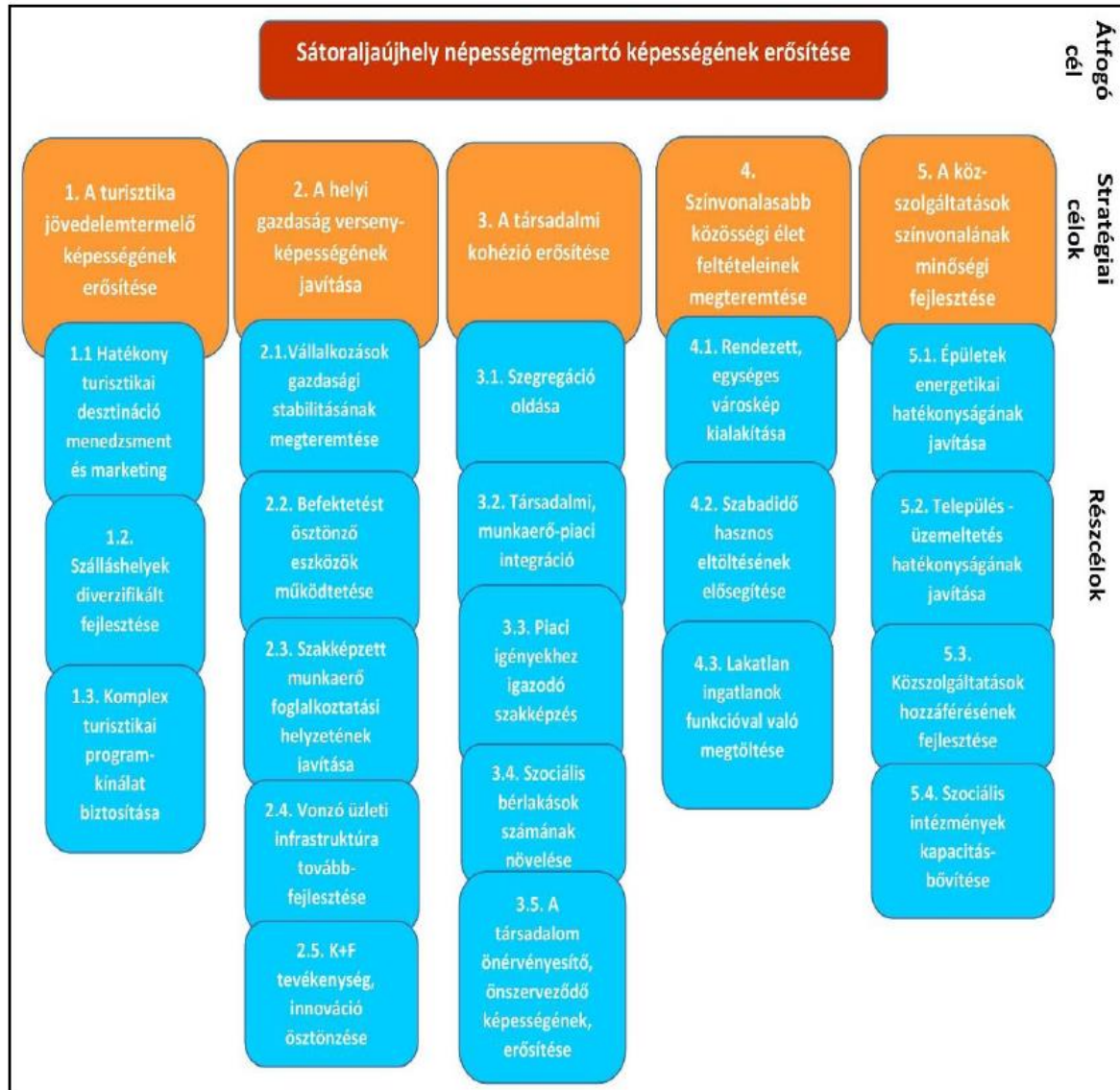


Telekalakítás tervezet

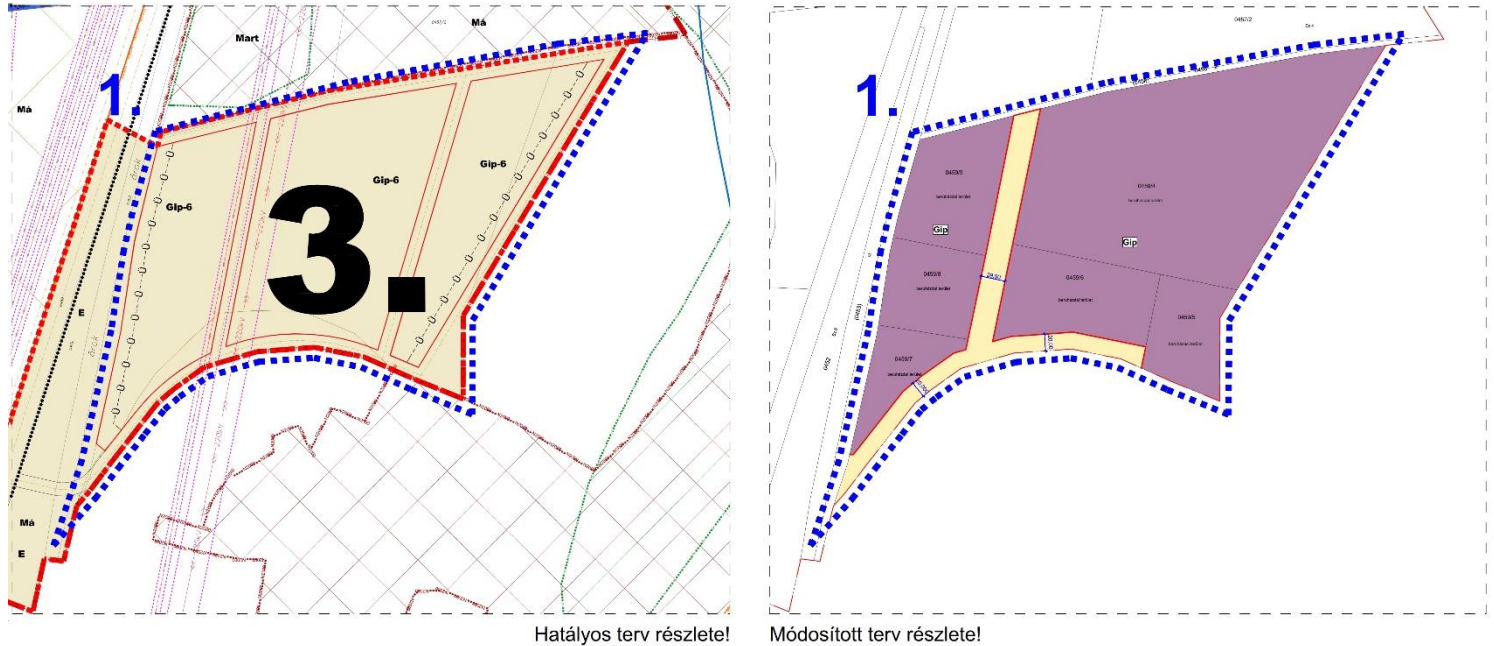


Jelen módosítás az következőkben részletezett célok megvalósításával összhangban van, azokhoz jól illeszkedik. A város stratégiai fejlesztési célkitűzéseiben „a helyi gazdaság versenyképességének javítása” szegmens fejlesztése kiemelt fontosságú, önálló tematikus cél.

Sátoraljaújhely Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájának célrendszere



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, 37. sz. főút – 0458 hrsz-ú út – közigazgatási határvonal (Sátoraljaújhely - Sárospatak) által határolt teletkömb	Gazdasági terület belső úthálózati struktúrájának leegyszerűsítése, beruházói igényekhez történő igazítása.	- szántó (Sz6)	- Ipari gazdasági terület (Gip)	n.a.	n.a.	- Ipari gazdasági terület (Gip)	n.a.	n.a.	-				
							HATÁSOK							
							A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:				Nem változik, hatása nincs			
							A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:				Nem változik, hatása nincs			
							A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:				Nem változik, hatása nincs			
							A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A település stratégiai céljainak megfelelően a szektor fejlesztése jelentősen hozzájárul gazdasági erejének növeléséhez.				A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:			
											Nem változik, hatása nincs.			
							Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:				Nem változik, hatása nincs			
							Lakó- és munkakörülmények:				Nem változik, hatása nincs			
							Építészeti és régészeti örökség védelme:				Nem változik, hatása nincs			
							Környezet-, természet- és tájképvédelem:				Nem változik, hatása nincs			
							Tájhasználat, tájszerkezet védelme:				Nem változik, hatása nincs			
							Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:				Termőföld más célú hasznosítása történik			
							Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:				Nem változik, hatása nincs			
							Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:				Nem változik, hatása nincs			
							Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:				Nem változik, hatása nincs			
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:				Meglévő kapacitások kihasználására épülő fejlesztés.										
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:				A területi kiterjedés volumene alapján jelentős változást nem generál.										

3. Településszerkezeti módosítások

A tervezett beavatkozás, módosítás településszerkezeti változást nem indukál – az a hatályos településszerkezeti tervben, azonos terület-felhasználás, szerkezeti elem szerint már szerepel -, a jelenlegi hatályos rendezési tervben foglalt szerkezeti elemek a módosítást követően, változatlan formában fennmaradnak.

4. Alátámasztó munkarészek:

1.	Közlekedési munkarész	<p>Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.</p> <p>A tervezett módosítás a közlekedési hálózat struktúráját nem változtatja meg érdemben, az I. rendű úthálózati rangok nem alakulnak át.</p> <p>A korábban tervezett, de meg nem valósított útszerkezet kialakításának részleges változtatása csak a jelen módosítás szerinti útszakaszok törlésére és azonos vagy szélesebb paraméterek melletti elmozdítására irányul. A hatályos terv szerinti változatban az Önkormányzat nem kívánja végrehajtani, a területre érkező befektetői igény pedig mást kíván. Az útcsatlakozás és a közigazgatási határon vezetett útszakasz már megvalósításra került.</p> <p><i>(ifj. Major Ferenc közlekedés vezető-tervező (15-0229, 15-20135 Tk) KözműtervM93 Kft. Nyíregyháza, Selyem utca 21.)</i></p>
2.	Környezetalakítási munkarész	<p>Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.</p>
3.	Tájrendezési munkarész	<p>Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.</p>
4.	Közművek	<p>Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.</p>
5.	Hírközlési munkarész	<p>Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket</p>
6.	MTrT	<p>Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra nem került, mert a módosítás során terület-felhasználás változás, műszaki infrastruktúra elem módosítása nem tervezett.</p>

7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra nem került, mert új beépítésre szánt terület kialakításához vezető új terület-felhasználás változás nem tervezett.
----	----------------------------	---

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.

4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
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: a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	az új beépítésre szánt terület csatlakozik meglévő települési területhez
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és	az új beépítésre szánt terület nem okozza a szomszéd településsel, a beépítésre szánt területeinek összenövését.
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.	a település közigazgatási területén belül a tervezett rendeltetésnek megfelelő, már beépítésre szánt, beépítetlen terület már található, azonban annak csatlakozó területe, így áthelyezése máshová nem életszerű.
(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.	Az (1) c) pont szerinti szempont alkalmazott.
(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.	A területnövekmény (1425nm) 5%-os küszöb érték mérete 71,25nm. Ekkora méretben önálló terület-felhasználás kialakítása nem releváns.

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

13. § (1) <i>Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</i>	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.
(2) <i>Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.</i>	A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I-II. osztályú területeibe.

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, a T-39/2021 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 T-64/2020 projektszámú S-1/C-2 jelű, továbbá valamint a T-39/2021 projektszámú S-1/A jelű fedvényterv **és a T-39/2021B 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 POLGÁRMESTERÉNEK/2022 (.....) 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 főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A3. pontjára

Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjára

Nemzeti park igazgatóságának 9. melléklet táblázatának A5. pontjára

Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjára

Területi Vízügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A7. pontjára

Országos Vízügyi főigazgatóságának 9. melléklet táblázatának A8. pontjára

Területi vízügyi igazgatási szervnek 9. melléklet táblázatának A9. pontjára

Fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóságának a 9. melléklet táblázatának A10. pontjára

Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A11. pontjára

Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A12. pontjára

Közlekedésért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A13. pontjára

Légiközlekedési hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14a. pontjára

Katonai légügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14b. pontjára

Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A15. pontjára

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A17. pontjára

Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A18. pontjára

Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 9. melléklet táblázatának A19. pontjára

Honvédelemért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A20. pontjára

Fővárosi és megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjára

Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjára

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

Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A24. pontjára
Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A25. pontjára hivatkozva,

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, 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-39/2021 projektszám alatt készített S-1/A jelű
szabályozási fedvénnyel 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 T-64/2020
projektszámú S-1/C-2 jelű, továbbá valamint a T-39/2021 projektszámú S-1/A jelű
fedvénnyel és a T-39/2021B projektszámú S-1/A jelű fedvénnyel – *a módosítást követően* –
a Rendelet 7/A. mellékletét képezi.”

2. § A rendelet a 2022. hó napján lép hatályba, és a hatálybalépést követő
napon hatályát veszti.

.....
Szamosvölgyi Péter
polgármester

.....
dr. Terdik Sándor
jegyző

Záradék:

A rendelet a 2022. hó napján kihirdetésre került.

.....
dr. Terdik Sándor
jegyző

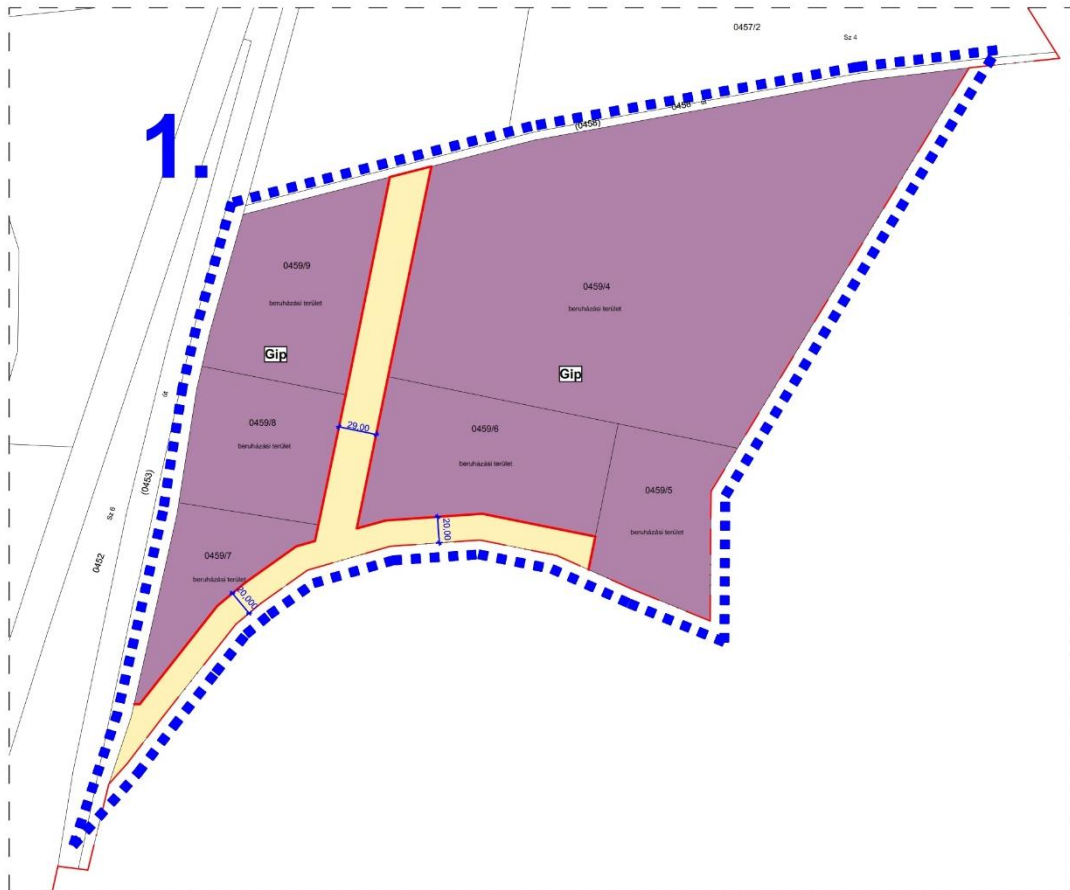
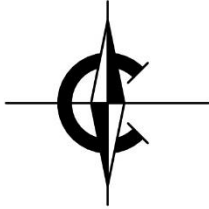
1. Melléklet a/2022 (.....) önkormányzati rendelethez

SÁTORALJAÚJHELYVÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS Szabályozási terv - Jelmagyarázat		
Jelmagyarázat		
Beépítésre szánt területek		
	Ipari gazdasági terület (Gip)	
Beépítésre nem szánt területek		
	II. rendű közlekedési terület	
Vonalas szabályozási elemek		
	Közigazgatási terület határvonala	
	Szabályozási vonal	
	Módosítással érintett terület határa	
SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERÉNEK .../2022. (...) 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.
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	SÁTORALJAÚJHELY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS
	SZERKESZTŐ:	TERVEZŐK:
Barkaszi Richard	Labbancz András településtervező TT-15-0378	ÜGYVEZÉS FŐIG.: 
		MUNKASZÁM: T-39/2021B DÁTUM: 2021. november TERVFAJTA: szabályozási terv MÉRETARÁNY: RAJZSZÁM: S-1/A

SÁTORALJAÚJHELYVÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Szabályozási terv - Részlet

1. Beavatkozási pont
M=1:5000



S-1/A

Készült az állami alapadatok felhasználásával!