

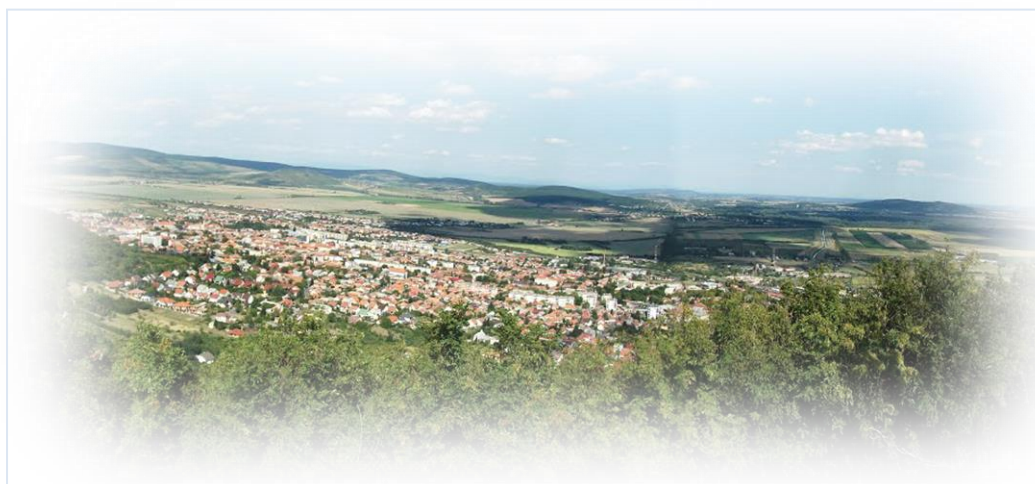


# Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához

Környezeti vizsgálat  
lefolytatásához  
egyeztetési  
dokumentáció



„Módosítások 2021  
- I.”



**Tervező:**

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

**2021.**

## KÜLZETLAP

Sátoraljaújhely Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához –

### Környezeti vizsgálat lefolytatásához egyeztetési dokumentáció

#### „Módosítások 2021 - 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

Közlekedés tervező:

.....  
ifj. Major Ferenc  
Tkö/TV 15-0229, 15-20135

## TARTALOMJEGYZÉK

Sátoraljaújhely Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához –

### Környezeti vizsgálat lefolytatásához egyeztetési dokumentáció

#### „Módosítások 2021 - 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	11.
3.	Környezeti értékelés	12.

## 1. Előzmények

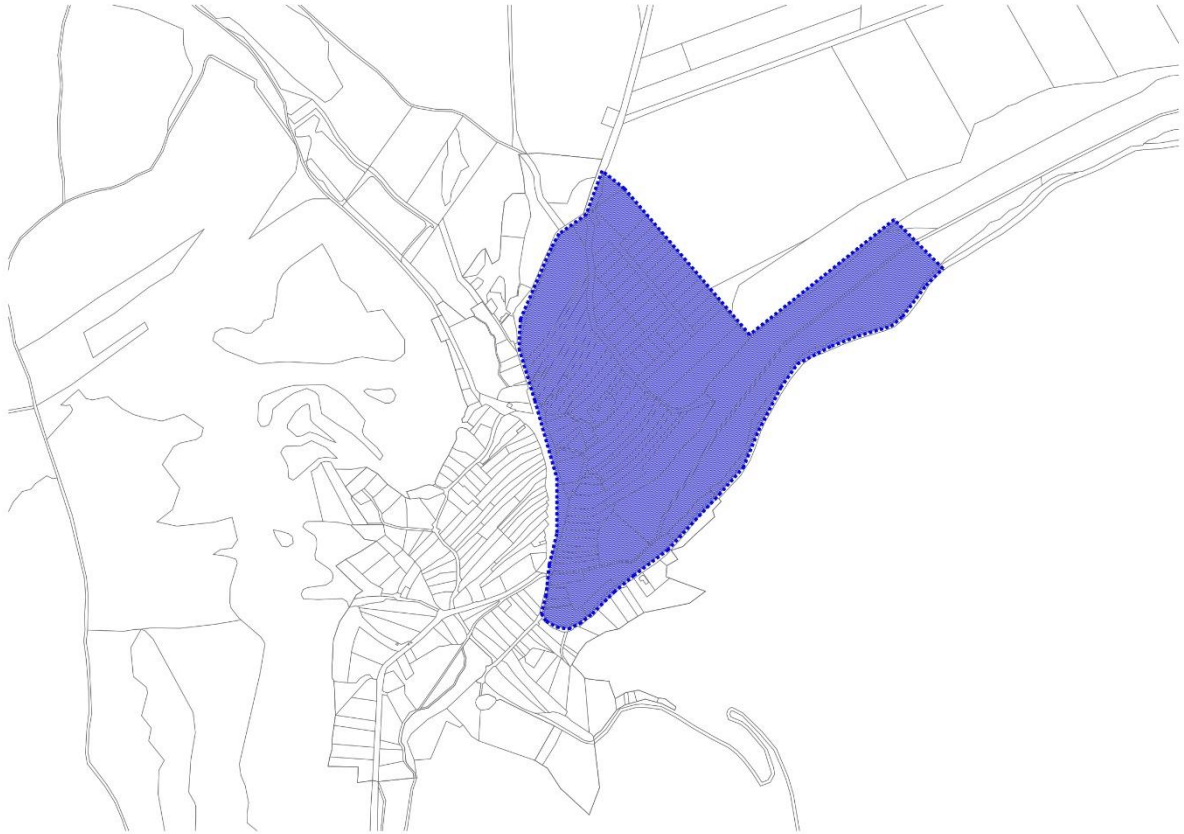
### 1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 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. Átnézetes térkép



Átnézeti kivágat



### 1.3. A beavatkozási terület leírása:

#### 1. beavatkozási terület:

Sátoraljaújhely-Rudabányácska belterületének északkeleti részén, a Bányácska utca és a 3817. sz. összekötő út által határolt telektömbben helyezkedik el a tervezett módosítás tárgya.



(Forrás: Google Earth)

A hatályos településrendezési eszközök a 3655 hrsz-ú út és a belterület határa között „Lf-1” jelű építési övezet kialakítását tervezte, belső feltáró utakkal. Ezek az elmúlt években – telek szinten – kialakításra kerültek, mint pl. a 3682/18 hrsz-ú felső feltáró út területe is kialakult. Azonban az telekstruktúra kialakítását nem követte a terület tényleges használat szerinti birtokba vétele. A területen egyetlen lakó ingatlan van/volt jelen, a 3683 hrsz-on.

A tervezett módosítás során a felosztott telekstruktúra újra egy nagyobb telekben és építési övezetben egyesülne, hogy idegenforgalmi célú felhasználásra (pl.: szálloda komplexum, turisztikai attrakció, ...stb.) alkalmas legyen.

A módosítással érintett területen belül jelentős mértékben érintett falusias lakó terület helyett kialakítandó különleges idegenforgalmi terület építési övezete (Kü-1) tervezett szabályozási előírása:

*Beépítésre szánt építési övezetek előírásai*

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

*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 elhelyezhetőek.*

*c) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, akár önálló rendeltetésként is.*

*d) Beépítési mód szabadon álló, az építési telek legkisebb területe 2000m<sup>2</sup>, a legnagyobb beépítettség 40%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5 méter, a legkisebb zöldfelület mértéke 40%.”*

<b>Módosítás előtti építési övezet/övezeti besorolás</b>	
Lf-1	Falusias lakóterület
SZ	Szabadon álló
1000	1000 m <sup>2</sup> minimálisan kialakítandó telekméret
20	20% a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
6,0	6,0 m a megengedett legnagyobb építménymagasság
	II. rendű főút – Kiszolgáló út, Vegyes használatú gépjármű út
<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

A terület megközelíthető a Bányácska utca északi végéről kiinduló 3688 hrsz-ú úton. A hatályos szabályozási terv tartalmaz egy új közlekedési kapcsolatot a 3718. sz. útról közvetlen megközelítési lehetőséget biztosítva a területnek. A kapcsolat a Fehér-patakot keresztezve éri el a módosításra tervezett terület.

A Fehér-patak mederterülete (0228/26b, 0229, 0230/7) országos ökológiai hálózat magterületébe sorolt.

Rudabányácska településrész Sátoraljaújhely közigazgatási területéhez tartozik, a központi településtől Ny-ra kerül el. A település D-i részén halad el a 3718.j. Károlyfalva-Rudabányácska összekötőút, mely 3,5-4,5m burkolatszélességgel, és hegyvidéki útként maximum 6-7m-es koronaszélességgel rendelkezik, az ÁNF=520 E/nap.

A tervezett szálloda komplexum az önkormányzati kezelésű Bányácska utca végén található 3681, 3682, 3683, 3684, 3687 hrsz-ú ingatlanok területén kerül megvalósításra, mely az érintett térségben jelentős közúti forgalmat fog generálni. A területtől DNy-ra található a 3688 hrsz-ú önkormányzati út, melynek szabályozási szélessége és útparaméterei (koronaszélesség,

burkolatszélesség, pályaszerkezet, stb.) nem tudják kielégíteni a fejlesztési igényeket. A fejlesztési terület természetes lejtése jelentős (cca. 125,0-155,0 mBf közötti), a D-i lejtésű hegyoldal aljában található a Fehér-patak medre, mely Rudabányácskán keresztül folyik Sátoraljaújhely felé.

A tervezett szálloda komplexum közúti megközelítésére és a várhatóan növekvő személyi forgalom levezetésére a település belterületi útjai, különösen a Bányácska utca nem alkalmas. Emiatt a 3688 hrsz-ú önkormányzati út szabályozási szélességének növelésével és meghosszabbításával, a Fehér-patak új közúti hídon történő keresztezésével, az Útügyi Műszaki Előírásoknak megfelelő közúti paraméterű út kiépítésével közvetlen közúti kapcsolatot tervezünk kialakítani a 3718.j. összekötőúttal.

A patak meder keresztezés és a 3718.j. közút szintkülönbségének áthidalása miatt az utat hosszan kell kifuttatni, a közúthoz csatlakozást a biztonságos beláthatóság miatt a 7+900-7+950 kmsz-ek között lehet kiépíteni (a hatályos településrendezési eszközökben erre már egy megoldási tervzet rögzítve van). A Fehér-patak meder és mellette lévő „árterület” ökológiai védelme miatt a patak keresztezését közúti híddal javasoljuk megoldani, melynek nyílásméreteit a szabványokban előírt hidraulikai méretezés alapján kell meghatározni (ezzel ugyanakkor biztosítva az érintett ökológiai területek közötti szabad, zavartalan átjárást).

A tervezett út magassági vonalvezetését és közúti útcsatlakozását nehézjárművek és autóbuszok közlekedésére is alkalmas módon kell kialakítani.

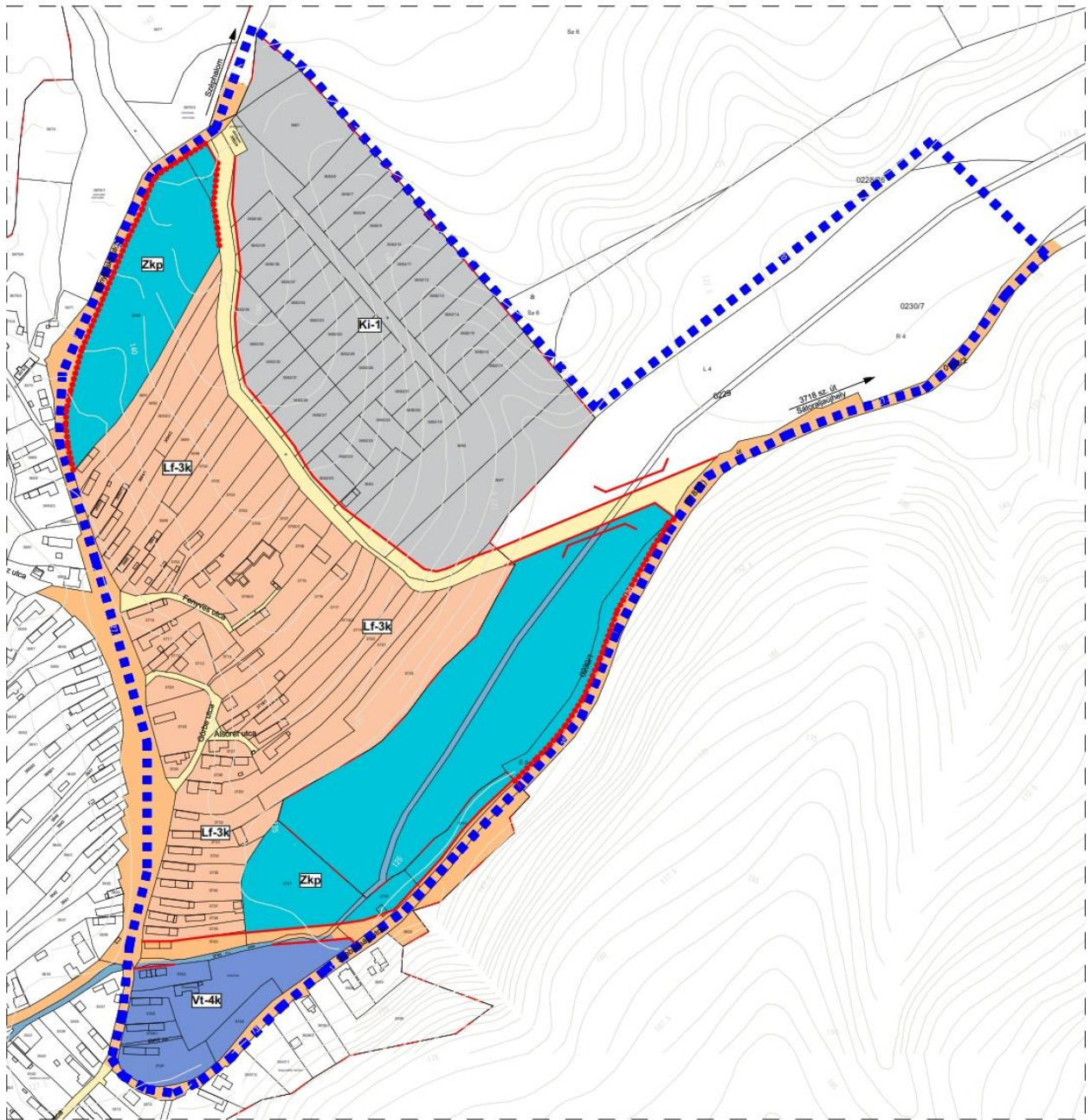


Hatályos szabályozási tervi kivágat



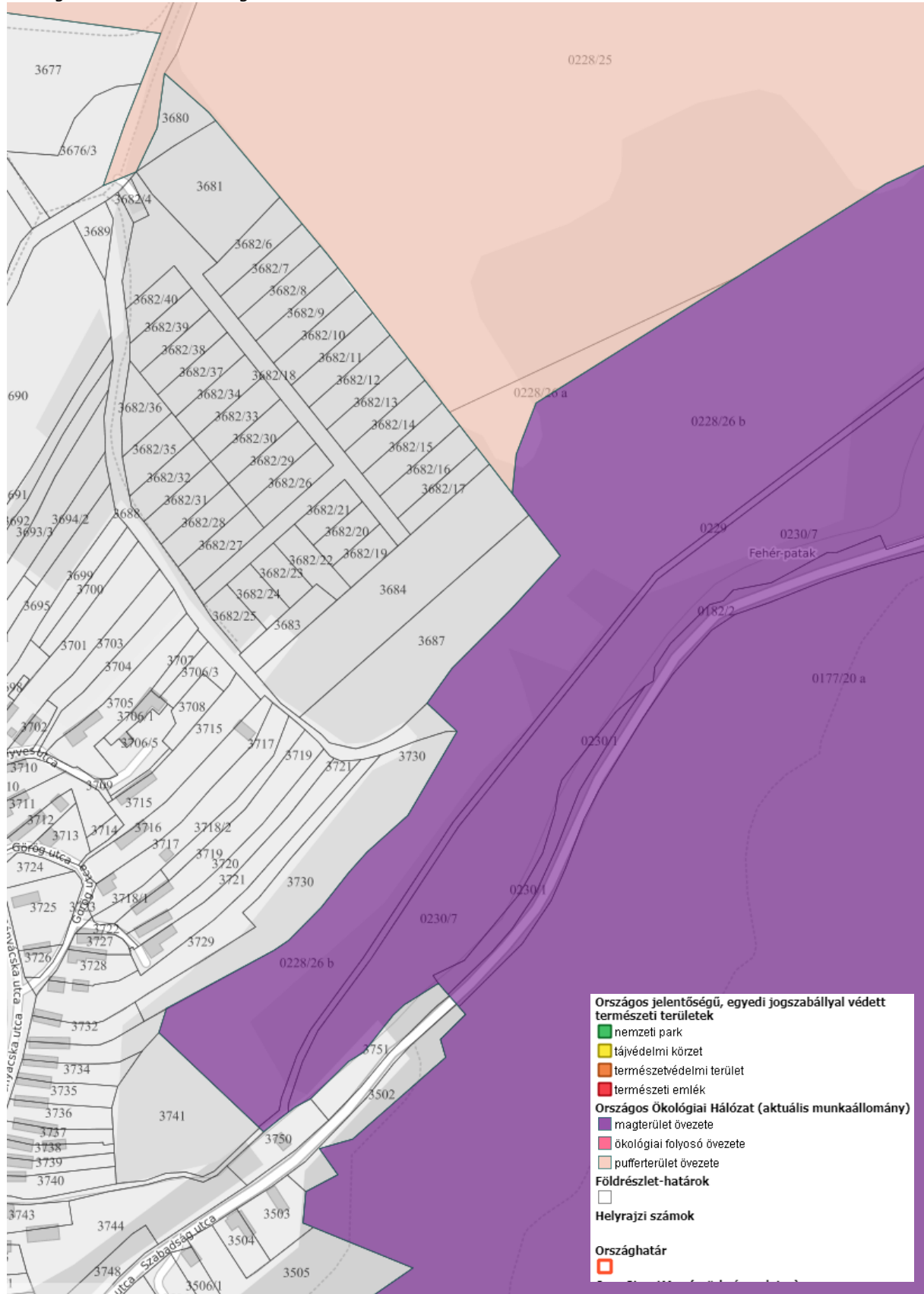
Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához  
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁHOZ EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Módosított szabályozási tervi kivágat




Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához  
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁHOZ EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Ökológiai hálózati érintettség a területen



(Forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

**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													
<b>1.</b>	Sátoraljaújhely-Rudabányácska belterületének északkeleti részén, a Bányácska utca és a 3817. sz. összekötő út által határolt telektömbben elhelyezkedő terület építési övezeti átsorolása falusias lakóterületből, különleges beépítésre szánt idegenforgalmi területbe. Továbbá a csatlakozó út nyomvonalának felülvizsgálata.	Fel nem használt lakóterület idegenforgalmi célú hasznosítása, építési övezeti átsorolással, tervezett beruházás megvalósításának támogatása.	7,7 ha	Idegenforgalmi célú terület kialakítása, fel nem használt beépítésre szánt terület módosításával, a város gazdasági célkitűzéseivel összhangban.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- belterületi építési telek</li> <li>- legelő (L4)</li> <li>- rét (R4)</li> <li>- út</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lf-1 falusias lakóterület</li> <li>- közlekedési terület</li> </ul>													
			<b>A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA</b>	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	Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Állandósult hatást vált ki.	Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást: Nem	Az országhatáron áterjednek: Nem	Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: Nem	Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: Településrész léptékben jelentős változás.	Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek: Igen	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: Igen	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 az övezeti átsorolás során.	
	<b>VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK</b>	A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: Igen		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 az övezeti átsorolás során.														

### **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 Állami Főépítész)*

- a kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően:

*Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter*