



Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához

Véleményezési
dokumentáció



„Módosítások
2021 - I.”



Tervező:

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

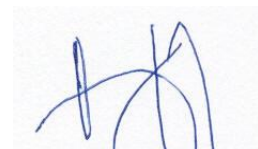
2021.

KÜLZETLAP

Sátoraljaújhely Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Tárgyalásos eljárás - Véleményezési dokumentáció „Módosítások 2021 - I.”

Település tervező/ Építész vezető tervező



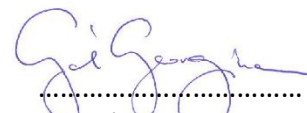
.....
Végh József
TT-15-0023
É/1-15-0124

Település tervező / projektvezető:



.....
Labbancz András
TT-15-0378

Tervező munkatárs:



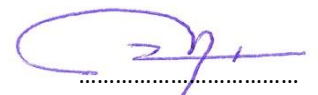
.....
Gál Georgina

Szerkesztő:



.....
Barkaszi Richard

Tájépítész:



.....
Czernyinyák Attila
TK-15-0357

Közlekedés és közmű tervező:

.....
ifj. Major Ferenc
Tkö 15-0229

TARTALOMJEGYZÉK

Sátoraljaújhely Város
Településrendezési Tervének
- módosításához –

**Tárgyalásos eljárás - Véleményezési dokumentáció
„Módosítások 2021 - I.”**

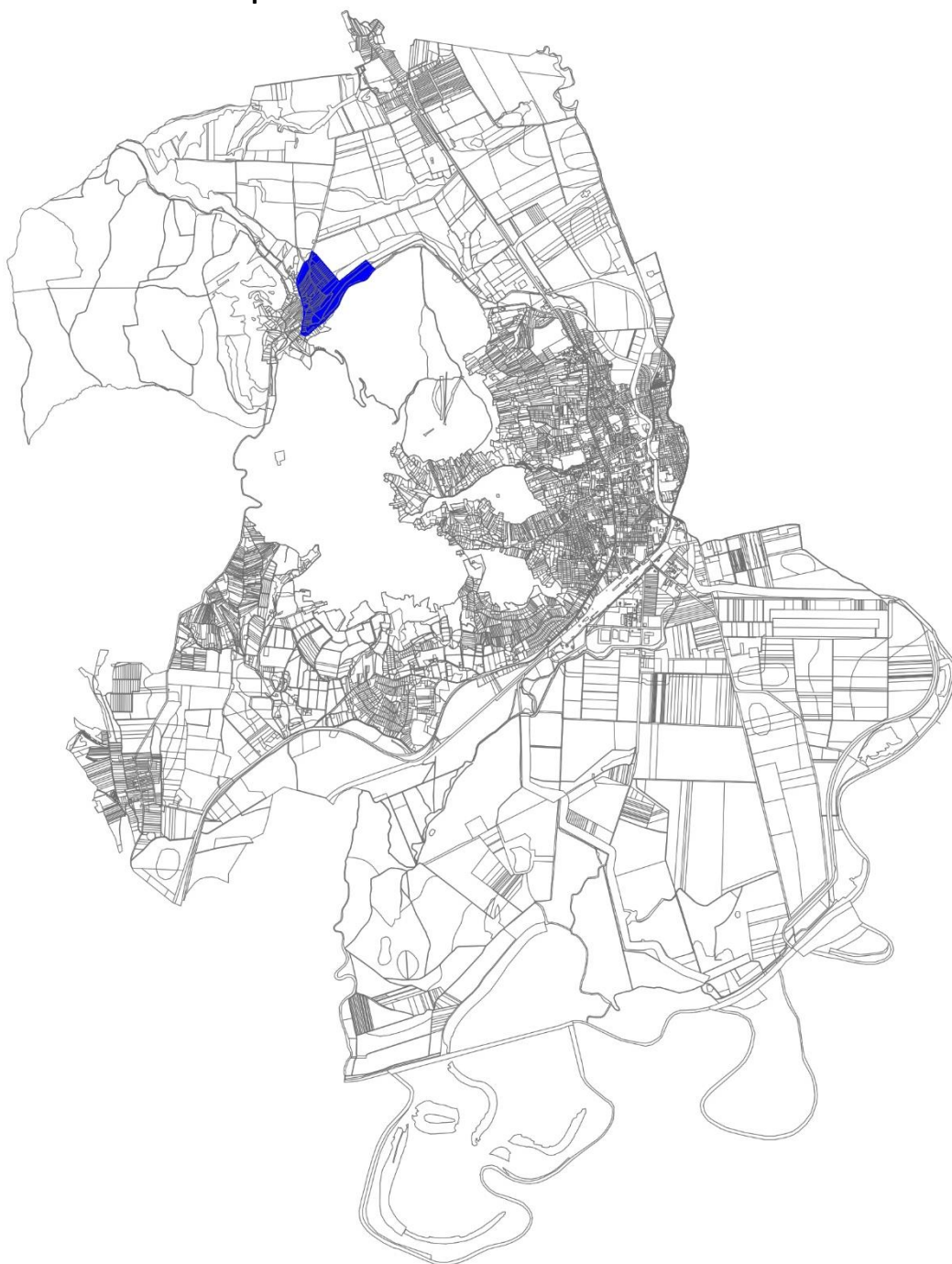
1.	Előzmények	4
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2.	Átnézeti térkép	4
1.3.	A beavatkozási pontok bemutatása	6
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	12
3.	Településszerkezeti módosítások	13
3.1.	Településszerkezeti terv leírásának határozat tervezete	13
4.	Alátámasztó munkarészek	16
4.1.	Településképi előírások vizsgálata	16
4.2.	Közlekedés és közmű Településrendezési Terv javaslat	16
4.3.	Tájba illesztési dokumentáció	20
4.4.	Építészeti megjelenés, kialakítás	39
4.5.	Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat	44
5.	Szabályozási módosítások	45
5.1.	Helyi építési szabályzat változó bekezdései	45
5.2.	Helyi építési szabályzat módosító rendelet tervezete	47
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	51
6.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	51
6.2.	Térségi övezeti lehatárolás	52

1. Előzmények

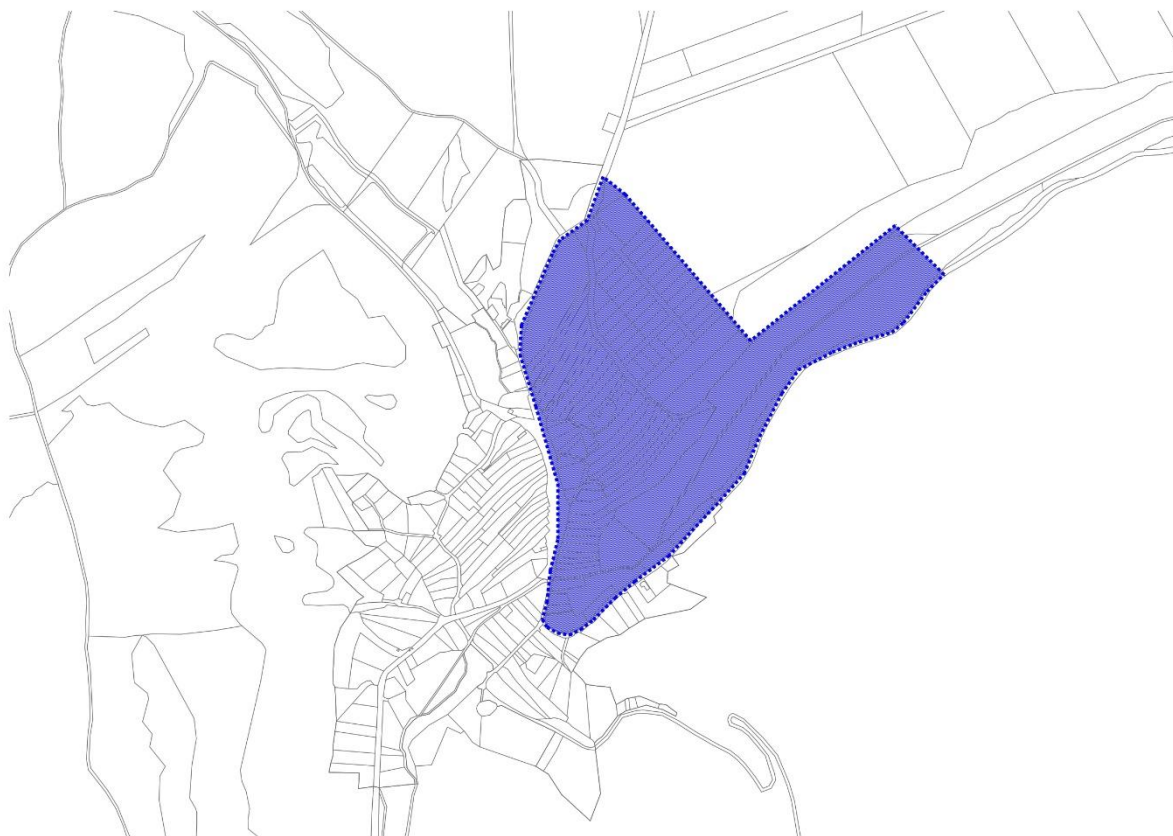
1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 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 elhelyezhetők.

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	
Kü-tu	Különleges beépítésre szánt turisztikai terület
Sz	Szabadon álló
5.000	5.000 m ² minimálisan kialakítandó telekméret
40	40% a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
12,5	12,5m 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).

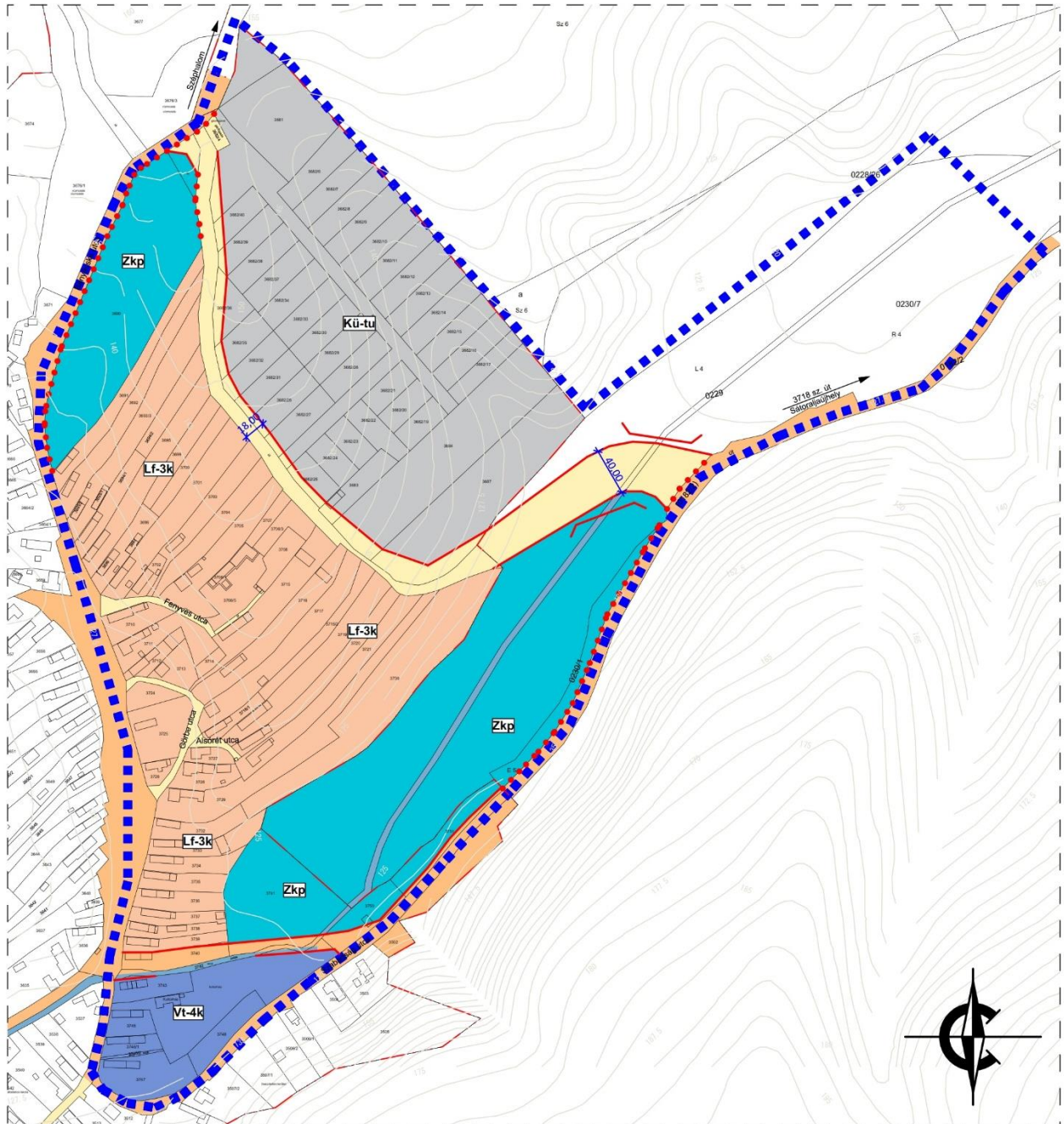
A tervezett út magassági vonalvezetését és közúti útcsatlakozását nehézjárművek és autóbuszok közlekedésére is alkalmas módon kell kialakítani.

Hatályos szabályozási tervi kivágat



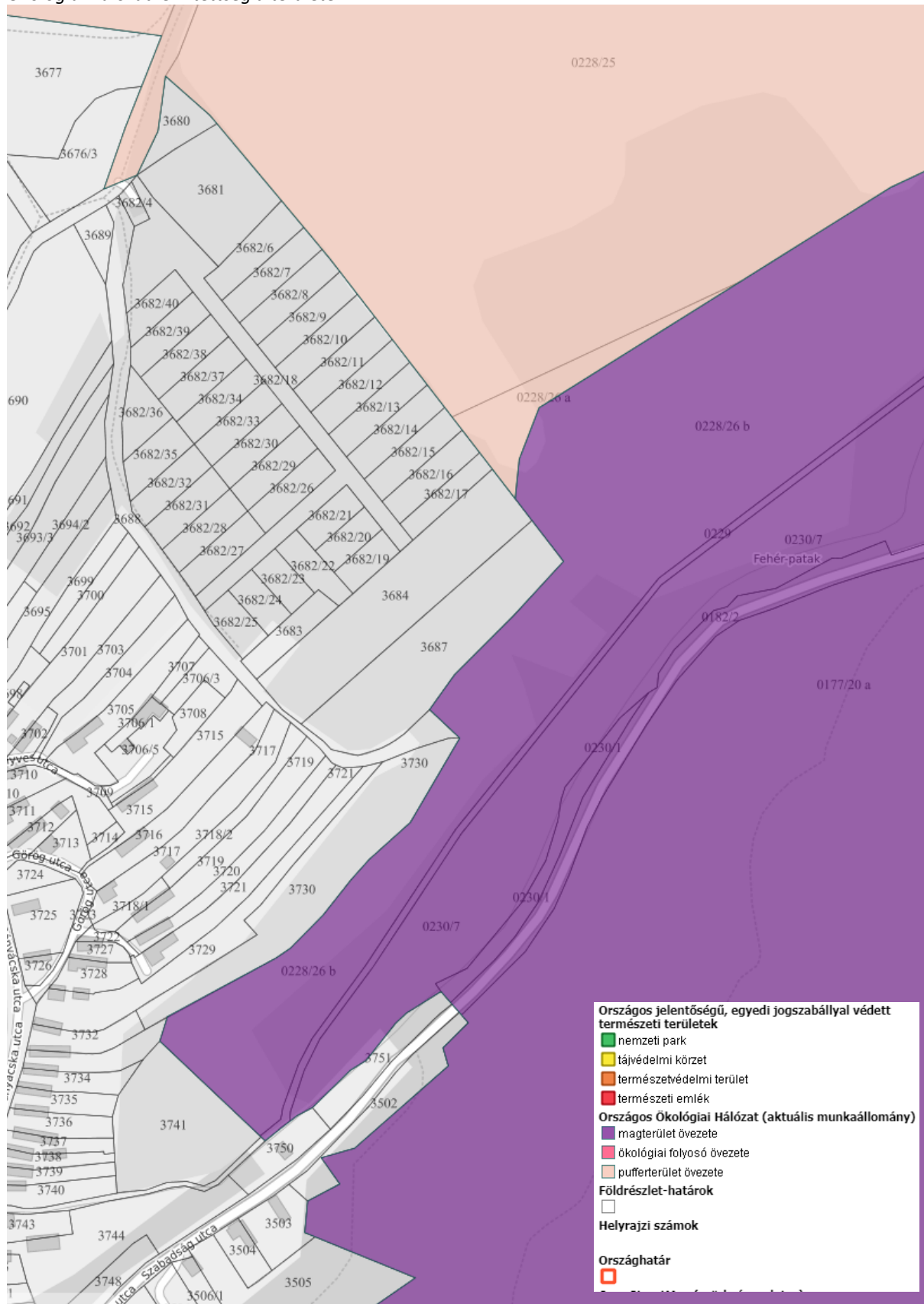
Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Módosított szabályozási tervi kivágat



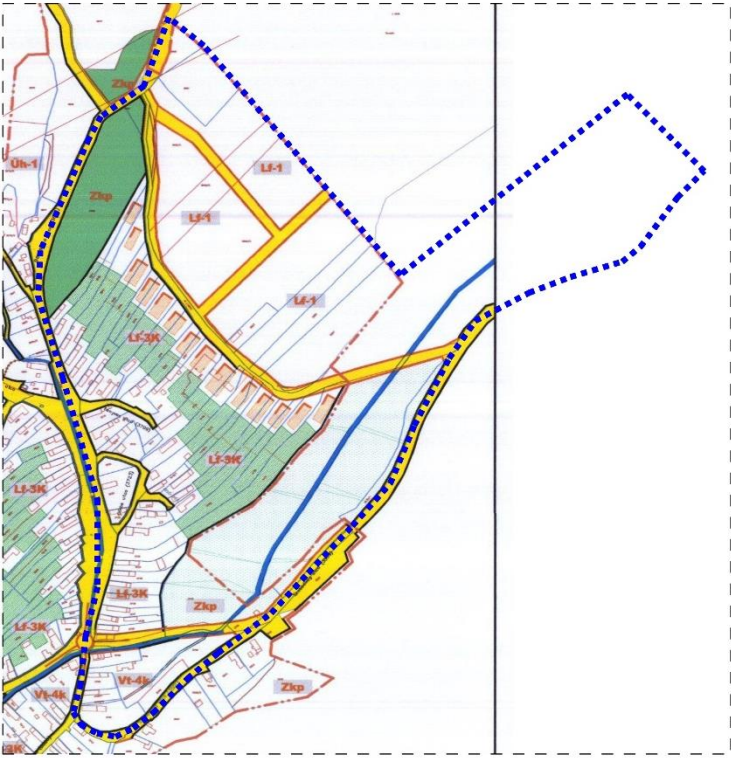
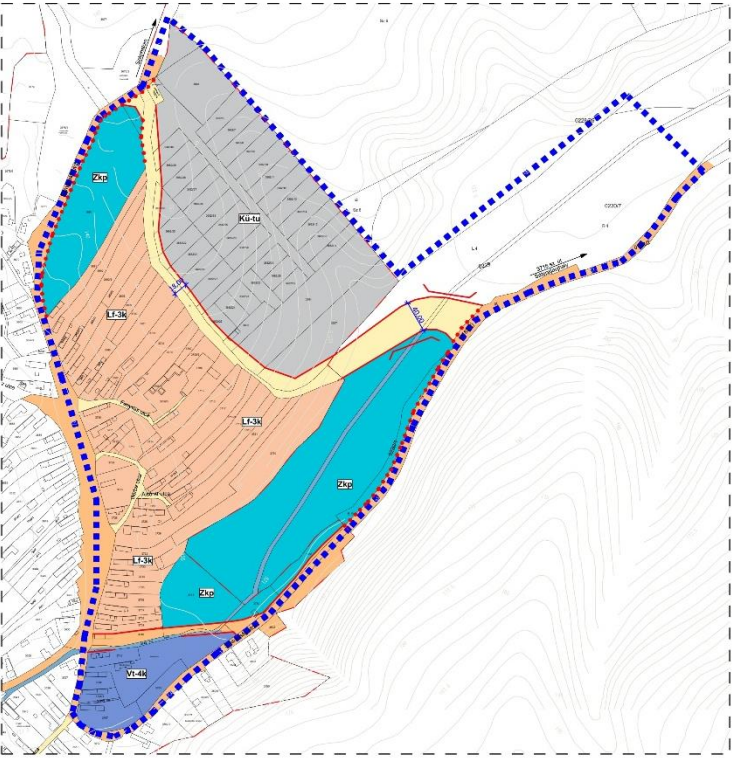
Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Ökológiai hálózati érintettség a területen



(Forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

2. Beavatkozási pontok ismertetése (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

	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 fejlesztés területének biztosítása, építési övezeti átsorolása falusias lakóterületből, különleges beépítésre szánt turisztikai 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 turisztikai terület építési övezete (Kü-tu)	7,7 ha	n.r.	-
 Hatályos terv részlete!  Módosított terv részlete!							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. Településszerkezeti módosítások

3.1. Határozat tervezet

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2021 (.....) számú önkormányzati határozata**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete:

1. A város közigazgatási területére az Art Vital Kft. által T-39/2021. munkaszámon készített T-1/A rajzszámú 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/A ponttal: „Településszerkezeti tervlap megállapítása A T-39/2021 munkaszámú, T-1/A jelű településszerkezeti tervet az 1. melléklet tartalmazza.

K.m.f.

.....
Szamosvölgyi Péter
polgármester

.....
dr. Rózsahegyi Ferenc
jegyző

1. Melléklet

SÁTORALJAÚJHELYVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS Településszerkezeti terv - Jelmagyarázat

Jelmagyarázat

Beépítésre szánt területek

-  Falusias lakóterület (Lf)
-  Településközpont vegyes terület (Vt)
-  Különleges terület (K)
-Turisztikai terület (Kü-tu)

Beépítésre nem szánt területek

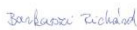
-  Közpark (Zkp)
-  Vízgazdálkodási terület (V)

Vonalas szabályozási elemek

-  Belterületi határvonal
-  Módosításra kijelölt terület határa
-  Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek

SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2021. (...) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATA

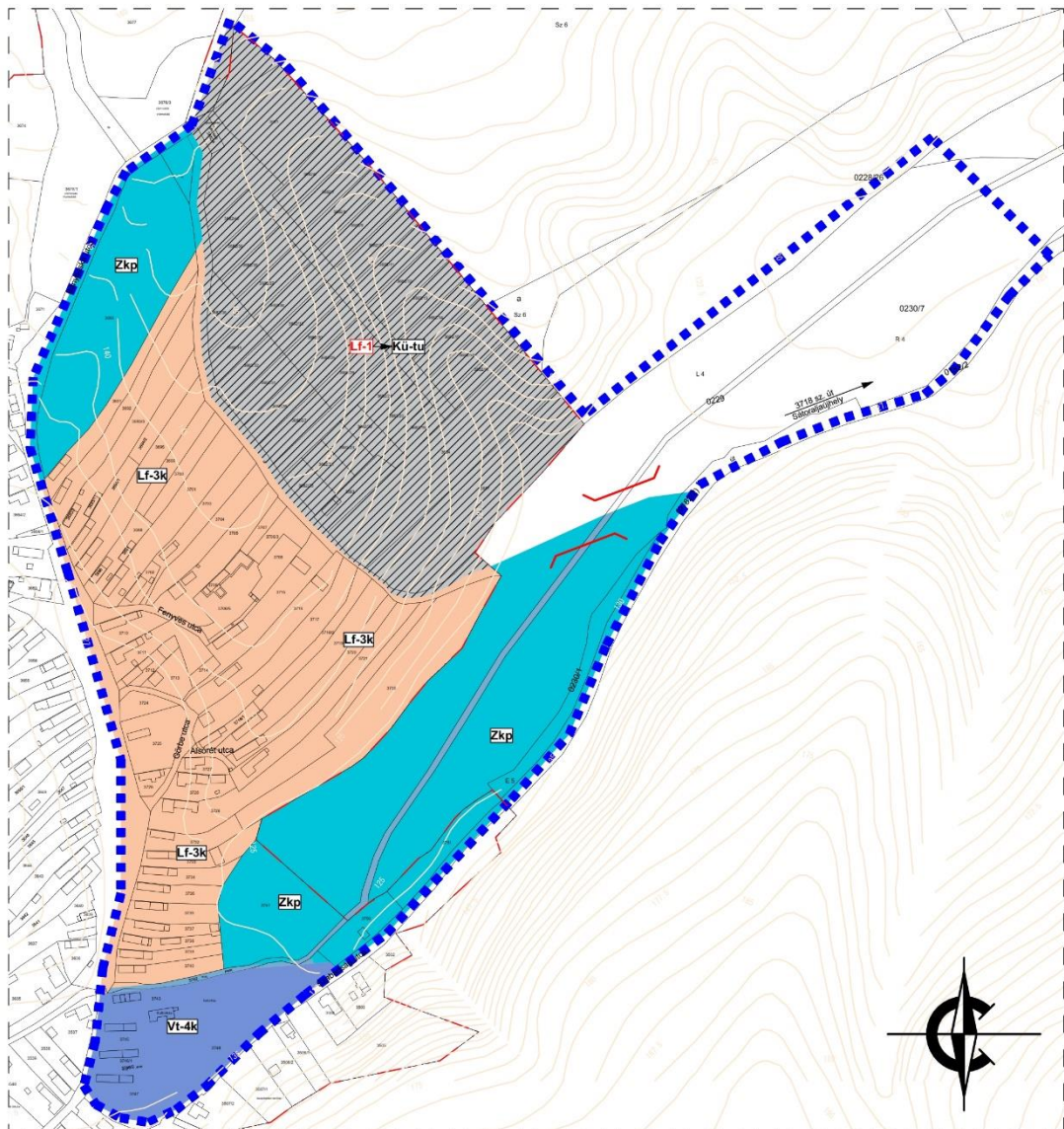
.....
polgármester P.H. jegyző

 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.	MUNKASZÁM: T-39/2021
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:	DÁTUM: 2021. szeptember
	SÁTORALJAÚJHELYTELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	TERVFAJTA: szerkezeti terv
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:	MÉRETARÁNY:
SZERKESZTŐ:  Barkaszi Richárd	TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023 Labbanz András településtervező TT-15-0378 	ÜGYVEZETI IG.:  T-1/A

SÁTORALJAÚJHELYVÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Településszerkezeti terv - Részlet

1. Beavatkozási pont
M=1:5000



T-1/A

4. Alátámasztó munkarészek:

1.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan kidolgozásra került.
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 nem került, mivel új beépítésre szánt terület nem jött létre.

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. Közlekedés és közmű Településrendezési Terv javaslat

Rudabányácska településrész Sátoraljaújhely közigazgatási területéhez tartozik, a központi településtől Ny-ra terül 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 várhatóan jelentős közúti forgalmat fog generálni. A területtől DNy-ra található a 3688 hrsz-ú önkormányzati földút, melynek szabályozási szélessége 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 az ÉMVÍZIG kezelésében lévő Fehér-patak medre, mely Károlyfalva irányából folyik Sátoraljaújhely felé, befogadója a Ronyva árapasztó csatorna.

A szálloda komplexum közúti megközelítésére és a várhatóan növekvő turista forgalom levezetésére a település belterületi útjai, különösen a Bányácska utca nem alkalmas. Emiatt a 3688 hrsz-ú önkormányzati út szabályozási szélességének növelésével (16,0-24,0 m) és meghosszabbításával, a Fehér-patak felett új műtárggyal (híd vagy átereszt) történő keresztezésével, az Útügyi Műszaki Előírásoknak megfelelő közúti paraméterű út kiépítésével közvetlen közúti kapcsolatot tervezünk kialakítani a 3718.j. összekötőúttal. A belterületi szakaszon a tervezett útkategória B.VI.d.C lakóút, a külterületi szakaszon tervezett útkategória K.VI. egyéb közút, tervezési sebesség a teljes szakaszon $V_t=30\text{km/h}$. A patak meder keresztezés és a 3718.j. közút szintkülönbségének áthidalása miatt az utat hosszan kell kifuttatni, a külterületi szakaszon a patak kétoldalán 3,0-5,0m-es töltésben kell megépíteni, emiatt 30,0-59,0m-es szabályozási szélesség szükséges. A 3718.j. közúthoz csatlakozást a biztonságos beláthatóság miatt a 7+900 kmsz környezetében lehet kiépíteni, az ÚME-kban előírt csomóponti kialakítással. A Fehér-patak meder és mellette lévő „árterület” ökológiai védelme miatt a patak keresztezését közúti híddal vagy nagy átmérőjű TUBISIDER áteresszel javasoljuk megoldani, melynek nyílásméreteit a szabványokban és az ÉMVÍZIG adatszolgáltatásban előírt hidraulikai méretezés alapján kell meghatározni. A tervezett út magassági vonalvezetését és közúti útcsatlakozását (Bányácska utca és 3718.j. közút) nehézjárművek és autóbuszok közlekedésére is alkalmas módon, tehát $R=12,0\text{-}15,0\text{m}$ -es csatlakozósugarakkal kell kialakítani.

A turisztikai fejlesztés miatt a gyalogosforgalom is növekedhet, ezért a belterületi szakaszon lehetőleg mindkét oldalon, a külterületi szakaszon pedig a szálloda felőli oldalon min. 1,5m-es kétirányú járdát javasolt megépíteni a Bányácska u. és 3718.j. közút között. A tervezett szabályozási szélesség úgy került meghatározásra, hogy később az É-i oldali járda gyalogkerékpárúttá fejleszthető, amennyiben lesz majd a 3718.j. út mentén csatlakozó kerékpárút hálózat.

A 3718.j. út mentén a tervezett útcsatlakozás környezetében igény esetén javasoljuk autóbusz megállóhely kialakítását a völgy felőli oldalon a VOLÁNBUSZ 3907 és 3909 számú járatainak utasfelvételéhez.

A tervezett utak vízelvezetése a hosszirányú lejtésből adódóan kétoldali burkolt árkok segítségével megoldható, azonban a fejlesztési területen mindenképpen szükséges késleltető, záportározó létesítmények kiépítése a víz helyben tartása (locsolási hasznosítása) és a Fehér patakba bevezetendő vízhozam mennyiség minimalizálása érdekében. A patakba vezetés előtt homok-olajfogó műtárgyak elhelyezése szükséges az ökológiai egyensúly fenntartása érdekében.

A tervezett útfejlesztések érintik a Fehér patak völgyében húzódó DN150 acél 6 Bar-os nagyközepnyomású vezeték, melynek kiváltására szükség lehet. A belterületi 3688 hrsz-ú út mentén D63-as közepnyomású vezeték, valamint néhány telek ellátására telefon földkábel húzódik, melyeket szükség esetén szintén ki kell váltani. A 3688 hrsz-ú út nyugati oldala mentén található telekvégek lakóterületté történő kiépítéséhez, valamint a szálloda komplexum fejlesztéséhez az utcába a vízvezeték és szennyvízcsatorna, valamint az elektromos és hírközlő hálózatot ki kell építeni az érintett közműszolgáltatók elvárásai és az érvényes előírások figyelembevételével.

MINTAKERSZTSZELVÉNYEK

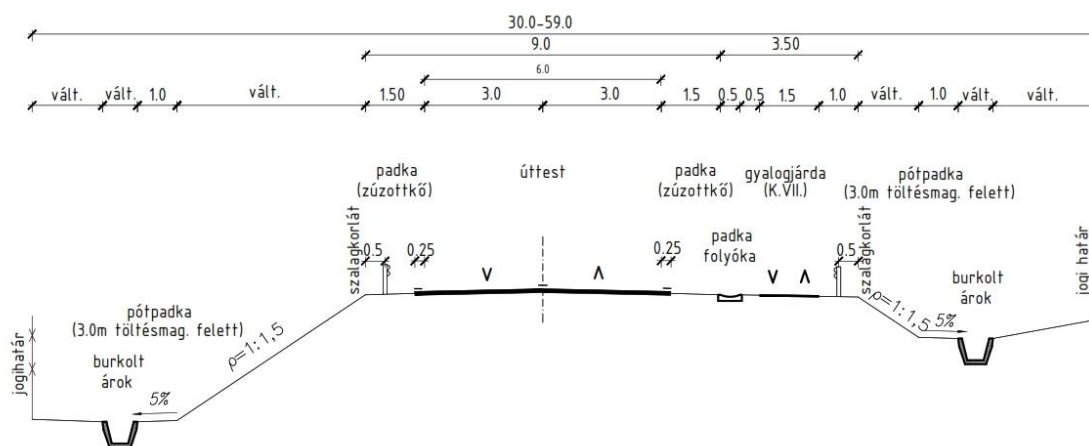
Rudabányácska

Rudabányácska 0228/26, 0230/7 hrsz-ú út

Külterületi egyéb közút:

Tervezési osztály: K.VI.

Tervezési sebesség: $V_t = 30 \text{ km/h}$

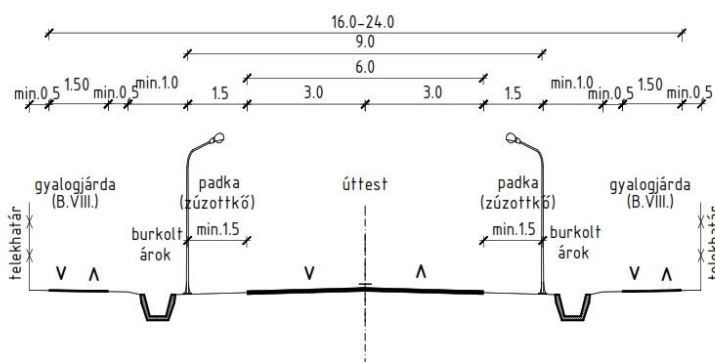


Rudabányácska 3688 hrsz-ú út

Belterületi lakóút, kiszolgálóút:

Tervezési osztály: B.VI.d.C.

Tervezési sebesség: $V_t = 30 \text{ km/h}$



(Forrás: Körépterv Kft.)

4.3 Tájba illesztési dokumentáció

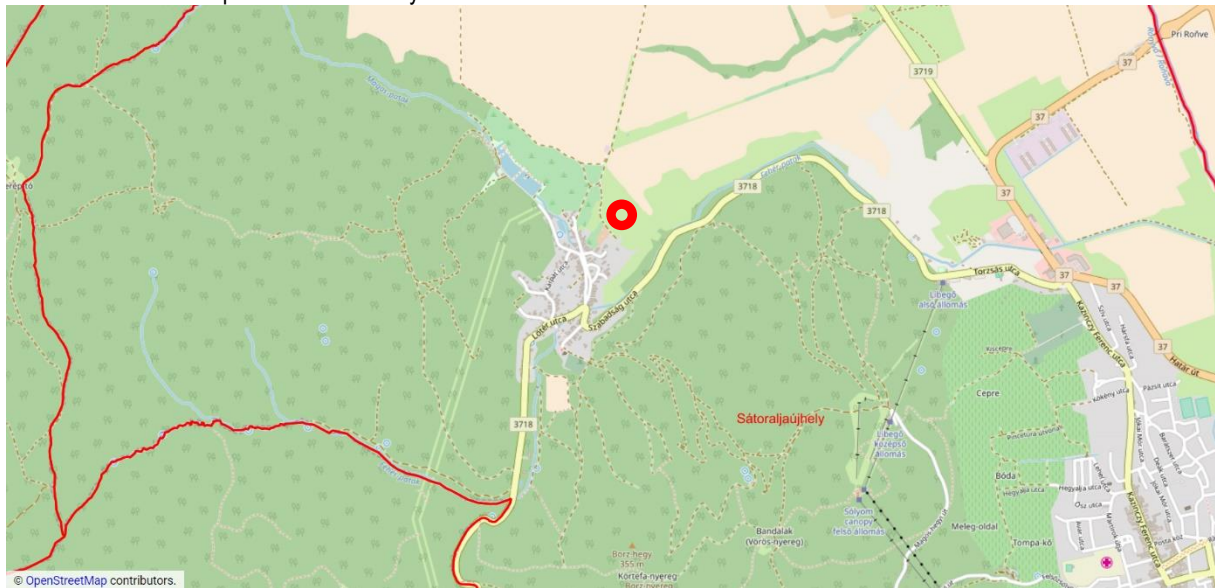
ELŐZMÉNYEK

A tervezési területre, szálloda megvalósítására vonatkozóan Terra-Art Bt koncepció terv albumot készített, ennek előkészítéséhez kapcsolódóan Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének, a tervezési terület rendezési tervi övezeti besorolásának módosítására vonatkozó dokumentáció készítése, Art Vital Kft által folyamatban van. Építetű 2021. június 22.-én adott megbízást, a tervezési területre vonatkozó településrendezési eszközök, övezeti besorolás módosításához szükséges, azt alátámasztó tájba illesztési dokumentáció elkészítésével.

A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület (hrsz.: 3681, 3682/4-40, 3683, 3684, 3687) Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, a Sátoraljaújhelyi járás székvárosának Rudabányácska elnevezésű városrészén, annak belterületi, keleti, részén, a Fehér-patak völgye mellett, a beépítés helyét illetően közel vízszintes területen helyezkedik el, a Bányácska utca, valamint a 3719. sz. közút felől, földúton keresztül közelíthető meg.

A tervezési terület településen belüli elhelyezkedése



(alaptérkép forrása: OpenStreetMap)

AZ ÉRINTETT ÉS A SZOMSZÉDOS TELKEK BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐINEK BEMUTATÁSA VÁZRAJZZAL, FOTÓKKAL DOKUMENTÁLVA

A tervezési területen, délnyugaton egy kisebb, családi ház foglal helyet (5. sz. kép) és északnyugati oldalon egy gázfogadó állomás szomszédos a területtel. A tervezési terület fás növényállományát az északkeleti telekhatár mentén húzódó völgyi rész sűrű bokorfái, cserjéi alkotják.

A tervezési terület megközelítését biztosító földút mentén, szakaszosan, fasorok találhatók. A tervezési területtel határos, telepített erdő állományokban, út menti fasorokban található fő fa- és cserjefajok a fehér akác, a kocsányos tölgy, a gyertyán, a mezei juhar, az egybibés galagonya, a vadrózsa, a kökény, a vadkörte, a fagy, a fekete bodza és különböző fűz, nyár, nyír és gyümölcs fajok.

A tervezési területről és környezetéről készített fotók felvételének helye



(ortofotó forrása: Mepar)

1. sz. kép



(képek forrása: Czernyinyák Attila archívuma)

2. sz. kép



3. sz. kép



4. sz. kép



5. sz. kép



6. sz. kép



7. sz. kép



8. sz. kép



9. sz. kép



10. sz. kép



11. sz. kép



12. sz. kép



13. sz. kép



14. sz. kép



15. sz. kép



16. sz. kép



Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

I. sz. panoráma



II. sz. panoráma



III. sz. panoráma



IV. sz. panoráma



Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

V. sz. panoráma



VI. sz. panoráma



VII. sz. panoráma



VIII. sz. panoráma



IX. sz. panoráma



AZ ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG BEMUTATÁSA

A tervezési területen egy szálloda épület építése tervezett.

Konceptcionális építészeti helyszínrajz a tervezési terület beépítéséről



M=1:5000 léptékű vázrajz a látványképek nézőpontjainak elhelyezkedésével



(ortofotó forrása: Mepar)

AZ ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG LÁTVÁNYHATÁSA A TÁJRA

A tervezési terület a település belterületének, beépítésre szánt területének, a települési területnek részét képezi. A kertvárosias, falusias lakóterületi településrész településképi arculatában a domborzati viszonyokhoz igazodó hegyvidéki jelleg dominál, az utcák keskenyek, zezugosak, a telkek hosszúkásak és keskenyek, a külső tájkaraktert a települést körülvevő erdők határozzák meg.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján a település az országos jelentőségű tájképvédelmi terület, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, valamint a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetével érintett.

Ennek megfelelően, övezeti érintettség esetén a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett történhet, a világörökségi és világörökségi várományos területek esetében pedig a tájalkotó elemek összhangjának megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben a tájképet és a kulturális örökség elemeinek védelmét szolgáló szabályozást kell meghatározni.

A tervezett épület illeszkedik a tervezési terület belterületi, különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület (Ki-1) besorolásához, tájba, belterületbe, különleges beépítésre szánt idegenforgalmi területbe illesztése, annak igényes, a tervezési terület besorolásához, funkciójához illeszkedő stílusban történő építészeti megformálásával, színezésével, anyaghasználatával, amennyiben teljes körűen figyelembe veszi a település Településképi arculati kézikönyvében megfogalmazott ajánlásokat és eleget tesz a településképi rendeletben, a Helyi Építési Szabályzatban és Szabályozási tervben lévő, és egyéb vonatkozó jogszabályi előírásoknak, minőségi szabványoknak, részben megvalósításra kerül.

Ezen túlmenően, ezt kiegészítendő a tervezett épület tájba való illeszkedésének elősegítésére, az épület hossz tengelyének a környező hegyvonulatokra közel merőlegesen történő elhelyezésén, a környezettel harmonizáló tömegképzésen, színezésen, anyaghasználaton túlmenően, az épület parkolójának és környezetének tájba illeszkedő faültetéssel, cserjetelepítéssel történő megvalósítását és az épület - környező terepalakulatokhoz viszonyítva - lehetőség szerint minél mélyebben történő elhelyezését javasolom.

A környezetrendezés részét képező, telken belüli faültetések megvalósítására kizárólag a közvetlen és a tágabb környezetben honos, az adott környezeti adottságokat jól elviselő, a közeli természeti területeken is előforduló fafajok (pl. kocsányos tölgy, gyertyán, magyar kőris, magas kőris, mezei juhar, korai juhar, kislevelű hár, stb, illetve ezek kertészeti változatainak) alkalmazását, tájépítész tervező által összeállított tervdokumentáció alapján történő megvalósítását javasolom. Mindenképpen kerülni kell az invazív, agresszívan terjedő, illetve allergén, tájidegen növényfajok alkalmazását.

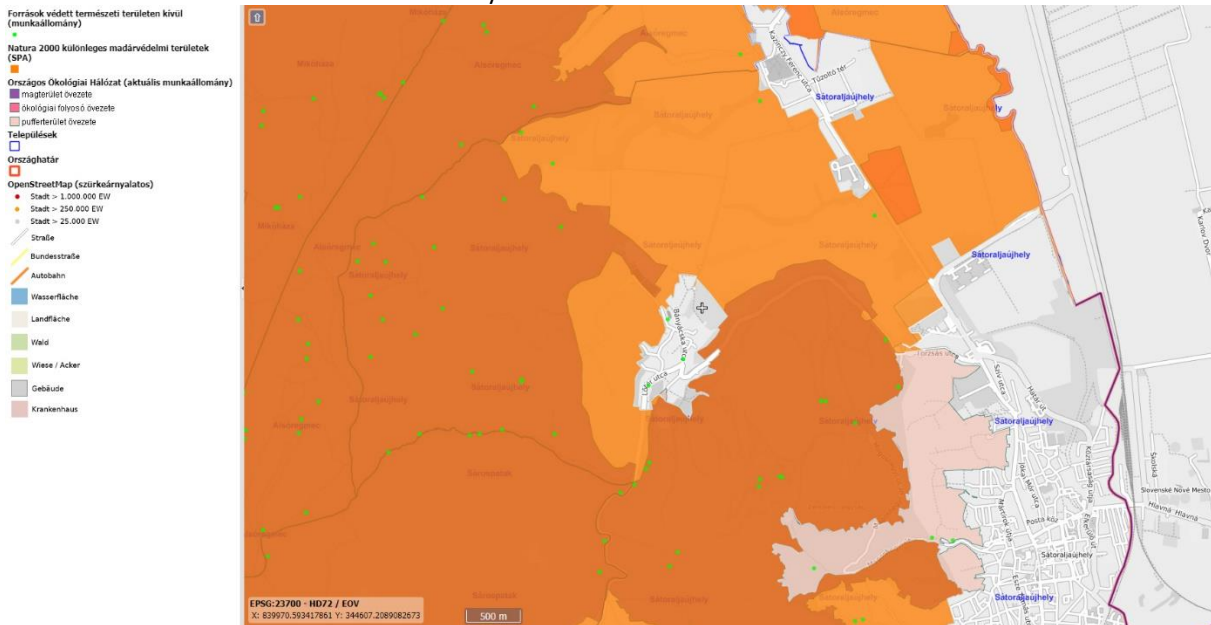
Előzőek megvalósulása esetén a tervezett építés utáni állapot, köszönhetően a domborzati viszonyoknak, a környező területek fás növényzetének, valamint az említett, javasolt faültetés jövőbeli takarásának, főként a tervezési területtel közvetlenül szomszédos területek irányából, a későbbiekben megadott nézőpontok, illetve a környező magaslati pontok felől, részlegesen lesz látható. A tervezett építés, a fent említett, tájba való illeszkedést elősegítő megoldások megvalósítása esetén, a tervezési terület módosítás alatt álló övezeti besorolását, belterületi, beépítésre szánt jellegét is figyelembe véve jelentősebb,

zavaró látványhatást nem gyakorol majd a közvetlen és tágabb környezetére, a tájképre, a tájhasználatot, a tájszerkezetet döntően nem befolyásolja.

VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK AZ ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG KÖZVETLEN ÉS TÁGABB KÖRNYEZETÉBEN

A belterületen elhelyezkedő tervezési terület természetvédelmi oltalom alatt nem áll, a településrész teljes belterületét a Natura 2000 hálózathoz tartozó „Zempléni- hegység a Szerencsi-dombsággal és a Hernád-völgygel” elnevezésű, HUBN10007 azonosítóval ellátott, különleges madárvédelmi területek (SPA), valamint az Országos Ökológiai Hálózat puffterület és magterület övezetének részét képező területek ölelik körbe. A részben mezőgazdasági művelés alatt álló tervezési terület természeti állapotértékelése során kiemelkedő természeti értékek regisztrálására nem került sor. A tervezési területet övező természeti területek, környezeti elemek, rendszerek védettsége, a környezet-, természet- vagy tájvédelmi funkciók, a településkarakter (településkép, településszerkezet) a javasolt tájba illesztési megoldások megvalósítása esetén jelentősen nem változik, így tájvédelmi érdekeket nem sért.

Természeti területek a tervezési terület környezetében



(forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer - <http://web.okir.hu/sse/?group=TIR> - 2021.06.28.)

A TÁJBA ILLESZTÉS MEGOLDÁSA LÁTVÁNYTERVEN ÁBRÁZOLVA

A tervezett épület megjelenését, tájba, különleges beépítésre szánt idegenforgalmi területbe való illeszkedését, az említett nézőpontok felől megfigyelhető látványát, továbbá a Rudabányácska beépített területei felől megfigyelhető, takarásban való elhelyezkedését a következő - a jelenlegi állapotot is bemutató képekbe beillesztett - látványképek, valamint a tervezett épület sziluettjét is ábrázoló fotók szemléltetik.

1. sz. nézőpont



2. sz. nézőpont



3. sz. nézőpont



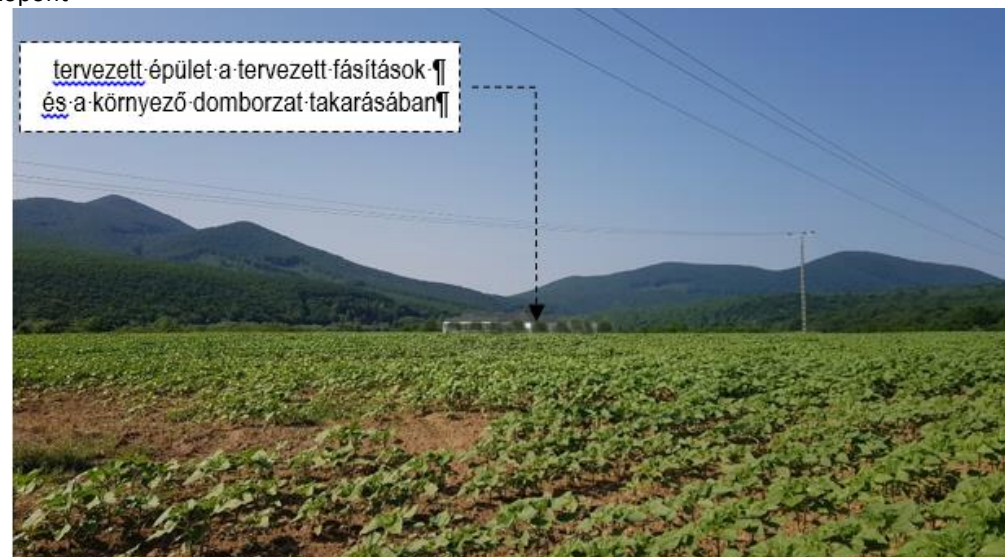
4. sz. nézőpont



5. sz. nézőpont



6. sz. nézőpont



7. sz. nézőpont



8. sz. nézőpont



9. sz. nézőpont



10. sz. nézőpont



11. sz. nézőpont



4.4 Építészeti megjelenés, kialakítás

A TERVEZÉSI PROGRAM

A beruházó célja egy 4-csillagos wellness hotel megvalósítása, amely kiszolgálja az ideérkező turistákat, valamint wellness és rendezvényszolgáltatást biztosít a városból idelátogatók számára is.

Tervezett funkciók

- 75 vendégszoba terasszal
- étterem különteremmel, terasszal
- rendezvényterem, társalgóval amely a főzőkonyhából kiszolgálható
- főzőkonyha, amelyben hidegkonyha és cukrászat is helyet kap. A konyha feltöltése lehetőleg zárt rakodóhelyen történjen, hogy a vendégek pihenését ne zavarja
- Wellness-szolgáltatás
- beltéri medence, gyermekek és felnőttek részére, közvetlen külső kapcsolattal.
- kültéri gyermek felnőtt medencék, napozó terasszal

- szaunák, merülő medencével
- masszázs helyiségek
- női-férfi szociális blokkok
- fitness-terem
- bowling, billiárd, szivarszoba (külső kapcsolattal)
- gyermek játszóház (közvetlen terasz kapcsolattal)
- gépészeti és kiszolgáló helyiségek

A vendégszobákhoz és az étteremhez parkolók építése.

A TERVEZÉSI KONCEPCIÓ

A módosított rendezési terv a szálloda megközelítését a Fehér patak fölött elhaladó útról egy völgyhíd megépítésével biztosítaná. Rudabányácska központján keresztül a megközelítés kanyargós keskeny utakon nehézkes, viszont a Fehér-patak felől a település érintése nélkül, végig kellemes kilátással lehetne a hotelt elérni. A rákötő út a terület mentén haladó jelenlegi földúthoz csatlakozna, amely a híd megépítésével egyidőben szélesítésre kerülne, és szilárd burkolatot kapna. A hotel parkolói a terület északi részén kerülnének kialakításra, több akadálymentes parkolóval és rámpával. A terület adottságai és a tervezési program alapján az épület északkelet- délnyugati tengelyű kialakítással kerül elhelyezésre. A tervezett épület délkeleti irányból 4-szintes, a parkolók felől 3-szintes megjelenésű, tehát az alsó szint félig alagsori kialakítású. Mindkét irányból biztosított az akadálymentes megközelítés. A parkolók irányából történne a főzőkonyha és az italraktár feltöltése is egy zárt belső rakodón keresztül. Az épület délkeleti részén, az első emeleten egy tágas terasz kerül kialakításra, amely gyalogosan megközelíthető a Fehér-patak irányából, és amelyről egy külső lépcsővel lehet elérni pihenő-udvart. A földszint alagsori szinten wellness-tér, a szabadidős kapcsolódást szolgáló terek, bár, valamint gazdasági kiszolgáló helyiségek kerülnek kialakításra (személyzeti öltözők, személyzeti étkező, mosoda, raktárak). A wellness-rész és a szabadidős funkciójú terek közvetlenül kapcsolódik a pihenő udvarhoz. Az épület lobbyja a parkoló felől (a parkoló felől a földszintes) és a Fehér-patak irányából a déli teraszon át gyalogosan is megközelíthető. A lobbyból egy íves lépcsőn lehet lejutni a földszinti bárba és a szabadidős helyiségekbe. Az emeleti szintekre és az alsó szintre is két háromkarú lépcső vezet akadálymentes látványliftekkel. A földszinten található az étterem különteremmel és a főzőkonyha is. A földszint délnyugati szárnyában vendégszobák is kialakításra kerültek. Északnyugat felől raktárak és irodák találhatók. Az első emeleten vendégszobák, rendezvénycentrum készül tálaló konyhával, amely egy étellifttel kapcsolódik a földszinti főzőkonyha tálalójához. A II. emeleten vendégszobák találhatók. A vendégszobák jelentős része délkeleti és délnyugati tájolású nagyméretű teraszokkal. A rendezvényterem északkeleti tájolású és terasszal rendelkezik.







4.5 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 nem található.
(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.
13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	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 – a módosítást követően – a Rendelet 7/A. mellékletét képezi.”

2.§ A Rendelet 5. §. (2) bekezdés e) pont kiegészül 7. alpont előírásaival:

A területek lehatárolása, tagozódása, terület-felhasználása, kialakítása

5.§

(1) A területegységen elhelyezhető létesítmények meghatározását ezen rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(2) A belterületi és egyéb belterületi beépítésre szánt terület-felhasználások (2. melléklet)

a) lakóterület

1. nagyvárosias lakóterület jele: Ln
2. kisvárosias lakóterület jele: Lk
3. kertvárosias lakóterület jele: Lke
4. falusias lakóterület jele: Lf

b) vegyes terület

1. településközpont vegyes terület jele: Vt
2. központi vegyes terület jele: Vk

c) gazdasági területek

1. kereskedelmi, szolgáltató terület jele: Gksz
2. ipari-gazdasági terület jele: Gip

d) üdülő terület

1. hétvégi házas terület jele: Üh

e) különleges terület

1. jelentős zöldfelületű intézmény terület

- | | |
|---|--------------------|
| • sportolási célú | jele: KÜ-Ksp |
| • temetkezési célú (temető, kegyeleti park) | jele: KÜ-Kke |
| 2. büntetésvégrehajtási terület | jele: KÜ-Kbv |
| 3. idegenforgalmi | jele: KÜ-Ki és Ki* |
| 4. bányák telkei és építményeinek területe | jele: KÜ-Kb |
| 5. hulladékkezelő létesítmények területe | jele: KÜ-Kszt |
| 6. közműlétesítmények területe | jele: KÜ-Kkö |
| 7. turisztikai területe | jele: KÜ-tu |

(3) A terület beépítésre nem szánt területei az építési használat szerint lehetnek:

a) Közlekedési terület

- | | |
|-------------------------------|------------|
| 1. közúti közlekedési terület | jele: KÖÚ, |
| 2. parkoló terület | jele: KÖp |

- | | |
|--|------------|
| 3. üzemanyagtöltő-állomás terület | jele: KÖt |
| 4. autóbusszvégalomás terület | jele: KÖa |
| 5. külön szintű közúti csomópont terület | jele: KÖcs |
| 6. kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület | jele: KÖk |
| 7. kötöttpályás közlekedési védelmi célú zöldfelület terület | jele: KÖkv |
| 8. légi közlekedési (helikopter) terület | jele: KÖl |
- b) Zöldterület
- | | |
|----------------------------------|-------------|
| 1. közpark, közkert | jele: Zkp |
| 2. fásított köztér | jele: Zfk |
| 3. átmeneti hasznosítású közpark | jele: Zkp-k |
| 4. védelmi célú zöldterület | jele: Zv |
- c) Erdőterület
- | | |
|--|----------|
| 1. erdő terület | jele: E |
| 2. védelmi (védett és védő) erdő terület | jele: Ev |
- d) Mezőgazdasági terület
- | | |
|--|------------|
| 1. általános mezőgazdasági terület | jele: Má |
| 2. belterületi kertövezet | jele: Mkbk |
| 3. ültetvényes mezőgazdasági terület | jele: Máü |
| 4. természeti területek mezőgazdasági területe | jele: Mátt |
| 5. nagytelkes kertterület korlátozott | jele: Mk-1 |
| 6. nagytelkes kertterület | jele: Mk-2 |
| 7. kiskertes terület | jele: Mk-3 |
| 8. tanyás kertövezet | jele: Mk-4 |
| 9. energiaerdő | jele: Má-e |
- e) Vízgazdálkodási terület
- | | |
|--|-----------|
| 1. vízmeder övezet | jele: V |
| 2. felszíni vízelvezetésben szerepet játszó vízmosás övezete | jele: Vvm |

3. § A Rendelet kiegészül a III/A. Fejezet 8/B. § előírásaival:

„8/B. § (1) Különleges turisztikai terület (Kü-tu):

a) Az építési övezetben elsősorban szálláshely szolgáltató, valamint rekreációs és pihenő, szabadidős és szabadtéri sport, vendéglátó és 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) Beépítési mód szabadon álló, az építési telek legkisebb területe 5000m², a legnagyobb beépítettség 40%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5 méter, a legkisebb zöldfelület mértéke 40%.”

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelet tervezete

SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2021 (.....) 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, a szomszédos települések önkormányzatainak (Sárospatak, Vajdácská, 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:

„(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 – *a módosítást követően* – a Rendelet 7/A. mellékletét képezi.”

2.§ A Rendelet 5. §. (2) bekezdés e) pont kiegészül 7. alpont előírásaival:

„5.§ (2) e) 7. turisztikai terület jele: Kü-tu”

3. § A Rendelet kiegészül a III/A. Fejezet 8/B. § előírásaival:

„8/B. § (1) Különleges turisztikai terület (Kü-tu):

- a) Az építési övezetben elsősorban szálláshely szolgáltató, valamint rekreációs és pihenő, szabadidős és szabadtéri sport, vendéglátó és 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) Beépítési mód szabadon álló, az építési telek legkisebb területe 5000m², a legnagyobb beépítettség 40%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5 méter, a legkisebb zöldfelület mértéke 40%.”

4. § A rendelet a 2021. hó napján lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

.....
Szamosvölgyi Péter
polgármester

.....
dr. Terdik Sándor
jegyző

Záradék:

A rendelet a 2021. hó napján kihirdetésre került.

.....
dr. Terdik Sándor
jegyző

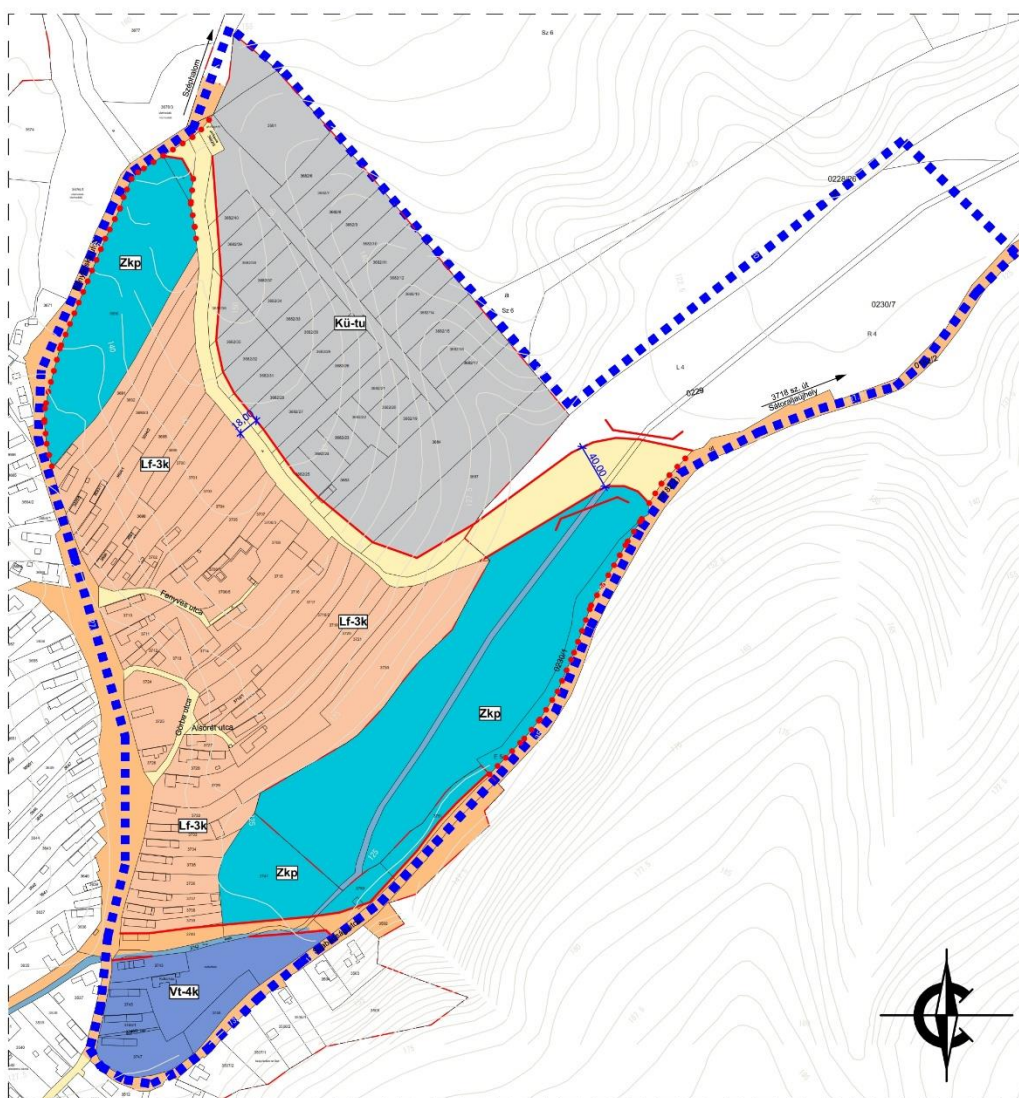
1. Melléklet a/2021 (.....) önkormányzati rendelethez

SÁTORALJAÚJHELYVÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS Szabályozási terv - Jelmagyarázat		
Jelmagyarázat Beépítésre szánt területek Településközpont vegyes terület (Vt) Falusias lakóterület (Lf) Különleges terület (K) -Különleges turisztikai terület (Kü-tu) Beépítésre nem szánt területek Közpark (Zkp) I. rendű főút - Országos mellékút, Települési főút, Helyi gyűjtőút II. rendű főút - Kiszolgáló út, Vegyes használatú gépjárműút Vízgazdálkodási terület (V) Vonalas szabályozási elemek Módosítással érintett terület határa Övezethatár Belterület határa Szabályozási vonal		
SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2021. (...) 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	MEGRENDŐ: SÁTORALJAÚJHELY ÖNKORMÁNYZATA H-3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5. TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: SÁTORALJAÚJHELYTELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	MUNKASZÁM: T-39/2021 DÁTUM: 2021. szeptember TERVFAJTA: szabályozási terv MÉRETARÁNY: RAJZSZÁM: S-1/A
SZERKESZTŐ: <i>Barkaszi Richard</i> Barkaszi Richard	TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023 Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023 Labancz András településtervező TT-15-0378	ÜGYVEZŐ IGAZG.:

SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

Szabályozási terv - Részlet

1. Beavatkozási pont
M=1:5000



S-1/A

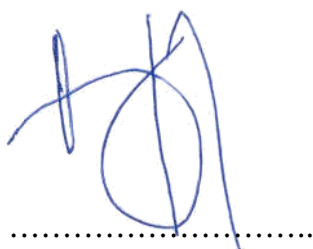
Készült az állami alapadatok felhasználásával!

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, 2021. június 22.



.....
Végh József
településtervező



.....
Labancz András
okl. településtervező

6.2. Térségi, 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	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
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 puffterület övezet	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-	-
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	érinti	5863,10	5863,10	100%	5863,10	100%	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	érinti	1944	1944	100%	1944	100%	0	0	0
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) <i>a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;</i>
a követelmény teljesítése:	A települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra: - Kisvárosias lakóterület - Kertvárosias lakóterület - Falusias lakóterület - Különleges terület - Ipari gazdasági terület - Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

14. Tájképvédelmi terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (1): A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt tájképvédelmi területe övezet	területe az MTRT-ben (A)	5863,1 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	5863,1 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0,0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	5863,1 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (2): A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a terület-felhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait	
a követelmény teljesítése:	Az övezetben kijelölt terület felhasználási egység és építési övezet a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti, azokra vonatkozó szükséges és elégséges szabályozási feltételeket a hatályos HÉSZ már tartalmazza. (pl. lásd: 8/A§, 16.§, ...stb.)	
követelmény:	b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.	
a követelmény teljesítése:	A településképi védelméről szóló, 21/2019. (X. 31.) rendelettel elfogadott Önkormányzati rendelet 15.§-a rendelkezik a tájképvédelemről, többek között.	
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (3): A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.	
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (4): A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.	
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.	

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.	

16. Vízminőség-védelmi terület övezete		
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1): A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az OTTr -ben (A)	1944 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	1944 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	1944 ha
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3): A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.	
a követelmény teljesítése:	Jelen módosítás során új vagy meglévő bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület nem került tervezésre.	

20. Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 8.§ (1): Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
a követelmény teljesítése:	A módosítással érintett terület nem érintett nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhely területével (MBFSZ).
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 8.§ (2): 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.
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

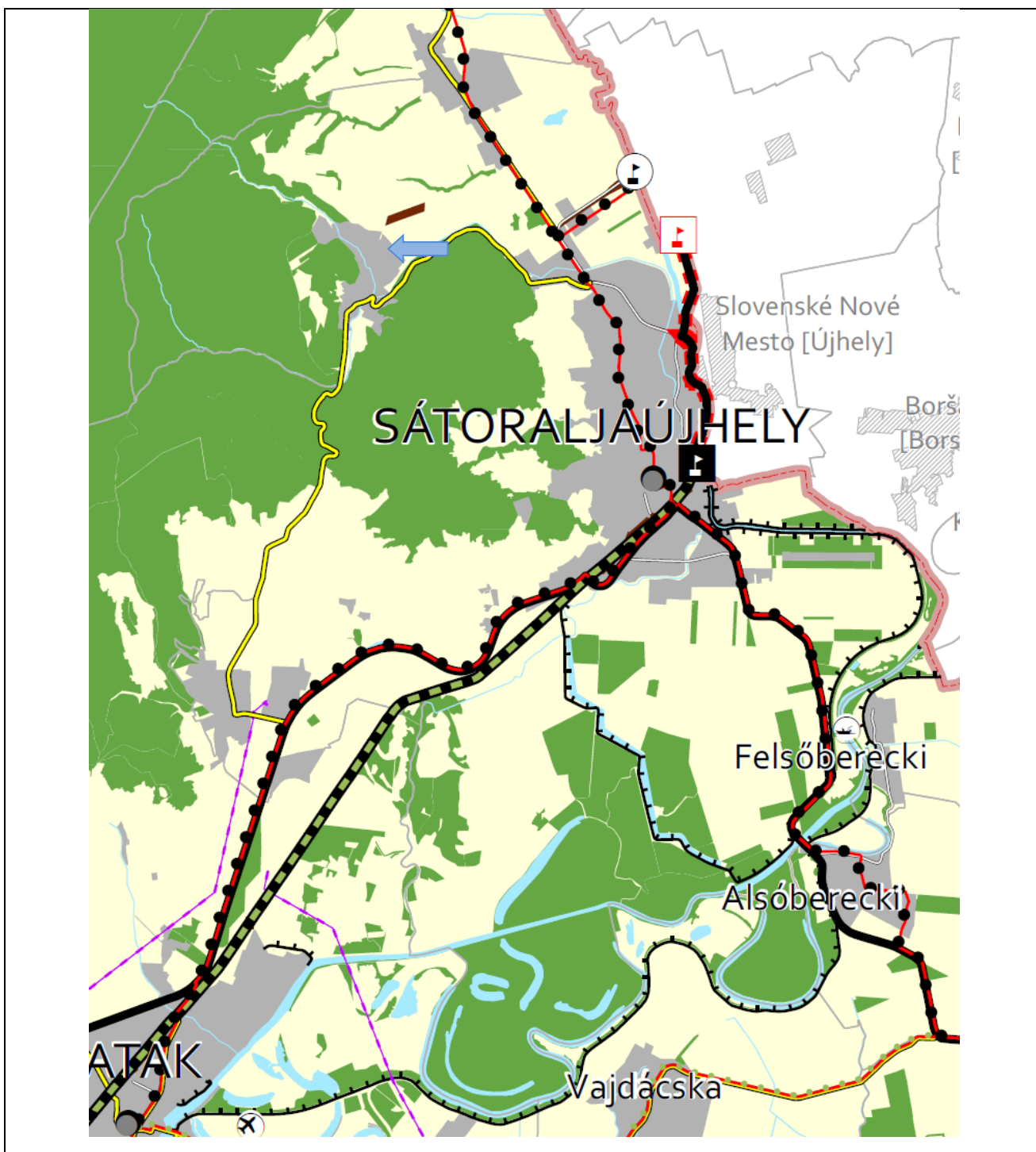
követelmény:	4/2020 (V. 29.) 3.§ (8): A kiemelt jelentőségű turisztikai övezetbe tartozó – e rendelet 3.13. melléklete szerinti – települések településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, módosítása során turisztikai fejlesztéseket, valamint a turisztikai fejlesztéseket biztosító, települési terület-felhasználásra, övezeti jellemzők meghatározására vonatkozó előírásokat az érintett szomszédos települések turisztikai fejlesztésének figyelembevételével jelölhetnek ki.
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:	4/2020 (V. 29.) 3.§ (9): A megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezetében 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 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: 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
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 helyszíne 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 hétvégiházas üdülőterület nem jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	A módosítás során különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület került kijelölésre.
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.

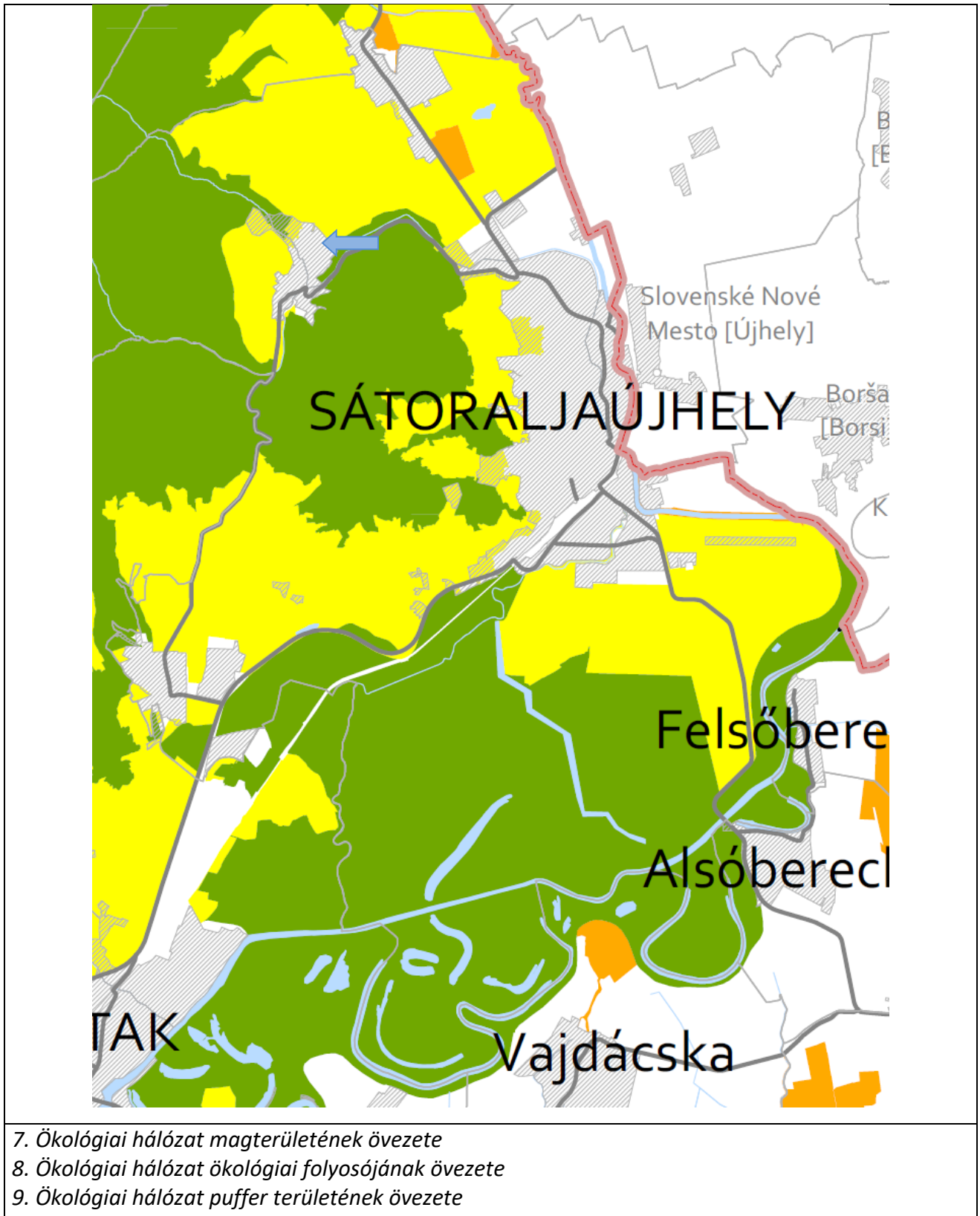
28. Zártkerti övezete	
követelmény:	4/2020 (V. 29.) 3.§ (14): A zártkerti – e rendelet 3.17. melléklete szerinti településeket érintő – övezetre vonatkozó előírások: a) A zártkerti övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.
a követelmény teljesítése:	A módosítással érintett területen belül külön övezetbe sorolt és lehatárolt.
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 során különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület került kijelölésre.

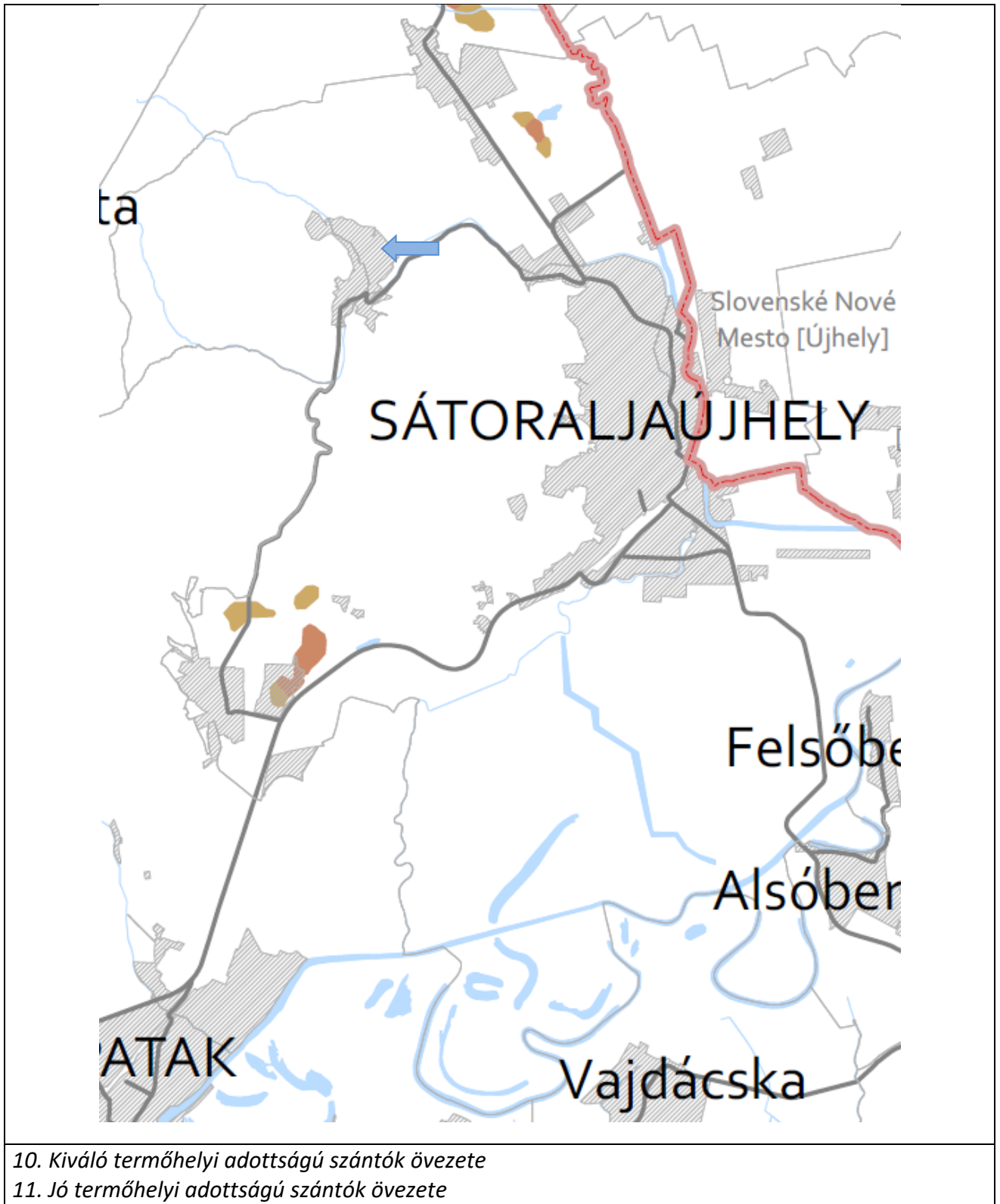
29. Lakótelepi övezet	
követelmény:	4/2020 (V. 29.) 3.§ (15): A lakótelepi – e rendelet 3.18. melléklete szerinti településeket érintő – övezetre vonatkozó előírások: a) Lakótelepi övezetnek az az 1949 után épült lakóterület tekinthető, amelyet funkcionális egységként terveztek és hoztak létre. Az építés 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.

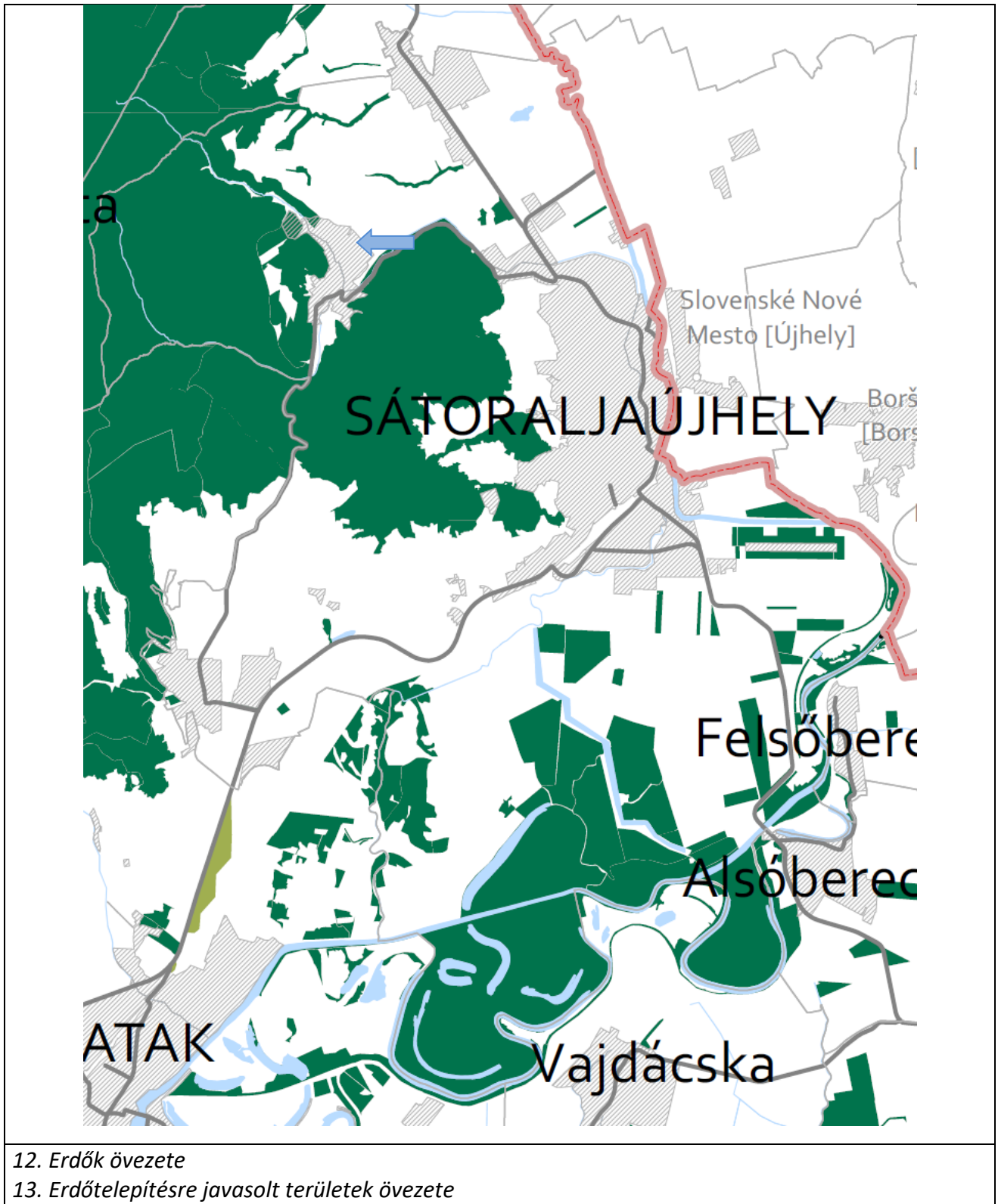
RAJZI MELLÉKLETEK

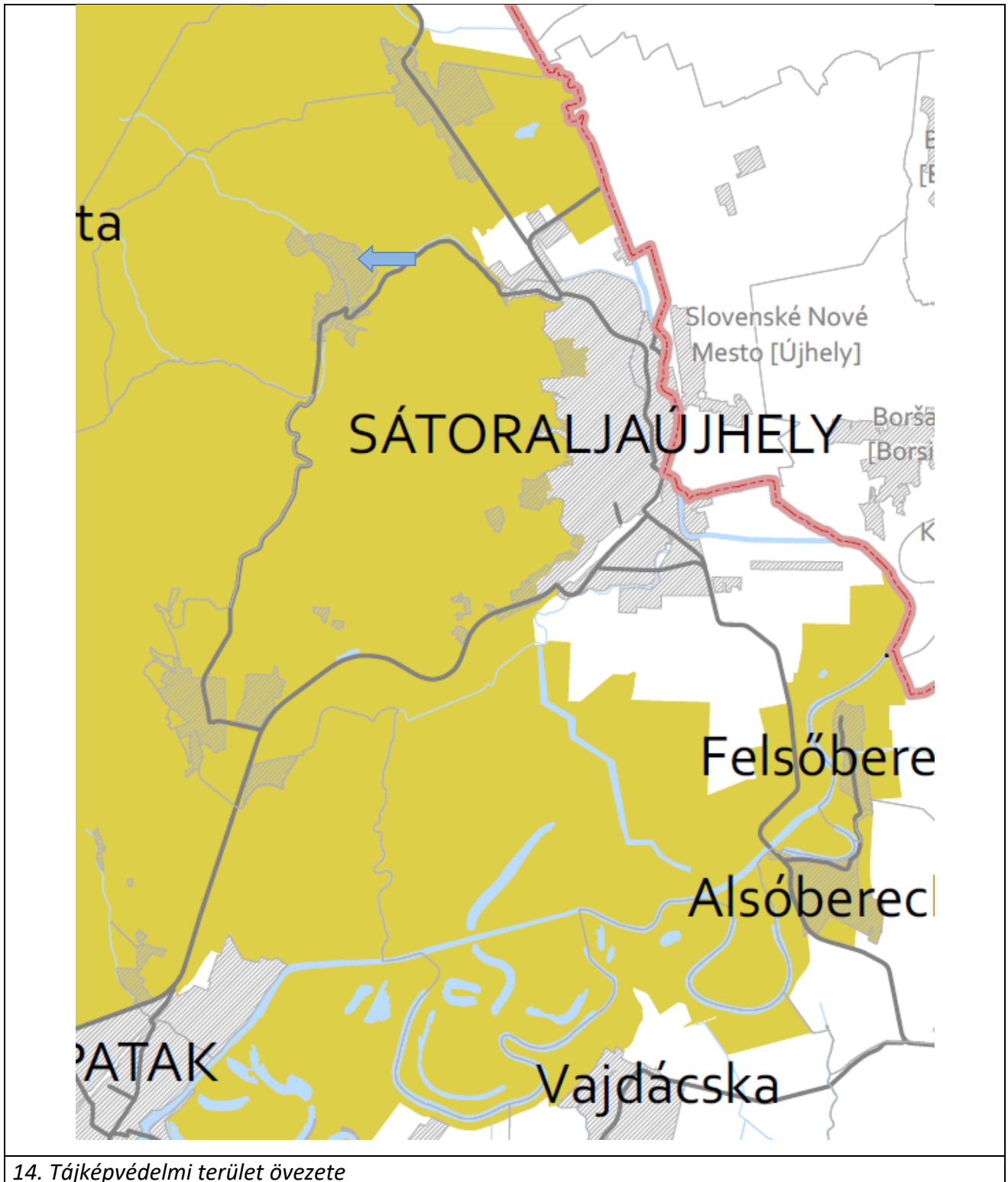


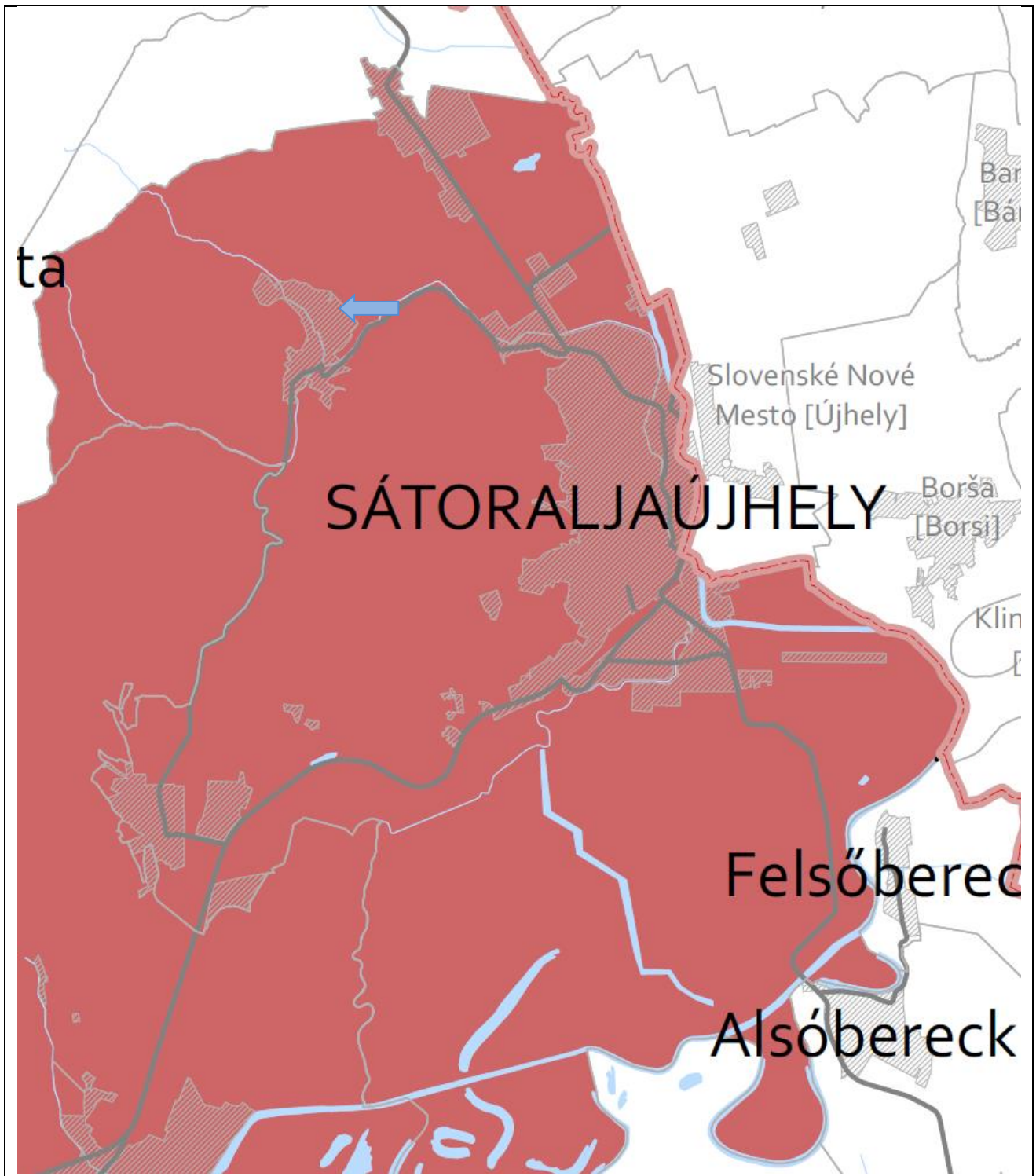
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Vízgazdálkodási térség
4. települési térség
5. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek
6. Sajátos területfelhasználású térség



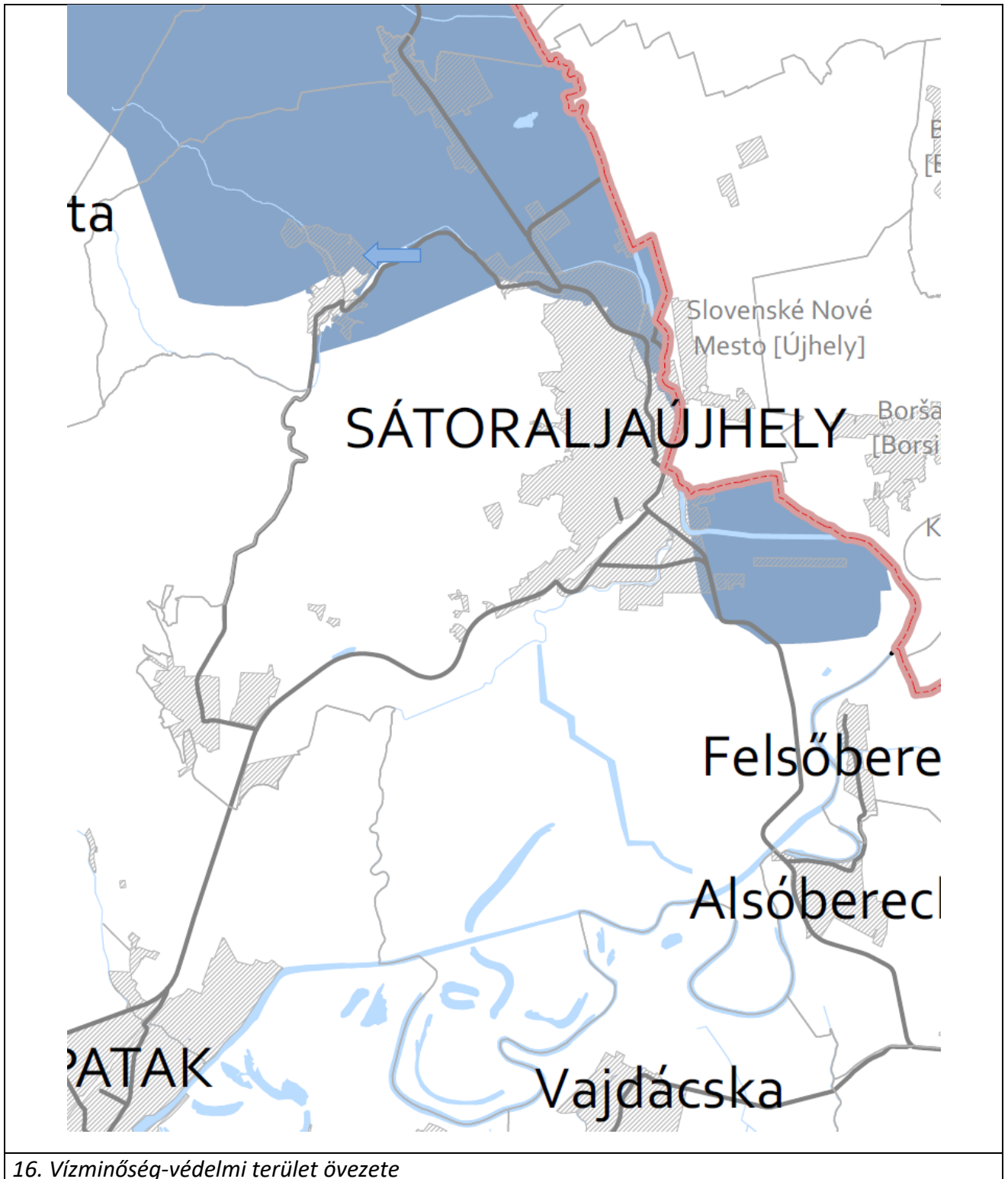


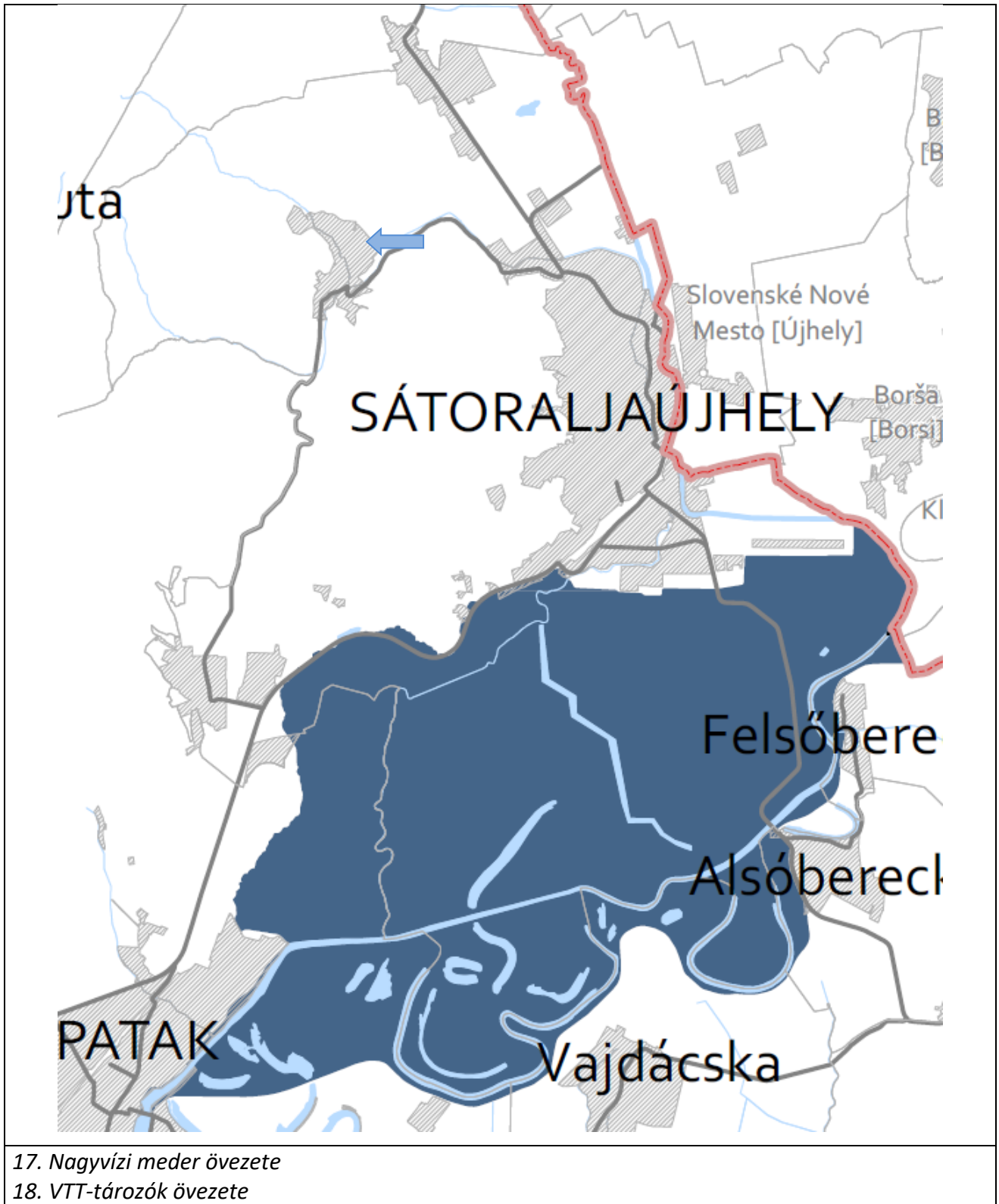


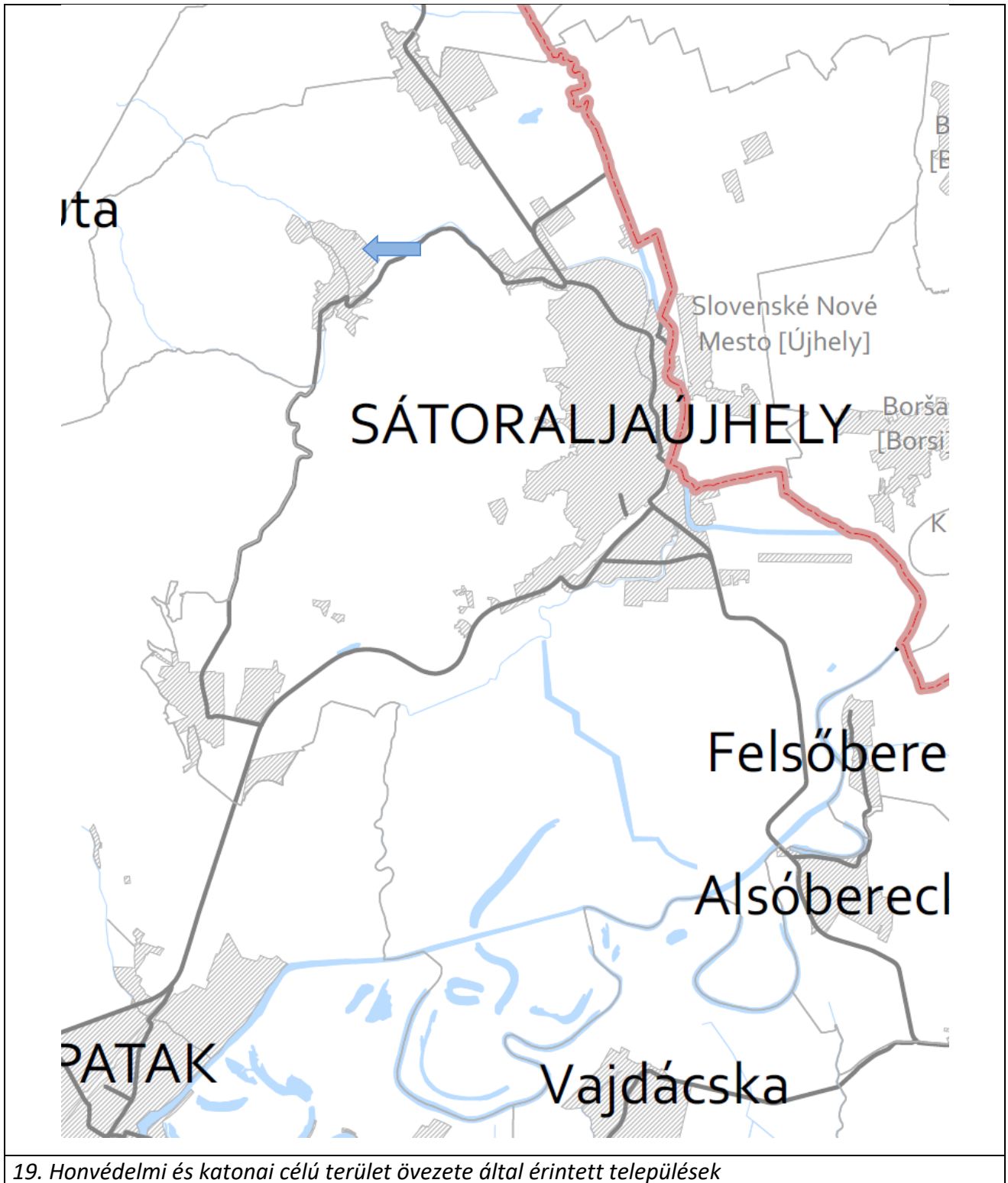


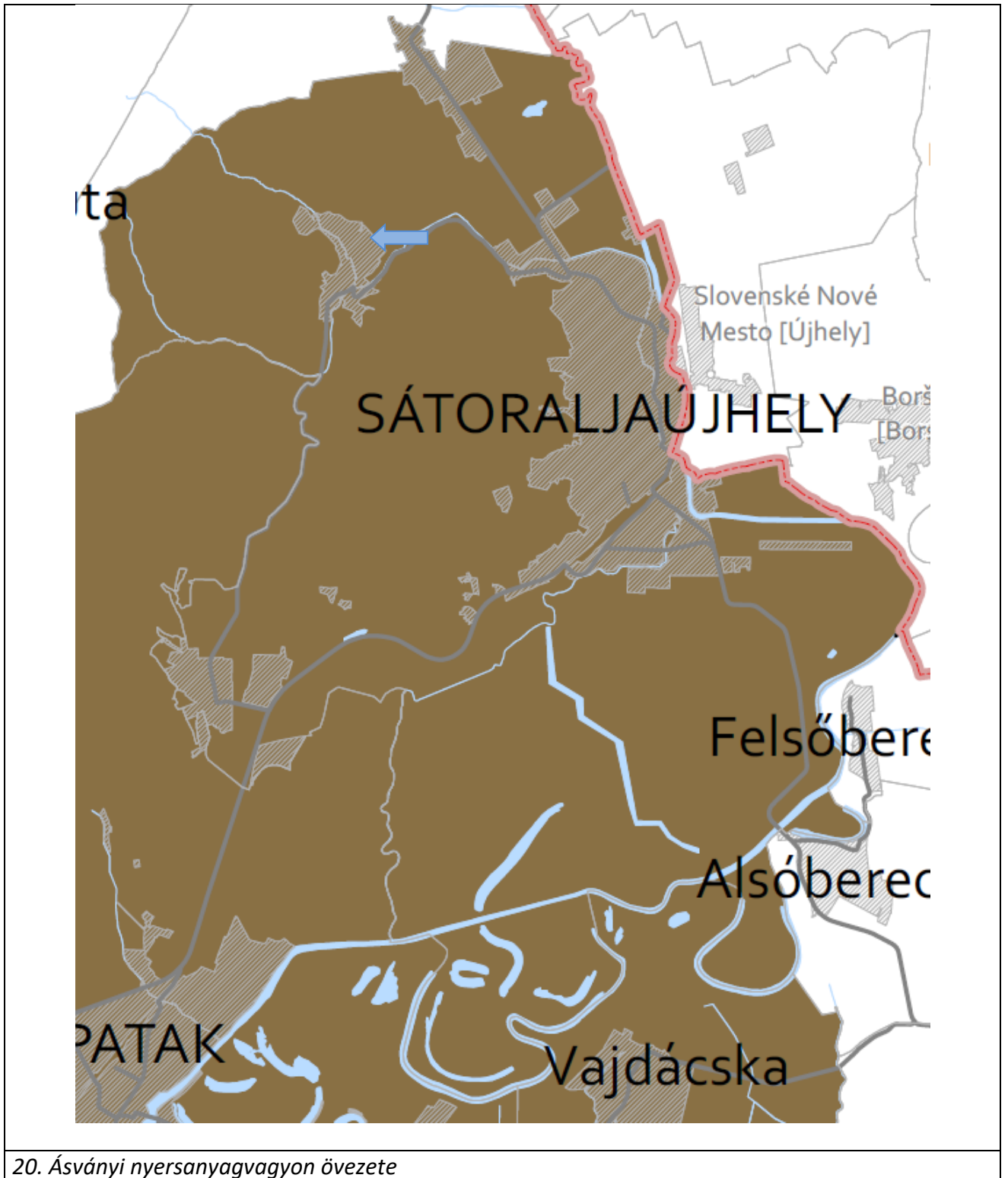


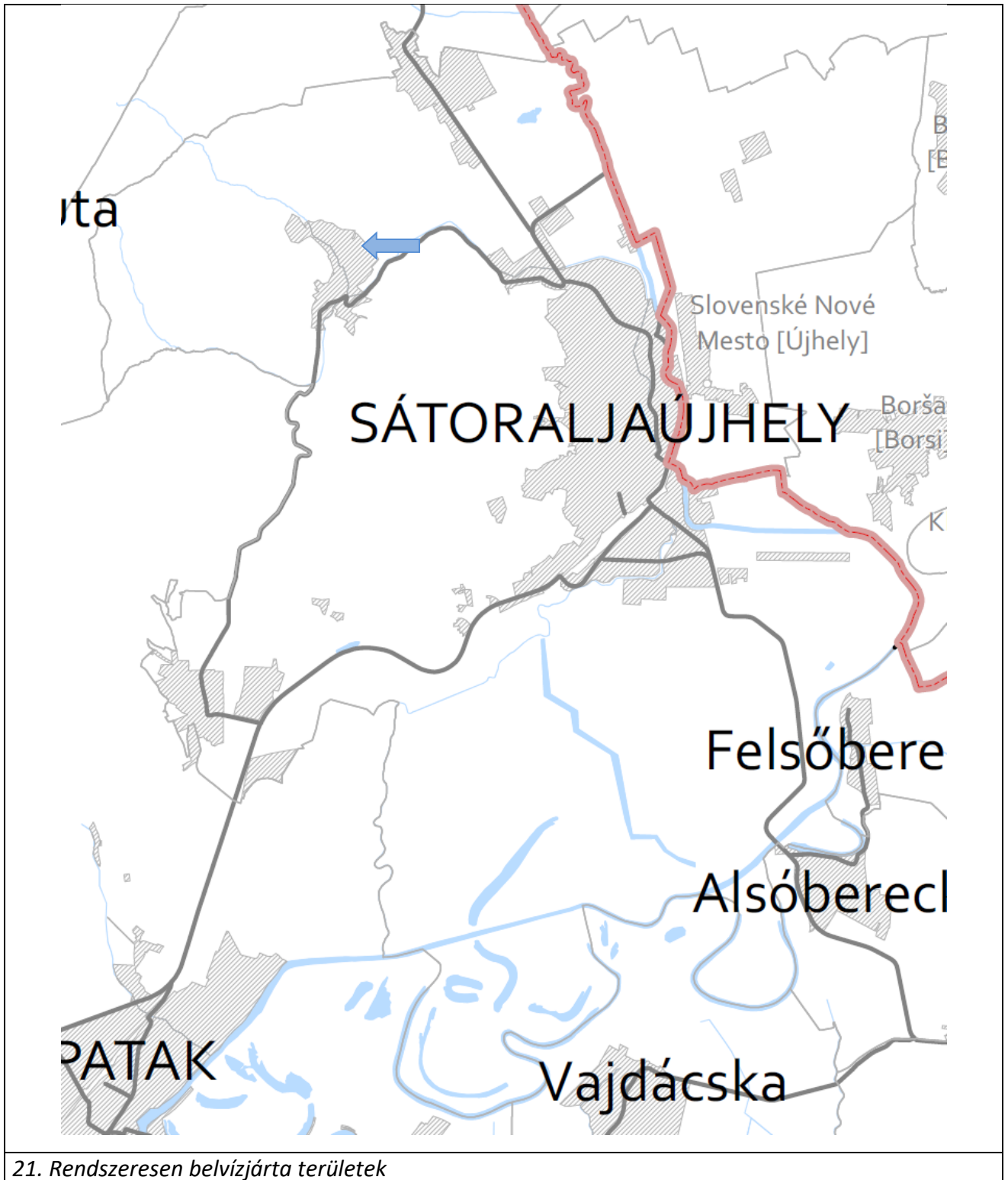
15. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

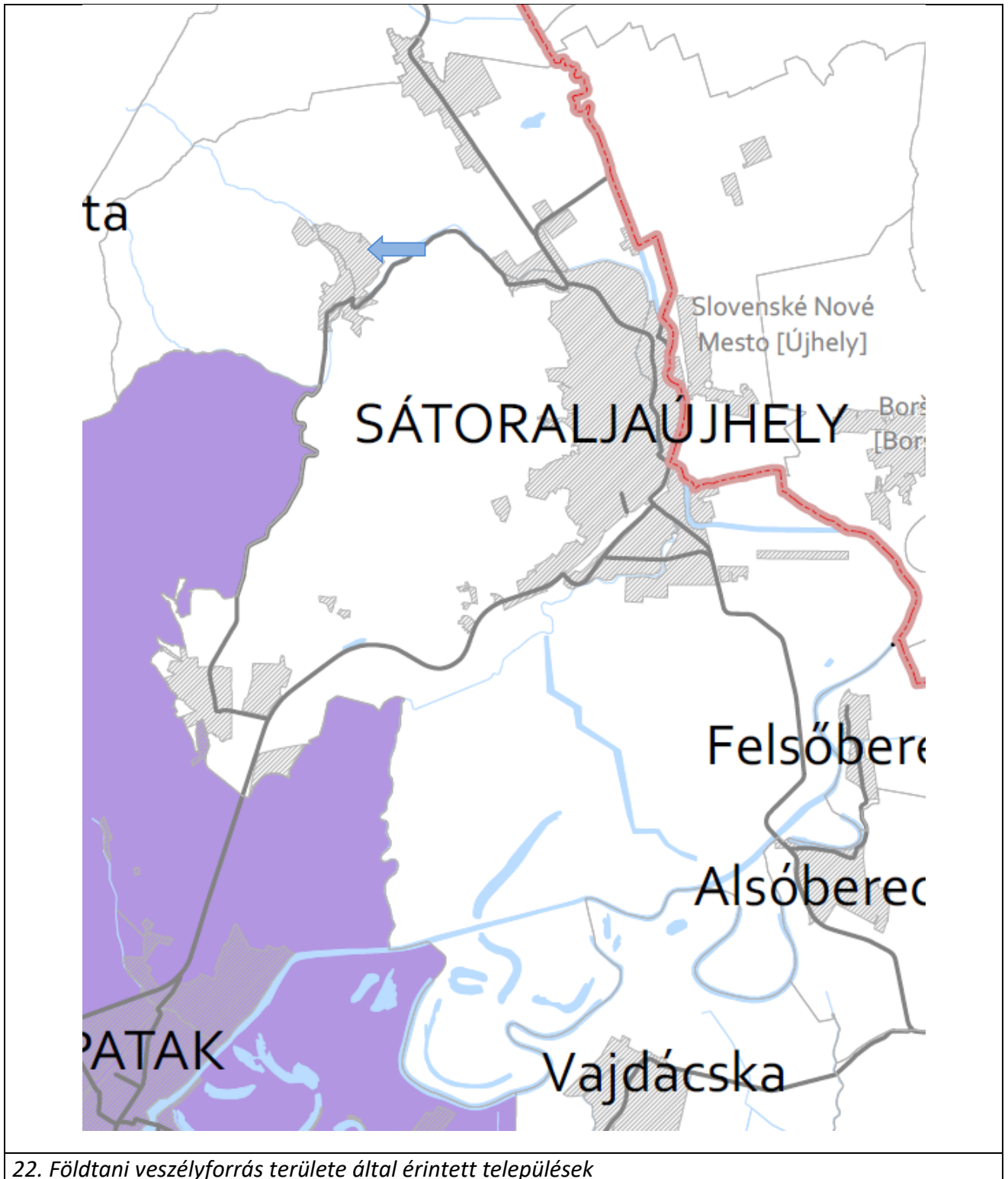


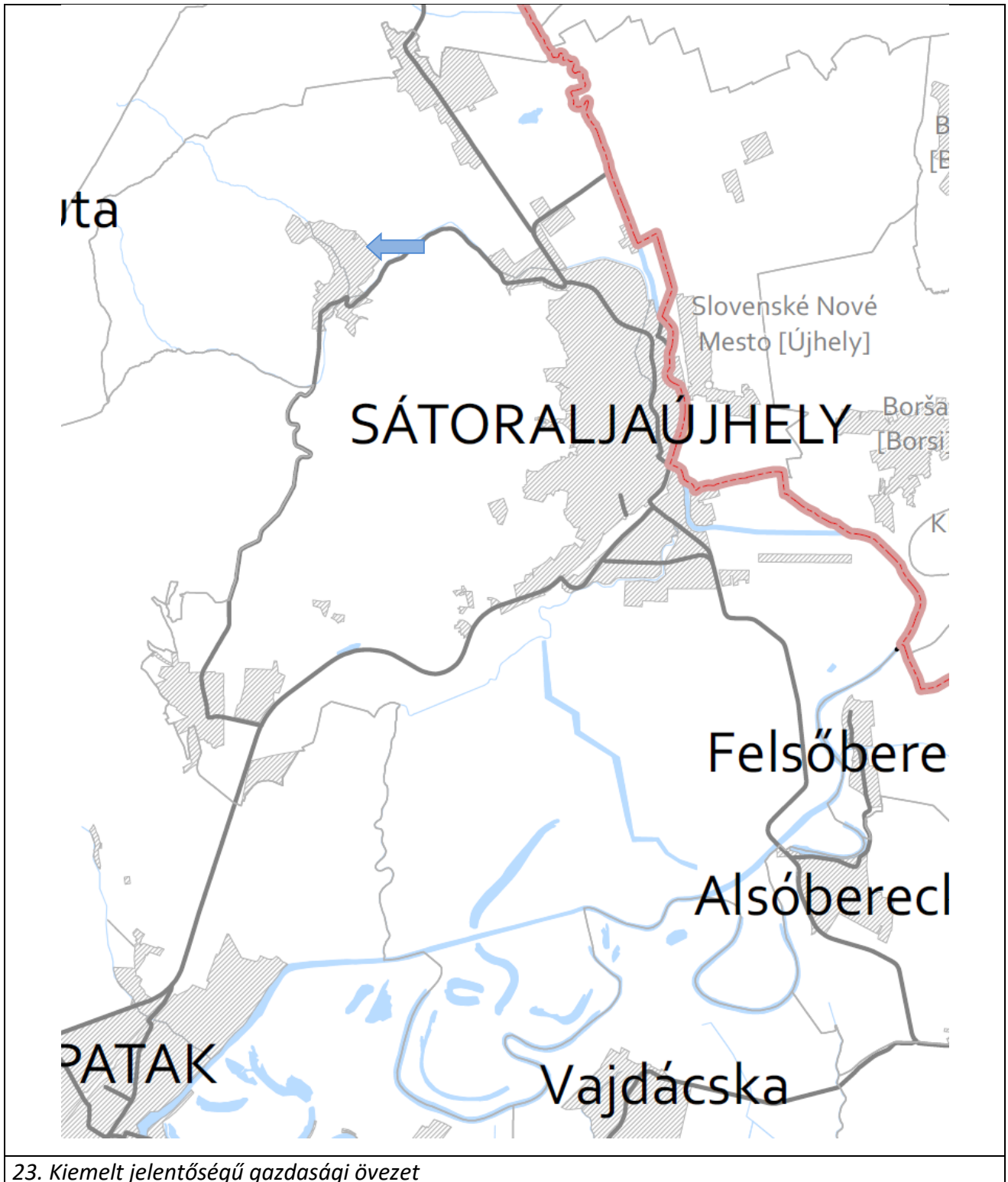


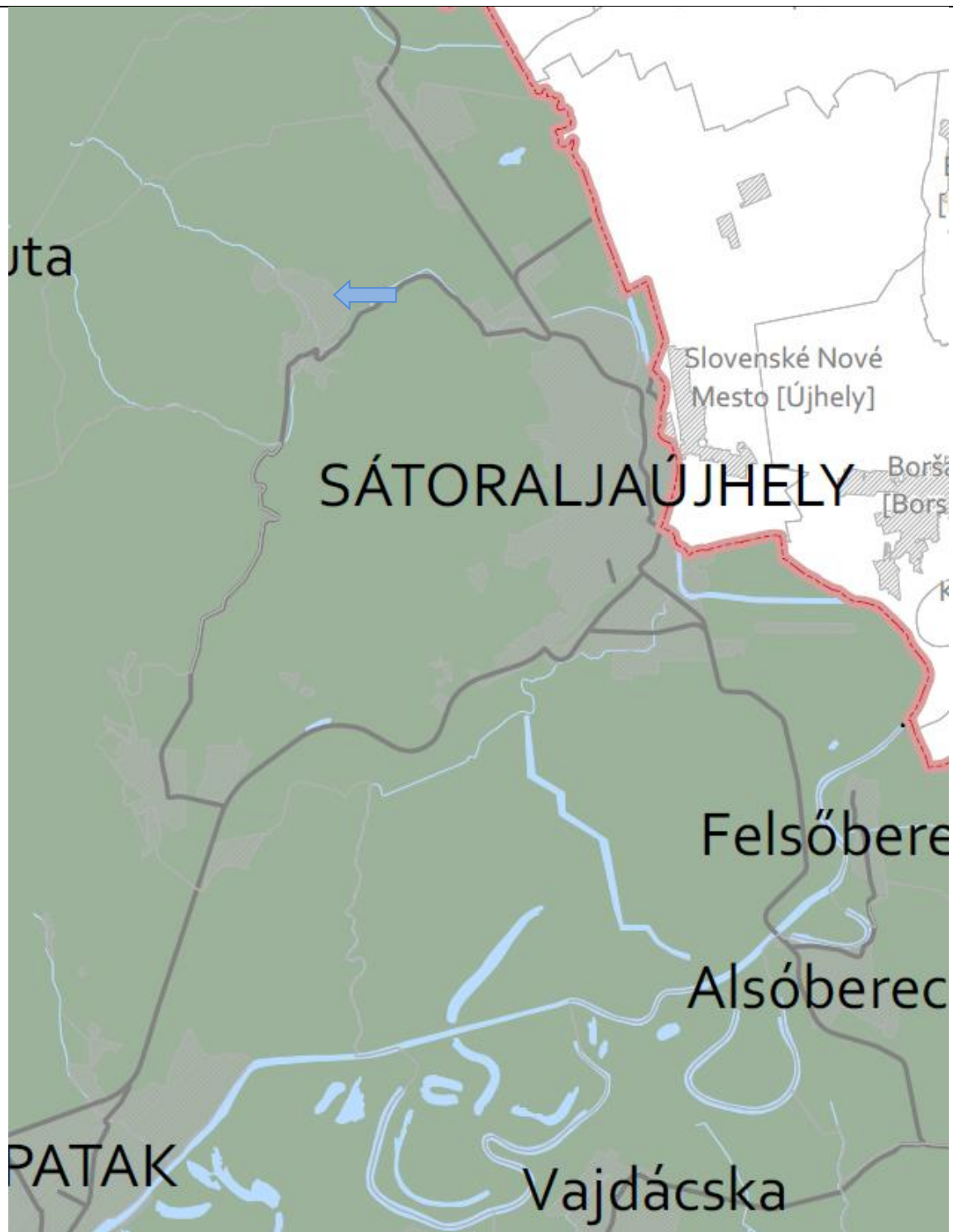




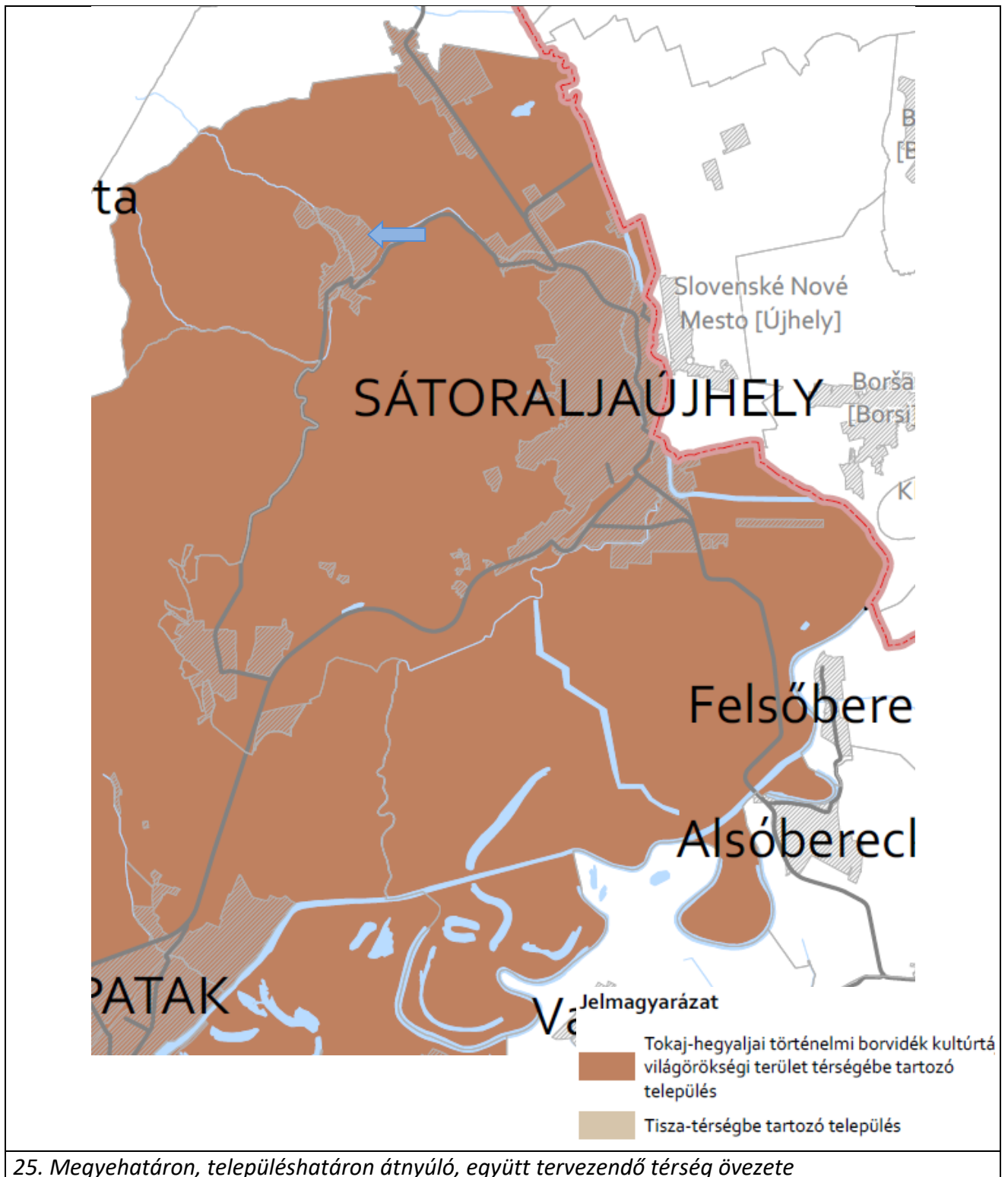


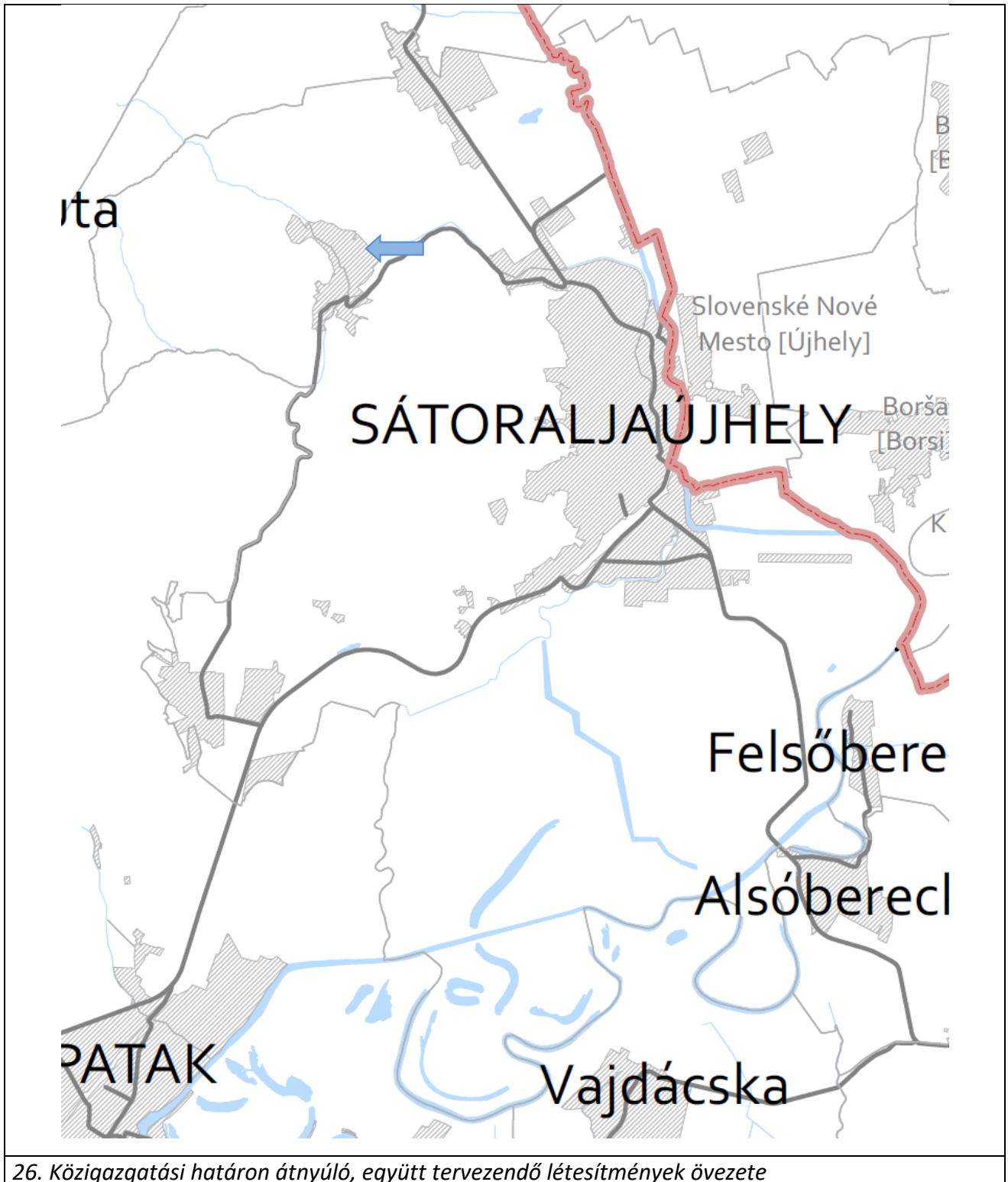


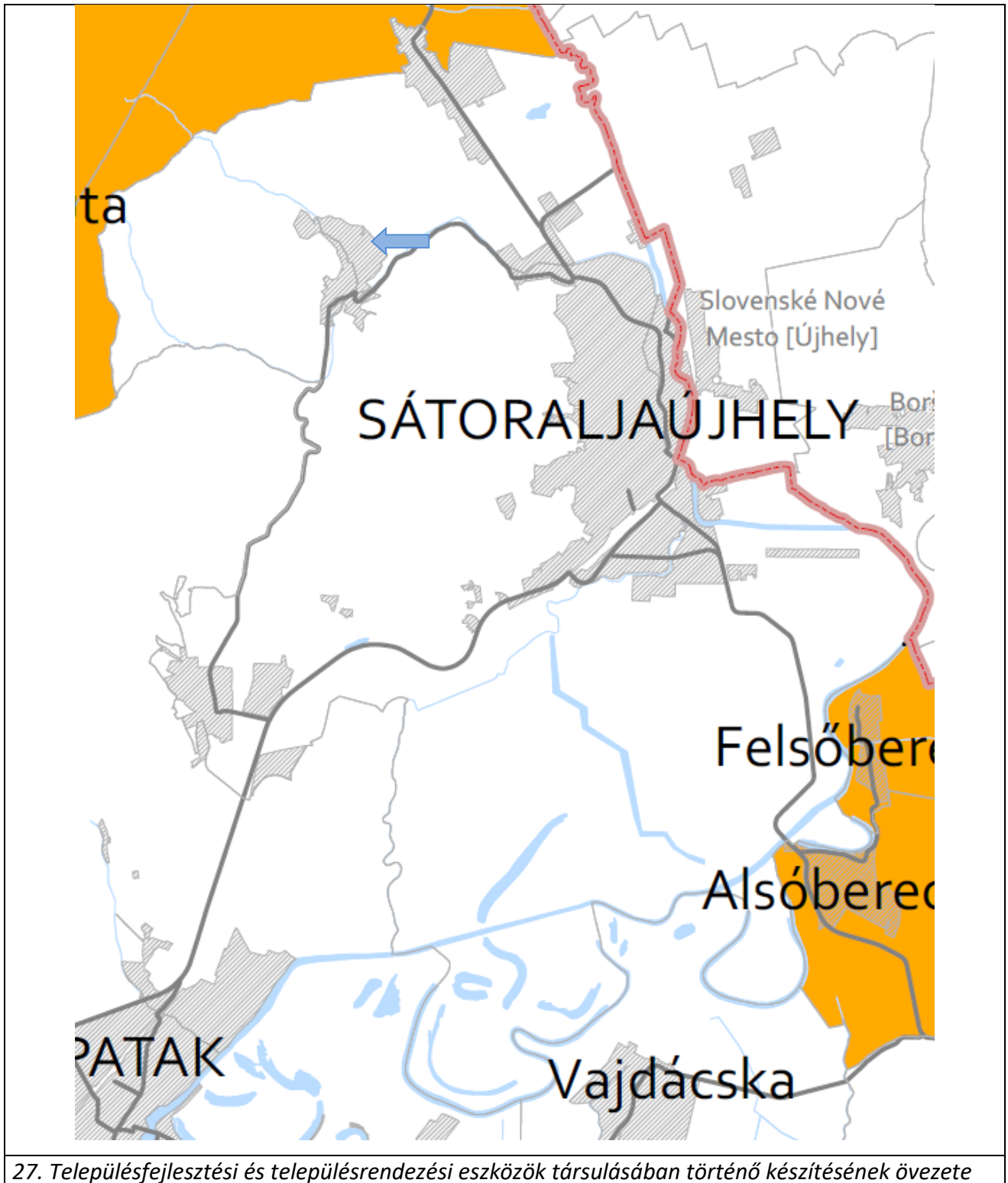


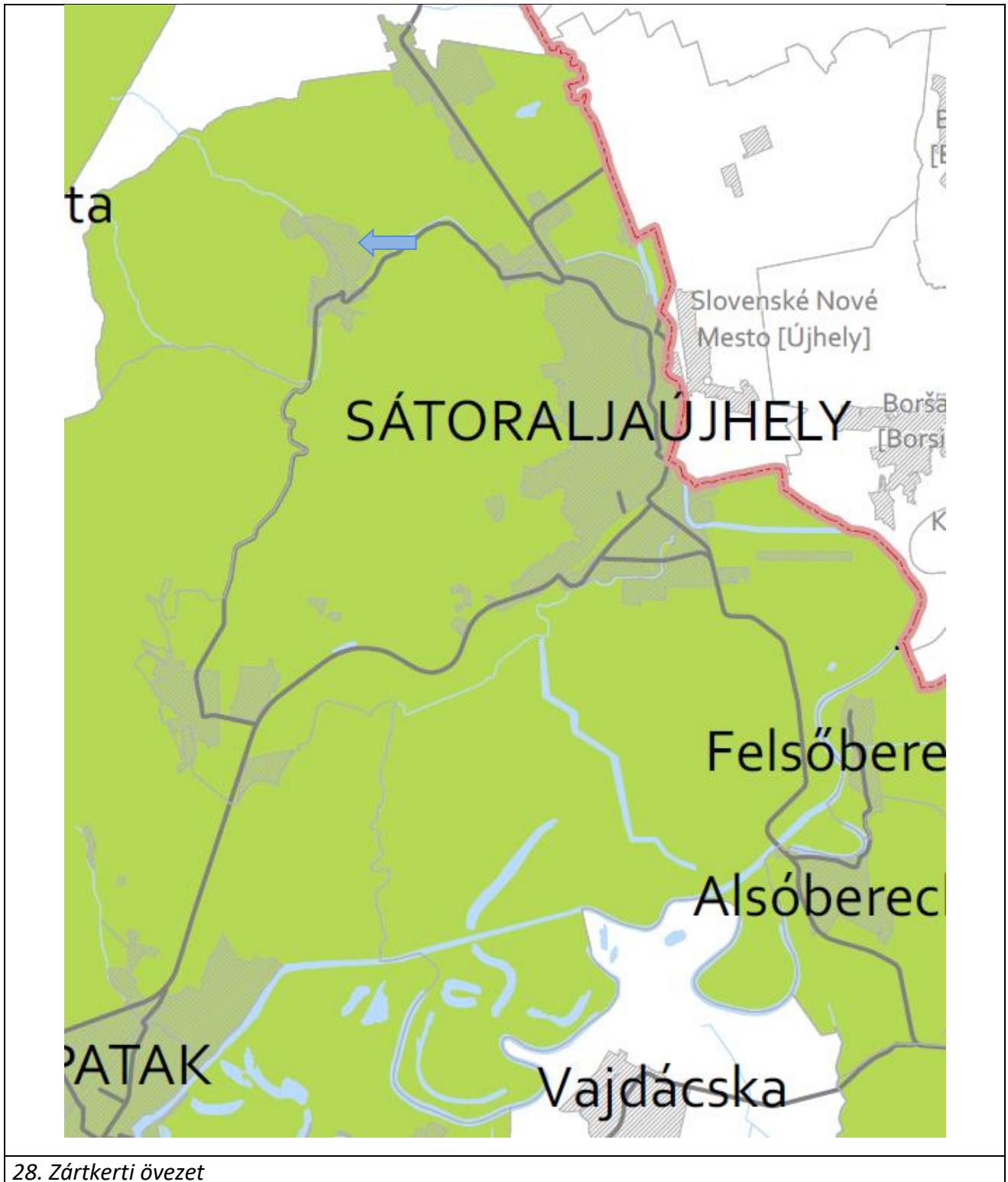


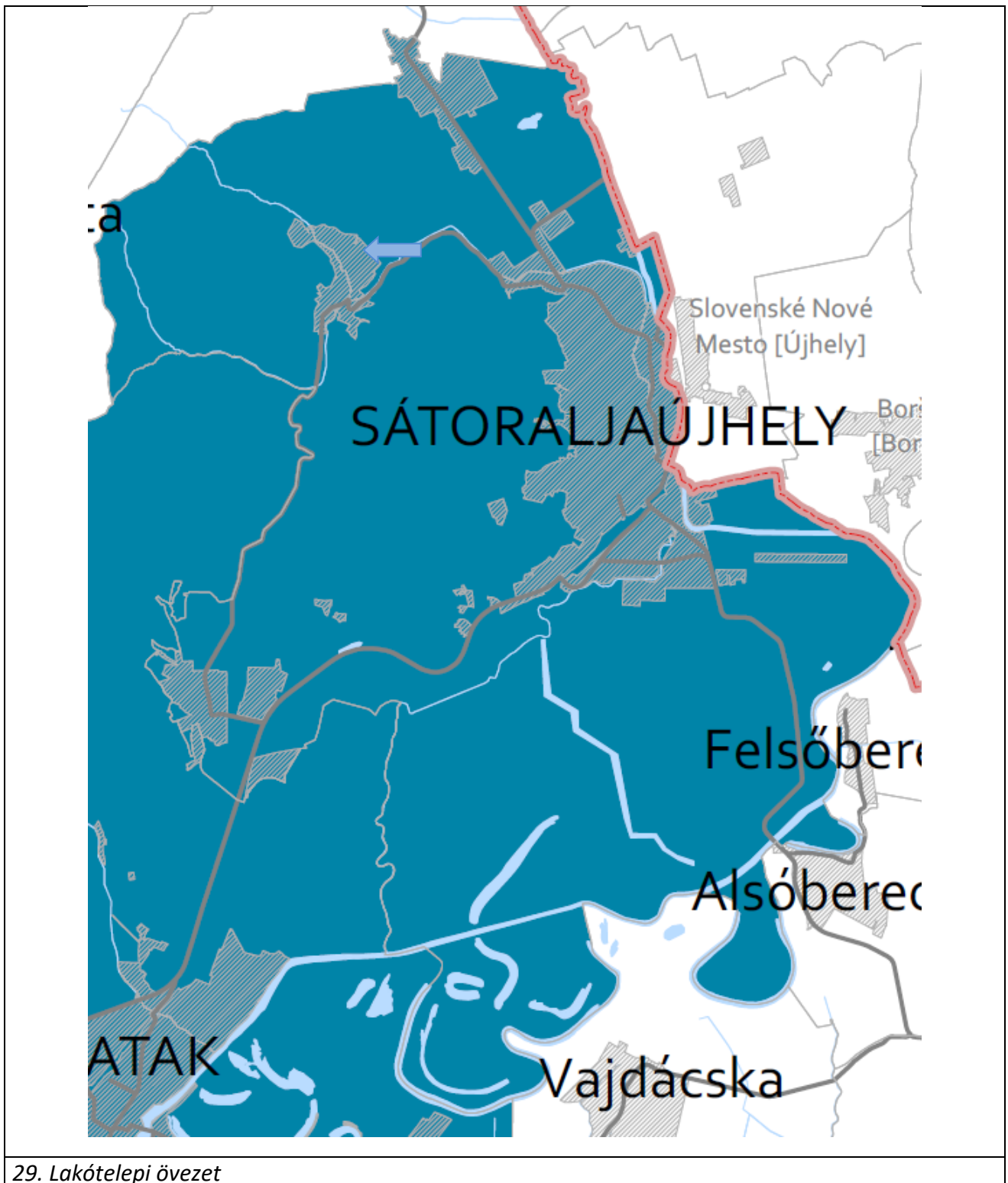
24. Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet











29. Lakótelepi övezet