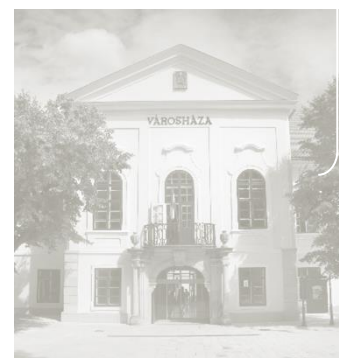




# Sátoraljaújrhely Város új Településrendezési Tervének módosításához

Véleményezési  
dokumentáció



„Módosítások I.”



**Tervező:**

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

**2019.**

## KÜLZETLAP

Sátoraljaújhely Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához –

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

Település tervező/ Építész vezető tervező



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

Település tervező / projektvezető:




.....  
Labbancz András  
TT-15-0378

Tervező munkatárs:



.....  
Gál Georgina

Szerkesztő



.....  
Barkaszi Richard

## TARTALOMJEGYZÉK

Sátoraljaújhely Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához –

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

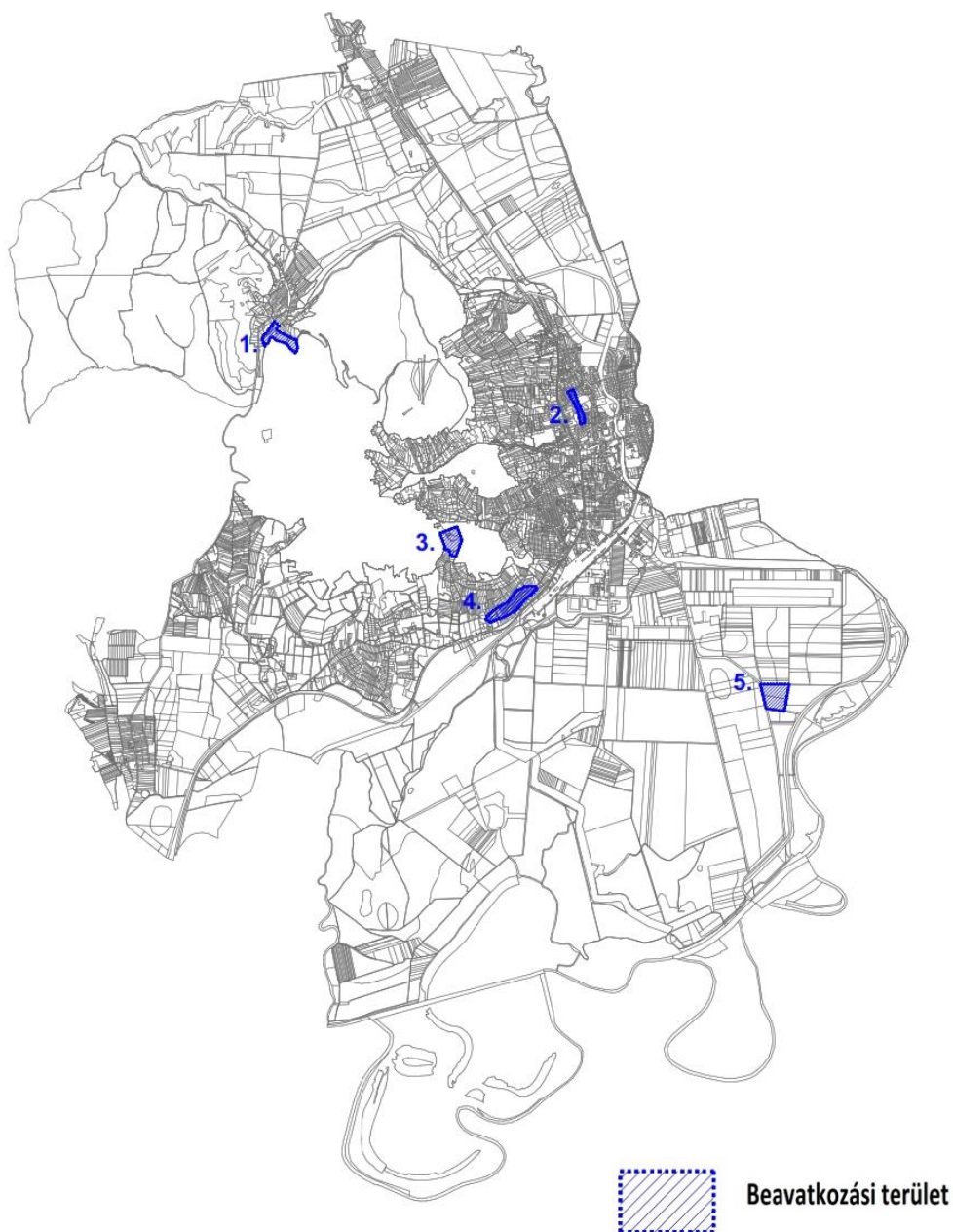
1.	Előzmények	4
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	4
1.2.	Átnézeti térkép	4
1.3.	A beavatkozási pontok bemutatása	6
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	22
3.	Településszerkezeti módosítások	36
3.1.	Településszerkezeti terv leírásának határozat tervezete	36
4.	Alátámasztó munkarészek	42
4.1	Településképi előírások vizsgálata	42
5.	Szabályozási módosítások	43
5.1.	Helyi építési szabályzat változó bekezdései	43
5.2.	Helyi építési szabályzat módosító rendelet tervezete	45
6.	A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása	54
6.1.	A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat	54
6.2.	Övezeti lehatárolás	55
7.	Biológiai aktivitásérték számítása	75

## 1. Előzmények

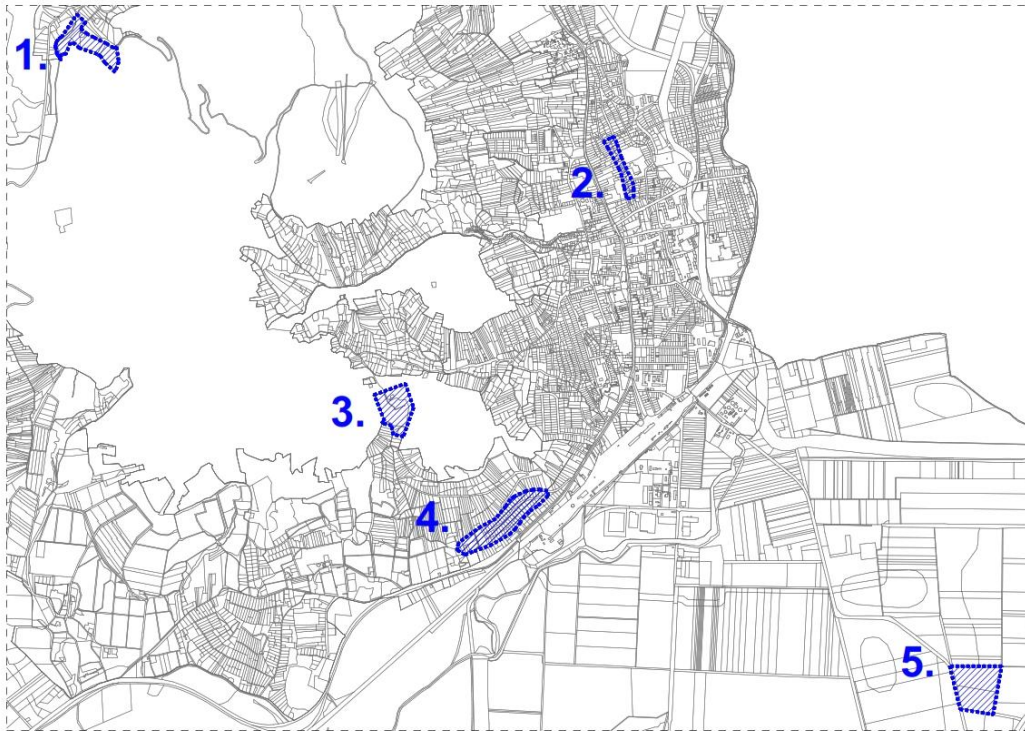
### 1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 108/2010 (IX. 22.) számú határozat, Nyíradony Város módosított Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 29/2015 (XII. 14.) számú rendelet, Nyíradony Város módosított Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

### 1.2. Átnézeti térkép



Átnézetes kivágat



### 1.3. A beavatkozási terület leírása:

#### 1. beavatkozási terület:



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A tervezési terület Sátoraljaújhely-Rudabányácska településrészen, a Bányácska utca végén a görög katolikus templomot, a szomszédos ingatlanon elhelyezkedő temetőt és a 3533/1 hrsz.-ú ingatlant magába foglaló telektömb.

A 3533/1 hrsz.-ú ingatlan – 11.021 m<sup>2</sup> beépítetlen terület – csereszerződés keretében került Önkormányzati tulajdonból, magán tulajdonban. A csereszerződés 1.3 pontjában az Önkormányzat vállalta, hogy a hatályos településrendezési eszközökben „Zkp” övezeti besorolást (rekreációs szerepet betöltő, díszkertként is funkcionáló közterületek, vagy közhasználatra átadott területek) lakóterület építési övezetébe sorolja át.

A módosítás során az övezet „Lf-3K” jelű építési övezetbe kerül átsorolásra, amely a településrész lakóterületeinek jellemző építési övezeti kategóriája.

A szabályozás kialakításakor meg kell vizsgálni, hogy a szomszédos temető besorolású területtel közös övezethatáron szükséges-e valamilyen átmeneti felület kialakítása és milyen volumenben.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kialakításra, települési térségen belül.

<b>Módosítás előtti építési övezet/övezeti besorolás</b>	
Zkp	Rekreációs szerepet betöltő, díszkertként is funkcionáló közterületek, vagy közhasználatra átadott területek
<b>Módosítás utáni építési övezet/övezeti besorolás</b>	
Lf-3K	Falusias lakóterület
K	Kialakult beépítési mód
800	800 m <sup>2</sup> minimálisan kialakítandó telekméret
20	20% a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
K	Kialakult megengedett legnagyobb építménymagasság

Hatályos szabályozási tervi kivágat



## 2. beavatkozási terület:



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A tervezési terület Sátoraljaújhely belterületén, a Jókai – Deák utcák közötti telektömb déli része. Az észak-déli irányban elnyúló telektömb középső részén, szigetszerűen – a Kazinczy Ferenc Általános Iskola épülettömbjének magasságában - településközponti vegyes építési övezetbe sorolt néhány ingatlan. A tömb többi részét alkotó ingatlanok Lke-4 jelű építési övezetbe soroltak, mind északi és mind déli irányban.

A módosítás során a tömböt kettéosztó településközponti vegyes építési övezetbe sorolt területtől délre elhelyezkedő összes ingatlan – 405-től a 420-ig terjedő hrsz-úak – is településközponti vegyes építési övezetbe kerülnek átsorolásra, hogy a területre tervezett projekt elhelyezhetősége biztosítva legyen. „Piarista tanoda” építésének támogatása településrendezési eszközökben.

A módosítás során nem jön létre új beépítésre szánt terület.

<b>Módosítás előtti építési övezet/övezeti besorolás</b>	
Lke-4	Kertvárosias lakóterület
O	Oldalhatáron álló, telepszerű, előkertes
550	550 m <sup>2</sup> minimálisan kialakítandó telekméret
30	30% a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
K	„kialakult” a megengedett legnagyobb építménymagasság

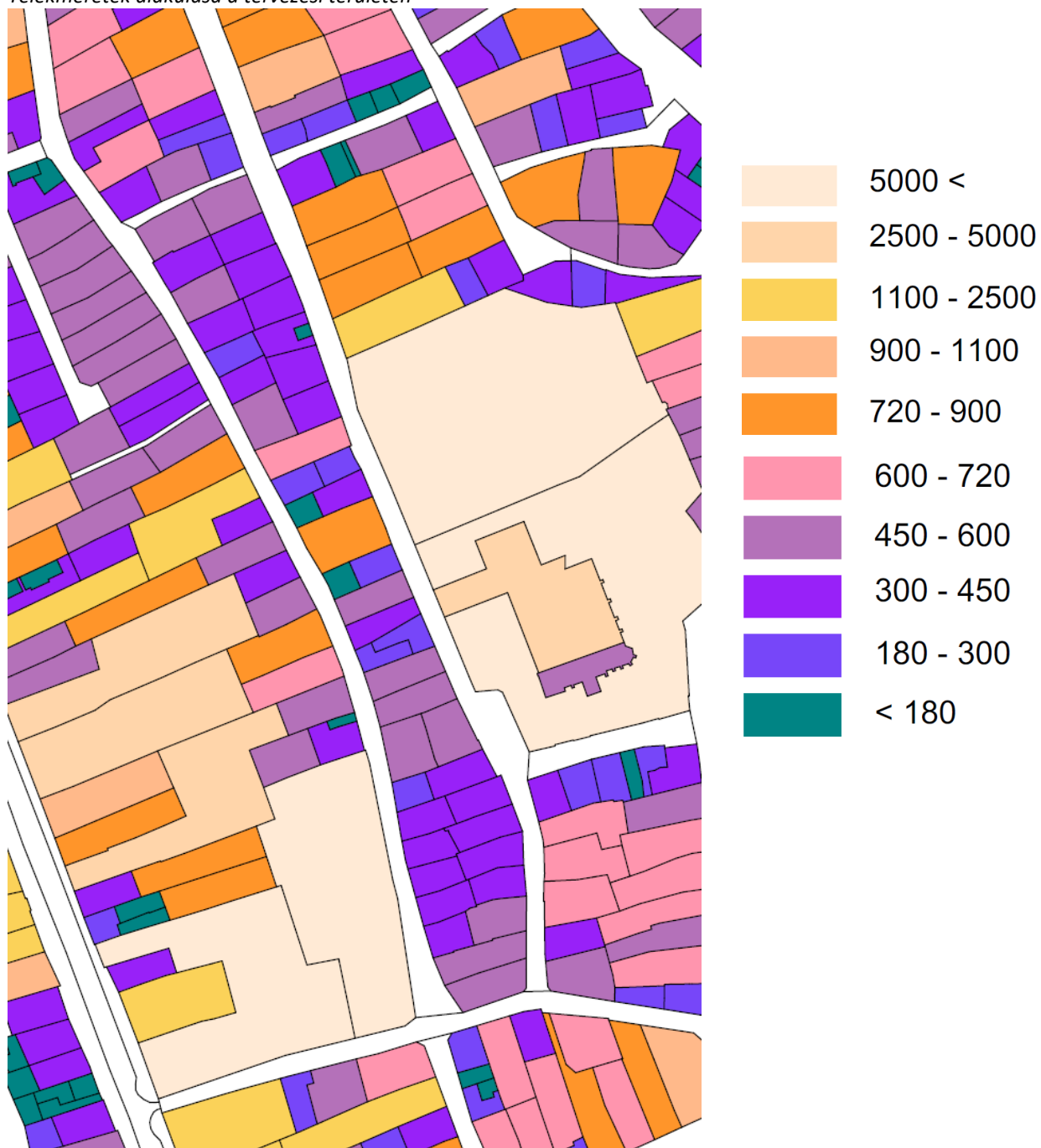


<b>Módosítás utáni építési övezet/övezeti besorolás</b>	
Vt-3K	településközponti vegyes terület
Z	Zárt sorú
500	500 m <sup>2</sup> minimálisan kialakítandó telekméret
50	50% a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
K	„kialakult” a megengedett legnagyobb építménymagasság

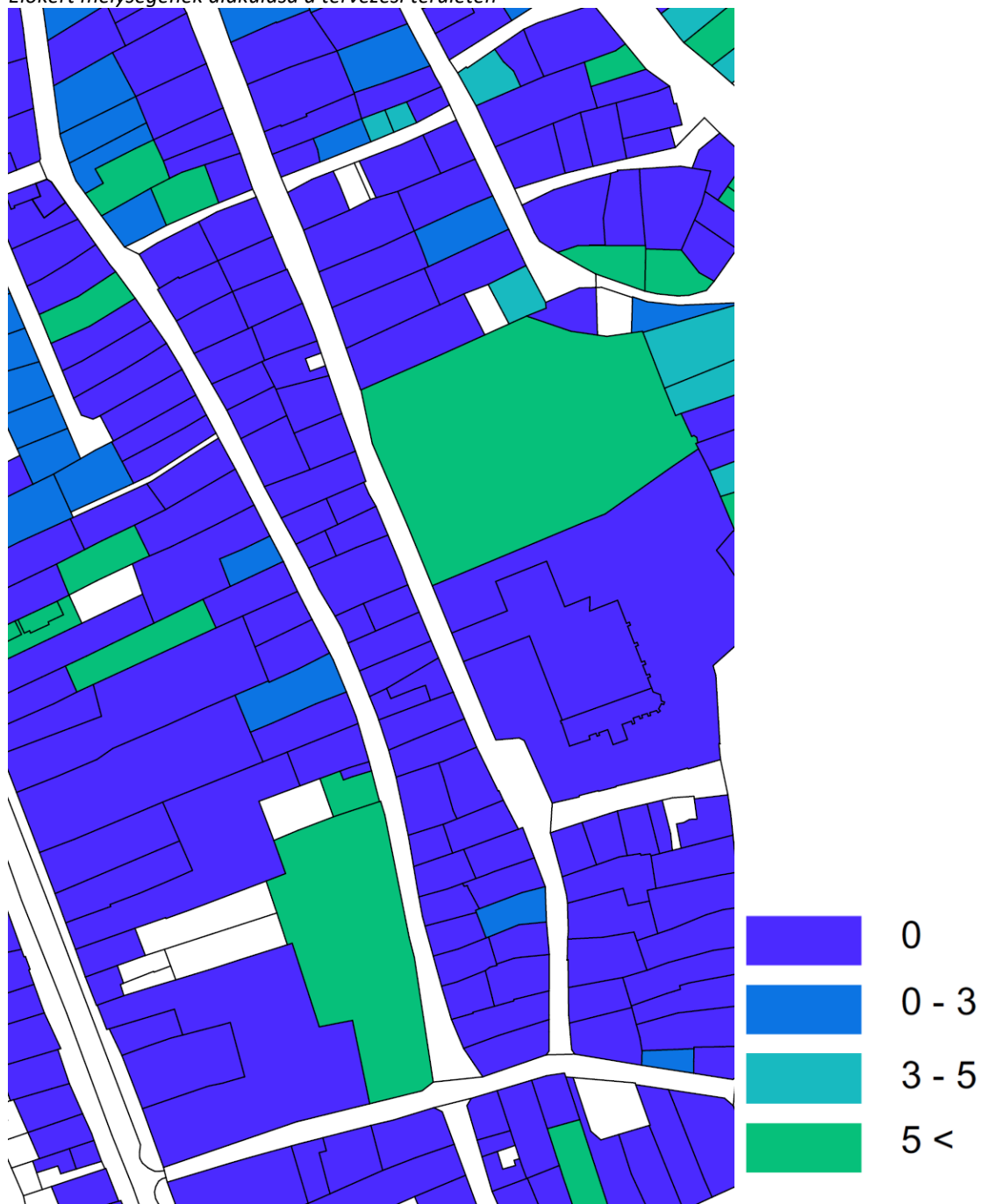
Beépítési százalék alakulása a tervezési területen



Telekméretetek alakulása a tervezési területen

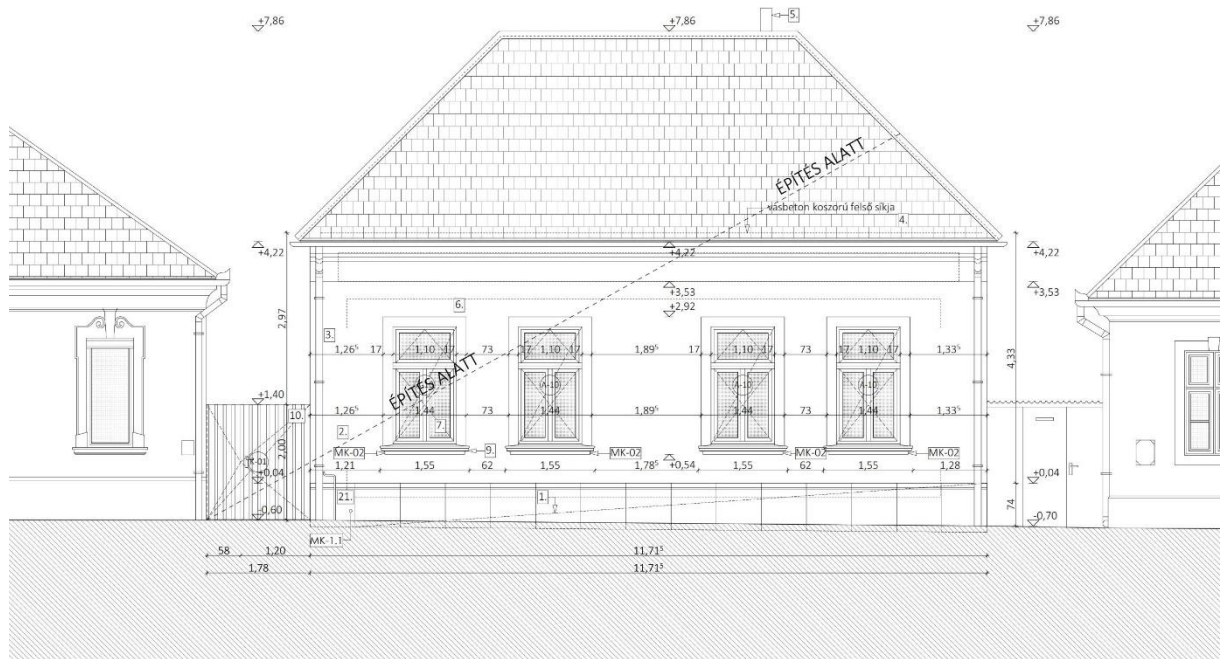


*Előkert mélységének alakulása a tervezési területen*



Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához  
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

A tömbben újonnan elhelyezésre kerül a Piarista Tanoda épületegyüttese.



3. beavatkozási terület:



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A tervezési terület, külterületen, a Várhegy üdülő területe, valamint a vele szomszédos ingatlan (10983/1 és 10981/3 hrsz.-ú területek). A Várhegy üdülő területét megvásárolta a „Rákóczi Szövetség” a mellette található erdő és egyéb más művelési ágon (alrészleteiben) nyilvántartott ingatlannal együtt („Rákóczi Tábor és Rendezvényközpont”). A szövetség fejlesztési elképzelésének megvalósításához szükséges, hogy a megvásárolt már beépített területek, valamint a szomszédos terület összes alrészlete, azonos építési övezeti besorolású terület.



A módosítással érintett terület egységesen különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület építési övezetébe kerülne átsorolásra, amelynek tervezett előírása a következő:

*(1) Különleges idegenforgalmi terület (Ki):*

- a) Az építési övezetben rekreációs és pihenő, szabadidős és szabadtéri sport, vendéglátó és szolgáltató, valamint szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.*
- b) Terepszint alatti építmények az építési helyen túl, az elő és oldal kertben is elhelyezhetőek.*
- c) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.*
- d) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 25,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak valamint, a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.*

A módosítás során új beépítésre szánt terület jön létre, amely csatlakozik a meglévő beépítésre szánt területhez, annak bővítmenyeként a meglévő infrastrukturális elemek és épület állományok kerülnek felhasználásra. Helyhez kötött fejlesztés.

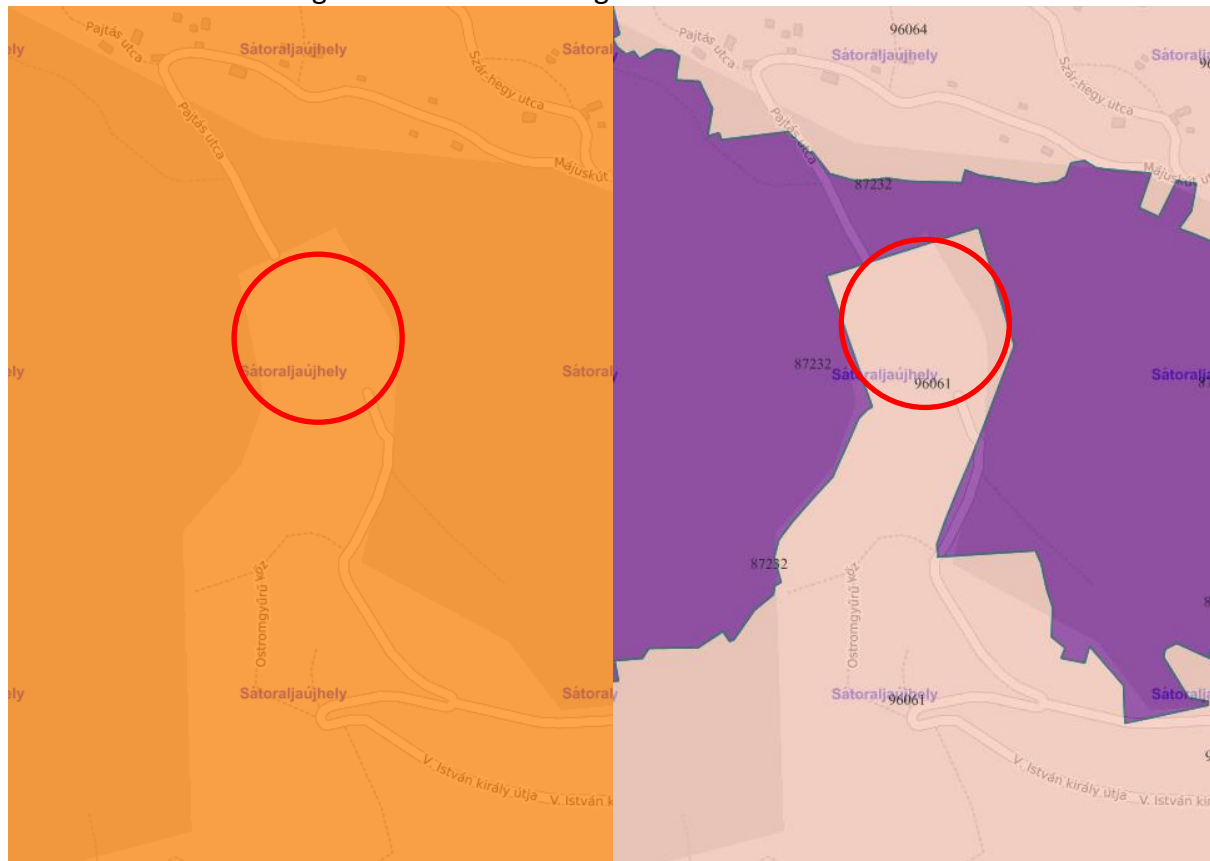
A terület növelésével nem közelednek egymáshoz Sátoraljaújhely város és a szomszédos települések beépítésre szánt területei, összenövés vagy annak kezdeményei nem alakulhatnak ki.

*Hatályos szabályozási tervi kivágat*



<b>Módosítás előtti építési övezet/övezeti besorolás</b>	
Üh-1	Üdülőterület – hétvégi házas
SZ	Szabadon álló
720	720 m <sup>2</sup> minimálisan kialakítandó telekméret
15	15% a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
4,5	4,5 m a megengedett legnagyobb építménymagasság
E	Erdő terület
<b>Módosítás utáni építési övezet/övezeti besorolás</b>	
Ki	Különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület
O	Oldalhatáron álló
2.000	2.000 m <sup>2</sup> minimálisan kialakítandó telekméret
40	40% a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
7,5	7,5m a megengedett legnagyobb építménymagasság

## NATURA 2000 és Ökológiai hálózat érintettség



### Natura 2000 (SAC) különleges természetmegőrzési területek



### Natura 2000 (SPA) különleges madárvédelmi területek



### Nemzeti Ökológiai Hálózat (NÖH)

■ NÖH magterület

■ NÖH ökológiai folyosó

■ NÖH védőzóna

### Országos jelentőségű védett természeti terület

■ nemzeti park

■ tájvédelmi körzet

■ természetvédelmi terület

■ természeti emlék

### Települések



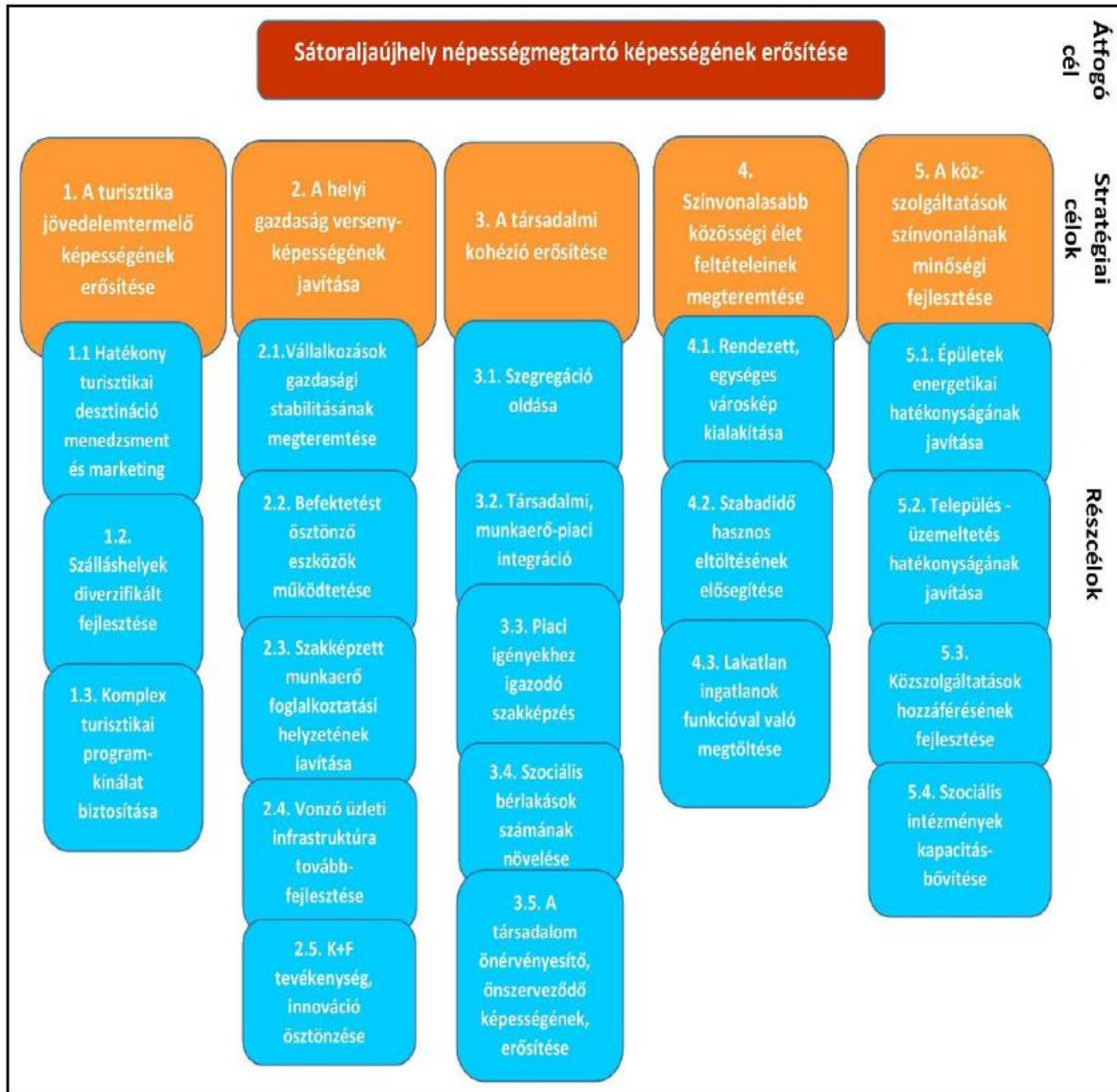
(Forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

A NATURA 2000 területi érintettség miatt „NATURA 2000 hatásbecslési dokumentáció” készül a területre vonatkozóan.



Jelen módosítás az következőkben részletezett célok megvalósításával összhangban van, azokhoz jól illeszkedik. A város stratégiai fejlesztési célkitűzéseiben a turisztikai szegmens fejlesztése kiemelt fontosságú, önálló tematikus cél.

*Sátoraljaújhely Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájának célrendszere*



A város 2015-ben elfogadott ITS-ében a tematikus cél kifejtése az alábbiak szerinti:

**„1. stratégiai cél (tematikus): Sátoraljaújhely turisztikai jövedelemtermelő képességének erősítése**

*A város kiemelkedő turisztikai adottságokkal rendelkezik, jelentős idegenforgalmi vonzerőt biztosít a városnak meglévő kulturális és épített örökség mellett a Zemplén Kalandpark (libegő, téli-nyári bobszálló, kalandpark, kabinos lanovka, sí-, jég- és korcsolyapálya, falmászó központ). A változatos természeti adottságokban, növény- és állatvilágban gazdag természeti környezet kedvező lehetőséget kínál mind a természetközeli turizmus kihasználására. A turisztikai adottságok teljes körű kihasználása elősegíti a turisztikai vendégforgalom és a tartózkodási idő növekedését, ami az ide látogatók nagyobb és hosszabb idejű költési szándékával párosul. Fontos, hogy a turisztikai fejlesztések hozzájáruljanak a turisztikai kínálat diverzifikációjához, minőségi fejlesztéséhez, kapcsolódó fejlesztésekkel, szolgáltatásokkal*

*elősegítsék a magasabb fajlagos költsést, lehetővé tegyék a szomszédos települések kínálatához igazodó, azokat kiegészítő komplex programcsomagok kialakítását, s hozzájáruljanak a szezonális csökkenéséhez is, ami egyik feltétele a jövedelemtermelő képesség javításának.*

*A turizmus fejlesztése hozzájárul a település népességmegtartó erejének növeléséhez, a népesség elvándorlásának visszaszorításához. A turizmus fejlesztésének következményeként összességében elmondható, hogy fellendül a településen a turisztikai desztinációk látogatottsága, nő a településen eltöltött vendégéjszakák száma, ami maga után vonja a turizmusból származó jövedelmek növelését, a helyi adóbevételek növekedését, miközben csökken az egyes desztinációkhoz kapcsolódó szezonális, s nem utolsósorban fellendül a gazdaság, új munkahelyek létesülnek, s egyúttal javul az itt élők életminősége.*

#### *1.1. rész cél: Hatékony turisztikai desztináció menedzsment és marketing*

*A turisztikai tendenciákra, a hazai és a nemzetközi versenytársak kínálatára és a település által elérni kívánt célokra tekintettel erősíteni szükséges a hatékony turisztikai desztináció menedzsmentet és marketing tevékenységet, hiszen fontos, hogy minél több turista látogasson el a településre. Sátoraljaújhely nemcsak turisztikai desztinációnak tekinthető, hanem közel 15.000 főnyi lakónépességgel rendelkező település is, így a rész cél szem előtt tartja a lakosság és a turisztikai célcsoport igényeinek kielégítését. E határ menti település számára kiugrási lehetőséget a turizmus fejlesztése jelent, hiszen nemcsak jövedelmet teremt az itt élők számára, hanem a turizmust kiszolgáló ágazatok (pl.: háztáji gazdaságok, logisztika) számára is többletbevételt jelent. A marketing tevékenység hatékony működéséhez hozzájárul a turisztikai ágazatban tevékenykedő résztvevők kommunikációs csatornáinak frissítése, illetve idegen nyelvű reklám, marketinglehetőségek hangsúlyosabb alkalmazása a nemzetközi versenyben való részvétel során.*

#### *1.2. rész cél: Szálláshelyek diverzifikált fejlesztése*

*A látogatók huzamosabb ideig városban történő tartózkodása érdekében szükséges a szálláshelyek diverzifikált fejlesztése, mely eddig mind minőségi, mind mennyiségi tekintetben szűk keresztmetszetet jelentett nagyobb számú látogatócsoport esetében. A magasabb kategóriájú és árszínvonalú szálláshelyek bővítésével párhuzamosan az ifjúsági szálláshelyek létesítésére lenne szükség, mely a fiatal csoportokban érkező látogatók elszállásolását megoldaná. A célkitűzések teljesítése érdekében fontos tehát, hogy az attrakciófejlesztés mellett a turisztikai fogadókapacitás, elsősorban a szálláshelykínálat igazodjon a turisztikai igényekhez. A diákturizmus fejlesztése az oktatás és a szabadidő élményekkel gazdag eltöltésével fejleszthető a településen, melyben nagy jelentősége van a kalandparknak és a múzeumoknak. A városban működő gazdasági egységek, vállalkozások jövőbeni tervei között is szerepelnek szálláshely bővítő, panzió felújítási elképzelések, melyek hozzájárulnak a cél eléréséhez.*

#### *1.3. rész cél: Komplex turisztikai programkínálat biztosítása*

*A város kultúrtörténeti értékei, a barokk stílusú Waldbott-kastély, a római katolikus főplébániatemplom, a pálos-piarista templom és kolostor, törvényszéki palota és fogház, stb., az ungvári pincék és a bortemplom fejlesztése pedig további lehetőséget nyújtanak a turisztikai potenciál kihasználására. A település adottságai a minőségi aktív és a borturizmus fejlesztésének kedveznek inkább. A következő években a cél a turisztikai kínálat erősítése, egyértelmű célterületek hangsúlyozása szükséges annak érdekében, hogy Sátoraljaújhely hazai és nemzetközi viszonylatban jelentős desztinációként szerepeljen. A kiemelkedő turisztikai lehetőségek továbbfejlesztése, új turisztikai termékek, komplex programok kialakítása nem csupán a turisztikai bevételek, illetve a turisztikai célú foglalkoztatás növekedését*

*eredményezi, hanem kedvező hatása a gazdaság egyéb területeire is kiterjed, továbbgyűrűzik, ezáltal a turizmus a település egyik húzóágazatává válik.”*

#### 4. beavatkozási terület:

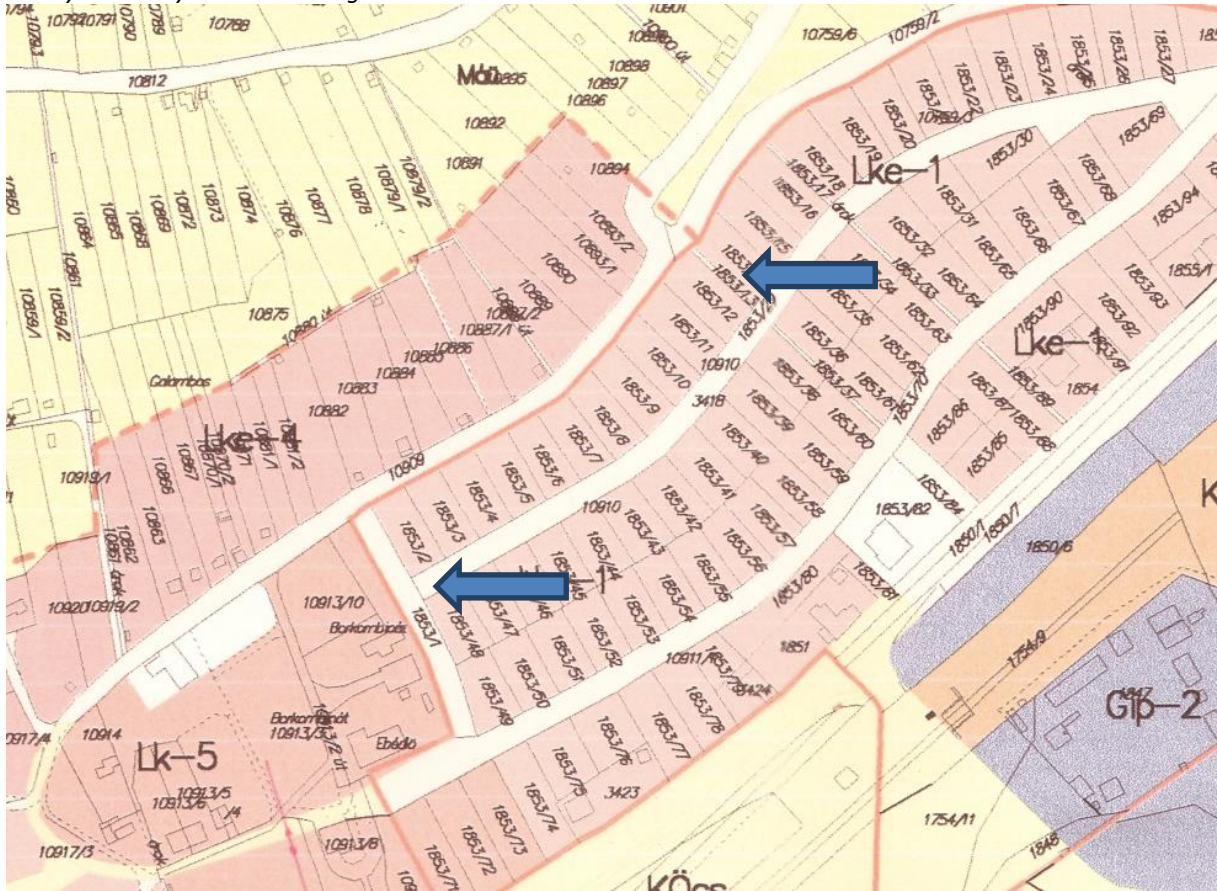
A tervezési terület a Pataki és az Oremus út közötti telektömbök. A terület nagyobb részt kertvárosias lakóterület, kisebb részben kisvárosias lakóterület építési övezetébe tartozik.



(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

A tervezett módosítás során a tervezési terület nyugati végén elhelyezkedő 1853/1 hrsz-ú út területe beleolvad a szomszédos kisvárosias lakóterület építési övezetébe.

Hatályos szabályozási tervi kivágat



Ezzel lehetőséget biztosítva a szomszédos telken félbehagyott építési beruházás újbóli megindítását, a 1853/1 hrsz-ú útra történt túlépítkezés építési telekbe történő integrálására. A 1853/29 hrsz-ú út így kialakuló hosszú zsák jellegének csillapítására, az Oremus útra a 1853/13 hrsz-ú terület 10,0 méteres szabályozási szélességre történő bővítésével, közlekedési kapcsolat kerül kialakításra. Továbbá így az Oremus út, az Úttörők útja és a kialakítani tervezett út, egy csomópontba kerülne.

A tervezett módosítás településszerkezeti módosítással nem jár.

5. beavatkozási terület:

A tervezési terület a 381. sz. főút és a Bodrog árvízvédelmi töltése között, Sátoraljaújhely – Ipari Park területétől délre, külterületen.



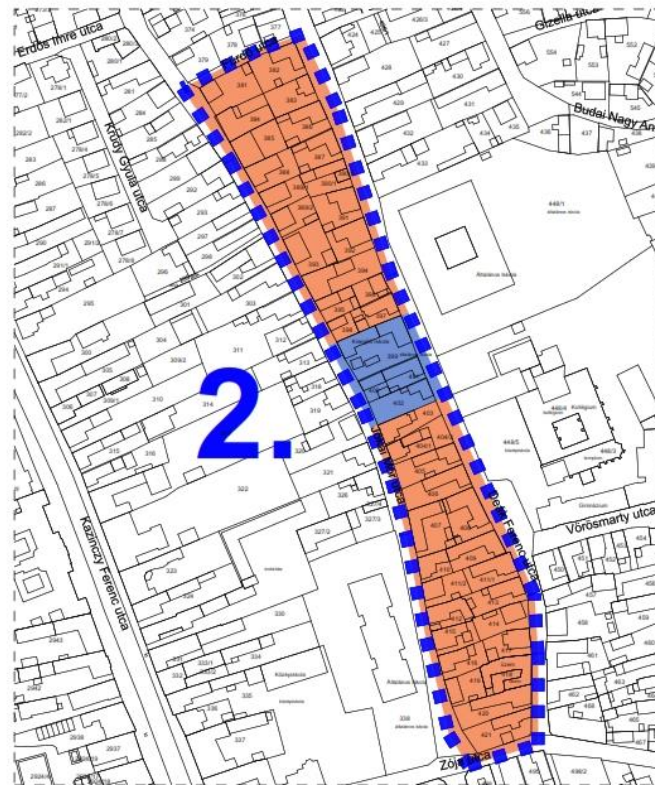
(Forrás: FÖMI adatszolgáltatás)

Az előző módosítási beavatkozások terület-felhasználási változásai során kialakuló biológiai aktivitási értékcsökkenés kompenzációjára történő övezeti átsorolás a 034/34-35 hrsz.-ú területeken. A módosítás során általános mezőgazdasági területből övezetéből, gazdasági erdőterület övezetébe történik átsorolása.

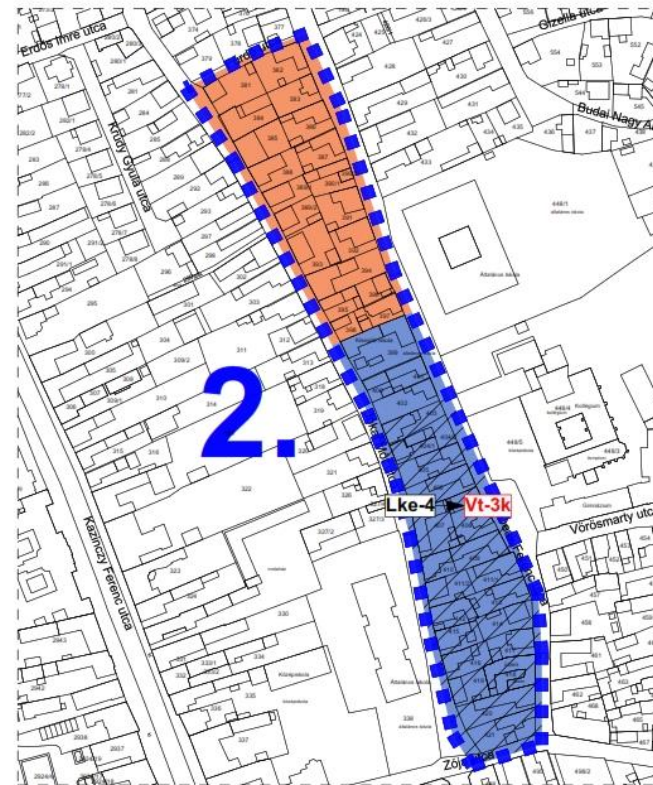
**2. Beavatkozási pontok ismertetése** (A módosított tervi részek minden esetben előzetes tervezetek, azok tájékoztató jellegűek!)

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
<b>1.</b>	Rudabányácska településrészen, a 3533/1 hrsz.-ú ingatlan	Lakóterület építési övezetének kialakítása Önkormányzati kötelezettség vállalás okán.	- beépítetlen terület	- zöldterület (Zkp)	1,13	6,78	- falusias lakóterület építési övezete	1,13	2,712	A területre érvényes övezeti/építési övezeti határok nem egyértelműen azonosíthatóak a rendeltetések ismeretében.
<p style="text-align: center;"><b>Hatályos terv részlete!      Módosított terv részlete!</b></p>							<b>HATÁSOK</b>			
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökségi elem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Települési térségen belüli, belterületi ingatlan. Kiterjedése miatt érdemben nem befolyásolja-</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Települési térségen belüli, belterületi ingatlan. Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Települési térségen belüli, belterületi ingatlan. Termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő kapacitások kihasználására épülő fejlesztés.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Települési térségen belüli, belterületi ingatlan építési célú felhasználásával a terület-felhasználás intenzitása nő. Ugyanakkor falusias lakóterület kialakításával a környezeti hatás minimálisan tartható.</p>			

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
<b>2.</b>	Sátoraljaújhely város belterületén a Jókai és a Deák utcák közötti telektömb.	Az érintett telektömbben tervezett fejlesztések és kialakult rendeltetések támogatása, az övezetei homogenitás elősegítése, építési övezeti átsorolással.	- beépített terület	- kisvárosias lakóterület (Lke)	0,81	2,19	- településközpont vegyes terület (Vt)	0,81	0,41	



Hatályos terv részlete!

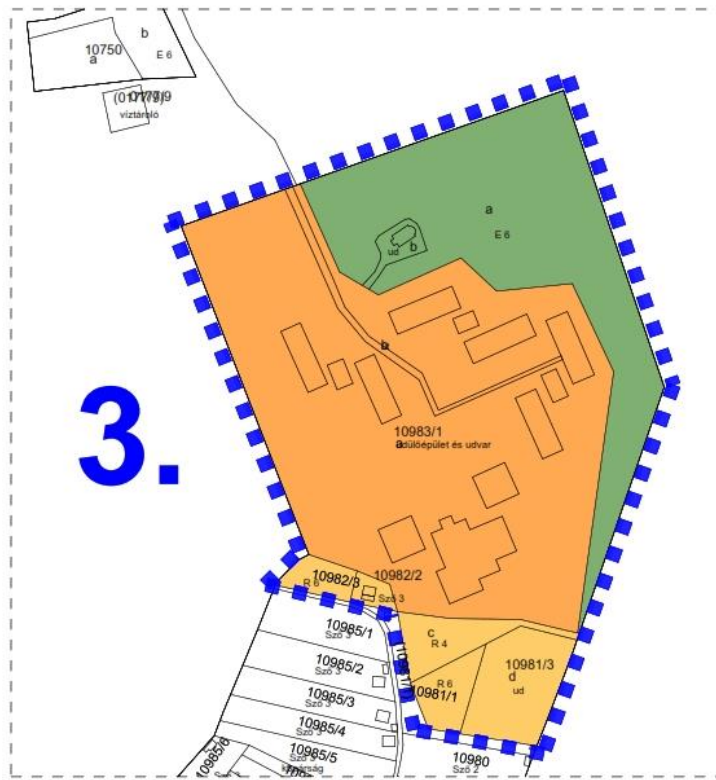


Módosított terv részlete!

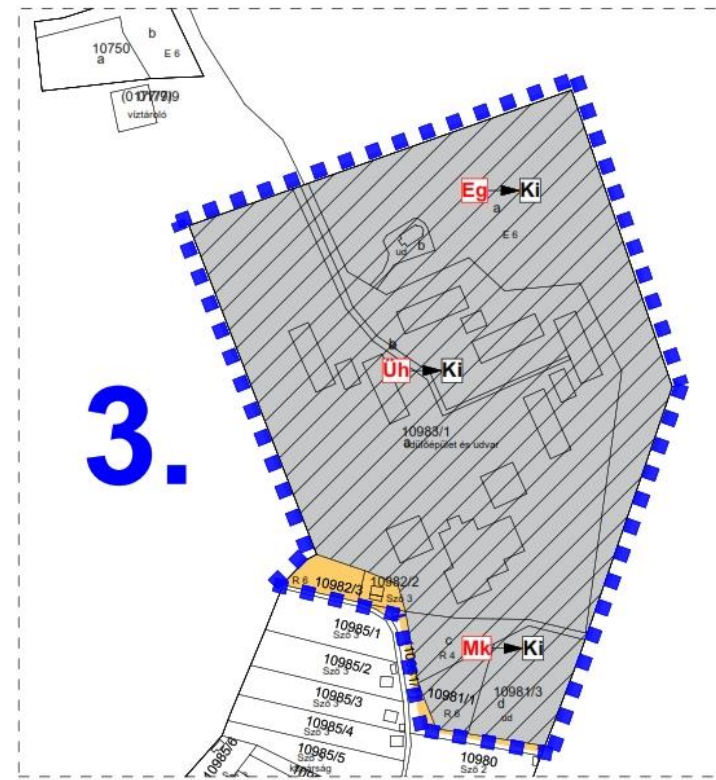
**HATÁSOK**

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: A közelben elhelyezkedő oktatási intézmények vonatkozásában felmerült kapacitás igény területi biztosítása.	
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Bővülő oktatási kapacitások elérésével a társadalmi egyenlőtlenségek csökkenhetnek.	
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs
Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökségi elem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.	
Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	Nem változik, hatása nincs
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Meglévő kapacitások kihasználására épülő fejlesztés.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs.

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3.	Sátoraljaújhely külterületén, a 10983/1 és 10981/3 hrsz.-ú területek	Tervezett turisztikai fejlesztés területének biztosítása, egységes beépítésre szánt építési övezetbe történő átsorolás.	- beépített terület - erdő (E6) - rét (R4, R6)	- hétvégi házas üdülőterület (Üh) - gazdasági erdőterület (Eg) - zöldterület (Zkp) - ültetvényes mezőgazdasági terület (Máu)	2,96 1,36 0,12 0,23	8,88 12,24 0,72 0,851	- különleges beépítésre szánt idegenforgalmi terület építési övezete (Ki)	4,67	7,01	Natura2000 és ökológiai hálózat puffer területének érintettsége miatt, a terület vizsgálata szükséges



Hatályos terv részlete!




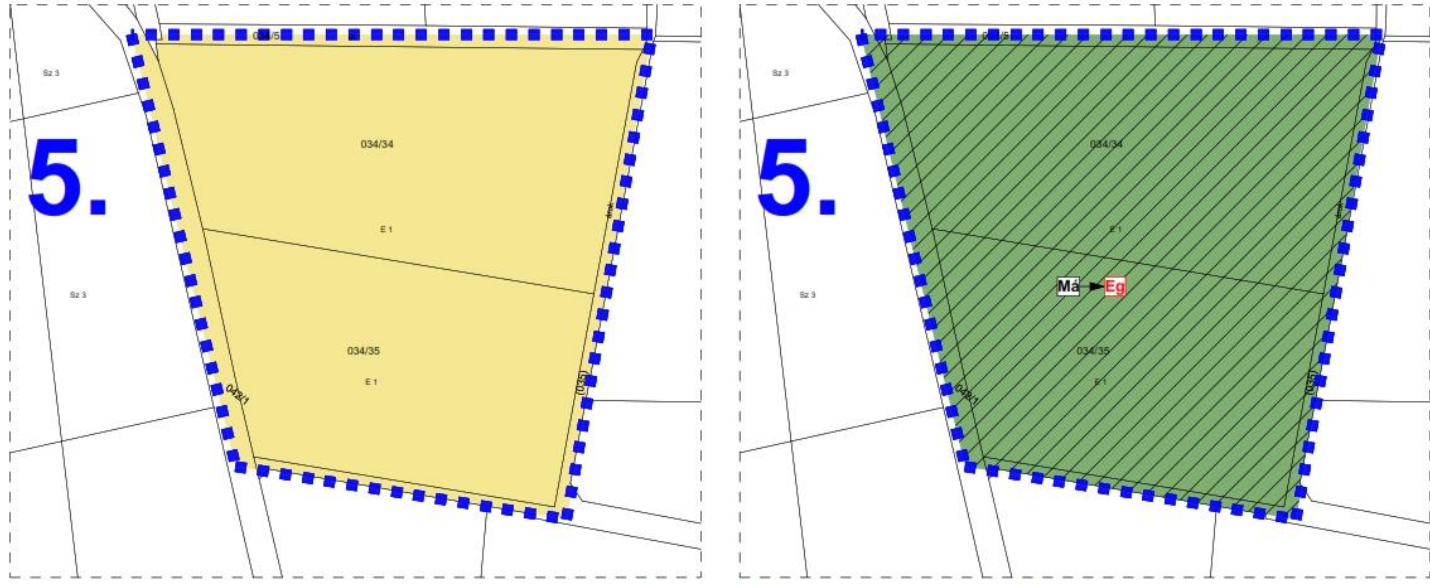
Módosított terv részlete!

**HATÁSOK**

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: A területen működő turisztikai szolgáltatások, továbbá a gyermek táboroztatás fejlesztése a megnövekedett igényekhez igazodik.	
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A település stratégiai céljainak megfelelően a szektor fejlesztése jelentősen hozzájárul gazdasági erejének növeléséhez.	
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs.
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs
Építészeti és régészeti örökség védelme:	Nem változik, hatása nincs
Környezet-, természet- és tájképvédelem: Fásított területek fenntartásával – a földfelületek arányának biztosítására – jelentős mértékben nem romlik. Az erdős jelleg megőrzése a területhasználat és rendeltetés, valamint a megjelenés egyik jelenleg is meghatározó erőssége.	
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Minimális mértékben a települési sziluett kiterjed. Jelentősebb negatív hatást nem vált ki.	
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: Alacsony minőségi osztályú, a területhez illeszkedő területek igénybevétele tervezett.	
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Meglévő kapacitások kihasználására épülő fejlesztés.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A területi kiterjedés volumene alapján jelentős változást nem generál.	



	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés		
4.	A Pataki és az Oremus utcák közötti lakótömbök.	A területen elkezdett és évekre félbehagyott beruházás befejezhetőségének biztosítása, túlépítkezés rendezése, közterületek átalakítása.	- beépített terület - út területe	- kisvárosias lakóterület - kertvárosias lakóterület - közlekedési terület	n.a.	n.a.	- kisvárosias lakóterület - kertvárosias lakóterület - közlekedési terület	n.a.	n.a.	Településszerkezeti változással nem jár		
							<b>HATÁSOK</b>				A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs
											A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs
											A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs
											A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs
											A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs.
											Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs
											Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs
											Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökségi elem nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.	
											Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs
											Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
											Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	Nem változik, hatása nincs
											Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs
											Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs
											Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs
											Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Meglévő kapacitások kihasználására épülő fejlesztés.
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs											

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés			
5.	a 381. sz. főút és a Bodrog árvízvédelmi töltése között, Sátoraljaújhely – Ipari Park területétől délre, külterületen	Az 1-3 beavatkozási pontok végrehajtása során létrejövő biológiai aktivitás érték csökkenésének kompenzációja.	- erdő (E1)	- mezőgazdasági általános terület övezete	6,93	25,64	- gazdasági erdő területének övezete	6,93	62,37	A tervi állapotok közötti változás vizsgálata alapján a jogszabályi előírásoknak megfelelően biztosítja az aktivitás érték szinten tartását.			
							<b>HATÁSOK</b>					A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:	Nem változik, hatása nincs
												A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs
												A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs
												A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs
												A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs.
												Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs
												Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs
												Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökségi elem nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.	
												Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs
												Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs.
												Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	Nem változik, hatása nincs
												Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs
												Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs
												Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs
												Infrastrukturális erőforrások kihasználása:	Nem változik, hatása nincs
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:	Nem változik, hatása nincs												

### 3. Településszerkezeti módosítások

#### 3.1. Határozat tervezet

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2019 (.....) számú önkormányzati határozata

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete:

1. A város közigazgatási területére az Art Vital Kft. által T-32/2019. munkaszámon készített T-1/A-D rajzszámú módosított településszerkezeti tervet megtárgyalta és a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.
2. A 69/2004 (IV. 22.) számú határozattal elfogadott, Sátoraljaújhely Város Településszerkezeti terve és a szerkezeti terv leírása kiegészül az 1/A ponttal: „Településszerkezeti tervlap megállapítása A T-32/2019 munkaszámú, T-1/A-D jelű településszerkezeti tervet az 1. melléklet tartalmazza.
3. A 69/2004 (IV. 22.) számú határozattal elfogadott, Sátoraljaújhely Város Településszerkezeti terve és a szerkezeti terv leírása kiegészül a 4/A ponttal:

„4.A a biológiai aktivitás érték változása

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>1.</b>	A ...../2019. (.....) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott	a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke	-58,47
<b>2.</b>	terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke	+72,73
<b>3.</b>		létrejött és rögzítendő biológiai aktivitás érték változás értéke	<b>+14,26</b>

K.m.f.

.....  
Szamosvölgyi Péter  
polgármester

.....  
dr. Rózsahegyi Ferenc  
jegyző







1. Melléklet

## SÁTORALJAÚJHELYVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS





### Településszerkezeti terv - Jelmagyarázat

#### Jelmagyarázat



##### Beépítésre szánt területek

	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Falusias lakóterület (Lfi)
	Településközpont vegyes terület (Vt)
	Hétfélig házas üdülőterület (Üh)
	Különleges terület (K)
	-Különleges idegenforgalmi terület (Ki)
	-Temető terület (Kt)

##### Vonalas szabályozási elemek

	Belterületi határvonal
	Módosított belterületi határ
	Módosításra kijelölt terület határa
	Funkciójában megváltozó területfelhasználási egységek

##### Beépítésre nem szánt területek

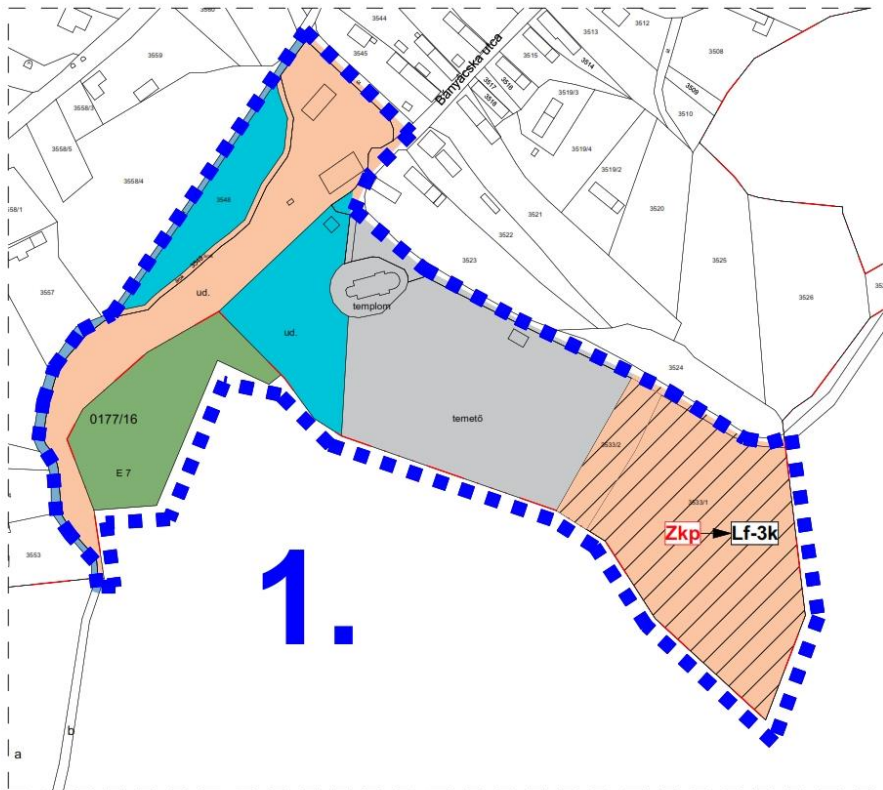
	Közpark (Zkp)
	Erdőterület gazdasági (Eg)
	Általános mezőgazdasági terület (Má)
	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
	Vízgazdálkodási terület (V)

 <p>Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/435-676, Tel./Fax: 06-42/435-677</p>	MEGRENDELŐ: SÁTORALJAÚJHELY ÖNKORMÁNYZATA H-3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.	MUNKASZÁM: T-32/2019
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:  SÁTORALJAÚJHELY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2019. július
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:  TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS	TERVFAJTA: szerkezeti terv MÉRETTARÁNY: M = 1:2 000
SZERKESZTŐ: Barkaszi Richárd	TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023 Labancz András településtervező TT-15-0378	RAJZSZÁM:  <b>T-1/A-D</b>

# SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

## Településszerkezeti terv - Részlet

1. Beavatkozási pont  
M=1:3000



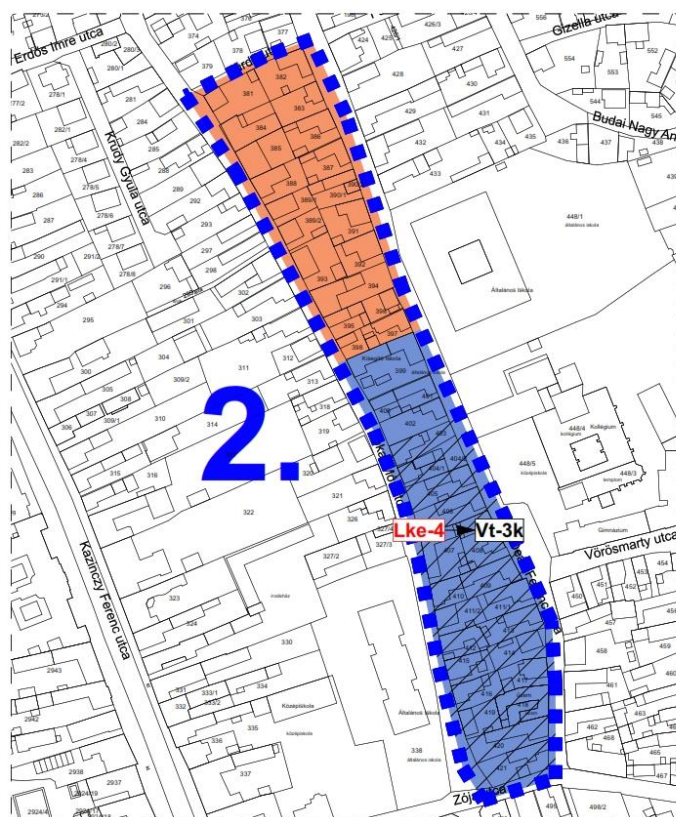
T-1/A

# SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

## Településszerkezeti terv - Részlet

2. Beavatkozási pont

M=1:3000

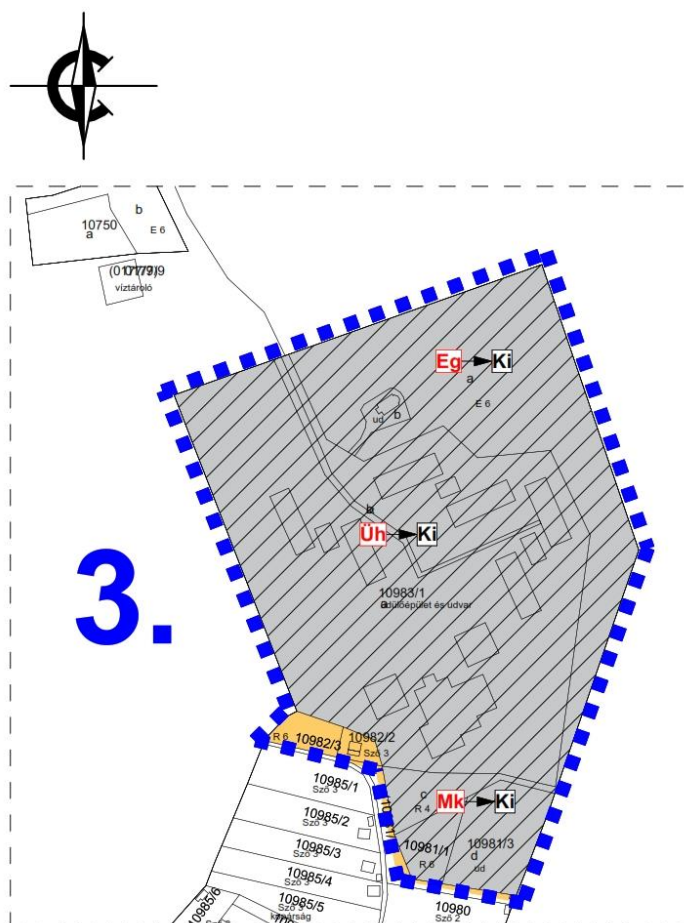


T-1/B

# SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

## Településszerkezeti terv - Részlet

### 3. Beavatkozási pont M=1:3000

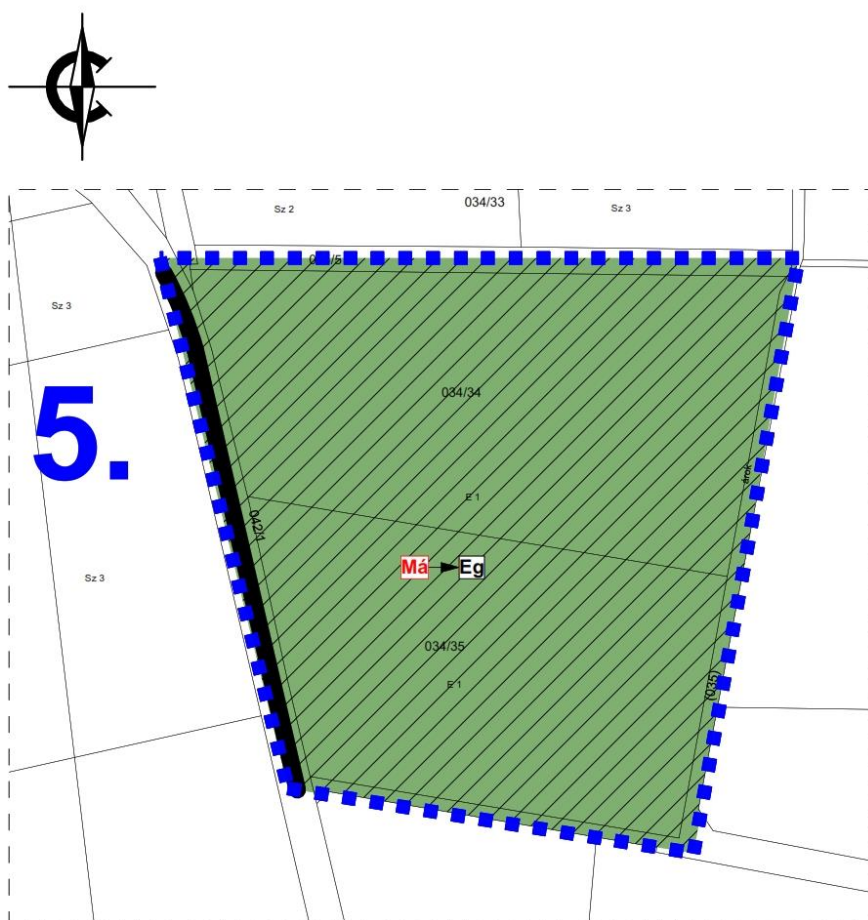


T-1/C

# SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

## Településszerkezeti terv - Részlet

5. Beavatkozási pont  
M=1:3000



T-1/D



#### 4. Alátámasztó munkarészek:

1.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdekében nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdekében nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
3.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdekében nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdekében nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdekében nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan kidolgozásra került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a tervezési területre vonatkozóan, kidolgozásra került.

##### 4.1. Településképi előírások vizsgálata

A településen nincs érvényben lévő településképi védelmi rendelet.

## 5. Szabályozási módosítások:

### 5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

#### 1.§ Sátoraljaújhely Építési Szabályzatról szóló 8/2005.(V. 2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. §. kiegészül a (4) bekezdés előírásaival:

„2.§ (2) A Rendelet belterületi és külterületi szabályozási terve az e rendelet mellékletét képező, T-32/2019. projektszám alatt készített S-1/A-E jelű szabályozási fedvényterven lehatárolt tervezési területen belül a tervlapon ábrázoltak szerint módosul, s az S-1/A-E jelű fedvényterv – a módosítást követően – a Rendelet 7/A. mellékletét képezi.”

#### 2.§ A Rendelet 5. §. (2) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„5.§ (2) e) különleges terület

1. jelentős zöldfelületű intézmény terület

- sportolási célú jele: KÜ-Ksp
- temetkezési célú (temető, kegyeleti park) jele: KÜ-Kke

2. büntetésvégrehajtási terület jele: KÜ-Kbv

3. idegenforgalmi jele: KÜ-Ki

4. bányák telkei és építményeinek területe jele: KÜ-Kb

5. hulladékkezelő létesítmények területe jele: KÜ-Kszt

6. közműlétesítmények területe jele: KÜ-Kkö”

ea) sportolási célú jelentős zöldfelületű intézmény terület (jele: KÜ-Ksp)

eb) temetkezési célú jelentős zöldfelületű intézmény terület (jele: KÜ-Ke)

ec) büntetés végrehajtási terület (jele: KÜ-Kbv)

ed) idegenforgalmi (jele: KÜ-Ki és Ki\*)

ee) bányák telkei és építményeinek területe (jele: KÜ-Kb)

ef) hulladékkezelő létesítmények területe (jele: KÜ-Kszt)

eg) közműlétesítmények területe (jele: KÜ-Kkö)”

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

„III/A fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

#### 8.§ (1) Különleges idegenforgalmi terület (Ki\*):

a) Az építési övezetben rekreációs és pihenő, szabadidős és szabadtéri sport, vendéglátó és szolgáltató, valamint szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

b) Terepszint alatti építmények az építési helyen túl, az elő és oldal kertben is elhelyezhetők.

c) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.

d) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 25,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak valamint, a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

e) Beépítési mód szabadon álló, az építési telek legkisebb területe 2000m<sup>2</sup>, a legnagyobb beépítettség 40%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 méter, a legkisebb zöldfelület mértéke 40%.”

## 5.2. Helyi Építési Szabályzat módosított rendelet tervezete

### SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ...../2019 (.....) önkormányzati rendelete

#### Sátoraljaújhely Építési Szabályzatáról szóló 8/2005. (V. 2.) önkormányzati rendelet módosításáról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró

*Állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában*

*Környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában*

*Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában*

*Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában*

*Területi vízügyi hatóság a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában*

*Országos vízügyi főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában*

*Területi vízügyi igazgatási szervnek a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában*

*Magyar Katasztrófavédelmi Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában*

*Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában*

*Budapesti Fővárosi Kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában*

*Közlekedésért felelős miniszternek a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában*

*Légiközlekedési hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A14. a) pontjában*

*Katonai légügyi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A 14. b) pontjában*

*Közlekedési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában*

*Kulturális örökség védelméért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A16. pontjában*

*Örökségvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában*

*Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában*

*Magyar Erdészeti Kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában*

*Honvédelemért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában*

*Megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában*

*Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában*

*Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjában*

*Országos Atomenergia Hivatal a 9. melléklet táblázatának A24. pontjában*

*Budapesti Főváros Kormányhivatala a 9. melléklet táblázatának A25. pontjában biztosított jogkörben*

valamint, a szomszédos települések önkormányzatainak (Sárospatak, Vajdácaska, Alsóberecki, Felsőberecki, ) és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat,

valamint Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő Testületének 6/2017. (III.14.) számú rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### **I. Módosító rendelkezések**

#### **1.§ Sátoraljaújhely Építési Szabályzatról szóló 8/2005.(V. 2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. §. kiegészül a (4) bekezdés előírásaival:**

„2.§ (2) A Rendelet belterületi és külterületi szabályozási terve az e rendelet mellékletét képező, T-32/2019. projektszám alatt készített S-1/A-E jelű szabályozási fedvényterven lehatárolt tervezési területen belül a tervlapon ábrázoltak szerint módosul, s az S-1/A-E jelű fedvényterv – a módosítást követően – a Rendelet 7/A. mellékletét képezi.”

#### **2.§ A Rendelet 5. §. (2) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:**

„5.§ (2) e) különleges terület

- ea) sportolási célú jelentős zöldfelületű intézmény terület (jele: KÜ-Ksp)
- eb) temetkezési célú jelentős zöldfelületű intézmény terület (jele: KÜ-Ke)
- ec) büntetés végrehajtási terület (jele: KÜ-Kbv)
- ed) idegenforgalmi (jele: KÜ-Ki és Ki\*)
- ee) bányák telkei és építményeinek területe (jele: KÜ-Kb)
- ef) hulladékkezelő létesítmények területe (jele: Kü-Kszt)
- eg) közműlétesítmények területe (jele: Kü-Kkö)”

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

„III/A fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

8.§ (1) Különleges idegenforgalmi terület (Ki\*):

- a) Az építési övezetben rekreációs és pihenő, szabadidős és szabadtéri sport, vendéglátó és szolgáltató, valamint szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- b) Terepszint alatti építmények az építési helyen túl, az elő és oldal kertben is elhelyezhetőek.

c) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.

d) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 25,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak valamint, a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

e) Beépítési mód szabadon álló, az építési telek legkisebb területe 2000m<sup>2</sup>, a legnagyobb beépítettség 40%, a megengedett legnagyobb építménymagasság 7,5 méter, a legkisebb zöldfelület mértéke 40%.”

## II. Záró rendelkezések

**4. §** A rendelet a 2019. .... hó ..... napján lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

.....  
Szamosvölgyi Péter  
polgármester

.....  
dr. Rózsahegyi Ferenc  
jegyző

---

### **Záradék:**

A rendelet a 2019. .... hó ..... napján kihirdetésre került.






.....  
dr. Rózsahegyi Ferenc  
jegyző

1. Melléklet a ...../2019 (.....) önkormányzati rendelethez

## SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS Szabályozási terv - Jelmagyarázat

### Jelmagyarázat

#### Beépítésre szánt területek

	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Falusias lakóterület (Lf)
	Településközpont vegyes terület (Vt)
	Hétfélig házas üdülőterület (Üh)
	Különleges terület (K) -Különleges idegenforgalmi terület (Ki) -Temető terület (Kt)

#### Vonalas szabályozási elemek

	Belterületi határvonal
	Módosított belterületi határ
	Szabályozási vonal
	Régészeti lelőhely
	Módosításra kijelölt terület határa

#### Beépítésre nem szánt területek

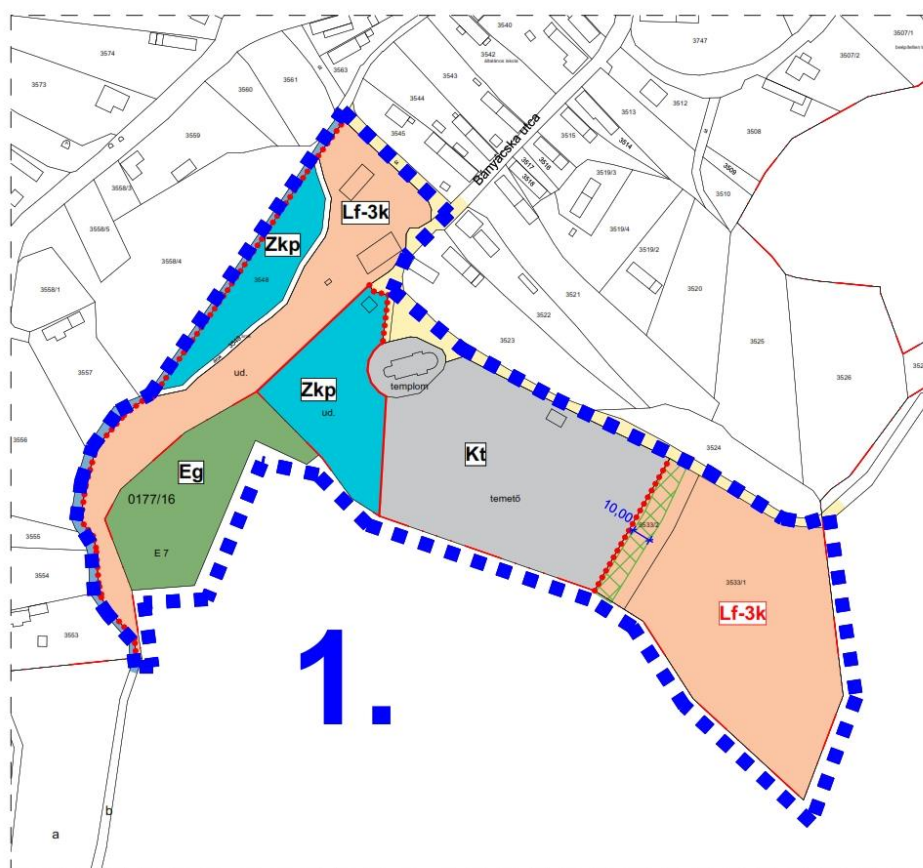
	Közpark (Kp)
	Erdőterület gazdasági (Eg)
	Általános mezőgazdasági terület (Má)
	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
	Vízgazdálkodási terület (V)
	I. rendű főút - Országos mellékút, Települési főút, Helyi gyűjtőtűt
	II. rendű főút - Kiszolgáló út, Vegyes használatú gépjárműút
	Mezőgazdasági dűlőtűt
	Magánút
	A telek kötelezően zöldfelületi céllra használandó területe

 <p>Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft. H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21. Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677</p>	MEGRENDŐ: SÁTORALJAÚJHELY ÖNKORMÁNYZATA H-3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.	MUNKASZÁM: T-32/2019
	TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:  SÁTORALJAÚJHELY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	DÁTUM: 2019. július
	MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:  SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS	TERVFAJTA: szabályozási terv MÉRETARÁNY:
SZERKESZTŐ: Barkaszi Richard Barkaszi Richard	TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0023 Labancz András településtervező TT-15-0378	RAJZSZÁM:  <b>S-1/A-E</b>

# SÁTORALJAÚJHELYVÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

## Szabályozási terv - Részlet

1. Beavatkozási pont  
M=1:3000



S-1/A

Készült az állami alapadatok felhasználásával!



# SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

## Szabályozási terv - Részlet

2. Beavatkozási pont

M=1:2000



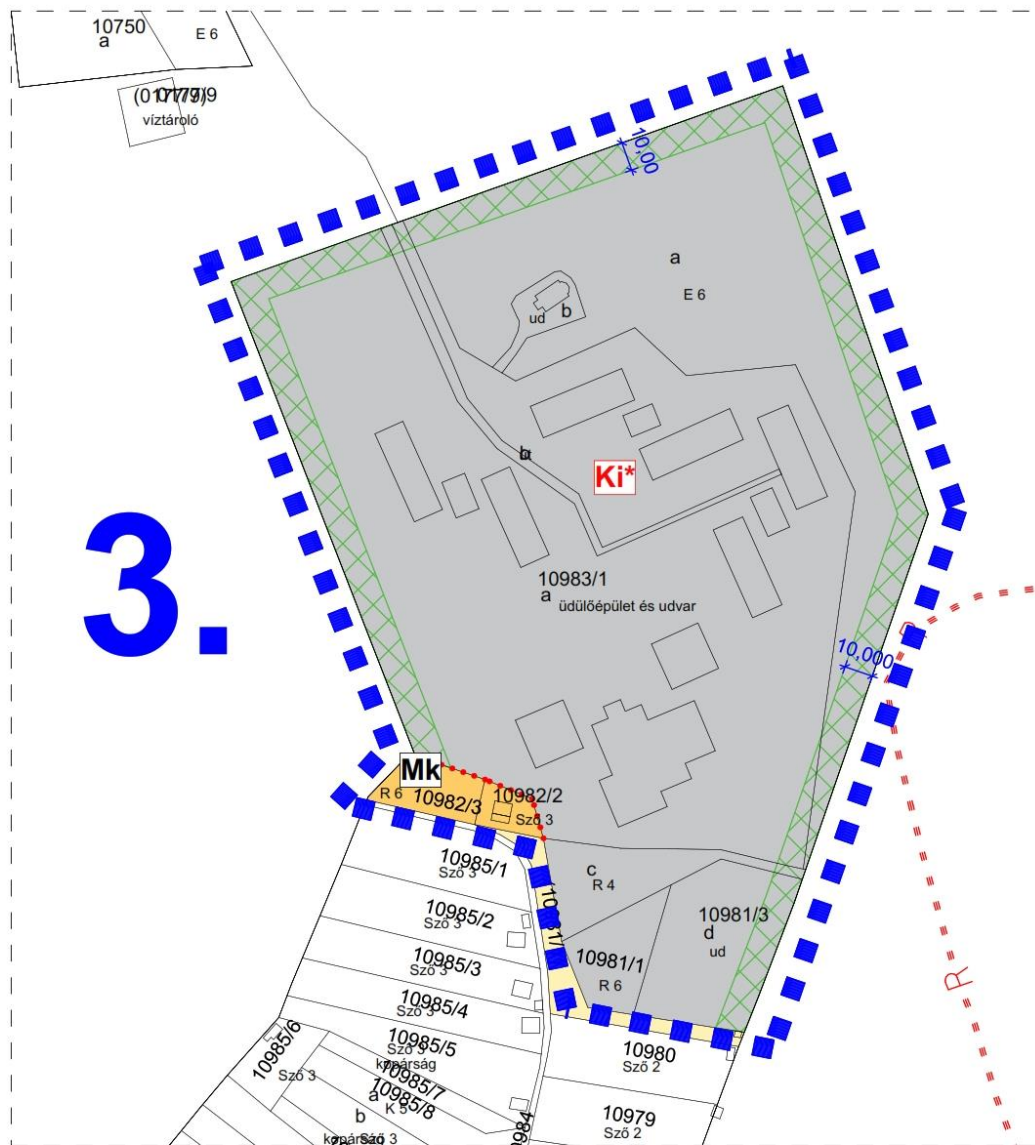
Készült az állami alapadatok felhasználásával!

S-1/B

# SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

## Szabályozási terv - Részlet

3. Beavatkozási pont  
M=1:2000



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

S-1/C

# SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

## Szabályozási terv - Részlet

### 4. Beavatkozási pont

M=1:4000



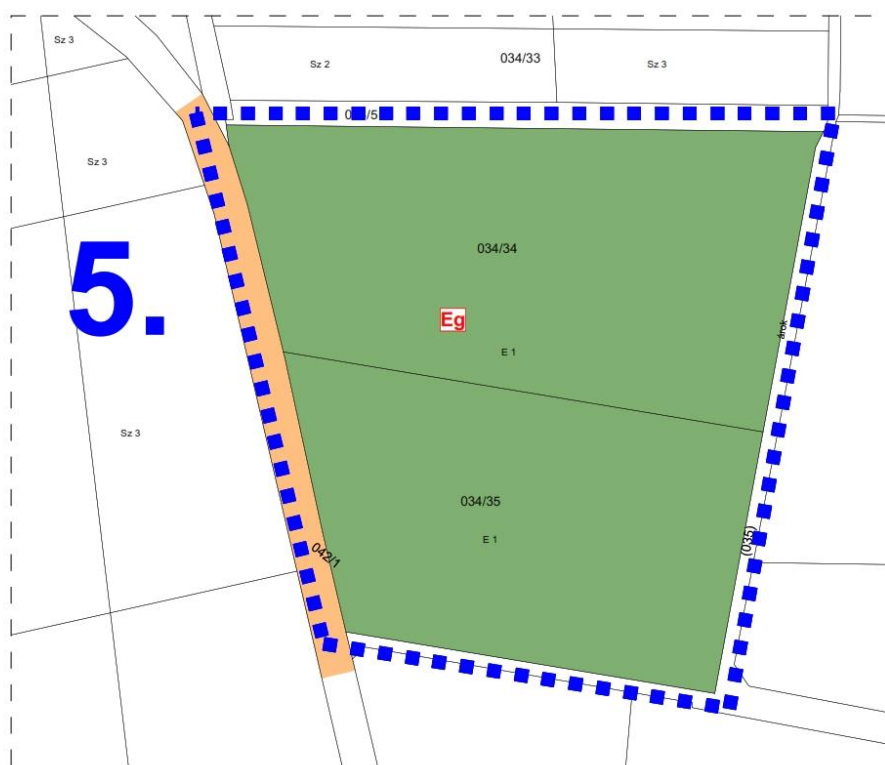
Készült az állami alapadatok felhasználásával!

S-1/D

## SÁTORALJAÚJHELY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

### Szabályozási terv - Részlet

5. Beavatkozási pont  
M=1:4000



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

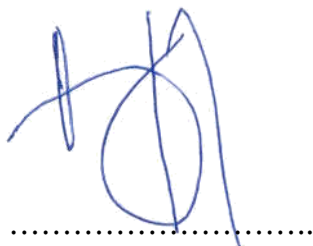
S-1/E

## **6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatása**

### **6.1 A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat**

A 218/2009 (X.06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2019. augusztus .....



.....  
Végh József  
településtervező



.....  
Labbancz András  
okl. településtervező

## 6.2. Övezeti lehatárolás

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - o Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény,
  - o a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),
- Hajdú-Bihar Megyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
  - o megyei területrendezési tervről szóló 13/2010.(IX.23.) sz. megyei önkormányzati rendelet

Mivel a hatályos megyei területrendezési terv legutóbbi módosítása óta az országos területrendezési terv változott, azaz a megyei területrendezési terv rajzi munkarészei ellentétesek az országos területrendezési terv tervlapjaival, ezért a településrendezési eszközök készítése, módosítása során – e helyzet fennállásáig - nem szükséges az országos területrendezési terv tervlapjainak vizsgálata, elegendő a megyei területrendezési terv rajzi munkarészeivel való összevetés.

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti terület ha	Hatályos terv szerinti terület		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen		ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	-	-	-	-	-	-	-
3.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
4.	Települési térség	érinti	érinti	1278,36	1278,36	100%	1278,36	100%	0	0
5.	A Térségi Szerkezeti Terv szerinti építmények által igénybevett térség	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
6.	A magterület övezet	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
7.	Az ökológiai folyosó övezet	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
8.	A pufferterület övezet	érinti	érinti	2284,18	2284,18	100%	2284,18	100%	0	0
9.	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
10.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
11.	Erdők övezete	érinti	érinti	2636,02						
12.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
13.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	érinti	5863,10	5863,10	100%	5863,10	100%	0	-
14.	A világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések	érinti	érinti	7344,22	7344,22	100%	7344,22	100%	0	0
15.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	1980,59	1980,59	100%	1980,59	100%	0	0
16.	Nagyvízi meder övezete	érinti	érinti	2876,56	2876,56	100%	2876,56	100%	0	0
17.	VTT- tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-
18.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	-	-

## 1. Erdőgazdálkodási térség

<b>követelmény:</b>	<p><b>OTrT 11.§</b> A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során</p> <p>a) az erdőgazdálkodási térségben a települési területfelhasználási egységeket a térséget lefedő erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok szerint kell kijelölni, és legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;</p> <p>e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.</p>	
<p><b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén (lásd 1. sz. rajzi melléklet)</p>	az OTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	ha
	az OEA szerint erdőterületnek minősülő terület (B)	ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (C)	ha
<p><b>(A) x 0.75 ≤ (B); és a térségben honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterületen túl más terület-felhasználási egység nem került kijelölésre, tehát a követelmény teljesül</b></p>		

<b>2. Mezőgazdasági térség</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 11.§ (2) bekezdés:</b> A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:	
<b>b)</b>	a mezőgazdasági térség területének legalább a 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági területtelepülési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén  (lásd 2. sz. rajzi melléklet)	az OTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	ha
<b>(A) x 0.75 ≤ (B), és a térségben nagyvárosias lakóterület területfelhasználási egység nem került kijelölésre, tehát a követelmény teljesül.</b>		



<b>4. Települési térség</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>OTR 11.§</b> A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során  <i>d) a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;</i>
<b>a lehetőség kihasználása:</b>  (lásd 4. sz. rajzi melléklet)	<b>A települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe kerül besorolásra:</b>  <ul style="list-style-type: none"><li>- Kisvárosias lakóterület</li><li>- Kertvárosias lakóterület</li><li>- Falusias lakóterület</li><li>- Különleges terület</li><li>- Ipari gazdasági terület</li><li>- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület</li></ul>

## 8. A pufferterület övezet

<b>követelmény:</b>	<b>OTrT. 23. § (2)</b> A településrendezési eszközök készítésénél a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – illetékes államigazgatási szervek egyeztetése esetén változtathatók meg, kivéve a 22. § szerinti esetet. Ha az illetékes államigazgatási szervek a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTrT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési eszköz készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt puffer terület övezet  (lásd 8. sz. rajzi melléklet)	területe az OTrT térségi szerkezeti tervében (A)	ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	ha
<b>(A) x 0,95 ≤ (B) ≤ (A) x 1,05, tehát a követelmény teljesül.</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 27.§ (2) (3) bekezdés:</b> (2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településszerkezeti terv beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti. (3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető	
<b>a követelmény teljesítése:</b>  (lásd 8. sz. rajzi melléklet)	<b>Az övezetben kijelölt beépítésre szánt terület a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 27.§ (4)</b> Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetbe célkitermelőhely nem létesíthető	
<b>a követelmény teljesítése:</b>  (lásd 8. sz. rajzi melléklet)		

<b>11. Erdők övezete</b>		
<b>követelmény:</b>	<p><b>OTrT. 29.§</b> Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.</p>	
<p><b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezet</p> <p>(lásd 11. sz. rajzi melléklet)</p>	az OTrT erdő övezete összesen (A)	2636,02 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a terület	ha
	a tervezett módosítással a terület csökkenése/növekedése	ha
	a tervezett módosítás után a terület (B)	ha
<b>(A) x 0,95 ≤ (B), tehát a követelmény teljesül.</b>		
<b>követelmény:</b>	<p><b>OTrT 30. §:</b> Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet</p>	
<b>a követelmény teljesítése:</b> (lásd 11. sz. rajzi melléklet)	<p><b>A módosítás során az övezetben új külszíni bánya nem került tervezésre, tehát a követelmény teljesül.</b></p>	

<b>13. Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT. 12/A § (4) bekezdés:</b> A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ±5%-kal változhat.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt országos jelentőségű tájképvédelmi területe övezet  (lásd 13. sz. rajzi melléklet)	területe az OTrT térségi szerkezeti tervében (A)	ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	ha
<b>(A) x 0,95 ≤ (B) ≤ (A) x 1,05, tehát a követelmény teljesül.</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 14/A.§. (2) bekezdés:</b> Az övezetbe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan terület-felhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> (lásd 13. sz. rajzi melléklet)	<b>Az övezetben kijelölt terület felhasználási egység és építési övezet a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 14/A.§. (3) bekezdés:</b> Az építési övezetre vagy övezetre vonatkozóan meg kell határozni az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> (lásd 13. sz. rajzi melléklet)	<b>Az OTrT 14/A. § (3) bekezdés szerinti követelmény teljesítését a helyi építési szabályzat alábbi pontja biztosítja:</b> -	
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 14/A.§. (4) bekezdés:</b> Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> (lásd 13. sz. rajzi melléklet)	<b>Az OTrT 14/A. § (4) bekezdés szerinti követelmény teljesítését a helyi építési szabályzat alábbi pontja biztosítja:</b> -	

<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 14/A.§. (5) bekezdés:</b> <i>Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.</i>
<b>a követelmény teljesítése:</b> (lásd 13. sz. rajzi melléklet)	<b>Az OTrT 14/A. § (5) bekezdés szerinti követelmény teljesítését a helyi építési szabályzat alábbi pontja biztosítja:</b> -

<b>14. A világörökség és világörökség várományos terület övezete</b>	
<b>követelmény:</b>	<b>31. § (1)</b> A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
<b>a követelmény teljesítése:</b> (lásd 14. sz. rajzi melléklet)	<b>Az övezetben a terület-felhasználás módja és mértéke összhangban van a kezelési tervben meghatározott célokkal.</b>
<b>követelmény:</b>	<b>(2) Az (1) bekezdés</b> szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos területen: <b>a) pont:</b> a terület-felhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
<b>a követelmény teljesítése:</b> (lásd 14. sz. rajzi melléklet)	<b>Az OTRT 14/B. § (2) bekezdés a) pontj szerinti követelmény teljesítését a helyi építési szabályzat alábbi pontja biztosítja:</b> -
<b>követelmény:</b>	<b>b) pont:</b> új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető, a felszíni tájsebeket rendezni kell
<b>a követelmény teljesítése:</b> (lásd 14. sz. rajzi melléklet)	<b>Az OTRT 14/B. § (2) bekezdés b) pontja szerinti követelmény teljesítését a helyi építési szabályzat alábbi pontja biztosítja:</b> -
<b>követelmény:</b>	<b>c) pont:</b> a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységeket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni
<b>a követelmény teljesítése:</b> (lásd 14. sz. rajzi melléklet)	<b>Az OTRT 14/B. § (2) bekezdés c) pontja szerinti követelmény teljesítését a helyi építési szabályzat alábbi pontja biztosítja:</b> -

## 15. Az országos vízminőség-védelmi terület övezete

<p><b>követelmény:</b></p>	<p><b>10. § (1):</b> Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során <b>(3)</b> A sajátos területhasználatú térségbe sorolt országos területfelhasználási térség területét a fenti számításnál figyelmen kívül kell hagyni.</p> <p><b>OTrT. 11 §:</b> A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során <b>e)</b> a sajátos területfelhasználású térségterületét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.</p> <p><b>OTrT. 19 § (4):</b> Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszteri rendelet állapítja meg.</p>	
<p><b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt országos jelentőségű tájképvédelmi területe övezet  (lásd 15. sz. rajzi melléklet)</p>	<p>területe az OTrT térségi szerkezeti tervében (A)</p>	<p>1980,59 ha</p>
	<p>területe a hatályos településszerkezeti tervben</p>	<p>1980,59 ha</p>
	<p>területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással</p>	<p>0 ha</p>
	<p>területe a tervezett módosítás után (B)</p>	<p>1980,59 ha</p>
<p><b>eltérés nincs, így tehát a követelmény teljesül.</b></p>		

<b>16. A Nagyvízi meder övezete</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT. 12/A § (4) bekezdés:</b> A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb $\pm 5\%$ -kal változhat.	
<b>a követelmény teljesítése:</b> A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt nagyvízi meder terület övezet  (lásd 16. sz. rajzi melléklet)	területe az OTrT térségi szerkezeti tervében (A)	2876,56 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	2876,56 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	2876,56 ha
<b>(A) x 0,95 ≤ (B) ≤ (A) x 1,05, tehát a követelmény teljesül.</b>		
<b>követelmény:</b>	<b>OTrT 16.§:</b> A nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.	
<b>a követelmény teljesítése:</b>  (lásd 16. sz. rajzi melléklet)	<b>Az övezet területén beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.</b>	



## RAJZI MELLÉKLETEK

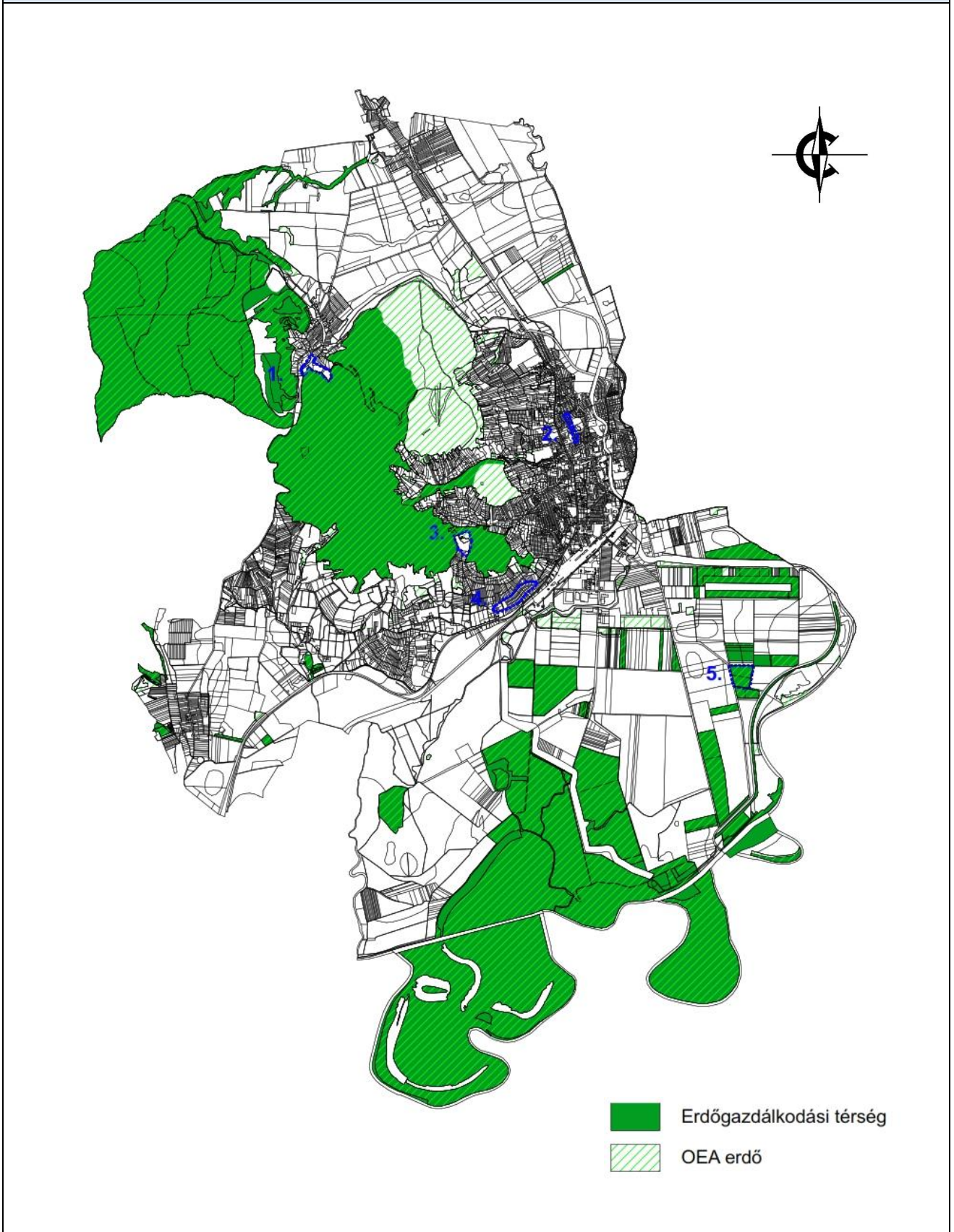
*Javasolt a változással érintett területfelhasználási egység, illetve övezet*

- *OTrT-ben szerinti kiterjedésének,*
- *hatályos TrT szerinti kiterjedésének,*
- *TrT tervezett módosítása szerinti kiterjedésének*

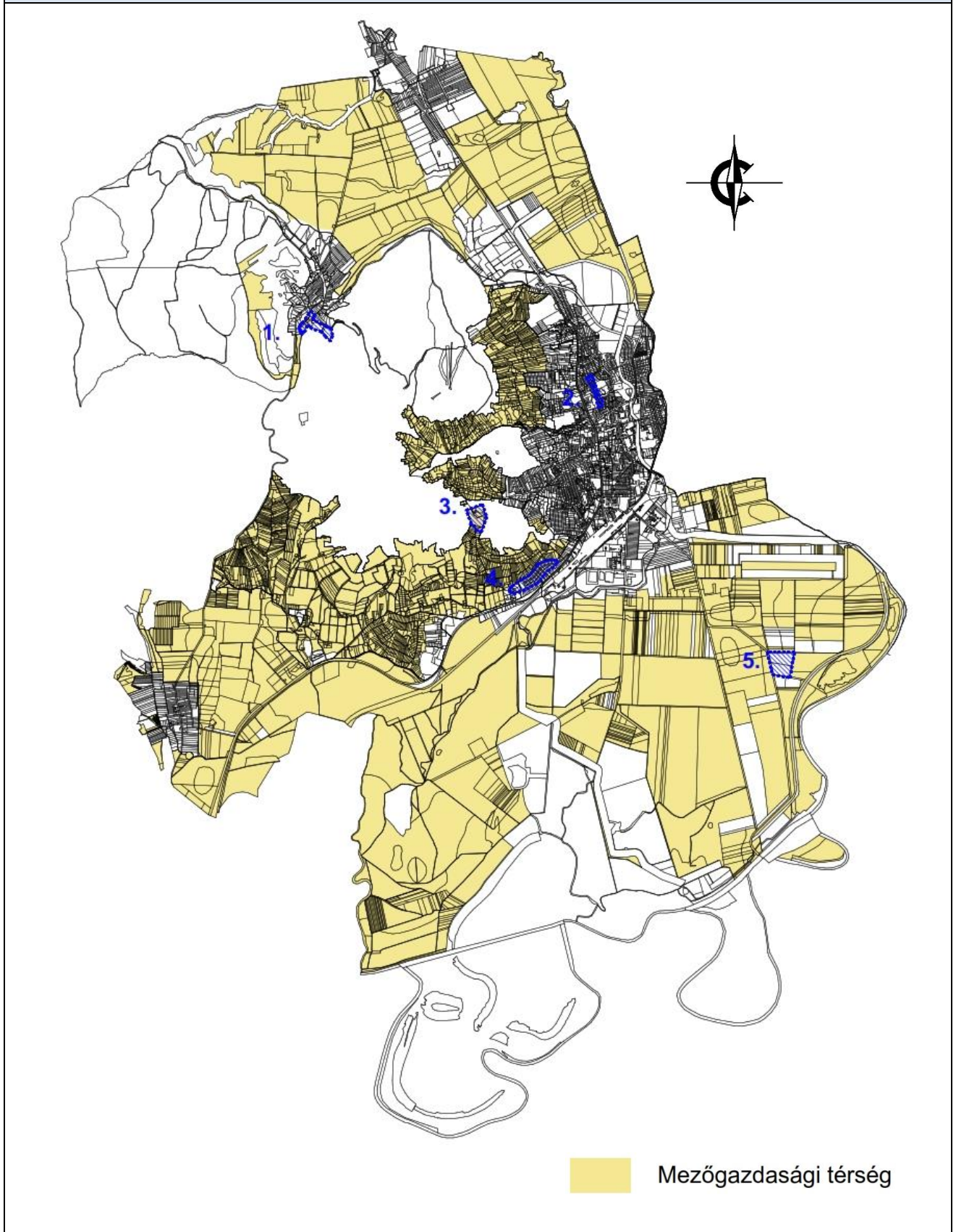
*térképi bemutatása.*

<b>Ssz.</b>	<b>Övezetek megnevezése</b>
1. melléklet	Az Ország Szerkezeti Terve szerinti erdőgazdálkodási térség
2. melléklet	Az Ország Szerkezeti Terve szerinti mezőgazdasági térség
4. melléklet	Az Ország Szerkezeti Terve szerinti települési térség
8. melléklet	A pufferterület övezet
11. melléklet	Erdők övezete
13. melléklet	Tájképvédelmi terület övezete
14. melléklet	A világörökségi és világörökségi várományos terület övezete által érintett települések
15. melléklet	Vízminőség-védelmi terület övezete
16. melléklet	Nagyvízi meder övezete

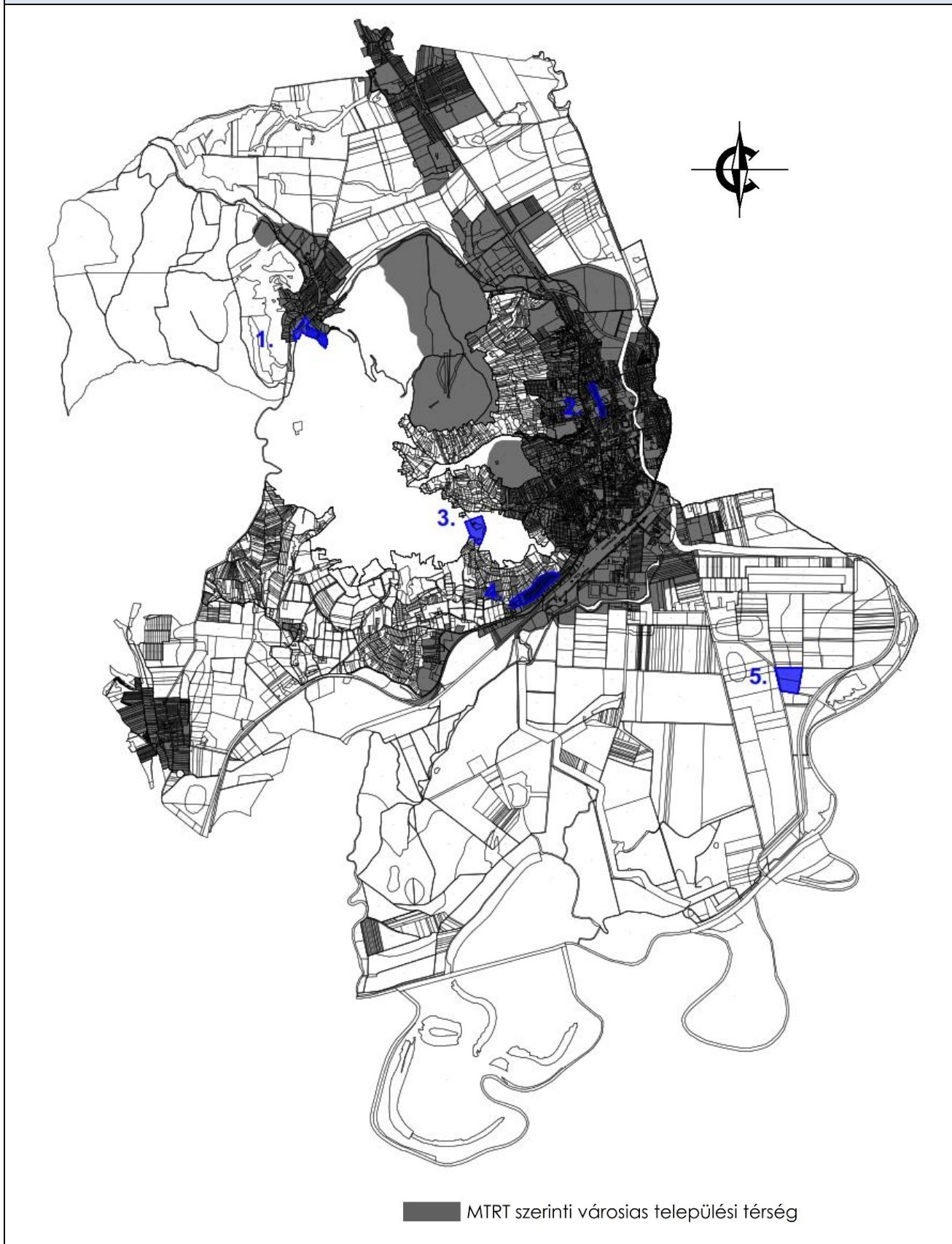
## 1. Az Ország Szerkezeti Terve szerinti erdőgazdálkodási térség



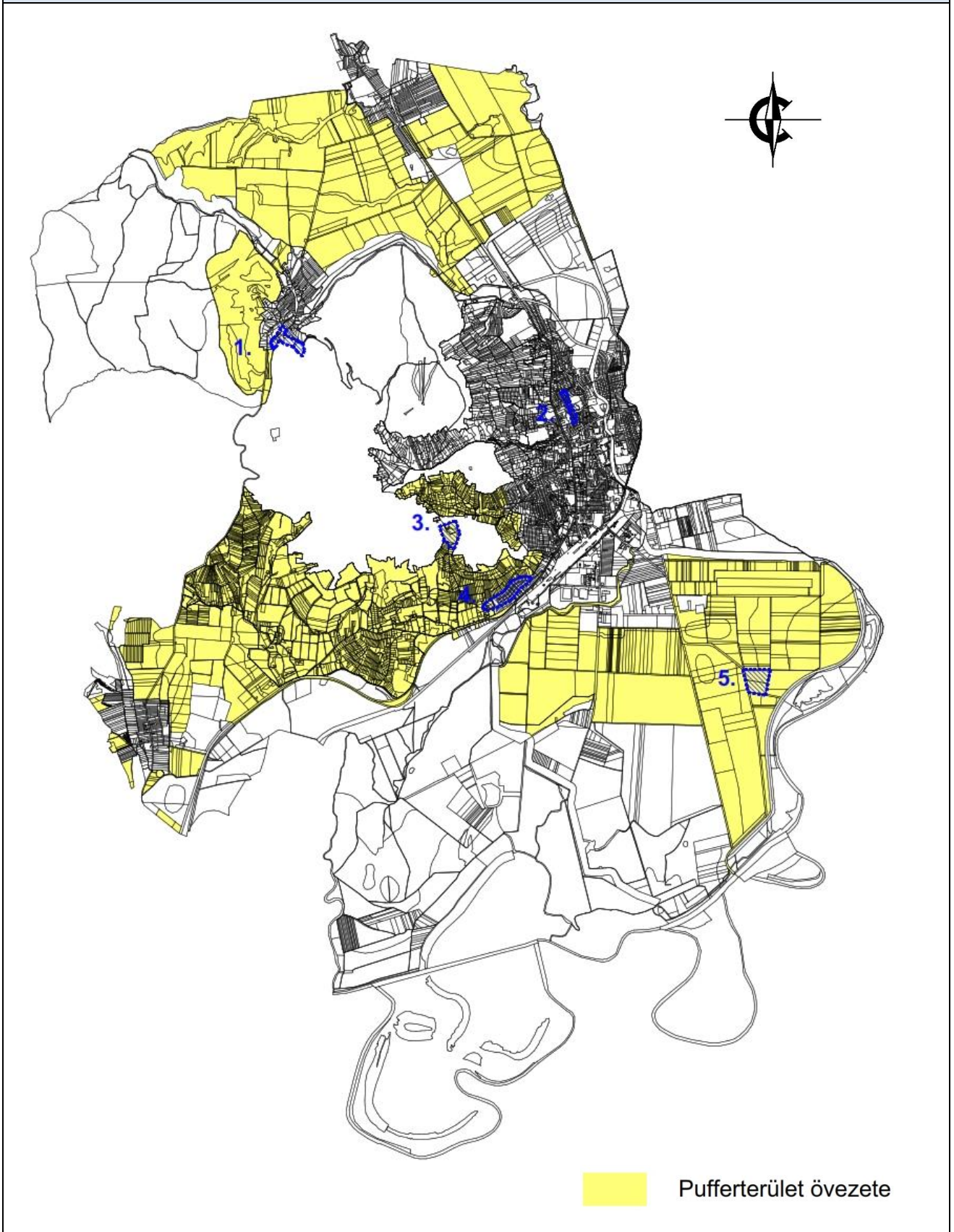
## 2. Az Országos Szerkezeti Terv szerinti mezőgazdasági térség



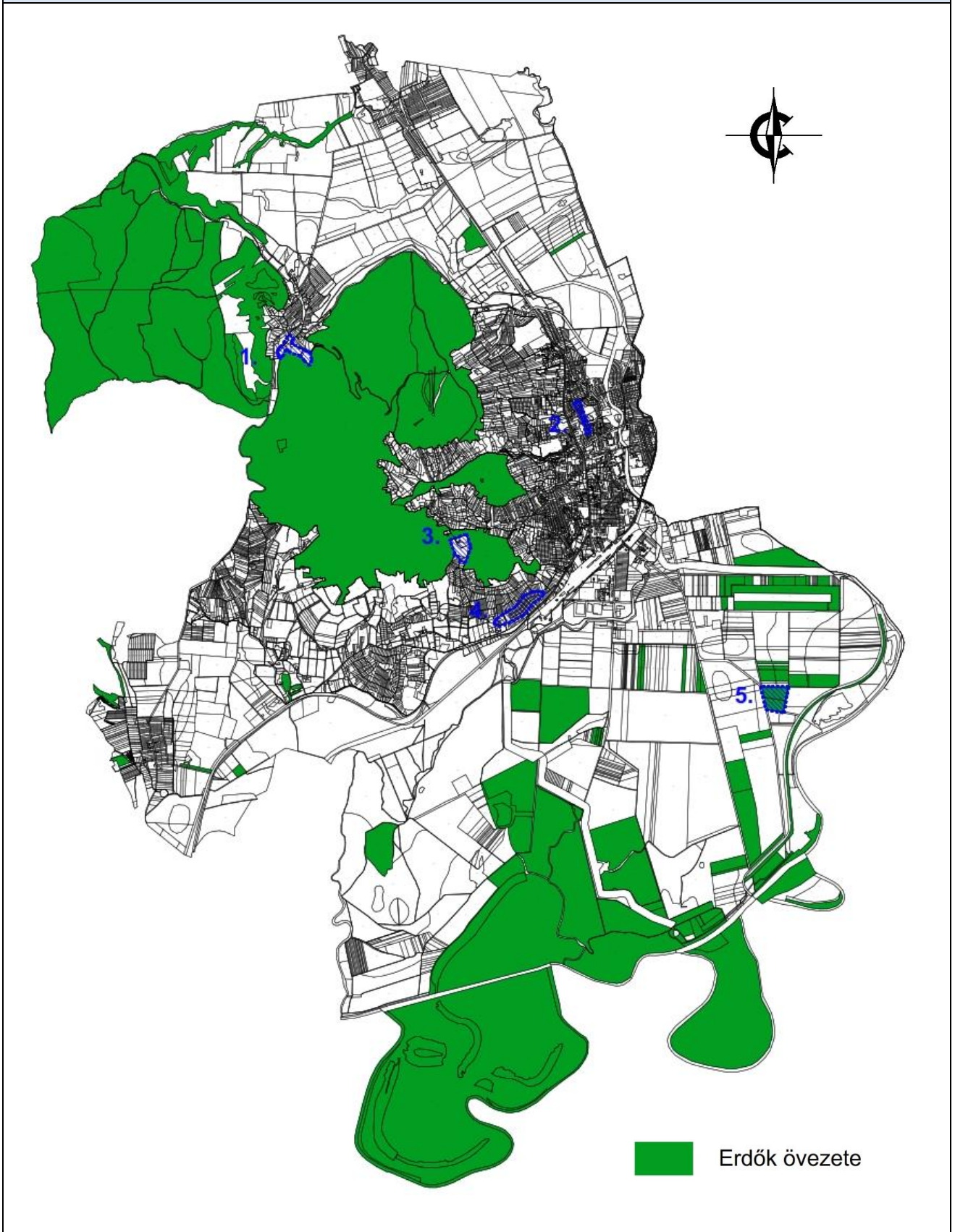
#### 4. Az Országos Szerkezeti Terv szerinti települési térség



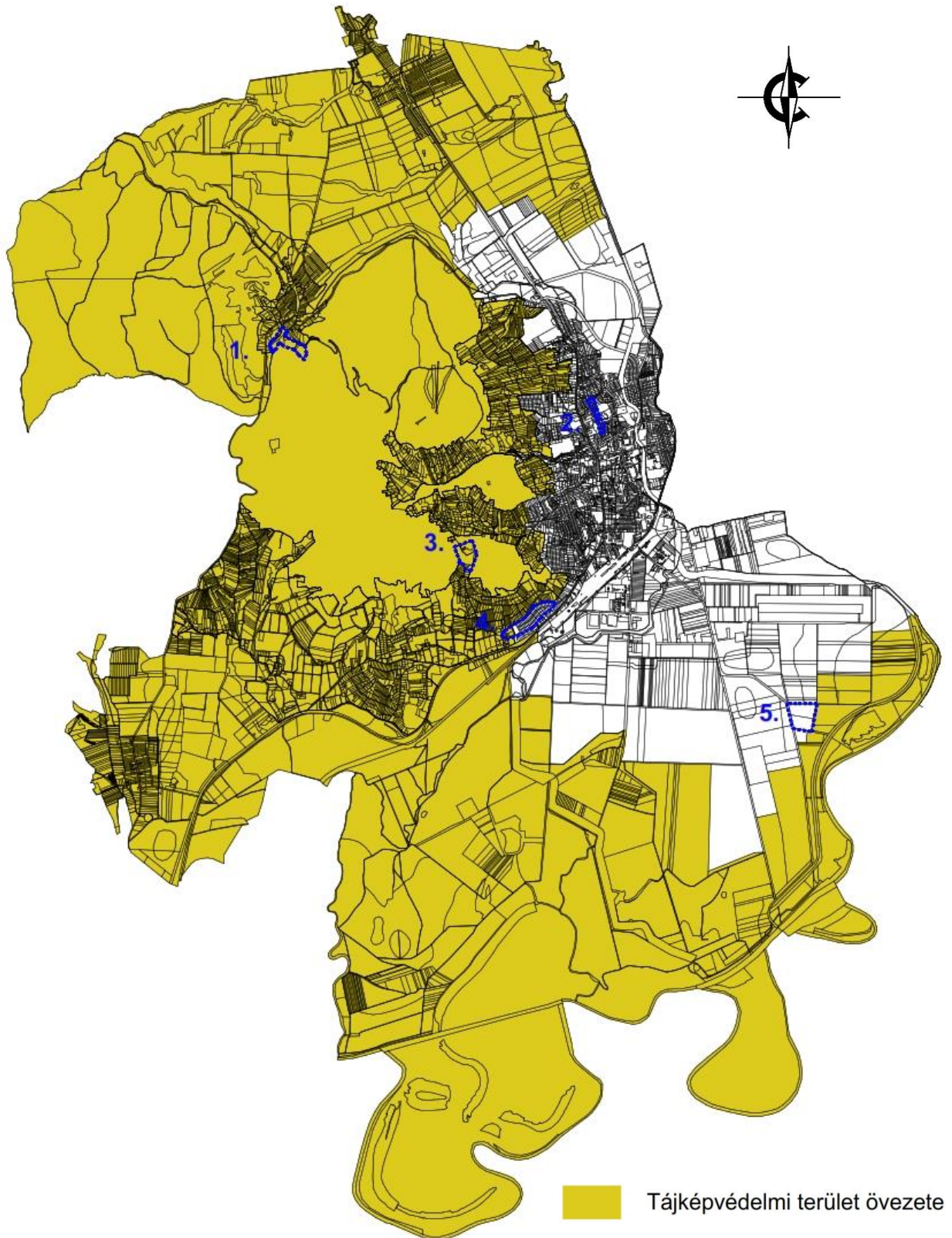
## 8. A Pufferterület övezete



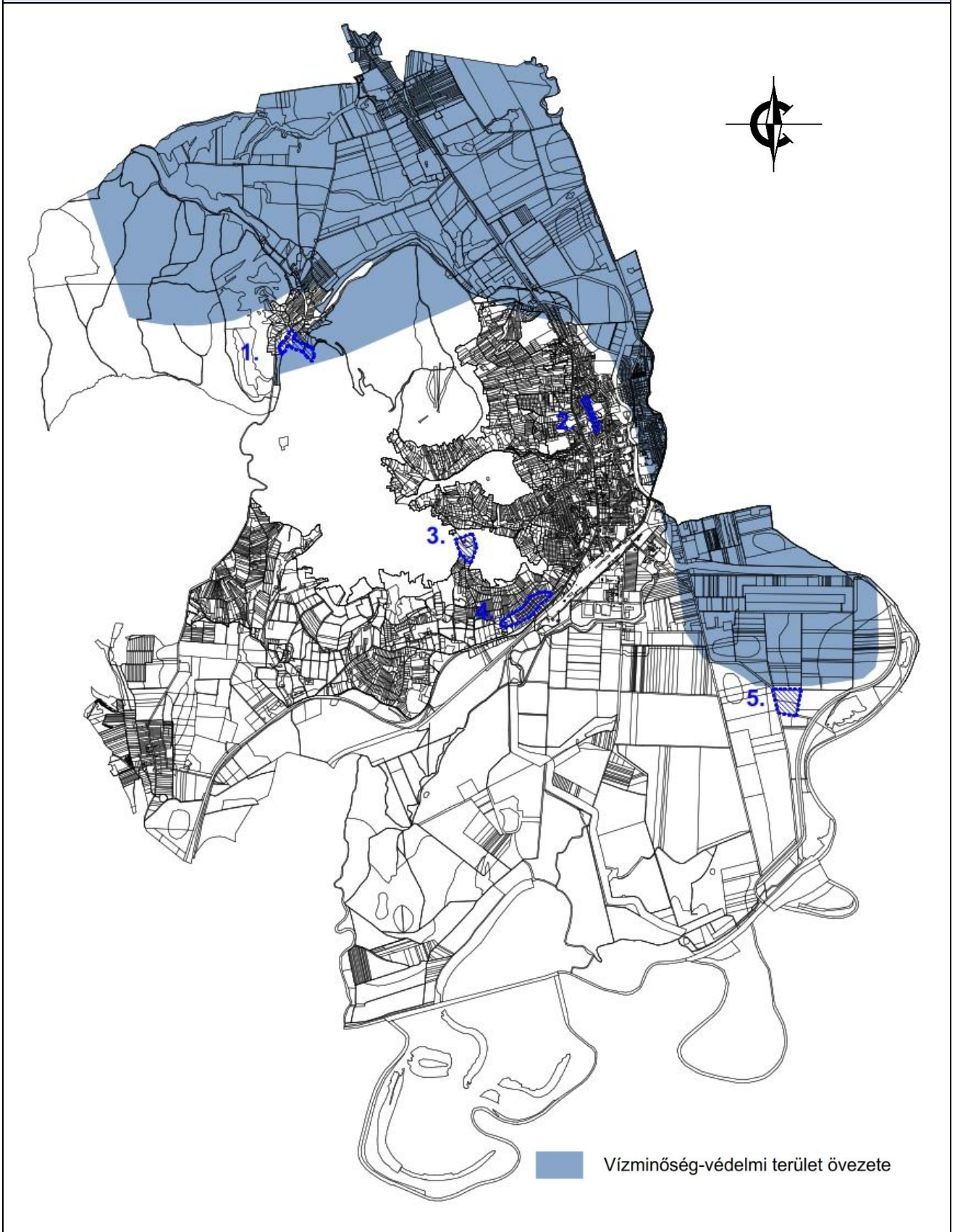
### 13. Erdők övezete



## 14. Tájképvédelmi övezet

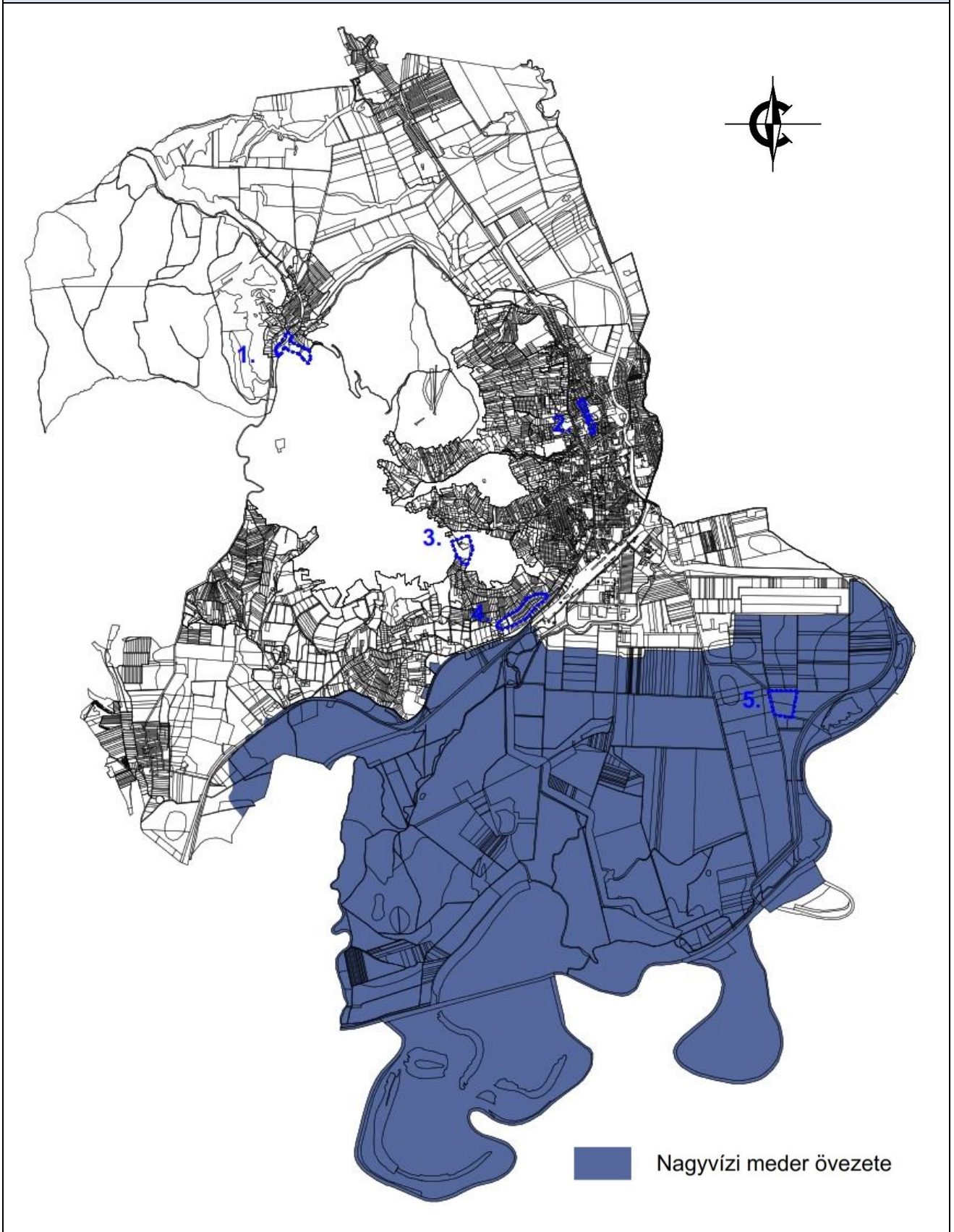


### 15. Vízhőesség-védelmi terület övezete





## 16. Nagyvízi meder övezete



## 7. Biológiai aktivitásérték számítás

Az Étv.-ben meghatározott biológiai aktivitás értéke a településmódosítással érintett területén, az alábbiak szerint változik a tervezett állapot és a jelenlegi állapot tekintetében:

- *Jelenlegi aktivitási érték:* **58,468 érték**
- *Területváltozást követő érték:* **72,727 érték**

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

### Sátoraljaújhely tervezési területén a módosítással érintett területek jelenlegi biológiai aktivitásértéke

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
<b>2.</b>	<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>	<b>értékmutató</b>		
3.	Lakóterület			
6.	Kertvárosias lakóterület	2,7	1,01	2,727
7.	Falusias lakóterület	2,4	0	0
8.	Vegyes terület			
9.	Településközpont	0,5	0	0
16.	Üdülőterület			
18.	Hétfégi házas terület	3,0	2,96	8,88
19.	Különleges terület			
32.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	1,5	0	0
<b>33.</b>	<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
37.	Zöldterület			
39.	Zöldterület 3 ha alatt	6,0	1,13	6,78
40.	Erdőterület			
42.	Gazdasági erdőterület	9,0	1,36	12,24
44.	Mezőgazdasági terület			
45.	Kertes mezőgazdasági terület	5,0	0,44	2,20
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	6,93	25,641
<b>Összesen:</b>				<b>58,468</b>

**Sátoraljaújhely tervezési területén a módosítással érintett területek módosított biológiai aktivitásértéke**

Ssz.	Megnevezés	Érték	Terület mérete (ha)	Terület aktivitási értéke
<b>2.</b>	<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>	<b>értékmutató</b>		
3.	Lakóterület			
6.	Kertvárosias lakóterület	2,7	0	0
7.	Falusias lakóterület	2,4	1,13	2,712
8.	Vegyes terület			
9.	Településközpont	0,5	1,01	0,505
16.	Üdülőterület			
18.	Hétfélig házas terület	3,0	0	0
19.	Különleges terület			
32.	Egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	1,5	4,67	7,005
<b>33.</b>	<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>			
37.	Zöldterület			
39.	Zöldterület 3 ha alatt	6,0	0	0
40.	Erdőterület			
42.	Gazdasági erdőterület	9,0	6,93	62,37
44.	Mezőgazdasági terület			
45.	Kertés mezőgazdasági terület	5,0	0	0
46.	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0	0
<b>Összesen:</b>				<b>72,727</b>