

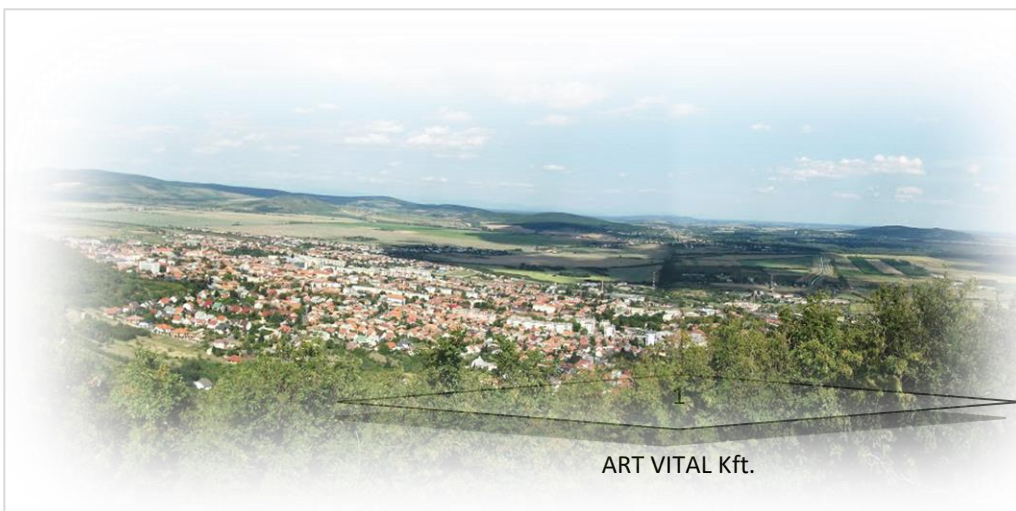


Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének készítéséhez

Településrendezési
eszközök



Alátámasztó
munkarész



ART VITAL Kft.

Tervező:

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

2023.

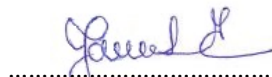
Aláírólap

Település tervező/ Építész vezető tervező.



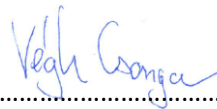
Végh József
TT-15-0023
É/1-15-0124

Település tervező:



Jambrik Imre
TT 09-0175
É/1 09-0175

Településtervező munkatárs/projekt koordinátor:



Végh Csongor

Településtervező munkatárs:



Kiss Ildikó
É 09-0692

Környezetmérnök:



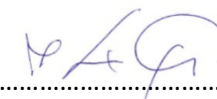
Szalai Sándor
környezetmérnök,
környezetvédelmi-ökológus,
vízellátás-csatornázás szakmérnök,
SZKV-hu; SZKV-le;SZKV-vf; SZKV-zr
mksz: 15/0640.
njsz: 939/2004.

Közmű tervező:



Gellén László
tervező
mksz: 15-0164; nj.sz.:BSZFG
nj.sz.: TV;

Közlekedés vezető tervező:

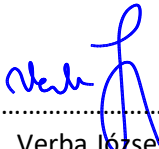


Kulcsár Gusztáv
vezető-tervező
mksz.:15-0300
nj.sz.: TKö

Tájépítész tervező:


Keresztesné Pataky Orsolya
okl. tájépítésmérnök
TK-05-0430

Elektromos tervező:


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

Régészeti szakértő:


Dr. Bálint Marianna
régészeti szakértő

Ügyvezető igazgató:


Végh József

További közreműködők (előkészítés, tanácsadás):

Szakmai tanácsadó:


Dályai Józsefné
TT 15-0022

Településtervező:


Labbancz András
TT-15-0378

Társadalompolitikai szakértő:


Papp György

Tartalomjegyzék

<i>Aláírólap</i>	2
<i>Tartalomjegyzék</i>	4
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	
1.1 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	6
1.1.1 Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer	6
1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	8
1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	9
1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	10
1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	12
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása	14
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	25
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	25
1.2.4. A hatályos településképi rendelettel való összhang	26
1.2.5. Az új beépítésre szánt területek kijelölésének igazolása	27
2. TÁJÉPÍTÉSZETI JAVASLATOK	
2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK	29
2.1.1. A szabályozás jogi háttere	29
2.1.2. A terv természeti környezetet érintő változásai	30
2.1.3. További szükséges intézkedések	30
2.2. A TÁJI ÉRTÉKEK	30
2.3. VILÁGÖRÖKSÉGI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	31
2.4. A VILÁGÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK FENNTARTÁSA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKKEL	31
2.5. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	32
2.6. JELENLEGI SZABÁLYOZÁS	32
2.7. A TERV ZÖLDFELÜLETI RENDSZERT ÉRINTŐ VÁLTOZÁSAI	34
2.8. A VÁLTOZÁSOKHOZ KAPCSOLÓDÓ SZAKMAI JAVASLATOK	35
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	
3.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok	38
3.2. Közúti közlekedés	38
3.3. Közösségi közlekedés	40
3.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	41
3.5. Parkolás	42
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	
4.1. Vízrendezés	44
4.2. Közművek	44
4.2.1. Ivóvíz	44
4.2.2. Szennyvíz	45
4.3. Energiaellátás	50

4.3.1.	Villamos energia	50
4.3.1.1.	Fogyasztói hálózatok	50
4.3.1.2.	Közüvilágítás	58
4.3.2.	Gázenergia	60
4.3.3.	Távhő	62
4.3.4.	Megújuló erőforrások	62
4.3.5.	Hírközlés	62
4.4.	Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás egyedi közműpótlók	66
5.	ÖRÖKSÉGVÉDELMI JAVASLATOK	69
	Előzmények	..69
	A szabályozást érintő általános elvek	..69
5.1	Védelmi és korlátozó kulturális örökségvédelmi elemek	69
5.1.1.	Kulturális örökségvédelmi szempontból védelmi és korlátozó elemek	69
5.1.1.1.	Műemlék	69
5.1.1.2.	Történeti településközpont	71
5.1.1.3.	Helyi védelem	72
5.1.1.4.	Régészeti lelőhelyek	74
5.1.1.5.	Régészeti érdekű területek	76
6.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	77
7.	HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	82
8.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	83
9.	BEÉPÍTÉSI TERV	85
10.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	85
11.	MELLÉKLETEK	85
1. SZ.	MELLÉKLET	
	A település területi mérlege – hatályos és javasolt területfelhasználás	86
2. SZ.	MELLÉKLET	
	A település teljes területére vonatkozó biológiai aktivitásérték számítása	88

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

- 1.1.1. Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer
 - 1.1.1.1. Beépítésre szánt területek
 - 1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek
 - 1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek
 - 1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek

1.1.1 Javasolt településszerkezet, terület-felhasználási rendszer

A tervezési terület Sátoraljaújhely Város teljes közigazgatási területére kiterjed. A közigazgatási területet a szlovák határ, Alsóregmec, Mikóháza, Vajdácska, Alsóberecki, Felsőberecki, Sárospatak települések határolják.

Sátoraljaújhely város Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye egyik meghatározó városaként, kistérségi központjaként működik. A településfejlesztési stratégia elvei között rögzítésre került „Sátoraljaújhely népességmegtartó képességének erősítése”, mint átfogó cél, továbbá az ehhez szükséges stratégiai célok: a turisztika, helyi gazdaság, társadalmi kohézió, közösségi élet, közszolgáltatások fejlesztése, amelyek alapvetően a Sátoraljaújhelyi járás településeinek, de nagyobb kitekintéssel a megye keleti térségi településeinek biztosított szolgáltatásokat érinti. Mindezek jelzik, hogy Sátoraljaújhely törekszik arra, hogy megfogalmazott célkitűzéseit térségi vezető szerepének megerősítését is hatékonyabban tudja megvalósítani, amely által nagyobb területre is tud hatást gyakorolni és gazdaságfejlesztési, turisztikai programokat képes megszervezni és végrehajtani.

A településszerkezeti terv általános elhatározásai

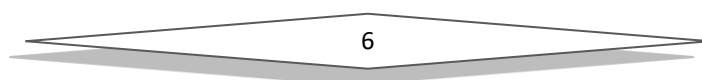
1. A gazdasági versenyképesség javítása:

Sátoraljaújhely városában az ipari gazdasági területek fejlesztése és bővítése kiemelt fontosságú, az elmúlt évtizedek beépítései előrevetítik azt, hogy gazdasági szempontból is térségének egy jelentős települése.

2. A területfelhasználási egységek térbeli elhelyezkedését, hálózati szerkezetét, a tényleges területhasználatra tekintettel korrigálni kell:

A városközpontban vizsgálni kell a településközpont vegyes területek arányát (a közlekedési hálózatra felfűzötten), valamint a várost keresztül szelő főúttal érintkező részén kisvárosias jellegű, településközpont vegyes terület alakítandó ki. A zöldfelületek, zöldterületek összefüggő hálózati jellegét erősíteni kell. Az erdőterületek, mezőgazdasági (kertes, általános és szőlő) területek kijelölése során az elaprózódást el kell kerülni, illetve ezek természeti és táji értékeit meg kell óvni.

3. A közlekedés-hálózatot korszerűsíteni kell:



A 37. számú főút határozza meg a település közúti közlekedését, mind az átmenő, mind a belső forgalom szempontjából, nyomvonala kialakult, jelentős fejlesztés nem tervezett. A település belső úthálózata kialakultnak tekinthető, feladat ezen utak állapotának fenntartása és javítása. Új utak kialakítása az északi városrészen Rudabányácskát északról elkerülő, tehermentesítő út kialakítása tervezett. Kötőtpályás közlekedés lehetősége adott meglévő 80-as számú vasútvonalon, melynek fejlesztése nem tervezett. A kerékpáros infrastruktúra a magasabb rendű területrendezési terveknek megfelelően tartalmaz fejlesztéseket, melyek az új településrendezési eszközökben szerepelnek.

4. A települési örökség értékeit (világörökségi, természeti, táji, kulturális, építészeti) meg kell őrizni, az új településrendezési eszközökkel a megóvás mellett a méltó használatot és fejlesztési lehetőségeket biztosítani kell. Védni kell a természeti és ökológiai jellegű területhasználatokat, javítani kell azok ökológiai kapcsolatát.

5. A települési kapcsolatokat (szomszédos települések, kistérségek, megye, régió) fejleszteni kell, az együttműködés kialakítása mellett a párhuzamos fejlesztések kerülendők. Kiemelten fontos a világörökségi jelentőségű Tokaj-Hegyalja történelmi borvidék, mint kultúrtáj több települést is érintő összehangolt kezelése.

6. A társadalom és a közszolgáltatások harmonikus együttélése, közösségteremtő és -szervező képesség növelése, szolgáltatások fejlesztése, szabadidő minőségi eltöltése helyben.

A településszerkezeti terv készítésének lényegi elemei

A település alapvető szerkezetét, struktúráját megváltoztató alapvető javaslatra nem kerül sor, azonban egyes körülmények és tendenciák miatt szükségessé vált a városszerkezet elemeinek felülvizsgálata. A tervezést érintő, beavatkozást igénylő területek és szempontok a következők:

- A központi belterület mellett a különálló belterületek (Széphalom, Rudabányácska, Károlyfalva) használatának és karakterének megfelelő területfelhasználás és szabályozás kialakítása.
- A bevezető út menti területek felülvizsgálata, szolgáltató és vegyes terület rögzítése.
- A hatályos terveken rögzített lakóterületi fejlesztési területek felülvizsgálata, szükség esetén visszalépés a területfelhasználásban, törekedve a területtel történő takarékos bánásmódra. A részben vagy teljes beépült lakóterületeken az adottságokhoz és a beépítésekhez illeszkedő szabályozási környezet kialakítása.
- A gazdasági területek általános felülvizsgálata mellett kiemelt célként és elvárásként jelentkezett a meglévő Ipari Park bővítési lehetőségének megteremtése a terület déli részének bővítésével.

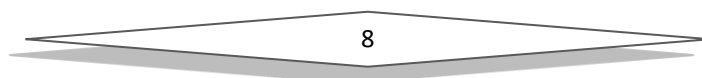
- A megújuló energiaforrások hasznosításának előkészítése céljából a településrendezési eszközök alkalmassá tétele szintén feladatként jelentkezett.
- A várost déli irányból Szlovákia felé elkerülő távlati út törlése.
- A Ronyva folyó árterületének kezelése, az elöntési területeken a vízgazdálkodást és árvíz levezetést nem akadályozó területhasználat rögzítése kétszintű szabályozással.
- A világörökségi, természeti, táji, szőlőgazdálkodási és turisztikai területek felülvizsgálata és hasznosítási lehetőségeinek feltárása a védett értékekre tekintettel.
- A belterületi zöldfelületek általános számba vétele mellett, aktualizálásra került az erdők állománya, illetve a mezőgazdasági és erdőterületek egy része szőlőterületként került rögzítésre a valós használatnak megfelelően.

1.1.1.1 Beépítésre szánt területek

Beépítésre szánt területek (külsőterületen és belterületen) területfelhasználása a következő:

- 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

Sátoraljaújhely városi arculatának kialakulását jellegzetesen négy beépítés (családiházak, társasházak, intézményi, ipari épületek) jellemzi. A központi belterület és a különálló városrészek jellemző beépítése különbségeket mutat, míg a központban a társasházak, intenzívebb családi házak, igazgatási és szolgáltatási épületek a jellemzőek, a többi városrészen inkább falusiasabb lakókörnyezetek alakultak ki.



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.

1.1.1.2 Beépítésre nem szánt területek besorolása

A beépítésre nem szánt területek (külterületen és belterületen) terület-felhasználása a következő:

- 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 holtter
- 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

1.1.1.3 Szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

A település szerkezetét alapvetően a közlekedési folyosók határozzák meg. A szomszédos települések irányában már meglévő közlekedési folyosók mellé továbbiak nem tervezettek, azok a meglévő hálózati elemeken elérhetőek, megközelíthetőek:

Közüthálózat

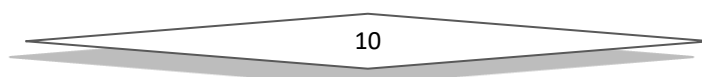
Fontosabb közúti kapcsolatok:

- 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

Vasúthálózat

Fontosabb vasúti kapcsolatok:

- 80-as számú, Hatvan–Miskolc–Szerencs–Sátoraljaújhely-vasútvonal



Kerékpáros közlekedés

- Sárospatak-Sátoraljaújhely közötti kerékpárút
- Sátoraljaújhely - Széphalom - Mikóháza - Alsóregmec - Felsőregmec - (országhatár) - Alsómihályi 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
- Bózsva-patak
- Fehér-patak
- Májuskút-patak
- Bányácska-patak
- Zsóryomka-patak

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.

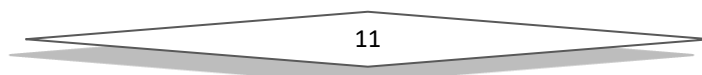
Széphalom belterületét nem érinti, de a közigazgatási területén halad keresztül a Bózsva-patak, melynek érintett szakasza szintén állami tulajdonban és ÉVIZIG kezelésben van.

Sátoraljaújhely ÉNy-i külterületi részén a Rudabányácska belterületén halad keresztül a Fehér-patak. 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 város a Tisza részvízgyűjtőn belül döntő részben a 2-5 Tokaj-hegyalja és kisebb részben a 2-4 Bodrogtörzs tervezési alegységen helyezkedik el.

A terület érzékenységi besorolását a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló, többször módosított 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet határozza meg, amely alapján Sátoraljaújhely közigazgatási területe fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti terület kategóriába tartozik.

Elektromos energiaellátás, közvilágítás



A közvilágítás a közcélú hálózat tartóoszlopain elhelyezett lámpatestekkel van biztosítva. Sátoraljaújhely jelenlegi közvilágítása csak részben tekinthető korszerűnek.

A város közvilágítása azokon a területeken, ahol a kiefeszültségű elosztás szabadvezetékes hálózattal üzemel, többnyire a kiefeszültségű vezetéket tartó oszlopsorra szerelt lámpákkal van megoldva. Az önálló közvilágítási hálózat, a szabadvezetékes környezetben minimális. Szem előtt kell tartani az esetleges fényszennyezés elkerülését.

1.1.1.4.Védelmi és korlátozó elemek

A folyók és csatornák korlátozási zónájában, azok külső telekhatárától mérve:

- a Ronyva-patak és a Ronyva-árapasztó esetében, a 6,0 m széles; az Ó-Ronyva vízfolyás, Magas-patak, Fehér-patak, Májuskút-patak, Zsóryomka-patak esetében a 3,0 m széles parti sávot szabadon kell hagyni a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően, karbantartási és fenntartási munkálatok elvégzésére. Ezen területeken állandó épület, építmény, kerítés nem helyezhető el, továbbá fás szárú növények telepítése is tilos.

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 vezetékeknek 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.

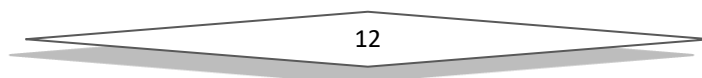
A településszerkezeti terv a hatályos jogszabályoknak megfelelően, önálló terület-felhasználással védőterületeket (az ártéri területeket leszámítva) nem jelöl ki.

Védőterületekhez és védősávokhoz kapcsolódó korlátozások:

Az átviteli hálózati elemek nyomvonalának két oldalán építési korlátozás, a vonatkozó jogszabályok szerinti előírások alkalmazása szerint.

Az OTrT-hez, valamint az MTrT-hez kapcsolódó korlátozások:

Az egyes övezetekhez tartozó korlátozásokat az övezetekhez tartozó kötelező rendelkezések, térségi ajánlások jelentik.



Régészeti területekhez kapcsolódó korlátozások:

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

1.2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1 A településszerkezeti változások bemutatása

A változásokat a V-1 jelű „Változások tervlap” mutatja be.

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

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

Terület-felhasználást érintő és egyéb beavatkozások

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 területhasználtnak 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 közparkként kerül kijelölésre, melynek indoka, hogy a telek területe nem éri el az 1 hektárt, mely a közpark minimális mérete, az alatt közparkként 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 ipari 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

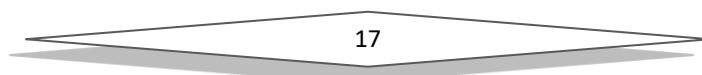
20. Epreskert szántó

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 kitűzés miatt, belelóg 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 területhasználathoz illeszkedik.

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

Külterület

28. Oremus dűlő

A terület korábban hétvégi házas 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

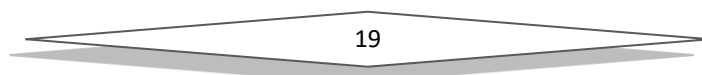
A bevezető út menti déli és a Torzsás terület melletti északi, már felszámolt és rekultivált szeméttelpek területének felhasználása a rekultivációs terven előírányzottaknak megfelelően gyepes mezőgazdasági területként kerül rögzítésre a korábbi különleges intézményi és ipari gazdasági területfelhasználásból.

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 pincesoról délre eső terület

A pincesoról 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 indokolottá vált a teljes telektömb településközpont vegyes területként történő kezelése.

Változás területe: Lke → Vt: 3,95 ha

45. Belterületi gyűjtőút

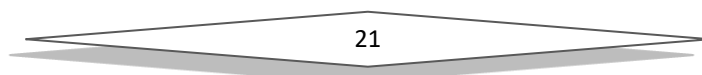
A városközpontot jelenleg keleti irányban lehet kikerülni egy gyűjtőúton keresztül, amely azonban önmagában jelentősen túlterhelt, ezért vált indokolottá egy tehermentesítő szereppel is rendelkező nyugati irányú gyűjtőút rögzítése a szerkezeti terven.

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

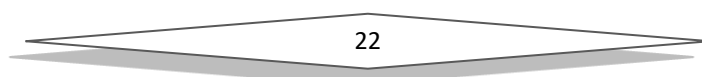
A gimnáziummal szemben lévő, hatályos tervek szerinti kertvárosias lakóterület módosítása történik településközpont vegyes területbe, ezáltal egységes területfelhasználás kerül rögzítésre a területen.

Változás területe: Lke → Vt: 0,85 ha

53. Hegyalja utcától északra lakóterület

A korábban kisvárosias lakóterületként szabályozott terület módosítása kertvárosias lakóterületbe, kisvárosiasaként 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 védelemre 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 piktogram rögzítése szükséges a településszerkezeti terven.

Változás területe: Lke → Vt: 1,37 ha

56. Főút melletti északi gazdasági, kereskedelmi terület

A városból kivezető főúttal 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 eddig, 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

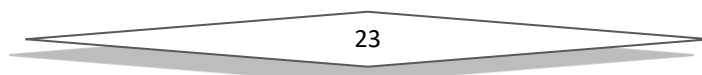
59. Köztársaság utca

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: V_k → K_b-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: K_{sp}, L_n → Z_{kk}: 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: L_n → V_t: 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: L_n → V_t: 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: L_{ke} → V_t: 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: Z_{kp} → Z_{kk}: 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: V_t → K-Id: 1,08 ha, Mart → K-Id: 0,48 ha, Má → K-Id: 2,05 ha

1.2.2 A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

A település közigazgatási területének legnagyobb része mezőgazdasági térségbe sorolt. Jelentős a települési térség, valamint az erdőgazdálkodási térség aránya is a település teljes területére vonatkozóan. A nagyvízi meder, a vízgazdálkodási terület, az ökológiai hálózat, az erdők, a világörökségi és tájképvédelmi terület övezetének kiterjedése szintén számottevő.

Az alábbi övezetekkel érintett a település:

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat puffer területének övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- Nagyvízi meder övezete
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Kiemelt jelentőségű turisztikai övezete
- Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete
- Zártkerti övezet
- Lakótelepi övezet

A műszaki infrastruktúrában a változtatásokat a szakági munkarészek tartalmazzák. A településrendezési tervekkel való összhang bemutatására szintén külön munkarész keretében kerül sor.

1.2.3 A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

Sátoraljaújhely településfejlesztési koncepciója 2003-ban készült el, azóta az új jogszabályi környezetnek megfelelő, és az új fejlesztési elképzeléseket alátámasztó koncepció nem készült. A város azonban 2015-ben elkészítette a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek megfelelő Integrált Településfejlesztési Stratégiáját, mely a középtávú fejlesztési elképzeléseket, és stratégiai irányvonalakat meghatározta jelen településrendezési eszközök készítéséhez. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (12) bekezdése alapján a stratégia felhasználható.

Területfelhasználási változások

A településszerkezeti terv feladata, hogy a településfejlesztési stratégiában rögzített stratégiai célok összhangját biztosítsa. Ennek megfelelően az alábbi átfogó 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

Sátoraljaújhelyre vonatkozóan az alábbi 5 stratégiai cél került meghatározásra, melyek között nincs alá- és fölérendeltségi viszony, ugyanakkor szoros összhangban állnak egymással, hiszen mindegyik cél végén ott áll az átfogó célkitűzés, a település népességmegtartó erejének növelése, az itt élő lakosság elvándorlásának visszaszorítása. A stratégiai célok szinergikus hatása következtében egymást erősítve érik el az átfogó célban megfogalmazottakat. Mindezek jelzik, hogy Sátoraljaújhely törekszik arra, hogy megfogalmazott célkitűzéseit hatékonyabban tudja megvalósítani, továbbá nagyobb területre is tud hatást gyakorolni és gazdaságfejlesztési programokat képes megszervezni és végrehajtani.

A tervezett területfelhasználási változások illeszkednek az átfogó célok rendszeréhez, azaz kifejezetten támogatják a turizmus fejlesztő, vállalkozásbarát, szolgáltató, fenntartható és szociális város céljainak elérését a tervezett övezeti besorolások, változtatások, módosítások végrehajtásával. Kiemelt jelentőségű a lakóterületek, a településközponti területek, az egyéb ipari, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági, valamint különleges területek kapcsán tervezett területfelhasználási szándékok megvalósítása.

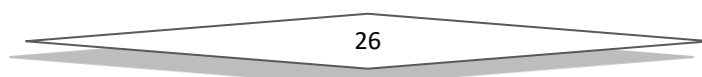
Infrastrukturális változások

A települési környezet javítása érdekében alapvető infrastrukturális változtatásokra nincs szükség, azonban a további minőségi fejlesztés lehet az előrelépés iránya az egyes hálózati elemek vonatkozásában. Az elérhetőség és a megközelíthetőség javítása érdekében javasolt fenntartási és javítási munkák végzése a gazdasági területek, a lakóterületek irányába.

1.2.4 A hatályos településképi rendelettel való összhang

Sátoraljaújhely város Településképvédelmi rendelete és Településképi Arculati Kézikönyve 2017. évben elkészült. A Településképvédelmi rendelet a Sátoraljaújhely Város Önkormányzata képviselő-testületének 21/2019. (X. 31.) önkormányzati rendeletével került jóváhagyásra.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges. A helyi védelem alá vont építészeti emlékek szabályozási tervlapokon ábrázolásra kerültek, tájékoztató elemként.



1.2.5. Az új beépítésre szánt területek kijelölésének igazolása

Változás sor száma	2018. évi CXXXIX törvény 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:					
	(1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:			(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.	(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdőt területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.	
	a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,	b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését,	c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.			
1. (16., 20.)	igen	nem	A terület a szomszédos, szerkezeti terven egyéb ipari gazdasági besorolású területhez kapcsolódik. A már korábban kijelölt gazdasági területek jelentős része beépült, célszerű, hogy ezen területekhez kapcsolódóan kerüljön kijelölésre a bővítési terület.	Meglévő gazdasági területhez csatlakozik, annak bővítésére szolgál. Máshol történő kijelölés sokkal nagyobb költséggel és terheléssel járna a településen, tekintettel arra, hogy itt már a gazdasági területek működéséhez szükséges infrastruktúra nagyrészt kialakult, a bővítése során ezekre rá lehet csatlakozni.	Az újonnan kialakuló gazdasági területekkel északról szomszédos 5,44 ha-os területen a korábbi ipari területfelhasználás módosul védelmi erdőterületté, mely a kijelölt 37,39 ha gazdasági terület 5%-nak megfelelő 1,86 ha zöldterületet (véderdőt) tudja biztosítani.	
2. (27.)	igen	nem	A 27. módosítási pont három kisebb módosítási területet foglal magába, melyek a hatályos terv szerinti mezőgazdasági (Mart) területfelhasználásból kerül átsorolásra különleges területfelhasználásba. A nyugati, két kisebb területrészt különleges borászati célú területként kerül rögzítésre, a területen meglévő, működő borászati telephelynek megfelelően. Az telephely és annak infrastruktúrája helyhez kötött, máshol nem jelölhető ki, különös figyelemmel az ingatlanokat körülvevő mezőgazdasági szőlős területekre.	A borászati telephely kialakult, szőlős területek közvetlen szomszédságában helyezkedik el, máshol történő kijelölése nem releváns.	A borászati telephely közvetlen szomszédságában nem jelölhető ki zöldterület, a magasabb rendű tervek szerint kötelezően rögzítendő szőlő területek miatt, azonban a szőlő területektől északra, adatszolgáltatás alapján a korábbi gazdasági erdőből cca. 59 ha-t védelmi erdőterület területfelhasználásba kellett módosítani, mely biztosítani tudja az újonnan kijelölt különleges borászati terület 0,87 ha-os terület 5%-nak megfelelő 0,04 ha zöldterületet (véderdőt).	
3. (27.)	közvetlenül nem	nem	A 27. módosítási pont keleti területe, mely a bevezető út mentén kapcsolódik beépítésre szánt területekhez, különleges oktatási célú területként kerül rögzítésre, az ott működő szakközépiskolai tanműhelyekre és tangazdaságra tekintettel. Ezen oktatási célú műhelyek már évek óta itt működnek, helyhez kötött, így máshol nem jelölhető ki az új beépítésre szánt terület.	Az oktatási tanműhelyek kialakultak, kapcsolódnak szőlős területekhez, mely a borászati, szőlő feldolgozási oktatáshoz alapvető, máshol történő kijelölése aránytalanul nagy terhet róna a fenntartóra.	Az oktatási műhelyek közvetlen szomszédságában nem jelölhető ki zöldterület, északról a magasabb rendű tervek szerint kötelezően rögzítendő szőlő területek, délről pedig a nagyvízi meder területe miatt, azonban a szőlő területektől északra, adatszolgáltatás alapján a korábbi gazdasági erdőből cca. 59 ha-t védelmi erdőterület területfelhasználásba kellett módosítani, mely biztosítani tudja az újonnan kijelölt különleges borászati terület 1,01 ha-os terület 5%-nak megfelelő 0,05 ha zöldterületet (véderdőt).	
4. (40.)	igen	nem	A módosítás keretében két kertes mezőgazdasági telek kerül módosításra kertvárosias lakóterületté, mely kapcsolódik már kialakult kertvárosias lakóterülethez. A településen jelentős mértékű lakóterületi visszalépés történt, így ezen két ingatlan kijelölése indokolt.	Az ingatlanok meglévő lakóterületi infrastruktúrához kapcsolódnak, máshol történő kijelölése nem releváns, továbbá a tulajdonosoknak aránytalanul nagy terhet jelentene.	Az újonnan kijelölésre kerülő két kertvárosias lakóingatlan a védett szőlő területek és már beépült kertvárosias lakóterület határán fekszik, így a területen belül zöldterület kijelölése nem releváns, azonban tőle keletre a belvárosban kijelölésre kerültek zöldterület (közkert) 0,32 ha területtel, melyek biztosítani tudják a kijelölt két lakóingatlan 0,20 ha-os terület 5%-nak megfelelő 0,01 ha zöldterületet.	



2. TÁJÉPÍTÉSZETI JAVASLATOK

BEVEZETÉS

Alábbiakban a 2022-es településszerkezeti és szabályozási tervhez fogalmazunk meg szakmai irányelveket, javaslatokat, különös tekintettel a terv a korábbi állapotokhoz képest változást hozó intézkedéseivel kapcsolatban. Ezen munkarész feladata egyúttal az eddig nem szabályozott, de a zöldfelületi rendszer szempontjából fontos intézkedésekre, a város közterületein alkalmazandó korszerű megoldásokra való figyelemfelhívás, valamint értékmegőrzésre tett javaslatok megfogalmazása.

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. A szabályozás jogi háttere

- Sátoraljaújhely páratlan természeti környezetben található, ennek megfelelően az országos **ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyósó és pufferterület** övezete egyaránt érinti a települést. Ezek Országos Területrendezési Terv (2018. évi CXXXIX. törvény) szerinti lehatárolását és az ide vonatkozó előírásokat és korlátozásokat a településrendezési terv tartalmazza.
- Sátoraljaújhely közigazgatási területe nemzetközi jelentőségű védett természeti területet is érint: egyrészt Natura 2000: Zempléni-hegység a Szerencsi-dombsággal és a Hernád-völgygel (HUBN10007) **Különleges Madárvédelmi Terület** részeként, másrészt a Long erdő (HUBN20081) a **Natura 2000 Kiemelt Jelentőségű Természetmegőrzési Területek** közé tartozik. Az ide vonatkozó szabályozást a 275/2004. (X.8.) Kormányrendelet, illetve a gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól szóló 269/2007. (X.18.) Kormányrendelet tartalmazza részletesen. A Natura 2000 terület természetvédelmi célkitűzése az azon található, a kijelölés alapjául szolgáló fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot és a kedvező természetvédelmi állapottal összhangban lévő gazdálkodás feltételeinek biztosítása.
- Sátoraljaújhely az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról szóló 2/2002.(I.23.) KöM-FVM együttes rendelet alapján a II. (fontos) **természetileg érzékeny területekhez (ESA)** tartozik, ami szerint a területen országos viszonylatban is jelentős természeti értékek fordulnak elő, melyek fennmaradása, vagy állapotuk javítása érdekében természetkímélő gazdálkodás támogatása szükséges.

2.1.2. A terv természeti környezetet érintő változásai

- A terv egy esetben, a déli iparterületen irányoz elő bővítést 16 ha területen, a jelenlegi iparterülethez kapcsolódóan, mezőgazdasági területből. Az új beépítési övezetet a természetvédelmi kategória szerinti előírásokat nem sérti.
- Más esetekben a korábbi településrendezési terveken előírányzott, de azóta az igények megváltozásával aktualitását veszített elkerülő út, lakóövezeti és ipari gazdasági bővítés számára kijelölt terület visszakerül az eredeti, mezőgazdasági területhasználatba, ami a gazdálkodás módjának helyes megválasztásával a természetvédelmi érdekeknek leginkább megfeleltethető területhasználat.
- Egyetlen új út kerül kijelölésre Rudabányácska és Széphalom között (északi kivezető út), ami egy jelenleg mezőgazdasági útként funkcionáló földút nyomvonalát veszi igénybe, és mezőgazdasági területen halad át.

2.1.3. További szükséges intézkedések

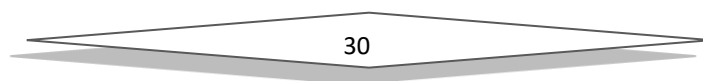
- Az új északi kivezető út mentén kétoldali fasor telepítése javasolt őshonos, sorfa méretű fakkal.
- Az ipari-gazdasági területeken (új és meglévő) egyaránt a telekhatárokon háromszintes véderdősáv telepítése javasolt a környezeti hatások mérséklése érdekében. A kötelezően zöldfelületként fenntartandó, honos fa- és cserjefajokkal beültetendő sáv szélessége minimum 5 m legyen.
- Ezen kívül a településrendezési eszközökben a mindenre kiterjedő országos és nemzetközi szabályozáson kívül nincs szükség azoknál szigorúbb előírások bevezetésére, viszont a fentebb felsorolt jogszabályokban megfogalmazott előírások maradéktalan és következetes betartása és minden új beruházás esetén a beruházókkal való betartatása az engedélyezési eljárások keretein belül kiemelten fontos.

2.2. A TÁJI ÉRTÉKEK

Sátoraljaújhely teljes területe 2002. óta a Tokaj-Hegyalja Történelmi Borvidék Kultúrtáj Világörökségi helyszín védőövezetébe tartozik, az Ungvári pincsort pedig kiemelt részhelyszíneként tartják nyilván. Jelölése: 1063-002 Ungvári pincék, kiterjedése: 4,0 ha, Ungvári pinceköz, Pincék völgye utca-Kökény utca, Kazinczy utcai temető által határolt terület.

A világörökségi területek közé való felvétel két fő kritériuma volt, hogy

- A Tokaji borvidék a világon egyedülálló, több mint ezer éves szőlészeti-borászati hagyományt testesít meg, amely a mai napig lényegét tekintve változatlan formájában maradt fenn,



- és a teljes Tokaji borvidék, beleértve a szőlőbirtokokat, a nagy múltú településeket és a történelmi pincerendszereket, eleven formában jeleníti meg a hagyományos földhasználat egy különleges formáját.

2.3. Világörökségi területre vonatkozó előírások

A világörökségként nyilvántartott **Tokaj-Hegyalja Történelmi Borvidék** egyik értékhordozója (attribútuma) a 13. századtól folyamatosan épülő pincék, pincerendszerek egyedülálló sűrűsége, a több ezer objektumból álló pince együttes. Ezek közt is kiemelt világörökségi helyszíneként szerepel az Ungvári Pincesor. A Világörökségi Gondnokság által készített Világörökségi Kezelési Terv (KET) fogalmazza meg az értékhordozók megőrzésének legfontosabb feladatait. A kezelés átfogó célja az élő-működő Tokaj-Hegyalja Történelmi Borvidék Kultúrtáj kiemelkedő egyetemes és nemzeti értékeinek megőrzése, különös tekintettel világörökségi jegyzékbevétele alapjául szolgáló „nagy múltú szőlészeti-borászati hagyományra és a hagyományos földhasználatnak e különleges – a szőlőbirtokok, történelmi települések hálózata és a pincerendszerek együttesében megtestesülő – formájára”. Az Ungvári pincesoron is kiemelkedően fontos feladat a veszélyeztetett értékhordozók pusztulásának megállítása, állapotuk javítása, illetve a fenntartható használat elősegítése.

2.4. A világörökségi értékek fenntartása településrendezési eszközökkel

A kiemelt világörökségi helyszínen megvalósult turisztikai célú fejlesztésen túl az értékvédelem, a méltó környezet megteremtésének terén még további feladatok várnak a terület kezelőjére. A feladatot nehezíti, hogy maguk az értékhordozók, a pincék, az őket összekötő közterülettel ellentétben, magántulajdonban vannak, így csak a tulajdonosok bevonásával, érdekeltté tételével valósíthatók meg az érdemi értékmegőrzési és állagjavítási munkák. A területet a terv a különleges területeken belül „Borászati célú világörökségi jelentőségű területként” jelöli meg. A pincesor értékmegőrzése érdekében elvégzendő fenntartói feladatok az alábbiak:

- Invázió, idegenhonos és közbiztonsági szempontból nem kívánatos cserjék, sarjnövények eltávolítása
- Romos pincelejáratok, beszakadt, üresen álló pincék felújításában a pincetulajdonosok segítése
- Rendezvények során a tartó, látogatható pincék számának növelése, a pincetulajdonosok ösztönzésével, közös marketingtevékenységgel való segítségével
- A pincesor további kutatása, a pinceágak felmérése, adatbázis készítése
- Történeti kutatások a pincék múltjáról és jelenéről, ezek alapján ismeretterjesztő táblák elhelyezése a területen

- Helyi iskolákban a helytörténeti ismeretek bővítése a fiatalok körében a pincefalu bemutatásával, megismertetésével, tematikus séták, játékok szervezése.

2.5. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A település beépített területéhez kapcsolódó, közhasználatú zöldterületek hálózata, más néven zöld infrastruktúra. Ezek az önkormányzat fenntartásában és részben tulajdonában levő utcai zöldsávok, közparkok, közkertek, zöldfelületi intézmények (temető, sportpályák).

2.6. Jelenlegi szabályozás

Az önkormányzatoknak felhatalmazásuk van saját zöldfelületeik megóvásáról, használatáról, fenntartásáról, fejlesztéséről és a faik védelméről rendeletet alkotni. Ezt a felhatalmazást egyfelől a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény adja, mely a 16. § (1) bekezdésben kimondja, hogy a képviselő-testület a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, annak végrehajtására önkormányzati rendeletet alkothat. Másfelől a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 46. § (1) bekezdése rendelkezik erről az alábbiak szerint: „a települési önkormányzat a környezet védelme érdekében a környezetvédelmi feladatok megoldására önkormányzati rendeletet bocsát ki, illetőleg határozatot hoz”. Mindezek alapján Sátoraljaújhely Város Képviselő testülete ezidáig az alábbi rendeleteket hozta, melyek a zöldfelületi rendszert érintő intézkedéseket is tartalmaznak:

- **Sátoraljaújhely Város Önkormányzat 21/2004. (VIII. 3.) számú rendelete a helyi környezet védelméről.** A rendelet ide vonatkozó intézkedései az alábbiak:

Az élővilág és az épített környezet védelme

15.§ (1) Az élővilág védelme érdekében törekedni kell az ökológiai rendszer természetes arányainak megtartására. (2) Az épített környezet védelme kiterjed a településre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre.

16.§ A város, az Ungvári pincék megnevezésű terület révén a „Tokaj-Hegyalja Borvidék” világörökséghez tartozik.

17.§ (1) A város területén lévő közhasználatú parkok, közcélú zöldterületek építéséről, felújításáról, fenntartásáról, gondozásáról és ápolásáról az önkormányzat gondoskodik, a feladatot a Városellátó Szervezet útján látja el. (2) Az önkormányzat a járdák és utak tisztántartásáról a Városellátó Szervezet, illetve más gazdálkodó szervezet útján gondoskodik.

18.§ (1) Tilos a közpark területére gépjárművel behajtani és parkolni! 5 (2) Közműfektetés vagy kárelhárítás után a zöldsáv eredeti állapotba történő

helyreállítása kötelező. (3) A közhasználatú zöldterületeken a védett gerinces állatok bármely eszközzel történő zavarása, a fészkek rongálása, a tojások és a fiókák kiszedése és irtása tilos! (4) A közhasználatú zöldterületeken járművet mosni, valamint ilyen célra a közkifolyót igénybe venni tilos! (5) Közparkok területén állatok legeltetése tilos!

19.§ (1) Az erdőterület csökkenésének részbeni ellensúlyozására növelni kell a városban lévő faállományt, pótolni kell az út mentén kivágott fákat. (2) Az ingatlanok területén lévő zöldterület létesítéséről, fenntartásáról, gondozásáról, a tulajdonos (kezelő, használó, bérlő, továbbiakban: tulajdonos) köteles gondoskodni. (3) Tilos a fák és egyéb növények rongálása, pusztítása, beszennyezése, vagy olyan szakszerűtlen kezelése, amely értékük csökkenésével jár. (4) A közterületbe nyúló fák és élő sövény gallyazásáról az ingatlan tulajdonosa köteles gondoskodni. (5) Tilos a közterületen lévő hársfákról növényi részek (virág, levél, termés) szedése. Tilos a fák megcsonkítása, a fákra plakátok ragasztása és szegezése!

- **Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2006. (III.31.) rendelete a közterületek rendjéről.** A rendelet ide vonatkozó intézkedései az alábbiak:

4. § A közhasználatú zöldterületen tilos a) az ott természetes körülmények között élő állatok bármely eszközzel történő zavarása, madárfészkek rongálása; b) járművel közlekedni, ott megállni és várakozni; c) fűrészpör, sós homok vagy azzal leszórt hó lerakása; d) a gyepterületre letelepedni, azon átjárni, kivéve az e célra kijelölt és felirattal jelzett területeket, illetve önkormányzati rendezvények céljára meghatározott időtartamra igénybevett területeket; e) állatok bevitele, beengedése, kivéve az ebek futtatására kijelölt területeket.

- **Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2008. (X.30.) rendelete a növények telepítési távolságáról.** A magánterületeken belüli növénytelepítéseken túl a rendelet ide vonatkozó intézkedései az alábbiak:

Közterületi növénytelepítés 5.§ (1) Közterületre a tulajdonoson kívül másnak fát, cserjét (bokrot) ültetni csak a zöldterület kezelőjével történt előzetes egyeztetést követően, írásban megadott kezelői hozzájárulás birtokában a hozzájárulásban előírt feltételek mellett lehet. (2) A közterületen lévő fa, cserje (bokor) a közlekedést nem veszélyeztetheti. (3) A közterületre ültetett fák, cserjék (bokrok) fenntartásáról (pl.: öntözés, pótlás, karózás, metszés stb.) legalább 3 vegetációs időszakon keresztül a növényzet telepítője köteles gondoskodni (4) A közterületre ültetett fák kivágására hatósági engedély nélkül a fa telepítője nem jogosult. (5) Az e rendelet szabályaitól eltérő növénytelepítés (ültetés) esetén, a növényt telepítő (ültető) köteles, az eltelepített (elültetett) növényt – a 4.§ és 5.§ paragrafusokban foglaltaknak

megfelelően - áttelepíteni, kivágni, gondozni és az eredeti állapotot helyreállítani.

A helyi szabályozások, rendeletek nem terjednek ki az utakat kísérő zöldsávok méretére és műszaki megoldásaira. Ezzel kapcsolatban az útügyi előírásokat tekinthetjük érvényesnek. Az **ÚT 2-1.201 Közutak tervezése (KTSZ)** útügyi előírás a zöldsáv minimális szélességét 1,5 m-ben, fasor telepítése esetén 2 m-ben határozza meg. Az **ÚT 2-1.211** útügyi előírás a gyalogosközlekedés közforgalmi létesítményeinek tervezéséről a növényzet telepítésére és fenntartására vonatkozó szabályokat a közúthasználat felől közelíti meg. Meghatározza, hogy a telepítés ne akadályozza a szabad kilátást, ne takarja a közúti jelzéseket, és hogy „a fatelepítés (fajtajelleg gondos megválasztásával) után térszín közelében gyökérzet ne alakuljon ki”. A zöldsávok növénytelepítése esetén a többszintű, de 0,8 métert nem meghaladó növényzetet határozza meg a láthatósági és a környezetvédelmi szempontoknak egyaránt megfelelőnek.

2.7. A terv zöldfelületi rendszert érintő változásai

- Rudabányácska déli részén a temető terület mellett korábban közparkként kijelölt, de nem használt terület módosításra került falusias lakóterületbe. Az erdőbe ékelődő, zöldfelülettel bőven ellátott Rudabányácska zöldfelületi rendszerében ez nem okoz veszteséget.
- Széphalom városrészben a Magyar Nyelv Múzeuma melletti óvoda környezete közparkként kerül rögzítésre, annak érdekében, hogy az építés korlátozva legyen. Ezáltal egy új közparkkal bővül a település.
- Szintén új közparkként kerül rögzítésre a Köztársaság utca korábban lakóterületként kiszabályozott területe.
- Új közterületi parkoló kerül kijelölésre Széphalom, Múzeum étterem előtt, a belvárosban a Kossuth tömbben és az Egészségház körül, valamint az Ungvári pincesor mellett.
- A dohánygyár melletti sportpálya területéből a lelátó átkerül a dohánygyár bővítési területeként ipri gazdasági terület övezetébe.
- A Városliget területe közpark övezetből különleges sport terület övezetté vált.
- A belváros sétáló utcája és a Városháza mögötti, korábban közparkként nyilvántartott, de jelentős burkolattal rendelkező tér a tervben „Burkolt köztér” övezetként jelenik meg. Mindkét esetben az indokolja az átnevezést, hogy a közparkokban és közkertekben előírt magas (70% és 60%) zöldfelületi arány itt nem tartható.

2.8. A változásokhoz kapcsolódó szakmai javaslatok

2.8.1. „Burkolt köztér” övezet zöldfelületei

A korábbi településrendezési tervekhez képest új közterületi kategória jelenik meg jelen tervben, ahol alaprajzilag a felületeket lemérve a zöldfelületi arány kisebb mint 60%. Ezeknek a tereknek mégis van egy jelentős, városklíma és városkép szempontjából nélkülözhetetlen zöldfelülete, ami a fák lombkoronájából adódik, amik a burkolt felületek fölé nyúlnak. Ez a lombkorona-fedettség egy fontos mérőszáma lehet a burkolat közterületeknek, javasolt minimum értéke a fák kifejtett állapotában 50%. Javaslatom szerint a „burkolt köztér” kifejezés helyett célravezetőbb lenne a „fásított köztér” elnevezés, mert a burkolás anélkül is adott, a fásítás viszont nem mindig magától értetődő. Ugyanezen okból ezen övezeten belül előírnám az 50m²-ként egy db lombos fa telepítését, ahol a telepítés módja a „Parkolófásítás” fejezetben, illetve az **MSZ 12172:2019 Díszfák és díszcserjék ültetése települések közterületein** című magyar szabványban részletezett.

2.8.2. Parkolófásítás

Az új parkolók területén 4 parkolóhelyenként egy, közepes lombkoronát nevelő lombos fa telepítendő. Közterületre csak ellenőrzött díszfaiskolából származó, az MSZ 12170 minőségi követelményeinek és az ökológiai feltételeknek megfelelő, nem invázió növényfaj telepíthető. A telepítendő sorfák minimális törzsmagassága 220 cm, minimális törzskörmérete 12 cm, minimális földlabda átmérője 45 cm, az ültetőgödör, amiben talajcserét kell végezni, minimum 1,5m x 1,5m legyen. A parkolókban (illetve egyéb burkolt közterületeken is) a fahelyek minimális alaprajzi mérete 150x150 cm, vagy minimális területe 2,25m². A fahelyek területén a közterület burkolatának építése és felújítása során víz- és légáteresztő felületet kell hagyni. Az útmenti fák kiválasztása során az ellenállóbb, légszennyezésre kevésbé érzékeny fajokat válasszuk elsősorban. A széltörés szempontjából is fontos a szilárdabb, kevésbé törékeny faegyedeket választani és fahely kialakításnál mindenképpen gondolni kell a fák rögzítésére, karózására, támogatva a fa stabilitását a begyökeresedésig. A közterületi faültetésről részletesebb iránymutatást ad az **MSZ 12172:2019 Díszfák és díszcserjék ültetése települések közterületein** című szabvány, illetve a **Közterületi Sorfák Jegyzéke** c. ingyen letölthető segédlet.

2.8.3. Meglévő közterületi fák védelme

Földmunkával járó közterületi építkezések, elsősorban közműfeltetés illetve javítás miatti munkák során a munkaárok széle a fa törzsét 1 m-nél jobban nem közelítheti meg. A fatörzstől mért 3 m-es sugarú körön belül eső nyomvonal szakaszon a gyökérzónában lévő föld kitermelését kizárólag kézzel szabad végezni.

A munkák során 5 cm-nél vastagabb gyökeret elvágni tilos. A 2 és 5 cm közötti vastagságú elvágott gyökerek esetében merőleges, sík metszési felületet kell kialakítani, majd a felületet gyökeresedést serkentő anyaggal kell kezelni. A gyökereket óvni kell a huzamosabb kiszáradástól, ezért földdel kell takarni és be kell öntözni.

Közparkok és intézménykertek területén az építkezések során a 2019-ben megjelent **MSZ 12042:2019 Fák védelme építési területeken** elnevezésű Magyar Szabvány rendelkezései az irányadók.

Sátoraljaújhely területén a már helyi védelem alatt álló Fásor utcai kettős fasor, és a Kazinczy utcai, helyenként hiányos, de igen értékes fasor fenntartása, a fák élőhelyéül szolgáló zöldsávban a talaj szennyeződéstől és tömörödéstől való védelme, a faegyedek törzsének, koronájának és gyökérzetének mindennemű mechanikai sérüléstől való védelme a városnak, mint fenntartónak kiemelt kötelezettsége. A településrendezési eszközökkel a fenntartás feltételeit meg kell teremteni, az említett utcák zöldsávjait kiemelt közhasználatú zöldterületként kell kezelni.

2.8.4. Új közhasználatú zöldterületek kialakítása csapadékvíz hasznosítással

A növényzettel fedett párologtató felületek és a fejlődő, egyre több árnyékot adó fák hatására lokálisan javul a mikroklíma, mérséklődik a nyári forróság érzése. Ezért ahol csak lehetőség nyílik rá, az új utak és a meglévők felújítása során mindenhol törekedjünk utcai zöldsávok kialakítására. A településrendezési tervben új közparkként lehatárolt területek, illetve a már meglévő parkok kertépítészeti kialakításakor lehetőleg a csapadékvíz visszatartás és hasznosítás elvei érvényesüljenek. Ennek első és legfontosabb lépése a lehulló csapadék talajba való elszívárogztatása, annak csatornahálózat általi, azonnali elszállítása helyett. A talajban elszikkasztott esővíz így hozzájárul a talajvíz megfelelő szinten tartásához, párologtatással a városi makroklíma javításához és a növényzet kondicionálásához is. Városi utcák és utak mentén a vízáteresztő burkolatok alkalmazásával, a burkolatok zöldfelületek felé lejtetésével, a kihasználatlan burkolatok helyén zöldfelületek létesítésével és nagy lombkoronát nevelő fák telepítésével tudunk jelentős mennyiségű csapadékvizet helyben tartani, ugyanis ezek tudják azt elszikkasztani, felvenni és elpárologtatva visszajuttatni a légkörbe. Kialakíthatók ugyanakkor további speciális zöldsávok és fahelyek, melyek kifejezetten a lehulló csapadékvíz elszívárogztatására és hasznosítására alkalmasak. A lakótömbökkel körülvett zöldterületeken, illetve az intézményi zöldterületeken a süllyesztett, időszakos vízborítású esőkertek kialakítására van lehetőség. A dohánygyár melletti sportpálya területén a lombbal való fedettség, a kellemesebb klíma fák telepítésével lenne megteremthető.

2.8.5. Kertépítészeti tervezés közterületen

Az útmenti fasorok egészségének megóvása a gondos és körültekintő tervezéssel kezdődik. A fahely pontos pozícióját és a fának a helyét úgy kell meghatározni, hogy számolunk a fajra, fajtára jellemző koronamérettel és azt összevetjük a közúti őrsvetély kiterjedésével, a kandeláberek, kamerák hatékony működéséhez szükséges helyigénnyel és a légvezetékek biztonsági távolságával. A fák helyét mindezeket figyelembe véve, összehangoltan kell meghatározni, hogy elkerüljük a jövőben a drasztikus gallyazást és csonkolást.

A közparkok és jelentős zöldfelülettel rendelkező intézményterületek csak tájépítész jogosultsággal rendelkező tervező által készített tervek alapján újulhatnak meg, illetve alakíthatók ki. A tervnek minden esetben része kell legyen a fafelmérési és favédelmi terv, aminek segítségével a területen meglévő fás növényzet már a tervezés első fázisától kezdve figyelembe vehető. A jól átgondolt favédelmi terv alkalmas a kivitelezés alatt a faállomány megvédésére, de akár előre mutatóan a meglévő életfeltételek javításával hozzájárulhat a területen álló faállomány értékének növeléséhez is (pl. fahely méretének növelése burkolatbontással, fahely védelme cserjetelepítéssel vagy pontalapos kiemelt burkolatvezetéssel).

Közterületi tervek esetében az engedélyeztetési folyamatot leegyszerűsíti, ha az engedélyeket kiadó szervekkel előzetesen, már a tanulmánytervi szakaszban megkezdjük az egyeztetéseket. A szakhatósági és hatósági engedélyek beszerzésén (pl.: közútkezelői hozzájárulás, közműnyilatkozatok stb.) túl a közterület tulajdonosának hozzájárulását is be kell szerezni. Fakivágáshoz minden esetben a jegyző engedélyét kell kérni, aki a fapótlás módját és helyét is meghatározza.

Cserje, évelő, egy- és kétnyári felületek tervezése során lehetőség szerint az intenzív típusú növényekkel szemben a fenntarthatóbb, a klimatikus viszonyoknak megfelelő fajokkal kialakított felületeket érdemes előnyben részesíteni. Alapvető fontosságú a növényvédelemben a megelőzés, melynek kulcsa a változatos növényalkalmazás, a növények életfeltételeinek javítása, ami már a tervezési szakaszban eldől.

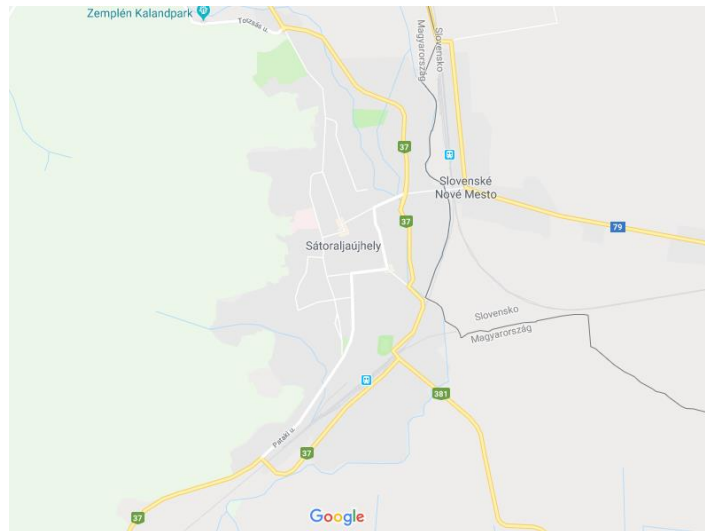
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Az Alföld és az Északi – középhegység találkozásánál városok sora alakult ki, melynek az utolsó tagja Sátoraljaújhely a Zemplén – hegységben, hazánk észak – keleti csücskében fekszik.

3.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok:

Az Alföld és az Északi – középhegység találkozásánál városok sora alakult ki, melynek az utolsó tagja Sátoraljaújhely a Zemplén – hegységben, hazánk észak – keleti csücskében fekszik.

Az övezet területe jellemzően határ menti, hátrányos helyzetű közlekedési szerkezettel rendelkezik. A Sátoraljaújhelyi kistérség települései részben a vasút, részben a 37. számú főút révén szervesen bekapcsolódnak az ország vérkeringésébe és jelentős tranzitforgalmat lebonyolítani a Délkelet Szlovákiai területek irányába. Jelenleg személy- és tehergépjárművel Sátoraljaújhelyi Kistérséget a 37. sz. főúton lehet a leggyorsabban megközelíteni.



Forrás: Google

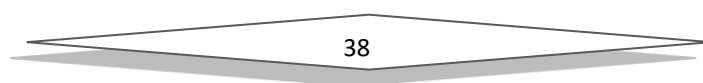
3.2. Közúti közlekedés:

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

A település belterületét:

- a 37 sz. Felsőzsolca - Sátoraljaújhely,
- a 381 sz. Sátoraljaújhely-Pácin-Cigánd-Kisvárd út érinti.

37. sz. másodrendű főút:



ART VITAL Kft.

A 37. sz. főút a Sátoraljaújhely, Sárospatak és Szerencs Sátoraljaújhely irányából a megyeszékhely irányába ad kapcsolatot, valamint biztosítja Tokaj és a Bodrogköz Miskolc irányú közvetett elérhetőségét is. A főút Miskolc közelében agglomerációs jellegű forgalmat bonyolít le, forgalomnagysága ennek megfelelően a megyeszékhelyhez közeledve fokozatosan növekszik.

A főúton keresztül érhető el a határátkelő Szlovákia felé.

Osztályba sorolása K.IV. II. rendű főút, ill. belterületen B.IV. c. **Napi** átlagos forgalma ÁNF = **3463** j/nap. Az út 2x1 forgalmi sávós. Kül-, és belterületen a burkolatszélesség 6,0 – 7,0 m, ami megfelelő a jelenleg érvényben lévő útügyi előírásoknak. A burkolat sok helyen repedezett, hosszirányban nyomvályús.

Fejlesztési javaslat: nem szerepel a fejlesztési javaslatok között

381. sz. ök. út:

Az út köti össze Sátoraljaújhelyt Pácin, Cigánd, Kisvárdával. Bár jelentős forgalmat bonyolít, az út csak szakaszosan megfelelő állapotú, sok helyen igen elhanyagolt.

Osztályba sorolása K.IV.A. másodrendű főút, illetve a települési átkelési szakaszon B.IV.c.C. 2013-ban mért átlagos napi forgalma ÁNF = **3307** j/nap. Az út 2x1 forgalmi sávós. Helyszínrajzi vonalvezetése vegyes. Egyenes illetve enyhén íves szakaszok váltják egymást, ez megfelelőnek mondható. Az út burkolatszélessége külterületi és belterületi szakaszokon egyaránt 6,0 – 6,5 m. Belterületi szakaszokon az út kiépítettsége változatos, számos helyen kiemelt szegéllyel, párhuzamos gyalogjárdával határolt. A meglévő padkák szélessége 1,0 – 1,5 m.

Fejlesztési javaslat: nem szerepel a fejlesztési javaslatok között

3719. sz. ök. út:

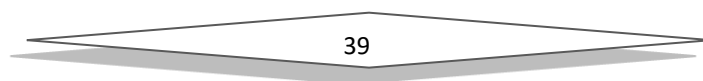
Az út köti össze Sátoraljaújhelyet Hollóházával, és Kékeddel.

Osztályba sorolása K.V külterületi összekötőút, illetve a települési átkelési szakaszon B.V.c. belterületi gyűjtőút. Átlagos napi forgalma ÁNF = **3931** j/nap. Az út 2x1 forgalmi sávós. Az út burkolatszélessége külterületi és belterületi szakaszokon egyaránt 5,0 – 5,5 m.

Fejlesztési javaslat: nem szerepel a fejlesztési javaslatok között

A települést érintő egyéb fejlesztési javaslatok: Az északi irányba Rudabányácskáról kivezető út, mely a Széphalom felé vezető útba csatlakozna. A nyomvonala egy jelenleg mezőgazdasági dűlő út nyomvonalán kerülne javaslatra.

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.



Belső úthálózat

A település belső úthálózatának keresztmetszeti, szerkezeti kialakítása a jelenlegi terheltség mellett zömében megfelelő. Azonban az utak állapota kevés kivétellel nem megfelelő, a kátyúzásokkal csak rövid időre oldódnak meg a burkolati problémák.

Sátoraljaújhelyen 3 városrészt határoltunk le: városközpont, nyugati városrész, keleti városrész, amely magába foglalja a szegregált városrészt.

Városközpont

Sátoraljaújhely földrajzi fekvéséből adódóan a belső városrész viszonylag nagy területen helyezkedik el, amelyet az alábbi utcák határolják: Esze - Mártírok – Kazinczy – Erdős – Jókai – Fürdő – Barátság – Mórincz – Rákóczi – Vasvári – Árpád – Kisfaludy – Illyés -Bajza – Kossuth- Esze. Nagy kiterjedésű, összefüggő terület.

Nyugati városrész

A városrész határai: Pataki – Esze – Mártírok - Kazinczy + Károlyfalva, Rudabányácska, Széphalom városrészek, külterületek, a város nyugati közigazgatási határa.

Keleti városrész

A városrész határai: határ-Ronyva - határátkelő - 37. fkl. út - Kazinczy út – Erdős – Jókai – Fürdő – Barátság – Mórincz – Rákóczi – Vasvári – Árpád - Kisfaludy-Illyés – Bajza - Kossuth - Pataki- 37. fkl. út – Néma-hegy - vasút-Bodrog jobb parti töltés - Felsőberek közúti híd-Bodrog jobb part - határ-Ronyva a közúti határátkelőhelyig.

Fejlesztési javaslat: Legfontosabb feladat az utcák keresztmetszeti fejlesztése a kiszolgált ingatlanok száma alapján. A 10 lakóingatlannál kevesebbet kiszolgáló vagy csak összekötő funkciójú lakóutaknál min. 4,0 m-es burkolatszélességeket javasoltunk. A 10 lakóingatlannál többet kiszolgáló lakóutak és egyéb belterületi gyűjtőutak szélessége min. 5,5 m.

Az átépítendő belterületi gyűjtő- és kiszolgáló utak burkolata 2 rétegű aszfaltból készülhetnek, az építés idején érvényes tervezési forgalmaknak és útügyi előírásoknak megfelelő rétegződéssel és vastagsággal. Az útcsatlakozásoknál és csomópontokban a rálátási háromszögbe eső területen kilátást akadályozó bármilyen építményt elhelyezni tilos, a meglévők elbontását pedig távlatban elő kell irányozni.

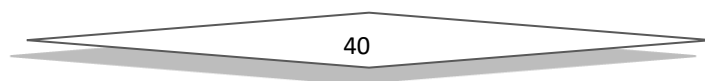
3.3. Közösségi közlekedés:

A közúti és vasúti közlekedési lehetőségek mellett nem található más közösségi közlekedési lehetőség.

3.3.1. Közúti közlekedés:

Az autóbusz közlekedés szempontjából Sátoraljaújhely a hegyvidék autóbusz közlekedésének egyik központja.

Sátoraljaújhely város közösségi közlekedését a BORSOD VOLÁN Személyszállítási Zrt. jogutódja, az Észak-magyarországi Közlekedési Központ Zrt. helyközi autóbuszjárataival



biztosított. A járatútvonalak a településről három irányba vezetnek (Hegyköz, Bodrogköz, Sárospatak). A járatok többségükben a MÁV állomás területén lévő autóbusz állomásról indulnak, illetve érkeznek.

A csatolt városrészek összeköttetését, Széphalom esetében kizárólag a Hegyköz irányába, Rudabányácska és Károlyfalva esetében pedig a Hegyköz és Sárospatak irányába közlekedő autóbuszjáratok biztosítják.

Fejlesztési javaslat: Az autóbusz megállóhelyek nem szabványos kialakításúak, a fel-leszállóhelyeket min. 1,5 m széles burkolt peronnal kell ellátni, és a települési járdahálózatba burkolt járdával bekötni.

Megfelelően kialakított buszmegálló:

- biztonságos közlekedés érdekében buszöblök kialakítása.
- fedett buszmegállók kialakítása

3.3.2. Kötőtpályás közlekedés:

A vasúthálózat fővonalainak igénybevételeivel Sátoraljaújhely Budapestről 3,5 - 4 óra alatt, a megyeszékhely Miskolcra pedig 1,5-2 óra alatt elérhető.

A kistérségben a Pálháza – Kőkapu – Rostalló útvonalon közlekedő Kemencepataki Állami Erdei Vasút elsősorban idegenforgalmi jelleggel működő vonalát leszámítva egyedül Sátoraljaújhely rendelkezik vasútállomással, így lehetőséggel az országos és az európai vasúti áru és személyszállításba való közvetlen bekapcsolódásra. A hazai vasútvonalak fejlesztésének tervezetten része a meglévő vasúti határállomásokhoz futó vasútvonalak fejlesztése Sátoraljaújhely irányában, amelynek köszönhetően minőségi változás lesz tapasztalható, az elérhetőség jelentős javításával.

A vasútállomás épülete a település délkeleti részén található, a település bármely részéről gyalogosan is könnyen és gyorsan elérhető.

Egyéb országos törzshálózati vasútvonalak

Mezőzombor-Sátoraljaújhely-(Szlovákia) vasútvonal

A vonal egyvágányú, országos törzshálózati vonal, villamosítás nélkül. A közeljövőben várható a szakasz villamosítása, amely jelentős menetidő-csökkenést fog eredményezni, valamint a környezetszennyezési terhelések is csökkenni fognak a vasútvonal mentén. *(Forrás: Borsod-Abaúj-Zemplén megyei Területrendezési terv)*

Fejlesztési javaslat: nem szerepel a fejlesztési javaslatok között a vasút fejlesztése.

3.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés:

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 kerékpáros közlekedés, a kerékpáros turizmus folyamatos ösztönzése a cél 2007-ben került átadásra a Sárospatak-Sátoraljaújhely közötti kerékpárút teljes hosszában. 2008-ban pedig határon túli összefogás eredményeképpen, Mikóháza és Alsó Mihályi (Michal'any) Község Önkormányzata együtt valósította meg a Zempléni-hegység peremén Sátoraljaújhely - Széphalom - Mikóháza - Alsóregmec - Felsőregmec - (országhatár) - Alsó Mihályi (Michal'any) településeket felfűző kerékpárutat.

Fejlesztési javaslatok: nem szerepel a fejlesztési javaslatok

3.5. Parkolás:

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

Fejlesztési javaslat: a fejlesztési javaslatok között új parkolók kialakítása:

- Kazinczy Ferenc utca és a Malom utca
- Sátoraljaújhely város északi és nyugati részén.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

4.1. 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 Bózsva-patak, melynek érintett szakasza szintén állami tulajdonban és ÉVIZIG kezelésben van.

Sátoraljaújhely ÉNy-i külterületi részén a Rudabányácska belterületén halad keresztül a Fehér-patak. 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 város a Tisza részvízgyűjtőn belül döntő részben a 2-5 Tokaj-hegyalja és kisebb részben a 2-4 Bodroghöz tervezési alegységen helyezkedik el.

A terület érzékenységi besorolását a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló, többször módosított 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet határozza meg, amely alapján Sátoraljaújhely közigazgatási területe fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti terület kategóriába tartozik.

Fejlesztési javaslat: A belterületi csapadékvíz elvezető hálózat megfelelő.

4.2. Közművek

4.2.1. Ivóvíz

A város ivóvízellátó hálózata megfelelő kiépítettségű, jelentősebb hálózatbővítésre hosszú távon sem kell számítani.

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

A II. telep vízjogi üzemeltetési engedélyének száma: H-3882-16/1999.

I. számú vízműtelep:

Határai:

Keleten: - a magyar-szlovák határ

Délen: - Sátoraljaújhely jelenlegi lakóterületének határvonala, illetve a Fehér-patak;

Nyugaton: - a 0194,0193 hrsz-ú táblák nyugati határvonala;

Északon a 08/5 és 013 hrsz-ú táblák déli határvonala.

II. számú vízműtelep:

Határai:

Nyugaton: - a Ronyva-patak új mederszakasza, valamint az 52. számú közút; Északon és keleten: - a magyar-szlovák határ;

Délen: - a 042/2, 034/6, 038 hrsz-ú táblák déli határvonala;

Dél-keleten: - a Bodrog töltésvonala;

Sátoraljaújhelyről történik Sárospatak, valamint a Zemplén-hegközi települések vízellátása is.

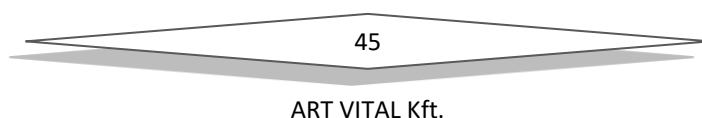
Sátoraljaújhely közigazgatási területén felszín alatti vízből történik az alábbi intézmények vízellátása:

- Sátoraljaújhely, Tejüzem:
- Sátoraljaújhely, Dohánygyár:
- Sátoraljaújhely, VOLÁN-telep:
- Sátoraljaújhely (Berecki u. 8.sz.) Szeszfőzde:
- Sátoraljaújhely MÁV Állomás:
- Sátoraljaújhely, Magyar Állami Közútkezelő Kft.:
- Sátoraljaújhely, ROTO-ELZETT CERTA:

Fejlesztési javaslat: A későbbiekben fontos lenne az előregedett azbesztcement csövek korszerű csőanyagra (pl: KM-PVC) történő cseréje. A víz gerincvezetékét javasolt kiépíteni a következő utcában: Hegyalja utca

4.2.2. Szennyvíz

A város szennyvíztisztító teleppel és kiépített szennyvízcsatorna-hálózattal rendelkezik.



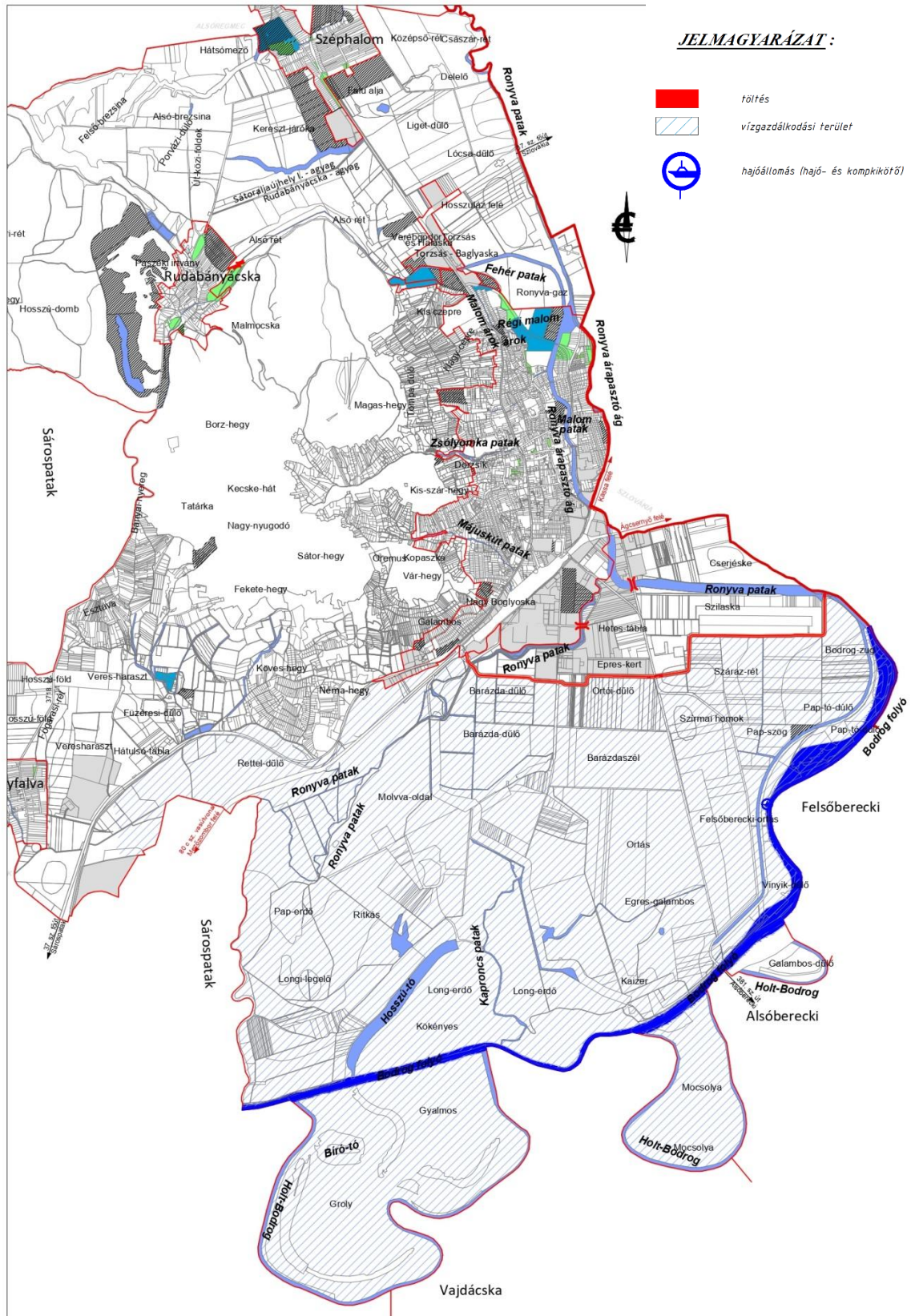
A szennyvíztisztító telep kapacitása: 3300 m³/d-ról- 5000 m³/d-ra nőtt. A tisztított szennyvíz befogadója Ronyva-patak.

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 közcsatornába vezetett szennyvizek minőségének ki kell elégítenie a csatornabírságról szóló 204/2001. (X.26.) Kormányrendelet előírásait.

Fejlesztési javaslat: A jövőbeni feladat a lakossági rákötések minél nagyobb arányú megvalósítása. Ennek érdekében, hogy minél nagyobb legyen a rákötések aránya a szennyvíz gerinccsatornát javasoltl kiépíteni a következő utcában: - Hegyalja utca

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének készítéséhez
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

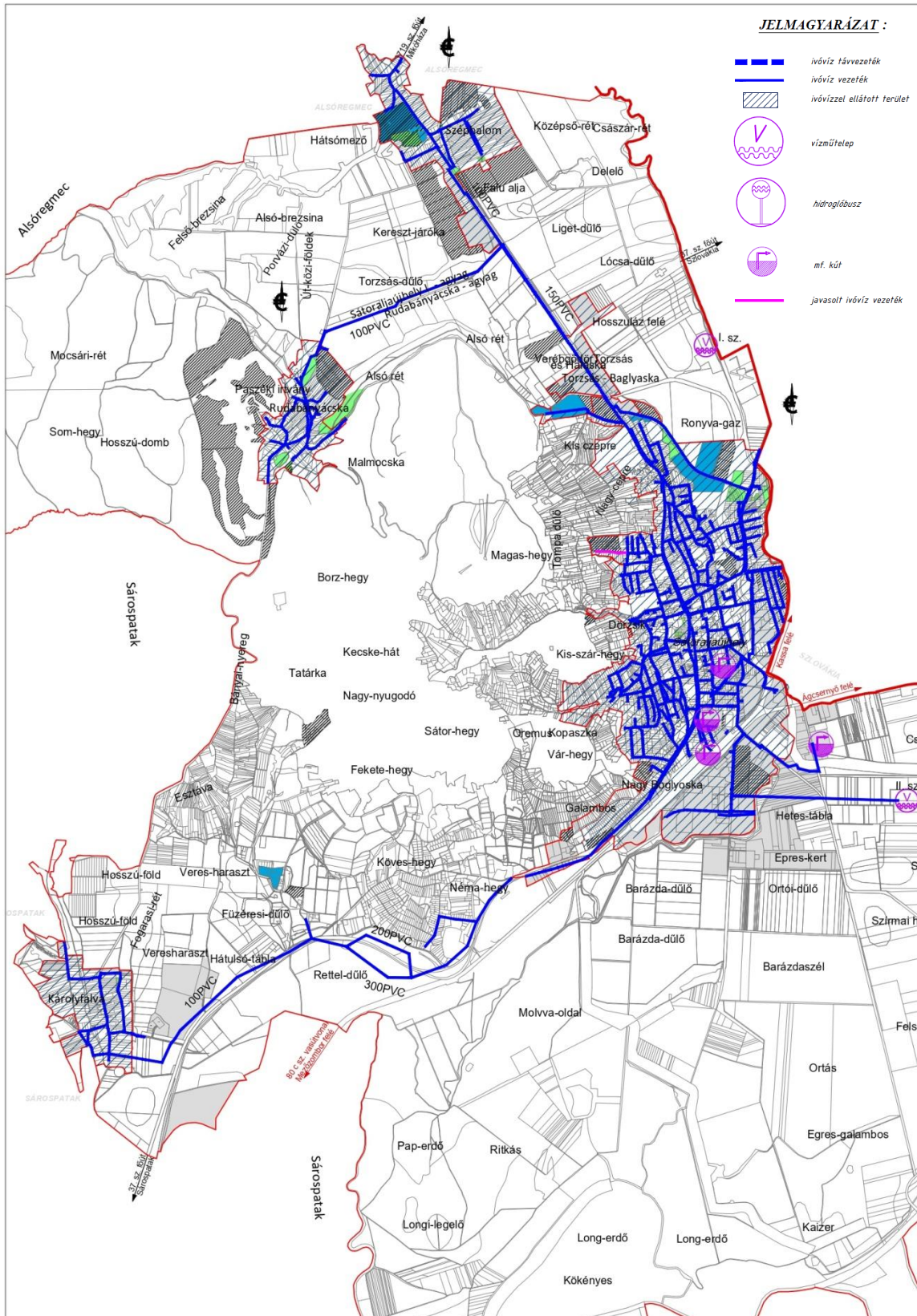
Vízrendezés



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

(Forrás: saját szerkesztés)

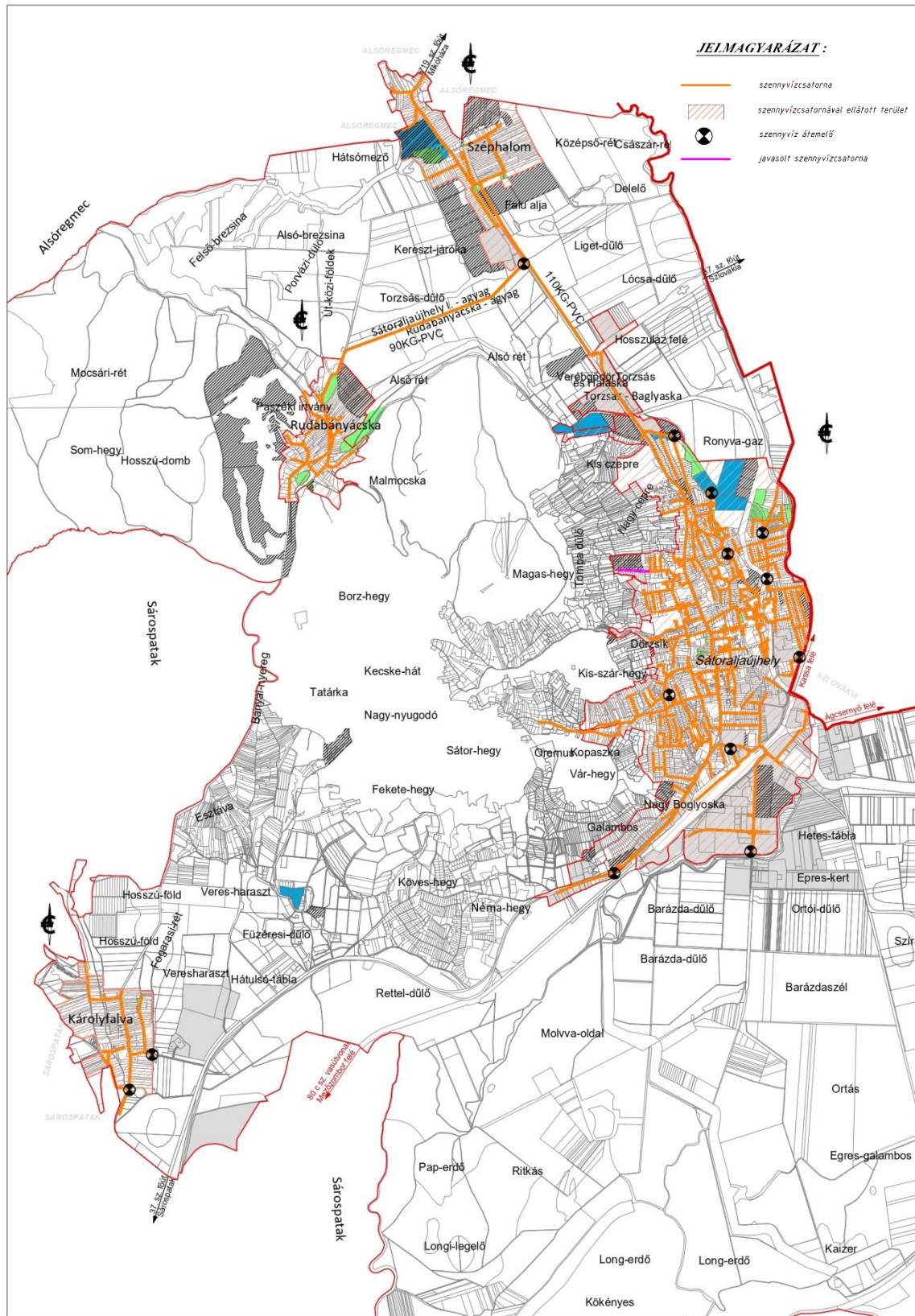
Vízellátás



(Forrás: saját szerkesztés)

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének készítéséhez
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Szennyvízelvezetés



(Forrás: saját szerkesztés)
Forrás: saját szerkesztés)

4.3. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)

4.3.1 Villamos energia

4.3.1.1 Fogyasztói hálózatok

A közép feszültségű szabadvezetékek és földkábelek az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Zrt. 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, beavatkozásra nincs szükség.

A település energiafogyasztási adatai az utóbbi években:

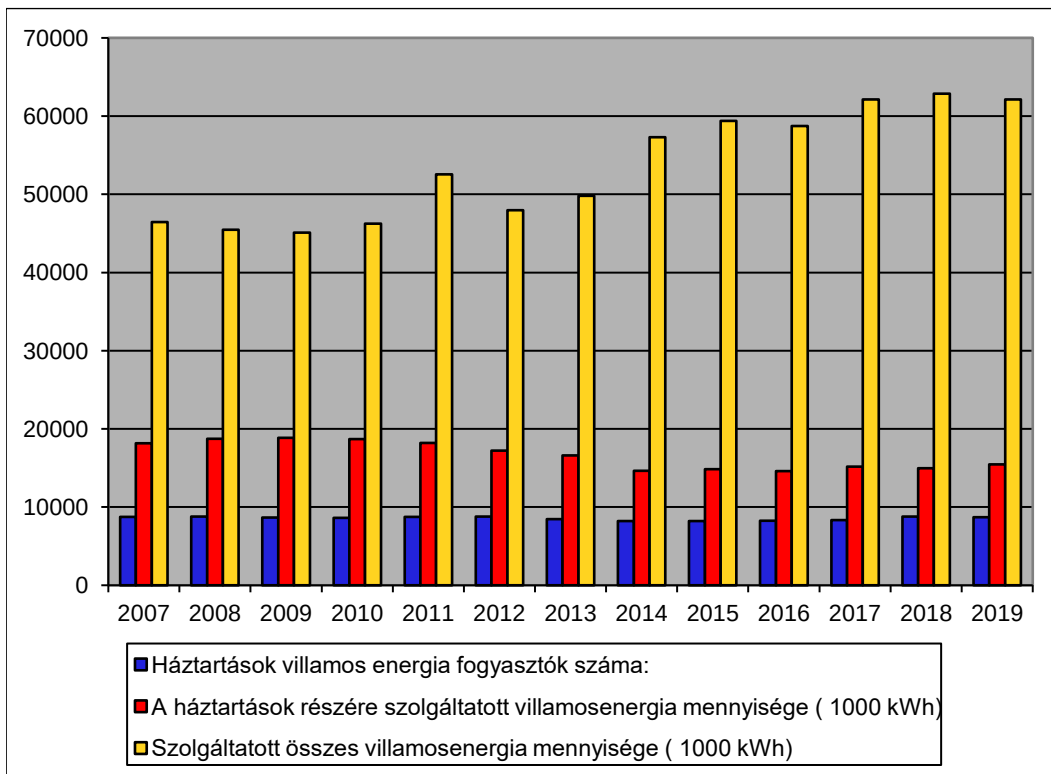
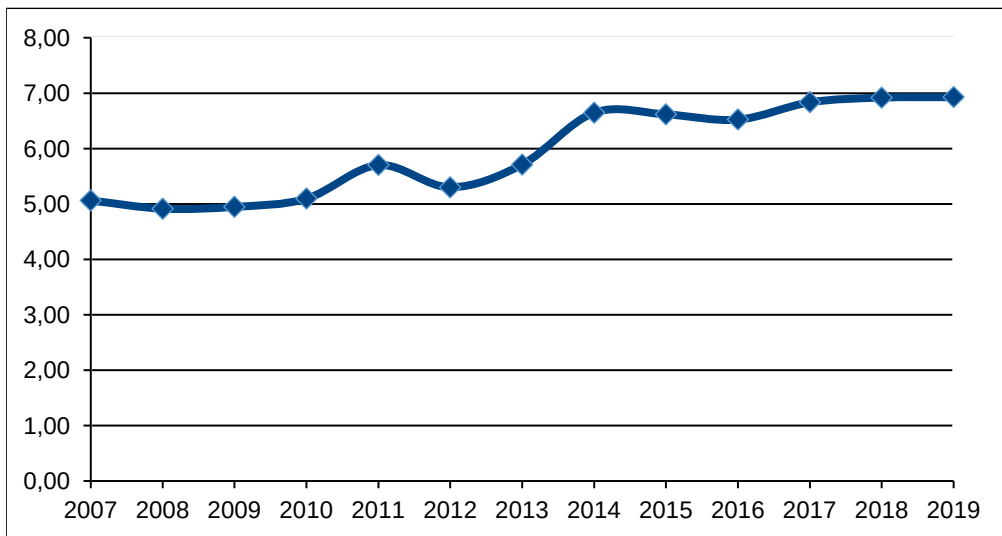
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Háztartási villamos energia fogyasztók száma (db):	8765	8771	8676	8617	8761	8775	8447
A háztartások részére szolgáltatott villamos energia mennyisége (1000 kWh)	18179	18746	18846	18704	18200	17204	16607
Villamosenergia fogyasztók száma (db)	9179	9255	9115	9074	9217	9050	8723
Szolgáltatott összes villamos energia mennyisége (1000 kWh)	46462	45484	45091	46239	52547	47976	49821
Népesség száma:	16948	16796	16592	16341	16173	15994	15782

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Háztartási villamos energia fogyasztók száma (db):	8196	8225	8250	8332	8800	8685
A háztartások részére szolgáltatott villamos energia mennyisége (1000 kWh)	14628	14863	14616	15162	14973	15451

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének készítéséhez
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Villamosenergia fogyasztók száma (db)	8621	8978	9006	9095	9087	8968
Szolgáltatott összes villamos energia mennyisége (1000 kWh)	57303	59396	58730	62147	62871	62116
Népesség száma:	15662	15573	15356	15138	14947	14803

Az egy fogyasztási helyre jutó éves villamosenergia fogyasztás:



Az egy fogyasztási helyre jutó villamos fogyasztás görbéje jól tükrözi a magyarországi trendet.

Jól látszik, hogy a 2008-ban kezdődő válság 2009 és 2010 fogyasztási adatain erősen éreztette hatását. A következő években egészen 2013-ig lényegében stagnál a fogyasztás. A gazdasági növekedés 2014. évi beindulásával (legfőképp az ipari termelés erős felfutásával) az áramfogyasztás erőteljes növekedésnek indult.

A MAVIR *nettó* fogyasztás-előrejelzéseinek alapváltozata a 2015 utáni időszakra 1,1% éves növekedéssel számol 2020-ig, ezt követően 1%-os, majd 0,9%-os növekedést vár 2030-ig országosan, de ezek a számok várhatóak a településre vonatkozóan is.

A meglévő hálózatok a jövőben is alkalmasak lesznek a folyamatos energiaellátásra.

Az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Zrt. adatszolgáltatási szerint a települést 92 db 22/0,4 kV-os, vagy 11/0,4kV-os TR állomás látja el villamos energiával. A meglévő TR állomások tovább bővíthetők. A meglévő transzformátorok a szokásosan jelentkező bővítéseket jelenleg is, de gépcserével hosszabb távon is biztosítani tudják. Nagyobb igények kielégítésére kell újabb TR állomást telepíteni.

A településen lévő TR állomások adatai, kihasználtságai:

TR állomás száma	TR állomás megnevezése	Tr. állomás típusa
12009	Sátoraljaújhely 9. Tr.	NA 630
12026	Sátoraljaújhely 26. Tr.	aTO400/20
12047	Sátoraljaújhely 47. tr.	ATO 400
91558	Sátoraljaújhely Dohánygyár	NA 630
92558 /2		NA 630
12005	Sátoraljaújhely 5. Tr.	NA 630
12022	Sátoraljaújhely 22. Tr. KÖMI (Börtön)	TNOSCTW-630/11 PNS DTSP-L3M128 (ABB)
12039	Sátoraljaújhely 39 tr. Kisköveshegy	NA 40 kVA 22/0,4 kV TR (Csepeli Trfgyár)
12036	Sátoraljaújhely 36. Tr. Varga tanya	NA 100 kVA 22/0,4 TR (Csepeli Trfgyár)
12011	Sátoraljaújhely 11. Tr.	DOTUL 400 H/10 (SGB)

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének készítéséhez
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

12027	Sátoraljaújhely 27. Tr.	TNOSCTW-630/11 PNS DTSP-L3M128 (ABB)
12064	Sátoraljaújhely 64. Tr.	NA 630
12033	Sátoraljaújhely 33. Tr.	TC 400/10 (Csepeli Trfgyár)
12054	Sátoraljaújhely Plus áruház	DOTUL 400 H/20 (SGB)
12040	Sátoraljaújhely 40. Tr. sífelvonó	DOTEL 1000 H/20 (SGB)
12003	Sátoraljaújhely 3. Tr.	Egyéb
91030	Sátoraljaújhely Herukon	NA 630 kVA 22/0,4 kV TR (Csepeli Trfgyár)
12007	Sátoraljaújhely 7. Tr.	NA 630
12006	Sátoraljaújhely 6. Tr.	NA 4000
91026	Sátoraljaújhely ROTO ELZETT	Nincs adat
91028	Sáújhely Ronyvazugi belvízátem	NA 250 kVA 22/0,4 kV TR (Csepeli Trfgyár)
12252	Sátoraljaújhely Szabadság tanya	NA 100 kVA 22/0,4 kV TR (Csepeli Trfgyár)
12053	Sátoraljaújhely 53. Tr. Hunor hotel	ATO Hn 379/22-630 kVA/22
12203	Sátoraljaújhely Faipari Tr.	TNOSCTW 250/22 PNS
91019	Sátoraljaújhely FEHÉRNEMŰGYÁR Tr.	A TO 400
12032	Sátoraljaújhely 32. Tr.	DOTZL 630 H/10 (SGB)
12043	Sátoraljaújhely 43. Tr. Köveshegy Szanatórium	TSR 100/22 (Siemens)
12038	Sáújhely 38. Tr. Volán telep	Egyéb
12021	Sátoraljaújhely 21. Tr. Malom	Egyéb
12046	Saújhely 46. Tr. HŐR laktanya	NA 160 kVA 22/0,4 kV TR (Csepeli Trfgyár)
12210	Saújhely 51. Tr. Torzsás Baromfitelep	ATO 160/20
12207	Sátoraljaújhely Gabonátároló	TS 400/20

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének készítéséhez
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

12030	Sátoraljaújhely 30. Tr.	IE 630
12208	Sátoraljaújhely Baromfitelep	NA 100 kVA 22/0,4 kV TR (Csepeli Trfgyár)
91029	Sátoraljaújhely Szennyvíztelep	NA 250 kVA 22/0,4 kV TR (Csepeli Trfgyár)
91021	Sátoraljaújhely 55. Tr. KÓRHÁZ	NA 1000
91021 /2		NA 1000
12050	Sátoraljaújhely 50. Tr. MÁV állomás	NA 400 kVA 22/0,4 kV TR (Csepel Trfgyár)
12017	Sátoraljaújhely 17. Tr.	NA 400 kVA 22/0,4 kV TR (Csepeli Trfgyár)
12016	Sátoraljaújhely 16. Tr	ATO 250/20
91032	Saújhely Vízmű II. telep 2. Tr.	NA 400 kVA 22/0,4 kV TR (Csepeli Trfgyár)
12206	Saújhely Vízmű II. telep 1. Tr.	NA 400 kVA 22/0,4 kV TR (Csepeli Trfgyár)
12023	Sátoraljaújhely, 23tr	DOTZL 630 H/20 (SGB)
12002	Sátoraljaújhely 2. Tr.	DTR 630/11 (Siemens)
12253	Saújhely Burton K. kerámia	DT 400/22-L (olaj//stecker)
12001	Sátoraljaújhely 1. Tr.	NA 630
12041	Sátoraljaújhely Kácsárd 41. Tr.	TS 63/20
91020	Saújhely PREC-CAST 4. Dobozgyár	CASTRSIN 1000/20
91020 /2		CASTRSIN 1000/20
12025	Sátoraljaújhely 25. Tr. Boda dűlő	NA 630
12019	Sátoraljaújhely 19. Tr.	NA630
12204	Sátoraljaújhely LA-RE-JÓ	DTR 250/22 (Siemens)
91022	Sátoraljaújhely Tejüzem	NA 400
12004	Sátoraljaújhely 4. Tr.	DT 630/11-L (olaj/stecker) (Siemens)

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének készítéséhez
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

91027	Sátoraljaújhely Ilkovics-Telep	DT 160/22-L (olaj)
12010	Sátoraljaújhely 10. Tr.	DT 630/11-L (olaj/stecker) (Siemens)
12035	Sátoraljaújhely 35. Tr. Kopper kert	NA 630
12029	Sátoraljaújhely 29. Tr. Tokaj Ker.ház	NA 400
12044	Sátoraljaújhely 44. Tr. Némahegy Nyaraló 1.	NA 63 kVA 22/0,4 kV TR (Csepeli Trfgyár)
12255	Saújhely BTS HUNGARY Bt.	ATO Hn 419/22 – 1600 kVA/22
12018	Sátoraljaújhely 18. Tr.	NA 630
12018/2		DTR 630/11 (Siemens)
12020	Sátoraljaújhely 20. Tr.	ATO 630
12024	Saújhely 24. Tr.	A TO 250/20
12209	Sátoraljaújhely Határátkelő	TS 250/20
12049	Sátoraljaújhely 49. Tr. Húsüzem	NA 630 kVA 22/0,4 kV TR (Csepeli Trfgyár)
12008	Sátoraljaújhely 8. Tr. Szálloda	NA 630
12013	Sátoraljaújhely 13. Tr.	NA 630
12014	Sátoraljaújhely 14. Tr.	DOTUL 250 H/10 (SGB)
91025	Sátoraljaújhely VÍZMŰ 2 telep gépház SZÁRAZRÉT	AKNF 100 kVA 22/0,4 kV TR
91031	Saújhely PREC-CAST Öntöde	AEF 100/20
12015	Saújhely 15. Tr.	NA 400kVA 22/0,4 kV TR (Csepeli Trfgyár)
12045	Saújhely 45. Tr.	TS 250/20
12042	Sátoraljaújhely 42. Tr. Bányi hegy	Egyéb
12028	Sátoraljaújhely 28. Tr.	NA 400
12031	Sátoraljaújhely 31. Tr.	NA 630

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének készítéséhez
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

12205	Sátoraljaújhely Vasipari KTSZ.	NA 400 kVA 22/0,4 kV TR (Csepeli Trfgyár)
12048	Sátoraljaújhely 48. Tr.	NA 63 kVA 22/0,4 kV TR (Csepeli Trfgyár)
91034	Sátoraljaújhely TESCO	Nincs adat
12012	Sátoraljaújhely 12. Tr.	TC 630
12034	Sátoraljaújhely 34. Tr.	ATO 630
91024	Sátoraljaújhely Perlit átrakó	NA 400 kVA 22/0,4 kV TR (Csepeli Trfgyár)
91018	Sátoraljaújhely Vízmű 2. Szárazréti kutak	KNF 160/20
12254	Saújhely S&REAL ESTATE Bt.	DTR 630/22 (Siemens)
12037	Sátoraljaújhely 37. Tr. Várhegy	ATO 160/20
12064		NA 630
3980020919		Nincs adat
12051		Nincs adat
12052		Nincs adat
12058		5TBNO 250-24/AB
12059		5TBNO 250-24/AB
12060		DT 50/22 TPC_2015

A kifeszültségű hálózatokat az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Zrt. folyamatosan tartja karban, azokat korszerűsíti.

Az áramszolgáltató az energiaigények teljesítésén, állagmegóváson, megelőző karbantartásokon kívül - jelentősebb/stratégiai beavatkozást, átépítést. nem tervez.

A kisebb átlagos fejlesztéseket – 3x32A-ig - a TR állomások jelenlegi állapotukban is elviselnek, azaz az új igényként jelentkező lakóházak vagy egyéb fogyasztók villamos energiaellátása biztosítható. TR cserével további bővíthetőségek hajthatók végre.

Nagyobb – 3x32A feletti - igények esetén az áramszolgáltatóhoz igénybejelentést kell benyújtani, amely elbírálásra kerül. Ezután az áramszolgáltató megküldi tájékoztatóját, a hálózatra csatlakozás műszaki- gazdasági feltételeiről.

A villamosenergia rendszerek és berendezések biztonsági övezetéről a következő jogszabály rendelkezik:**2/2013. (I. 22.) NGM rendelet a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről.** A jogszabály szerint:

A jelentős védőtávolságot igénylő kábelek és vezetékek védőtávolságai, a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet „a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről” szerint:

Föld feletti vezeték - ideértve a vezeték tartószerkezetén (oszlopán) elhelyezett átalakító és kapcsoló berendezést is - biztonsági övezete a vezeték névleges feszültségétől függően, a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért, következő távolságokra lévő függőleges síkokig terjed:

- 500 kV-ot meghaladó névleges feszültség szint felett 40 méter,
- 300 kV felett 500 kV névleges feszültség szintig 28 méter,
- 200 kV felett 300 kV névleges feszültség szintig 18 méter,
- 35 kV felett 200 kV névleges feszültség szintig 13 méter ,
- 1 kV felett 35 kV névleges feszültség szintig 5 méter (a vezeték azon szakaszán, amely a belterületre és a fokozott biztonságra vonatkozó előírásainak megtartásával létesült, 2,5 méter)
- legfeljebb 1 kV névleges feszültség szintig 1 méter (a vezeték tartószerkezetén (oszlopán) elhelyezett átalakító és kapcsoló berendezés esetében 2,5 méter,)

A földben elhelyezett vezeték biztonsági övezete mindkét oldalon a vezeték szélső pontjától vízszintesen és nyomvonalára merőlegesen mért, függőleges síkoktól:

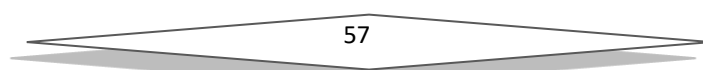
- 35 kV-nál nagyobb névleges feszültség felett 1,5 méter,
- 35 kV-nál kisebb névleges feszültség esetén 1,0 méter

A szabadtéri elhelyezésű, átalakító és kapcsoló berendezés biztonsági övezete a berendezés kerítésétől:

- 35 kV névleges feszültségig 5 méter,
- 100-500 kV névleges feszültség között 10 méter
- 500 kV névleges feszültség felett 15 méter

A különböző feszültség szintű vezetékek, transzformátor alállomások, villamos berendezések élettani hatásait figyelembe kell venni, sugárvédelmét vizsgálni szükséges.

Az új fogyasztói igényeket árokba fektetett földkábelekkel javasoljuk kiépíteni. A dőlt oszlopokat függőlegesen kell állítani.



4.3.1.2 Közvilágítás

A közvilágítási feladatokat az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Zrt. látja el, a felépítmény az ő tulajdonukban van, az áramszolgáltatás költségét a város fizeti.

A település közvilágítása azokon a területeken, ahol a kiefeszültségű elosztás szabadvezetékes hálózattal üzemel, többnyire a kiefeszültségű vezetéket tartó oszlopsorra szerelt lámpákkal van megoldva. Az önálló közvilágítási hálózat, a szabadvezetékes környezetben minimális. A város egyes frekvenciált részein a közvilágítási lámpatestek LED-esek, azonban Sátoraljaújhely jelenlegi közvilágítása csak részben tekinthető korszerűnek. A lámpatestek LED-esre történő cseréje folyamatban van. A következő beruházások során is csak LED lámpatesteket célszerű beépíteni, valamint a közvilágítási hálózat kábeleit a frekvenciált területeken árokba fektetett földkábelekkel kell kiépíteni. A közvilágítást környezetbe illő elegáns megjelenésű oszlop-kandeláberekkel kell megoldani.

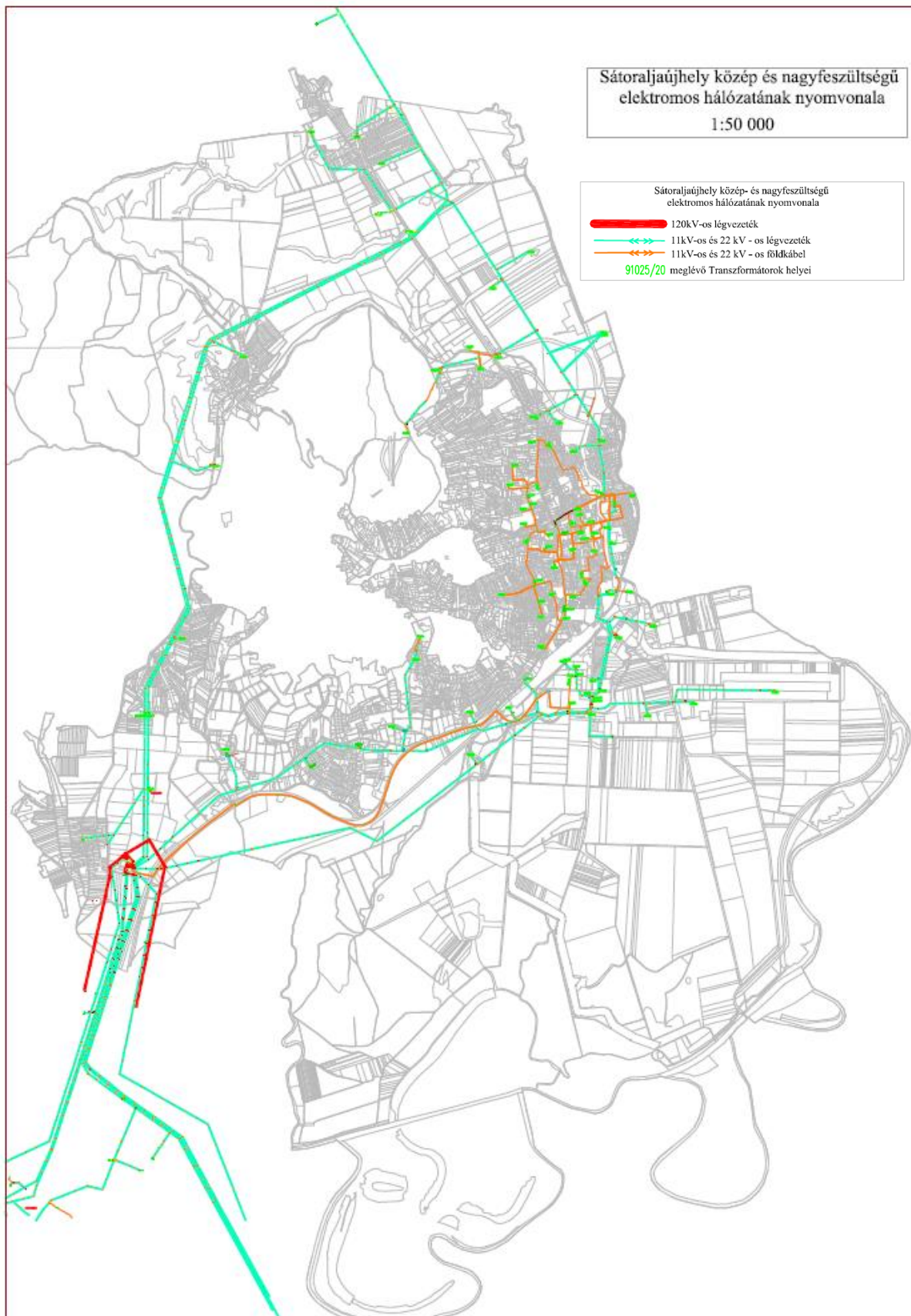
A lámpatesteket folyamatosan kell karban tartani, azokat folyamatosan korszerűbbre kell cserélni. A dőlt oszlopokat függőlegesbe kell állítani.

Szem előtt kell tartani az esetleges fényszennyezés elkerülését. Ennek érdekében a lámpatesteket úgy kell elhelyezni, hogy:

- csak kizárólag a megvilágítandó felületre és annak irányába világítson.
- csak megfelelő, szükséges időszakban világítson.

Ennek érdekében megfelelő ernyőzésű és energiafelhasználású lámpákat kell elhelyezni. Ezek azok a lámpatestek, amelyek IDA (International Dark Sky Association) minősítéssel rendelkeznek. Az IDA nagyon szigorú szempontrendszer alapján választja ki azokat a világítótesteket, melyekkel teljesen fényszennyezés mentes világítás létesíthető.

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének készítéséhez
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



4.3.2 Gázenergia

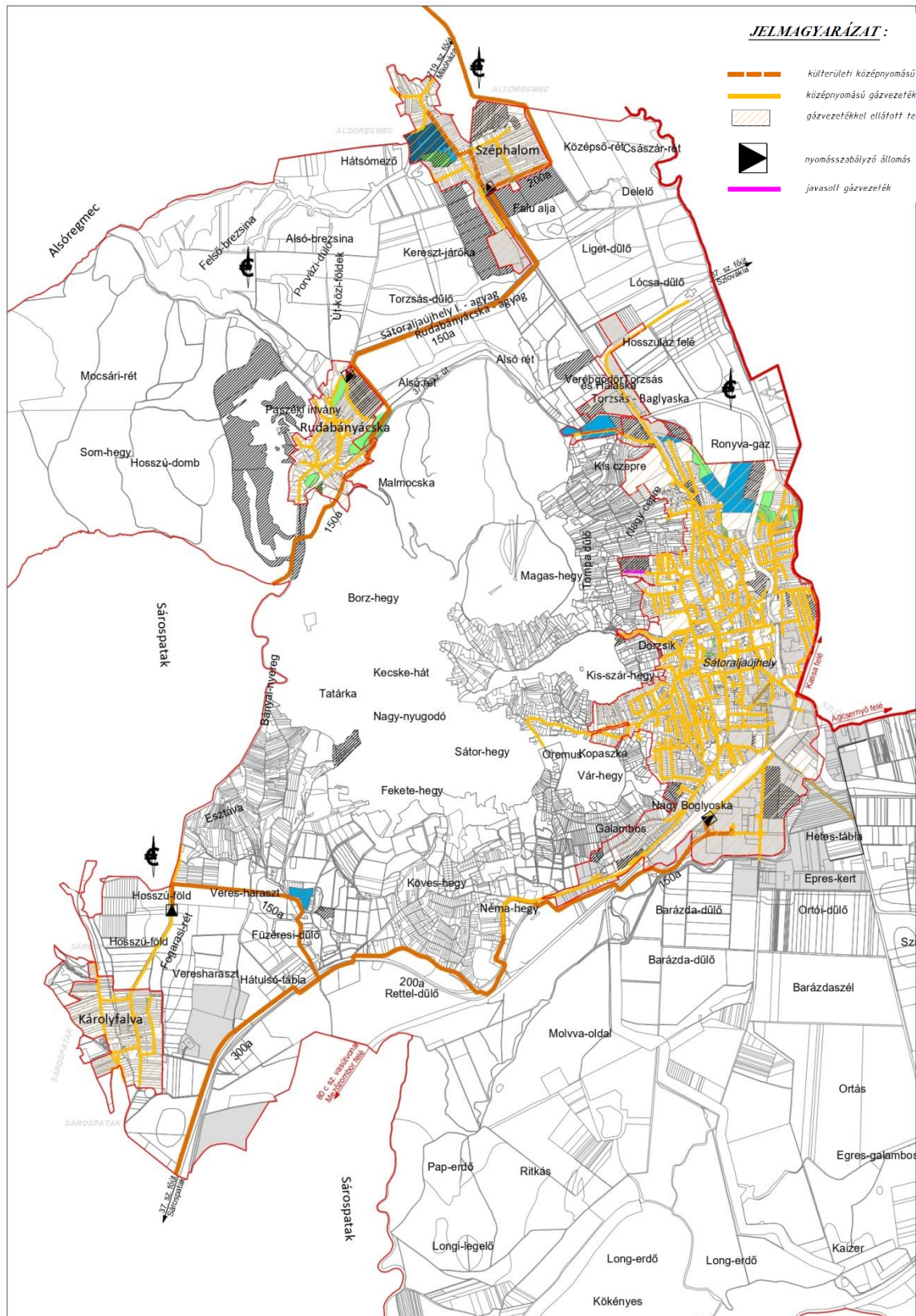
A település gázellátása DNY irányból, Sárospatak város felől jövő, 300a nagy – középnyomású gázvezetésekről biztosított. A település külterületén, négy helyen található gázfogadó – nyomásszabályzó állomás. Károlyfalva 0433/18, Rudabányácska 3682/4, Széphalom 3945/8, és Sátoraljaújhely 1826/2 hrsz-ú területeken lévő állomások, a város belterületét látják el.

Sátoraljaújhely, Károlyfalva, Rudabányácska, Széphalom települések belterületi része megfelelően ellátott nagyközépnyomású ill. középnyomású vezetékes gázhálózattal, a kiépített csatlakozási pontok az igényeknek megfelelően üzemelnek. A gázfogadótól a települések belterület irányába DN 200 KPE halad, mely a belterületen DN 150, DN 110, DN 90 elosztó vezetékekre ágazik el. A településeken középnyomású (3 bar) hálózat épült KPE csőből, 63 mm mérettel.

Fejlesztési javaslat: A hálózat kiépítettsége a településen teljes mértékben megvalósult. Javasolt a gázgerinc vezeték meghosszabbítása a Hegyalja utcában, kb: 200m hosszon.

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének készítéséhez
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Gázellátás



4.3.3 Távhő

A településen távhő hálózat nem üzemel.

4.3.4 Megújuló erőforrások

A megvalósítandó fejlesztések során elsősorban napenergiára és geotermikus energiára 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. Bár alkalmas lenne termikus célú energiaigények kielégítésére is, beruházási és üzemeltetési költségigénye miatt ilyen célú alkalmazása csak a kis teljesítményű, tartalék (időszaki kiegészítő fűtésre, vagy ahol más energiahordozó valamely okból nem alkalmazható, kizárólag a völgyidőszakban) hőtárolós fűtésre javasolható.

4.3.5. Hírközlés

(távközlés, műsorszórás, adatátvitel)

A mobil távközlési ellátás szempontjából a település lefedettnek tekinthető. A jövőben jelentkező kábel nélküli telefonigények is kielégíthetők. A mobilszolgáltatók saját hálózatukat, felépítményüket folyamatosan karbantartják, fejlesztik.

Sátoraljaújhelyen a széles sávú kommunikációs szolgáltatást a Magyar Telekom Nyrt., valamint a PR-TELECOM Zrt. biztosítja.

Az internet és a kábeltévé léghébeles és földkébeles kialakítású.

Sátoraljaújhely város területén egyaránt található léghébeles és földkébeles telefonhálózat. A hálózatot a Magyar Telekom Nyrt. és a PR-TELECOM Zrt. üzemelteti, a TV és internethálózattal közel azonos nyomvonalon, azok hálózati jellemzőinek megfelelően.

A szolgáltatók a meglévő hálózataikat folyamatosan működtetik és korszerűsítik.

A rendszereket az új utak mellett is ki kell építeni és a jelentkező csatlakozási igényeket folyamatosan biztosítani szükséges.

Új telkek igényei esetén a szolgáltatókkal egyeztetett beruházásokra lesz szükség.

A távközlési ellátás vállalkozási alapon fog fejlődni.

A hírközlés fejlődéséhez kapcsolódóan folytatni kell a csillagpontosítást, a kábelhálózat optikai kábelre való cseréjét. Elvárható igény, hogy minél előbb biztosítsák a rendszerek interaktivitását, az internet szolgáltatás és televíziós műsorszórás magasabb szintű, biztonságosabb üzemeltetését, az igények kielégítését. A hírközlési hálózatok kialakításának alkalmasnak kell

lennie arra, hogy a település minden lakója szabadon választhasson a városban jelenlévő hírközlési szolgáltatók közül.

Nemzeti Digitalizációs Stratégia (NDS)

A Nemzeti Infokommunikációs Stratégiában 2020-ig megfogalmazott törekvések célja a **Digitális Magyarország** létrehozása volt.

A Digitális Magyarország főbb céljai:

- szupergyors internet elérhetővé tétele,
- közösségek összetartozásának erősítése a digitális technológia révén,
- az állam által nyújtott szolgáltatások fejlődése,
- az ország versenyképességének növelése a digitális szolgáltatások, valamint a digitáliskészségek terjedésének elősegítése által,
- digitális infokommunikációs alkalmazások, szolgáltatások elterjesztésének támogatásán keresztül az életminőség javítása minden élethelyzetben.

A 2014-2020 időszakra vonatkozó Nemzeti Infokommunikációs Stratégia (NIS) helyébe a **Nemzeti Digitalizációs Stratégia (NDS)** lép. Az NDS kiemelt célja, hogy az ország digitális fejlettsége az évtized közepére meghaladja az európai uniós átlagot, 2030-ra pedig a tíz élenjáró uniós gazdaság közé kerüljön. Az NDS átfogó célja, hogy Magyarország a gazdaság, az oktatás, a kutatás-fejlesztés-innováció, a közigazgatás területén olyan összehangolt erőfeszítéseket tegyen a digitalizáció előmozdításáért, amelyek – nemzetközi mércével mérve is - jelentős mértékben járulnak hozzá az ország versenyképességének és a polgárok jólétének javulásához. Fontos szempont a szolgáltató állami jelleg és támogató működés megerősítése és az intézkedések terén ezen hozzáállás következetes képviselése is.

Az NDS átfogó céljának megvalósulását az alábbi célkitűzések támogatják:

- a megfelelő szolgáltatási képességű és minőségű vezetékes és vezeték nélküli digitális infrastruktúra rendelkezésre állása;
- a lakosság digitális kompetenciájának, médiatudatosságának és a munkavállalók digitális tudásának folyamatos fejlesztése;
- a vállalkozások digitális felkészültségének, a digitális technológia integráltságának növelése, az innovatív digitális megoldások elterjedésének ösztönzése;
- az elérhető ügyfélbarát digitális közszolgáltatások körének bővítése és a használatuk iránti nyitottság és motiváció erősítése a lakosság és a vállalkozások körében, a határokon átvélt szolgáltatásnyújtás megteremtése az EU által elvárt területeken, valamint mindezek támogatására a közigazgatási back-office folyamatok hatékonyságának növelése automatizálással és az adatalapú működéshez szükséges interoperábilis adatkapcsolatok hálójának kialakításával

A stratégiai célrendszerrel összhangban, a nemzetközi összehasonlíthatóság szempontjait szem előtt tartva, az NDS indikátorrendszere nagyrészt megegyezik az Európai Unió digitális gazdaság és társadalom index (DESI) mérési rendszerével, úgy, hogy egyes főbb mutatók esetében konkrét célértékek is kijelölésre kerülnek 2030-ig:

Digitális infrastruktúra:

Mutató	Bázisérték (évszám)	Célérték (évszám)
DESI Összekapcsoltság mutató (alindex) éves értéke	59,8% (2020)	75% (2030)
Gigabites kapcsolatra képes hálózattal lefedett háztartások aránya	29% (2018)	95% (2030)
5G hálózattal lefedett háztartások aránya	0% (2019)	75% (2023)
Járási székhelyek Nemzeti Távközlési Gerinchálózati (NTG) végpontokkal való ellátottsága	50% (2020)	100% (2025)
Hálózati végpontokon elérhető átlagos sávszélesség nagysága az állami/önkormányzati intézményeknél	31,58 mbps (2019)	Később kerül meghatározásra (2030)
1 Gbps sávszélességű hálózati kapcsolattal ellátott köznevelési intézmények aránya	1,3% (2019)	100% (2025)

Digitális kompetencia

Mutató	Bázisérték (évszám)	Célérték (évszám)
DESI Humán tőke mutató (alindex) éves értéke	41,8% (2020)	60% (2030)
Digitális készséggel nem rendelkezők aránya (16-74 éves korosztály körében az internetet nem használók aránya)	14,2% (2019)	2% (2030)
Rendszeres internethasználat aránya a 16-74 éves korosztály körében	87% (2019)	100% (2025)
Informatikai felsőoktatási szakokon végzettek aránya az alapképzésben	7,56% (2018)	14% (2030)

Digitális gazdaság

Mutató	Bázisérték (évszám)	Célérték (évszám)
DESI Digitális technológiák vállalati	25,3% (2020)	50% (2030)

9

integráltsága mutató (alindex) éves értéke		
Integrált (digitalizált) vállalati folyamatokkal (ERP-vel) rendelkező vállalkozások aránya	13% (2019)	40% (2030)
Big data elemzést használó vállalkozások aránya	6,17% (2018)	20% (2030)
Az „Információ, kommunikáció” ágazat K+F ráfordításainak aránya az összes ilyen célú hazai költség %-ban	8,1% (2018)	12% (2030)

Digitális állam

Mutató	Bázisérték (évszám)	Célérték (évszám)
DESI Digitális közszolgáltatások mutató (alindex) éves értéke	57,8%(2020)	75% (2030)
E-kormányzati szolgáltatások felhasználói (az űrlapokat benyújtó internetfelhasználók aránya)	55 % (2019)	90 % (2030)
Űrlapok automatikus kitöltése (0-100 pont ³)	42 pont (2019)	90 pont (2030)
Teljes körű online ügyintézés (0-100 pont)	87 pont (2019)	95 pont (2030)
Vállalkozásoknak nyújtott digitális közszolgáltatások (0-100 pont)	85 pont (2019)	95 pont (2030)
E-egészségügyi szolgáltatásokat használó magánszemélyek	7 % (2017)	50 % (2030)

(forrás: Nemzeti Digitalizációs Stratégia)

4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók

A fejlesztések során törekedni kell a megújuló energiaforrások alkalmazására. Az energiafelhasználást gazdaságosabbá tehető napelemek, napkollektorok és hőszivattyús rendszerek használatával.

A később történő esetleges fejlesztések során is ezen energiákra 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.

Az épületeken üzemelő háztartási méretű kiserőműveken (HMKE) kívül a város külterületén lehetőség van naperőművek létesítésére is. Egy 500kW névleges teljesítményű, fixen álló panelekből épített kiserőműhöz legalább 1,3 ha területre van szükség.

A naperőművek biztonsági területe a villamos berendezés szélétől vízszintesen 0,5 méter távolságban lévő függőleges síkoknak a tartószerkezet alapjának síkjával képzett metszetei által körülhatárolt terület, valamint e terület feletti térrész a villamos berendezés legmagasabb pontja által meghatározott vízszintes síkig terjed.

A hatályos jogszabályok az alábbi határértékek szerint határozzák meg a naperőműveket:

- *0-50kW névleges teljesítményig – HMKE: Háztartási méretű kiserőmű*

Lakóházak, önkormányzati intézmények és kisvállalkozások számára ajánlott. Nem kell hozzá építési engedély

- *51-499kW névleges teljesítményig – Kiserőmű*

A Kormányhivatal Mérésügyi és Biztonsági Hatóság építési engedélye kell és engedély kell a közhálózatra csatlakozáshoz is.

- *500kW-50MW névleges teljesítményig – Kiserőmű*

MEKH összevont kiserőművi engedély is szükséges hozzá.

- *50MW névleges teljesítmény felett – Erőmű*

Az erőművi szabályok az érvényesek.

További fontos lépés a lakóházak, nonprofit szervezetek, valamint önkormányzati épületek energiahatékonysági korszerűsítése.

Ösztönözni kell az egyéni családi házak felújítása során az energiahatékonysági korszerűsítést, valamint a megújuló energiák felhasználását.

A nem felújított önkormányzati intézmények többségében a világítótestek elavultak, üzemeltetésük nem gazdaságos. Ezért javasoljuk azokat lecserélni LED-es lámpatestekre.

Javasoljuk ezen kívül az elektromos hálózatok felújítását is.

Különös figyelmet kell fordítani a különböző intézmények térvilágításának gazdaságos működésére, tehát javasoljuk ezek alkonykapcsolóval történő működtetését, de kézi lekapcsolásra való lehetőséggel.

Sátoraljaújhelyen több épületre vonatkozóan energiamegtakarítási intézkedési terv készült.

Ezek az épületek a következők:

- MÁV Irodaépület
3980 Sátoraljaújhely, Fasor u. 19.
- Sátoraljaújhelyi Hétszínvirág Óvoda
Szlovák és Német Nemzetiségi Óvoda
3980 Sátoraljaújhely, Dózsa Gy. u. 24.
- Sátoraljaújhelyi Hétszínvirág Óvoda Diana Művészeti Tagóvodája
3980 Sátoraljaújhely, Miklósy I. u. 2.
- Sátoraljaújhelyi Hétszínvirág Óvoda Károlyfalvi Tagóvodája
3944 Károlyfalva, Rákóczi u. 60.
- Sátoraljaújhelyi Hétszínvirág Kazinczy-kert Művészeti Tagóvodája
3988 Széphalom, Kazinczy F. u. 273.
- Sátoraljaújhelyi Hétszínvirág Óvoda Tündérvirág Bölcsődéje
3980 Sátoraljaújhely, Dózsa Gy. u. 24
- Magas-hegyi Turisztikai és Sportközpont
Alsó állomás – Libegő üzemi épület
3980 Sátoraljaújhely, Torzsás u. 25.
- Magas – hegyi Turisztikai és Sportközpont
Alsó állomás – Mászófal központ épülete
3980 Sátoraljaújhely, Torzsás u. 25.
- Magas – hegyi Turisztikai és Sportközpont
Alsó állomás – jégcsarnok épülete
3980 Sátoraljaújhely, Torzsás u. 25.
- Magas-hegyi Turisztikai és Sportközpont
Alsó állomás – Bob üzemi épület
3980 Sátoraljaújhely, Torzsás u. 25.
- Magas-hegyi Turisztikai és Sportközpont
Közép állomás – Libegő üzemi épülete
3980 Sátoraljaújhely, Torzsás u. 25.

- Magas – hegyi Turisztikai és Sportközpont
Középső állomás – központi épület
3980 Sátoraljaújhely, Torzsás u. 25.
- Magas – hegyi Turisztikai és Sportközpont
Középső állomás – Símúzeum épület
3980 Sátoraljaújhely, Torzsás u. 25.
- Magas – hegyi Turisztikai és Sportközpont
Felső állomás – Kabinos felvonó üzemi épülete
3980 Sátoraljaújhely, Torzsás u. 25.
- Magas – hegyi Turisztikai és Sportközpont
Szár-hegy – Kabinos felvonó 1. üzemi épülete
3980 Sátoraljaújhely, Torzsás u. 25.
- Magas – hegyi Turisztikai és Sportközpont
Szár - hegy – Kabinos felvonó 2. üzemi épülete
3980 Sátoraljaújhely, Torzsás u. 25.
- Sátoraljaújhelyi Városellátó Szervezet telephelye
3980 Sátoraljaújhely, Batsányi u. 19.
- Sátoraljaújhelyi Városellátó Szervezet telephelye
3980 Sátoraljaújhely, Határ u. 6-10.
- Sátoraljaújhelyi Városellátó Szervezet telephelye
3980 Sátoraljaújhely, Thaly Kálmán u. 12.
- Sátoraljaújhelyi Városi Könyvtár
3980 Sátoraljaújhely, Dózsa Gy. u. 8.

5. ÖRÖKSÉGVÉDELMI JAVASLATOK

Előzmények

Sátoraljaújhely településrendezési eszközeinek készítése során 2019. januárban örökségvédelmi megalapozó munkarész készült a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 1. melléklet 1. 14. 6. 1-1. 14. 6. 9. pontjának megfelelő tartalommal, ami felvázolta a településszerkezet fejlődését, áttekintést nyújtott a nyilvántartott régészeti lelőhelyekről, régészeti érdekű területekről, bemutatta a településarculatot meghatározó országos védelem alatt álló műemlék épületeket és a helytörténeti jelentőségű helyi védett értékeket.

A tanulmányhoz felhasználásra kerültek korábbi vizsgálati anyagok, Sátoraljaújhely közigazgatási területére vonatkozó rendezési tervek, régészeti, történeti, művészettörténeti szakirodalom és különféle adatbázisok anyagai. A munkarész részletesen bemutatja a település régészeti és építészeti értékeit. A tanulmány összefoglalásaként értékvédelmi térkép is készült.

A szabályozást érintő általános elvek

A településrendezési eszközök megalkotása során, hosszabb időtávon cél a XXI. századi kihívásokhoz, az új befektetői igényekhez történő igazítás, az élhetőbb települési környezet létrehozása. Természetesen az új kihívásokhoz történő felkészülés a meglévő örökségvédelmi értékek figyelembe vételével történhet.

Kulturális örökségünk hazánk múltjának és jelenének pótolhatatlan, egyedi és meg nem újítható forrása, a nemzeti és az egyetemes kultúra elválaszthatatlan összetevője. A kulturális örökség védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket - így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését - e védelemmel összhangban kell végezni.

A kulturális örökség megőrzése szempontjából elengedhetetlenül fontos, hogy a településrendezési eszközök feltüntessék a védendő örökségi elemeket, a műemlékeket, műemléki környezetet, régészeti lelőhelyeket, régészeti érdekű területeket.

A településrendezési eszközök mellett Sátoraljaújhely esetén nagy jelentőségű az a körülmény, hogy Tokaj történelmi borvidék, mint kultúrtáj 2002-től a világörökség része, amelynek magterülete érinti a város területét. A világörökségi kezelési tervet a településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.

5.1. Védelmi és korlátozó kulturális örökségvédelmi elemek

5.1.1. Kulturális örökségvédelmi szempontból védelmi és korlátozó elemek

5.1.1.1. Műemlék

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének készítéséhez
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

törzs-szám	cím	név	helyrajzi szám
11628	Fasor utca 18.	borkőzraktár épülete	1723/3
11628	Fasor utca 18.	pincerendszer	1723/3, 1705/4, 1754/26
919	Deák u. 14.	Kegyesrendi templom	448/3
920	Deák u. 14.	Általános iskolai kollégium	448/4
921	Dózsa György út 11.	Általános iskola	1263
923	Esze Tamás utca 22.	Lakóház	2731
924	Hősök tere 10.	egykori Waldbott kastély	2793
925	Kazinczy Ferenc utca 1.	Lakóház	2897
926	Kazinczy Ferenc utca 2.	Lakóház	483
927	Kazinczy Ferenc utca 8.	Lakóház	478
928	Kazinczy u. 12.	Iskola	335
929	Kazinczy Ferenc utca 20.	Lakóház	334, 332, 333/1, 333/2
931	Kazinczy u. 77.	borpince	3193/1
932	Kossuth Lajos tér 4.	Lakóház	2868
933	Kossuth tér 5.	egykori Megyeháza	1292/3
934	Kossuth Lajos tér 8.	Lakóház	2866
935	Kossuth Lajos tér 10.	Lakóház	2863
936	Kossuth Lajos tér 14.	Lakóház	2860
937	Kossuth Lajos tér 16.	Lakóház	2859
938	Kossuth Lajos tér 20.	Lakóház	2851
939	Kossuth Lajos tér 22.	Lakóház	2850
940	Kossuth Lajos tér 24.	Lakóház	2849
941	Kossuth Lajos tér 26.	Lakóház	2848
942	Mártírok útja	Görög katolikus templom	3162
943	Petőfi u. 7.	Református templom	2864
944	Rákóczi Ferenc utca 31.	Szent Kereszt kápolna	570
946	Széchenyi tér	római katolikus plébániatemplom	2805
948	Széchenyi tér 1.	Lakóház	1315/2, 1315/3, 1315/4
949	Széchenyi István tér 2.	Lakóház	2835/2

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének készítéséhez
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

950	Széchenyi István tér 8.	Lakóház	2832
951	Széchenyi István tér 6.	Lakóház	1321/1
952	Széchenyi tér 10.	római katolikus plébániaház	2806
953	Táncsics Mihály tér 6.	Lakóház	2888
954	Táncsics Mihály tér 4.	Lakóház	2887
1307	Rákóczi Ferenc utca 49.	Ház	7093
1332	RUDABÁNYÁCSKA, Szabadság u.	Görög katolikus templom	3535
1369	Széphalom, Ybl Miklós utca 1.	Kazinczy mauzóleum	4057
9396	Esze Tamás utca 28., Beloianisz tér 1.	lakóépület	2582
9397	Tompa Mihály u. 23.	lakóépület	2735
10699	R. k. temető	Bessenyei-Szerviczky kápolna és kriptá	3273
11628	Fasor utca 18.	borközlaktár épülete és pincerendszere	1723/3, 1705/4, 1754/26

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.

A műemlék védelmére vonatkozóan a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény rendelkezéseinek betartása, betartatása elsődleges fontosságú. A műemlék épületek településképben történő érvényesülésének pedig alapvető feltétele a jogszabályban meghatározott műemléki környezet figyelembe vétele.

5.1.1.2. Történeti településközpont

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 főter 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.

Sátoraljaújhely életében mindig jelentős szerepet játszott a kereskedelem, ennek városképi hozadéka a XVIII-XIX. századi polgári építészet emlékei. A történeti településmagban a romantikus, kora vagy késő eklektikus, esetleg klasszicista lakóházak a város arculata szempontjából meghatározóak. A Hősök tere, Kossuth Lajos tér igazi kisvárosi hangulatot áraszt a zárt sorú beépítéseknek köszönhetően. A zárt sorú beépítést már a XIX. század közepén készült második katonai felmérés térképlapján is nyomon lehet követni. A város jelenlegi építészeti arculatát az 1830-as nagy tűzvész után nyerte el, az ezt követő újjáépítés során épülnek a főutca emeletes lakóházai. A város emblematikus épülete a barokk stílusban épült emeletes vármegyeháza, valamint a gimnázium épülete.

A történeti településmag képét meghatározó építészeti jellemzőket az alábbiak szerint foglalhatjuk össze: L-alaprajzú, egyemeletes lakóházak utcavonalon álló, zárt sorú beépítése, a földszinten üzletek. A lakóházak utcai homlokzatait gazdag díszítettség jellemzi: vakolatarchitektúra, nyílászárók keretezése, kovácsoltvas erkélyek, kőkeretezésű kapuk, boltozatos kocsibehajtók, az udvari homlokzaton kőkonzolos függőfolyosók.

A város arculata szempontjából nem szabad azonban elfelejtkeznünk a Barátszerről sem, ahol Sátoraljaújhely nagyon értékes műemlékegyüttese a pálos-piarista templom és kolostor. A piarista templom tornya jelentős szerepet játszik a városkép feltárulása szempontjából.

A település arculatának kialakulása szempontjából meghatározó jelentőséggel bírnak a közeli dombokon húzódó pincesorok.

5.1.1.3. Helyi védelem

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselőtestülete 21/2019. (X. 31.) Sátoraljaújhely város településképeinek védelméről szóló önkormányzati rendelet 3. számú melléklete az alábbi épületeket helyezte helyi védelem alá:

- Pataki u. 21. Egyházi Szeretettotthon
- Pataki u. 28.
- Petőfi u. 9. Általános Iskola
- Boglyoska utca 3. lakóház
- Dohány u. 1-3. (Dohánygyár irodaház és víztorony)
- Kossuth u. 2. lakóház
- Kossuth u. 4. lakóház
- Kossuth u. 18. lakóház
- Kossuth u. 31. Pénzügyi palota, épület külső és belső arculata, külső homlokzaton lévő szoborcsoport
- Esze Tamás u. 1. lakóház
- Kazinczy u. 12-52. sz. intézmények, lakóházak
- Kazinczy u. 13-47. sz. intézmények, lakóházak
- Esze Tamás u. 2. lakóház
- Esze Tamás u. 26. volt tűzoltó torony

- Esze Tamás u. 18. lakóház
- Esze Tamás u. 33. Evangélikus templom
- Esze Tamás u. 39. lakóház
- Esze Tamás u. 50. lakóház
- Munkácsy u. 10-12. lakóházak
- MÁV felvételi épület
- Móricz Zsigmond u. 17. Kossuth-ház, lakóház
- Mártírok útja 9. Erzsébet Kórház
- Mártírok útja 17. Tokaj Kereskedőház
- Deák utca 12. Kossuth Lajos Gimnázium és Szakközépiskola
- Rudabányácska, Bányácska u. 74. Görögkatolikus parókia
- Rudabányácska, Bányácska u. 76/a. magtár és önálló pince
- Kazinczy u. 33. ablakkeretek, párkányok
- Kazinczy u. 41. faragott díszítésű fa ablaktokok, szárnyak
- Kazinczy u. 47. lakóház
- Kazinczy u. 65. lakóház, romantika, teljes homlokzat
- Posta köz 9.
- Jókai u. 9. barokk jellegű töredékek
- Kazinczy 6. pártázat, egyedi ablakosztás
- Kazinczy 9. egyedi homlokzat, tagolása, pilaszterek
- Kazinczy 18. egyedi nyílás-keretezés
- Kossuth u. 6. növényindás motívumok
- Ady Endre u. 16. vakolattagozatos oszlop, oszlopos ablakbéllet
- Ady Endre u. 18. vakolattagozatos oszlop, oszlopos ablakbéllet
- Várhegy u. Vízmű építmény 1906
- Májuskút u. 64. Kovács-villa
- Magas-hegyi középállomás turistaház
- Sátoraljaújhely-Széphalom, Temető utca 2. lakóház, utcai homlokzati vakolatarchitektúra
- Rákóczi u. 18-26 –Vasvári Pál u. sarok, lakóházcsoport
- Munkácsy u. 10. lakóház
- Munkácsy u. 12. lakóház
- Rudabányácska tanyai iskola
- Táncsics M. tér – Petőfi utca sarok, Petőfi u. 2.
- Táncsics M. tér 2.
- Várhegyi várrom
- Kossuth tér 12.
- Petőfi Sándor u. 10.
- Móricz Zsigmond u. 9.
- Mártírok útja 49.
- Széphalom, Kazinczy u. 289. Római katolikus templom
- Széphalom, Kazinczy u. 200. Görög katolikus templom
- Károlyfalva, Rákóczi u. 58.
- Esze Tamás 24.
- Fasor 5.
- Fasor 17.
- Hajnal utca 9. fakapu

- Hajnal utca 10. fakapu
- Hősök tere 7.
- Jókai utca 4.
- Jókai utca 6.
- József Attila utca 4. faragott fakapu
- Kazinczy 3.
- Kazinczy 6.
- Kazinczy 10.
- Kazinczy 17. faragott fakapu
- Kazinczy 18.
- Kazinczy 19.
- Kazinczy 28.
- Kossuth Lajos utca 35.
- Kossuth Lajos utca 6.
- Mártírok útja 9.
- Posta köz 9.
- Rákóczi u. 5. portálok
- Rákóczi 7. portálok
- Rákóczi 15.
- Rákóczi 18.
- Széchenyi 11.
- Széchenyi tér 2.
- Táncsics Mihály u. Dörzsik forrás

Helyi értékvédelmi terület: Zsolyomkai pincesor

Az országos védettséget élvező építmények körét jól egészíti ki a helyi védelem alatt álló épületek, épületelemek sora. A helyi védelem elsődleges célja a helyi védett építészeti emlékek beépítési módjának, eredeti tömegképzésének, eredeti tetőformájának, eredeti homlokzatképzésének, homlokzat díszítésének, a nyílászárók eredeti rendszerének, eredeti osztásának a megőrzése.

5.1.1.4. Régészeti lelőhelyek

A pataki vár előzményét a sátoraljaújhelyi Várhegyen kezdték el építeni még az Árpád-korban. Az erődítés a Rákóczi-vár megépülte után azonban elveszíti jelentőségét. Az Árpád-kori vár maradványa kiemelkedő történeti-régészeti-kulturális jelentőséggel bír. Felismerve a Várhegyen húzódó régészeti emlékek jelentőségét miniszteri rendelettel védetté nyilvánították.

azonosító	név	rendelet	helyrajzi szám
16478	Várhegy	1/2009. (I. 23.) OKM	0177/22

A védett régészeti lelőhelyen a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya által kiadott örökségvédelmi engedély szükséges - más hatóság engedélyéhez nem kötött - minden 30 centiméter mélységet meghaladó földmunka, tereprendezés, depó, feltöltés, töltés létesítés elvégzéséhez a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.09.) számú Korm. rendelet 53. § (1) bekezdése értelmében.

azonosító	név	Helyrajzi szám
16329	Kazinczy-Rákóczi utca	1272, 1273, 1271, 481, 486, 479, 482, 483, 484, 485, 477, 476, 480, 1275/2, 1274, 1275/1, 1269/1, 1270, 584, 1269/2, 1275/4, 2871/5, 2871/3, 2962/2, 475, 487, 492, 493
16330	Dózsa György u. 3.	1275/2, 1275/3, 2871/6, 1280, 1281, 1284, 1283, 1285/4, 1276, 1285/2, 1294/4, 1294/7, 1292/3, 2870/3, 2870/2, 2870/1, 2871/3, 1275/4, 1268, 1246, 1282
21106	Torzás-dűlő	0228/17, 0243, 0244/1, 0245/1
33270	Kis-Bibérc	095, 064/2, 096/26, 096/30, 096/31, 096/32, 096/24, 096/27, 096/28, 096/29, 096/21, 096/23, 094/1
33271	Bibérc-tanya	089/2, 093, 094/1
15848	Horgász-tanya	050/1, 050/3, 050/4, 049/3
36068	Pálos-piarista templom	448/4, 449, 453, 454, 448/5, 502, 530/1, 530/2, 528, 529, 455, 452, 451, 422, 448/3
58550	Piac	2594, 2737, 2736, 2735, 2607/3, 2607/4, 2539, 2538/1, 2538/2, 2596, 2588, 2587, 2586, 2593, 2591, 2590, 2592, 2589, 2585, 2581, 2580, 2554/3, 2537, 2597, 2607/1, 2607/2, 2607/5, 2608, 2709, 2734, 2738, 2739, 2740
58551	Stuller Antal út 17.	1978, 1976, 1988, 1987, 1986, 1985, 1981, 1973, 1972, 1971, 1968, 1975, 1984, 1982, 1974, 1970, 1979, 1989, 1909/16, 1909/13, 1909/9, 1930/3, 1903/28, 1962, 1963, 1967, 1966, 1977, 1980
67131	Római katolikus főplébánia templom	2805, 2804/5, 2804/4
88825	Széphalom, Falu alja	0220/2, 0220/5, 0220/10, 0220/3, 0223, 0220/11, 0220/9, 0220/12
88875	Ortói- dűlő	064/12, 064/11, 064/10, 064/9, 064/14, 064/13, 064/16, 064/15, 064/18, 064/17, 064/32, 065

A település közigazgatási határában több nyilvántartott régészeti lelőhelyet ismerünk, de ez nem jelenti azt, hogy ismerjük valamennyit. A település határában szisztematikus régészeti topográfiai kutatások még nem történtek, így nem került feltérképezésre a település teljes határa, így gyakorlatilag Sátoraljaújhely határában bárhol lehet régészeti lelőhelyre, régészeti

leletekre rábukkanni. A településrendezési eszközökben mellékelt lista csak egy reprezentatív mintavételnek tekinthető, és nem szabad azt a következtetést levonni belőle, hogy ismerjük Sátoraljaújhely közigazgatási határában található valamennyi régészeti lelőhelyet. A földmunkával járó beruházások tervezése során mindenképpen figyelembe kell venni, hogy a jelenleg lehatárolt területeken kívül is kell régészeti leletek előkerülésére számítani. A fenti körülményt ma már a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény is tükrözi, hiszen a jogszabály legutóbbi módosítása megkülönbözteti a régészeti lelőhely és a nyilvántartott régészeti lelőhely fogalmát.

5.1.1.5. Régészeti érdekű területek

- A középkori eredetű római katolikus plébániatemplom környezete

A mai római katolikus templom helyén állt a Szent Imrének szentelt Árpád-kori templom, amely kijelölte a középkori település központját. A középkori-kora újkori település területét régészeti érdekű területnek tartjuk, ahol régészeti leletek előkerülésére kell számítani. A középkori település elhelyezkedésére támpontot a középkori eredetű római katolikus templom nyújt. A templom épülete a település középkori központjában áll. A templom helyén, illetve a település középkori központjában régészeti kutatás még nem folyt. Ennek következtében nem ismerjük a középkori templom és a körötte elhelyezkedő középkori település pontos kiterjedését, és alaprajzát. A templom felújítása során is számítani kell a középkori templom maradványainak előkerülésére.

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 gonddal kell eljárni. Az építkezések földmunkáihoz pedig javasolt a régészeti felügyelet megrendelése.

Sátoraljaújhely határában további régészeti érdekű területeket találunk az egykori élővíz folyások magaspartjain. A Sátoraljaújhely környéki tájat számos, a hegyvidékről lefutó patak, patakocska, ér völgye tagolja. A Ronyva, a Bodrog és a Bózsva a három legjelentősebb folyóvíz a település határában, amely mellett a Fehér-patakot, a Magas-patakot, a Zsolyomkát, a Kaprona-eret, az Árok-patakot kell még megemlítenünk, amelyek teljes Sátoraljaújhely közigazgatási határába eső szakasza, illetve annak vízmentes magaspartja régészeti érdekű területnek minősül, ahol a kulturális örökség védelméről szóló törvény értelmében régészeti leletek előkerülésére kell számítani. A fentiek alapján régészeti érdekű terület Károlyfalvánál, az Árok-patak völgye mentén a Hosszú-föld, a Rákóczi Ferenc utcától nyugatra eső dűlő, a Fogarasi-rét mentén a Veresharaszt, és a Füzéresi-dűlő. Régészeti érdekű terület a Ronyva mentén a Molyva-domb, a Hetes-tábla, a Bodrog mentén a Pap-szög, a Felsőberecki-irtás, a Vinyik-dűlő egy része. Régészeti érdekű terület a Fehér-patak mentén a Torzsás-dűlő, Széphalomnál a Kereszt-járóka, a Hátsó-mező. Régészeti érdekű terület a Magas-patak mentén a Porvázi-dűlő

6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A környezetvédelem

Sátoraljaújhely Város településfejlesztési koncepciójának módosításáról, integrált településfejlesztési stratégiakészítéséről valamint a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítéséről, az 21/2019. (X.31.) önkormányzati rendelettel döntöttek.

Az új rendezési terv alapján történő változások környezetvédelmi vonatkozásai egyes területeken jelentősek.

A változások közül a környezetvédelmet jellemzően az alábbi változás érinti, annak környezetre gyakorolt hatását az alábbiakban mutatjuk be:

Terület-felhasználást érintő jelentősebb beavatkozások az alábbiak:

Összességében elmondható, hogy a településen jelentős számú beavatkozás történik (66db), az új rendezési tervnek köszönhetően. A módosítások jelentős számban környezet-védelmi szempontból nem érdekeltek nem relevánsak. Kis területen néhány 100 négyzet-méteren zártkeretek zöldfelületek módosítása. Jelentős azon típusú módosítások (vissza-vonások) aránya is, amelyek a korábbi tervben előirányozásra kerültek és későbbiekben pedig nem valósultak meg. A módosítások jelentős része belterületen történik a jellemzően a városi funkció erősítésével, alacsony szintű kis terület igénybevételével járó módosítások, amelyek jellemzően a meglévő állapot lekövetésére szolgálnak. Ezek hatása semleges.

A terület adottságai valamint a település fekvéséből jelentős azon módosítások száma melyek természetvédelmi területek igénybevételével, vagy érintésével járnak. Ezek láthatóan és célzottan az idegenforgalom fejlesztését hivatottak elősegíteni. Végrehajtásuk csak akkor lehetséges, ha a tervezett műszaki tartalom alapján, a szükséges alátámasztó természetvédelmi felmérések elkészülnek. Ezek alapján a várható hatásbecslések elkészíthetők, és döntésre alkalmasak. Ezek hatásai jelenlegi információk alapján nehezen becsülhető, azonban látható hogy természetire vonatkozóan lehetnek negatív hatások.

Legjelentősebb módosítás (450 ha) a történelmi hagyományokra hajazva szőlőtermelés elősegítésére történő területbiztosítás. A megyei területrendezési terv szerint a Tokaj-hegylajai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszín szőlőterületeit, a településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, módosítása során, olyan mezőgazdasági terület felhasználási egységbe kell sorolni, ahol csak a szőlőtermesztés, borászat, borturizmus épületei létesíthetők, és ahol a telek legalább 80%-a a hegyközség által igazolt szőlőterület. Ezen előírásnak, illetve a kapott adatszolgáltatásnak megfelelően a külterületen mezőgazdasági, erdő, és hétvégi házas területek jelentős mértékben kerültek módosításra szőlőterületi hasznosítású mezőgazdasági területté. Ezt úgy ítéljük, meg hogy szorosan a környezetvédelemmel együtt a folyamat támogatható. Ennek hatása összetett sok mindentől függ a gépi művelés arányától a vegyszerhasználatig vagy a biokertészet arányától. Hatásuk összességében kismértékben pozitív is lehet. Lefolyási viszonyok kedvezőbbé válnak. Termőföld megtartása megvalósul stb.

Iparterületek aránya területszerzése szintén jelentős (Déli iparterület 100 ha). Ezekről elmondható, hogy a településen már rendelkezésre állnak és évek óta működnek, azonban a korábbi tervek a változásokat nem követték le. A módosításuk nem Gip hanem Ge azaz egyéb ami elvileg a nem zavaró kategóriába tartozik. Lakóövezettől megfelelő védőtávolsággal rendelkeznek, azonban vannak helyek ahol - a beékelődött területek esetében - védőzónák kialakítása nem megfelelő vagy hiányzik (Vi). Hatásuk lehet kismértékben negatív.

A módosítás esetében számolni kell levegőt terhelő emissziókkal, valamint növekvő zajterheléssel. Az új beruházások következtében új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki, melyek szintén zavaró hatásuk lehetnek. Meglévő tevékenység fejlesztése, területfoglalás jelentős mindkét esetben, tájképet érő változások szintén tapasztalhatóak.

A fejlesztések kiváltanak különböző szintű infrastrukturális beavatkozásokat. Ez a jelenlegi szerkezeti tervből nem derül ki, azonban a beruházások megvalósításához jelentős közművesítés szükséges a településen. Ennek környezeti hatásai sem elhanyagolhatóak.

Állattartó telepek esetében két telephely található megfelelő védőtávolsággal. Ezek hidrogeológiai védőidomtól való távolságuk éppen elégséges. Hatásuk kismértékben negatív.

Szükséges megemlíteni a vízi közműszolgáltatások (ivóvíz, vízszerezés is, szennyvíztisztítás) átsorolását település üzemeltetői státuszba, amit jelen terv keretein belül több szempont alapján nem tartunk elfogadhatónak.

A települési infrastruktúrát érintő változásai nem jelentősek, ezek közül a település központon átvezető nyugati átvezető út megnyitását jelenlegi formában nem javasoljuk. Ezt magasabb szinten jelentősebb alátámasztással más nyomvonalon több alternatívában javasoljuk elkészíteni. Jelenlegi elkerülő út nyomvonala az átutazók szempontjából nem mindenki számára kedvező, azonban a település belvárosa jelentősen mentesült az átmenő forgalomtól, amit emisszió szempontjából rendkívül kedvezőnek tartunk.

A kerékpárút Bodrog folyó felé történő megvalósítását kellő alátámasztás esetében javasoljuk és kedvezőnek tartjuk. Ennek környezeti hatásai sem elhanyagolhatóak, hatása építés közben várhatóak negatív hatások az üzemeltetés szempontjából semleges.

Több esetben látható hogy a településen a sportolásra, rekreációra alkalmas területek aránya visszaszorulóban van, ami sajnos az itt élők számára nem kedvező folyamat, ezen az itt élők élhetőségének javítása érdekében javítani szükséges. Jelenlegi a tervben szereplő folyamatok alapján az negatív hatást generál az itt élők fizikai és mentális állapotára.

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján Sátoraljaújhely város felszín alatti vizei az „érzékeny” kategóriába azon belül is a kiemelten érzékeny f.a. területhez tartozik.

A vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet alapján Sátoraljaújhely nitrát érzékeny területnek minősül.

Fentiek alapján a terület vízhasználatát és szennyvizeinek elhelyezését (különösen a hígtrágya elhelyezését) különös körülményekkel kell megoldani. A településen kiépített szennyvízhálózat alkalmas, a keletkezett szennyvizek biztonságos elhelyezéséhez. A megépült

hálózat további fejlesztése, bővítése az új fejlesztési területek mielőbbi rácsatlakozása szükséges.

Az országos vízvédelmi övezet a település teljes közigazgatási területét érinti. A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet értelmében a település az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik. A 43/2007. (VI.1.) FVM. rendelet értelmében a település nitrát érzékeny. Emiatt a terület vízhasználatát és szennyvizeinek elhelyezését (különösen a hígtrágya elhelyezését) különös körültekintéssel kell megoldani. A településen kiépített szennyvízhálózat alkalmas, a keletkezett szennyvizek biztonságos elhelyezéséhez. A megépült hálózat további fejlesztése, bővítése az új fejlesztési területek mielőbbi rácsatlakozása szükséges.

Helyi építésre vonatkozó sajátos szabályozórendszer kialakítása:

- A HÉSZ megalkotásánál figyelembe lettek véve a magasabb szintű jogszabályok, azok ismételtesére nem került sor a többszintű, illetve párhuzamos szabályozás elkerülése érdekében.
- A különböző területhasználatok találkozásánál, egymás zavarását elkerülendő fásítás, erdőtelepítés előírása javasolt, amely már megjelenésében is jelöli a területhasználat-váltást.
- Lakóterület rendezés, távlati fejlesztési lehetőség biztosítása.

Lakóterületek környezetminőségének javítása érdekében

- Javasoljuk, hogy a parlagfű visszaszorítására érdekében, a települési önkormányzat adjon ki helyi rendeletet.
- A felszín alatti vizek vonatkozásában érzékeny besorolás valamint nitrát érzékenység miatt, mezőgazdasági tevékenységeket ellenőrizték. Trágya Termőföldre történő kihelyezése esetén trágyakihelyezés szabályai szerint járnak el. Termőföldek minőségét évente vizsgálják.
- Fényszennyezés csökkentése érdekében a település térvilágításának fejlesztése valamint ipari létesítmények esetében „barátságos” megvilágítást (alacsony hőmérsékletű sikküvegbúrás eszközök beépítését javasoljuk.
- Az épületek elhelyezéseivel, a szemben lévő homlokzatok kialakításával a visszaverődő hangenergia, ezzel az eredő zajterhelés is csökkenthető.
- Az utak és a lakóépületek közötti szabad területek célszerűen felhasználhatóak olyan kereskedelmi-szolgáltató zónák kialakítására, abban olyan épületek létesítmények elhelyezésére, amelyek zajkibocsátása csekély, és zaj elleni védelmet nem igényelnek továbbá a mögöttük lévő, zajérzékeny épületeket árnyékolják.

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 csapadécsatornázottságot, ezzel együtt meg kell valósítani a település egészében a felszíni vízelvezetést, lefolyástalan területeket fel kell számolni.

Ipari üzemek kibocsátásait ellenőrizni szükséges.

A város szennyvízhálózatát fejleszteni, korszerűsíteni szükséges, a tisztító telepfejlesztést korszerűsítését elő kell irányozni.

Az egész település területére komplex vízrendezési terv készítése javasolt, amely figyelembe veszi a lefolyástalan területeket.

A további vállalkozások megtelepedéséhez a közművesített iparterületek fejlesztése, kialakítása szükséges.

A kereskedelemi területek közúti megközelítését lakó területek érintése nélkül a védőtávolságok kijelölésével biztosítani szükséges.

Az új épületek engedélyeztetése során tájékoztatni szükséges a beruházókat, a vezetékes gáz és az alternatív fűtési megoldások előnyeiről, ezzel együtt adminisztratív eszközökkel csökkenteni szükséges a vegyes tüzelésű kazánok kiépítését.

A szelektív hulladékgyűjtés további erősítésére, jellemzően a kertés 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.

Felszín alatti közeg védelmében

A felszíni alatti közeg jó állapotának megtartása érdekében javasoljuk, hogy az Európai víz keret irányelvnek megfelelően, a település földtani közeg védelmét különös gondossággal őrizték meg.

Különös tekintettel:

- 7/2005.(III.1.)KvVM érzékeny vízminőségi kategóriára
- Korábbi ipari szennyezők tevékenységére.
- Állattartás feltételeinek szigorítása

Fentiek értelmében talajterheléssel kapcsolatos rendelet alkalmazását, a rákötési arány növelése érdekében. Új vízi közmű törvény (2011. évi CCIX. Törvény) értelmében, ellátásért felelősként a szolgáltatóval közösen fellépni a rákötési arány növelése érdekében. Új beruházásoknál szigorúan vizsgálni a szennyvízhálózat rendelkezésre állását, alkalmasságát. Házi vízellátó rendszerek műszaki felülvizsgálatát (fúrt kutak) illetve új rendszerek szigorítását.

Levegővédelem

A levegőszennyezés több pontforrásnak a következménye, amely manapság legjellemzőbben, a szabadtéri avar- és hulladékégetésből, kommunális energiafelhasználásból, így a fűtési időszakban a háztartások fűtésekor kibocsátott füstből és égéstermékekből, valamint a közlekedésből származik. Az előbbi szabályozására (területre vagy időszakra) helyi rendeletalkotással biztosított lehet.

Fenti javaslatok végrehajtásához az új rendezési terv terület alapú differenciált szabályozása lehetőséget biztosíthat.

Hatások és azok összegzése

- A levegőminőséget érintő változások a megengedhető terheléseken belüli hatásokat jelentik. A terület felhasználás változása következtében a lokális alapterhelés a megengedett értékhatárokon belül növekszik, kockázatos levegőterhelést várhatóan nem okoz!
- A terv talajra és vizekre gyakorolt hatása jelenlegi információk alapján semleges.
- A hulladékgyűjtésre gyakorolt hatása semleges.

A funkcióváltással érintett terület településhálózati pozíciója pozitívan változik, a szőlőtermelésre kijelölt területek miatt azok mezőgazdasági értéke erősödni fog.

Ipari kereskedelmi üzemi területek aránya tovább növekszik

Az ipari gazdasági, kereskedelmi területi arányok növelésével a környezetet érik negatív hatások, melyek már a későbbiekben az emberre is kihatnak.

Összességében a települési környezetre gyakorolt hatások jelentőségüktől függetlenül általában hosszútávon egyértelműen negatív hatást eredményeznek. A gazdasági területeken megvalósuló beruházásokkal együtt fellépő új, előre nem becsülhető hatások környezeti kockázatokkal járhatnak!

Úthálózat, kerékpárút hálózat fejlesztés

A település gazdasági pozíciója területhasznosítása javulhat a változások révén. Az ipari területek terén történő változások a társadalomra is pozitív irányú hatást gyakorol. A közlekedésfejlesztés, társadalom változása mind pozitív irányú hatásokat generálnak, azonban a forgalomműveléssel a környezetet negatívan érinthetik. Későbbi üzemeltetésük során zavaró hatást indukálnak levegőt, talajt is terhelik.

Hatások értékelése

A település gazdasági pozíciója területhasznosítása kismértékben javul a változások révén. A műszaki infrastruktúra terén történő változások a társadalomra pozitív irányú hatást gyakorolnak. Az idegenforgalom, turizmus kereskedelem térnyerése, a közlekedés fejlesztése társadalom változása mind pozitív irányú hatásokat generálnak, a forgalomműveléssel a környezetet negatívan érinthetik. Későbbi üzemeltetésük során zavaró hatást indukálnak levegőt, talajt és a védendő homlokzatokat terhelik.

Az ipari, kereskedelmi területi arányok növelésével a környezetet érinthetik negatív hatások, melyek már a későbbiekben az emberre is kihatnak.

Összességében tekintve hogy a terv a sok esetben a meglévő állapotot követi le, az ipari fejlesztések pedig a meglévő ipari terület kijelölését jelenti. Ezért a települési környezetre gyakorolt hatások jelentőségüktől függetlenül általában semleges hatást eredményeznek. A gazdasági területeken megvalósuló beruházásokkal együtt fellépő új, előre nem becsülhető hatások a megengedettnél alacsonyabb környezeti kockázatokkal járhatnak!

7. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselőtestülete a 59/2016. (II. 18.) számú határozatában a Képviselő-testület döntött a Város Településrendezési tervének átfogó felülvizsgálatának megkezdéséről.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselőtestülete 175/2015. (IX. 10.) határozatával elfogadta Sátoraljaújhely Város Integrált Településfejlesztési Stratégiáját, mely megalapozta a megváltozott fejlesztési elképzelések, a település közigazgatási szerepköre és jogszabályi változások miatti új településrendezési eszközök készítését.

A településfejlesztési stratégia a település környezeti, társadalmi, gazdasági adottságaira alapozó, a település egészére készített, a változások irányait és a fejlesztési célokat középtávon meghatározó dokumentum.

A 69/2004/1733 (IV. 22.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti tervét és szerkezeti terv leírását a Képviselő-testület az eredeti jóváhagyást követően többször módosította. Ezen településszerkezeti terv sajátossága, hogy nem áll rendelkezésre a teljes közigazgatási területre vonatkozóan. Jelen településrendezési eszközök készítésekor fő feladat volt, ezen hiányzó területek felhasználásának, és fejlesztési irányainak meghatározása.

A hatályos településszerkezeti tervhez képest jelentős számban került változás beépítésre a tervzetbe. A 66 beavatkozási pontból összesen 4 db területi változtatás (39,37 ha) generál új beépítésre szánt területet. A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek struktúráját illetően a terv egyébként lényegileg támaszkodik a hatályos településszerkezeti terv érvényben lévő elhatározásaira.

A tervezés folyamán a megváltozott jogszabályi környezetből eredő változtatások integrálása – MTrT, MaTrT – mellett, az integrált településfejlesztési stratégia térszerkezetet befolyásoló elemeinek beépítése az elsődleges.

Az igazgatási terület beépítésre szánt területeire vonatkozóan lényegileg a következő beavatkozások történtek:

- a lakóterületek nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias és falusias övezetei részletesen felülvizsgálatra, szükség szerint módosításra kerültek. Lakossági és önkormányzati indíttatású korrekciókra egyaránt sor került,
- a hatályos tervek szerint rögzített jelentős lakóterület fejlesztési területek visszaminősítésre kerültek beépítésre nem szánt területekké,
- a vegyes területeken belül, alapvetően önkormányzati indíttatású felülvizsgálatokra és korrekciókra került sor, megkülönböztetésre kerültek településközponti és az intézményi vegyes területek,
- a gazdasági területeken vállalkozói, illetve önkormányzati indíttatású felülvizsgálatokra és módosításokra egyaránt sor került, bővítési terület került kijelölésre,

- a különleges területeken vállalkozói, lakossági és önkormányzati kezdeményezések egyaránt jelentkezték, melyek a felülvizsgálatok és módosítások alapját képezték, jellemzően turisztikai és idegenforgalmi célú területek kerültek rögzítésre, illetve a helyi sajátosságot hordozó területek lettek meghatározva.

Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területeire vonatkozóan lényegileg a következő beavatkozások történtek:

- a közlekedési területek felülvizsgálatra kerültek, jelentős strukturális változtatások nem történtek,
- a zöldterületek alapvető struktúráját megtartottuk, lehetőség szerint növeltük, az indokolt változtatások megtörténtek,
- az erdőterületek jelentős változáson mentek át a legutóbbi tervezési időszak óta. Az Erdészeti Hatóság adatszolgáltatása alapján számos hiányzó, illetve nem megfelelő rendeltetésű erdő feltüntetésére és pontosítására került sor a szerkezeti terven,
- a mezőgazdasági területek felülvizsgálatra kerültek, jelentős változást hozott a mezőgazdasági területek bővítése a szőlő területekkel mintegy cca. 450 hektáron,
- a vízgazdálkodási területek szintén jelentős változáson mentek keresztül, a vízügyi igazgatóság adatszolgáltatása alapján kétszintű szabályozás került bevezetésre a nagyvízi meder területére vonatkozóan, továbbá feltüntetésre kerültek a vízbázis védőidomok is,
- a természetközeli területek felülvizsgálatra és szükség szerint aktualizálásra kerültek.
- a különleges beépítésre nem szánt területeken belül felülvizsgálatot követő pontosításra valamint új övezetek (kegyeleti célú közterület, városüzemeltetési terület, megújuló energiaforrások hasznosítása céljára szolgáló terület, különleges temető terület, különleges burkolt köztér, különleges borászati célú terület, különleges bánya terület, különleges helyi településrendezési adottságú, kopárságra jellemző terület, különleges idegenforgalmi terület) kijelölésére egyaránt sor került.

Az új, teljes terv elhatározásai és javaslati a hatályos tervre épülnek és az indokolt mértékű változtatások mellett összhangban vannak a hatályos településszerkezeti tervvel, annak szerves folytatását képezik.

8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás kialakítása során célul tűztük ki a hatályos eszközökben szereplő előírások bevált és kedvező elemeinek megtartását, a támogatott rendeltetések megőrzését, tovább vitelét. Az övezetek, építési övezetek és azok térbeli rendjének kialakításában jelentős változtatást – a tényleges használatot is figyelembe véve - nem alkalmaztunk. A jelenleg hatályos terv tervi elhatározásainak lényegi részét kiindulási pontként kezeltük és azt a tervezés alapját jelentő 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően kívántuk aktualizálni, illetve a mai jogszabályi követelményeknek megfeleltetni.

A tervezési folyamat során kiemelt figyelmet fordítottunk a korábbi településrendezési eszközök alkalmazási tapasztalataira, a folyamatban lévő, vagy tervezett pályázatokkal összefüggő településrendezési eszközök megfelelőségének ellenőrzésére, egyes kiemelt

figyelmet érdemlő problémák szerkezeti-szabályozási vonzatainak elemzésére és megoldására. A településfejlesztési koncepció általános céljainak, célkitűzéseinek megvalósítása jegyében a beépítésre szánt területeken kifejezetten ezen célok alá rendelt szabályozásokra került sor.

A lakóterületeken a túlzott bővítési területek visszaszabályozását követően a meglévő lakóterületekre megalapozott fejlesztési szándékokon alapuló, reális léptékű szabályozások készültek, melyek beépítéseknek, telekalakításnak és fejlesztéseknek szolgálhatnak alapjául. A különálló településrészekben az eltérő beépítési karakterekhez igazodó, a környezeti adottságokra is figyelemmel lévő szabályozás került meghatározásra.

A településközpont vegyes területein inkább rendezési jellegű szabályozásokra került sor egyes övezeti határok módosításával, övezeti besorolások és beépítési mutatók felülvizsgálatával. A Kossuth utca, valamint a Kossuth tér környezetében felülvizsgálatra kerültek a korábbi településrendezési eszközök elhatárolásai.

A gazdasági területeken a bevezető úttól délre eső területrészen, funkcionálisan egyéb ipari gazdasági területek fejlődésének teret engedve, a fejlesztési területek bővítési lehetőségeit kívántuk megteremteni. A lakóterületekbe beékelődött gazdasági területek jellemzően kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek, ezen területek esetében a szabályozási törekvés arra irányult, hogy ezen kialakult állapot, mint adottság legkevésbé zavaró hatással legyen a lakóterületekre. A lakóterületek és gazdasági területek határán gondoskodtunk az övezeti határokon kötelező zöldfelület kialakításáról, a gazdasági területek terhére. Az Ipari Park területi bővítése érdekében a város által kijelölt, potenciális területen új beépítésre szánt területet jelöltünk ki.

A különleges területek vonatkozásában az új rendeleti háttérnek megfelelően új övezeti jelek kerültek meghatározásra, melyek sport célú, idegenforgalmi, turisztikai célú, világörökségi és helyi jelentőségű borászati célú, mezőgazdasági üzemi célú, különleges egészségügyi és oktatási épület elhelyezésére szolgáló területekhez kapcsolódnak.

A beépítésre nem szánt területek közül a közlekedési területek jelentős beavatkozást nem igényeltek, az északi területen Rudabányácskáról Széphalom felé került kiszabályozásra egy a településrészt elkerülő út. A zöldterületeket érintően rögzítésre kerültek a város közparkjai és közkertjei, illetve a meglévő és tájrendezési munkarész alapján javasolt utcai fasorok is. Az erdőterületek erdészeti adatszolgáltatásoknak megfelelő aktualizálására, feltüntetésére kerültek.

A mezőgazdasági területek esetében jelentős változást jelent a hatályos tervhez képest a szőlő területek „szőlőterületi használatú mezőgazdasági terület” övezetben történő rögzítése, mindemellett az általános és a kertes mezőgazdasági területek megmaradtak.

A korábbi szerkezeti terven nem, illetve nem megfelelően feltüntetett vízgazdálkodási területekhez kapcsolódó kétszintű szabályozás került bevezetésre a helyi építési szabályzatban. Ezek a területek a város déli részén találhatók, mely a Ronyva elöntési területét teszi ki. A területen elsődleges az árvizek levezetése, levezető sávokkal és áramlási holtterrel,

másodlagos pedig a tényleges területfelhasználás, ezen belül mezőgazdasági, erdő, természetközeli és vízi turizmus célú területek kerültek meghatározásra. Az ivóvíz bázisok védelme érdekében a vízügyi adatszolgáltatás alapján rögzítésre kerültek a hidrogeológiai „A” és „B”, valamint a külső és belső védőidomok.

Előbbieken túl a különleges beépítésre nem szánt területek szabályozása jelentett fontos feladatot, ezek közül több is korábban nem szereplő új övezetként jelent meg, helyi jelentőségű borászati célú pince terület, nyersanyag kitermelés és feldolgozás -bánya- terület, városüzemeltetési terület, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület, temető terület, kegyeleti park terület, burkolt köztér, helyi településrendezési adottságú kopárságra jellemző terület, idegenforgalmi célú terület.

A tervezés során a településképi rendeletben szabályozott kérdések kezelésére nem nyílt lehetőség, azonban törekedtünk az ilyen irányú tapasztalatok, a korábbi HÉSZ bevált elemeinek jogszabály által lehetővé tett mértékű átvételére, az új HÉSZ-be történő lehetőség szerinti integrálására.

9. BEÉPÍTÉSI TERV

A terv készítése során olyan típusú beavatkozás, változtatás, amely szükségessé tenne beépítési terv szintű részletezettséget, nem került tervezésre. Ezért jelen tervfejezet, munkarész kidolgozásra nem került.

10. KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK

A dokumentum terjedelme miatt külön, önálló dokumentumként került összeállításra és azt mellékletként csatoltuk a jelen munkarészhez.

11. MELLÉKLETEK

1.sz. melléklet

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE- HATÁLYOS ÉS JAVASOLT TERÜLETFELHASZNÁLÁS

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 üdülöterület		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	változott
Gazdasági erdőterület		2242,33	936,76
Védelmi erdőterület		-	360,25
Közlöléti erdőterület		-	327,00
Általános mezőgazdasági terület		1597,57	1090,11
Gyepes mezőgazdasági terület		1352,19	-
Kertes mezőgazdasági terület		459,06	64,47
Szölöterületi használatú mezőgazdasági terület		-	595,48
Vízgazdálkodási terület: - folyóvizek medre és parti sávja - állóvizek medre és parti sávja - ártéri mezőgazdasági terület - ártéri erdőterület - ártéri természetközeli terület - ártéri vízi turizmus célú terület		720,14	2972,68
Közpark		54,43	15,79
Közkert		-	2,51
Természetközeli terület		-	4,63
Különleges terület: - különleges helyi jelentőségű, borászati célú pince terület		-	42,32

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének készítéséhez
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

- 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			
Töltés		89,54	-
Közlekedési terület: - közúti főúthálózat elemei közlekedési terület - közúti főúthálózat határátkelési szakasz közlekedési terület		32,77	94,73
- kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület			
Összesen:		7344,19	7344,19

2.sz. melléklet

A TELEPÜLÉS TELJES TERÜLETÉRE SZÁMÍTOTT BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

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 Településrendezési Tervének készítéséhez
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

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.	KÖZELEKEDÉSI TERÜLET			
28.	Vasúti	0,6	32,77	19,66
Összesen:				40879,74

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének készítéséhez
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

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.	Hétféligázás	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.	Közfélét	9,0	327,00	2943,00
31.	Védelt	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

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének készítéséhez
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

35.	Szőlőterületi	7,0	595,48	4168,36
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