

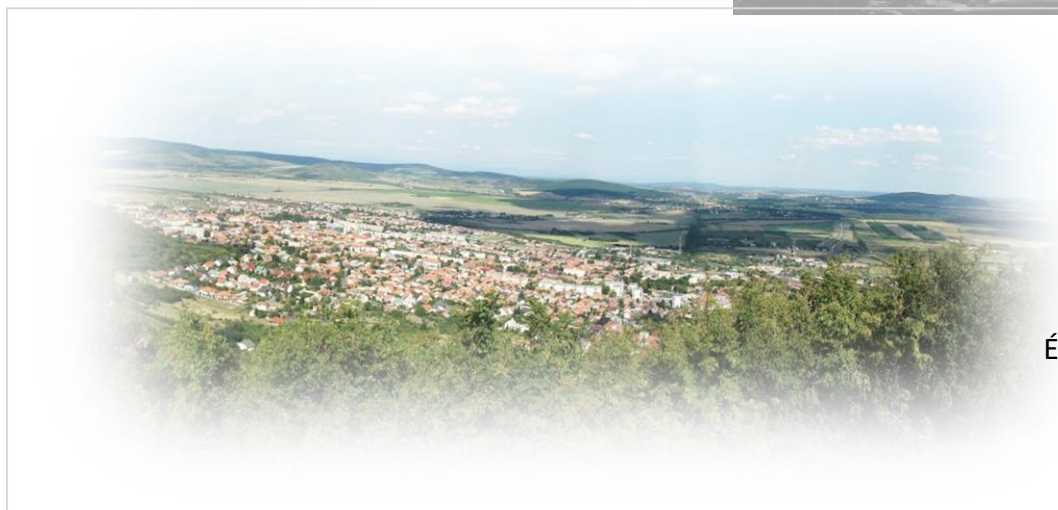


Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének készítéséhez

Településrendezési
eszközök



*Településszerkezeti
terv leírása*



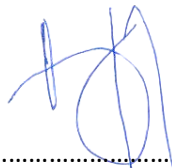
Tervező:

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

2023.

Külzetlap

Település tervező/Építész vezető tervező

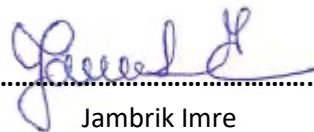


Végh József

TT 15-0124

É/1 15-0124

Település tervező



Jambrik Imre

TT 09-0175

É/1 09-0175

Településtervező munkatárs/projekt koordinátor:



Végh Csongor

Településtervező munkatárs:



Kiss Ildikó

Környezetmérnök



Szalai Sándor

környezetmérnök,

környezetvédelmi-ökológus,

vízellátás-csatornázás

szakmérnök,

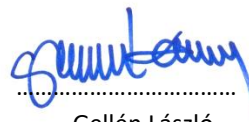
SZKV-hu; SZKV-le;

SZKV-vf; SZKV-zr

mksz: 15/0640.

njsz: 939/2004.

Közmű tervező:



Gellén László

tervező

mksz: 15-0164; nj.sz.:BSZFG

nj.sz.: TV;

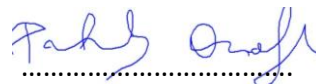
Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

Közlekedés vezető-tervező:



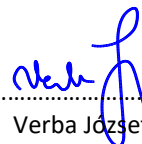
Kulcsár Gusztáv
vezető-tervező
mksz.:15-0300

Tájépítész tervező:



Keresztesné Pataky Orsolya
Okl. tájépítésmérnök

Elektromos tervező:



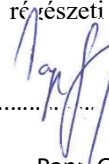
Verba József
Vezető tervező
TE-15-0076
TH-15-0076

Régészeti szakértő:



Dr. Bálint Marianna
régészeti szakértő

Társadalompolitikai szakértő:



Papp György
társadalompolitikai szakértő

Ügyvezető igazgató:



Végh József

Tartalomjegyzék

Külzetlap	2
Tartalomjegyzék	4
1. SZERKEZETI TERVLAP	5
2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	
2.1. A területfelhasználás	6
2.1.1. Bevezetés	6
2.1.2. Területi hatály, településszerkezet	7
2.1.3. Közigazgatási határ, belterületi határ módosítás	8
2.1.4. Beépítésre szánt területek besorolása	8
2.1.5. Beépítésre nem szánt területek besorolása	9
2.2. A tájrendezés és természetvédelem	11
2.3. A zöldfelületi rendszer	12
2.4. Az örökségvédelem	12
2.5. A közlekedés	14
2.6. A közműellátás	15
2.7. A környezetvédelem	17
2.8. A védőterületek és védősávok (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)	18
2.9. A korlátozások	19
2.9.1. Védőterületekhez és védősávokhoz tartozó korlátozások	19
2.9.2. Az OTrT-hez, valamint az MTrT-hez kapcsolódó korlátozások	19
2.9.3. Régészeti területekhez kapcsolódó korlátozások	19
3. VÁLTOZÁSOK	20
Változások tervlapja	21
Változások leírása	
4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE	32
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	34
6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE	69

2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2.1. A terület-felhasználás

2.1.1. Bevezetés

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának Képviselőtestülete 2017-ben határozott úgy, hogy a megváltozott fejlesztési elképzelések, a település közigazgatási szerepköre és jogszabályi változások miatt új településrendezési tervet készített.

A településrendezési terv készítése eljárásrendjében és tartalmában is a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet, „A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” alapján készült.

A településszerkezeti terv feladata, hogy az Integrált Településfejlesztési Stratégiájában rögzített átfogó cél, Sátoraljaújhely népességmegtartó képességének erősítése összhangját biztosítsa. Ennek megfelelően az alábbi stratégiai célok elérését segítse elő:

- A turisztika jövedelemtermelő képességének erősítése
- A helyi gazdaság versenyképességének javítása
- A társadalmi kohézió erősítése
- Színvonalasabb közösségi élet feltételének megteremtése
- A közszolgáltatások színvonalának minőségi fejlesztése

A stratégiai célok az alábbi részcélokat tartalmazzák:

- Hatékony turisztikai desztináció menedzsment és marketing
- Szálláshelyek diverzifikált fejlesztése
- Komplex turisztikai programkínálat biztosítása
- Vállalkozások gazdasági stabilitásának megteremtése
- Befektetést ösztönző eszközök működtetése
- Szakképzett munkaerő foglalkoztatási helyzetének javítása
- Vonzó üzleti infrastruktúra továbbfejlesztése
- K+F tevékenység, innováció ösztönzése
- Szegregáció oldása
- Társadalmi, munkaerő-piaci integráció
- Piaci igényekhez igazodó szakképzés
- Szociális bérlakások számának növelése
- A társadalom önérvényesítő, önszerveződő képességének erősítése
- Rendezett, egységes városkép kialakítása
- Szabadidő hasznos eltöltésének elősegítése
- Lakatlan ingatlanok funkcióval való megtöltése
- Épületek energetikai hatékonyságának javítása
- Településüzemeltetés hatékonyságának javítása
- Közszolgáltatások hozzáféréseinek javítása
- Szociális intézmények kapacitásbővítése

A célok eléréséhez a településszerkezeti terv:

- meghatározza a település távlati terület-felhasználását;
- meghatározza az infrastrukturális-hálózat (közlekedés, közmű) fejlesztését;
- segíti a települési arculat megőrzését és minőségi fejlesztését;
- biztosítja a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmét és fejlesztését.

A város településszerkezetét meghatározó főbb strukturális elemek:

- történetileg kialakult településszerkezeti adottságok,
- természeti, domborzati adottságok,
- turisztikai jelentősége,
- közlekedéshálózat meglévő és tervezett meghatározó elemei,
- ipari park térszerkezetben elfoglalt helye.

2.1.2. Területi hatály, településszerkezet

A tervezési terület Sátoraljaújhely Város teljes közigazgatási területére kiterjed.

A közigazgatási területet:

- északon Alsóregmec, Mikóháza,
- keleten a szlovák határ,
- délen Vajdáccka, Alsóberecki, Felsőberecki,
- nyugaton Sárospatak település határolja.

A település szerkezetét befolyásoló meglévő és tervezett infrastrukturális elemek:

- közutak közül a:
 - 37. sz. másodrendű főút Felsőzsolca-Sátoraljaújhely között;
 - 381. sz. másodrendű főút, összekötő út Sátoraljaújhely-Kisvárdra között;
 - 3718 sz. összekötő út Sátoraljaújhelyhez tartozó, annak központjától különálló városrészeket – köti össze egymással, illetve a 37-es főúttal;
 - 3719 sz összekötő út a Bodrog völgyét a Hernád térségével összekötő út
- vasút:
 - 80-as számú, Hatvan–Miskolc–Szerencs–Sátoraljaújhely-vasútvonal
- kerékpárutak közül:
 - Sárospatak-Sátoraljaújhely közötti kerékpárút
 - Sátoraljaújhely - Széphalom - Mikóháza - Alsóregmec - Felsőregmec - (országhatár) - Alsó Mihályi településeket felfűző kerékpárút
 - a nemzetközi kerékpáros törzshálózatok részekén a BAZ megyei területrendezési tervben szerepel a Sátoraljaújhely-Pálháza-Hidasnémeti, illetve Sátoraljaújhely Pálháza- Hollóháza- Országhatár kerékpárút fejlesztése
 - az országos kerékpáros törzshálózatok részekét valósulhat meg a Sátoraljaújhely – Zemplénagárd közötti szakasz kiépítése

vízfolyás, vízfelület:

- Bodrog-folyó
- Ronyva-patak
- Bózsza-patak
- Fehér-patak



- Májuskút-patak
- Bányácska-patak
- Zsolyomka-patak

2.1.3. Közigazgatási határ, belterületi határ módosítás

Sátoraljaújhely Város közigazgatási határvonalán módosítás, változtatás tervezésre nem került.

A belterületi határ vonalának módosítása, a település belterületéhez közvetlenül kapcsolódó, elsősorban korábban kijelölt lakóterületekből visszalépéshez kapcsolódnak.

2.1.4. Beépítésre szánt területek besorolása

A beépítésre szánt területek jellemzően a belterületen és annak közvetlen vonzáskörzetében összpontosulnak. A település közigazgatási területén a települési térségtől távolabb elhelyezkedő, beépítésre szánt terület jellemzően lakóterület, különleges és üzemi terület.

A belterületet jellemzően lakóterületek és vegyes területek alkotják, falusias, kertvárosias, kisvárosias és nagyvárosias, valamint településközpont és intézményi vegyes terület-felhasználás mellett. Térszerkezetileg a településmagot – Kazinczy, Kossuth utcák, valamint a Táncsics tér és Széchenyi tér - övező területeken összpontosulnak.

A településközpontot közvetlenül a kisvárosias és kertvárosias lakóterületek övezik az Esze - Mártírok – Kazinczy – Erdős – Jókai – Fürdő – Barátság – Móricz – Rákóczi – Vasvári – Árpád – Kisfaludy – Illyés –Bajza – Kossuth utcák által közre zárt terület.

A település belterületi ki és bevezető útszakaszai mentén vegyesen lakóterületek, gazdasági és intézményi területek helyezkednek el.

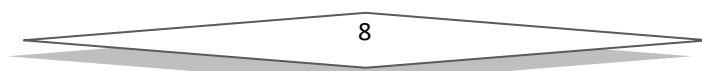
Új lakóterület kialakítását a terv nem irányoz elő, sőt bizonyos esetekben a jelenlegi lakóterületek fel nem használt területeiből vissza is lép a terv a korábbi mezőgazdasági használat javára azzal, hogy még így is maradnak fel nem tárt, kijelölt, de még beépítetlen lakóterületek. Ezért szükségtelen erre a célra új területek igénybevétele.

A gazdasági területek (egyéb ipar gazdasági, kereskedelmi szolgáltató) nagyrészt a belterület periferiájára szorulva helyezkednek el, azonban elszórtan megtalálhatók a belsőbb területeken is. A déli jelentős kiterjedésű gazdasági célú terület további déli irányú bővítését irányozza elő a terv, melyet fejlesztési szándékok indokolnak.

Különleges sport célú terület a lakóterületek között, az idegenforgalmi és turisztikai területek jellemzően külterületen helyezkednek el. Mindezek mellett oktatási és egészségügyi, illetve üzemi területek jelennek meg a különleges területhasználton belül.

Beépítésre szánt területek (külterületen és belterületen egyaránt) terület-felhasználásai az alábbiak szerint:

- Nagyvárosias lakóterület



- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településközpont vegyes terület
- Intézményterület
- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Egyéb ipari gazdasági terület
- Hétféligázás üdülőterület
- különleges sport célú terület
- különleges idegenforgalmi célú terület
- különleges turisztikai célú terület
- különleges mezőgazdasági üzemi terület
- különleges határátkelő célú terület
- különleges világörökségi jelentőségű, borászati célú Ungvári pincék terület
- különleges helyi jelentőségű, borászati célú terület
- különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület
- különleges oktatás céljára szolgáló terület

2.1.5. Beépítésre nem szánt területek besorolása

A beépítésre nem szánt területek jellemzően, nagyobb súllyal a külterületen helyezkednek el. Meghatározóan mezőgazdasági és erdő területek jellemzik, továbbá jelentős hányadban vízgazdálkodási területek is alkotják.

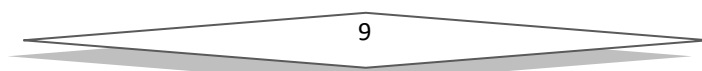
Közkertek, közparkok területei a belterületre koncentrálnak.

Közlekedési területek jellemzően az országos utak, valamint a helyi közutak, önálló kerékpárutak, gyalogutak és ezek csomópontjai. Ez utóbbiak nagyobb számban a városmagban találhatóak.

Az erdő területek kiterjedése a településen viszonylag magas. Elhelyezkedésüket a nagyobb tömbszerű területek jellemzik, melyek gazdasági, védelmi és közjóléti erdő területekből állnak. A belterületről északnyugati és déli irányban helyezkednek el. A város külterületnek 34,18 %-át borítja erdő.

A mezőgazdasági területek belterületről nyugati, északi, déli és keleti irányban található, ezen területek felhasználása vegyes képet mutat. A gyepterületek a település összterületének 17,4 %-át, a szántóterületek a 22 %-át, a szőlő területek a 3,27 %-át, a gyümölcsös területek a 2,54 %-át, a művelés alól kivett területek a 19,6 %-át teszik ki.

Vízgazdálkodási területek kétszintes területfelhasználással kerülnek rögzítésre. Ezek közül az alap szintű övezetek a következők: folyóvizek medre és parti sávja, állóvizek medre és parti sávja, nagyvízi meder, levezető sáv területei, ezen belül nagyvízi meder, elsődleges levezető sáv, nagyvízi meder, másodlagos levezető sáv, nagyvízi meder, átmeneti levezető sáv, nagyvízi meder, áramlási holtter. A nagyvízi meder más célú hasznosítás külön szintű övezeti:



ártéri mezőgazdasági terület, ártéri erdőterület, ártéri természetközeli terület, ártéri kikötő terület.

A különleges területek jellemzően vegyes funkciójú területeket foglal magába. A belterületekhez kapcsolódóan a temetők és kegyeleti parkok területe, továbbá a turizmushoz kapcsolódóan a borospincék területe. A város külterületén megújuló energiaforrás területe, bánya terület és városüzemeltetési terület helyezkedik el.

Beépítésre nem szánt területek (külterületen és belterületen egyaránt) terület-felhasználásai az alábbiak szerint:

- Közúti főúthálózat elemei közlekedési terület
- Közúti főúthálózat határátkelési szakasz közlekedési terület
- Kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület
- Közkert zöldterület
- Közpark zöldterület
- Védelmi célú erdőterület
- Gazdasági célú erdőterület
- Közjóléti (rekreációs) célú erdőterület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Általános mezőgazdasági terület
- Szőlőterületi használatú mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület alap szintű övezetei, ezen belül
 - folyóvizek medre és parti sávja
 - állóvizek medre és parti sávja
 - nagyvizi meder, levezető sáv területei, ezen belül
 - nagyvizi meder, elsődleges levezető sáv
 - nagyvizi meder, másodlagos levezető sáv
 - nagyvizi meder, átmeneti levezető sáv
 - nagyvizi meder, áramlási holttér
- Vízgazdálkodási terület, nagyvizi meder más célú hasznosítás külön szintű övezetei, ezen belül
 - ártéri mezőgazdasági terület
 - ártéri erdőterület
 - ártéri természetközeli terület
 - ártéri vízi turizmus célú terület
- Természet közeli terület
- Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül
 - különleges helyi jelentőségű, borászati célú pince terület
 - különleges idegenforgalmi célú terület
 - különleges nyersanyag kitermelés és feldolgozás – bánya – terület
 - különleges városüzemeltetési terület
 - különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
 - különleges temető terület
 - különleges kegyeleti park terület
 - különleges burkolt köztér

- különleges helyi településrendezési adottságú, kopárság hasznosítású terület

2.2. A tájrendezés és természetvédelem

A településrendezési terv célja, hogy a területfelhasználási kategóriákat a valós és reálisan tervezhető területhasználathoz igazítsa, ezzel elősegítve a tájszerkezet fennmaradását, a jellegzetes táji elemek megőrzését.

A Hegyköz térség domborzatának jellegét tekintve hegyvidéki terület, de a Ronyva és Bózsza patak alsó szakasza a Nagy-Alföld észak-nyugati pereméhez a Bodroghöz természetföldrajzi tájegységhez csatlakozik. Ennél fogva a felszíne rendkívül változatos, a tengerszint feletti magasság 100 és 894 m között változik. A felszín közel a terület felén erős lejtőkkel szabdalt. Jelentős a fennsíki területek aránya, melyeken általában a talaj sekély termőrétegű és alacsony termékenységű. Hegyköz Nyugati, Délnyugati része a Zempléni Tájvédelmi Körzethez tartozik.

A kistérség vízrajza is változatos. A térséget keletről határoló Ronyva patak és az ebbe torkolló Bózsza patak állandó jellegű vízfolyások, mivel azokat a hegyekből számos forrás táplálja. A Bózsza patak a fő befogadója a hegyvidéki területeken eredő patakoknak, csermelyeknek.

A meglévő erdőterületeket meg kell tartani, a tájidegen fafajokat a természetből ki kell szorítani, fel kell váltani. Az újabb erdők telepítésénél csak honos és a tájra jellemző fafajokat kell ültetni az ökoszisztéma védelme érdekében.

A környezet - és természetvédelem ezen magas tájesztétikai és környezeti értékekkel rendelkező térségben igen nagy hangsúlyt kell, hogy képviseljen, ugyanis a természet hosszú időn keresztül megőrzött egyensúlyának elmozdulása visszafordíthatatlan környezeti károkat eredményezhet. A tájegység környezetterhelése összességében alacsony, viszont a térség nagyobb településeinek terjeszkedése és az ide települt vállalkozások tevékenységük végzése során konfliktushelyzetek alakulnak ki, emiatt fontos feladatként jelenik meg a védett tájrészeknél és közvetlen környezetükben lévő települések fejlesztésének összehangolása a táj- és természetvédelem fenntartható fejlesztésével.

Fontos környezeti hatást képviselnek a bányászkodáshoz szükséges beavatkozások eredményei is, ugyanis egyrészt a megszűnt bányászati tevékenységek okozta utóhatások tartoznak, ezek általában tájsebek, rekultiválatlan elhagyott kőbányák, másrészt pedig a jelenleg is folytatott bányaműveléshez kapcsolódó környezeti hatások.

A térségben található helyi védettségű védett természeti értékek a sátoraljaújhelyi Mária fa, Dianna fák, Háromhónvéd fák, a Kazinczy Múzeum parkja, a sátoraljaújhelyi hegy törésvonala valamint a füzérkajátai kovásodott fatörzsek. A Zempléni-hegység és a Long-i erdők teljes egészében a NATURA 2000-es területek közé tartozik.

2.3. A zöldfelületi rendszer

A zöld infrastruktúra olyan rendszer, amely sokoldalú támogatást nyújt a települések számára: mérsékli az egyre gyakoribbá váló szélsőséges időjárási jelenségek hatását, ezáltal hozzájárul a klímavédelemhez és a hatékony, kiszámítható erőforrás-gazdálkodáshoz. Aktív teret biztosít a társadalmi részvételre, rekreációs, kapcsolódási lehetőségekre, hozzájárul a település lakóinak fizikai és mentális egészségének javulásához.

A települési zöldfelületek ahhoz, hogy elláthassák összetett funkciójukat, mind mennyiségi, mind minőségi szempontból, az alábbiakat kell szem előtt tartani:

- gondoskodni kell az értékes növényzet, fák, fasorok helyi védelem alá helyezéséről és ezt követően azok szakszerű fenntartásáról.
- Kiemelt cél az egyes elhanyagolt zöldfelületek rehabilitálása, minőségi megújítása, új települési zöldfelületek kialakítása, zöldfelületi hálózatok létrehozása. A zöldfelületi rendszer fejlesztése a település környezeti állapotának javítását, a vonzó települési környezet megteremtését, a zöldfelületek értékőrző hasznosítását, a városi közterületek környezet, klímatudatos és családbarát megújítását célozza.
- A fasor nélküli lakóutcák fásítása amennyiben a meglévő közterületi szélesség lehetővé teszi, mindenképpen javasolt. A foghíjas utcafásítások kiegészítése, pótlása (természetesen őshonos és tájba illő fajokkal) szintén kívánatos. Az utcafásítások esetében ügyelni kell a légvezetékek alá ültetendő növények megfelelő kiválasztására.
- Egységes, rendezett utcakép elérésére törekedjünk.
- Az utcafásításoknál csak a honos, tájra jellemző fajok, esetleg azok változatai engedhetők meg.

2.4. Az örökségvédelem

Kulturális örökségvédelmi szempontból védelmi és korlátozó elemek

Az UNESCO Világörökségi Bizottsága 2002-ben vette fel a világörökségi listára a Tokaj történelmi borvidéket, mint kultúrtájat. Tokaj történelmi borvidék területét az 1997. évi bortörvényben határolják le, amely a világörökségi helyszín magterületével megegyezik. A magterülethez tartozik Sátoraljaújhely, Ungvári pince, mint világörökségi objektum.

Sátoraljaújhely a Ronyva folyó völgyében jött létre, igen kedvező természeti feltételek mellett. A város nem tartozik a régészeti szempontból jól kutatott települések közé. A település határában szisztematikus régészeti topográfiai kutatások még nem történtek, így nem került feltérképezésre a település teljes határa.

Gazdag történelmi múltjának megfelelően Sátoraljaújhelyen mintegy 40 országos műemléki védelem alatt álló épület található, amelyek között az egyházi és középületek mellett számos lakóház is feltűnik.

Sátoraljaújhely területén a kulturális örökség védelméről szóló 2001. LXIV. törvény alapján kijelölt nemzeti emlékhely nem található. 2016-ban Sátoraljaújhely-Széphalmon található Kazinczy emléksarnokot azonban történelmi emlékhellyé nyilvánították.

A helyi egyedi védelem alá helyezett épületekről, növényzetről, szobrokról és emlékművekről Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2019. (X. 31.) önkormányzati rendelete 3. melléklete rendelkezik.

A kulturális örökség védelmére irányuló tervmódosítási feladatok

Sátoraljaújhely az évezredes történelmű, gazdag szellemi hagyománnyal bíró történelmi Zemplén vármegye egykori központja. Sátoraljaújhely történelmi útjának, gazdasági, társadalmi szerepének, pezsgő kulturális életének köszönhetően gazdag és értékes építészeti örökséggel rendelkezik, ahol az épületekben, műemlékekben az évszázadok történelme őrződött meg és hagyományozódott az utókorra.

A városközpont a felvidéki kisvárosok hangulatát őrizte meg. A főtér arculatát a jelképpé vált Kossuth-szobor, a barokk stílusú városháza, és a tér fölé magasodó késő barokk stílusú római katolikus templom épülete határozza meg.

Sátoraljaújhely településszerkezetében számos archaikus elemet őriz. A történeti településmag központjában a római katolikus templomot találjuk, amely eredetileg a város főutcájának orsószerűen kiszélesedő teresedésén állt, amelynek sajnos a nyoma ma már alig vehető észre a településszerkezetben.

A középkori település maradványait a belterületen modern építési törmelék borítja, amelynek vastagságát régészeti kutatás hiányában nem ismerjük, azonban azt valószínűsíthetjük, hogy egy-egy építkezés pincszintjén már lehet számítani késő középkori-kora újkori településmaradványok előkerülésére. A fentieknek megfelelően a történeti településmagban, a mélyebb alapozási síkkal rendelkező építkezések esetén különös gondot kell eljárni. Az építkezések földmunkáihoz pedig javasolt a régészeti felügyelet megrendelése. Sátoraljaújhely határában további régészeti érdekű területeket találunk az egykori élővíz folyások magaspartjain.

A településen komoly örökségvédelmi kockázatot jelenthetnek a zöld mezős beruházások. Ahogyan fentebb említettük, Sátoraljaújhely nem tartozik a régészeti szempontból jól kutatott települések közé, így újabb régészeti lelőhelyre gyakorlatilag a település határában bárhol rá lehet bukkanni különböző földmunkák során. A nagy területű zöldmezős beruházásoknál mindenképpen számolni kell régészeti lelőhelyek előkerülésével, így különösen fontosnak tartjuk, hogy a zöldmezős beruházások előkészítésénél nagy hangsúlyt kapjon a régészeti örökség felmérése. Javasoljuk, hogy az ilyen típusú beruházások esetén a tervezés legkorábbi fázisában készüljön el a próbafeltárást is magába foglaló előzetes régészeti dokumentáció, ugyanis csak ennek a dokumentációnak a segítségével lehet csökkenteni a régészeti örökség által jelentett kockázatot. Javasoljuk, hogy a vállalkozások telephelyeinek kiválasztása során a régészeti örökségvédelmi szempontokat is vegyék figyelembe. A régészeti örökségvédelmi kockázat tovább csökkenthető már korábban kialakított telephelyek korszerűsítésével, azaz a barna mezős beruházások ösztönzésével.

A számottevő középkori előzményekkel rendelkező város belterületén az országosan védett egyedi műemlékek mellett számos épületet helyeztek helyi védelem alá. A helyi védett épületek között középkori épületeket, egyházi épületeket, lakóépületeket és gazdasági építményeket is találunk.

A település önkormányzata a Településképi Arculati Kézikönyv és a településképi védelméről szóló rendelet mellett további rendeletekkel törekszik a város építészeti kulturális örökségének megőrzésére.

2.5. A közlekedés

A Sátoraljaújhelyi kistérség települései részben a vasút, részben a 37. számú főút révén szervesen bekapcsolódnak az ország vérkeringésébe és jelentős tranzitforgalmat lebonyolítanak a Délkelet Szlovákiai területek irányába. Jelenleg személy- és tehergépjárművel Sátoraljaújhelyi Kistérséget a 37. sz. főúton lehet a leggyorsabban megközelíteni.

A 37. sz. főút a Sátoraljaújhely, Sárospatak és Szerencs irányából a megyeszékhely Miskolc irányába ad kapcsolatot, valamint biztosítja Tokaj és a Bodrogköz Miskolc irányú közvetett elérhetőségét is. A főúton keresztül érhető el a határátkelő Szlovákia felé.

A 381. sz. út köti össze Sátoraljaújhelyet Pácint, Cigándot, Kisvárdával. Bár jelentős forgalmat bonyolít, az út csak szakaszosan megfelelő állapotú, sok helyen igen elhanyagolt. Továbbá a 3719. sz. út köti össze Sátoraljaújhelyet Hollóházával, és Kékeddel.

A város belső úthálózatának keresztmetszeti, szerkezeti kialakítása a jelenlegi terheltség mellett zömében megfelelő. Az átmenő forgalommal terhelt utak szélessége, az áteresztő képességet a nagyszámú lámpás kereszteződés lassítja. A városközpontban indokolt a főutcat, a belső városmagot nyugati irányból kikerülő, belső gyűjtőutat kialakítani, mely tehermentesítő szereppel rendelkezik.

A kerékpáros közlekedés szerepe az alternatív közlekedési módok közül egyre jelentősebb, legyen szó akár a turisztikai célú, akár a napi hivatásforgalomról. A kerékpáros forgalom növekedését követve napjainkban már alapvetően elvárható biztonságos, közúttól elválasztott kerékpárút-szakaszok építése, valamint fokozatosan ezek nyomvonal-hálózattá szervezése.

A cél a kerékpáros közlekedés, a kerékpáros turizmus folyamatos ösztönzése, melynek elérése érdekében 2007-ben került átadásra a Sárospatak-Sátoraljaújhely közötti kerékpárút teljes hosszában. 2008-ban pedig határon túli összefogás eredményeképpen, Mikóháza és Alsómihályi (Michal'any) Község Önkormányzata együtt valósította meg a Zempléni-hegység peremén Sátoraljaújhely - Széphalom - Mikóháza - Alsóregmec - Felsőregmec - (országhatár) - Alsómihályi (Michal'any) településeket felfűző kerékpárutat. A hiányzó belterületi szakasz a nemzetközi kerékpáros törzshálózatok részekén a BAZ megyei területrendezési tervben szerepel a Sátoraljaújhely – Pálháza - Hidasnémeti, illetve Sátoraljaújhely Pálháza- Hollóháza- Országhatár kerékpárút fejlesztésével közösen, valamint az országos kerékpáros törzshálózatok részekét valósulhat meg a Sátoraljaújhely – Zemplénagárd közötti szakasz kiépítése.

A település helyi gyalogos forgalma részben a kiépített járdákon, részben az utakon bonyolódik. Az utak jelentős része mellett található járda.

A lakott területek utcáinak nagy része rendelkezik szilárd burkolattal és legalább egyoldali járdával.

A lakó és intézményi parkolók részben megvannak, részben az új építések kapcsán az OTÉK szerinti kiépítésük kötelezettséget jelent.

2.6. A közműellátás

Sátoraljaújhely városában a Városellátó Szervezet gazdasági szervezettel rendelkező költségvetési szervezetként működik, amely ellátja a településüzemeltetési feladatokat. A Városellátó Szervezet rendkívül szerteágazó feladatköröket lát el, tevékenysége Sátoraljaújhely város működtetésének szinte valamennyi alapvető fontosságú területére kiterjed.

Vízellátás

Az ivóvízellátó hálózat a város egész területén ki van építve. Sátoraljaújhely ivóvízbázisát a Ronyva pleisztocén homokos kavics hordalékkúpja jelenti. Ennek köszönhetően a sátoraljaújhelyi ivóvíz jó minőségű, bakteriológiai és kémiai szempontból is tiszta, az előírt ivóvízszabályzatnak minden mért paramétere megfelel. Ezen ivóvízbázisnak regionális tekintetben is nagy szerepe van, ugyanis a Zempléni Vízmű Kft. szolgáltatásában Sátoraljaújhely mellett 34 térségbeli település kapja innen ivóvizét.

A vízellátást kettő vízműtelep biztosítja, üzemeltető Zempléni Vízmű Kft. Sátoraljaújhely I. telep a Ronyva-patak mellett, a II. telep a várostól DK-re az úgynevezett Száraz-rét dűlőben található.

Szennyvízelvezetés

A város szennyvíztisztító teleppel és kiépített szennyvízcsatorna-hálózattal rendelkezik. A szennyvíztisztító telep kapacitása: 3300 m³/d-ról- 5000 m³/d-ra nőtt. A tisztított szennyvíz befogadója Ronyva-patak.

Szennyvízelvezetés vonatkozásában törekedni kell minden ingatlan, kereskedelmi és szolgáltató egység csatornahálózatba való bekötésére. Az egyedi szennyvízgyűjtőket, szikkasztókat a szennyvízgyűjtő hálózat kiépítésével párhuzamosan fel kell számolni. A település azon részein, ahol a szennyvíz elvezetése még nem megoldott, elválasztó rendszerű szennyvízcsatorna hálózat építendő ki. Ipari szennyvíz keletkezésével járó tevékenység esetén kötelezővé kell tenni a szükséges előtisztító műtárgy beépítését és üzemeltetését.

A város szennyvíz csatornázottsága (98 %-os) megfelelő mértékű, de a lakosság egy része szociális vagy egyéb ok miatt nem csatlakozott a hálózatra. A csatornázatlan területekről elszállított szennyvizek nem minden esetben kerülnek a Szennyvíz-telepre (kijelölt szennyvízleeresztő hely).

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Sátoraljaújhely belterületén a Ronyva-árapasztó meder és a Ronyva-főmeder állami tulajdonban és ÉVIZIG kezelésben van.

A Ronyva-árapasztó meder és a Ronyva-főmeder rendezett szakasza (új határátkelőig) alkalmas az előírt mértékadó vízhozamok biztonságos levezetésére, azonban a Ronyva egyéb szakaszait érintő új beépítéseknel, illetve a kapcsolt települések patakokhoz közeli új beépítéseivel az elöntés elleni biztonságot egyedileg vizsgálni kell.

Széphalom belterületét nem érinti, de a közigazgatási területén halad keresztül a Bózsvapatak, melynek érintett szakasza szintén állami tulajdonban és ÉVIZIG kezelésben van. Sátoraljaújhely ÉNy-i külterületi részén, a Rudabányácska belterületén halad keresztül a Fehérpatak. A Fehér-patak legalsó 1,5 km-es szakasza állami tulajdonban és korábban ÉVIZIG kezelésben volt, de 2000 évben a patak kezelői jogát a BAZ megyei FVM Hivatalnak átadták.

Sátoraljaújhely és az érintett települések szélterületei a 2.03 számú ártéri öblözetbe esnek, illetve magasparti területen helyezkednek el. Sátoraljaújhely ártéri öblözetbe eső része részlegesen mentesített árterületnek minősül, tekintve, hogy a területet védő a Bodrog jobb parti töltés csak a mértékadó árvízszintre (MÁSZ) épült ki.

A terület érzékenységi besorolását a felszín alatti víz állapota szempontjából Sátoraljaújhely közigazgatási területe fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti terület kategóriába tartozik.

Sátoraljaújhely város déli településrésze (nagyobb részben Ipari park) a Bodrog jobb parti 2.03 sz. Ronyvazugi ártéri öblözetbe esik, amely területet a 08.14. sz. Bodrogkeresztúr-Sátoraljaújhelyi árvízvédelmi szakaszhoz tartozó, kiépítettnek tekinthető Ronyva jobb- és bal parti, illetve a mértékadó árvízszintre (MÁSZ) kiépített Bodrog jobb parti töltések védik a Bodrog folyón levonuló árvizektől.

Villamos energia

A közép feszültségű szabadvezetékek és földkábelek az ÉMÁSZ Nyrt. elosztóhálózatának részei, ezek több helyen magántelkeken haladnak. Ezek oldják meg közép/kisfeszültségű transzformátorokon keresztül a terület villamos energia ellátását. A meglévő közép feszültségű hálózatok alkalmasak a területek folyamatos energiaellátására. A város jelenlegi ellátása az egységes országos hálózati rendszerről vételezett villamos energiával biztosítva van.

Gáz, távhőszolgáltatás

A területen jelenleg a gázszolgáltatást a TIGÁZ Zrt. biztosítja. A település gázellátása DNY irányból, Sárospatak város felől jövő, 300a nagy – középnyomású gázvezetésekről biztosított. A település külterületén, négy helyen található gázfogadó – nyomásszabályzó állomás.

A gázszolgáltató tájékoztatása alapján elmondható, hogy a meglévő rendszerben még vannak tartalékok, melyek kielégíthetik a későbbi igénynövekedéseket, de erről csak a kapacitás kihasználtság pontos ismeretében lehet nyilatkozni. A hálózat viszonylag új, ezért rekonstrukciós igény nem várható a közeljövőben.

A településen távfűtés és a távfűtéses melegvíz-ellátás működik. A sátoraljaújhelyi távhőszolgáltatást a Cothec Energetikai Üzemeltető Kft. végzi.

Hírközlés

A mobil távközlési ellátás szempontjából a település lefedettnek tekinthető. Sátoraljaújhelyen a szélessávú kommunikációs és televíziós műsor terjesztés szolgáltatásokat a Magyar Telekom Nyrt., valamint a PR-TELECOM Zrt. biztosítja.

A frekvenciált helyeken a légkábeles vezetékeket folyamatosan földkábelesre kell cserélni. A hálózattöbbszörös beruházásokat elsősorban a fogyasztói igények határozzák meg.

Sátoraljaújhely telefonhálózata a TV és internethálózattal közel azonos nyomvonalon, azok hálózati jellemzőinek megfelelően. A hírközlés fejlődéséhez kapcsolódóan folytatni kell a csillagpontosítást, a kábelhálózat optikai kábelre való cseréjét.

Megújuló energiaforrások

A megvalósítandó fejlesztések során elsősorban napenergiára kell gondolni megújuló energiaforrás alkalmazásával kapcsolatban, hisz a város fekvését és egyéb adottságait is figyelembe véve, szél erőművek telepítése és energiatermelés céljából történő üzemeltetése nem lenne gazdaságos.

A villamos energia, mint vezetékes energiahordozó távlatban is csak világításra és technológiai célú energiaigények kielégítésére javasolható.

2.7. A környezetvédelem

Az új településrendezési terv készítése 2017. évben kezdődött. A változási javaslatok közvetve vagy direkt formában környezetvédelmi szempontokat is érintenek, illetve hatással lehetnek környezet változására.

A terv készítés elsődleges célja, a településfejlesztés számára megfelelő feltételek biztosítása, valamint annak infrastrukturális kiszolgálásához szükséges funkciók, a működéséhez szükséges területbiztosítás. Másodlagosan a település fekvésének a jelenleginél jobb kihasználásával, a fejlődéséhez szükséges vállalkozások megtelepedéséhez szükséges gazdasági területek biztosítása, ezzel a foglalkoztatás, valamint a helyi iparüzési adóból származó bevételek növelése. Harmadszor az időközben megváltozott szerkezeti állomány megfelelő szintű lekövetése, valós állapot bemutatása.

Mezőgazdasági üzemi területek (különleges üzemi területek)

A terület felhasználást érintő változtatások között szereplő, mezőgazdasági üzemi területek külterületen történő bővítése, meglévő mezőgazdasági üzemek valóságnak megfelelő állapotának biztosítása szerepel, amelyekhez közvetlenül nem kapcsolódik infrastrukturális fejlesztés. A tervezett átalakítás teljes területe nem jelentős. A beavatkozások beépítésre szánt övezetben külterületen találhatók.

Környezeti célok között szerepel, hogy a megvalósítás után az üzemelés megkezdésével a levegő minőség állapota ne romoljon. A telephelyeken folytatott tevékenységek (állattartás, terményszárítás) által keltett szaghatások, valamint zaj a környéken élőket ne zavarja. A folytatott tevékenység során felszín alatti közeg ne szennyeződjön. A tevékenység során itt dolgozók gépei másoknak kárt ne okozzanak. Várhatóan a már meglévő ingatlanok tulajdonosai tevékenységeik fejlesztését kívánják előirányozni a jövőben, támogatási rendszerek igénybevételeivel.

Gazdasági, valamint kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek kialakítása

Mindkét típusú módosítás esetében a későbbi beépítéssel számolni lehet levegőt terhelő emissziókkal, valamint növekvő zajterheléssel. Az új beruházások következtében új

közlekedési kényszerek alakulhatnak ki, melyek szintén zavaró hatásúak lehetnek. Meglévő tevékenység fejlesztése, területfoglalás jelentős mindkét esetben, tájképet érő változások szintén tapasztalhatóak.

A fejlesztések kiváltanak különböző szintű infrastrukturális beavatkozásokat.

Infrastrukturális elemet érintő beruházások

Infrastrukturális beruházások esetében jelentős beavatkozásokkal nem kell számolni, közlekedési területek esetében helyenként inkább visszalépés történik.

A beruházások két jelentős időszakra ezzel együtt járó hatásokra tehetjük. A megépítés, kivitelezés időszaka, valamint a használat, üzemeltetés időszaka. Első időszakban a terület fizikai átalakítása miatt tájkép jelentősen megváltozik. A kibocsátott emberi tevékenység miatt, környéken élő fajok zavarása valósul meg. A beszállított anyagok miatt a térséget érő káros hatások tovább növekednek, a beruházók hatására többnyire új közlekedési kényszerek alakulnak ki. A kibocsátott expozíciók nehezen mérhetőek, intenzitásuk folyamatosan változik. Az üzemeltetés időszakában a zavarás állandósul a zavart fajok egy rész elvándorol, illetve elpusztul. Az üzemelés gyakorlati hatásai miatt (zaj, por, emberi tevékenység) levegőt érő terhelések megnőnek. A külterületen található vonalas létesítmények megvalósításával a szabad mozgás megszűnik. Ezzel szemben a kibocsátott expozíciók viszonylag jól mérhetőek.

Javasolt környezetvédelmi intézkedések, a település környezeti állapotának megtartása érdekében

A településnek viszonylag jól kiépített és jól működő kommunális, műszaki infrastruktúrája van. A lakosság komfort érzetének, életminőségének az emelése, valamint a fenntartható fejlődés és a környezetvédelmi célok elérése érdekében van még javítani és korszerűsíteni való a kommunális infrastruktúra rendszerein, javítani szükséges a csapadék csatornázottságot, ezzel együtt meg kell valósítani a település egészében a felszíni vízelvezetést, lefolyástalan területeket fel kell számolni.

A város területén a meglévő üzemelő vállalkozások esetében a lakóövezetektől szükséges védőtávolság biztosítása szükséges. Bűzterhelés csökkentés végett az üzemeket kötelezni szükséges az elérhető legjobb technika alkalmazására.

Az ipari területek közúti megközelítését lakóterületek érintése nélkül a védőtávolságok kijelölésével továbbra is biztosítani szükséges.

A szelektív hulladékgyűjtés további erősítésére, jellemzően a kertes területek nagysága miatt a komposztálás előnyeire fel kell hívni a figyelmet!

A városi hatás, a biztonságos közlekedési feltételekhez, valamint a kényelmi funkciók erősítése végett a meglévő szilárd útburkolatok minőségét javítani szükséges.

A környezetvédelem keretében a településen megvalósítandó legfontosabb cél, hogy az embert körülvevő épített és természetes elemek közötti összhangot megteremtsék, valamint állapotuk javulását elérjék. A környezetterhelés csökkentése, a fenntartható vidékfejlesztés, az emberi életminőség javítása a program kiemelt területeit képezik.

Levegővédelem

A levegőtisztaság-védelem a környezetvédelem egyik legfontosabb feladata. Végző cél az életminőséget biztosító levegőminőség tartós fenntartása, javítása. Az állapot jellemzésében és értékelésében meghatározó szerepe van a határértékeknek; melyek a mindenkori

társadalmi-gazdasági elvárásokat is képviselik. A levegőkörnyezet terhelését légszennyező anyagok antropogén jellegű kibocsátásával, emissziójával jellemezhetjük. A kibocsátás légszennyező forrásokon történik. Jelenleg a forrásokat általánosan értelmezzük: objektumok, tevékenységek, folyamatok.

2.8. A védőterületek és védősávok (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)

A településszerkezeti terv a hatályos jogszabályoknak megfelelően védősávot jelöl ki az alábbi helyeken:

- a közigazgatási területen keresztülhaladó 22 kV-os elektromos légvezetékek mindkét oldalán 5,0 méteres védősávot kell biztosítani;
- a közigazgatási területen keresztülhaladó 132 kV-os elektromos légvezeték mindkét oldalán 13,0 méteres védősávot kell biztosítani;
- a közigazgatási területen keresztülhaladó középnyomású földgázszállító vezetéknek 10,0 méter védősávot kell biztosítani, a gáznyomás szabályozónál 15,0 méteres védőzóna kialakítása szükséges;
- a szennyvíztelep körül 500,0 méteren belül olyan területet kell biztosítani, amely lakó ingatlan elhelyezését nem szolgálja,
- a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 22/A. §. a) pontja alapján, külterületen a közút tengelyétől számított 50 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi anyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított 10 méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához;
- a baromfi- és sertéstelep telephelyén kijelölt védelmi terület.

A településszerkezeti terv a hatályos jogszabályoknak megfelelően, önálló terület-felhasználással védőterületeket (az ártéri területeket leszámítva) nem jelöl ki.

2.9. A korlátozások

2.9.1. Védőterületekhez és védősávokhoz kapcsolódó korlátozások

A középnyomású gázvezetékek védősávjaiban, továbbá az átviteli hálózati elemek nyomvonalának két oldalán építési korlátozás, a vonatkozó jogszabályok szerinti előírások alkalmazása szerint.

2.9.2. Az OTrT-hez, valamint az MTrT-hez kapcsolódó korlátozások

Az egyes övezetekhez tartozó korlátozásokat az övezetekhez tartozó kötelező rendelkezések, térségi ajánlások jelentik (pl.: ökológiai hálózati elemekkel érintett területek esetén), melyet az 5. fejezet „A Területrendezési tervvel való összhang vizsgálata” részletesen kifejt.

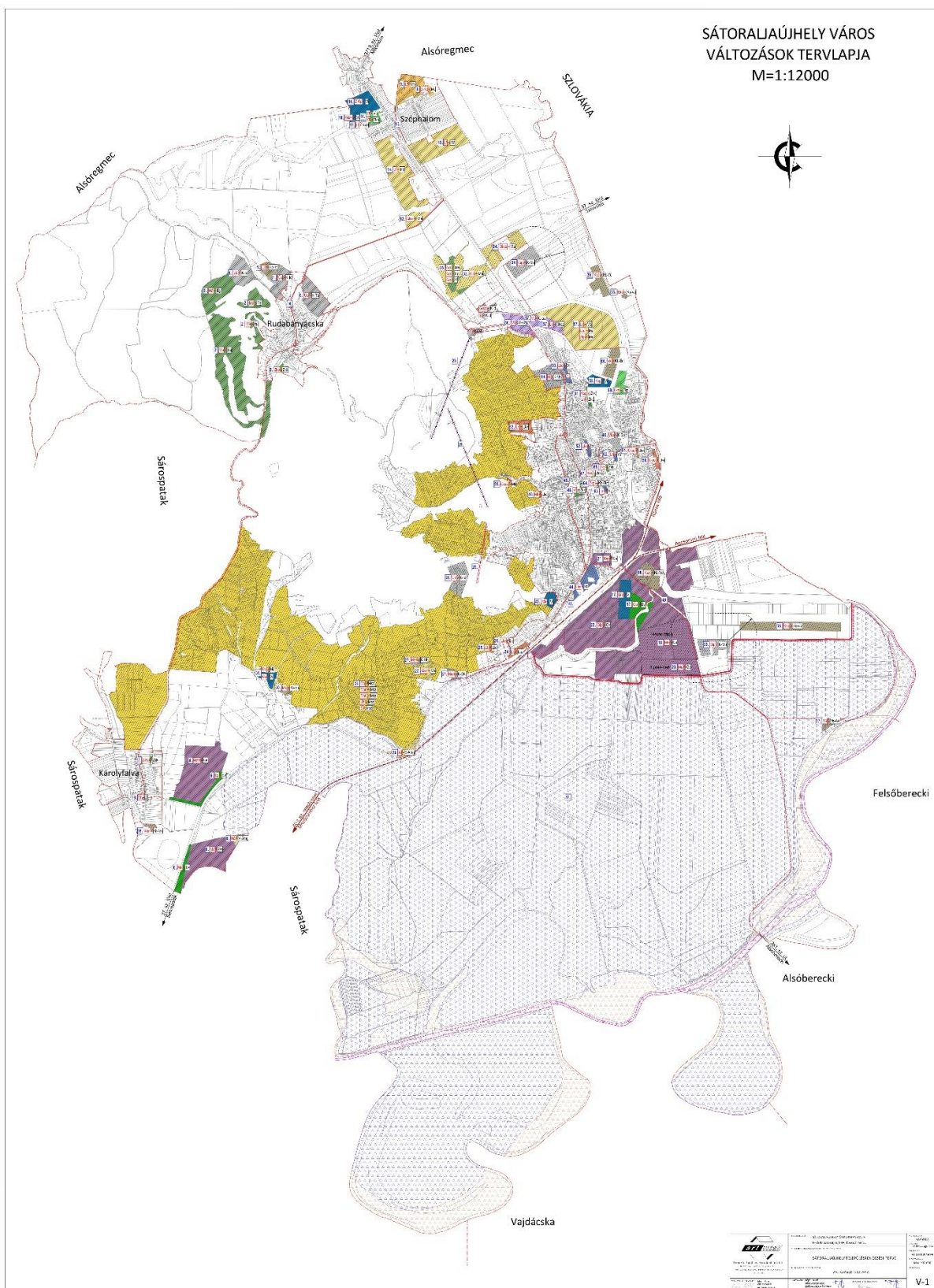
2.9.3. Régészeti területekhez kapcsolódó korlátozások

A település közigazgatási területén régészeti nyilvántartás szerinti területek találhatóak. Az érintett területeken a vonatkozó jogszabályok szerinti előírások alkalmazása jelent korlátozást.

3. VÁLTOZÁSOK

Változások tervlapja

Teljes méretben lásd a dokumentumhoz csatolva.



Változások leírása

(2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban OTrT))

(Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 29.) sz. önkormányzati rendelet (továbbiakban: MTrT))

Rudabányácska településrész

1. Smaragd völgy területe

Az Önkormányzathoz beérkezett módosítási igény a Szuro-Trade Kft. részéről, a fejlesztő a területen tulajdoni joggal rendelkezik, a fejlesztés alapja egy változási vázrajz, mely ingatlanok összevonását irányozza elő. A területfelhasználás a hatályos terveken üdülőházas terület, mely a fejlesztési elképzelések megvalósításához nem rendelkezik megfelelő beépítési paraméterekkel, ennek okán szükségessé vált a területfelhasználás módosítása különleges idegenforgalmi területé.

Változás területe: Üü → K-Id: 12,14 ha, Üü → Kb-Id: 3,07 ha

2. Paszéki irtvány

Rudabányácskától nyugatra található meglévő erdő területbe ékelődő, a hatályos terv szerinti mezőgazdasági területek módosításra kerülnek gazdasági erdő területfelhasználásba, egyrészt az egységes területfelhasználás érdekében, másrészt a valós területhasználatnak megfelelően.

Változás területe: Má → Eg: 50,22 ha

3. Közpark módosítás

Rudabányácska déli részén a temető terület mellett korábban közparkként kijelölt terület módosításra került közkert területbe egy közbenső módosítás keretében, ennek átvezetése történik meg az új tervekben.

Változás területe: Zkp → Zkk: 0,41 ha

4. Északi kivezető út

Az északi irányba Rudabányácskáról kivezető út kijelölése szerkezeti terv szinten belterület gyűjőútként/külterületi mellékútként, mely út a Széphalom felé vezető útba csatlakozna. A kijelölés nyomvonala a külterületen egy jelenleg mezőgazdasági dűlő út nyomvonalán kerül rögzítésre.

Változás területe: cca. 3 km

5. Északi turisztikai terület

Rudabányácska északkeleti részén található, hatályos terv szerinti üdülőházas terület kerül módosításra különleges turisztikai területté. A módosítás indoka a területen megjelent turisztikai célú fejlesztői szándék, továbbá a korábban kijelölt üdülőterület nem valósult meg az eltelt idő alatt, így annak fenntartása nem indokolt. Ehhez kapcsolódóan kijelölésre került egy szerkezeti szintű mellékút a terület déli részén, mely a 3719. sz. mellékútba csatlakozik be, ezáltal közvetlen elérést biztosítva a területnek, a fejlesztés megvalósulása esetén kevésbé terhelné a településrész belső lakott területeit.

Változás területe: Üü → K-Tu: 8,46 ha

Károlyfalva

6. ÉMÁSZ területe, továbbá a tőle délre található iparterület

A főútról Károlyfalvára bevezető mentén, az áramszolgáltató telephely területéhez kapcsolódóan nagyméretű egyéb ipari gazdasági terület kerül kijelölésre a korábbi mezőgazdasági területből oly módon, hogy az a lakóterülethez közvetlenül nem csatlakozik, illetve a bevezető úttól a területet korábban gazdasági erdőterület választotta el, mely módosításra kerül védelmi erdőterületté. Továbbá az előzőekhez hasonlóan a főút mentén, attól keletre, közvetlenül a közigazgatási határ mentén kijelölésre kerül egy új egyéb ipari gazdasági terület, melyet egy konkrét fejlesztési igény indokol. A korábbi területfelhasználás általános mezőgazdasági terület volt, és az úttól egy szintén mezőgazdasági területből újonnan kijelölt védelmi erdőterület határolja el.

Változás területe: Má+Mart → Ge: 43,63 ha, Eg → Ev: 5,90 ha, Má → V-Ámg: 1,07 ha

7. Petőfi Sándor utca menti zöld terület

A módosítással érintett terület Károlyfalván a Petőfi Sándor utca mentén meglévő közpark, ahol korábban játszótér került kialakításra. A terület a módosítás kertében közkertté kerül kijelölésre, melynek indoka, hogy a telek területe nem éri el az 1 hektárt, mely a közpark minimális mérete, az alatt közkertként szükséges kijelölni a területet.

Változás területe: Zkp → Zkk: 0,16 ha

8. Temetővel szomszédos ingatlanok

A Károlyfalvára bevezető út végén található köztemetővel szomszédos ingatlanok a hatályos terv szerint településközpont vegyes területfelhasználásban rögzített, mely módosításra kerül falusias lakóterületté környező telektömbökkel megegyező módon. A módosítás oka, hogy az egyik telken már nem indokolt a vegyes funkció, mivel ott lakóház található, a másik ingatlanon, ahol a meglévő faluház és posta került kialakításra pedig már nem várható fejlesztés.

Változás területe: Vt → Lf: 0,18 ha

Széphalom

9. Északkeleti területrész

A Kazinczy utcától és a Tűzoltó tértől északra lévő területen korábban lakóterület bővítése érdekében fejlesztési terület került kijelölésre, amely azonban az eltelt idő alatt nem valósult meg, illetve nem is mutatkozik igény és szándék ezen fejlesztés végrehajtására, ezáltal indokolatlanná vált annak fenntartása. A terület módosítása ennek megfelelően lakó és közpark területből mezőgazdasági területbe lépett vissza.

Változás területe: Lf → Mk: 8,81 ha

10. Magyar Nyelv Múzeuma és környéke

Cél a terület rendezése, egyrészt a területen belül található óvoda telke intézményi vegyes területfelhasználásba kerül rögzítésre a tényleges használatnak megfelelően. Ehhez kapcsolódóan az óvoda környezetét közparkban javasolt rögzíteni, annak érdekében, hogy az építés korlátozva legyen. Továbbá magát a múzeumot és környezetét pedig szintén intézményi vegyes területbe javasolt rögzíteni a fejlesztési lehetőségek megvalósíthatósága érdekében.

Változás területe: Gksz+Z-Kp → Vi: 7,48 ha, Vt → Vi: 0,08 ha, Vt → Zkp: 2,47 ha

11. Új apartmanházas üdülőterületet kijelölése

A múzeum területétől délre lévő hat lakó ingatlan esetében fejlesztési szándék jelentkezett, melynek keretében turisztikai célú szálláshelyeket terveznek kialakítani apartmanházas jelleggel. Az érintett ingatlanok jelenleg falusias lakóterület felhasználásban rögzítettek, mely a módosítást követően különleges idegenforgalmi területként kerül rögzítésre.

Változás területe: Lf → K-Id: 0,58 ha

12. Ipari területtől délre eső terület

Széphalom déli részén található meglévő, működő iparterülettől délre korábban kijelölésre került egy kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, amely azonban az eltelt idő alatt nem alakult ki, így nem indokolt annak további fenntartása. Ennek megfelelően a módosítás keretében a gazdasági területből általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre.

Változás területe: Gksz → Má: 3,36 ha

13. Széphalmot elkerülő út

A szerkezeti terven javasolt rögzíteni egy új, Széphalmot elkerülő utat, mely északi irányban a meglévő úttól keleti irányban hamarabb kikerülné a településrészt Alsóregmec-Mikóháza felé, anélkül, hogy keresztül kellene haladni a lakott területen, ezáltal tehermentesítve a településrészt.

Változás területe: cca. 0,5 km

14. Nyugati falusias lakóterület

A Széphalomra bevezető út mentén nyugati irányban található lakóterülettől nyugatra korábban kijelölésre került egy nagyméretű lakóterület, amely eddig nem alakult ki, és nem is mutatkozik igény a megvalósítására, ezáltal szükségtelenné vált a fenntartása. A módosítás során visszalépés történik a falusias lakóterületből mezőgazdasági területfelhasználásba, mely a területtel történő takarékos bánásmód elvének megfelel.

Változás területe: Lf → Má: 19,01 ha

15. 0220/1-2 hrsz-ú ingatlanok

A Széphalomi temetőtől délre található ingatlanokon korábban falusias lakóterület felhasználás volt rögzítve, amely eddig nem alakult ki, ezáltal szükségtelenné vált a fenntartása. A módosítás során visszalépés történik a falusias lakóterületből mezőgazdasági területfelhasználásba, mely a területtel történő takarékos bánásmód elvének megfelel.

Változás területe: Lf → Má: 15,30 ha

Déli ipari terület

16. Hetes tábla

A településen megjelenő gazdasági fejlesztési igények hatására szükségessé vált a déli ipari területen új bővítési terület kijelölése a korábbi általános mezőgazdasági

területfelhasználásból egyéb ipari gazdasági területfelhasználásba, nagyságrendileg 16 ha területen.

Változás területe: Má → Ge: 25,81 ha

17. Ipartelep utca, 1780-1808 hrsz-ú ingatlanok

Az érintett ingatlanok jelenleg az ipari területbe ékelődött kertvárosias lakóterület területfelhasználású ingatlanok, melyek módosítása indokolt az ipari környezet következtében azért, hogy magasabb terhelési határértékek legyenek alkalmazhatóak. Javasolt intézményterület területfelhasználásban rögzíteni az ingatlanokat, mely továbbra is lehetővé teszi lakó épületek elhelyezését, azonban a már nyomokban megjelenő egyéb (kereskedelmi, szolgáltató) funkciók elhelyezését sem lehetetleníti el, sőt előre mozdíthatja a terület mihamarabbi átalakulását. Továbbá a területtől keltre szomszédos ingatlanokon a hatályos tervek szerinti ipari gazdasági területből visszalépés történik gazdasági erdőterületbe.

Változás területe: Lke → Vi: 6,10 ha, Gip → Eg: 5,44 ha

18. Szennyvíztelep környezetének rendezése

A szennyvíztelepet a funkciónak megfelelően a hatályos terveken különleges szennyvízterület felhasználásban rögzített, azonban javasolt az összes ilyen városüzemeltetési jellegű területet egységesen különleges városüzemeltetési területfelhasználásban meghatározni.

Változás területe: Kszt → Kb-Vü: 5,87 ha

19. Sátoraljaújhelyet elkerülő út Szlovákia felé

A hatályos településrendezési eszközökön megjelenő, a városba déli irányból bevezető főútból a vasúton keresztül rögzített egy elkerülő utat, mely az ipar terület déli részén haladt volna keresztül, és a mezőgazdasági területeken keresztül hagyta volna el a várost és az országot Szlovákia felé. Ezen távlati út a szerkezeti terven törlésre kerül, mivel a megvalósítása nem tűnik reálisnak, az eltelt évek alatt nem mutatkozott rá igény sem a magyar, sem a szlovák oldalról, így fenntartása nem indokolt.

Változás területe: cca. 3 km

20. Epreskert szántó

Az önkormányzat tájékoztatása alapján fejlesztési szándék jelent meg a területen, melynek keretében napelempark kialakítása a cél. Ezen szándék megvalósíthatósága érdekében egyéb ipari gazdasági területfelhasználás kerül rögzítésre az érintett ingatlanokon, a hatályos terv szerinti általános mezőgazdasági területfelhasználás helyett.

Változás területe: Má → Ge: 11,58 ha

21. Dohánygyár és sportpálya

A városba bevezető úttól keleti irányban, a vasúttól északra elhelyezkedő dohánygyár területe jelenleg ipari gazdasági területfelhasználásban rögzített, míg a szomszédásában működő sportpálya különleges sport területben. A dohánygyár bővíteni kívánja területét, ennek következtében szükséges módosítani, a sportpálya területéből kerül hozzá szabályozásra a gyárhoz lelátó területe.

Változás területe: Ksp → Ge: 0,17 ha

22. Déli ipari terület

A területen található összes, korábban ipari gazdasági területfelhasználású ingatlan módosításra kerül egyéb ipari gazdasági területfelhasználásba tekintettel arra, hogy a világörökségi területen zavaró hatású ipari terület kijelölése a kezelési tervvel nem áll összhangban.

Változás területe: Gip → Ge: 100,34 ha

23. Sertés telep területe

A meglévő működő sertéstelep esetében a korábbi ipari gazdasági területfelhasználás kerül módosításra a valós működésnek megfelelően különleges mezőgazdasági üzemi területté, továbbá a működési engedélyében meghatározott 300 méter sugarú védőtávolság is rögzítésre kerül a településszerkezeti terven.

Változás területe: Gip → K-Mü: 5,49 ha

Bevezető út menti terület

24. Lakóterület módosítása

A bevezető út mentén korábban kisvárosias lakóterületként kiszabályozott ingatlanok módosításra kerülnek kertvárosias lakóterületre. A módosítás indoka, hogy a szabályozás óta eltelt idő alatt nem épültek be ezek az ingatlanok, így a kisvárosias területfelhasználás adta beépítési intenzitás fenntartása nem indokolt a területen.

Változás területe: Lk → Lke: 1,65 ha

25. Lakóterület módosítása

Az érintett ingatlanok meglévő beépítését megvizsgálva megállapítást nyert, hogy a korábban kisvárosias lakóterület felhasználás fenntartása nem életszerű, mivel nem várható ezen ingatlanok esetében új beépítés, így a módosítás során kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre.

Változás területe: Lk → Lke: 0,98 ha

26. Lakóterületi út módosítása

A 1853/1 hrsz.-ú lakóterületi út megszűnik, a szomszédos 7640 hrsz.-ú kisvárosias lakóterület részévé válik egy társasház építése miatt, melynek eddig elkészült szerkezete, vélhetően pontatlan kitézés miatt, beelöl a tárgyi út területébe. Az út törlésével építési jogok nem sérülnek, az épülő társasház telke ezen túl is megközelíthető marad.

Változás területe: Lke → Lk: 0,13 ha

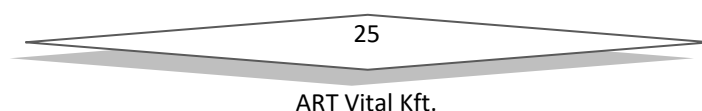
27. Georgikon vizsgabázisa, és tőle nyugatra fekvő telephelyek

A Georgikon vizsgabázisa, és tőle nyugatra található további két telephely esetében a korábbi „Mart” jelölésű mezőgazdasági területfelhasználásból módosításra kerül különleges oktatási és borászati területre, mely a meglévő területhasználatához illeszkedik.

Változás területe: Mart → K-Hb: 0,87 ha, Mart → K-Okt: 1,01 ha

Külterület

28. Oremus dűlő



A terület korábban hétvégiházak üdülőterületként volt rögzítve, azonban az itt folyamatban lévő és megvalósult fejlesztések (szálloda, rendezvényközpont, tábor, stb.) indokoltá tették a területfelhasználás módosítását, mely a kialakult állapotnak megfelelően különleges idegenforgalmi területre módosult.

Változás területe: Üh → K-Id: 6,09 ha

29. Kalandpark

A kalandpark területéről kiinduló, és onnan a Magas-hegyre és a Kis-Szár-hegyre átmenő, már megvalósult, valamint a Vár-hegyre tervezett libegő és a kötélpálya nyomvonalának, valamint a hozzá kapcsolódó 24 méteres védőtávolságnak a rögzítése történik meg a szerkezeti terven, mint szerkezeti jelentőségű nyomvonalas elemek.

Változás területe: cca. 3,2 km

30. Köveshegyi napelempark

A külterületi 11293/24 és 11293/25 hrsz.-ú ingatlanokon már megvalósult napelempark használatához igazodó különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területfelhasználás került rögzítésre, a korábbi szőlő, gyümölcsös mezőgazdasági területből.

Változás területe: Mk → Kb-En: 1,14 ha

31. Időskorúak otthona és környezete

A külterületen található ingatlanokat a hatályos szerkezeti terv „Kte” jelölésű különleges területfelhasználásban rögzíti, melynek módosítása történik oly módon, hogy beépítésre szánt terület kisebb területen marad intézményterület felhasználásban, a többi ingatlan pedig általános mezőgazdasági területfelhasználásba kerül módosításra a valós területhasználatnak megfelelően.

Változás területe: Kte → Má: 1,84 ha, Kte → Vi: 2,21 ha

32. Szeméttelpek területe

A bevezető út menti déli és a Torzsás terület melletti északi, már felszámolt és rekultivált szeméttelpek területének felhasználása a rekultivációs terven előírányzottaknak megfelelően gyepes mezőgazdasági területként kerül rögzítésre a korábbi különleges intézményi és ipari gazdasági területfelhasználásból.

Változás területe: Gip → Má: 3,88 ha, Ki → V-Ámg: 2,87 ha

33. Szőlő területek

A megyei területrendezési terv szerint a Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszín szőlőterületeit, a településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, módosítása során, olyan mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni, ahol csak a szőlőtermesztés, borászat, borturizmus épületei létesíthetők, és ahol a telek legalább 80%-a a hegyközség által igazolt szőlőterület. Ezen előírásnak, illetve a kapott adatszolgáltatásnak megfelelően a külterületen mezőgazdasági, erdő, és hétvégi házas területek jelentős mértékben kerültek módosításra szőlőterületi hasznosítású mezőgazdasági területté.

Változás területe: Má, Mart, Maü, Üh, E → Msz: 450,33 ha

34. Hosszúláz felé

Északi irányból a városból kivezető út mentén található baromfi telep területe a korábbi kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásból kerül módosításra a valós állapotnak megfelelően különleges mezőgazdasági üzemi területté, továbbá feltüntetésre kerül a működési engedélyében rögzített 300 méteres védőtávolság is. Tőle északra található kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület mértéke visszaszabályozásra kerül általános mezőgazdasági területté, és csak a ténylegesen telephelyként működő telek marad gazdasági területfelhasználásban.

Változás területe: Gksz → Má: 7,08 ha, Gip → K-Mü: 7,47 ha

35. Verébgödör, Torzsás és Halaskától északra

Az érintett terület korábban ipari gazdasági területfelhasználásban került rögzítésre, amely azonban az eltelt idő alatt nem alakult ki, ezáltal nem indokolt a további fenntartása, a módosítás során a területfelhasználás visszalép általános mezőgazdasági, gazdasági célú erdőterület, illetve vízgazdálkodási területfelhasználásba.

Változás területe: Gip → Má: 8,79 ha, Gip → Eg: 3,68 ha, Gip → V-Á: 0,23 ha

36. Városüzemeltetési területek külterületen

Az érintett területek minden esetben városüzemeltetéssel kapcsolatos funkciót látnak el, jellemzően vízműutak, szennyvíztelep, stb. A könnyebb kezelhetőség érdekében ezen funkciók egységes területfelhasználásban kerülnek rögzítésre, mely a különleges városüzemeltetési célú terület, az ingatlanok korábban szintén különleges „Kkö” jelölésű területfelhasználásban voltak rögzítve.

Változás területe: Kkö → Kb-Vü: 16,01 ha

37. Kikötő terület

A Bodrog mentén a töltés túloldalán kialakításra került egy hajó kikötő a víziturizmus fejlesztésének keretében. Ezen fejlesztés okán szükséges az érintett területen a területfelhasználás módosítása a hatályos terv szerinti általános mezőgazdasági területről ártéri víziturizmus célú területre.

Változás területe: Má → V-Ávt: 1,80 ha

38. Nagy-nyugodótól nyugatra eső terület

A Nagy-nyugodó mellett nyugati irányban idegenforgalmi fejlesztési szándék jelent meg, mely indokoltá teszi a településrendezési eszközök módosítását. A fejlesztéssel érintett terület jelenleg mezőgazdasági és erdő területfelhasználásban rögzített, mely módosításra kerül különleges idegenforgalmi területté.

Változás területe: E, Mk → K-Id: 3,55 ha

39. Zsolyomkai pincesorától délre eső terület

A pincesorától délre a hatályos tervek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet rögzítenek egy három telekből álló telekcsoportra, ezen területfelhasználás fenntartása azonban nem indokolt, mivel nem valósult meg gazdasági telephely kialakítása. A módosítás során a területfelhasználás visszalép kertes mezőgazdaságiba.

Változás területe: Gksz → Mk: 0,52 ha

40. Kertvárosias lakóterület növelése

A módosítással érintett két ingatlan a hatályos tervek szerint a kertés mezőgazdasági terület része, azonban szükségessé vált ezen ingatlanokra vonatkozó területfelhasználás megváltoztatására oly módon, hogy a szomszédos kertvárosias lakóterület része legyen.

Változás területe: Mk → Lke: 0,20 ha

41. Vízgazdálkodási területek

A 2017-ben kapott vízügyi adatszolgáltatás alapján kétszintű területfelhasználás kerül rögzítésre Sátoraljaújhely déli területének jelentős részén. Ezeken a területeken elsődleges a vízgazdálkodás, de lehetőség van más célú területhasználatra, amely a másodlagos területfelhasználást határozza meg.

Változás területe: V-Nmáh: 2519,41 ha, V-Nmá: 260,85 ha, V-Nmm: 64,48 ha, V-Nme: 35,44 ha (Megjegyzés: Ebben az esetben nem történt területfelhasználás változás, mivel ezen vízgazdálkodási területek ráfednek a másodlagos területfelhasználásra.)

Belterület

42. Nagy Boglyoska - Kastélyépület és lőtér

A területen található kastély és lőtér már alapvetően is indokolja a kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználás módosítását, azonban a kastélyhoz kapcsolódó szálláshely és egyéb fejlesztések egyértelműen meghatározzák, hogy a terület intézményi vegyes területként kerüljön rögzítésre.

Változás területe: Gksz → Vi: 2,14 ha

43. Vasút területe

A korábbi terveken rögzítve volt a bevezető útból elágazó út, mely közvetlen kapcsolatot biztosított volna a vasútállomáshoz, azonban ez nem valósult meg, így további fenntartása indokolatlanná vált, ezért törlésre került ezen út területe.

Változás területe: cca. 1 km

44. Bortemplom környezetének rendezése

A Bortemplom településközpont vegyes területfelhasználásban volt rögzítve már a korábbi terveken is, azonban a területen megjelent fejlesztések és építkezések következtében indokolttá vált a teljes telektömb településközpont vegyes területként történő kezelése.

Változás területe: Lke → Vt: 3,95 ha

45. Belterületi gyűjtőút

A városközpontot jelenleg keleti irányban lehet kikerülni egy gyűjtőúton keresztül, amely azonban önmagában jelentősen túlterhelt, ezért vált indokolttá egy tehermentesítő szereppel is rendelkező nyugati irányú gyűjtőút rögzítése a szerkezeti terven.

Változás területe: cca. 1,7 km

46. Kossuth tömb

Belvárosi pályázat keretében zöld- és parkolóterület került kialakításra a Kossuth utca – Petőfi Sándor utca – Esze Tamás utca – József Attila utca által határolt tömb belsejében, ehhez illeszkedően a területfelhasználás megváltoztatása vált szükségessé közkertre.

Változás területe: Vt → Zkk: 0,44 ha

47. Dózsa György utca – Színház köz sarkon meglévő park

A park területét a hatályos tervek közlekedési területként rögzítik, amely nem illeszkedik a valós területhasználathoz, emiatt szükséges a területfelhasználás módosítása közkert területté.

Változás területe: Kök → Zkk: 0,08 ha

48. Városliget

A Városliget területe jelenleg közpark felhasználásban rögzített, azonban az itt megvalósult sportolási célú fejlesztések miatt indokoltá vált ennek módosítása különleges sport célú területté.

Változás területe: Vkp → K-Sp: 2,28 ha

49. Déli irányú kerékpárút

A megyei területrendezési terv rögzíti annak a déli irányú kerékpárútnak a tervezett nyomvonalát, mely az országos kerékpárút törzshálózatnak a része, és amely Sátoraljaújhelyet köti össze Alsóbereckivel.

Változás területe: cca. 6 km

50. Batsányi János utca mellett: városellátó telephely

A városellátó telephely a hatályos terveken gazdasági területfelhasználásban rögzített, azonban a lakóterületbe beágyazódott pozíciója inkább lakóterületi felhasználást irányoz elő, ezért kertvárosias lakóterületként javasolt meghatározni, a kialakult településszerkezethez, és területfelhasználáshoz illeszkedve.

Változás területe: Gksz → Lke: 1,01 ha

51. Balassi Bálint utca, ÉMÁSZ trafó telep

A hatályos terveken a trafó telep gazdasági területként rögzített, mely azonban szintén egy lakóterületbe van beágyazódva, így ebben az esetben is javasolt a környezetében kialakult állaptnak megfelelően kertvárosias lakóterületbe átsorolni.

Változás területe: Gksz → Lke: 0,28 ha

52. Piarista Gimnáziummal szembeni terület

A gimnáziummal szemben lévő, hatályos tervek szerinti kertvárosias lakóterület módosítása történik településközpont vegyes területbe, ezáltal egységes területfelhasználás kerül rögzítésre a területen.

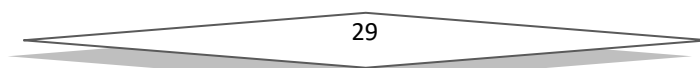
Változás területe: Lke → Vt: 0,85 ha

53. Hegyalja utcától északra lakóterület

A korábban kisvárosias lakóterületként szabályozott terület módosítása kertvárosias lakóterületbe, kisvárosiasként eddig nem alakult ki, így nem indokolt ezen beépítési intenzitás fenntartása, különös tekintettel a hegyvidéki terület közelségére.

Változás területe: Lk → Lke: 3,67 ha

54. Ungvári pincesor



A pincesor világörökségi védett területnek minősül, mely a hatályos terveken különleges intézményi területfelhasználásban rögzített, a védettségre tekintettel szükséges a területfelhasználás módosítása különleges borászati célú világörökségi jelentőségű Ungvári pincék területe felhasználásra, mely lehetővé teszi a terület sajátos kezelését és szabályozását.

Változás területe: Ki → K-Vb: 6,62 ha

55. Ungvári pincével szemben levő terület

A pincesorral szemben lévő terület a hatályos terveken kertvárosias lakóterületként rögzített, melyet módosítani szükséges településközpont vegyes területté annak érdekében, hogy a pincesorhoz kapcsolódó kiszolgáló funkciók kialakítása ne ütközzön akadályba. Ehhez kapcsolódóan a pincéhez tartozó parkoló terület ezen a területen kerül kijelölésre, melyhez piktogarm rögzítése szükséges a településszerkezeti terven.

Változás területe: Lke → Vt: 1,37 ha

56. Főút melletti északi gazdasági, kereskedelmi terület

A városból kivezető főúút mentén, két oldalon található vegyes és lakó területfelhasználás kerül módosításra kereskedelmi szolgáltató gazdasági területté az itt folyamatban lévő, és tervezett kereskedelmi épületek megvalósítása érdekében.

Változás területe: Gip → Gksz: 2,73 ha, Vt → Gksz: 2,18 ha, Lk → Gksz: 1,98 ha

57. Határ úti lakóterület fejlesztés

A hatályos tervek szerint a Határ út mentén kialakult volna egy északi irányú új kis- és kertvárosias lakóterület közparkokkal övezve, továbbá a terület kiszolgálását biztosító vegyes funkciójú területtel, mely azonban nem valósult meg ezidáig, és az Önkormányzat nem is kívánja tovább fenntartani ezt a fejlesztést. A terület körforgalomba csatlakozó részén a vegyes területből kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kerül kijelölésre, melyet a területen már megépült rendeltetések alátámasztanak, a lakó- és közpark területek pedig általános mezőgazdasági területfelhasználásra módosulnak.

Változás területe: Lk, Lke, Zkp → Má: 31,28 ha

58. Határ úti városellátó telephely

A városellátó telephely terület intézményi vegyes területfelhasználásba rögzített, a fejlesztések megvalósíthatósága érdekében. Ezen vegyes területfelhasználás kerül kiterjesztésre déli irányban, a városi sporttelep északi irányú fejlesztési területéből.

Változás területe: Ksp → Vi: 2,90 ha

59. Köztársaság utca

Korábban kiszabályozott, de meg nem valósult lakóterület helyére, és tőle északra a kertvárosias lakóterület területfelhasználás helyett közpark terület kerül rögzítésre.

Változás területe: Lke → Zkp: 3,13 ha

60. Határ úti napelempark

Az 57. pontban ismertetett lakóterület fejlesztéshez kapcsolódóan az érintett területen központi vegyes területfelhasználást rögzített a hatályos terv, mely a lakóterülethez hasonlóan nem valósult meg. Azonban a területen már kialakításra került két

napelempark, melyek a fejlesztési szándék szerint tovább fognak bővülni, ezáltal szükséges a területfelhasználás módosítása különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területté.

Változás területe: Vk → Kb-En: 3,86 ha

61. Városi sporttelep melletti közkert

A városi sporttelep nyugati oldala mentén új közkert kerül kijelölésre, mivel a terület jelenleg is beépítetlen füves területként funkcionál, így a hatályos tervek szerinti különleges sport terület és nagyvárosias lakóterület területfelhasználások fenntartása nem indokolt.

Változás területe: Ksp, Ln → Zkk: 0,54 ha

62. Penny Market áruház

Az áruház telkét a hatályos terv szerinti nagyvárosias lakóterületből a valós terület használatnak megfelelően településközpont vegyes területfelhasználásba szükséges módosítani.

Változás területe: Ln → Vt: 0,47 ha

63. Munkácsy Mihály utca

A telektömbben található meglévő funkciók indokoltá teszik az érintett ingatlanok módosítását nagyvárosias lakóterületből, településközpont vegyes építési övezetbe.

Változás területe: Ln → Vt: 0,39 ha

64. Városháza mögötti játszótér

A Városházától északra a tömbbelsőbe vezető út, és a tömbbelsőben kialakított játszótér területe a hatályos tervek szerint településközpont vegyes terület, ez kerül módosításra a valós használatnak megfelelően különleges burkolt köztér területfelhasználásba.

Változás területe: Lke → Vt: 0,47 ha

65. Vasvári Pál utca menti, társasház előtti közkert

A Vasvári Pál utca keleti oldalán társasház előtti zöldterület kerül módosításra a nagyvárosias lakóterületből közkert területbe, az ott kialakított igényes fás területre tekintettel.

Változás területe: Zkp → Zkk: 0,23 ha

66. Kalandpark és környezet

A kalandpark és környezetének területfelhasználását módosítani szükséges különleges idegenforgalmi területté, tekintettel az itt tervezett és már megvalósult fejlesztésekre. A kalandpark területe a hatályos településszerkezeti terv szerint településközpont vegyes terület, mely nem megfelelő a turisztikai funkcióhoz, illetve a tőle északra található fejlesztési terület a hatályos terveken mezőgazdasági területként rögzített, mely szintén nem alkalmas a turisztikai fejlesztések megvalósítására.

Változás területe: Vt → K-Id: 1,08 ha, Mart → K-Id: 0,48 ha, Má → K-Id: 2,05 ha

4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Beépítésre szánt terület			
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)	
		meglévő	tervezett
Nagyvárosias lakóterület		19,14	14,33
Kisvárosias lakóterület		22,93	29,37
Kertvárosias lakóterület		204,90	191,7
Falusias lakóterület		207,53	144,68
Településközpont vegyes terület		64,30	59,97
Intézményterület		-	38,15
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület		44,30	47,96
Egyéb ipari gazdasági terület		172,25	177,36
Hétfélig házas üdülőtérület		60,81	3,99
Különleges terület: - különleges sport célú terület - különleges idegenforgalmi célú terület - különleges turisztikai célú terület - különleges mezőgazdasági üzemi terület - különleges világörökségi jelentőségű, borászati célú Ungvári pincék terület - különleges helyi jelentőségű, borászati célú terület - különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület - különleges oktatás céljára szolgáló terület		317,89	78,67
Beépítésre nem szánt terület			
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)	
		meglévő	tervezett
Gazdasági erdőterület		2242,33	936,76
Védelmi erdőterület		-	360,25
Közzóléti erdőterület		-	327,00
Általános mezőgazdasági terület		1597,57	1090,11
Gyepes mezőgazdasági terület		1352,19	-
Kertes mezőgazdasági terület		459,06	64,47
Szőlőtérületi használatú mezőgazdasági terület		-	595,48
Vízgazdálkodási terület: - folyóvizek medre és parti sávja - állóvizek medre és parti sávja		720,14	2972,68

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

- ártéri mezőgazdasági terület - ártéri erdőterület - ártéri természetközeli terület - ártéri vízi turizmus célú terület			
Közpark		54,43	15,79
Közkert		-	2,51
Természetközeli terület		-	4,63
Különleges terület: - különleges helyi jelentőségű, borászati célú pince terület - különleges nyersanyag kitermelés és feldolgozás -bánya- terület - különleges városüzemeltetési terület - különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület - különleges temető terület - különleges kegyeleti park terület - különleges burkolt köztér - különleges helyi településrendezési adottságú, kopárságra jellemző terület - különleges idegenforgalmi célú terület		-	42,32
Töltés		89,54	-
Közlekedési terület: - közúti főúthálózat elemei közlekedési terület - közúti főúthálózat határátkelési szakasz közlekedési terület - kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület		32,77	94,73
Összesen:		7344,19	7344,19

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

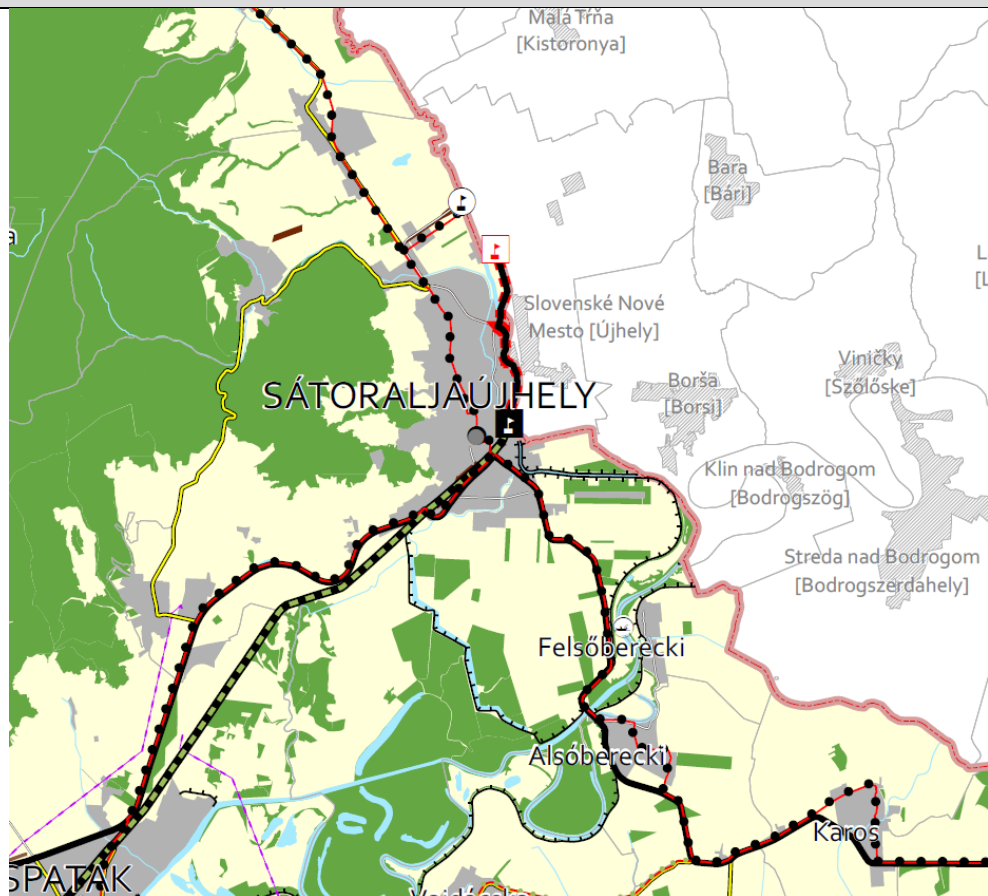
- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
 - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),
 - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
 - o a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet.
- Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
 - o megyei területrendezési tervről szóló 4/2020. (V. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség	MTrT szerinti területen		Új településrendezési eszközökben a terület nagysága	
		Közigazgatási területen				
			ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	2710,45	36,91	2699,55	99
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	3456,92	47,07	3187,93	92
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	189,57	2,58	228,41	100+
+4.	Települési térség	érinti	909,38	12,38	909,38	100
5.	Sajátos területfelhasználású térség	érinti	77,87	1,06	77,87	100
6.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	3698,15	50,35	3698,15	100
7.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	52,63	0,71	52,63	100
8.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	2464,03	33,55	2464,03	100
9.	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	27,95	0,38	27,95	100
10.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	31,04	0,42	31,04	100
11.	Erdők övezete	érinti	2787,19	37,95	2731,44	98
12.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	-	-	-	-
13.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	5862,97	79,83	5862,97	100
14.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	érinti	-	-	-	-
15.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	1944,41	26,47	1944,41	100
16.	Nagyvízi meder övezete	érinti	2879,63	39,21	2879,63	100
17.	VTT-tározók övezete	nem érinti	-	-	-	-
18.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	-	-	-	-
19.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	-	-	-	-
20.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	-	-	-	-
21.	Földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	-	-	-	-
22.	Kiemelt jelentőségű gazdasági övezete	nem érinti	-	-	-	-
23.	Kiemelt jelentőségű turisztikai övezete	érinti	-	-	-	-
24.	Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete	érinti	-	-	-	-
25.	Közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete	nem érinti	-	-	-	-
26.	Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete	nem érinti	-	-	-	-
27.	Zártkerti övezet	érinti	-	-	-	-
28.	Lakótelepi övezet	érinti	-	-	-	-

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1. Erdőgazdálkodási térség

1. melléklet a
4/2020. (V.
29.) önk.
rendelet
Térségi
Szerkezeti
Terv



Erdőgazdálkodási térség

Mezőgazdasági térség

Vízgazdálkodási térség

Települési térség

Sajátos területfelhasználású térség

követelmény:

MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével
a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

a követelmény teljesítése:

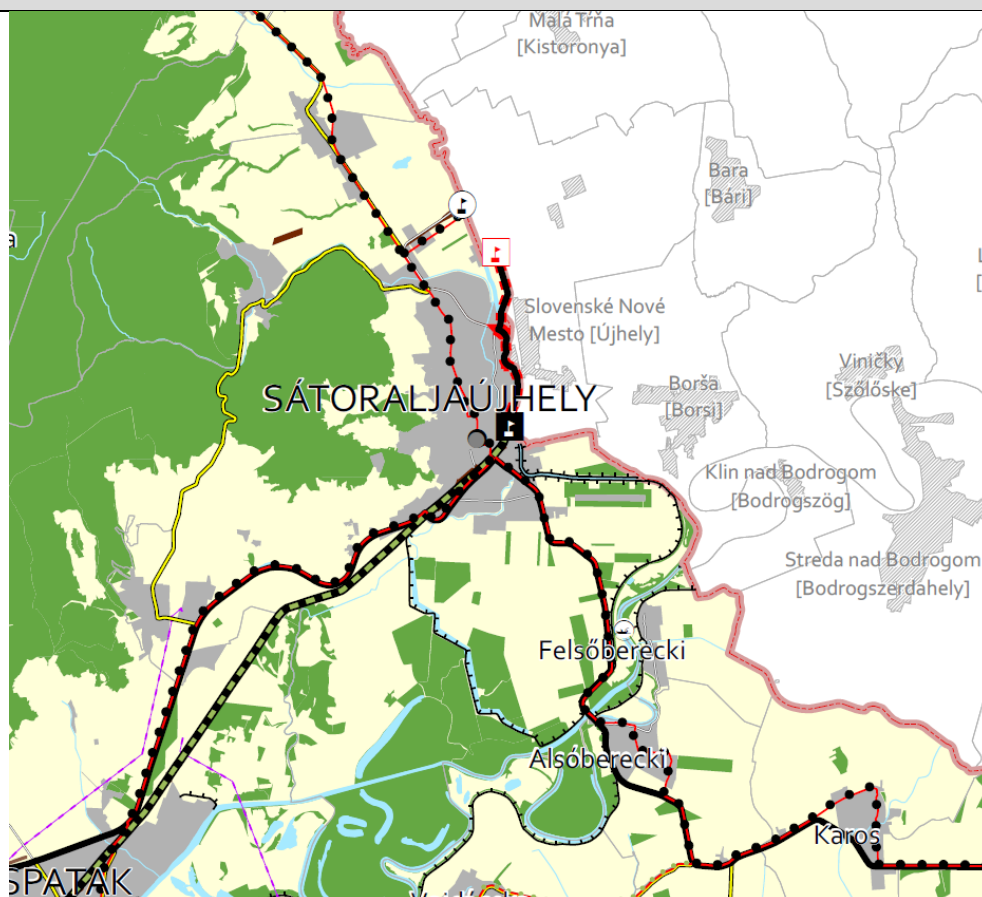
az MTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	2710,45 ha
az új településrendezési eszközök szerinti településszerkezeti terven az erdőterület (B)	2699,55 ha
az erdőtelepítésre javasolt területek összesen (C)	0 ha
(A) ≤ (B) + (C), a feltétel teljesül. Az új településrendezési eszközökben az erdők övezete differenciáltan védelmi, gazdasági, közjóléti célú erdőterület	2699,55 ha

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

	övezetébe került besorolásra, tervezett erdő nincs, illetve az erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti a települést, így a feltétel teljesül.	
--	---	--

2. Mezőgazdasági térség

1. melléklet a
4/2020. (V. 29.)
önk.
rendeletéhez
**Térségi
Szerkezeti Terv**



Erdőgazdálkodási térség

Mezőgazdasági térség

Vízgazdálkodási térség

Települési térség

Sajátos területfelhasználású térség

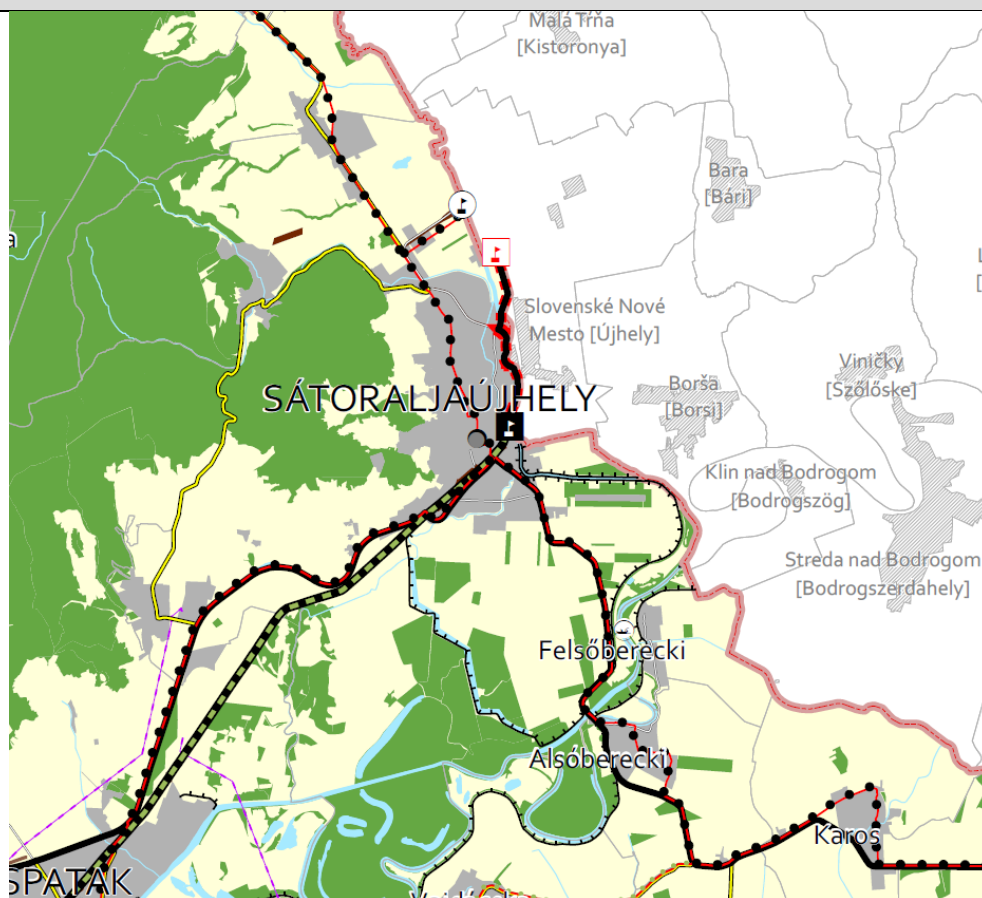
követelmény:	MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;	
a követelmény teljesítése:	az MaTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	3456,92 ha
	az új településrendezési eszközök szerinti településszerkezeti terven a mezőgazdasági terület (B)	3187,93 ha

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

	(A)x0,75 ≤ (B), így a feltétel teljesül	2592,69 ha
--	---	------------

3. Vízgazdálkodási térség

1. melléklet a
4/2020. (V. 29.)
önk.
rendelet
Térségi
Szerkezeti Terv



Erdőgazdálkodási térség
Mezőgazdasági térség
Vízgazdálkodási térség
Települési térség
Sajátos területfelhasználású térség

követelmény:

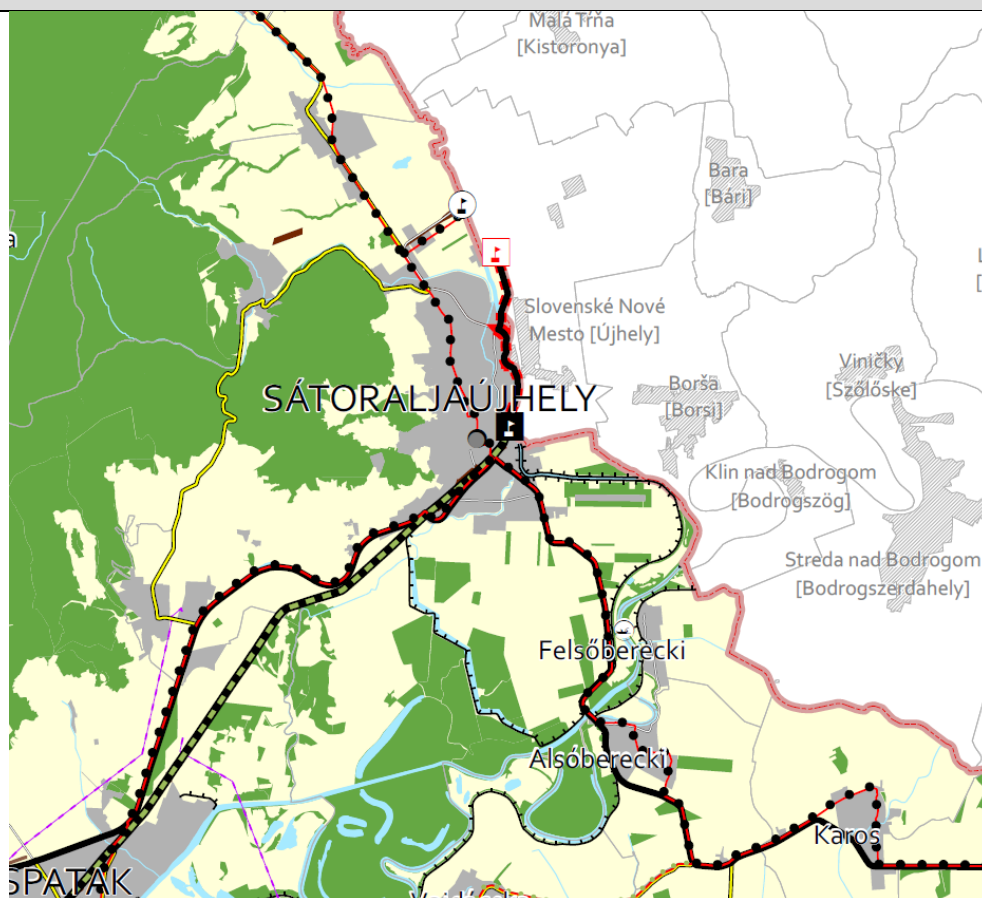
MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével
c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

a követelmény
teljesítése:

A térségi övezeten belül elsődleges területfelhasználásként vízgazdálkodási terület került kijelölésre, a területfelhasználáson belüli övezeti megkülönböztetéseket a nagyvízmeder övezet tartalmazza, tehát a követelmény teljesül.
A MTTrT szerinti terület átvételével került lehatárolásra a vízgazdálkodási térség a településszerkezeti terven.

4. Települési térség

1. melléklet a
4/2020. (V. 29.)
önk.
rendeletéhez
**Térségi
Szerkezeti Terv**



Erdőgazdálkodási térség
Mezőgazdasági térség
Vízgazdálkodási térség
Települési térség
Sajátos területfelhasználású térség



követelmény:

MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

**a követelmény
teljesítése:**

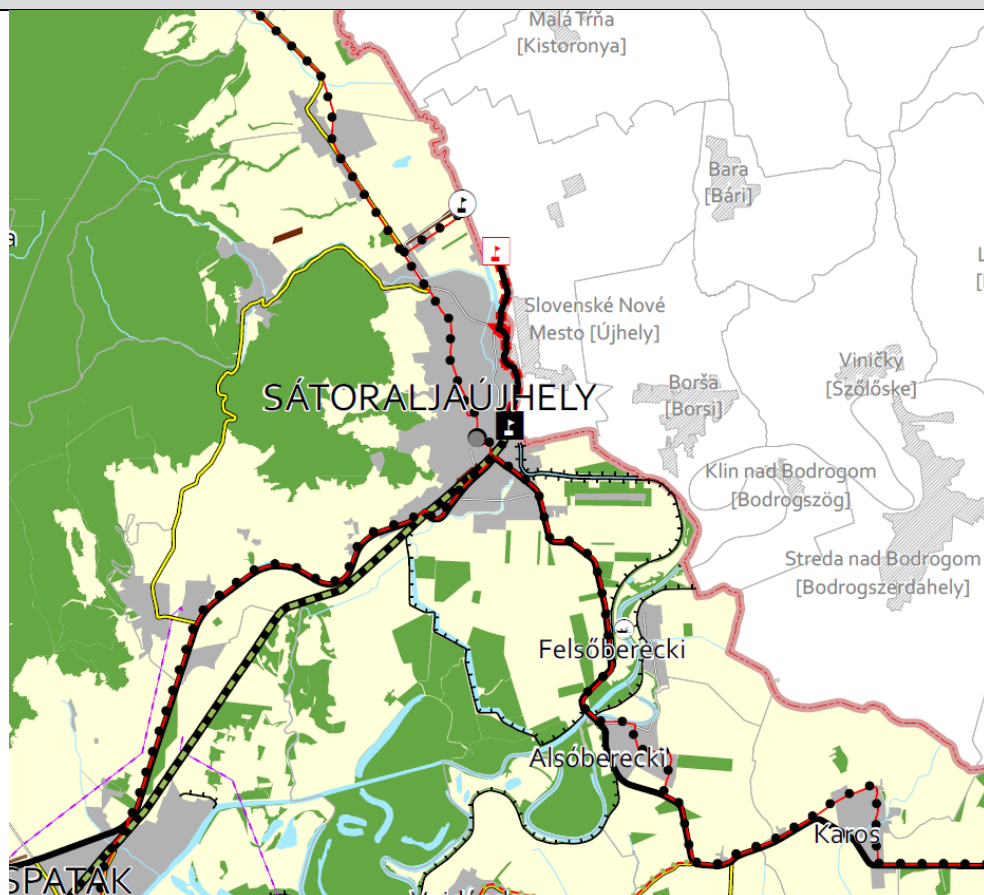
A települési térség az alábbi építési övezetekbe, övezetekbe kerül besorolásra:

- Lakóterületek: nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias, falusias
- Vegyes területek: településközpont, intézményterület
- Gazdasági területek: kereskedelmi szolgáltató, egyéb ipari gazdasági
- Hétvégi házias üdülőterület
- Különleges terület
- Közlekedési területek: kötöttpályás közlekedési terület, közúti fő- és mellékúthálózat
- Zöldterületek: közkert, közpark
- Erdő területek: védelmi célú, közjóléti (rekreációs) célú erdőterület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület alap szintű övezetei, ezen belül folyóvizek medre és parti sávja

A települési térségen belül kijelölt építési övezetek, övezetek megfelelnek, a tehát a követelmény teljesült.

5. Sajátos terület-felhasználású térség

1. melléklet a
4/2020. (V. 29.)
önk. rendelethez
**Térségi Szerkezeti
Terv**



Erdőgazdálkodási térség
Mezőgazdasági térség
Vízgazdálkodási térség
Települési térség
Sajátos területfelhasználású térség



követelmény:

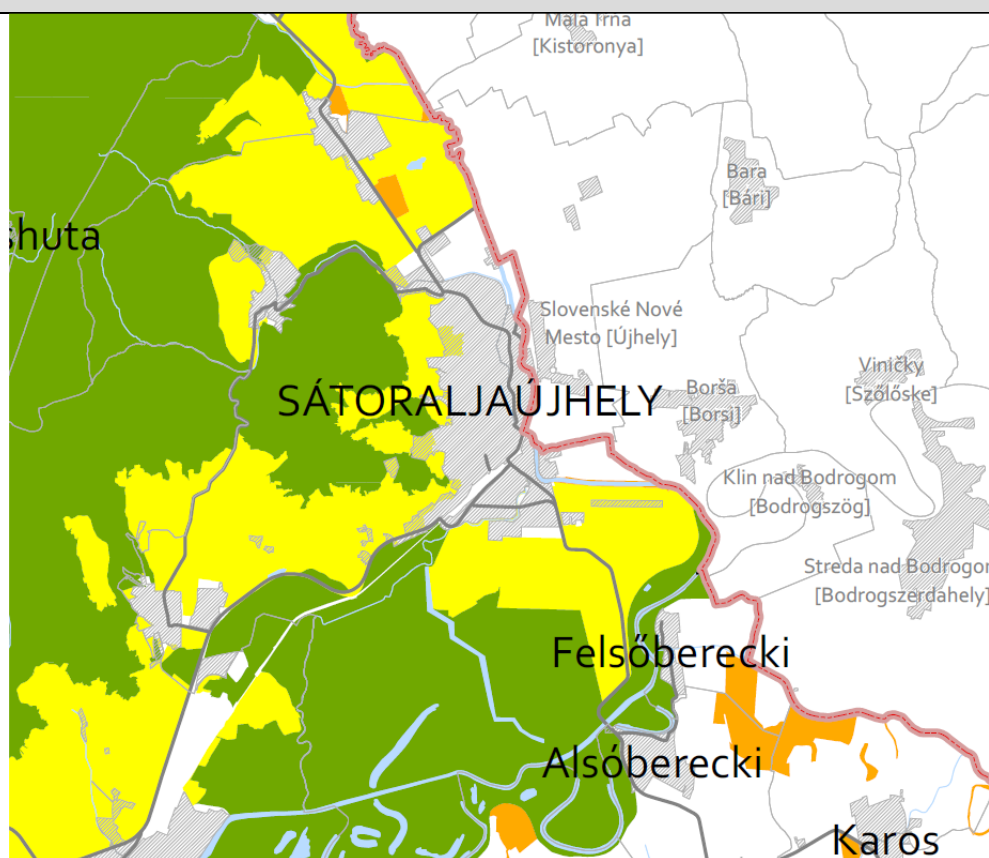
MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével
e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

a követelmény
teljesítése:

A kijelölt térségi övezet területén a településrendezési eszközök beépítésre nem szánt különleges bányaterület, közúti és vasúti közlekedési terület területfelhasználást rögzít, ezáltal a követelmény teljesül.

6. Ökológiai hálózat magterületének övezete

3.1. melléklet a
4/2020. (V. 29.)
önk. rendelethez
**Ökológiai hálózat
magterületének,
ökológiai
folyosójának és
pufferterületének
övezete**



Ökológiai hálózat magterületének övezete
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
Ökológiai puffer területének övezete



követelmény:

MaTrT. 25 § (1) bekezdés: Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

a követelmény teljesítése:

Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a településrendezési eszközökben erdő, mezőgazdasági, természetközeli és beépítésre nem szánt különleges területfelhasználás került rögzítésre, ezzel az (1) bekezdés szerinti követelmény teljesül. Továbbá a HÉSZ-ben rögzített építési övezeti szabályok biztosítják, hogy olyan építmények nem helyezhetők el, mely az élőhelyek, és azok kapcsolatait károsítanák.

követelmény:

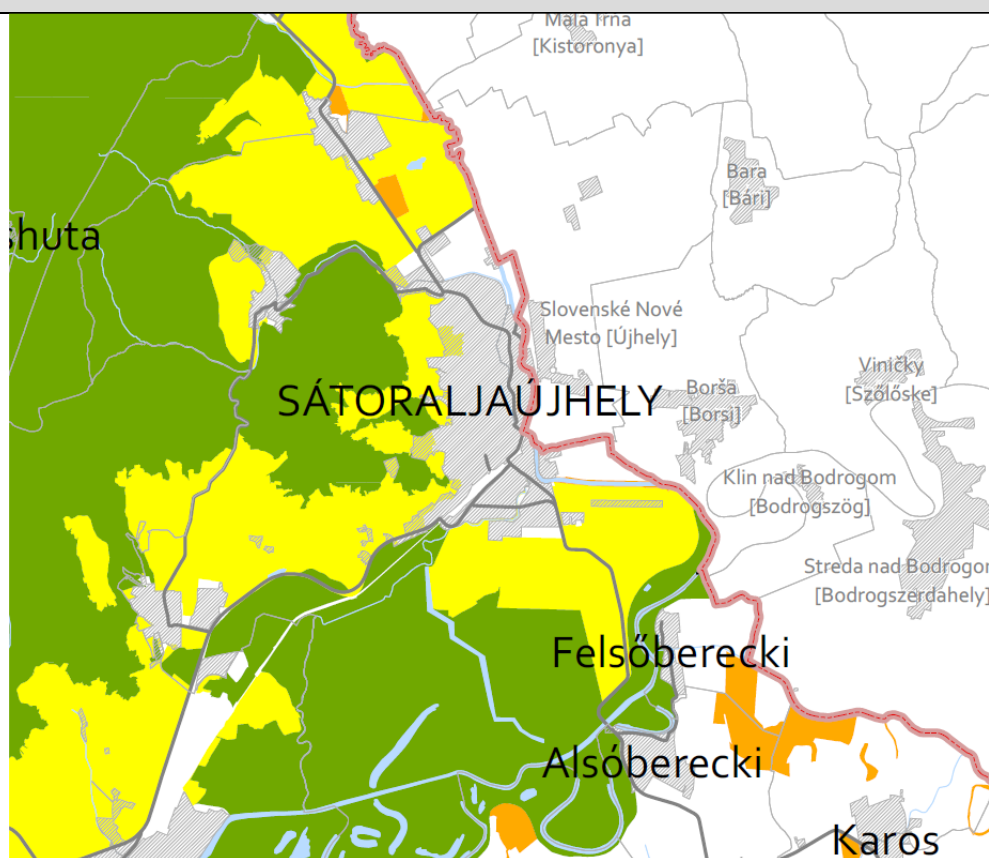
MaTrT 25. § (2) és (3) bekezdés: (2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

	<i>fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</i>
a követelmény teljesítése:	Az övezet nem érintett új beépítésre szánt terület kijelölésével.
követelmény:	MaTrT 25. § (4) bekezdés: (4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
a követelmény teljesítése:	Az övezet területén újonnan infrastrukturális hálózati elemek közül csak kerékpárút, mint tervezett országos kerékpárút törzshálózati vonal került kijelölésre, illetve részben érinti tervezett kötélpálya/felvonó nyomvonala. A tervezett infrastrukturális elemek műszaki megoldásai a településrendezésben nem szabályozhatók olyan mértékben, amelyet az MaTrT elvár, azt csak a konkrét pl. kiviteli tervdokumentáció tartalmazza. A tervezett nyomvonalak területi elhelyezkedésének pontosítása az engedélyezési tervek birtokában történhet meg.
követelmény:	MaTrT 25. § (5) bekezdés: (5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
a követelmény teljesítése:	Új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre, ezzel az (5) bekezdés szerinti követelmény teljesül.
követelmény:	MaTrT 25. § (6) bekezdés: (6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.
a követelmény teljesítése:	Erőmű létesítése a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre, ezzel a (6) bekezdés szerinti követelmény teljesül.

7. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

3.1. melléklet a
4/2020. (V. 29.)
önk. rendelethez
**Ökológiai hálózat
magterületének,
ökológiai
folyosójának és
pufferterületének
övezete**



Ökológiai hálózat magterületének övezete
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
Ökológiai puffer területének övezete



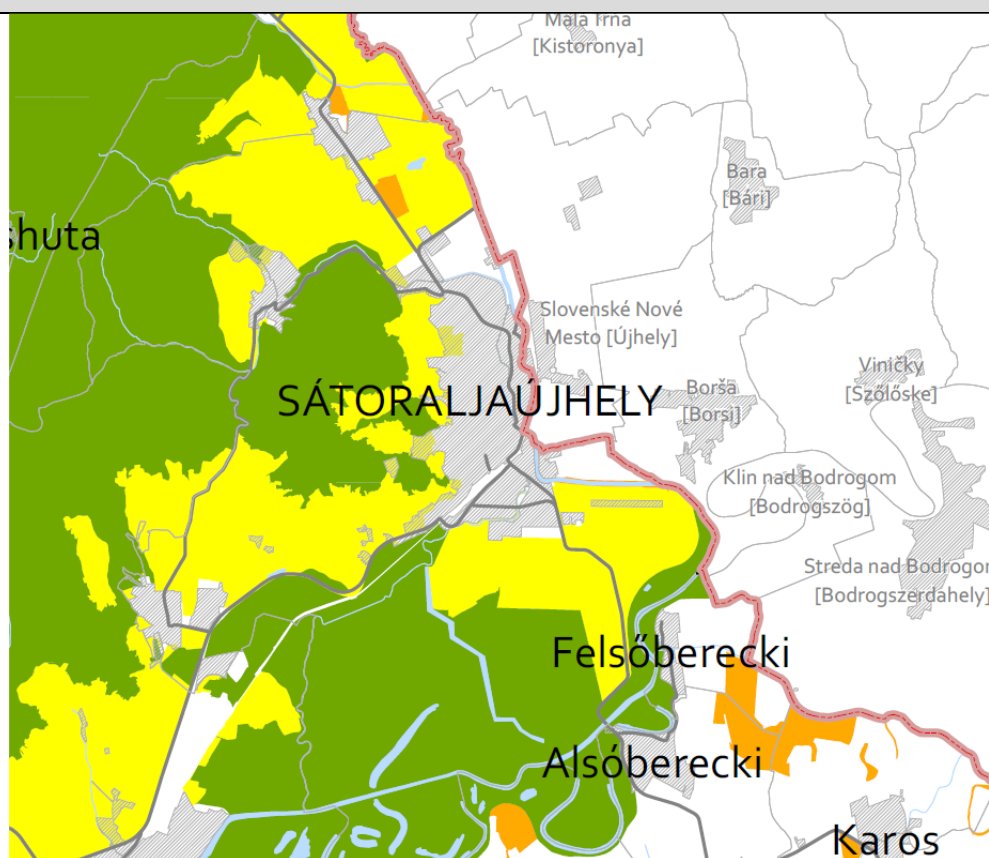
követelmény:	MaTrT. 26 § (1) bekezdés: (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.
a követelmény teljesítése:	Az övezet területén mezőgazdasági és vízgazdálkodási területfelhasználás kerül kijelölésre településrendezési eszközökben, ezzel az (1) bekezdés szerinti követelmény teljesül. Továbbá a HÉSZ-ben rögzített építési övezeti szabályok biztosítják, hogy olyan építmények nem helyezhetők el, mely az élőhelyek, és azok kapcsolatait károsítanak.
követelmény:	MaTrT 26. § (2) (3) bekezdés: (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

a követelmény teljesítése:	Az övezet nem érintett új beépítésre szánt terület kijelölésével, ezzel a követelmények teljesülnek.
követelmény:	MaTrT 26. § (4) bekezdés: (4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
a követelmény teljesítése:	Az övezet területét nem érinti közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, ezzel a (4) bekezdés szerinti követelmény teljesül.
követelmény:	MaTrT 26. § (5) bekezdés: (5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
a követelmény teljesítése:	Új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre, ezzel az (5) bekezdés szerinti követelmény teljesül.
követelmény:	MaTrT 26. § (6) bekezdés: (6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.
a követelmény teljesítése:	Erőmű létesítése a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre, ezzel a (6) bekezdés szerinti követelmény teljesül.

8. Ökológiai hálózat puffer területének övezete

3.1. melléklet a
4/2020. (V. 29.)
önk. rendelethez
**Ökológiai hálózat
magterületének,
ökológiai
folyosójának és
pufferterületének
övezete**



Ökológiai hálózat magterületének övezete
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
Ökológiai puffer területének övezete



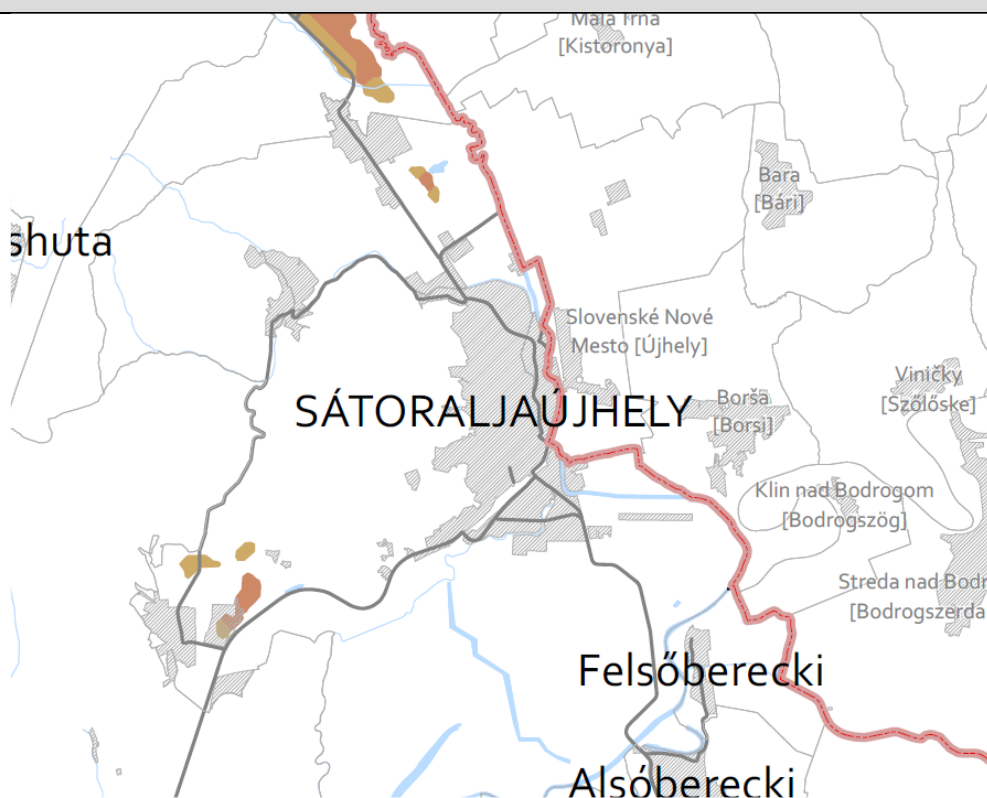
követelmény:	MaTrT. 27 § (1) bekezdés: (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.
a követelmény teljesítése:	Az ökológiai hálózat puffer területének övezetében jellemzően erdő, mezőgazdasági, természetközeli területek kerültek rögzítésre, azonban kis mértékben különleges beépítésre nem szánt (idegenforgalmi) és beépítésre nem szánt (bánya terület) is megjelenik. Ezek adatszolgáltatás, vagy a meglévő kialakult állapot alapján lettek rögzítve. Meglévő beépítésre szánt terület az Oremus pincék területe.
követelmény:	MaTrT 27. § (2) (3) bekezdés: (2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti. (3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.
a követelmény teljesítése:	Az övezetet nem érinti új beépítésre szánt terület kijelölése, ezzel a követelmény teljesül.

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

követelmény:	MaTrT 27. § (4) bekezdés: <i>(4) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.</i>
a követelmény teljesítése:	Új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre, ezzel az (4) bekezdés szerinti követelmény teljesül.

9. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

3.2. melléklet a
4/2020. (V. 29.)
önk. rendelethez
**Kiváló és jó
termőhelyi
adottságú szántók
övezete**



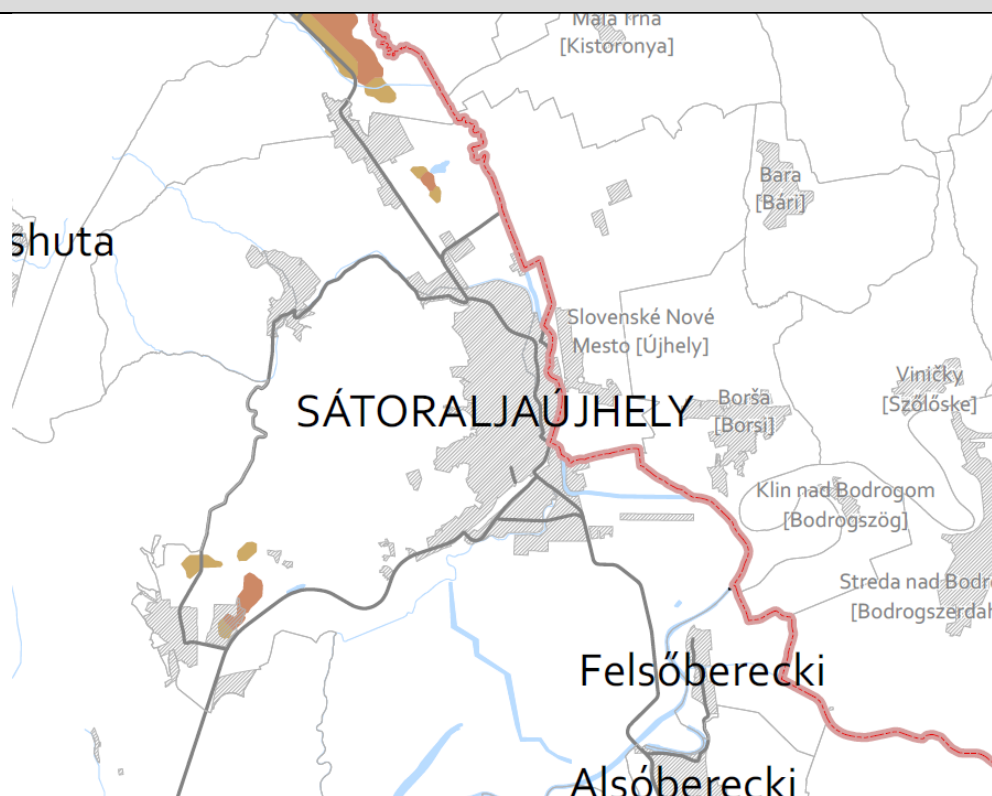
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



követelmény:	MaTrT. 28.§ (1) bekezdés: (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	Az övezet nem érintett új beépítésre szánt terület kijelölésével, ezzel a követelmények teljesülnek. A Károlyfalvánál kijelölt egyéb ipari gazdasági terület egy korábbi módosítás keretében jogszerűen került kijelölésre, melynek megtartása városi érdek, továbbá a MaTrT 90. § (2) alapján jogszerűen megtartható.
követelmény:	MaTrT. 28.§ (2) bekezdés: (2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
a követelmény teljesítése:	Új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre, ezzel az (4) bekezdés szerinti követelmény teljesül.
követelmény:	MaTrT. 28.§ (3) bekezdés: (3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.
a követelmény teljesítése:	Erőmű létesítése a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre, ezzel a (6) bekezdés szerinti követelmény teljesül.

10. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

3.2. melléklet a
4/2020. (V. 29.) önk.
rendeletéhez **Kiváló és
jó termőhelyi
adottságú szántók
övezete**



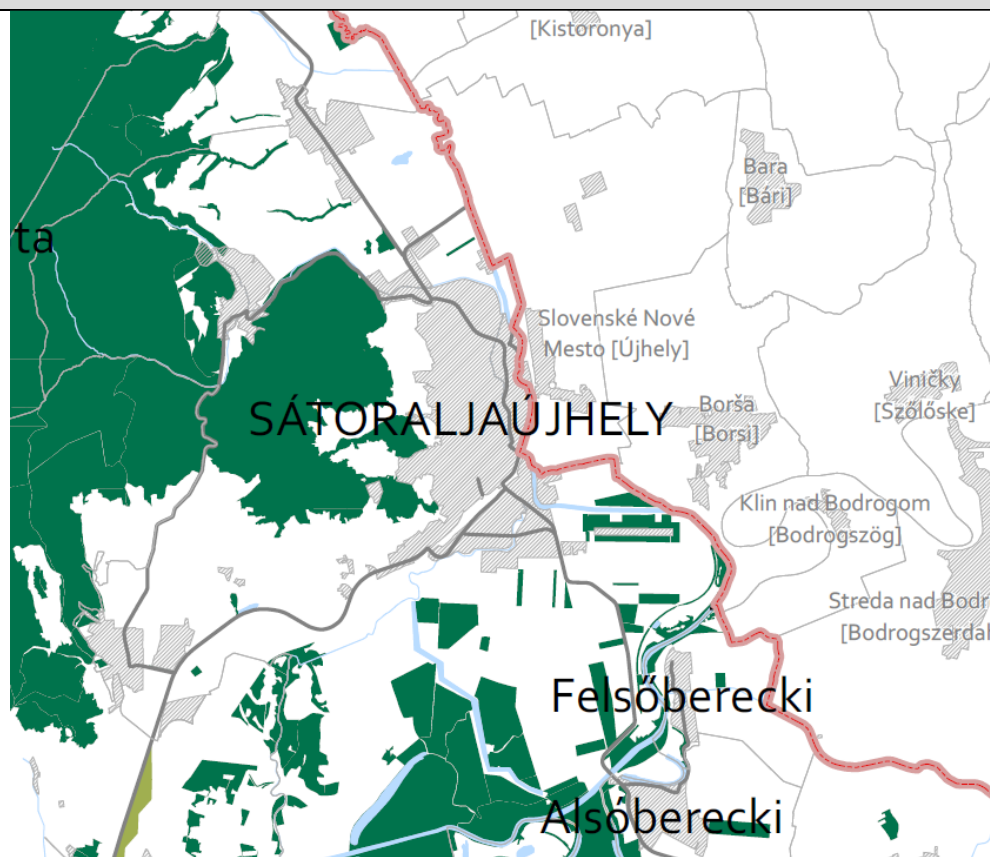
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete



követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 2. § (1): (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök készítése során a követelmény betartásra került. A jó termőhelyi adottságú szántók övezet mezőgazdasági területfelhasználásban került rögzítésre, kivéve a korábban Károlyfalvánál kijelölt egyéb ipari gazdasági terület, mely azonban jogszerűen megtartható.
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 2. § (2): (2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
a követelmény teljesítése:	Új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület kijelölése a tervezés során az övezetben nem történt, ezzel a követelmény teljesül.
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 2. § (3): (3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.
a követelmény teljesítése:	A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.

11. Erdők övezete

3.3. melléklet a
4/2020. (V. 29.) önk.
rendeletéhez **Erdők
övezete és
erdőtelepítésre
javasolt terület
övezete**



Erdők övezete

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



követelmény:

MaTrT. 29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

a követelmény
teljesítése:

az MTTr. alapján az Erdők övezetének területe összesen (A)	2787,19 ha
az új településrendezési eszközök szerinti településszerkezeti terven a terület (B)	2731,44 ha
(A)×0,95 ≤ (B) a feltétel teljesül	2647,83 ha

követelmény:

MaTrT 30. §: Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

a követelmény
teljesítése:

Új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület kijelölése a tervezés során az övezetben nem történt, ezzel a követelmény teljesül.

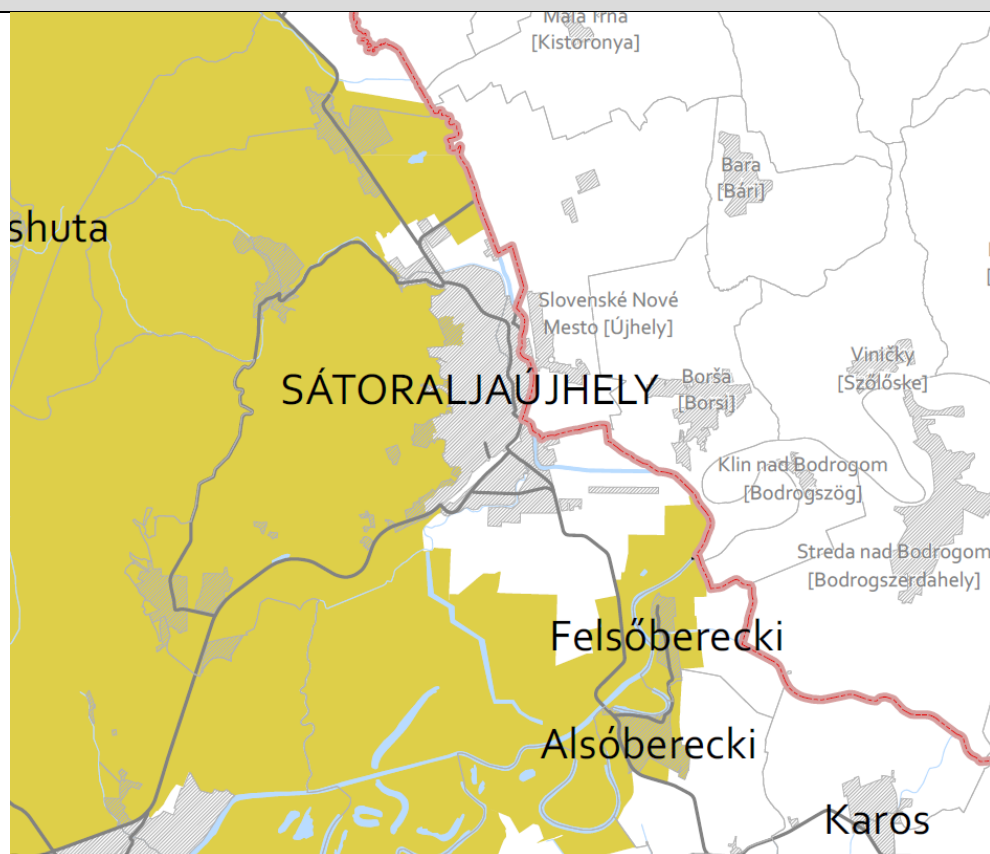
követelmény:

MaTrT 30/A. §: Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

a követelmény teljesítése:	Erőmű létesítése a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre, ezzel a követelmény teljesül.
----------------------------	---

13. Tájképvédelmi terület övezete

3.4. melléklet a
4/2020. (V. 29.) önk.
rendeletéhez
**Tájképvédelmi
terület övezete**



Tájképvédelmi területek övezete

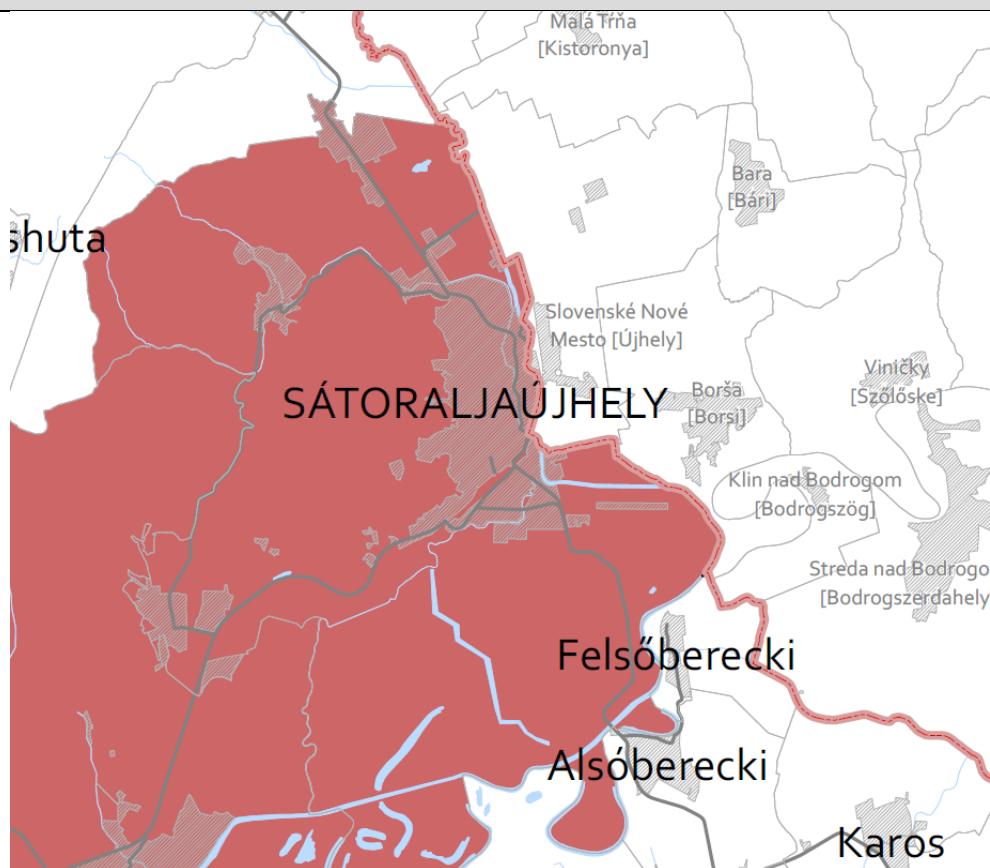
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4. § (1): (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
a követelmény teljesítése:	A megalapozó vizsgálat vonatkozó részeit tájalakítási munkarész készítésére jogosult szakági településrendezési tervező elkészítette, melyben a követelményeknek megfelelő módon valamennyi jellemzőt feltárt és megállapított.
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (2): (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
a követelmény teljesítése:	A tervezett településrendezés eszközökben a terület-felhasználás (településszerkezeti terv és leírás) és az építés helyi rendjének egyedi szabályai (helyi építési szabályzat rendelet tervezet és szabályozási tervek) meghatározásra kerülnek.

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (2): (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 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. § és a 25-26. § rendelkezik egyrészt a természetvédelmi oltalommal érintett területeken, másrészt a világörökségi helyszín és magterület kapcsán kiegészítő szabályozással a tájba illesztési követelményekről, a tájképi megjelenésről. A HÉSZ-ben külön településképi követelmények szerepeltetése nem szükséges.
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (3): (3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
a követelmény teljesítése:	Új bányászati terület nem került kijelölésre, meglévő bányaterület továbbra is rögzítve a bányászati hatóság adatszolgáltatása alapján, ezzel a követelmény teljesül.
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 4.§ (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:	Tájképvédelemmel érintett területen ilyen elemek és terület-felhasználás nem tervezett. A HÉSZ tervezet tartalmazza az erre az esetre vonatkozó előírásokat. A településképvédelmi rendelet meghatározza azon területeket, ahol a hírközlési létesítmények elhelyezhetők, és előírja a védett területeken a légkábelek helyett kizárólag földkábelek alkalmazását. Ezzel a követelmények teljesülnek, a HÉSZ-ben külön szabályok rögzítése nem szükséges.

14. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

3.5. melléklet a
4/2020. (V. 29.) önk.
rendelet
**Világörökségi és
világörökségi
várományos
területek övezete**



Világ örökségi területek által érintett települések
Világörökségi várományos területek által érintett települések
Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések

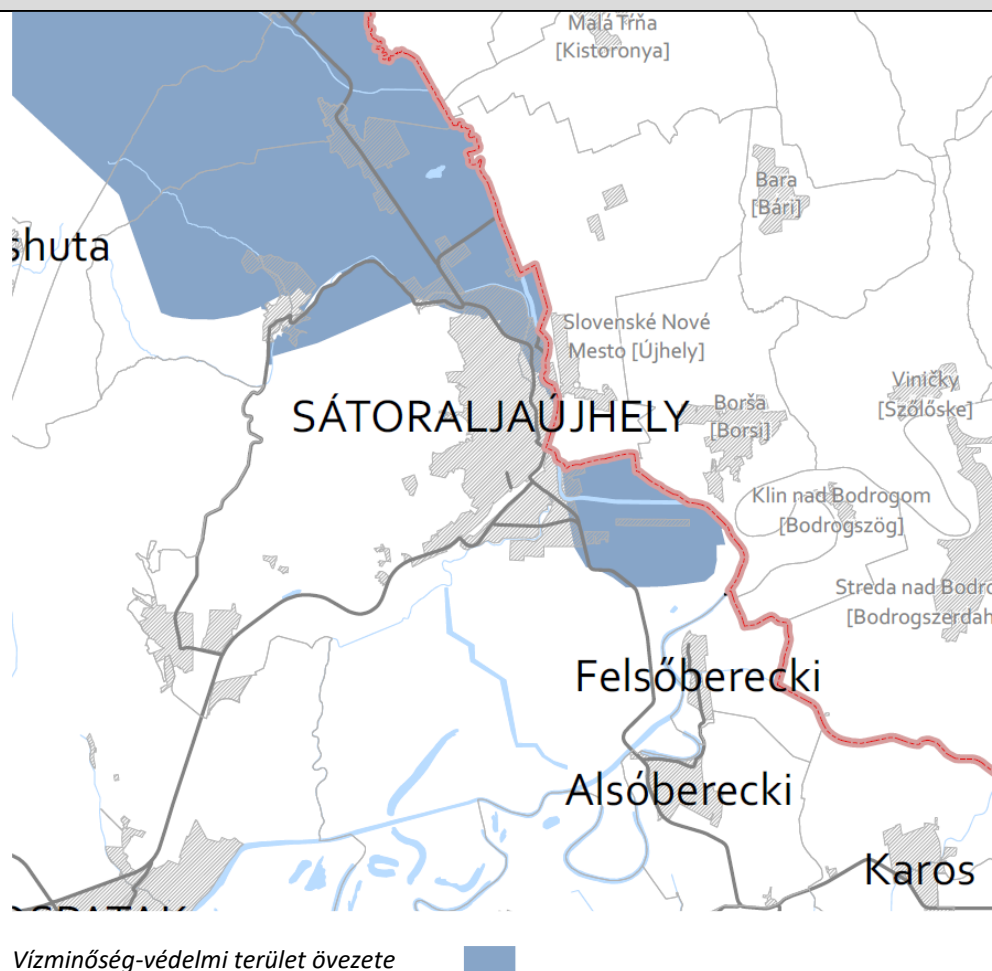
követelmény:	MaTrT. 31. § (1): (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközökben a világörökségi terület a 485/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján került tényleges lehatárolásra, ezzel a követelmény teljesül.
követelmény:	MaTrT. 31. § (2): (2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén: a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
a követelmény teljesítése:	Településrendezési eszközök készítése során a világörökségi helyszín különleges világörökségi jelentőségű, borászati célú Ungvári pincék terület területfelhasználásba került rögzítésre, ezzel továbbá a HÉSZ-ben rögzített építési övezeti szabályokkal biztosított a követelményeknek való megfelelés.
követelmény:	MaTrT. 31. § (2): (2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén: b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,
a követelmény teljesítése:	Településrendezési eszközök készítése során új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem került kijelölésre az övezetben, továbbá meglévő bányatelek sem érinti, ezzel a követelmények teljesülnek.

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

követelmény:	MaTrT. 31. § (2): (2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén: c) 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:	Településrendezési eszközök készítése során új közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózati elem, továbbá az erőmű kialakítása nem tervezett a területen belül, ezzel a követelmény teljesül.

15. Vízminőség-védelmi terület övezete

3.6. melléklet a
4/2020. (V. 29.) önk.
rendeletéhez
**Vízminőség-védelmi
terület övezete**



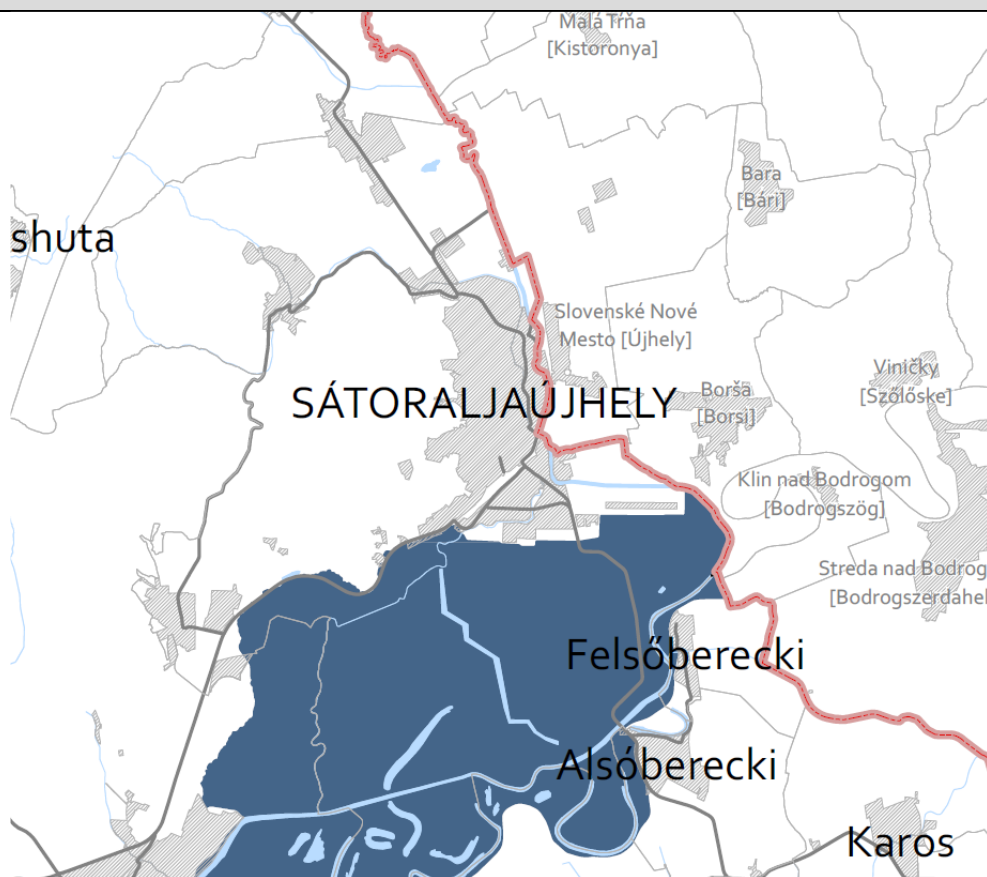
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1): (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.
a követelmény teljesítése:	A vármegye területrendezési terve külön követelményt, illetve feltételt nem állapít meg.
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2): (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
a követelmény teljesítése:	A vízminőségvédelmi területek kijelölésre került a településrendezési eszközökben, a vonatkozó előírásokat a HÉSZ tartalmazza, ezzel a követelmény teljesül.
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:	Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre, meglévő bányatelek a bányászati hatóság adatszolgáltatása alapján továbbra is rögzített, ezzel a feltétel teljesül.
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 5.§ (4): A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

	<i>vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható; b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.</i>
a követelmény teljesítése:	A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.

15. Nagyvízi meder övezete

3.7. melléklet a
4/2020. (V. 29.)
önk. rendelethez
**Nagyvízi meder és
VTT-tározók
övezete**

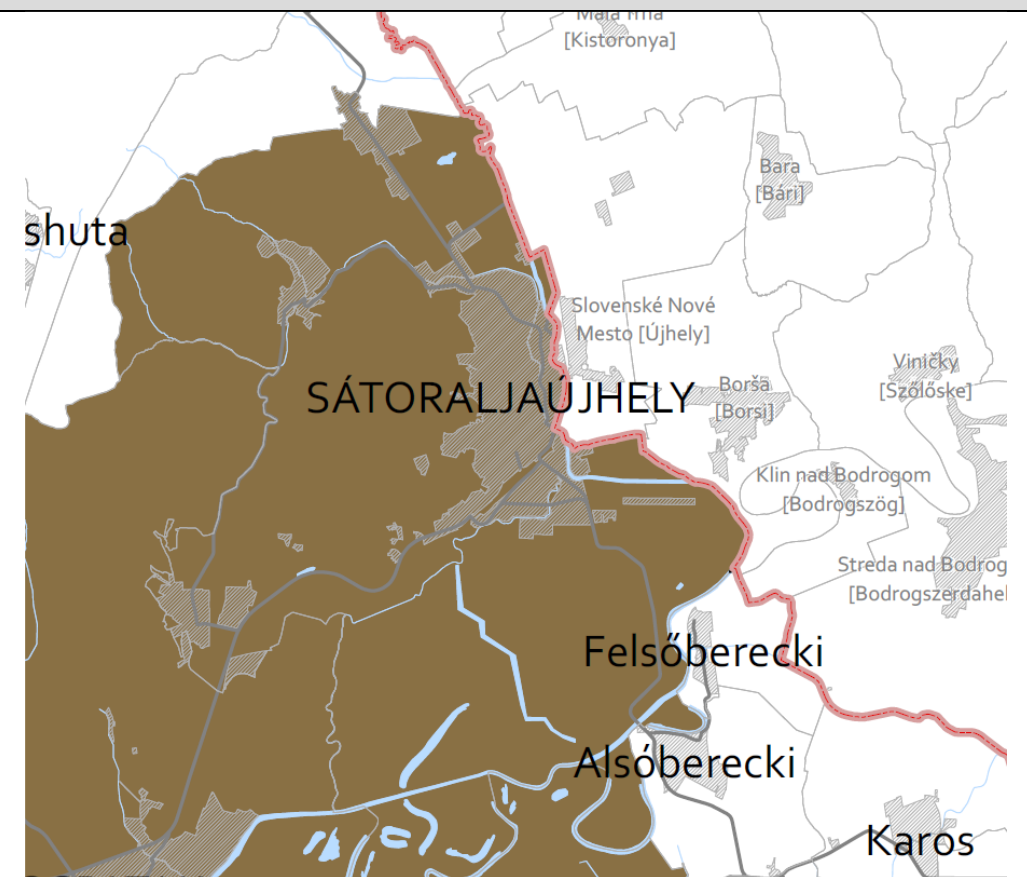


Nagyvízi meder övezete
VTT-tározók övezete

követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 6. § (1): (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	Az övezet területén új beépítésre szánt terület kijelölése a településrendezési eszközök készítése során nem történik, ezzel a követelmény teljesül.
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 6. § (2): (2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.
a követelmény teljesítése:	Az övezet területén új beépítésre szánt terület kijelölése a településrendezési eszközök készítése során nem történik, továbbá korábban jogszerűen kijelölt beépítésre szánt terület sem található az övezetben, az övezetben műtárgy és épület elhelyezése csak a meder használatával összefüggésben, továbbá az ártéri víziturizmussal összefüggésben létesíthető, melynek szabályait a HÉSZ az árvízvédelemhez kapcsolódóan tartalmazza, ezzel a követelmény teljesül. A követelmény teljesítése azzal is biztosított, hogy a vízgazdálkodási árvízvédelmi szempontok és a területen végezhető természetvédelmi kezelési, és fenntartási szempontok külön kétszintű övezetként lettek meghatározva.
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 6. § (3): (3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.

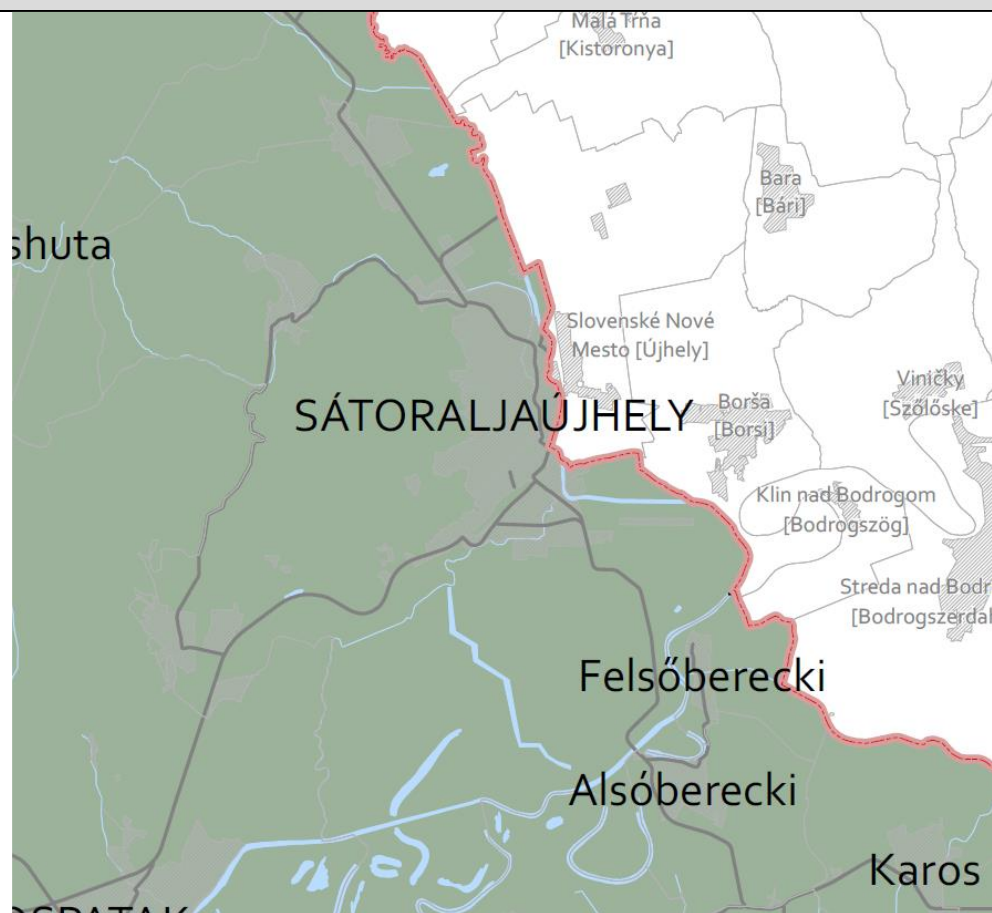
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök készítése során a vízügyi igazgatási szerv megkeresésre kerül. Az övezet területén új beépítésre szánt terület kijelölése a településrendezési eszközök készítése során nem történik, ezzel a követelmény teljesül.
----------------------------	---

19. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

3.9. melléklet a 4/2020. (V. 29.) önk. rendelethez Ásványi nyersanyagvagyon övezete	 Ásványi nyersanyagvagyon övezete
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 8. § (1): (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközökben a bányászati terület a bányászati hatóság adatszolgáltatása alapján került tényleges lehatárolásra, ezzel a követelmény teljesül.
követelmény:	9/2019 (VI. 14.) 8. § (2): (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.
a követelmény teljesítése:	A lehatárolt terület területfelhasználása különleges nyersanyag kitermelés és feldolgozás - bánya- területként került rögzítésre, mely nem lehetetleníti el a távlati kitermelést, azzal összhangban van, ezzel a követelmény teljesül.

23. Kiemelt jelentőségű turisztikai övezete

3.13. melléklet a
4/2020. (V. 29.) önk.
rendeletéhez **Kiemelt
jelentőségű
turisztikai övezet**



Kiemelt jelentőségű turisztikai övezete

követelmény:

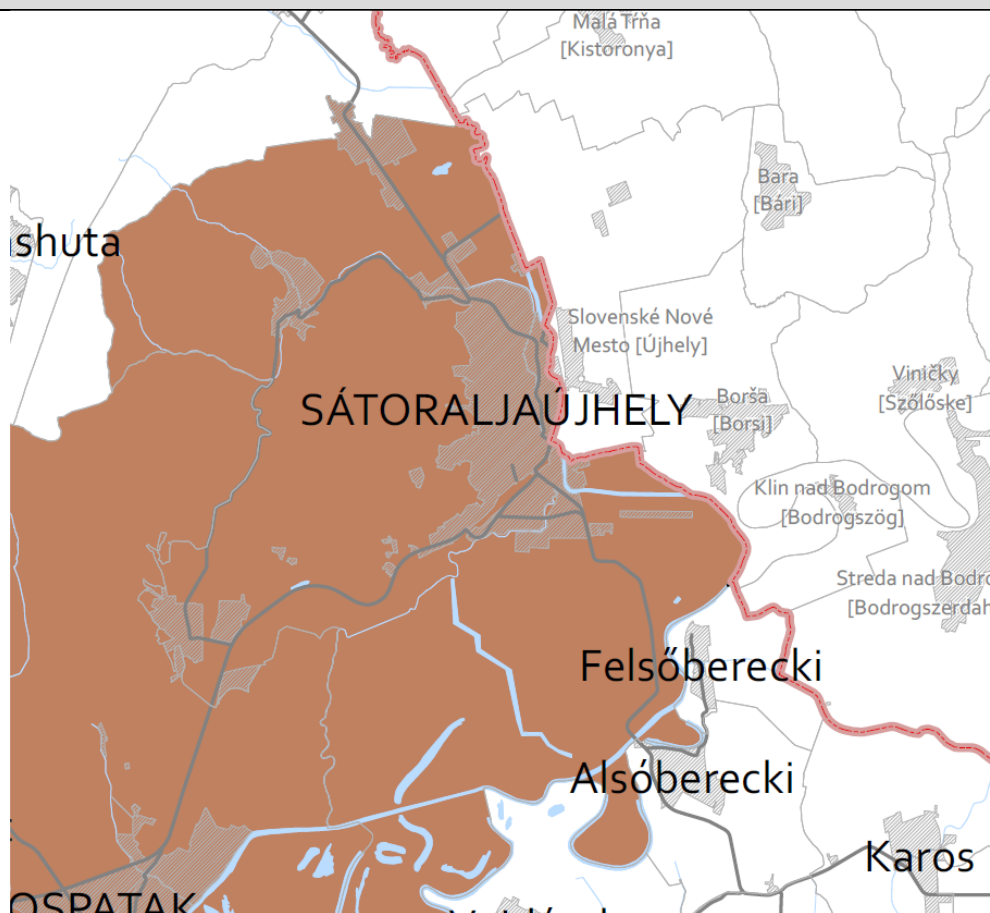
4/2020. (V. 29.) 3.§ (8): (8) A kiemelt jelentőségű turisztikai övezetbe tartozó – e rendelet 3.13. melléklete szerinti – települések településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, módosítása során turisztikai fejlesztéseket, valamint a turisztikai fejlesztéseket biztosító, települési területfelhasználásra, övezeti jellemzők meghatározására vonatkozó előírásokat az érintett szomszédos települések turisztikai fejlesztésének figyelembevételével jelölhetnek ki.

**a követelmény
teljesítése:**

A turisztikai fejlesztések megvalósítására kijelölt területek a szomszédos települések turisztikai fejlesztéseinek figyelembevételével történt. Az ezzel kapcsolatban történt egyeztetést a városi főépítész vezette.

24. Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete

3.14. melléklet a
4/2020. (V. 29.) önk.
rendeletéhez
**Megyehatáron,
településhatáron
átnyúló, együtt
tervezendő térség
övezete**



Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj
világörökségi terület térségébe tartozó település
Tisza-térségbe tartozó település
Mindkét térségbe tartozó település



követelmény:

4/2020. (V. 29.) 3. § (9): (9) A megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezetébe tartozó – e rendelet 3.14. melléklete szerinti – településeknek településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, valamint településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a térséget érintő fejlesztések megfogalmazásánál, területfelhasználások kijelölésénél az adott csoportba tartozó valamennyi érintett településsel egyeztetéseket kell tartani, a térségre megfogalmazott stratégia szempontjait figyelembe kell venni.

a követelmény teljesítése:

Az érintett településekkel az egyeztetést a városi főépítész végezte. A településszerkezeti terv szerinti területfelhasználásokkal valamennyien egyet értettek. A turisztikai fejlesztések a világörökségi területek egyetemes értékeihez igazodóan a szőlőtermelés és borászat, és az ehhez kapcsolódó turizmus funkcióknak ad helyet, mely a szomszédos települések turisztikai elképzeléseivel is összhangban van.

követelmény:

4/2020. (V. 29.) 3. § (10): (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

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

	<i>kidolgozás során, továbbá a véleményezés során a partnerségi egyeztetés keretében kell megtenni.</i>
a követelmény teljesítése:	A Településrendezési egyeztetési fórum az érintettekkel az egyeztetést a városi főépítész végezte. A településszerkezeti terv szerinti területfelhasználásokkal valamennyien egyet értettek.
követelmény:	4/2020. (V. 29.) 3. § (10): (10) A Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszín területére – mint megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezetére – vonatkozó sajátos rendelkezések: b) A településrendezési eszközöket a térség adottságaira alapozott, összehangolt tartalommal kell elkészíteni, a Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszínre és védőövezetére vonatkozó Világörökségi Kezelési Tervben szereplő korlátozási-védelmi-tiltó-megőrző javaslatok érvényesítése mellett.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök készítése a (10) bekezdés b) pontja szerinti tartalommal történt. A településképvédelmi rendelet a településképet érintően részben tartalmaz a világörökségi helyszín és a védőterület tekintetében előírásokat, a további tilalmak és korlátozások a HÉSZ-ben kerülnek rögzítésre.
követelmény:	4/2020. (V. 29.) 3. § (10): (10) A Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszín területére – mint megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezetére – vonatkozó sajátos rendelkezések: c) Új hétvégi házas üdülőterület nem jelölhető ki.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök készítése során új hétvégi házas üdülőterület nem került kijelölésre, ezzel a követelmény teljesül.
követelmény:	4/2020. (V. 29.) 3. § (10): (10) A Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszín területére – mint megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezetére – vonatkozó sajátos rendelkezések: d) A Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszín szőlőterületeit, a településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, módosítása során, olyan mezőgazdasági területfelhasználási 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 településrendezési eszközök készítése során a szőlőterületeket a hegyközség adatszolgáltatása alapján önálló szőlőterületi használatú mezőgazdasági területfelhasználásban kerültek rögzítésre.

27. Zártkerti övezet

3.17. melléklet a
4/2020. (V. 29.) önk.
rendeletéhez **Zártkerti
övezet**



Zártkerti övezet

követelmény:

4/2020. (V. 29.) 3. § (14): (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 településrendezési eszközök készítése során a zártkertek Mk jelű kertes mezőgazdasági területként lettek kijelölve, ezzel a követelmény teljesül.

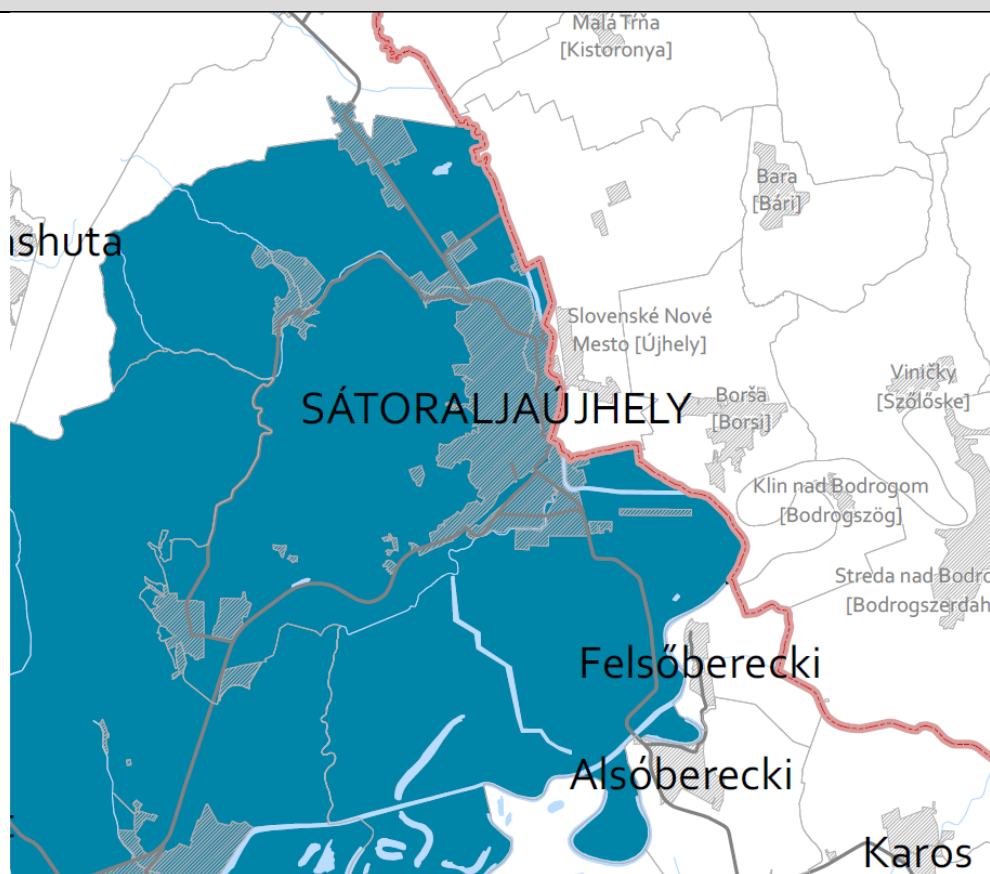
követelmény:

4/2020. (V. 29.) 3. § (14): (14) A zártkerti – e rendelet 3.17. melléklete szerinti településeket érintő – övezetre vonatkozó előírások:
b) Az övezet területe lakó-, üdülő-, vagy vegyes területtől 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 településrendezési eszközök készítése során a zártkerti területen lakó-, üdülő-, vagy vegyes terület nem kerül kijelölésre, ezzel a követelmény teljesül.
----------------------------	---

28. Lakótelepi övezet

3.18. melléklet a
4/2020. (V. 29.) önk.
rendelet
Lakótelepi övezet



Lakótelepi övezet

követelmény:	4/2020. (V. 29.) 3. § (15): (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 településrendezési eszközök készítése során a lakótelepi területek kijelölése a fenti követelményeknek megfelelően történt.
követelmény:	4/2020. (V. 29.) 3. § (15): (15) A lakótelepi – e rendelet 3.18. melléklete szerinti településeket érintő – övezetre vonatkozó előírások: b) A lakótelepi övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.
a követelmény teljesítése:	A településrendezési eszközök készítése során a lakótelepek Ln jelű nagyvárosias lakóterületként lettek kijelölve, ezzel a követelmény teljesül.

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

követelmény:	4/2020. (V. 29.) 3. § (15): <i>(15) A lakótelepi – e rendelet 3.18. melléklete szerinti településeket érintő – övezetre vonatkozó előírások:</i> <i>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 területfelhasználási egységbe sorolható.</i>
a követelmény teljesítése:	A lakótelepi tömbtelkek területe egységesen nagyvárosi lakóterületként került kijelölésre a lakótelepen belüli területek külön besorolást nem kaptak. A HÉSZ-ben meghatározásra került a telepszerű és a szabadonálló telepszerű beépítési mód fogalmai, melyek a fenti követelmények teljesítését az építési szabályozás szintjén biztosítják.

**A KÖZÚTHÁLÓZAT BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYÉT ÉRINTŐ ELEMINEK
SÁTORALJAÚJHELYI ÉRINTETTSÉGE**

FŐUTAK:

A főúthálózat elemei:

37. sz. főút: Felsőzsolca (3. sz. főút) – Szerencs – Sátoraljaújhely – (Szlovákia)
381. sz. főút: Sátoraljaújhely (37. sz. főút) – Cigánd – (Kisvárda (4. sz. főút))

Főutak tervezett településselkerülő szakaszai:

37. sz. főút: Sátoraljaújhely elkerülő

TÉRSÉGI SZEREPŰ ÖSSZEKÖTŐ UTAK:

Meglévő:

3718 Sátoraljaújhely [Károlyfalva] – Sátoraljaújhely [Rudabányácska] összekötő út
3719 Sátoraljaújhely – Hollóháza – Kéked összekötő út

EGYÉB MELLÉKUTAK:

Meglévő:

38108 Sátoraljaújhely bekötő út
38306 Sátoraljaújhely állomáshoz vezető út

**A VASÚTHÁLÓZAT BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYÉT ÉRINTŐ ELEMINEK
SÁTORALJAÚJHELYI ÉRINTETTSÉGE**

EGYÉB ORSZÁGOS TÖRZSHÁLÓZATI VASÚTI PÁLYÁK:

Meglévő:

80 (1): (Budapest [VIII. kerület, Keleti pu.] – Hatvan) – Mezőkövesd – Miskolc – Mezőzombor –
Sátoraljaújhely – (Szlovákia)

**ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI KERÉKPÁRÚT-HÁLÓZAT BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYÉT ÉRINTŐ
ELEMINEK SÁTORALJAÚJHELYI ÉRINTETTSÉGE**

ORSZÁGOS KERÉKPÁRÚT TÖRZSHÁLÓZATI VONALAK:

Tervezett:

2. Északkeleti határmente kerékpárútvonal:

2.A: (Szlovákia – Szob – Kémence – Balassagyarmat – Szécsény – Litke – Salgótarján – Cered) – Ózd – Bánréve – Aggtelek – Jósvafő – Szalonna – Hidasnémeti – Gönc – /A 4. sz. Tiszamente kerékpárút Gönc és Sátoraljaújhely közötti szakasza/ – Sátoraljaújhely – Pácin – (Záhony – Zsurk – Lónya – Vásárosnamény – Szatmárcseke – Tizacsécse – Tiszabecs – Ukrajna)

4. Tiszamente kerékpárútvonal (11-es jelű Euro Velo®):

4.A: Gönc – Telkibánya – Bózsza – Pálháza – Füzérradvány – Mikóháza – Sátoraljaújhely – Sárospatak – Bodrogolaszi – Vámosújfalú – Olaszliszka – Szegilong – Szegi – Bodrogkisfalud – Bodrogkeresztúr – Tarcál – Tokaj – Tizaladány – Tizatardos – (Tizalök – Tizadada – Tizadob) – Tizaujváros – Tizapalkonya – Tizatarján – Tizakeszi – Ároktő – Tizadorogma – Tizabábolna – (Poroszló – Sarud – Kisköre – Tizasüly – Kőtelek – Nagykörű – Szolnok – Tószeg – Tizavárkony – Tizajenő – Tizakécske – Lakitelek – Tizaalpár – Csongrád – Baks – Ópusztaszer – Sándorfalva – Szeged – Röske – Szerbia)

4.B: Sátoraljaújhely – (Szlovákia)

A TOKAJI BORVIDÉK TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁVAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településrendezési szempontok érvényesítése figyelembe vételével.

követelmény:	1) A Világörökségi címhez kapcsolódóan a világörökségi magterület- és pufferzóna védeltségét szem előtt tartó területhasználati módok kialakítása, az épített környezet és településképek megóvása és felújítása, valamint barnamezős területek hasznosítása a zöldmezős területekkel szemben, meglévő épületek hasznosítása.
a követelmény teljesítése:	A településszerkezeti és szabályozási terv tartalmazza az Ungvári pincék, mint magterületet, önálló különleges területfelhasználással és szabályozással. A település többi területe pufferzóna, ahol a területfelhasználás a világörökségi egyetemes érték és attribútumok megóvása szem előtt tartásával lett kijelölve, lásd a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei területrendezési tervéről szóló 4/2020. (V. 29.) önk. rendelet 3. § (10) bekezdés b) pontja szerint. A településképi alakításához kapcsolódó szabályok megállapítása a hatályos településképi védelmi rendeletben foglaltak figyelembe vételével készült, a rendelet aktualizálása a településrendezéstől függetlenül történik. Új beépítésre szánt terület kijelölése csak olyan esetben történt, ahol az helyhez kötöten, máshol nem megvalósítható.
követelmény:	2) A védelem alatt álló természeti területek és értékek védelmét, egyúttal bemutatását célzó, rendkívül körütekintő területátalakítás, amely környezetkárosítás nélkül valósul meg. A Bodrog folyó természet adta lehetőségeinek kiaknázása és a vízfolyás természetességének megőrzése egységében.
a követelmény teljesítése:	A természeti területek védeltségi szintjének megfelelő övezeti kijelölések történtek, kiemelendő a különleges beépítésre nem szánt „egyedi településrendezési adottságú, kopárság hasznosítású terület”, mint speciális területfelhasználás bevezetése, a különleges beépítésre nem szánt „borászati célú helyi jelentőségű pince terület” területe, az erdő rendeltetésnek megfelelő szabadidős tevékenység céljára szolgáló területek, melyek integrálva vannak az erdő területekbe. A Bodrog folyó esetében a nagyvízi meder területe két szintes területfelhasználással került kijelölésre, az árvíz és jég levezése az elsődleges feladat (elsődleges levezető sáv, másodlagos levezető sáv, átmeneti levezető sáv, áramlási holtter), ezen funkció sérelme nélkül történt a másodlagos szabályozás, mely az árvízmentes időszakok használatát szabályozza (ártéri erdőterület, ártéri mezőgazdasági terület, ártéri természetközeli terület, ártéri víziturizmus célú terület).
követelmény:	3) A fenntarthatóság, környezet- és klímabarát szempontok szerinti, innovatív és zöld területhasználati módokkal, beruházásokkal történő fejlesztések kialakítása, a társadalom és gazdaság fenntarthatóság felé történő egyértelmű terelése (fenntartható közlekedésfejlesztés, az ökológiai lábnyom csökkentése, környezettudatosság javítása, fenntartható gazdasági szektorok és innovatív megoldások előnyben részesítése, különös tekintettel a mezőgazdaságra).
a követelmény teljesítése:	A klímabarát településszerkezet a több központú, tagolt város, amely a többközpontúságánál is fogva a közlekedési kényszert csökkenti, a tagoltságánál fogva az átszellőzést tudja biztosítani. A klímabarát településszerkezet további ismérve a nagyarányú zöldfelületek, közparkok, gyepek felületek, erdők magas aránya, melyek képesek a települési klíma kitettséget csökkenteni, és a városi hőszigetelést csökkenteni. A település adottságai a klímaváltozáshoz, és adaptációhoz jók, a domborzati viszonyok, és fásított közterületek megtartása és fejlesztése az egyes szatellit településrészek zöldbe ágyazottsága, ezeken a területek jelentős zöldterületek kijelölése, mind a klíma adaptációt segíti elő, lásd pl. a Magyar Nyelv Múzeuma és környezete, a meglévő vízfelületek, stb. A település a klímabarát lehetőségeket megtartotta és fejlesztésre irányozta elő. A fenti elvek mentén készült településrendezési eszközök, a világörökségi egyetemes érték érvényre juttatása, a korlátozott építési előírások adott területfelhasználáshoz igazodó követelményeivel

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

	közvetlenül biztosítják az ökológiai lábnyom csökkentése, környezettudatosság javítása, fenntartható gazdasági szektorok és innovatív megoldások megvalósulását.
követelmény:	4) A helyi és kizárólag Tokaj-Hegyaljára jellemző táji, természeti és kulturális értékek bemutatása, a térség elérhetőségének, hozzáférhetőségének és akadálymentesítésének kialakítása, a helyi társadalom identitásának javítása, a táji értékek iránti felelősség és elkötelezettség javításának növelése.
a követelmény teljesítése:	A Tokaj-Hegyalja részét képező kultúrtáj általánosan jellemző elemei itt is megtalálhatók: a földfelszín domborzatának változatossága, az itt lévő vulkanikus termő talaj, a földfelszín alatti ásvány anyagok, a földfelszínt borító erdők, folyóvizek, szőlőtáblák rendszere tagolt rajzolta, védett természeti területek. E tájelemek együttes látványa és a települési sziluett együttesen adja a város jellemző tájkarakteri arculatát. Ezeknek a tájkarakter megőrzéséhez és fejlesztéséhez az egyetemes értékhez igazodó településszerkezet és szabályozás teljes körűen biztosítani tudja. Az alátámasztó vizsgálatok és munkarészek ezen tájkarakteri jellegzetességeit feltárták, és alapvetően a műfaji sajátosság miatt elsősorban a településképi arculati kézikönyvön keresztül tudja kifejteni hatását a helyi társadalom identitásának javítása, a táji értékek iránti felelősség és elkötelezettség javításának növelése érdekében.

A TOKAJI BORVIDÉK FEJLESZTÉSI PROGRAMJÁVAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

követelmény:	1. VILÁGHÍRÚ TOKAJI: Prémium minőségű borkészítés és gasztronómia 4. EZER ARCÚ KULTÚRA: Szellemi örökség és kultúra ápolása 6. HITHŰ BORVIDÉK: Egyházi hagyományok ápolása 8. AKTÍV ÉLET – PRÉMIUM DESZTINÁCIÓ: Turizmusfejlesztés
a követelmény teljesítése:	A szabályozási terv szerinti területfelhasználások kijelölése során a szőlőművelés és borkészítés területei differenciáltan lettek kijelölve az örökségre is tekintettel, ennek megfelelően helyi és világörökségi pincék, mint különleges területek, továbbá a szőlőkataszter szerinti területek teljes területe került olyan mezőgazdasági övezetbe, ahol a szőlőtermesztés és borászat épületei helyezhetők el. A zárandok turizmus a különleges területekre jellemző szabályozás szerinti területfelhasználási célok a turizmus épületeinek elhelyezését is lehetővé teszi, erősíti a borturizmus és gasztronómia egységét.
követelmény:	2. ÉLÉNK HELYI GAZDASÁG – DINAMIKUS TOKAJ: Helyi gazdaságélénkítés 7. KÉPZETT TÉRSÉG: Kiegyensúlyozott oktatási és képzési struktúra kialakítása 11. ELÉRHETŐ TELEPÜLÉSEK: Közlekedésfejlesztés
a követelmény teljesítése:	A világörökségi védelemből adódó lehetőségek korlátozott gazdaságfejlesztést (ipari) tesznek lehetővé, az egyetemes érték védelme eleve megkövetel olyan szabályrendszert, amely a tájba illesztés elsődlegességét biztosítja az épített környezettel szemben. Ennek elsődleges igazolása és biztosítéka a Településképi arculati kézikönyv és a Településképi védelmi rendelet, a szabályozás további kiegészítéseket tartalmaz, többek között azzal, hogy a település területén 15 m-nél magasabb épület nem létesíthető. A gazdaságfejlesztéshez fontos az elérhetőség biztosítása, ez azonban térségi szinten történik, a térségi közlekedésfejlesztési elvekkel összhangban történt a közlekedési területek kijelölése. Az oktatás és képzés a településrendezés szempontjából nem közvetlenül érvényre juttatható, azonban a gazdaság működtetéséhez szükséges háttér oktatási intézmények elhelyezéséhez szükséges területek biztosítottak.
követelmény:	3. ÉLŐ ÖRÖKSÉGÜNK: Világörökségi kultúrtáj védelme 5. TERMÉSZETESEN TOKAJ-HEGYALJA: Egyedi természeti értékek megőrzése 12. VONZÓ BORVIDÉK: Egységes térségi arculat kialakítása
a követelmény teljesítése:	A Tokaj-Hegyalja táji arculata alapvetően közel egységes, mégis településcsoportonként eltérő, Sátoraljaújhely a mezővárosi hálózat településeitől

	eltérően szabad királyi városi gyökerű, középvárosi léptékű karakterrel bíró település. A térségi arculat és természeti értékek megőrzéséhez a helyi településszerkezet szabályozott rendszere hozzájárul.
követelmény:	9. OTTHONUNK TOKAJ: Helyi közösségfejlesztés 10. MEGÚJULÓ TELEPÜLÉSEK: Települési környezet fejlesztése
a követelmény teljesítése:	Sátoraljaújhely, mint egykori megyeszékhely, jelentős kulturális és gazdasági szereppel bírt, melynek megfelelően az építészeti öröksége műemléki és helyi védett épületekben gazdag. Ezen értékeket a szabályozás olyan helyi erőforrásnak tekinti, és ennek megfelelően ad építési övezeti előírásokat, amely a szabályozáson keresztül potenciális fejlesztési energiákat tud felszabadítani, biztosítani a városi arculat javítása, településképe érdekében. Itt jellemző a szolgáltatások sűrűsödése, az idegenforgalmi és vendéglátó szolgáltatások, melyek védett épületeket tesznek élővé, azok értéknövelő felújítása megtörténik. Az így kialakuló egyre attraktívabb településképp egyúttal a helyi identitás erősítésére szolgál, a helyi közösségfejlesztés kereteit is megadja az épített és védett környezet irányából.

485/2016. (XII. 28.) KORM. RENDELET, A TOKAJ-HEGYALJAI TÖRTÉNELMI BORVIDÉK KULTÚRTÁJ VILÁGÖRÖKSÉGI KEZELÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZANG IGAZOLÁSA

követelmény:	4.2. Világörökségi korlátozások
a követelmény teljesítése:	A Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi terület kiemelkedő egyetemes értékének és attribútumainak sértetlen és hiteles megőrzése, a kiemelkedő egyetemes értéket és az azt hordozó attribútumokat sértő vagy veszélyeztető állapotok megelőzése, megszüntetése célt az új településrendezési eszközök biztosítják. A világörökségi területen a szabályozás ezen alapvető cél figyelembe vételével készült, az ezzel kapcsolatos részletes igazolásokat az előző fejezetek vonatkozó részei tartalmazzák. A pincéket veszélyeztető beépítésre szánt területek felülvizsgálata megtörtént, a védett területeken új beépítésre szánt területek kijelölését nem irányozza elő a szabályozás. A területi tervtanács munkájával kapcsolatos szabályozást a HÉSZ nem tartalmazhat, így arra közvetlen korlátozási iránymutatási lehetőség nincs a HÉSZ-ben.
követelmény:	4.3. Világörökségi tilalmak
a követelmény teljesítése:	A világörökségi tilalmak kapcsán a településképp védelmi rendelet tartalmazza a tájba illesztési és anyaghasználati követelményeket, a HÉSZ-t együtt kell alkalmazni a településképp védelmi rendelettel, így a követelmények teljesülése a két rendelet együttes alkalmazásával biztosított.

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Az Étv.-ben meghatározott biológiai aktivitás értéke a település módosítással érintett területein az alábbiak szerint változik, a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében, a változással érintett területeket figyelembe véve:

- **Jelenlegi aktivitási érték:** **40879,74 érték**
- **Területváltozást követő érték:** **43394,33 érték**

Az aktivitási érték a beavatkozást követően nem csökkent, így a terület biológiai aktivitási értéke a területek változásával fenn tartható.

Sátoraljaújhely Város területeire vonatkozó jelenlegi biológiai aktivitásérték

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Területhasználat	értékmutató		
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
3	LAKÓTERÜLET			
4.	Nagyvárosias lakóterület	0,6	19,14	11,48
5.	Kisvárosias lakóterület	1,2	22,93	27,51
6.	Kertvárosias lakóterület	2,7	204,90	553,23
7.	Falusias lakóterület	2,4	207,53	498,07
8.	VEGYES TERÜLET			
9.	Településközpont	0,5	64,30	32,15
10.	GAZDASÁGI TERÜLET			
11.	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	44,30	17,72
12.	Ipari gazdasági terület	0,2	172,25	34,45
13.	ÜDÜLŐTERÜLET			
14.	Hétvégi házas terület	2,7	60,81	164,18
15.	KÜLÖNLEGES TERÜLET			
16.	Különleges terület	1,5	317,89	476,83
17.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
18.	ZÖLDTERÜLET			
19.	Közpark	6	54,43	326,58
20.	ERDŐTERÜLET			
21.	Erdőterület	9	2242,33	20180,97
22.	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET			
23.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1597,57	5911,01
24.	Gyepes mezőgazdasági terület	3,7	1352,19	5003,10
25.	Kertes mezőgazdasági terület	5	459,06	2295,30
26.	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET			
27.	Vízgazdálkodási terület	7	720,14	5040,98
26.	TÖLTÉS TERÜLET			
27.	Töltés terület	3,2	89,54	286,52
26.	KÖZELEKDÉSI TERÜLET			
28.	Vasúti	0,6	32,77	19,66
Összesen:				40879,74

Sátoraljaújhely Város területeire vonatkozó változott biológiai aktivitásérték

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
1.	Területhasználat	értékmutató		
2.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
3.	Lakóterület			
4.	Nagyvárosias	0,6	14,33	9,39
5.	Kisvárosias	1,2	29,37	46,83
6.	Kertvárosias	2,7	191,70	544,80
7.	Falusias	2,4	144,68	352,03
8.	VEGYES TERÜLET			
9.	Településközpont	0,5	59,97	33,35
10.	Intézményi vegyes terület 10% zöldfelülettel	0,5	38,15	20,62
11.	GAZDASÁGI TERÜLET			
12.	Kereskedelmi, szolgáltató	0,4	47,96	20,76
13.	Egyéb ipari	0,4	177,36	79,76
14.	ÜDÜLŐTERÜLET			
15.	Hétvégiházas	3	3,99	11,97
16.	KÜLÖNLEGES TERÜLET			
17.	Idegenforgalmi, turisztikai, világörökségi jelentőségű borászati, helyi jelentőségű borászati, egészségügyi, oktatási	1,5	36,65	54,97
19.	Mezőgazdasági üzemi	0,7	19,72	13,80
20.	Sport	3	11,33	33,99
24..	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
25..	ZÖLDTERÜLET			
26.	Közpark - Zöldterület 3 ha felett	8,0	15,79	126,32
27.	Közkert – Zöldterület 3 ha alatt	6,0	2,51	15,06
28.	ERDŐTERÜLET			
29.	Gazdasági	9,0	936,76	8430,84
30.	Közzóléti	9,0	327,00	2943,00
31.	Védelmi	9,0	360,25	3242,25
32.	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET			
33.	Általános	3,7	1090,11	4033,41
34.	Kertes	5,0	64,47	322,35
35.	Szőlőterületi	7,0	595,48	4168,36

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervéhez
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

36.	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET			
37.	Vízgazdálkodási	7,0	228,41	1598,87
38.	TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET			
39.	Természetközeli	8,0	4,63	37,04
40.	KÜLÖNLEGES TERÜLET			
41.	Temető	3,0	14,88	44,64
42.	Kegyeleti park	6,0	0,41	2,46
43.	Helyi jelentőségű, borászati célú pince terület	1,5	2,72	4,08
44.	Nyersanyag kitermelés és feldolgozás -bánya- terület	0,1	4,70	0,47
45.	Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	3,2	5,01	16,03
46.	Városüzemeltetési terület	1,5	22,73	34,09
47.	Burkolt köztér	0,3	2,02	0,60
48.	Helyi településrendezési adottságú, kopárságra jellemző terület	3,0	37,69	113,07
49.	Idegenforgalmi célú terület	1,5	3,08	4,62
48.	KORLÁTOZOTT TERÜLETHASZNÁLAT			
49.	Ártéri erdőterület	9,0	1218,18	10963,62
50.	Ártéri mezőgazdasági terület	3,7	1437,87	5320,12
51.	Ártéri természetközeli terület	8,0	86,41	691,28
52.	Ártéri vízi turizmus célú terület	1,5	1,81	2,71
53.	EGYÉB			
55.	Közlekedési terület	0,6	94,73	56,83
Összesen:				43394,33