

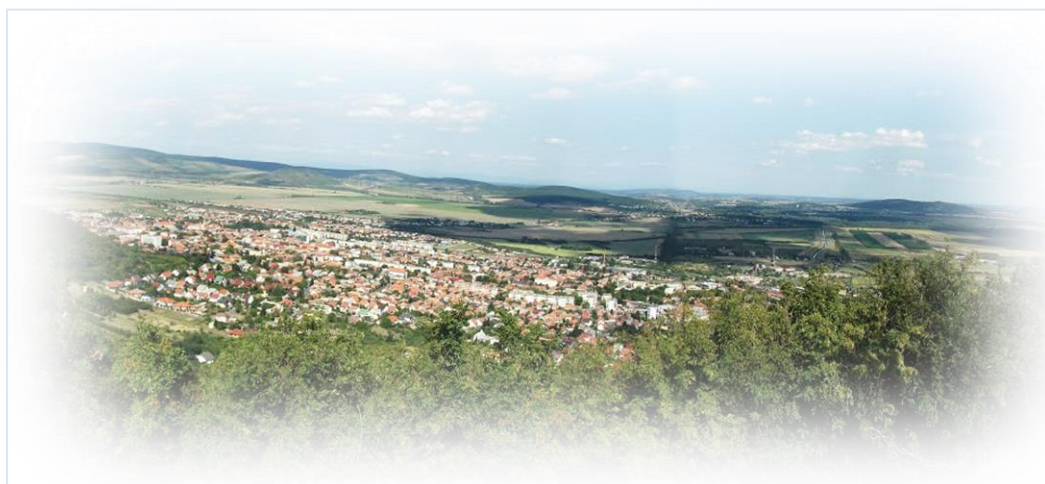


Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához

Országos, kiemelt
társégi és megyei
övezetek területi
lehatárolása



„Módosítások 2021
- I.”



Tervező:

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

2021.

KÜLZETLAP

Sátoraljaújhely Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása

„Módosítások 2021 - I.”

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

Közlekedés tervező:

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

TARTALOMJEGYZÉK

Sátoraljaújhely Város
Településrendezési Tervének
- módosításához –

Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása

„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.	Térségi övezetek lehatárolása	12.

1. Előzmények

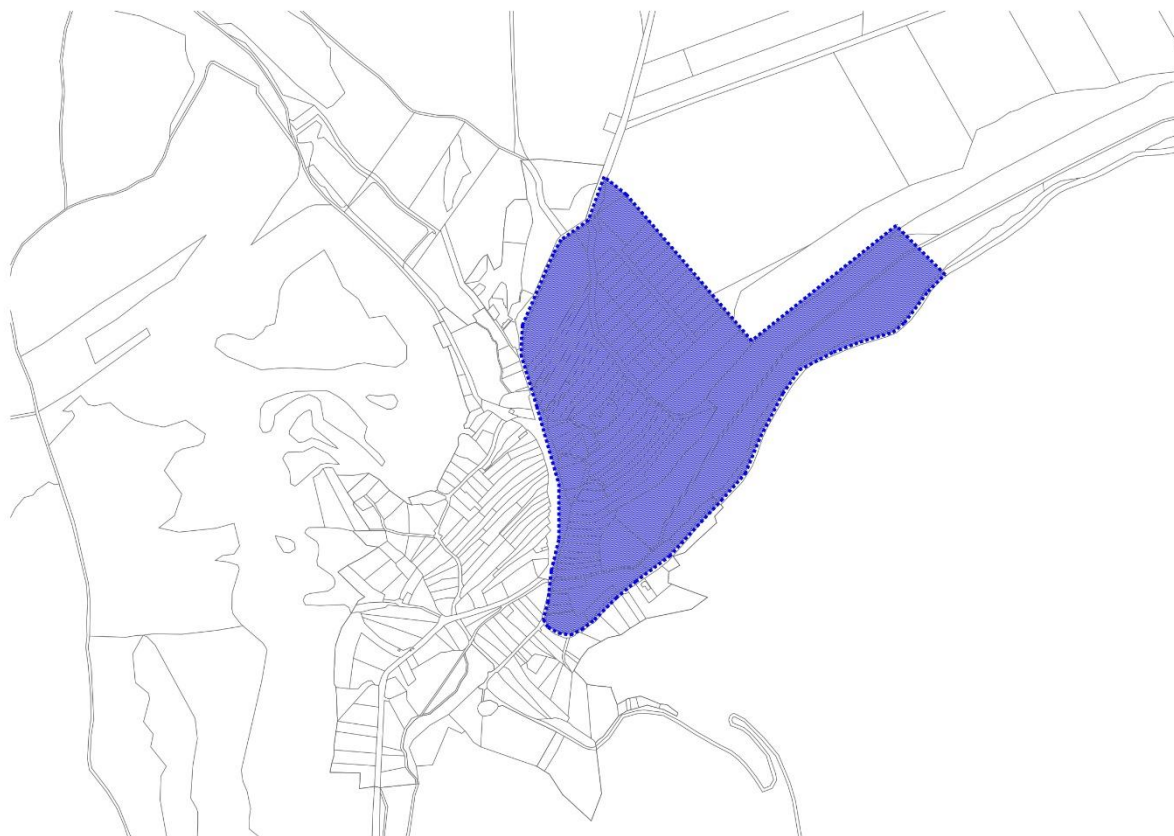
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 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. Átnézeti 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 2000m², a legnagyobb beépítettség 40%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5 méter, a legkisebb zöldfelület mértéke 40%.”

Módosítás előtti építési övezet/övezeti besorolás	
Lf-1	Falusias lakóterület
SZ	Szabadon álló
1000	1000 m ² 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
Módosítás utáni építési övezet/övezeti besorolás	
Ki	Különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület
O	Oldalhatáron álló
2.000	2.000 m ² minimálisan kialakítandó telekméret
40	40% a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
7,5	7,5m a megengedett legnagyobb építménymagasság

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).

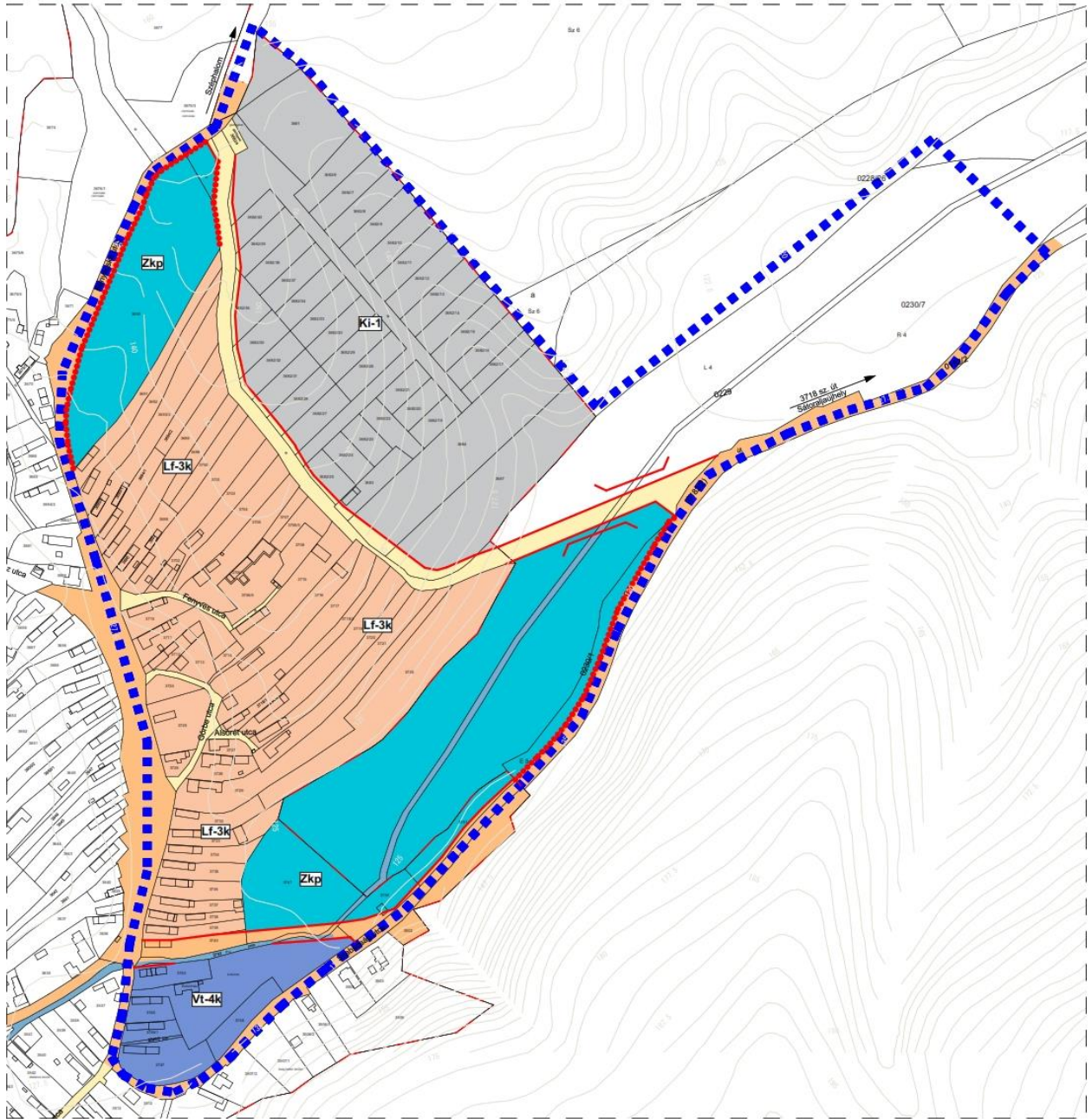
A tervezett út magassági vonalvezetését és közúti útcsatlakozását nehézjárművek és autóbuszok közlekedésére is alkalmas módon kell kialakítani.

Hatályos szabályozási tervi kivágat



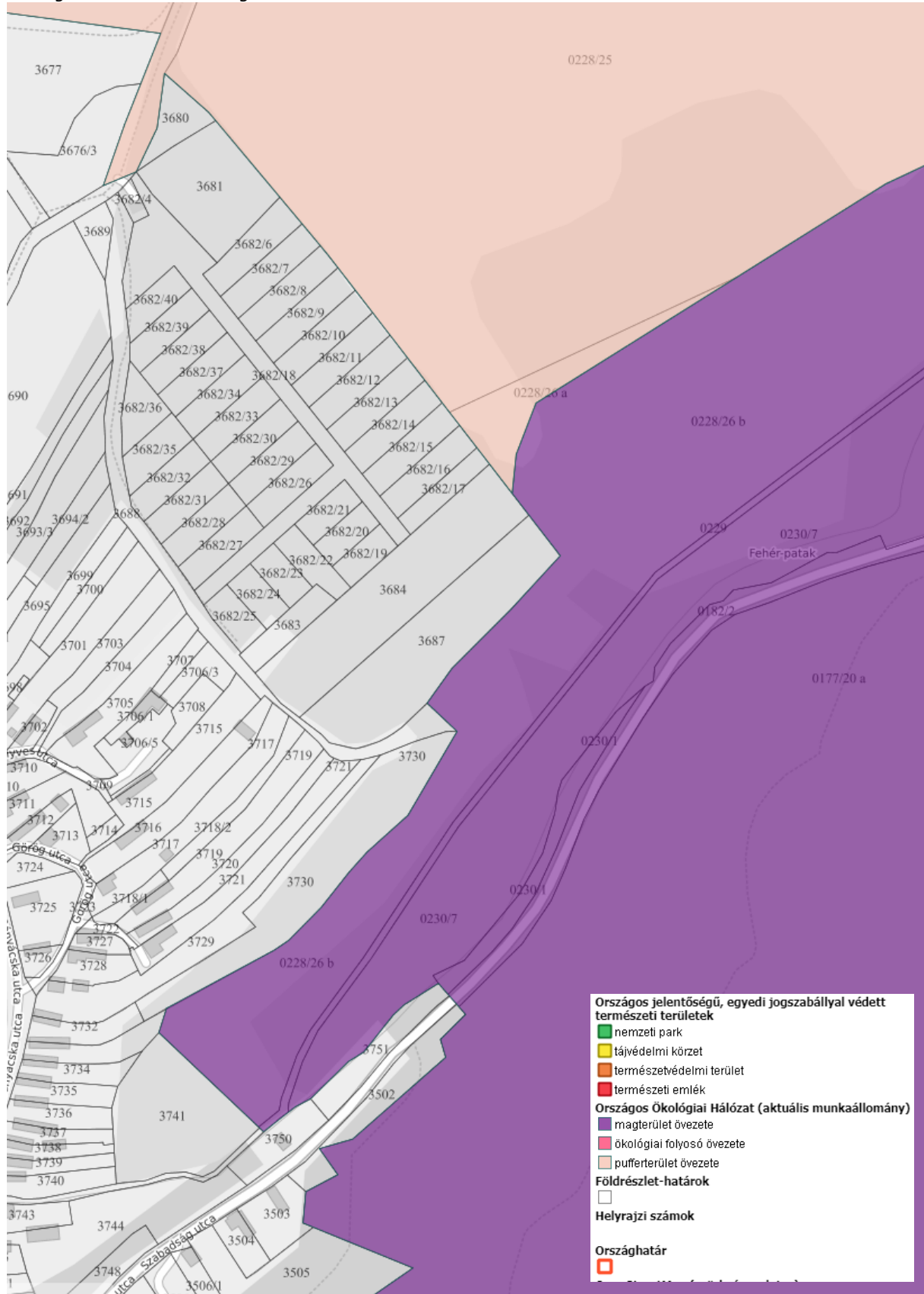
Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához
ORSZÁGOS, KIEMELT TÉRSÉGI ÉS MEGYEI TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

Módosított szabályozási tervi kivágat




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

Ökológiai hálózati érintettség a területen



(Forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

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-Rudabányácska belterületének északkeleti részén, a Bányácska utca és a 3817. sz. összekötő út által határolt telektömbben	Tervezett turisztikai területének fejlesztésének biztosítása, építési övezeti átsorolása falusias lakóterületből, különleges beépítésre szánt idegenforgalmi területbe. Továbbá a csatlakozó út nyomvonalának felülvizsgálata..	- belterületi építési telek - legelő (L4) - rét (R4) - út	- Falusias lakóterület (Lf-1)	7,7 ha	n.r.	- különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület építési övezete (Ki-1)	7,7 ha	n.r.	-
							HATÁSOK		A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs	
									A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: A városban működő turisztikai szolgáltatások további fejlesztése, a megnövekedett igényekhez igazodó kapacitás bővítés.	
									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: Belterületi fejlesztésként közvetlen hatása elsősorban a tájképre van.	
									Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs	
									Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Nem változik, hatása nincs	
									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 és új közlekedési felületek kihasználására épülő fejlesztés.	
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A területi kiterjedés és tervezett állapothoz viszonyított volumene alapján jelentős változást nem generál.										

3. A térségi övezetek lehatárolása

Ssz.	Térségi övezetek	A megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközeinek 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	X
2.		b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nemzeti park igazgatósága	X	
3.		c) ökológiai hálózat puffterületének övezete	nemzeti park igazgatósága	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		