ELŐTERJESZTÉS

Sátoraljaújhely Város új Településrendezési eszközeinek, környezeti értékelésének, településszerkezeti tervének elfogadására, valamint a Sátoraljaújhely Város helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet megalkotására

Tisztelt Képviselő Testület!

I. Általános Indokolás

A települések terület-felhasználásának és infrastruktúra-hálózatának kialakítása, az építés helyi rendjének szabályozása, a környezeti, természeti, táji és épített értékek fejlesztése és védelme, az ezekhez kapcsolódó köz és jogos magánérdekek összhangjának megteremtése a településrendezési eszközök alkalmazása útján történik.

Városunk természetes növekedése, fejlődése nyomán létrejövő lakossági, gazdasági és önkormányzati fejlesztések szükségessé teszik a fejlesztési tervek, ezáltal a településrendezési eszközök folyamatos módosítását, karbantartását. Az elmúlt években több, soron kívüli kiemelt módosítást végeztünk, valamint a jogszabályi kötelezettségünknek eleget téve ezekkel párhuzamosan 2020-ban elindítottuk a terv átfogó felülvizsgálatát, amely során megállapítást nyert, hogy a nagyszámú módosítási igény és a jogszabályi környezet változása miatt a meglévőre alapuló új terv készítése szükséges.

A tervezési munkákat az Art-Vital Kft végezte. Az eljárás elindult, a településrendezési eszközök, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási terv kidolgozásával.

Az új terv készítése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 36. § szerinti teljes eljárásban történt, mely eddig az alábbi 3 fő szakaszból állt:

- előzetes tájékoztatási szakasz
- véleményezési szakasz
- végső szakmai véleményezési szakasz,

Fenti szakaszokat követi az elfogadási, és hatálybaléptetési szakasz.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban rövid összefoglaló dokumentációban értesítettük a lakosságot és az érintett államigazgatási szerveket az új településrendezési terv készítési szándékunkról. A szakaszban beszerzésre kerültek a szükséges megalapozó adatok, továbbá a partnerek, a lakosság és szakhatóságok ismertették a tartalmi követelményekre irányuló elvárásaikat és egyéb szakmai előírásaikat.

A beérkezett adatok és vélemények alapján a településtervezők és szakági tervezők elkészítették a véleményezési dokumentációt, amely társadalmi egyeztetést követően megküldésre került a szakhatóságok felé véleményezésre. Az egyeztetések eredményeként kialakult végleges véleményezési dokumentáció záró szakmai vélemény kialakítása céljából megküldésre került továbbá az állami főépítészi hatáskörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén

Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda részére, akik a szabályozási terv és helyi építési szabályzat néhány helyen történő pontosítását, korrekcióját írták elő.

A véleményt az előterjesztés melléklete a tartalmazza.

Az elfogadáshoz az alábbi döntések meghozatala szükséges:

1. Határozatban dönteni szükséges a környezeti értékelés című munkarész elfogadásáról.
2. Határozatban dönteni szükséges Sátoraljaújhely Város Településszerkezeti Tervének elfogadásáról.
3. Dönteni szükséges Sátoraljaújhely Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2005. (V. 2.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről és új önkormányzati rendelet megalkotásáról.

Elfogadás esetén az új helyi építési szabályzat az állami főépítész által előírt módosítások átvezetését követően 2024. február 15-én léphet hatályba.

Fentiek alapján előterjesztem az alábbi határozati javaslatokat és rendelet tervezetet.

Kérem, a tisztelt képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a tervezetek szerinti önkormányzati döntéseket meghozni szíveskedjen.

Sátoraljaújhely, 2023. december 21.

Szamosvölgyi Péter sk.
polgármester

BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/17/00327-8/2023
Ügyintéző: Szarkáné Györe Mária
Telefon: 46/514-340

Tárgy: **Sátoraljaújhely** város új Településtervének véleményezése - teljes eljárás – **záró szakmai vélemény**
Hiv. szám:ISU-6793-70/2023

Szamosvölgyi Péter
polgármester részére

Sátoraljaújhely
Kossuth tér 5.
3980

Tisztelt Polgármester Úr!

Sátoraljaújhely város Önkormányzata **a hatályos településrendezési eszközeinek teljes korszerűségi felülvizsgálatát határozta el, melynek során új településrendezési eszközöket készíttetett.**
A településrendezési eszközök egyeztetése *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló **419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet** (továbbiakban: **új Tr.R.**) átmeneti rendelkezései szerint *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (továbbiakban: **korábbi Tr.R**.) 32. § (3) bek. szerint **teljes eljárással történik**, melynek során **elérkezett a végső véleményezési szakaszba**.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: **Étv**.) 60.§ (10) bekezdése szerint, ha a településrendezési eszköz készítését a korábbi Tr.R. tartalmi követelményei alapján 2021. június 30-ig megkezdték és legalább az előzetes tájékoztatási szakasz megindult, az új településrendezési eszközök készítésére irányuló eljárást 2022. december 31-ig önkormányzati döntéssel le kell zárni.
Az Étv. ezen előírásában szereplő időpontot *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról* szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 5.§ (3) bekezdése módosította, így **a településrendezési eszközök készítésére irányuló eljárást 2023. december 31-ig kell az önkormányzatnak lezárnia**.

Sátoraljaújhely város Önkormányzata elkészíttette a településrendezési eszközök végső szakmai véleményezési tervdokumentációját, melyre **a fenti határidőre való tekintettel az alábbiakban szereplő <u>feltételekkel megadom</u>** a korábbi Tr. R. 40. § (2) szerinti **<u>záró szakmai véleményemet</u>.**

I. A TERVEZÉS TERÜLETE:

Teljes közigazgatási terület.

II. A MEGKÜLDÖTT DOKUMENTÁCIÓK, IRATOK

A záró véleményezésre megküldött véleményezési dokumentáció tartalmazza a Településszerkezeti terv elfogadásához szükséges **határozati javaslat**ot, a **Helyi Építési Szabályzat** (a továbbiakban: **HÉSZ**) **rendelet-tervezet**ét, valamint az ügyben eddig keletkezett **összes terviratot**.

A dokumentációhoz készült Megalapozó vizsgálat, Alátámasztó munkarész, Örökségvédelmi hatástanulmány és „*az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról*" szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti Környezeti értékelés.

III. ELŐZMÉNYEK

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2016-ban Sátoraljaújhely településrendezési eszközeinek teljeskörű felülvizsgálatáról döntött, melyet az 59/2016. (II.17.) KT. határozatában rögzített. A határozatnak megfelelően a 202-13/2016. iktatószámú megkereséssel a véleményezési eljárás megindításra került, azonban az eljárást újraindította a 234/2017.(X.26.) KT. határozat alapján megküldött 9197/13/2017 iktatószámú megkeresés.

A 2017-ben lefolytatott előzetes tájékoztatási szakasz óta eltelt idő (6 év) - a jogszabályi környezet megváltozása miatt - az eljárás előzetes tájékoztatási szakaszának megismétlését tette szükségessé. Előzetes véleményemben jeleztem, hogy az eljárást folyamatban lévőnek tekintem, a véleményezés eljárásrendjére a korábbi Tr.R. előírásai alkalmazhatóak, de az eljárás során az új Tr.R. rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

A településrendezési terv megalapozó vizsgálat alapján készült, valamint azt alátámasztó javaslat készíti elő. **A megalapozó vizsgálat** a város Integrált Településfejlesztési Stratégiájához készült 2017-ben, **tartalma** a korábbi Tr.R 3/A. §-a alapján **aktualizálva még felhasználható**.

IV. ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY

1. Megállapítások az egyeztetési eljárásra vonatkozóan:

Az új településrendezési eszközök véleményezési eljárása, a korábbi Tr.R. 37.§-ban előírt **előzetes tájékoztatási szakasz, továbbá a** korábbi Tr.R. 38. §-ban előírt **véleményezési szakasz lefolytatásra került.**

Az elkészült Településrendezési Eszközök véleményezési anyagának **meghirdetése megtörtént** Sátoraljaújhely *partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 20/2017. (VII.14.) önkormányzati rendeletének megfelelően. Az egyeztetési tervdokumentáció 2023. október 27. napjától volt megtekinthető a város honlapján a „*Sátoraljaújhely Város Településrendezési tervének teljes korszerűségi felülvizsgálata*" című menüpont alatt. Személyes megtekintésre a Polgármesteri Hivatalban volt lehetőség. **Az összeállított tervdokumentáció tartalmával kapcsolatban észrevételek nem érkeztek.**

2023. november 6-án 16:00-tól **lakossági fórum került megtartásra** a Polgármesteri Hivatal dísztermében, a tervdokumentációhoz **hozzászólás nem érkezett.**

A partnerségi egyeztetés lezárásra került Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága 169/2023. (XII.12.) határozata által.

A véleményezési szakaszban az illetékes államigazgatási szervek írásos véleményt adtak a településrendezési eszközök elkészült tervezetével kapcsolatban, melyben megállapították a feladat- és hatáskörükbe tartozó követelményeket, és intézkedést igénylő javaslatokat tettek. **A város önkormányzatának képviselő-testülete a véleményeket megismerte és elfogadta, melynek alapján a tervezőtől a véleményezési dokumentáció véglegesítését kérte, a véleményezési szakasz lezárásáról a 207/2023. (XII.15.) számú képviselő-testületi határozatában döntött**.

A közbenső véleményezés észrevételeivel módosított tervdokumentáció 2023. decemberében benyújtásra került záró véleményezésre.

Az egyeztetés végső véleményezési szakaszában az Étv. 8. § (2a), (2b) pontja alapján **a tervanyag véleményezésre megküldésre került az országos főépítésznek**, aki az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatban vizsgálta, hogy a településrendezési terv tervezete megfelel-e az országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek.

Az Országos Főépítész nyilatkozatában megállapította, hogy a településrendezési eszköz elfogadásának az Országos Főépítész által vizsgált szempontok alapján nincs akadálya.

2. **Megállapítások a határozattal jóváhagyásra kerülő Településszerkezeti tervvel kapcsolatosan:**

A határozati javaslat a véleményem 1.-2.-3. mellékletét képező közbenső véleményezési szakaszból visszamaradó javítások átvezetésével alkalmas az elfogadásra.

3. **Megállapítások a rendelettel jóváhagyásra kerülő Helyi Építési Szabályzattal kapcsolatosan:**

A Helyi Építési Szabályzat rendelet-tervezete összhangban van a Településszerkezeti tervvel.
Átvezetésre kerültek a véleményezési eljárásban részt vevő szervek írásos véleményeiben megfogalmazott változtatási igények.
A szabályozás biztosítja a területek megváltozott igények szerinti fejlesztésének lehetőségét.
A dokumentáció tartalmi és formai feldolgozottsága megfelelő.
A rendelet-tervezet a véleményem 4.-5.-6.-7.-8.-9. mellékletét képező közbenső véleményezési szakaszból visszamaradó javítások átvezetésével alkalmas a Képviselő testületi jóváhagyásra.

5. **Észrevételek az Alátámasztó munkarészre vonatkozóan:**

A szükséges **alátámasztó munkarészek rendelkezésre állnak**, a véleményezési eljárásban részt vevő szervek írásos véleményeiben megfogalmazott követelményeknek **megfelelnek.**
Az elkészült településrendezési eszközök magasabb szintű tervekkel való összhangja biztosított.

V. ÖSSZEFOGLALÁS

Az egyeztetési eljárás során beérkezett vélemények szerint a terv átdolgozásra került, azonban nem minden észrevétel került javításra. Tekintve, hogy a véleményezési eljárást 2023. december 31-ig önkormányzati döntéssel le kell zárni, a szűkös határidő miatt a záró vélemény feltételekkel kiadásra kerül.

Sátoraljaújhely város új településrendezési eszközeinek Képviselő-testületi **jóváhagyása ellen településrendezési szempontból nem emelek kifogást, amennyiben a fentiekben jelzett észrevételek a jóváhagyásig, ill. a hatályba lépésig beépülnek a tervdokumentációba.**

VI. TOVÁBBI ELJÁRÁS

Teljes eljárás esetén a korábbi Tr. R. 43. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében a településrendezési eszköz legkorábban a (2) bekezdés szerinti közlést követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított **30. napon** lép hatályba.

A korábbi Tr.R. 43. § (2) bekezdése szerint a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv.8.§(4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról, továbbá az elfogadott településrendezési eszközt, vagy módosítását a**z elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi** (*az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban*), **valamint megküldi, vagy elérhetővé teszi** hitelesített nyilvántartásra alkalmas digitális formátumban az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt

- **a Lechner Tudásközpont részére,**
- **az állami főépítész hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatalnak,**
- **az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek.**

Tekintve, hogy a záró véleményemet feltételekhez kötöttem, a véleményemben támasztott feltételek teljesülése, annak településrendezési tervbe történő beillesztése a terv megküldését követően ellenőrzésre kerül!

Jelen véleményem mellékletei a következőek:

1. melléklet: Településszerkezeti terv - javítandó tételek,
2. melléklet: Településszerkezeti terv leírása - javítandó tételek,
3. melléklet: Változások tervlapja - javítandó tételek,
4. melléklet: Helyi Építési Szabályzat javítandó tételek,
5. melléklet: Külterületi Szabályozási terv- javítandó tételek,
6. melléklet: Központi Belterületi Szabályozási terv - javítandó tételek,
7. melléklet: Széphalom Belterületi Szabályozási terv - javítandó tételek,
8. melléklet: Rudabányácska Belterületi Szabályozási terv - javítandó tételek,
9. melléklet: Károlyfalva Belterületi Szabályozási terv - javítandó tételek

A mellékletek az alábbi linkről tölthetőek le:
https://filr.kh.gov.hu/filr/public-link/file-download/8a4880ee8c024e70018c880e14906020/154899/2126064936020961628/Satoraljaujhely_TRT_Zaro_Velemeny_Mellekletek.zip

Kelt: Miskolcon, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint

Dr. Alakszai Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

Kiser László
állami főépítész

A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2023.12.21 09:02:04
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal
Kiser László

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
…../2023. (…) számú határozata
Sátoraljaújhely Város új Településrendezési eszközökhöz készült Környezeti értékelés című munkarész elfogadásáról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy

1. Az Art Vital Kft. által Sátoraljaújhely város új településrendezési eszközeihez készített "Környezeti értékelés" című munkarészt az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta, és a határozat melléklete szerinti tartalommal **elfogadja.**
2. **Felhatalmazza** a Polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg, ennek megfelelően:
   - készítsen összefoglaló ismertetőt környezeti értékelés elfogadásáról és az abban foglalt monitorizálási intézkedésekről és ezen keresztül tájékoztassa a döntésről a véleményezésben résztvevő környezet védelméért felelős szerveket,
   - a környezeti értékelés dokumentációját tegye közzé a város honlapján,
   - biztosítsa a környezeti értékelés alapját képező településrendezési eszközökhöz való nyilvános hozzáférést.

Határidő: A településrendezési eszközök közzétételével és államigazgatási szerveknek való megküldésével azonos időben.

Sátoraljaújhely Város Település-rendezési Tervéhez

Településrendezési eszközök

Környezeti értékelés

Tervező:

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

2023.

Aláírólap

Település tervező/Építész vezető tervező .....
Végh József
TT 15-0124
É/1 15-0124

Település tervező .....
Jambrik Imre
TT 09-0175
É/1 09-0175

Településtervező munkatárs/projekt koordinátor: .....
Végh Csongor

Településtervező munkatárs: .....
Kiss Ildikó
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

Ügyvezető igazgató: .....
Végh József

SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÚJ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉHEZ

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS
(hatósági észrevételekkel kiegészített változat)

Szakági Alátámasztó Munkarész

2/2005.(I.11.)Korm. rendelet alapján

Készítette

ÖKOcontroll Bt. – 4400 Nyíregyháza, Lukács Ödön út. 31.

2023.12.

Tartalomjegyzék

ELŐZMÉNY 6
1. A szabályozást érintő általános elvek 6
1.1. Alkalmazott szabványok, előírások 7
1.2. A kapcsolódás a fejlesztési stratégiában szereplő környezetvédelmi programokhoz 7
1.3. A változtatás célja 11
2. Környezetvédelem (és településüzemeltetés) 11
2.1. A településkép védelméről 11
2.2. Háztartási szennyvíz begyűjtéséről 11
2.3. Talajterhelési díjról 11
2.4. Állattartás szabályairól 11
2.5. Helyi szintű környezetvédelem szabályok megalkotásáról 12
2.6. Szilárd hulladék kezelésére 12
2.7. Növényi hulladék és avar nyílttéri égetéséről 12
2.8. Állati hulladékok elszállításról 12
2.9. Növények telepítési távolságáról 12
2.10. Köztisztasági feladatok ellátásról 12
2.11. Rendeletek értékelése 12
3. A rendezési tervben szereplő terület-felhasználást érintő beavatkozások 13
3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások 13
4. A tervezett beavatkozások, változások csoportosítása, azok hatásainak bemutatása 46
4.1. A rendezés oka 48
4.2. Az új terv főbb célja 48
5. Szerkezeti tervszintű változtatások a korábbi tervhez képest 49
5.1. A terv céljainak összevetése más, a területet érintő koncepciókkal, programokkal 49
5.2. Települési környezetvédelmi program 50
5.3. Környezeti célok és szempontok az új terv elkészítésével 50
6. A település, valamint a funkcióváltással érintett közigazgatási terület jelenlegi, általános környezeti állapota 51
6.1. Természetvédelem helyzete a településen 51
6.2. Jellemző talajtípusok 54
6.3. Talajerózió 55
6.4. Felszíni és a felszín alatti vizek 55
6.5. Levegőtisztaság és védelem 59
6.6. Zaj és rezgésterhelés 61
6.7. Város zajhelyzete 62
6.8. Sugárzás védelem 62
6.9. Hulladékkezelés 63
6.10. Vizuális környezetterhelés 64
6.11. Ár,- és belvízvédelem 64
6.12. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák 65
7. Az ipari-gazdasági tevékenység végzése 66

7.1. Az ipari szektor bemutatása 66
7.2. Mezőgazdaság 66

8. Örökségvédelem 67
9. A terv megvalósulásával várható környezeti hatások 67

9.1. A változtatások hatásának megítélése a tervre, vonatkozó hatások alapján 67
9.2. Az új terv hatásainak megítélése a várható környezeti hatások alapján 67
9.3. Szinergikus hatások szerinti megítélése 68
9.4. Országhatáron átterjedő hatás 68
9.5. Környezetre kockázatos hatások megítélése 68
9.6. Védett területek érintettsége 69
9.7. Társadalmi, gazdasági folyamatok környezeti következményei 69
9.8. A várható környezeti hatást kiváltó tényezők fenntarthatóságra gyakorolt hatása 69
9.9. Környezeti következmények alapján értékelés 71
9.10. A várható környezeti hatások rendelet szerinti értékelése 72
9.11. A vizsgált terület értéke, érzékenysége 72

10. Az épített környezetre gyakorolt hatások elemzése 73

10.1. Hatásmátrix a változások megvalósulása esetén 73
10.2. Javasolt környezetvédelmi intézkedések, a település környezeti állapotának megtartása érdekében 76

11. Közérthető összefoglaló 77

ELŐZMÉNY

A város új rendezési tervét, az Art Vital Kft. készíti. A települési önkormányzat felkérte az ÖKOcontroll Bt.-t hogy a település rendezési tervéhez a környezetvédelmi munkarészeit készítse el.
Az értékelést a megelőzően az környezetvédelmet érintő helyzetfeltáró munkarészt a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján, illetve annak 1. számú melléklete megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei alapján végeztük el, valamint figyelembe vettük a korábban elkészített anyagokat: Vízügyi Igazgatóság által elkészített szakvéleményt, az Országos Környezetvédelmi Tanács Nemzeti Park Igazgatóság ajánlásait, települési környezetvédelmi programját, 2022 valamint a 2020 évben készült Integrált Településfejlesztési Stratégiát.

Fentiek megvalósíthatósága érdekében hatóságokkal folytatott egyeztetés után szükségessé vált a bel,- és külterületre vonatkozó településszerkezeti és szabályozási terv teljes átdolgozása új terv elkészítése. A törvényi előírásoknak megfelelően a környezeti értékelés készítését 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet írja elő, amely az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról rendelkezik anyagunkat az ebben szereplő szempontok alapján állítottuk össze.

1. A szabályozást érintő általános elvek

Jelen környezeti érékelés Sátoraljaújhely város településrendezési tervének különálló munkarészeként készül. A településrendezési tervet az Önkormányzat Képviselőtestülete azzal a céllal készítteti, hogy a törvényi előírásoknak eleget téve jelen jogszabályi követelményeknek megfelelő településrendezési tervben előírtak alapján a település szabályozott fejlődését biztosítsa.
A város meglévő településrendezési tervét 2004-ben készítették el.
A hatályos szerkezeti tervet 69/2004. (IV.22.) KT. számú határozat határozatával fogadta el a képviselő testület. Az új településrendezési terv készítése 2019. évben kezdődött. A város önkormányzata 112/2020. (X. 09.) Kt. önkormányzati határozatával döntött Sátoraljaújhely Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2005.(V. 2.) önkormányzati rendelet módosításáról. A helyzetfeltáró vizsgálatok során a települési adatszolgáltatás jelenkori kiegészítésével került sor.
Sátoraljaújhely Város településfejlesztési új koncepciójáról, integrált településfejlesztési stratégiakészítéséről valamint a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésről, az 21/2019. (X.31.) önkormányzati rendelettel döntöttek.

A képviselő testület ezek megvalósításához kívánja az érintett területek tömbjét változtatni, ez képezi az új településrendezési terv alapját. A változási javaslatok közvetve vagy direkt formában környezetvédelmi szempontokat is érintenek, illetve hatással lehetnek környezet változására.

1.1. Alkalmazott szabványok, előírások

1. 284/2007. (X. 29.) Korm. rend
2. 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet
3. 27/2008. (XII. 3.) sz. KvVM–EüM együttes rendelet
4. MSZ 18150/1-98. sz. Környezeti zaj vizsgálata és értékelése - szabvány
5. e-UT 03.07.42 sz. Közúti közlekedési zaj számítása c. Útügyi Műszaki Előírás
6. e-ÚT 03.07.46 sz. Keskeny közúti zajárnyékoló falak c. Tervezési Útmutató
7. MSZ 15036:2002 sz. Hangterjedés szabadban – szabvány
8. 25/2004. (XII. 20.) KvVM rendelet
9. 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet

1.2. A kapcsolódás a fejlesztési stratégiában szereplő környezetvédelmi programokhoz

A város önkormányzata határozattal döntött új településrendezési terv készítéséről, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény és az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló szintén többször módosított 253/1998. (XII.20.) Korm. számú kormányrendelet (OTÉK) vonatkozó előírásainak figyelembevételével.
A város településrendezési tervéhez készült Integrált Településfejlesztési Stratégia településfejlesztési koncepciója több stratégiai fejlesztési célt is meghatároz, ami fontos kapcsolatban van környezetvédelemmel.
Sátoraljaújhely Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájában kiemelt figyelmet fordít a **környezeti állapot megóvására:**

4. Stratégiai cél: Színvonalasabb közösségi élet megteremetése:

4.1 Részcél Rendezett, egységes városkép kialakítása

- **Környezetvédelem és az erőforrások hatékonyságának elősegítése**
  A kulturális és természeti örökség védelme, elősegítése és fejlesztése a városi környezetfejlesztést célzó intézkedések, ideértve a rozsdaövezetek helyreállítását és a légszennyezettség csökkentését is (KA + a szennyezett talajú területek helyreállítása).

- **A fenntartható közlekedés elősegítése és a kulcsfontosságú hálózati infrastruktúrák előtti akadályok elhárítása**
  A környezetbarát és alacsony szén-dioxid kibocsátású közlekedési rendszerek kifejlesztése és a fenntartható városi mobilitás elősegítése, beleértve a folyami és a tengeri közlekedést, a kikötőket és a multimodális összeköttetéseket.

5. stratégiai cél (tematikus): A közszolgáltatások minőségi színvonalának fejlesztése

5.1. részcél: Épületek energetikai hatékonyságának javítása

Alacsony a településen a megújuló energia felhasználása, így a városüzemeltetés energiahatékonyságának javítása, intelligens energiahatékonysági hálózat kialakítása fontos küldetésnek tekinthető. A városi intézmények energiaracionalizálása elengedhetetlen feladat, a lehető legtöbb intézmény energiahatékonyságának növelés szükséges, ami a kiadások jelentős csökkenését eredményezi. Az elsősorban középületek szigetelésének, nyílászáróinak cseréje, a távhő rendszer modernizálása hatására csökken a felhasznált energiakapacitás, ami hozzájárul a környezeti fenntarthatósághoz.
Az önkormányzat a homlokzat felújítási programot kibővítve energetikai program elindítását tervezi, amihez külön alap kapcsolódna.

- Környezetvédelem és az erőforrások hatékonyságának elősegítése
- A kulturális és természeti örökség védelme, elősegítése és fejlesztése
- Biológiai sokféleség védelme és helyreállítása, talajvédelem és helyreállítás és az ökoszisztéma szolgáltatások elősegítése, ideértve a NATURA 2000 területek és a zöld infrastruktúrákat is.
- Az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás, valamint a kockázatok megelőzésének és kezelésének elősegítése - az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodásra irányuló beruházás támogatása.

5.2. részcél: Település üzemeltetési hatékonyságának javítása

A településüzemeltetés hatékonyságának javításával nemcsak rendezettebb városkép érhető el, hanem a város rendszereinek működése is jelentősen javul, növekszik a lakosság elégedettsége. Az önkormányzat hatékonyabban és gazdaságosabban látja el feladatait. A szűk keresztmetszetek feloldásával, hiányzó kapacitások kiépítésével jelentős mértékben javul az üzemeltetés, mely így hozzájárul a felhasznált energia mennyiségének mérsékléséhez.

- Az alacsony szén-dioxid kibocsátású gazdaságra való áttérés támogatása minden ágazatban alacsony szén-dioxid kibocsátással járó stratégiák támogatása valamennyi területtípuson, de különösen a városi területeken, ideértve a fenntartható városi mobilitás és a csökkentést előmozdító alkalmazkodási intézkedések támogatását

Sátoraljaújhely, mint európai középváros, törekszik a természeti és a városi környezet harmóniájának megteremtésére, turisztikai beruházások megvalósításával a természet védelmére, klímatudatos város. A város komfortossá tételéhez, a minőségi élettér fejlesztése során számos műszaki infrastrukturális feltétel (energiahatékonyság, hulladékgazdálkodás kiterjesztése, közlekedési hálózat, közművek, vonalas infrastruktúrák állapota, kapcsolata, hálózata) megteremtése, a táji környezet védelme, fejlesztése szükséges. Megújuló energiák aránya növelendő, a település zöldfelületi rendszere kiegészítendő, erősítendő. Fenntartható építések megvalósítása.

Klímaváltozás hatásai, fenntarthatóság

A következő évtizedekben kiemelt figyelmet kell fordítani a klímaváltozás globális és lokális hatásaira, adaptációs és mitigációs stratégiákat kell alkotni. A klímaváltozás és egyéb globális környezeti problémák fokozódó környezettudatosságra kell hogy ösztönözzék a társadalmat. A fenntarthatósági szemléletet ugyanakkor nemcsak környezeti, hanem társadalmi és gazdasági értelemben is érvényre kell juttatni.

A következő évek kihívásai között hangsúlyosan jelenik meg az Európai Unión belüli mobilitás átalakulása, mely – megfelelő intézkedések hiányában – Magyarországról továbbra is jelentős munkaerő elvándorlást eredményezhet. Makrogazdasági szinten erős gazdasági integrálódásra van szükség, s az erős nagytérségi energiafüggőség enyhítésére. Ezen célok mentén a települések is megtalálhatják pozícióikat, az európai elvárásokhoz és folyamatokhoz alakíthatják gazdasági szerkezetüket, s törekedhetnek a helyi energiafüggőség csökkentésére (pl. alternatív energiaforrások alkalmazásával). Sátoraljaújhely számára az elkövetkező évek egyik legfontosabb kihívása, hogy miként tudja mérsékelni a fosszilis energiahordozóktól való külső függőségét. Ennek elsődleges eszközei az energiahatékonyság növelése, valamint a megújuló energiaforrások széleskörű használata. A város az alternatív energiák hasznosítása szempontjából kedvező adottságokkal rendelkezik (termálvíz, napenergia, földhő).
A következő időszak ilyen irányú fejlesztéseit (például ivóvízminőség-javító program szabadszénsav csökkentése, szennyvízcsatorna-hálózat rekonstrukciója, távhő rendszer fejlesztéseként új geothermál kút és vezetékrendszer kiépítése; napelem-parkok telepítése) folytatni és releváns elemekkel kiegészíteni, bővíteni szükséges.
Ezek tudatos és bővülő használatával Sátoraljaújhely a megújuló energia hazai és nemzetközi mintavárosává válhat, ami a növekvő hírnév mellett az önkormányzati, lakossági és vállalkozói kiadások csökkentését is eredményezheti.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 2020-ben megalkotta a város Integrált Stratégiai Programját mely meghatározza az elkövetkező években ezen a területen teendő további lépéseket.

Sátoraljaújhely Város Környezetvédelmi Akcióprogramja (2013-2018) fő célkitűzései szorosan kapcsolódnak az ITS célrendszeréhez.
A célok között a természeti adottságokat figyelembe vevő területhasználat, a meglévő épített és kulturális értékek védelme, a rekreációs feltételek biztosítása is megjelenik. A program kitér az épületek energiahatékonyságának fejlesztésére, az esztétikus városkép, megfelelő zöldterületek kialakítására, a hulladékgazdálkodás, csapadékvíz-elvezetés, illetve egyes közszolgáltatások kérdésére. A programban feltüntetett területek az ITS célrendszerének szerves részét képezik.

Kompakt város
A fenntarthatóság érdekében elsősorban a meglévő lakóterületi térségek tartalékainak kihasználása feladat a területeket új zöldfelületekkel, forgalomcsillapítással vonzóvá kell tenni, a kisvárosi léptéket megtartva. A lakóterületi fejlesztéseket a kompakt város elveinek érvényesítése hassa át: törekedik a település a horizontális terjeszkedés visszaszorítására, a növekedési igény részben vertikális irányban, részben pedig a ritka beépítettségű területeket hatékonyabb kihasználásával vagy intenzívebb terület-felhasználással (szabadon álló helyett soros beépítés, társasházi struktúra) kielégítésére. Azaz az organikus és intenzív városfejlődés jellemzői szerint a foghíjszerűen kiüresedő telkeken, helyben átépülő lakóházak jelentik a belső városrészek folyamatos és harmonikus megújulását. A tömbfeltárásokra mind a város belső területein, mind a peremeken van lehetőség.
Új lakások építése mellett fontos feladat az üresen álló – elrendezésben, műszakilag vagy funkcionálisan nem megfelelő – lakások bevonása az ingatlanpiacra, ami szorosan összefügg a bérlakásépítéssel és a leromló lakóterületek megújításával.

Kiemelt jelentőségű a jelenleg degredálódó, leszakadással fenyegetett településrészek, szegregált területek integrált programjának megvalósítása, lakókörnyezet fizikai megújításának folytatásával és a felzárkózást, esélyeket növelő beavatkozásokkal, melyek az érintett célcsoportokra szabott speciális tartalommal valósulnak meg. Kapcsolódóan az előbbiekhez, szükséges az önkéntesség népszerűsítése, társadalmi felelősségvállalás erősítése.
A település közműhálózatának (ivóvíz-rendszer, szennyvíz-rendszer, csapadékvíz-levezető-rendszer, távfűtés; közvilágítás-hálózat) folyamatos karbantartása, plusz források bevonása esetén fejlesztése kiemelt feladat.

Magas biodiverzitású zöldfelületi rendszer

A városias fogadóövezet, központi zöldfelülettel, szoborparkkal ellátott főtér fejlesztése szükséges. Az élhető városkép megteremtéséhez újabb zöldfelületeket kell kialakítani, egyes városrészeken belül igény mutatkozik a központi területek fejlesztésére, városiasabb jellegének erősítésére.

Táji környezet megőrzése

A természeti értékek, a biodiverzitás megőrzéséhez szükséges a jelenleg érvényes védelmek megerősítése. A természeti és tájképi értékek megőrzésében, veszélyeztetettségük csökkentésében szerepet kell, hogy kapjon a velük határos lakóterületi fejlesztések koordinálása. Mivel a természeti területek sok esetben a rekreáció színterei is egyben, megőrzésük szempontjából további lényeges feladat azok tehermentesítése.
A város külterületi terület-felhasználás alapelveinek, követelményeinek kiemelt elemei a természet és értékvédelem: a tájkarakter a települési és táji értékek megőrzése, ökológiai folyosók megtartása és bővítése, tájhasználati korlátozások és szabályozások bevezetése, termőföld- és talajvédelem, vízrendezés, vízminőség javítása, zaj- és levegőtisztaság-védelmi megoldások érvényesítése, a gyepek (rétek, legelők) mint értékes növénytársulásoknak megtartása.

Mobilitás növelése, közlekedési kapcsolatok

Sátoraljaújhely Város fejlődésének egyik kulcstényezője a települési közlekedés fenntartható fejlesztése, a környezetbarát mobilitás feltételeinek megteremtése. A megközelíthetőség és elérhetőség fontos alapfeltétele a gazdasági fejlődésnek, a kedvezőtlen demográfiai tendenciák megfordításához közvetlen módon is hozzájárulhatnak az ilyen jellegű beruházások.
A város közlekedési infrastruktúrájában számos szűk keresztmetszet beazonosítható, melyek mind a helyben élők, mind pedig a város vonzáskörzetében lakók életminőségére kedvezőtlen hatással vannak.
Bár nem kizárólagosan a város döntési kompetenciájába tartozó és nem csak Sátoraljaújhely Városát érintő (nagy) beruházás, de a településen átmenő állami tulajdonú közutak felújítása szükséges.
A belterületi közúti forgalomban továbbra is vannak problémás keresztmetszetek (közlekedésbiztonsági szempontú fejlesztések), emellett az alacsonyabb rendű felvezető útszakaszok szűk kapacitása is a belterületi úthálózat fejlesztését igénylik.

1.3. A változtatás célja

Az új terv elsődleges célja, a településfejlesztés számára megfelelő feltételek biztosítása, valamint annak infrastrukturális kiszolgálásához szükséges funkciók, a működéséhez szükséges területbiztosítás.
Másodlagosan a település fekvésének a jelenleginél jobb kihasználásával, a fejlődéséhez szükséges vállalkozások megtelepedéséhez szükséges gazdasági területek biztosítása, ezzel a foglalkoztatás, valamint a helyi iparűzési adóból származó bevételek növelése.

2. Környezetvédelem (és településüzemeltetés)

Elsődlegesen bemutatjuk a település helyi rendeleteit, amelyek a környezetvédelemmel kapcsolatban a környezet védelmét szolgálják, és a településen élők életkörülményeit javítják.

2.1. A településkép védelméről

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2019. (X.31.) Ör.sz. önkormányzati rendelet Képviselő-testület) – az általa elfogadott településképi arculati kézikönyvre (a továbbiakban: Tak.) alapozva a település (a továbbiakban: település) sajátos településképe védelme céljából, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben (a továbbiakban: Tktv.) meghatározottak biztosítása érdekében, a Tv. és a településképi követelmények részletes tartalmi kereteit megállapító kormányrendelet (a továbbiakban: Vhr.) figyelembe vételével – a település teljes közigazgatási területére, differenciáltan és a 2. § alkalmazása során minden érintettre, valamint minden területre, továbbá a településkép védelmének minden elemére kiterjedő hatállyal alkotja meg ezen településképi rendeletét (a továbbiakban: Tkr.).

2.2. Háztartási szennyvíz begyűjtéséről

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2016. (VI.22.) önkormányzati rendelete a háztartási szennyvíz gyűjtésére, szállítására és elhelyezésére vonatkozó szabályokról.

2.3. Talajterhelési díjról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2004. (XII.20.) rendelete a talajterhelési díjjal kapcsolatos adatszolgáltatási és eljárási szabályokról.

2.4. Állattartás szabályairól

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2021. (VII.30.) önkormányzati rendelete a belterületen folytatott állattartás szabályairól.

2.5. Helyi szintű környezetvédelem szabályok megalkotásáról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat 21/2004. (VIII. 3.) számú rendelete a helyi környezet védelméről.

2.6. Szilárd hulladék kezelésére

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2016. (III.24.) önkormányzati rendelete a hulladékgazdálkodási közszolgáltatásról.

2.7. Növényi hulladék és avar nyílttéri égetéséről

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2022.(X.26.) a növényi hulladék és avar nyílttéri égetéséről.

2.8. Állati hulladékok elszállításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete 39/2012.(XI.22.) önkormányzati rendelete az állati hulladékok és állati hullák elszállításáról és ártalmatlanításáról.

2.9. Növények telepítési távolságáról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2008. (X.30.) rendelete a növények telepítési távolságáról.

2.10. Köztisztasági feladatok ellátásról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2007.(III.8.) rendelete a köztisztasági feladatokkal összefüggő tevékenység ellátásáról.

2.11. Rendeletek értékelése

Megállapítható, hogy az önkormányzati rendeletek jellemzően érintik és szolgálják a település környezetvédelmi fejlődését. Az önkormányzat helyi rendeletei között nem szerepel parlagfű irtás fontosságát szabályozó szankcionáló rendelet. Az ingatlanokon összegyűjtött csapadékvíz elhelyezésre irányuló szabályozással sem találkoztunk csak országos törvények hivatkozásra, illetve egyéb tájékoztatásokkal. Pozitív, hogy rendelkeznek településszintű hulladékgazdálkodási tervvel, valamint települési környezetvédelmi programmal.

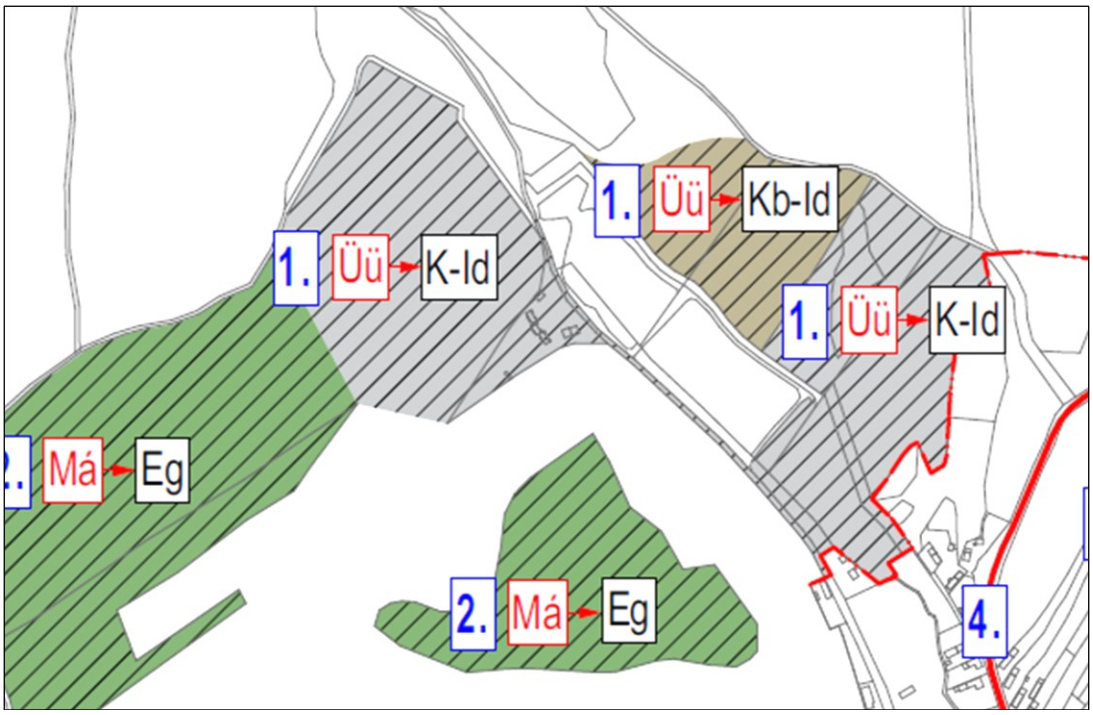
3. A rendezési tervben szereplő terület-felhasználást érintő beavatkozások

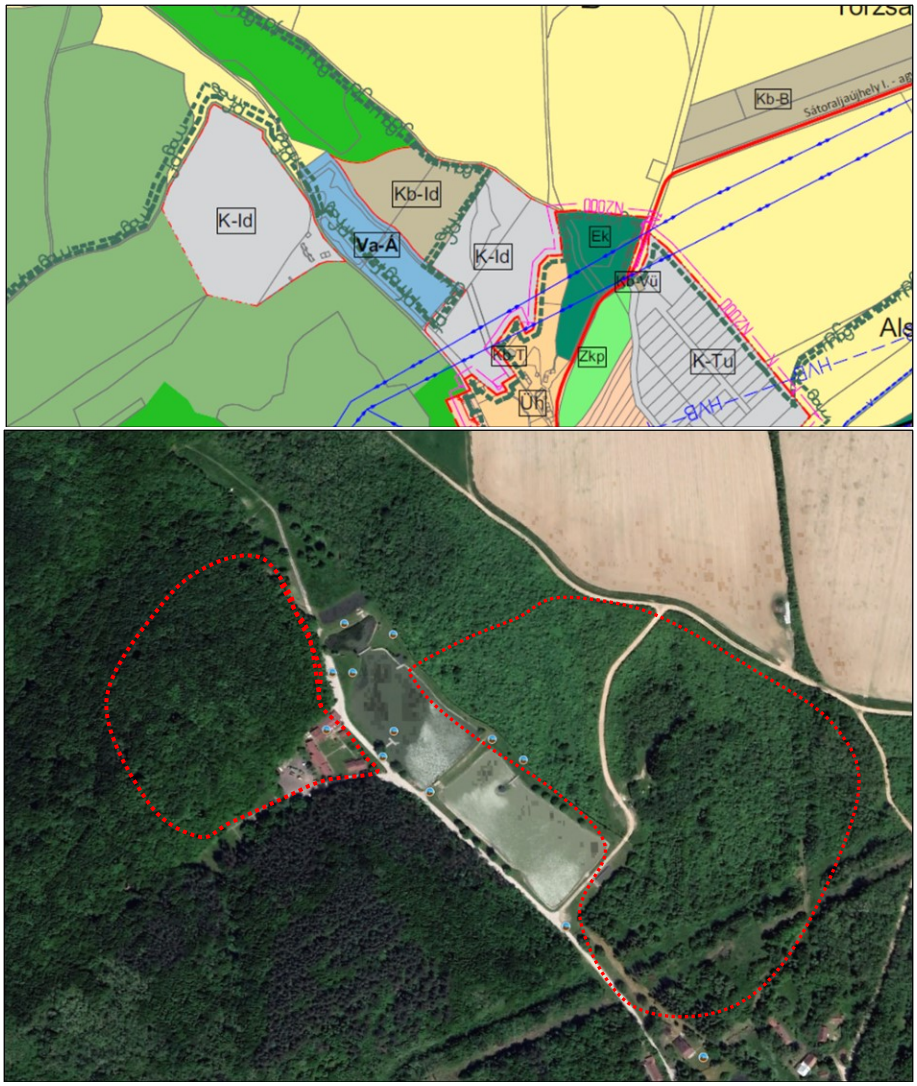
3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások

(2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban OTrT))
(Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 29.) sz. önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT))

<u>Rudabányácska településrész</u>

1. Smaragdvölgy területe
Az Önkormányzathoz beérkezett változtatási 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 változtatása különleges idegenforgalmi területé.
Változás területe: Üü → K-Id: 12,14 ha, Üü → Kb-Id: 3,07 ha





1-2-3. ábra: *1. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

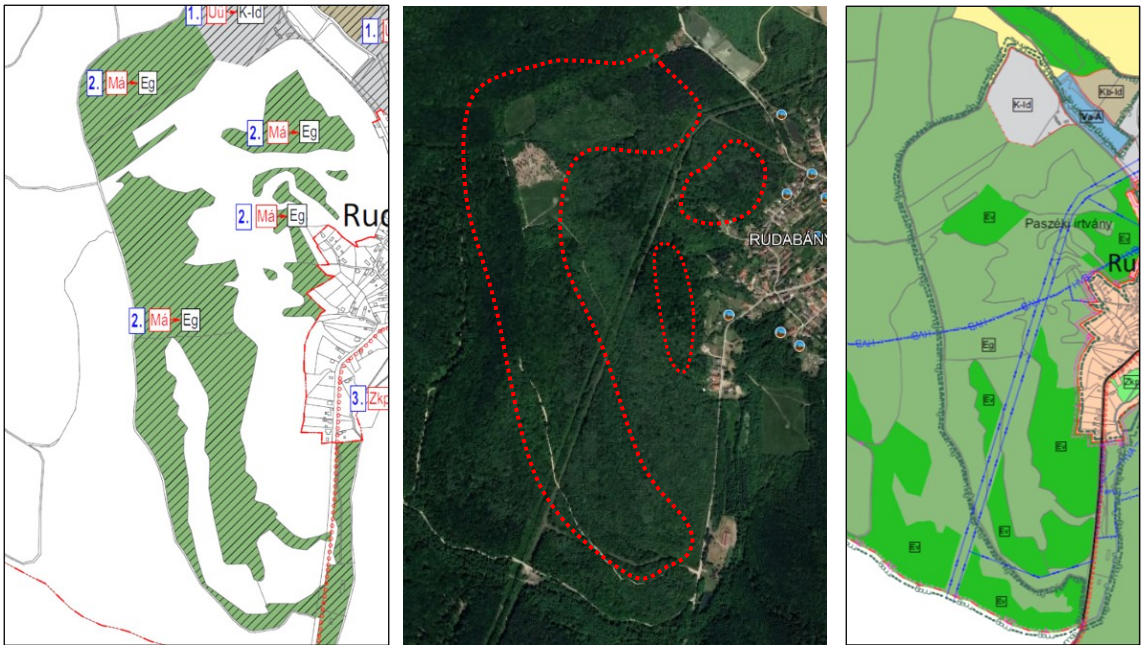
Szakértői javaslat: A beavatkozási területek közül az Üü → K-Id: 12,14 ha Natura 2000, Ökológiai hálózat magterületet és puffer területét is érinti. Ezen területeken történő beavatkozás jelentős természetvédelmi területet érintő beavatkozás. Ezek megítélése csak a pontos tevékenységet ismertető dokumentáció birtokában elvégezett előzetes vizsgálat naturás hatásbecslés alapján lehetséges. Jelenlegi formában ez a változtatás természetvédelmi indokokra hivatkozva nem támogatható.

A második terület a Kb-Id: 3,07 ha esetében természetvédelmi érintettség nem áll fenn azonban a környező szomszédos területek védelem alatt állnak itt a tevékenység feltételekkel támogatható (előzetes vizsgálat szükséges a várható idegenforgalmi tevékenységről mely alapján a zavarás mértéke és az itt található fajok felmérése Á-NÉr alapján megtörténik. Idegenforgalmi területek belépésével jelentős zavarás várható.

2. Paszéki irtvány

Rudabányácskától nyugatra található meglévő erdő területbe ékelődő, a hatályos terv szerinti mezőgazdasági területek változtatásra kerülnek gazdasági erdő terület felhasználásba, egyrészt az egységes terület felhasználás érdekében, másrészt a valós területhasználatnak megfelelően.

Változás területe: Má → Eg: 50,22 ha

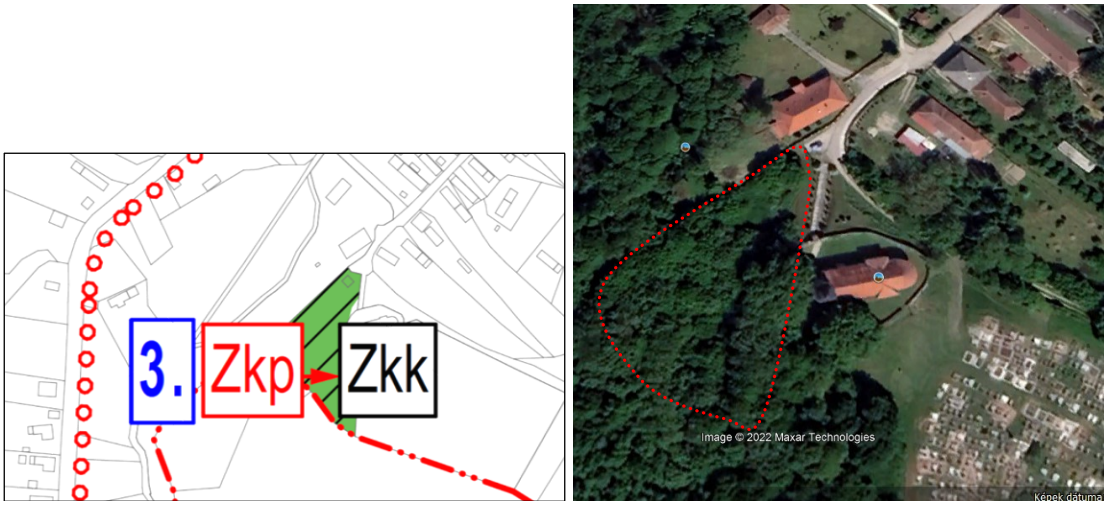


4-5-6. ábra: *2. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Szakértői javaslat: A beavatkozás Natura 2000, területét is érinti, Ökológiai hálózat magterületet és puffer területtel határos. Mivel a változtatás a természetvédelmi területek biztonságát (mint erdő) arányát növelni hivatott a változtatás támogatható azonban javasolt gazdasági erdő kategória vizsgálta TT természetvédelmi terület besorolás alá. Ezt azonban szakértői helyszíni felmérésen alapuló vizsgálattal (Naturás hatásbecslés) kell alátámasztani. Funkcióban meglévő állapotot követi le. A változással a természetvédelmi területek nem sérülnek, azonban a terület jellege alapján javasolt TT vizsgálata. A változtatás támogatható.

3. Zöldterület változtatása (Közpark módosítás)

Rudabányácska déli részén a temető terület mellett korábban egy közbenső módosítás keretében közparkként kijelölt terület módosításra került közkert területbe, továbbá a templom telkének területfelhasználása került megváltoztatásra településközpont vegyes területre a korábbi különleges temető terület területfelhasználásból.
Változás területe: Zkp → Zkk: 0,41 ha

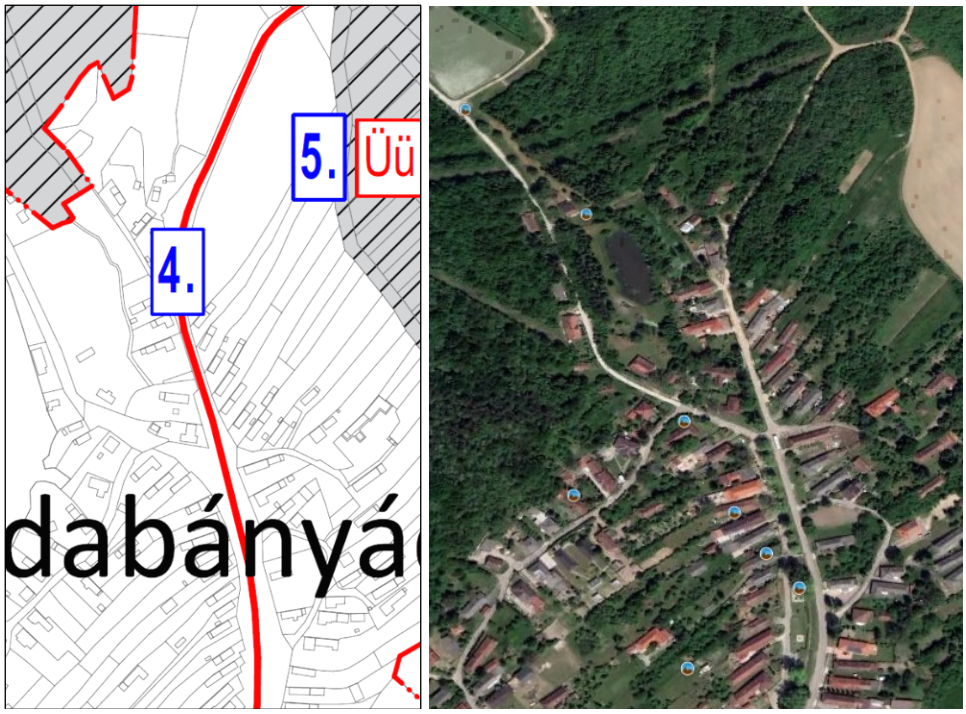


7-8. ábra: 3. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen

Javaslat: A terület nagysága nem jelentős 0,4 ha. A kijelölt terület Natura 2000, Ökológiai hálózattal határos a változtatás ökológiai hálózat puffer területe, erdőterületeket érint. Temető védőövezeteként a közkertként tud működni. A változtatás környezetvédelmi szempontból támogatható.

4. Északi kivezető út

Az északi irányba Rudabányácskáról kivezető út kijelölése szerkezeti terv szinten belterület gyűjtő útként/külterületi mellékútként, mely út a Széphalom felé vezető útba csatlakozna. A kijelölés nyomvonala a külterületen egy jelenleg mezőgazdasági dűlőút nyomvonalán kerül rögzítésre. Változás területe: cca. 3 km

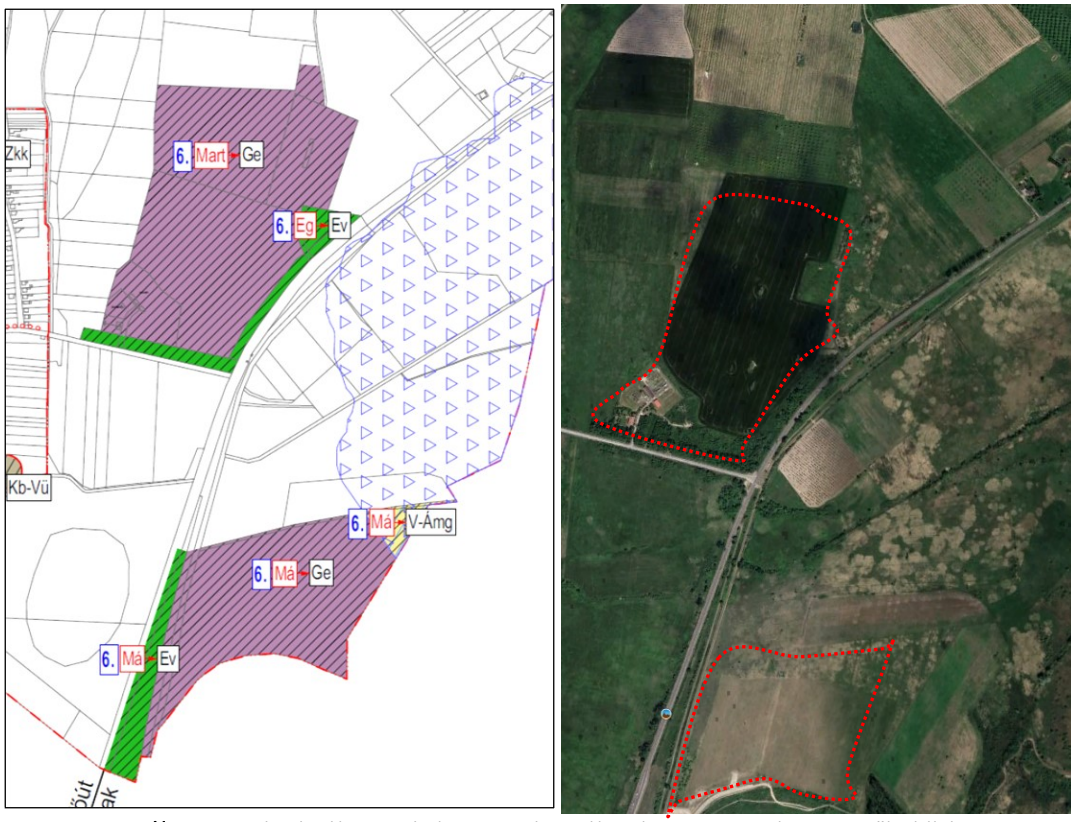


9-10. ábra: 4. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen

Javaslat: Jelenleg folyamatban van a használatos mellékútról a térség feltárása létesített újabb út engedélyeztetése (erdőn patakon gyepen áthaladó szakasz) ezért a beavatkozás természetvédelmi szempontból nem támogatható.

6. Károlyfalva

ÉMÁSZ területe, továbbá a tőle délre található iparterület
A főútról Károlyfalvára bevezető mentén, az áramszolgáltató telephely területéhez kapcsolódóan nagyméretű egyéb ipari gazdasági terület került kijelölésre korábban, ezen terület a ipari gazdasági területként (Gip) került elfogadásra, jelen változás keretében egyéb ipari gazdasági területre módosul (Ge). Az ÉMÁSZ területét a bevezető úttól erdőterület választja el, mely a korábban elfogadott terv alapján gazdasági erdőterület volt, amit indokolt védelmi erdőterületre módosítani. Továbbá az előzőekhez hasonlóan a főút mentén, attól keletre, közvetlenül a közigazgatási határ mentén kijelölt ipari gazdasági terület esetében is egyéb ipari gazdasági területre változás történik, ezen terület észak-keleti sarkát érinti a nagyvízi meder területe, melyen nem lehet beépítésre szánt területet kijelölni, így ezt a területrészt a nagyvízi mederre vonatkozó előírások alapján vízgazdálkodási területen belüli mezőgazdasági terület területfelhasználásban került rögzítésre.
Változás területe: Gip → Ge: 43,63 ha, Eg → Ev: 5,90 ha, Gip → V-Ma: 1,07 ha



13-14. ábra: *6. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: Szakértői javaslat: A tervezett **változtatás** természetvédelmi területek szomszédságában történik. Részben a megvalósult állapotot követi le. Az általános mezőgazdasági területből gazdasági erdő, valamint védelmi erdőségek kialakítása természetvédelmi szempontból kedvező a **változtatás** környezetvédelmi szempontból támogatható.

7. Petőfi Sándor utca menti zöld terület

A változtatással érintett terület Károlyfalván a Petőfi Sándor utca mentén meglévő közpark, ahol korábban játszótér került kialakításra. A terület a **változtatás** kertében közkertté kerül kijelölésre, melynek indoka, hogy a telek területe nem éri el az 1 hektárt, mely a közpark minimális mérete, az alatt közkertként szükséges kijelölni a területet.
Változás területe: Zkp → Zkk: 0,16 ha

15-16. ábra: *7. Számú* **változtatás** *bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A 7. Számú változás a belterületen 1 ha alatti terület közparkból közkerté történő változásról. Környezetvédelmi szempontból nem releváns a tervezett változás támogatható.

8. Temetővel szomszédos ingatlanok

A Károlyfalvára bevezető út végén található köztemetővel szomszédos ingatlanok a hatályos terv szerint településközpont vegyes terület felhasználásban rögzített, mely változtatásra kerül falusias lakóterületté környező telektömbökkel megegyező módon. A változás 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

Javaslat: A 8. Számú változás belterületen 1 ha alatti terület településközpontból lakó falusias lakóterületté kerülne kialakításra. Környezetvédelmi szempontból nem releváns a tervezett változtatás támogatható.

9. Északkeleti területrész (Széphalom)

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 változás ennek megfelelően lakó és közpark területből mezőgazdasági területbe lépett vissza.
Változás területe: Lf → Mk: 8,81 ha
Javaslat: A 9. Számú változás belterületen a valódi állapotot követi le. Területváltozás a valóságban nem történik, így környezetvédelmi szempontból, nem releváns a tervezett változás támogatható.

10. Magyar Nyelv Múzeuma és környéke

Cél a terület rendezése, egyrészt a területen belül található óvoda telke intézményi vegyes terület felhasználásba 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

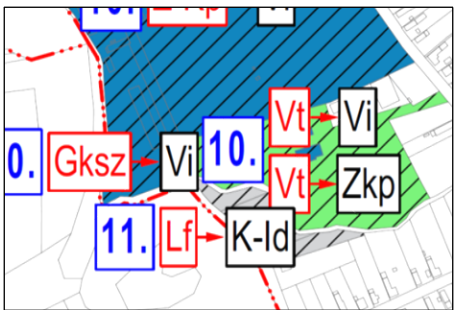
Javaslat: A 10. Számú változás a meglévő állapotot követi le, szavatolja a Múzeum működési területét az építés tevékenység korlátozásával. A környező határoló területek természetvédelmi szempontból érintett Nyugati irányból Natura 2000 területetekkel, valamint tájképvédelmi érintettség fennáll a keleti oldalon. A tervezett változás környezetvédelmi szempontok alapján támogatható.

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 változtatást követően különleges idegenforgalmi területként kerül rögzítésre.

Változás területe: Lf → K-Id: 0,58 ha

A tervezett változtatás környezetvédelmi szempontból támogatható.



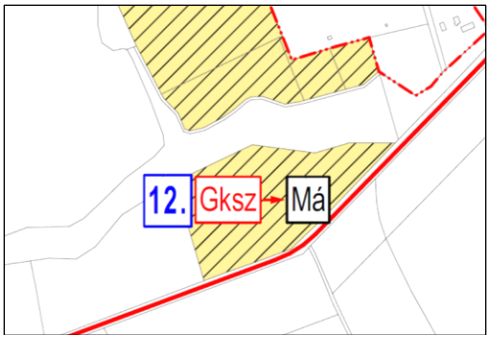
17-18. ábra: *11. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: tervezett változás környezetvédelmi szempontból támogatható.

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 változás keretében a gazdasági területből általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre.

Változás területe: Gksz → Má: 3,36 ha

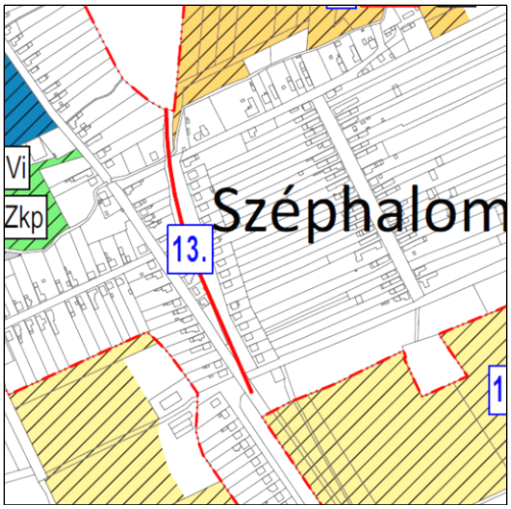


19-20. ábra: *12. Számú változás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A 12. Számú változtatás esetében az általános mezőgazdasági terület kedvezőbb besorolású környezetvédelmi szempontból, mint egy gazdasági kereskedelmei terület. A változtatás következtében területváltozás a valóságban nem történik, így környezetvédelmi szempontból, nem releváns a tervezett változás támogatható.

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



21-22. ábra: *13. Számú változás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: Becsatolt kidolgozottsági szinten, ebben a formában az elkerülő út kialakítása nem támogatható, mivel szinte azonos nyomvonalon található egy másik belterületi út. Ez a megoldás elkerülő útnak nyomvonala alapján nem nevezhető.

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 változás során visszalépés történik a falusias lakóterületből mezőgazdasági terület felhasználásba, mely a területtel történő takarékos bánásmód elvének megfelel.
Változás területe: Lf → Má: 19,01 ha

23-24. ábra: *14. Számú változás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

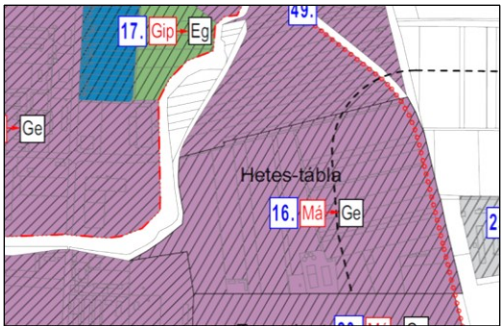
Javaslat: A 14. Számú változás belterületen a valódi állapotot követi le. Területváltozás a valóságban nem történik, így környezetvédelmi szempontból, nem releváns a tervezett változás támogatható.

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 változás során visszalépés történik a falusias lakóterületből mezőgazdasági terület felhasználásba, mely a területtel történő takarékos bánásmód elvének megfelel.
Változás területe: Lf → Má: 15,30 ha
Javaslat: A 15. Számú változás belterületen a valódi állapotot követi le. Területváltozás a valóságban nem történik, így környezetvédelmi szempontból, nem releváns a tervezett változtatás támogatható.

16. Hetes tábla (Déli ipari terület)

A településen megjelenő gazdasági fejlesztési igények hatására szükségessé vált a déli ipari területen új bővítési terület kijelölése a korábbi általános mezőgazdasági terület felhasználásból egyéb ipari gazdasági terület felhasználásba, nagyságrendileg 16 ha területen.
Változás területe: Má → Ge: 25,81 ha



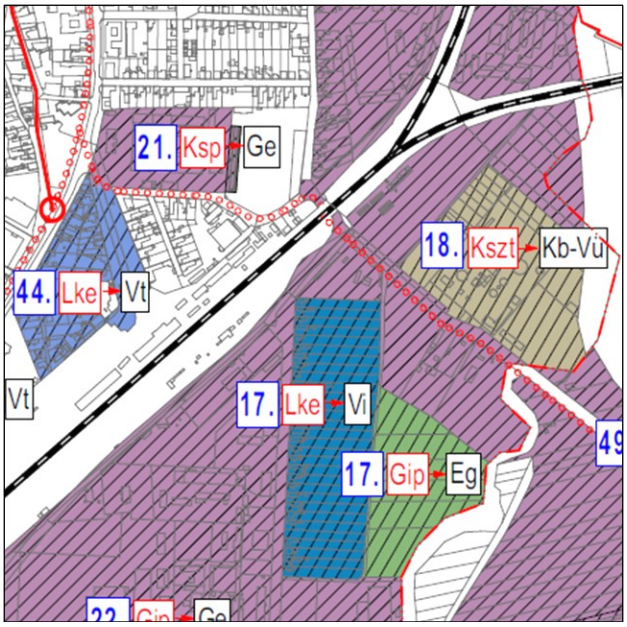
25-26. ábra: *16. Számú változás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A tervezett egyéb gazdasági iparterült kialakítása jelentős nagyságú. Az intézmény-terület vegyes területétől ahol, lakóépületek találhatóak a terület 300 méterre helyezkedik el. A település Rt által kialakított kertvárosi lakóövezetétől 800 méterre kerülne kialakításra. Utóbbi esetben a védőtávolság elfogadható vegyes területvonatkozásban tekintettel, hogy a tömbben számos egyéb gazdasági terület kerül kialakítása 25 méteres védőfásítás a Vi környezetében szükséges, amit előzetesen elő is irányoz a terv. Ezt azonban több irányból is szükséges megvalósítani. Fentiek teljesítése alapján a változás támogatható.

17. Ipartelep utcától *keletre található terület*

Az érintett ingatlanokon a hatályos tervek szerinti ipari gazdasági területből visszalépés történik védelmi erdőterületbe, mely a 16. számú változás keretében kijelölt új iparterület következtében kieső biológiai aktivitását, és az új beépítésre szánt területek esetében kijelölendő 5%-os zöldfelületet hivatott biztosítani.

Változás területe: Gip → Ev: 5,44 ha

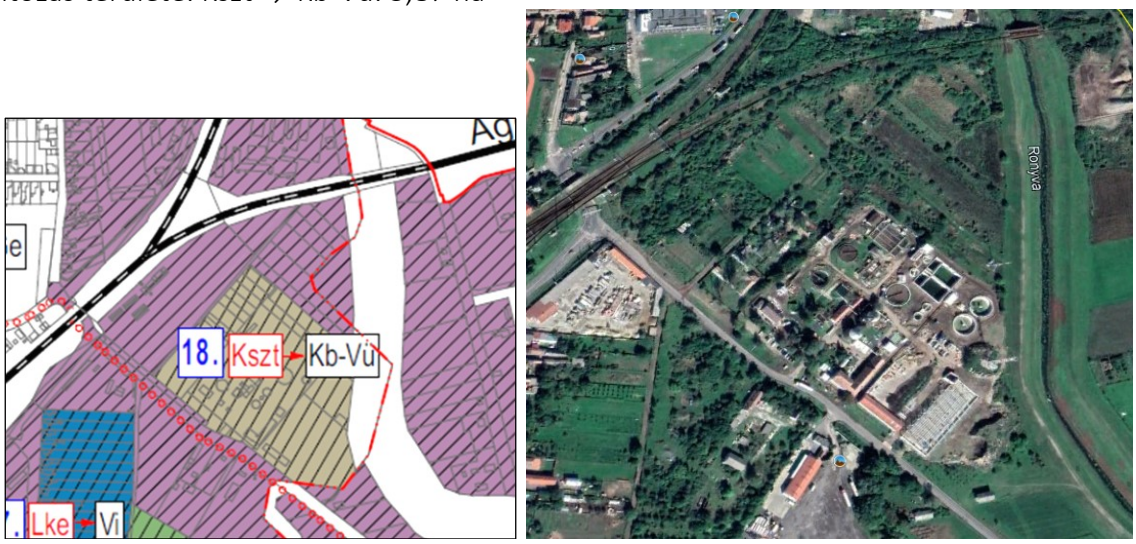


27-28. ábra: *17. Számú változás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: 17. változás vegyes intézményterület kialakításával kapcsolatosan látható, hogy teljes intézményterülete egyéb gazdasági területek határolják a változtatások után. A területet csak a Délkeleti irányból határolja gazdasági erdő. A védelem szempontjából fontos, hogy minden irányból ahonnan érintettség várható a védelmi zóna kijelölésre kerüljön. A beavatkozás csak az új építéseket korlátozná a meglévőket pedig elértéktelenítené. Jelenlegi állapotában a tervezett változtatás nem támogatható, az intézményi területeken a tervezett beruházások megvalósítását követően kell a változtatást (akkor már módosítást) elvégezni.

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 terület felhasználásban meghatározni.
Változás területe: Kszt → Kb-Vü: 5,87 ha



29-30. ábra: *18. Számú változás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

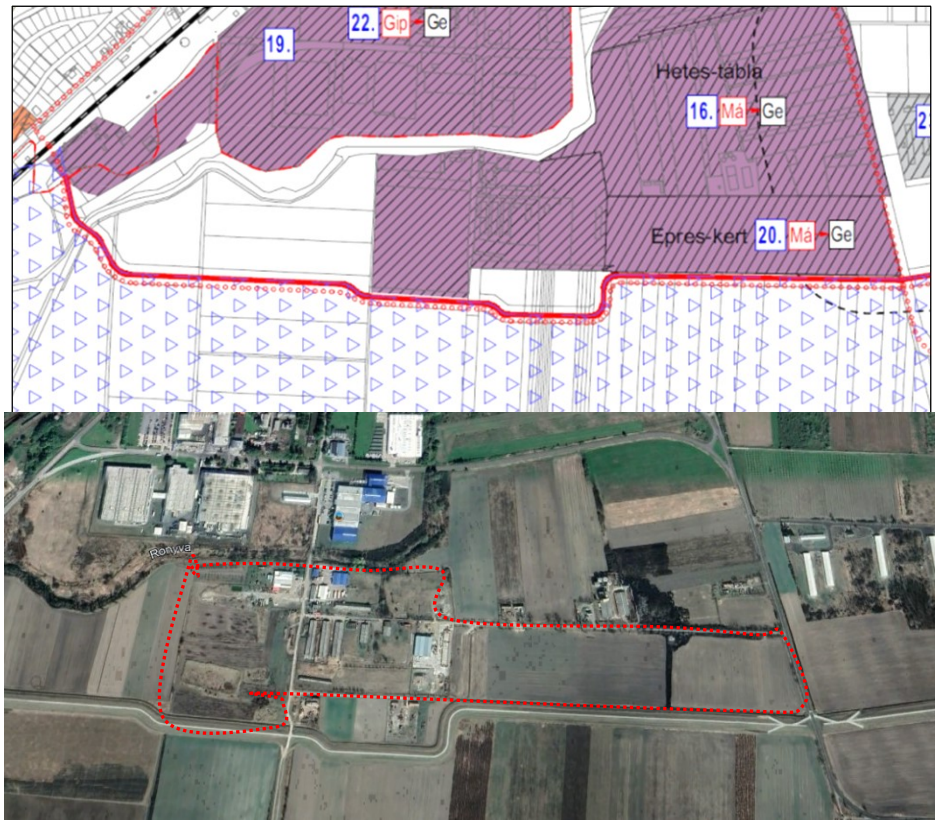
Javaslat: A tisztító telep vonatkozásban szerencsésebb a városüzemeltetési területtől a különleges ipari üzemi terület kialakítása, amivel a tisztító telep üzemeltetése nem egy szokványos városüzemeltetési létesítmény. Javasolt a tisztító telep környezetében minimálisan 300 méteres bűzterhelési hatásterület kijelölése (iszapkezelés függvényében) tekintettel arra, hogy a tisztító telep elhelyezése környezetében Vi vonatkozásban kb. 100 méterre vannak lakó épületek.

19. Sátoraljaújhely elkerülő út Szlovákia felé

A hatályos településrendezési eszközökön megjelenő, a városba déli irányból bevezető főútból a vasúton keresztül rögzített egy elkerülő utat, mely az ipar terület déli részén haladt volna keresztül, és a mezőgazdasági területeken keresztül hagyta volna el a várost és az országot Szlovákia felé. Ezen távlati út a szerkezeti terven törlésre kerül, mivel a megvalósítása nem tűnik reálisnak, az eltelt évek alatt nem mutatkozott rá igény sem a magyar, sem a szlovák oldalról, így fenntartása nem indokolt.
Változás területe: cca. 3 km
Javaslat: A 19. Számú változás az eredeti állapotot tartja meg, belterületen a valódi állapotot követi le. Területváltozás a valóságban nem történik, így környezetvédelmi szempontból, nem releváns a tervezett változás támogatható.

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 terület felhasználás kerül rögzítésre az érintett ingatlanokon, a hatályos terv szerinti általános mezőgazdasági terület felhasználás helyett.
Változás területe: Má → Ge: 11,58 ha

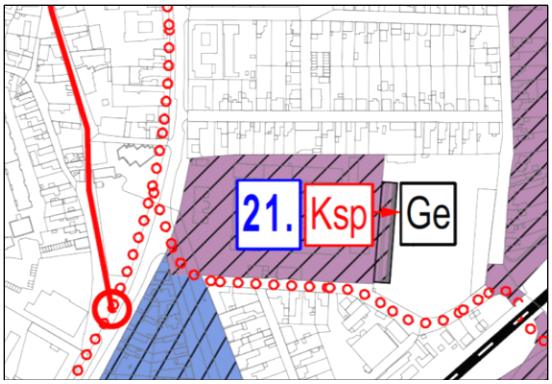


31-32. ábra: *20. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A tervezet váltopzás a Bodrog folyó nagyvízi meder határ szomszédságában annak érintése nélkül valósulna meg. Az intézményterület vegyes területétől ahol, lakóépületek találhatóak a terület 600 méterre helyezkedik el. A település Rt által kialakított kertvárosi lakóövezetétől 1100 méterre kerülne kialakításra. A rendelkezésre álló védőtávolságok megfelelőek, közművesítésről és a szükséges infrastruktúra kialakításról gondoskodni szükséges. Fentiek teljesítése alapján a változtatás támogatható.

21. Dohánygyár és sportpálya

A városba bevezető úttól keleti irányban, a vasúttól északra elhelyezkedő dohánygyár területe jelenleg ipari gazdasági területfelhasználásban rögzített, mely megváltozik a javaslat szerint egyéb ipari gazdasági területre, a tőle délre eső szomszédos kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület javasolt területfelhasználása a dohánygyárral megegyezően egyéb ipari gazdasági terület, melyet a dohánygyár fejlesztési szándéka indokol. Továbbá a szomszédban működő sportpálya területéből, mely különleges sport területfelhasználású, a dohánygyár bővíteni kívánja területét, ennek következtében szükséges módosítani, a sportpálya területéből kerül hozzá szabályozásra a gyárhoz a lelátó területe.
Változás területe: Gip → Ge: 2,71 ha, Gksz → Ge: 0,94 ha, Ksp → Ge: 0,17 ha

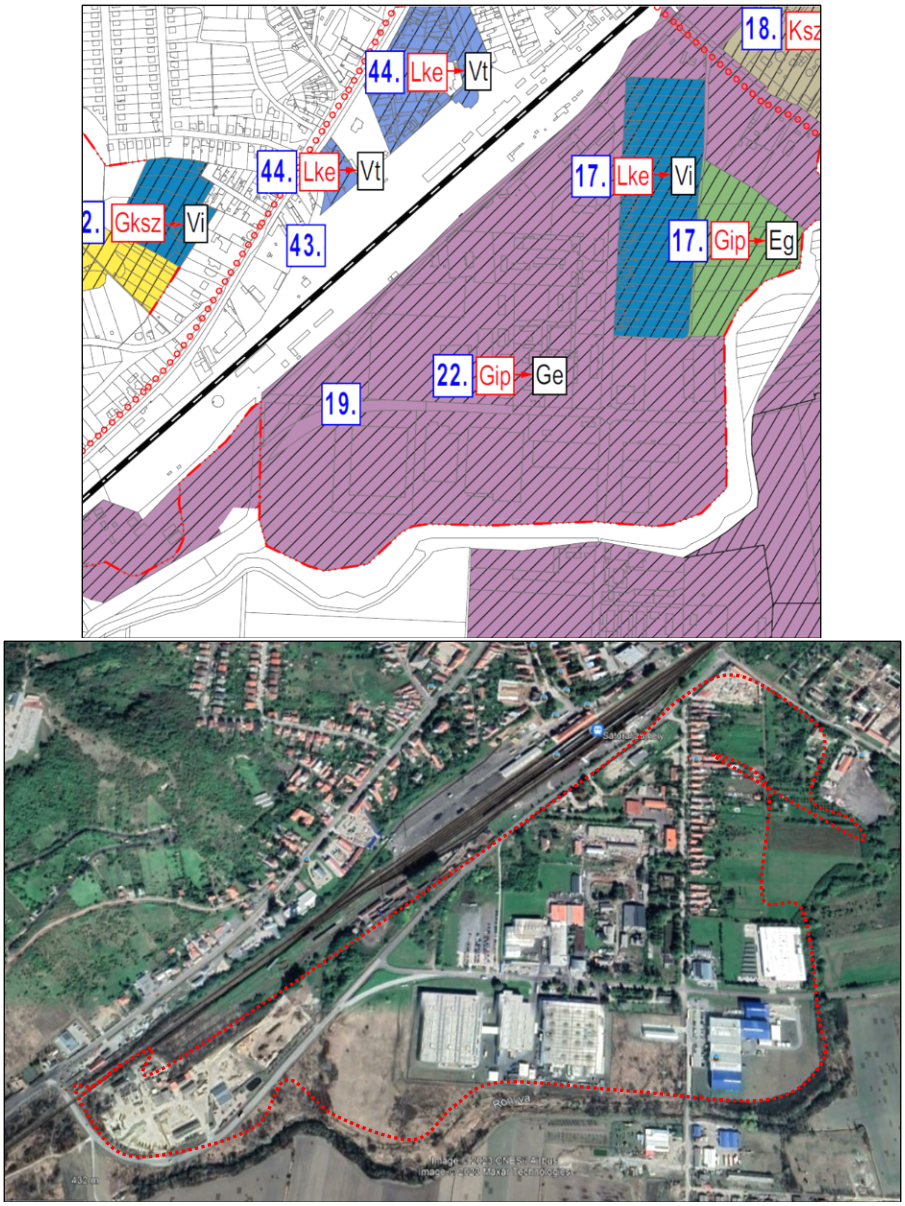


33-34. ábra: *21. Számú változás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A tervezett változtatás a sűrű beépítés alapján a sportpálya ellehetetlenülését jelenti. Jelenleg a pálya 3 oldalról van ipari területekkel és üzemekkel határolt, ami sport és rekreáció szempontjából nem igazán kedvező. A dohánygyári további terjeszkedése a 400-as futó pálya egyenes szakaszát igénybe fogja venni, ezzel a teljes pálya használhatósága megkérdőjelezhető. Szerencsésebb volna pályát áthelyezni és a teljes területet ipari zónába sorolni a lakóövezetek biztosításával. A kialakult ipari környezet kapcsolatát a lakóövezetek vizsgálva megállapítható, hogy védőterületek a lakó övezetek irányában (észak, dél) nem állnak rendelkezésre, melyek szabályozása akár utólag is a tervkészítés szempontjából kívánatos volna. A fentiek alapján a változtatás csak feltételesen támogatható.

22. Déli ipari terület

A területen található összes, korábban ipari gazdasági terület felhasználású ingatlan változtatásra kerül egyéb ipari gazdasági terület felhasználásba tekintettel arra, hogy a világörökségi területen zavaró hatású ipari terület kijelölése a kezelési tervvel nem áll összhangban.
Változás területe: Gip → Ge: 100,34 ha

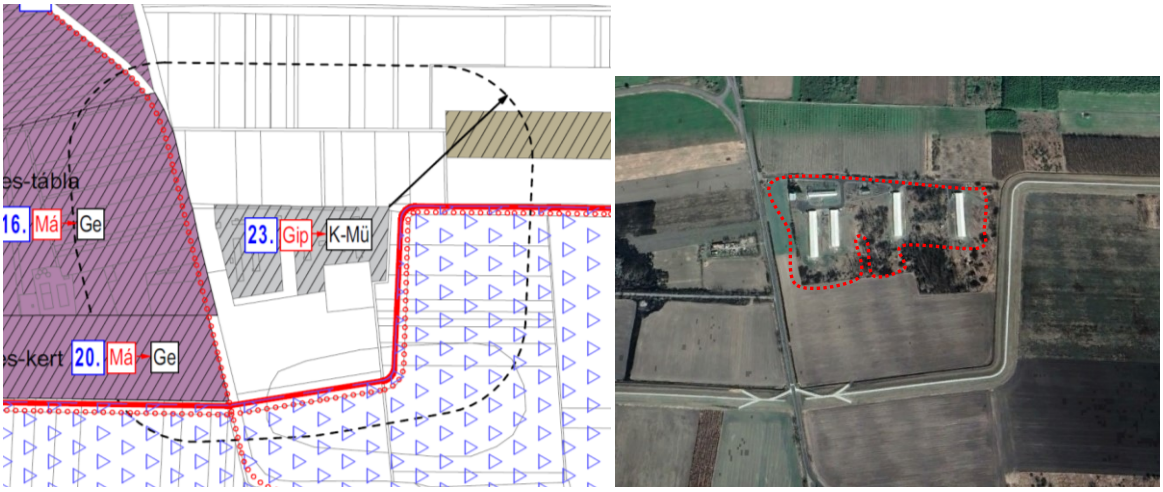


35-36. ábra: *22. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A település legnagyobb kiterjedésű ipari területe (’100 ha). A változás célja ipari területből, egyéb ipari területbe való átsorolás. Az egyéb ipari tevékenység a nem zavaró ipari tevékenységet jelentik, ezzel elméletileg a zavaró hatások csökkeni fognak zaj, levegőt érő terhelések). Az átsorolás környezetvédelmi szempontból kedvezőbb. A Vegyes intézményi területek védelméről ebben az esetben is gondoskodni szükséges. Fentiek teljesítése alapján a változás támogatható.

23. Sertés telep területe

A meglévő működő sertéstelep esetében a korábbi ipari gazdasági terület felhasználás kerül változásra 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



37-38. ábra: *23. Számú változás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A változás a valós állapotot követi a sertéstelep lakó övezetektől megfelelő távolságra helyezkedik el (vegyes intézményi terület 1050m). A telepre vonatkozó bűzterhelési védőtávolság szerkezeti terven jelölésre került. Területet körben ökológiai hálózat puffer területével határos déli irányban a Bodrog folyó nagyvízi medrével határos. Fentiek alapján a telep történő trágyakezelés az előírt engedélyeknek megfelelően szükséges végezni. A fentiek alapján a változás javasolható.

24. Lakóterület változása Bevezető út menti terület

A bevezető út mentén korábban kisvárosias lakóterületként kiszabályozott ingatlanok változására kerülnek kertvárosias lakóterületre. A változtatás indoka, hogy a szabályozás óta eltelt idő alatt nem épültek be ezek az ingatlanok, így a kisvárosias terület felhasználás adta beépítési intenzitás fenntartása nem indokolt a területen.
Változás területe: Lk → Lke: 1,65 ha
Javaslat: A változtatás környezetvédelmi szempontból nem releváns.

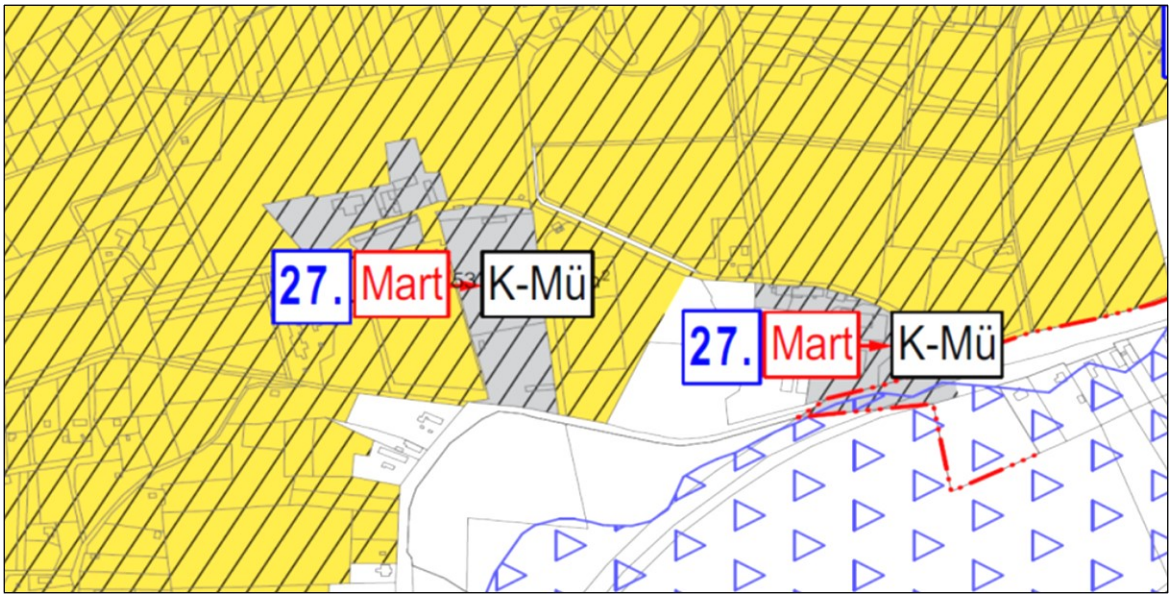
25. Lakóterület változása

Az érintett ingatlanok meglévő beépítését megvizsgálva megállapítást nyert, hogy a korábban kisvárosias lakóterület felhasználás fenntartása nem életszerű, mivel nem várható ezen ingatlnok esetében új beépítés, így a változtatás során kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre.
Változás területe: Lk → Lke: 0,98 ha
Javaslat: A változtatás környezetvédelmi szempontból nem releváns.

27. *Középiskolai tanműhely, és tőle nyugatra fekvő telephelyek*

A középiskolai tanműhely, és tőle nyugatra található két telephely esetében a korábbi „Ko” jelölésű különleges beépítésre szánt területfelhasználásból kerül átvezetésre a valós használatnak megfelelően különleges oktatási és borászati területre, mellyel egyértelművé válik a terület hasznosítása és az építési jogok biztosítása. A területen további változást jelent a különleges területfelhasználásból a mezőgazdasági területbe átminősítés, mely szintén a valós használathoz igazodik, döntően a szőlő termesztés, mellyel kapcsolatos változások a 33. pontban kerülnek bemutatásra, illetve kertes és általános mezőgazdasági terület kerül rögzítésre.

Változás területe: Ko → K-Hb: 0,87 ha, Ko → K-Okt: 1,01 ha, Ko → Má: 1,42 ha, Ko → Mk: 2,00 ha



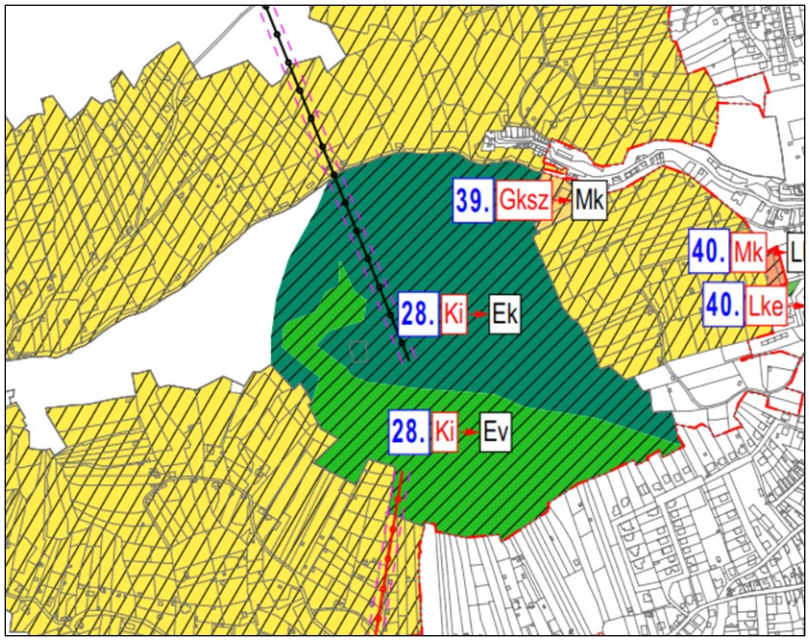
39. ábra: 27. Számú változás bemutatása változási terven

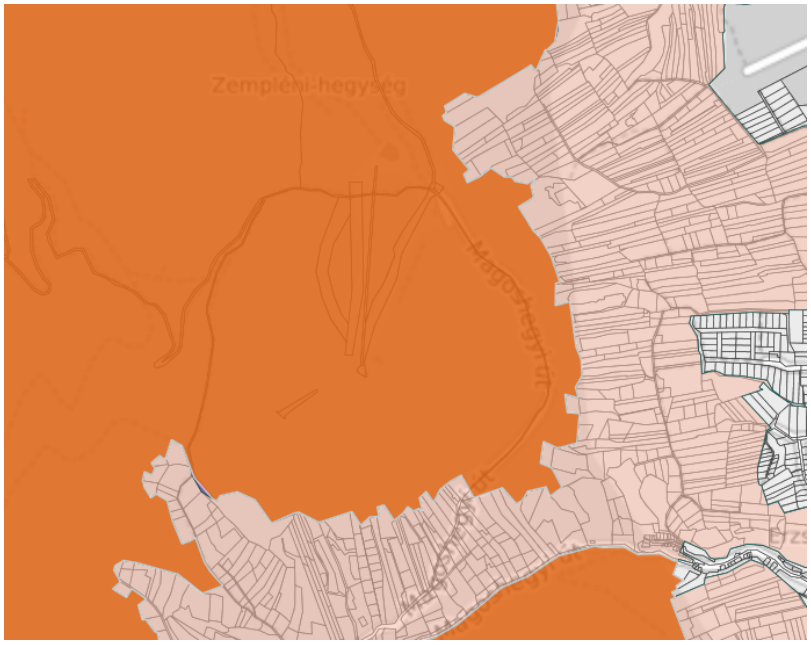
Javaslat: A változtatás környezetvédelmi szempontból nem releváns.

28. Erdőterületek átvezetése

A korábban hatályos tervek a kalandpark, a Magas-hegy és a Kis-Szár-hegy területeket „Ki" jelű beépítésre szánt különleges idegenforgalmi terület területfelhasználásban rögzítette, ennek a valós területhasználatnak megfelelő változtatása történik meg védelmi és közjóléti erdőterületre.

Változás területe: Ki → Ek: 174,18 ha, Ki → Ev: 19,73 ha





40-41. ábra: 28. Számú változás bemutatása változási terven

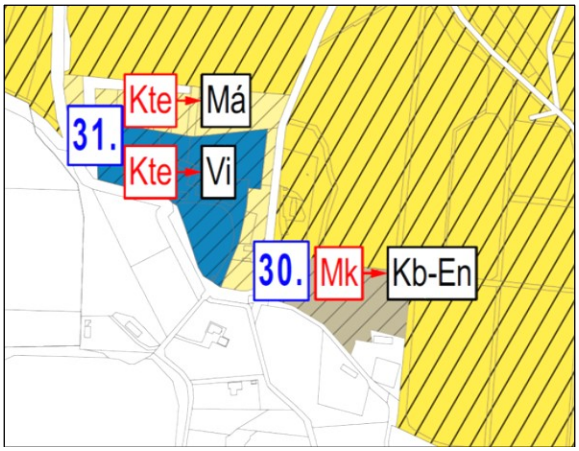
Javaslat: Az érintett terület Natura 2000 (SPA) valamint ökológiai hálózat védelmi övezetén található. Természetvédelmi szempontból kedvezőbb besorolás jön létre a tervezett változtatás támogatható, azonban semmilyen beavatkozás nem végezhető a területen.

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
Javaslat: A létesítmény kialakítása előzetes vizsgálat köteles tevékenység melyhez készült naturás hatásbecslés is az érintettség miatt. A szükséges problémák feltárásra kerültek a létesítéshez megvalósítása során ezek beépítésre kerültek. A változás támogatható.

30. Köveshegyi napelem park

A külterületi 11293/24 és 11293/25 hrsz.-ú ingatlanokon már megvalósult napelem park használatához igazodó különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület felhasználás került rögzítésre, a korábbi szőlő, gyümölcsös mezőgazdasági területből.
Változás területe: Mk → Kb-En: 1,14 ha

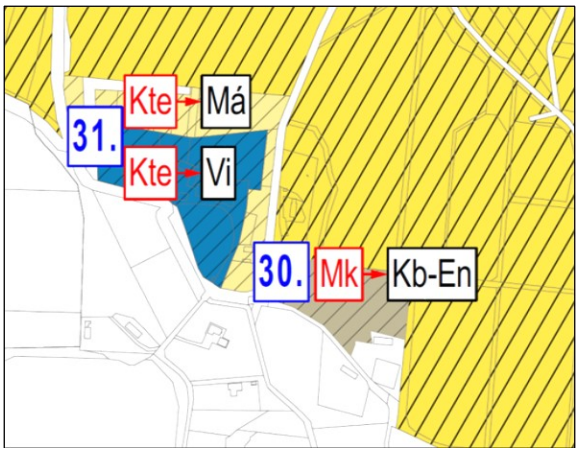


43-44. ábra: *30. Számú változás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A terv a megvalósult állapotot követi le környezetvédelmi szempontból támogatható.

31. Időskorúak otthona és környezete

A külterületen található ingatlanokat a hatályos szerkezeti terv „Kte” jelölésű különleges terület felhasználásban rögzíti, melynek változása történik oly módon, hogy beépítésre szánt terület kisebb területen marad intézményterület felhasználásban, a többi ingatlan pedig általános mezőgazdasági terület felhasználásba kerül változtatásra a valós területhasználatnak megfelelően. Változás területe: Kte → Má: 1,84 ha, Kte → Vi: 2,21 ha

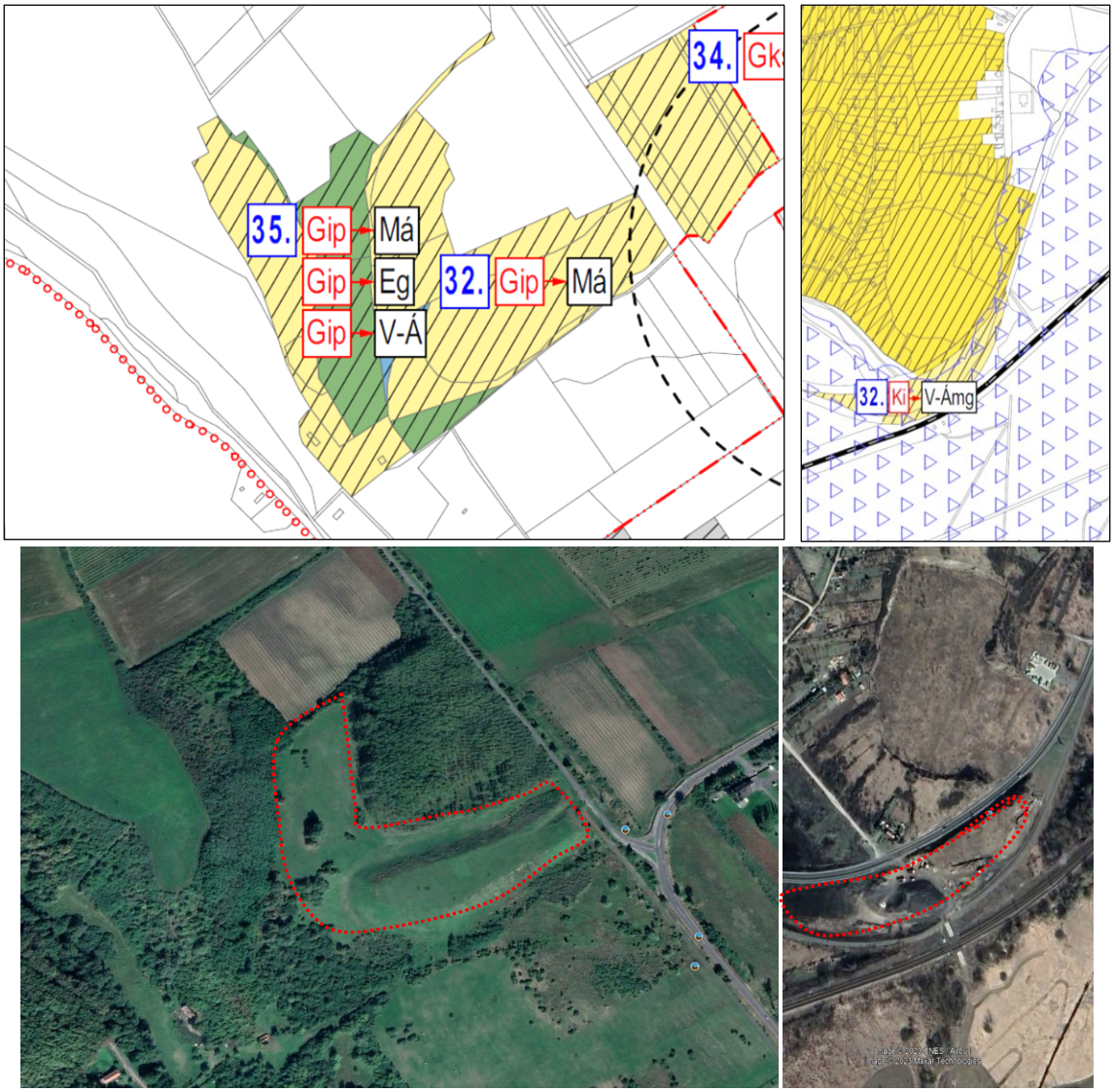


45-46. ábra: *31. Számú változás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A terv a megvalósult állapotot követi le környezetvédelmi szempontból támogatható.

32. Korábbi hulladéklerakók területe

A bevezető út menti déli és a Torzsás terület melletti északi, már felszámolt és rekultivált szeméttelepek területének felhasználása a rekultivációs terven előirányozottaknak megfelelően gyepes mezőgazdasági területként kerül rögzítésre a korábbi különleges intézményi és ipari gazdasági terület felhasználásból.
Változás területe: Gip → Má: 3,88 ha, Ki → V-Ámg: 2,87 ha

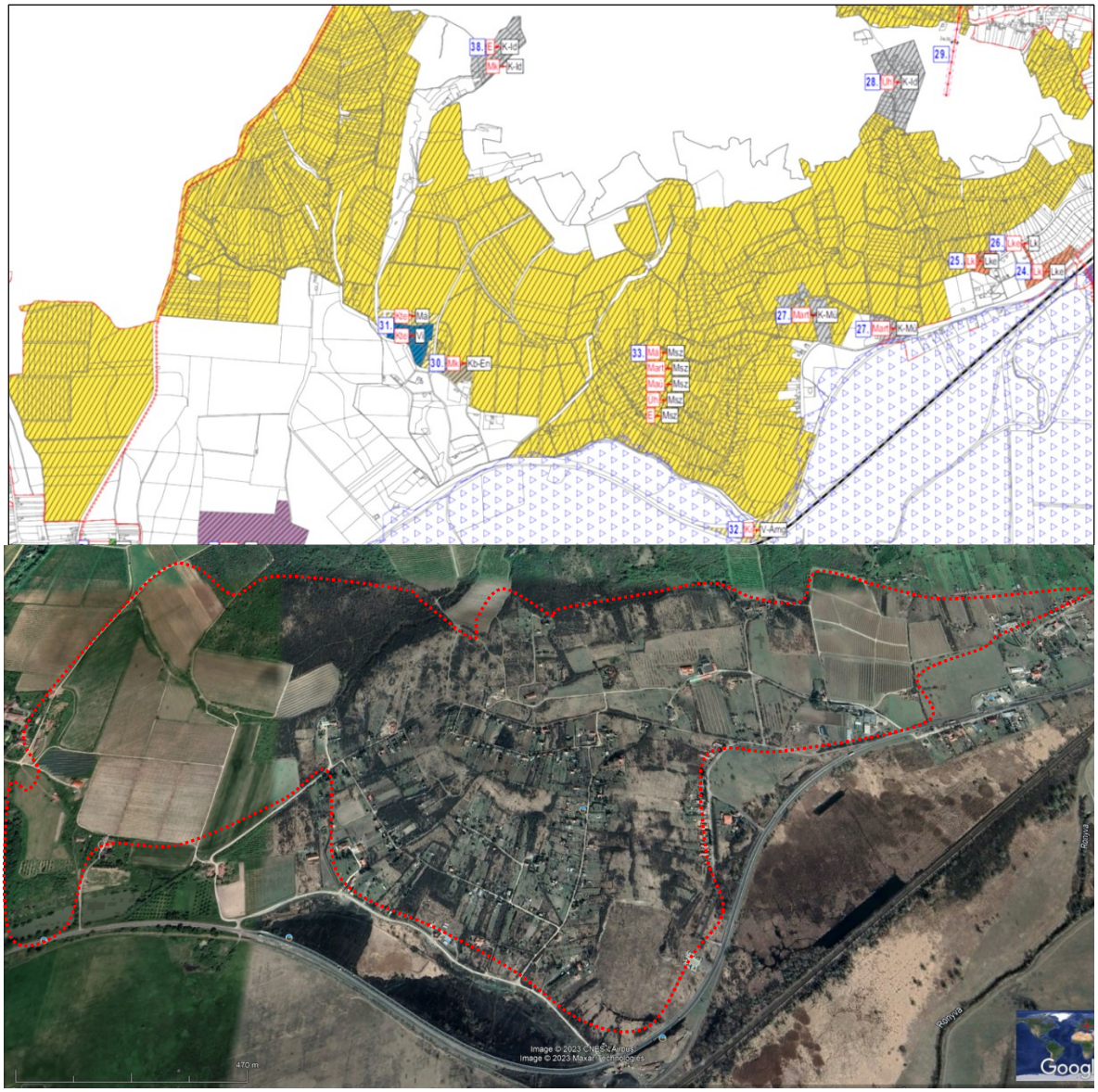


47-48. ábra: *32. Számú változás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A változásra javasolt állapot megfelel a valódi helyzetnek. A V-ámg esetében látható, hogy a terület rendezése nem történt megfelelően, a V-ámg jelölés a szerkezeti terv jelmagyarázatában nem szerepel. A változtatás nem támogatható mivel a területen a rekultiváció miatt 25 éves utógondozási időszak van érvényben, addig a területe funkcója nem változtatható meg. A tervezet változtatás környezetvédelmi szempontból nem támogatható.

33. Szőlő területek

A megyei területrendezési terv szerint a Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszín szőlőterületeit, a településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, változtatás 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 változtatásra szőlőterületi hasznosítású mezőgazdasági területté.
Változás területe: Má, Mart, Maü, Üh, E → Msz: 450,33 ha

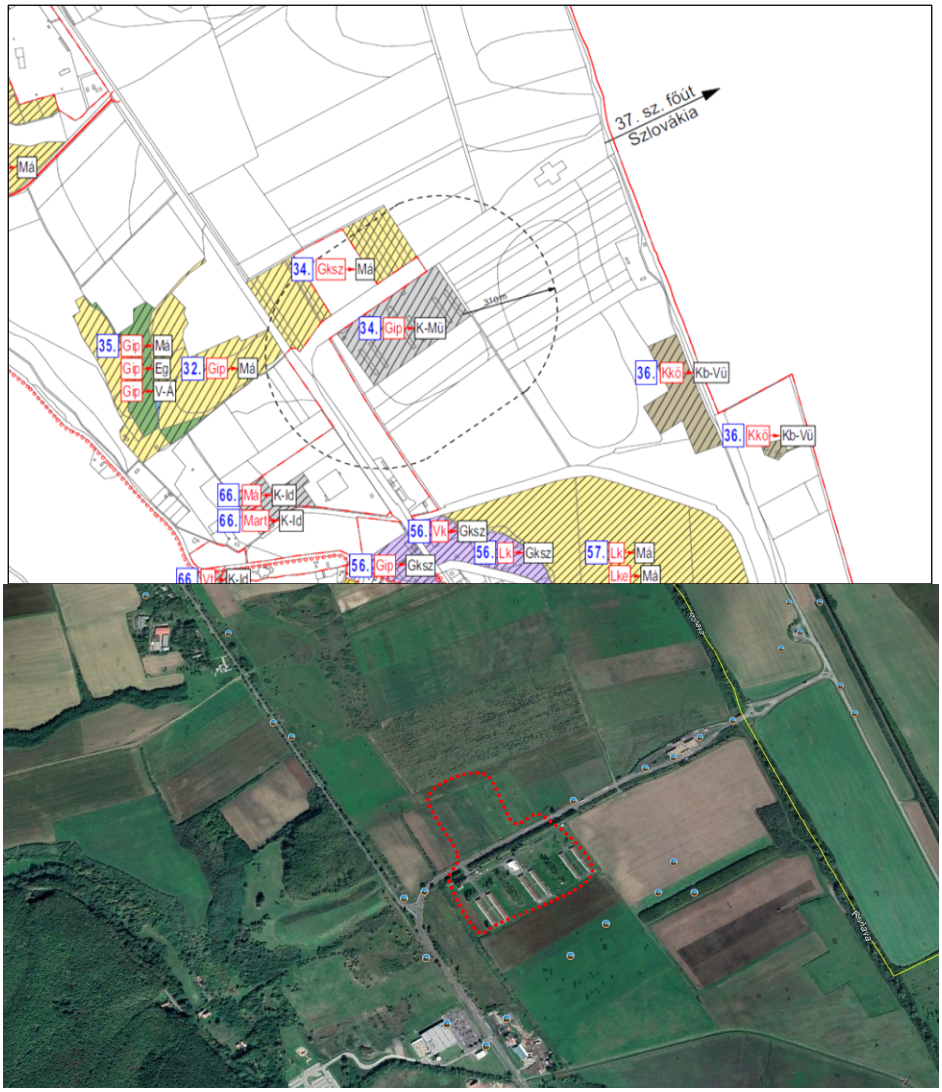


49-50. ábra: *33. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: Láthatóan ez a legnagyobb beavatkozás az új Rt. összeállítása során. Jelentős mintegy 450 ha terület érintően. A változtatás a történelmi borvidék szőlőtermesztés hagyományainak helyreállítását helyezi előtérbe. A kijelölt területek jelentős részén kb. 45%-án már ez a tevékenység történik. Szőlőterületi használatú mezőgazdasági terület (Msz) a 4/2020. (V. 29.) önk. rendeletből (MTrT.) következik. A beavatkozás környezetvédelmi szempontból támogatható.

34. Hosszúláz felé

Északi irányból a városból kivezető út mentén található baromfi telep területe a korábbi kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület felhasználásból kerül változtatásra 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 terület felhasználásban.
Változás területe: Gksz → Má: 7,08 ha, Gip → K-Mü: 7,47 ha

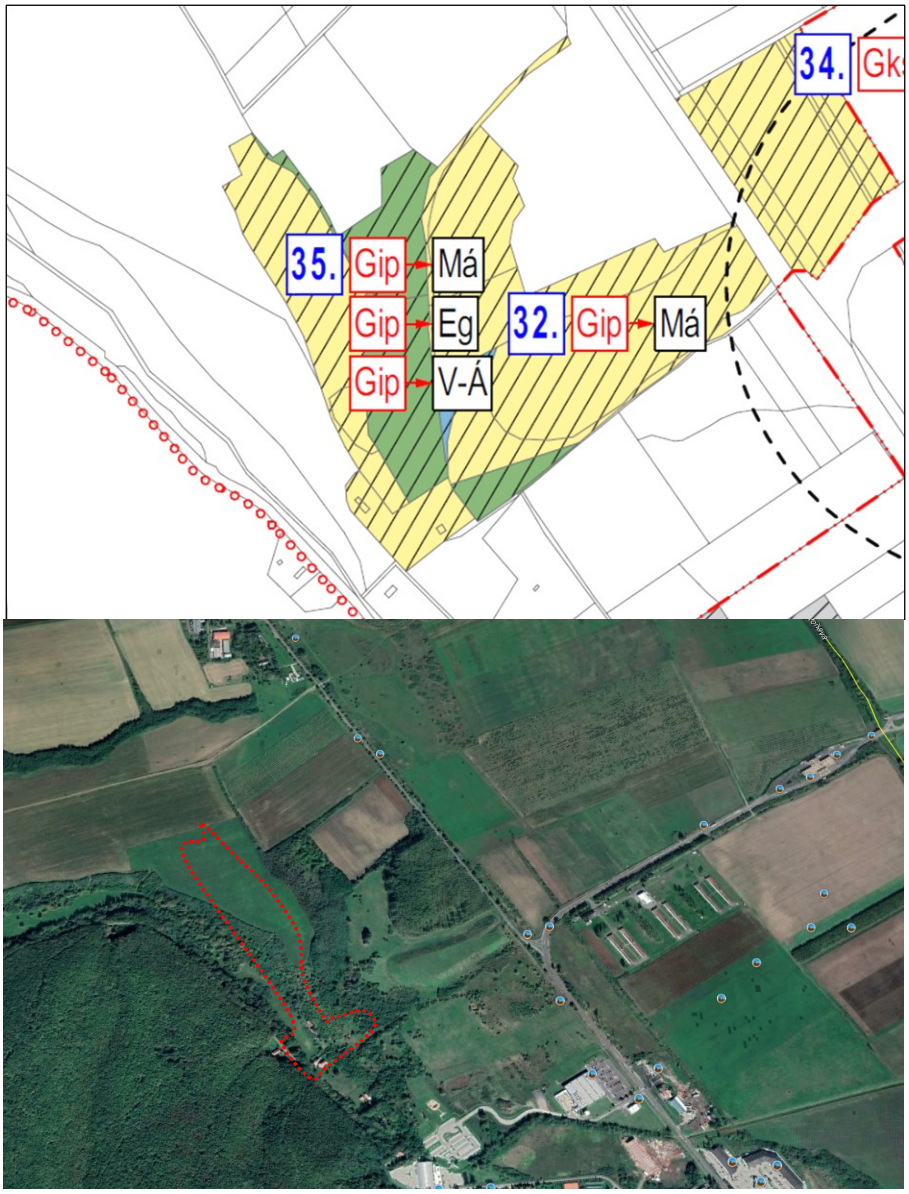


51-52. ábra: *34. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A tervezett változtatás a meglévő állapotot követi le, az állattartó telep környezetében védelmi zóna (310 m) kijelölése megtörtént. A legközelebbi védendő lakó övezet távolsága déli irányban 720 méterre található. Környezetvédelmi szempontból támogatható.

35. Verébgödör, Torzsás és Halaskától északra

Az érintett terület korábban ipari gazdasági terület felhasználásban került rögzítésre, amely azonban az eltelt idő alatt nem alakult ki, ezáltal nem indokolt a további fenntartása, a változtatás során a terület felhasználás visszalép általános mezőgazdasági, gazdasági célú erdő terület, illetve vízgazdálkodási terület felhasználásba.
Változás területe: Gip → Má: 8,79 ha, Gip → Eg: 3,68 ha, Gip →V-Á: 0,23 ha

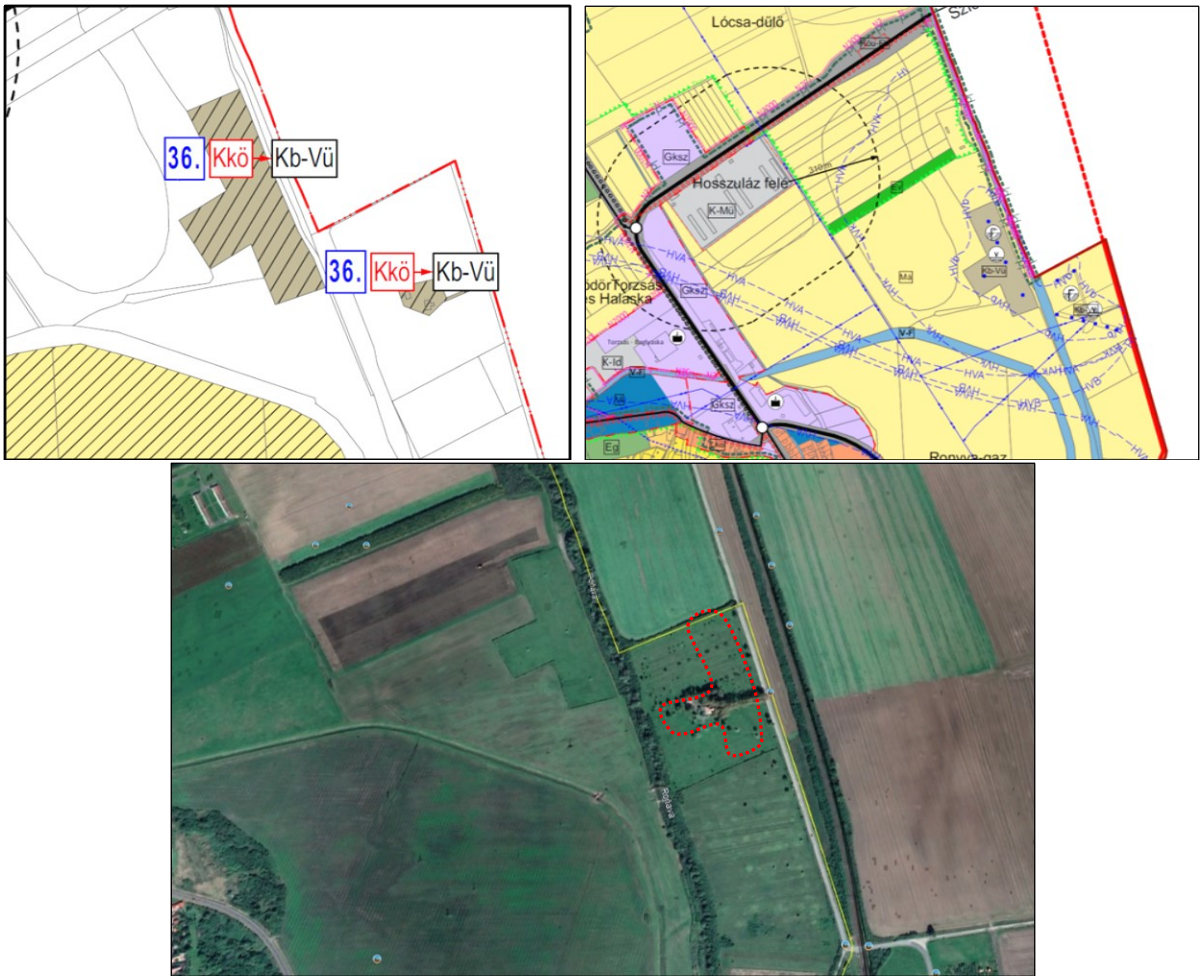


53-54. ábra: *35. Számú változtatás a bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A tervezett terület ökológiai hálózat magterületével határos keleti oldalról, a beavatkozás teljes területe tájképvédelmi kategóriába tartozik. A tervezett változtatás a korábbi természeti állapot helyreállítását segíti elő, a valódi állapotot követi környezetvédelmi szempontból támogatható.

36. Városüzemeltetési területek külterületen

Az érintett területek minden esetben város üzemletetéssel kapcsolatos funkciót látnak el, jellemzően vízmű kutak, szennyvíztelep, stb. A könnyebb kezelhetőség érdekében ezen funkciók egységes terület felhasználásban kerülnek rögzítésre, mely a különleges városüzemeltetési célú terület, az ingatlanok korábban szintén különleges „Kkö” jelölésű terület felhasználásban voltak rögzítve. Változás területe: Kkö → Kb-Vü: 16,01 ha



55-57. ábra: *36. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A vízmű területe több szempontból is kiemelt fontossággal bír elsősorban az ahhoz tartozó hidrogeológiai védőidomok kiterjedése, nem alkalmazhatók rá a városüzemeltetési szabályok, ezen telepek működése ezen több szempontból túlmutat. Arról nem is beszélve, hogy legtöbb vízi közmű létesítmény üzemeltetője már nem a helyi önkormányzat hanem a magyar állam. A közelben található állattartó telep ebbe éppen még nem esik bele, azonban nagyon közeli elérhetőséggel bír. Javasoljuk, hogy a terület maradjon különleges üzemi területként az új Rt-ben.

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 terület felhasználás változtatás a hatályos terv szerinti általános mezőgazdasági területről ártéri víziturizmus célú területre. Változás területe: Má → V-Ávt: 1,80 ha

58-59. ábra: *37. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A tervezett beruházás természetvédelmi szempontból érintett, ökológiai hálózat magterületén tervezett. Minden hajókikötő kialakítása előzetes vizsgálat köteles. Ebben a stádiumban a terület pontos vizsgálatát környezeti hatások értékelését külön eljárás keretében vizsgálni szükséges. Ezek eredménye alapján lehet eldönteni a kikötő létesítési feltételeit. Jelenlegi állapot szerint a kikötőnek nincs közvetlen kapcsolata Bodrog folyóval a fentiek alapján a kikötő funkció felülvizsgálata szükséges, ezzel a változtatás csak feltételesen támogatható.

39. Zsólyomkai pincesortól délre eső terület

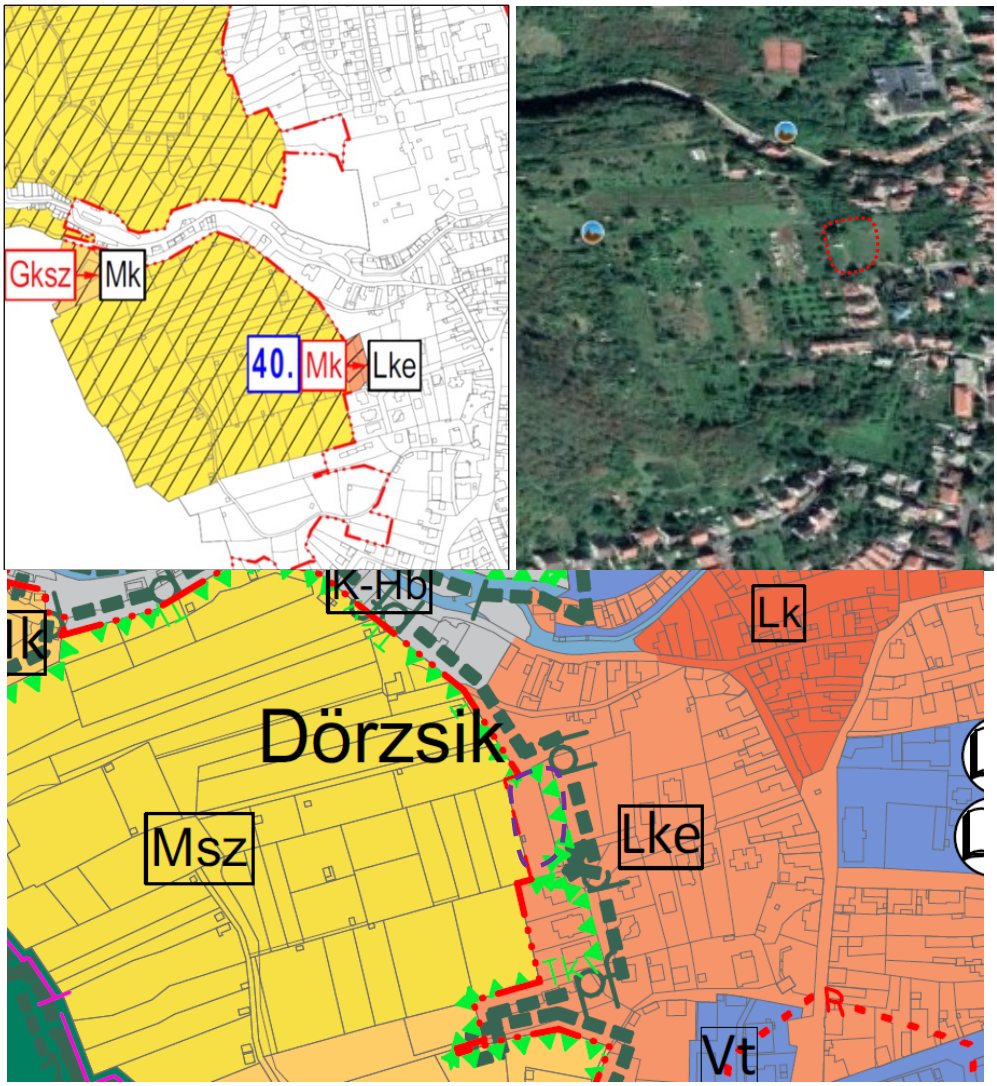
A pincesortól délre a hatályos tervek kereskedelmi szolgáltató gazdasági területet rögzítenek egy három telekből álló telekcsoportra, ezen terület felhasználás fenntartása azonban nem indokolt, mivel nem valósult meg gazdasági telephely kialakítása. A változás során a terület felhasználás visszalép kertes mezőgazdaságiba. Változás területe: Gksz → Mk: 0,52 ha

Javaslat: A 39. Számú változás az eredeti állapotot tartja meg, a valódi állapotot követi le. Területváltozás a valóságban nem történik, így környezetvédelmi szempontból, nem releváns a tervezett változás támogatható.

40. Kertvárosias lakóterület növelése

A változással érintett két ingatlan a hatályos tervek szerint a kertes mezőgazdasági terület része, azonban szükségessé vált ezen ingatlanokra vonatkozó területfelhasználás megváltoztatására oly módon, hogy a szomszédos kertvárosias lakóterület része legyen, a belterületi határvonal is ezen ingatlanok nyugati oldalán húzódik oly módon, hogy az ingatlanok egyébként is a belterületen helyezkednek el. Új beépítésre szánt terület kijelölése történik meg, melyhez szükséges 5%-os zöldterület kijelölése okán kerül megváltoztatásra a velük szomszédos ingatlan lakóterületből közkert területté.

Változás területe: Mk → Lke: 0,20 ha, Lke → Zkk: 0,05 ha



60-63. ábra: *40. Számú változás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A szerkezeti terv szerint a változtatás természetvédelmi területet érint, ökológiai hálózat puffer területét, valamint tájképvédelmi határon belül van. A természetvédelmi érintettség miatt a változás jelenlegi formájában nem támogatható.

41. Vízgazdálkodási területek

A kapott vízügyi adatszolgáltatás alapján Sátoraljaújhely déli területének jelentős részét érinti a nagyvízi meder érintettségének következtében a vízgazdálkodási terület. Ezeken a területeken a korábbi erdő, mezőgazdasági és természetközeli került megváltoztatásra vízgazdálkodási területen belüli erdő/mezőgazdasági/természetközeli területté.

Változás területe: Má → V-Ma: 1429,58 ha, Eg → V-Eg: 1013,15 ha, Tk → V-Tk: 86,41 ha

Javaslat: A vízgazdálkodási területváltozások a törvény által biztosított lehetőségek változását követi a terv. Környezetvédelmi szempontból támogatható.

42. Nagy Boglyoska - Kastélyépület és lőtér (Belterület)

A területen található kastély és lőtér már alapvetően is indokolja a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület felhasználás változását, azonban a kastélyhoz kapcsolódó szálláshely és egyéb fejlesztések értelemszerűen meghatározzák, hogy a terület intézményi vegyes területként kerüljön rögzítésre. Változás területe: Gksz → Vi: 2,14 ha, Gksz → Lke: 0,33 ha

Javaslat: Környezetvédelmi szempontból kedvezőbb állapot jöhet létre, a változás támogatható.

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

Javaslat: Környezetvédelmi szempontból nem releváns a változás támogatható.

44. Bortemplom környezetének rendezése

A Bortemplom településközpont vegyes terület felhasználásban volt rögzítve már a korábbi terveken is, azonban a területen megjelent fejlesztések és építkezések következtében indokolt a tejes telektömb településközpont vegyes területként történő kezelése.

Változás területe: Lke → Vt: 3,95 ha

Javaslat: A változás a valódi állapotot követi le, környezetvédelmi szempontból nem releváns a változás támogatható.

45. Belterületi gyűjtőút

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

Változás területe: cca. 1,7 km

Javaslat: A változás csak utas építési engedély, valamint koncepció terv alapján támogatható. Ahhoz hogy egy ilyen fontos belterületi út megnyitása reálissá váljon, a belvárosra ilyen jellegű forgalmat tereljünk rá a forgalmi helyzet behatóbb vizsgálata elemzése szükséges. Ha ez az út megnyílik, a keleti lényegesen hosszabb utat átmenő forgalom szempontjából senki sem fogja használni. Ezzel a helyzettel a belváros gk. forgalmát ellehetetlenítjük a belváros emissziós adatait tovább rontva. A fentiek alapján a változtatás csak megfelelő alátámasztással támogatható.

46. Kossuth tömb

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

Változás területe: Vt → Zkk: 0,44 ha

Javaslat: Az új terv a meglévő állapotot követi le. Környezetvédelmi szempontból a zöldterületi arány növelése támogatható.

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 terület felhasználás változtatás közkert területté.

Változás területe: Kök → Zkk: 0,08 ha

Javaslat: Az új terv a meglévő állapotot követi le. Környezetvédelmi szempontból a zöldterületi arány növelése támogatható.

48. Városliget *és a tőle északra található lakóterület*

A Városliget területe jelenleg közpark felhasználásban rögzített, azonban az itt megvalósult sportolási célú fejlesztések miatt indokolttá vált ennek a valós használathoz igazítása, különleges sport célú területté. Továbbá a Városliget területén korábban rögzített településközpont terület kerül megváltoztatásra a valóságban ott működő telephelyhez illeszkedően kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre. Valamint a Városligettől északra található korábbi különleges sport terület és kertvárosias lakóterület kerül megváltoztatásra településközpont vegyes területre.
Változás területe: Vkp → K-Sp: 2,28 ha, Vt → Gksz: 0,33 ha, Kü-Sp → Vt: 0,88 ha, Lke → Vt: 1,17 ha
Javaslat: Az új terv a meglévő állapotot követi le. Környezetvédelmi szempontból a zöldterületi arány ezzel együtt a sportolásra alkalmas terület (javasolt rekreációs terület) növelése támogatható.

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
Javaslat: A kerékpárút nyomvonala természetvédelmi, terület érint (Natura 2000) tájképvédelmi területtel együtt. A nyomvonal véglegesítése további felsőbb szintű vizsgálat eredménye alapján lehetséges, amely lehet hogy már rendelkezésre is áll.

50. Batsányi János utca mellett: városellátó telephely

A városellátó telephely a hatályos terveken gazdasági terület felhasználásban rögzített, azonban a lakóterületbe beágyazódott pozíciója inkább lakóterületi felhasználást irányoz elő, ezért kertvárosias lakóterületként javasolt meghatározni, a kialakult településszerkezethez, és terület felhasználáshoz illeszkedve. Változás területe: Gksz → Lke: 1,01 ha
Javaslat: A városellátó telephelye jelenleg ipari gazdasági tevékenységet tükröz jelentős tehergépkocsi forgalommal. Javaslat Lke helyett városüzemeltetési terület Vü kialakítása.

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 állapotnak megfelelően kertvárosias lakóterületbe átsorolni.
Változás területe: Gksz → Lke: 0,28 ha
Javaslat: Az új terv a meglévő állapotot követi le. Környezetvédelmi szempontból támogatható.

52. Piarista Gimnáziummal szembeni terület

A gimnáziummal szemben lévő, hatályos tervek szerinti kertvárosias lakóterület változtatása történik településközpont vegyes területbe, ezáltal egységes terület felhasználás kerül rögzítésre a területen. Változás területe: Lke → Vt: 0,85 ha
Javaslat: Az új terv a meglévő állapotot követi le. Környezetvédelmi szempontból támogatható.

54. Ungvári pincesor

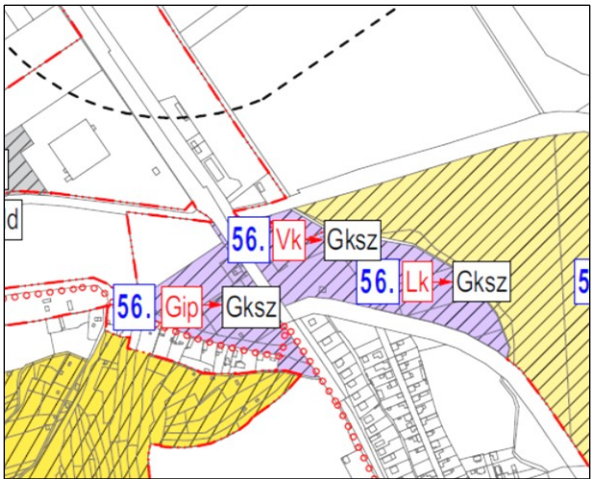
A pincesor világörökségi védett területnek minősül, mely a hatályos terveken különleges intézményi terület felhasználásban rögzített, a védettségre tekintettel szükséges a terület felhasználás változtatása különleges borászati célú világörökségi jelentőségű Ungvári pincék területe felhasználásra, mely lehetővé teszi a terület sajátos kezelését és szabályozását.
Változás területe: Ki → K-Vb: 6,62 ha
Javaslat: Az új terv a meglévő állapotot követi le. Környezetvédelmi szempontból támogatható.

55. Ungvári pincével szemben levő terület

A pincesorral szemben lévő terület a hatályos terveken kertvárosias lakóterületként rögzített, melyet módosítani szükséges településközpont vegyes területté annak érdekében, hogy a pincesorhoz kapcsolódó kiszolgáló funkciók kialakítása ne ütközzön akadályba. Ehhez kapcsolódóan a pincéhez tartozó parkoló terület ezen a területen kerül kijelölésre, melyhez piktogarm rögzítése szükséges a településszerkezeti terven. Változás területe: Lke → Vt: 1,37 ha
Javaslat: Az új terv a meglévő állapotot követi le. Környezetvédelmi szempontból támogatható.

56. Főút melletti északi gazdasági, kereskedelmi terület

A városból kivezető főút mentén, két oldalon található vegyes és lakóterület felhasználás kerül változtatásra 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

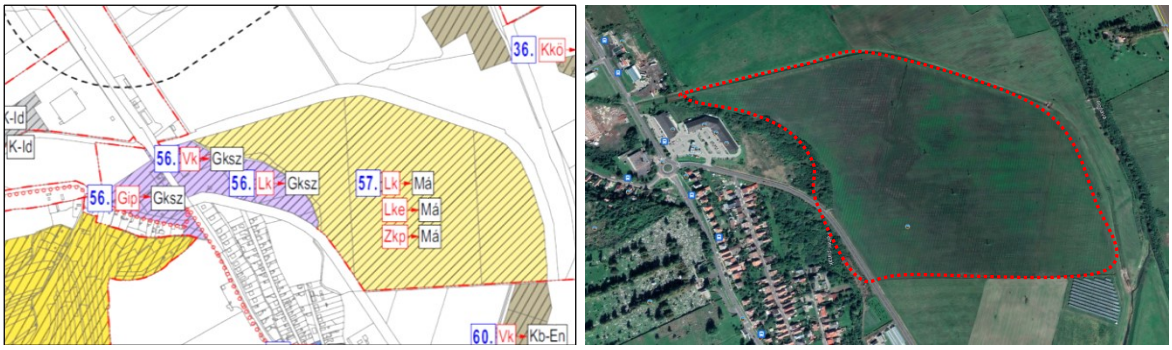


64-65. ábra: *56. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: Látható, hogy az üzletek már megvalósultak jellemzően kereskedelmi tevékenységgel.
Az új terv a meglévő állapotot követi le. Környezetvédelmi szempontból támogatható.

57. Határ úti lakóterület fejlesztés

A hatályos tervek szerint a Határ út mentén kialakult volna egy északi irányú új kis- és kertvárosias lakóterület közparkokkal övezve, továbbá a terület kiszolgálását biztosító vegyes funkciójú területtel, mely azonban nem valósult meg ezidáig, és az Önkormányzat nem is kívánja tovább fenntartani ezt a fejlesztést. A terület körforgalomba csatlakozó részén a vegyes területből kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kerül kijelölésre, melyet a területen már megépült rendeltetések alátámasztanak, a lakó- és közpark területek pedig általános mezőgazdasági terület felhasználásra módosulnak. Változás területe: Lk, Lke, Zkp → Má: 31,28 ha

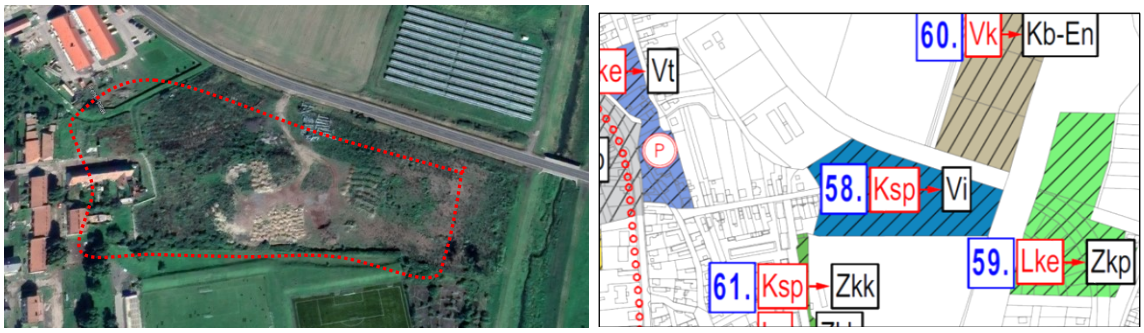


66-67. ábra: *57. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: Látható, hogy a kertvárosias lakóterület kialakítása nem tudott megvalósulni. Az új terv a meglévő állapotot követi le. Környezetvédelmi szempontból támogatható.

58. Határ úti városellátó telephely

A városellátó telephely terület intézményi vegyes terület felhasználásba rögzített, a fejlesztések megvalósíthatósága érdekében. Ezen vegyes terület felhasználás kerül kiterjesztésre déli irányban, a városi sporttelep északi irányú fejlesztési területéből.
Változás területe: Ksp → Vi: 2,90 ha



68-69. ábra: *58. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A terv a valódi állapotot követi le, a terület birtokbavétele már láthatóan évek óta megtörtént. Ezzel a terület felhasználással a városi sportolásra alkalmas területek aránya nagymértékben lecsökkent. Egy ilyen nagyságú település esetében a kikapcsolódásnak, rekreációs céloknak valamint a fiatalok sportolására teret és lehetőséget kellene biztosítani. Ezt a tényt leszámítva a beavatkozás környezetvédelmi szempontból támogatható.

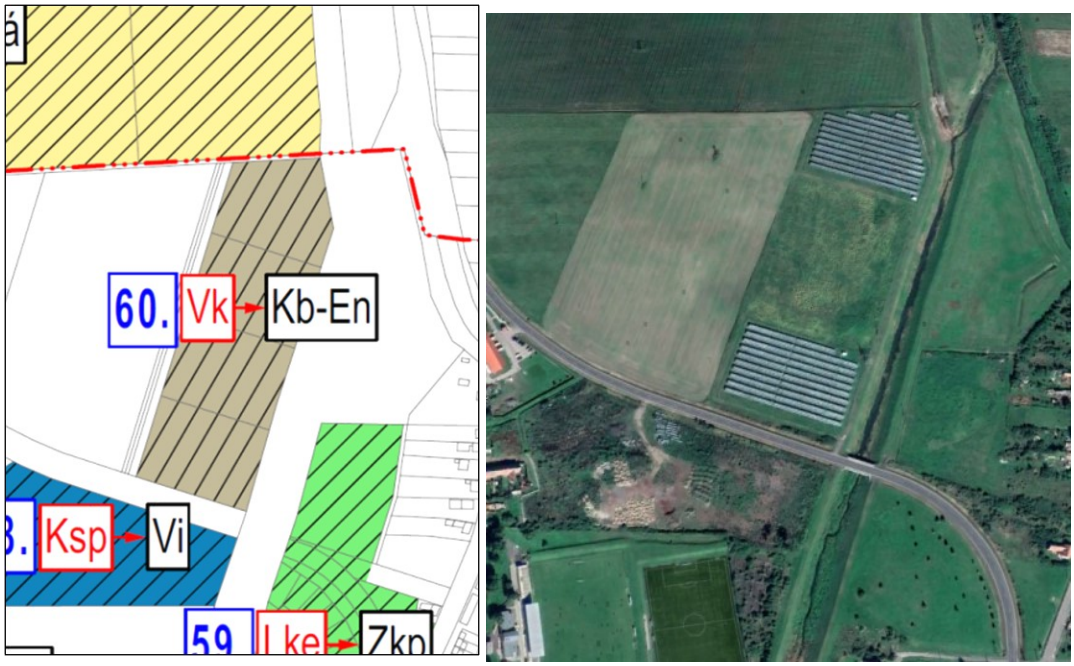
59. Köztársaság utca mentén

Korábban kiszabályozott, de meg nem valósult lakóterület helyére, és tőle északra a kertvárosias lakóterület területfelhasználás helyett közpark terület kerül rögzítésre, valamint az északi közpark területből pedig vízgazdálkodási terület kerül rögzítésre.
Változás területe: Lke → Zkp: 3,13 ha, Zkp → V-F: 1,79 ha
Javaslat: A változtatás környezetvédelmi szempontból nem releváns.

60. *Határ úttól északra eső fejlesztési terület*

Az 57. pontban ismertetett lakóterület fejlesztéshez kapcsolódóan az érintett területen központi vegyes területfelhasználást rögzített a korábban 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. Tőle nyugatra a korábban kijelölt kisvárosias lakóterület kerül megváltoztatásra kertvárosias lakóterületté.

Változás területe: Lk → Lke: 2,78 ha, Vk → Kb-En: 3,86 ha



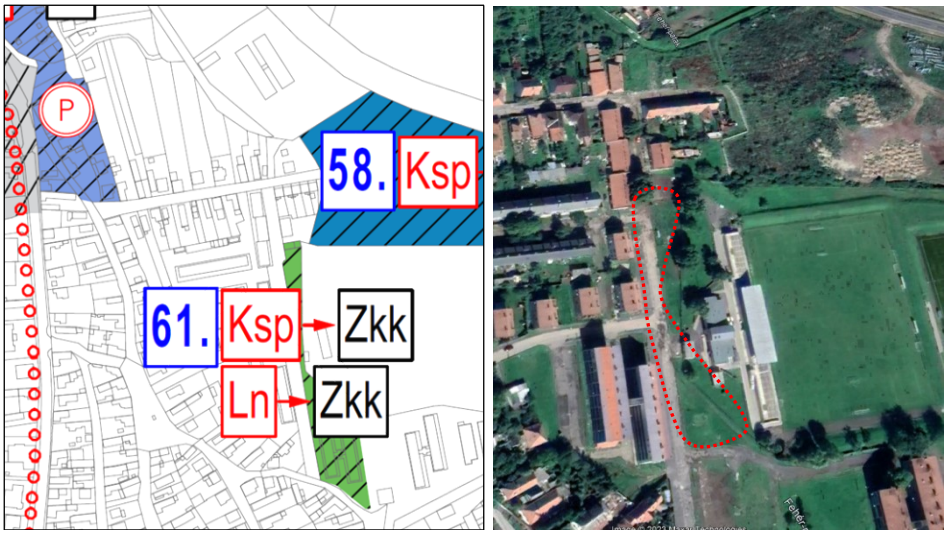
70-71. ábra: *60. Számú változás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A változtatás a megvalósult állapotot követi le. Látható, hogy a teljes napelem park még nem készült el. Tájképvédelmi területe nem érint a beruházás, környezetvédelmi szempontból támogatható.

61. *Városi sporttelep melletti korábbi nagyvárosias lakóterületek*

A városi sporttelep nyugati oldala mentén új közkert kerül kijelölésre, mivel a terület jelenleg is beépítetlen füves területként funkcionál, így a hatályos tervek szerinti nagyvárosias lakóterület területfelhasználások fenntartása nem indokolt. A lakóterületek szempontjából is felülvizsgálatra került a nagyvárosias lakóterület fenntartása, és az a beépítés intenzitása, és a fejlesztési szándék hiánya okán megváltoztatásra kerül kertvárosias és kisvárosias lakóterületté.

Változás területe: Ln → Zkk: 0,41 ha, Ln → Lk: 1,73 ha, Ln → Lke: 0,61 ha



72-73. ábra: *61. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A módosított terv alapján a változtatás a meglévő állapotot követi le. Környezetvédelmi szempontból nem kifogásolható.

62. Penny Market áruház

Az áruház telkét a hatályos terv szerinti nagyvárosias lakóterületből a valós terület használatnak megfelelően településközpont vegyes terület felhasználásba szükséges módosítani.
Változás területe: Ln → Vt: 0,47 ha
Javaslat: A módosított terv alapján a változtatás a meglévő állapotot követi le. Környezetvédelmi szempontból nem releváns.

63. Munkácsy Mihály utca

A telektömbben található meglévő funkciók indokolttá teszik az érintett ingatlanok megváltoztatását nagyvárosias lakóterületből, településközpont vegyes építési övezetbe.
Változás területe: Ln → Vt: 0,39 ha
Javaslat: A módosított terv alapján a változtatás a meglévő állapotot követi le. Környezetvédelmi szempontból nem releváns.

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 változtatásra a valós használatnak megfelelően különleges burkolt köztér terület felhasználásba.
Változás területe: Lke → Vt: 0,47 ha
Javaslat: A módosított terv alapján a változtatás a meglévő állapotot követi le. Környezetvédelmi szempontból nem releváns.

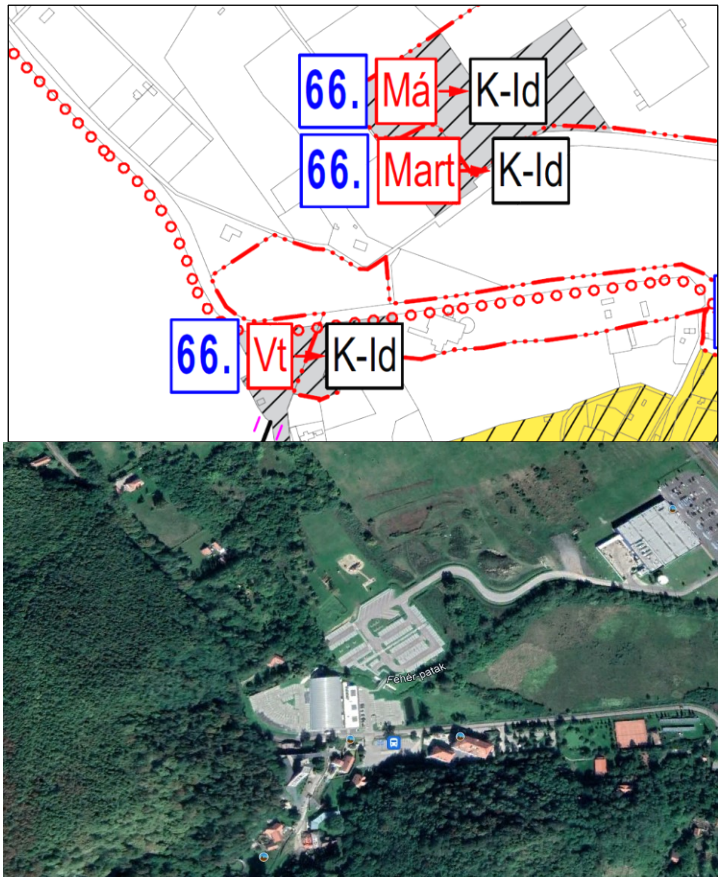
65. Vasvári Pál utca menti, társasház előtti közkert

A Vasvári Pál utca keleti oldalán társasház előtti zöldterület kerül változtatásra a nagyvárosias lakóterületből közkert területbe, az ott kialakított igényes fás területre tekintettel.
Változás területe: Zkp → Zkk: 0,23 ha
Javaslat: A módosított terv alapján a változtatás a meglévő állapotot követi le. Környezetvédelmi szempontból nem releváns.

66. Kalandpark és környezet

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

Változás területe: Vt → K-Id: 3,04 ha, Gksz → K-Id: 7,54 ha, E → K-Id: 0,48 ha, Vt → Má: 0,34 ha



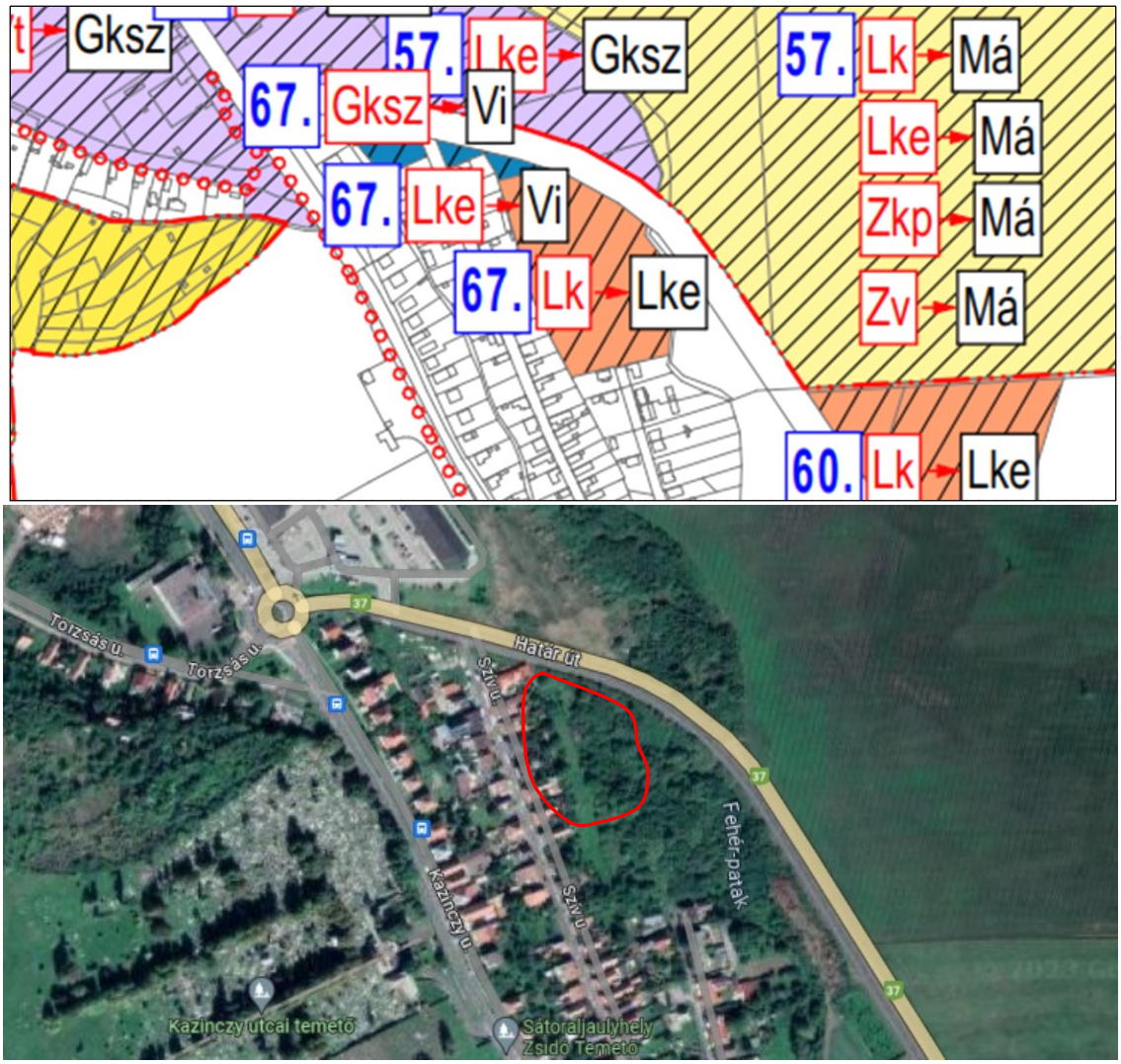
74-75. ábra: *66. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A területváltoztatás természetvédelmi érintettsége van, ökológiai hálózat puffer területét, valamint tájképvédelmi területet is érint. Az új RT.-re, a valóságban már elkészült, ezért valószínűsíthető, hogy a szükséges engedélyeket megszerezték a beruházás ezt követően valósult meg. A változtatás a megvalósult állapotot követi le.

67. Határ úttól délre a 3411, 3412/5, 3413 és a 3414 hrsz.-ú ingatlanok

Az érintett ingatlanok közül a 3411 hrsz.-ú esetében a korábbi kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználás változása történik intézményterületre, a 3412/5 és 3413 hrsz.-ú ingatlanok pedig kertvárosias lakóterületi területfelhasználásból kerülnek átvezetésre szintén intézményterületre. A 3414 hrsz.-ú ingatlanból pedig a kisvárosias lakóterület felhasználás változik kertvárosias lakóra.

Változás területe: Gksz → Vi: 0,21 ha, Lke → Vi: 0,12 ha, Lk → Lke: 1,91 ha

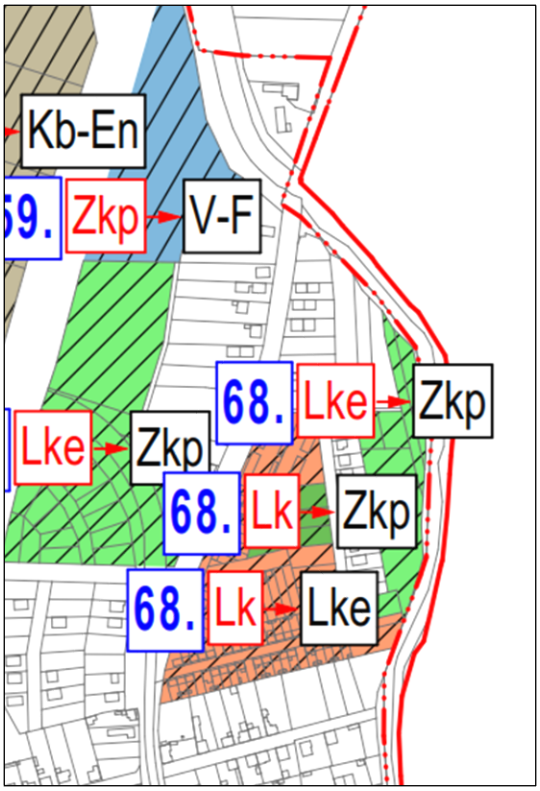


76-77. ábra: *66. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: Mint a fenti részeleten látható a beavatkozásnak 3 részlete van. Az első rész a gazdasági kereskedelmi övezetből vegyes intézményi terület kerül kialakításra. Ez környezetvédelmi szempontból nem releváns. Második részlet szintén elfogadható és támogatható. A harmadik beavatkozás esetében lakóövezeti besorolás kialakítása cél, ebben az esetben a kialakítást úgy kell elvégezni ahogy meglévő erdős terület a 37. számú elkerülő út zajcsillapítását biztosítani tudja.

68. Köztársaság, Járóka Sándor, Meder és Bihari utcák menti területek

A Ronyva-patak és a Járóka Sándor utca közötti területen a Ronyvával határos oldalon kertvárosias lakóterületből közpark terület kerül rögzítésre, a Meder utcától északra található 752/4-7 hrsz.-ú ingatlanok kisvárosias lakóterületből közkert terület, a Meder utcától északra és délre, valamint a Bihari utca két oldalán kisvárosias lakóterületből kertvárosias lakóterület kerül rögzítésre.
Változás területe: Lke → Zkp: 1,00 ha, Lk → Zkk: 0,29 ha, Lk → Lke: 2,49 ha



78-79. ábra: *76. Számú változtatás bemutatása változási terven, valamint műholdképen*

Javaslat: A tervezett változás a meglévő állapotot követi le, környezetvédelmi szempontból nem releváns.

69. Kazinczy Ferenc utca menti területek

A Kazinczy Ferenc utca érintett szakaszán a korábbi tervek szerinti kertvárosias lakóterület terület-felhasználás kerül megváltoztatásra kivárosias lakóterületre, mely intenzitás váltás indokolt a gyűjtőút mentén.

Változás területe: Lke → Lk: 4,09 ha

Javaslat: A tervezett változás környezetvédelmi szempontból nem releváns.

4. A tervezett beavatkozások, változások csoportosítása, azok hatásainak bemutatása

Összességében elmondható, hogy a településen jelentős számú beavatkozás történik (66db), az új rendezési tervnek köszönhetően. A változtatások jelentős számban környezetvédelmi szempontból nem érdekeltek nem relevánsak. Kis területen néhány 100 négyzetméteren zárt-keretek zöldfelületek megváltoztatása. Jelentős azon típusú változások (visszavonások) aránya is, amelyek a korábbi tervben előirányozásra kerültek és későbbiekben pedig nem valósultak meg. A változtatások jelentős része belterületen történik a jellemzően a városi funkció erősítésével, alacsony szintű kis terület igénybevétellel járó változások, amelyek jellemzően a meglévő állapot lekövetésére szolgálnak. Ezek hatása semleges.

A terület adottságai, valamint a település fekvéséből jelentős azon változások 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 természetre vonatkozóan lehetnek negatív hatások.

Legjelentősebb változás (450 ha) a történelmi hagyományokra hajazva szőlőtermelés elősegítésére történő területbiztosítás. A megyei területrendezési terv szerint a Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszín szőlőterületeit, a településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, 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 változtatásra 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 kismértében 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 változtatásuk 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 változtatások esetében számolni kell levegőt terhelő emissziókkal, valamint növekvő zajterheléssel. Az új beruházások következtében új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki, melyek szintén zavaró hatásuk lehetnek. Meglévő tevékenyég fejlesztése, területfoglalás jelentős mindkét esetben, tájképet érő változások szintén tapasztalhatók.
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 elhanyagolhatók.

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

Szükséges megemlíteni a vízi közműszolgáltatások (ivóvíz, vízszerzés 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 elkészí-

teni. 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 elhanyagolhatók, 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 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.

4.1. A rendezés oka

A település rendezési terve régi formátumú, felülvizsgálata évek óta indokolt. Sátoraljaújhely városa, az elmúlt években soron kívüli az új terv, több jelentős idegenforgalmi valamint számos jelentős ipari övezet alakított ki, a felmerült negatív globális gazdasági helyzetre válaszként. Ezek megtartáshoz, erősíteni kívánja településközponti szerepét lakóövezetek arányát minőségét javítani szeretné, közlekedését pedig fejleszteni kívánja új kerékpárút megvalósításával. Kismértékben a gazdasági szereplők felé kiajánlható gazdasági (ipari, logisztikai, kereskedelmi) hasznosítású területeinek kínálatát, meglévő területét hasznosítani kívánja. Az időközben megváltozott funkciójú területek használatát rendezni kívánja.

4.2. Az új terv főbb célja

A Város Önkormányzata, a település belterületén, területrészletét módosítani kívánja, az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek 253/1997.(XII.20.) Korm. rendeletnek megfelelően.
Az érvényes szerkezeti és szabályozási az új terv egyenként vizsgálja a területet érintő javaslatot. Az új terv lehetőséget ad a településen gazdasági-társadalmi, igényeinek magasabb színvonalú kielégítésére, azok megvalósításának szerkezeti és szabályozási szintű megvalósítására.

A módosított funkciójú területeken, városi funkció erősítése mellett, a folytatott ipari gazdasági, kereskedelmi tevékenységhez szabályozott keretekkel rendelkező területet kíván biztosítani a település.

Jelenlegi változás fő célja új turisztikai területek kijelölése, szőlőtermelés biztosítása, a meglévő gazdasági célú tevékenység kereteinek véglegesítése, illetve a tervezett gazdasági kereskedelmi célú tevékenység építészeti feltételeinek biztosítása.

5. Szerkezeti tervszintű változtatások a korábbi tervhez képest

5.1. A terv céljainak összevetése más, a területet érintő koncepciókkal, programokkal

Az új tervben szereplő változtatások, a tervi elhatározások konkrét, egyes esetekben az érvényes tervekben is megjelenő, de azt felülvizsgáló reális célokat vázolnak. A korábbi tervnél, illetve az új terv készítése során figyelembe vették az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepciót (OFTK), valamint a Megyei Területrendezési Terv települést érintő koncepcióit.

Ezek közül koncepcióban szerepel:

„Természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezettünk védelme: természeti erőforrásainkkal való fenntartható gazdálkodás megteremtése; az erőforrások megőrzése a jövőgenerációk számára; az élelmiszer-, az energia-, a környezet-, valamint a klímabiztonság megteremtése;
az egészséges ivóvíz ellátás, a biodiverzitás, a tájak és az élővilág sokféleségének megőrzése; az egészséges élet környezeti feltételeinek és jobb minőségének biztosítása; a fenntartható életmód, termelés és fogyasztás elősegítése."

A Nemzeti Környezetvédelmi Programmal összhangban az alábbi célok épültek a tervbe:

– A települési élet- és környezetminőség javítása ➲ A településszerkezeti terv és a szabályozási terv is rekreációs terület kialakítását irányozza elő, A növénytelepítések során tájra jellemző, honos fajok alkalmazása javasolt, az allergén fajok telepítése tilos.

– A fenntartható életmód, termelés és fogyasztás elősegítése ➲ A település külterületén a termőföldek minősége jó, ez alapján a termelés növelésére rendelkezésre állnak különböző lehetőségek. Az alapfokú ellátás lényegében helyben biztosított, azonban egyes területeken a város továbbra is más településektől függ.

Ezek alapján:
A terv nem ellentétes magasabb szintű, a tervhierarchiában megjelenő tervekkel, programokkal, azokra nincs befolyással.
A környezeti megfontolások, és a fenntartható fejlődés szempontjai a módosító fejlesztés során is nagy hangsúlyt kaptak, amely szempontok jelentősége a terv során is kiemelten vannak kezelve.
A terv keretet ad a rendezéssel érintett területek hatékonyabb és intenzívebb hasznosítására, beépítésére, azok jellegére, méretére, működési feltételeire.

5.2. Települési környezetvédelmi program

A település rendelkezik az önkormányzati képviselő testület által jóváhagyott környezetvédelmi programmal 2017-2022.
A környezetterhelés csökkentése, a fenntartható vidékfejlesztés, az emberi életminőség javítása a program kiemelt területeit képezik. A környezettudatos viselkedésre hulladékgyűjtési akciók segítségével a felnőtt lakosságot is rá kell kényszeríteni a település környezetének védelmére. Végre kell hajtani a település „Környezetvédelmi Programját" amely hosszútávon iránymutatásokkal szolgál a problémák megoldására. A települések környezetvédelmi programja mindazon közügyek gyűjteménye, amelyek érinthetik a környezetvédelmi érdekeket, ugyanakkor minimálisan tartalmazza a települési környezet tisztaságát, a csapadékvíz-elvezetés, a kommunális szennyvíz- és hulladékkezelés, a lakossági és közszolgáltatási eredetű zaj-, rezgés- és légszennyezés elleni védelem feladatait. Hasonlóképpen kitér a helyi közlekedés szervezése, az ivóvízellátás, az energiagazdálkodás, a zöldterület-gazdálkodás, valamint a feltételezhető rendkívüli környezetveszélyeztetés elhárításának kérdéseire. A települési programot 2 évente felül kell vizsgálni a változásokat javítani szükséges, amennyiben lehetséges új célokat kell megfogalmazni.

5.3. Környezeti célok és szempontok az új terv elkészítésével

Idegenforgalmi, turizmusfejlesztésre alkalmas, valamint gazdasági, kereskedelmi terület területek kialakítása.
A fejlesztésre alkalmas, kifejezetten gyenge infrastrukturális kiépítéssel rendelkező területeken a rendezési terv változása a társadalmi-gazdasági igényeket követi.
A területek funkcióváltozását a követő beépítéssel kismértékben megváltoznak.
Környezeti célok között szerepel, hogy a megvalósítás után az üzemelés megkezdésével a levegő minőség állapota ne romoljon. A betelepült tevékenységek zaja a környéken élőket ne zavarja.

A területre érvényes 7/2005.(III.1.)KvVM rendelettel módosított 27/2004.(XII. 25.) KvVM r. értelmében felszín alatti vizek vonatkozásában érzékeny kategóriába tartozik. Emiatt a terület vízhasználatát és szennyvizeinek elhelyezését különös körültekintéssel kell megoldani. A településen kiépített szennyvízhálózat alkalmas, a keletkezett szennyvizek biztonságos elhelyezéséhez az új hálózatfejlesztéssel a többi terület bekötése rövid időn belül megoldható. Azonban tisztító telep további fejlesztését ennek megfelelően elő kell készíteni.

A fényszennyezés csökkentése érdekében a telepítendő ipari üzemek térvilágítása esetében „barátságos" megvilágítást javaslunk alkalmazni, az alábbiak figyelembevételével:

- A lámpatestek síküvegbúrás kialakításúak legyenek, mely a fényforráshoz képest a felső térfélbe nem sugároz (a fémház oldalról teljesen takar).
- Üzemi hőmérséklete alacsony, nem okozza a rárepülő rovarok megégését. Max. lehetséges hőmérséklet 40 C°.
- Az emissziós spektrum a kéktől távol csúcsosodik (pl. a sárga színnél), amire a rovarok kevésbé érzékenyek. Emiatt kevésbé működik az a fénycsapda-hatás, ami nem csak értékes, védett rovarfajokat, hanem az idecsalt tömegrovarokat fogyasztó egyéb ragadozókat is veszélyeztetheti.

Az új terv összességében tartalmazza:

A fenntartható fejlődés és környezeti állapot megóvását biztosító fejlesztés elemeit. A tervjavaslat a kijelölt terület esetében alapvetően megfogalmazza azokat a célokat, igényeket, amelyek a fenntartható fejlődési folyamatok (a zöldterületi, gazdasági, társadalmi, települési és természeti értékek) generálói, biztosítékai lehetnek.
A természeti erőforrásokkal való racionális gazdálkodást annak érdekében, hogy a települési és természeti környezet terhelhetősége, eltartó képessége és a társadalmi szükségletek kielégítése összhangban maradjon.
A területek települési és környezeti vonatkozásban rendelkeznek azon adottságokkal, amelyek a terhelhetőségi mutatók tekintetében lehetőséget adnak a célirányos fejlesztések megvalósítására.

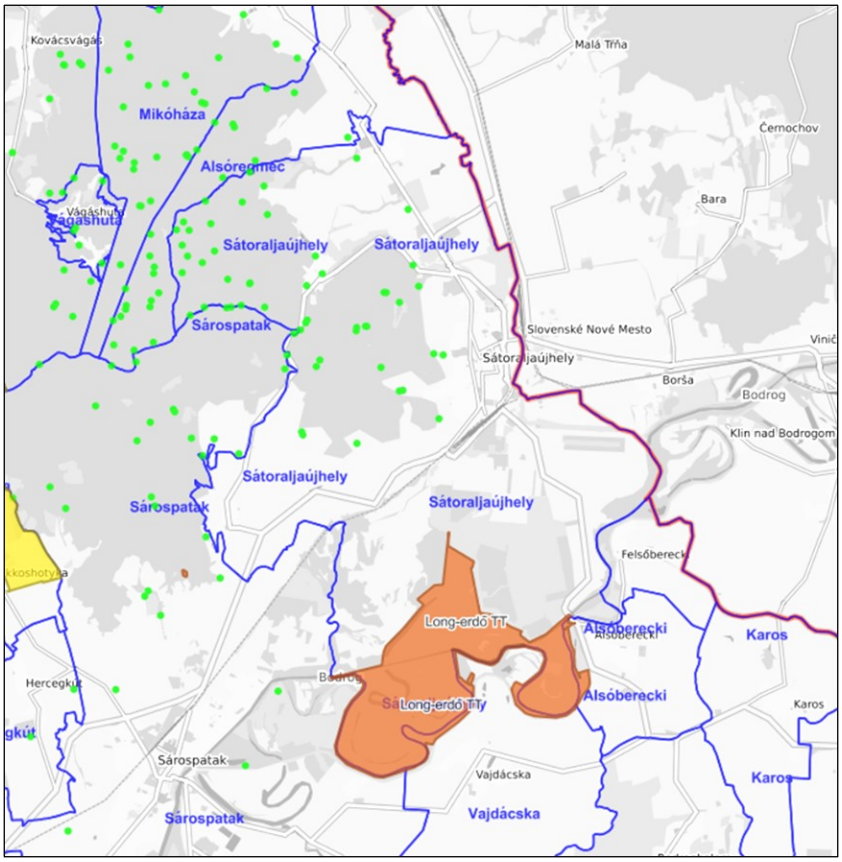
6. A település, valamint a funkcióváltással érintett közigazgatási terület jelenlegi, általános környezeti állapota

6.1. Természetvédelem helyzete a településen

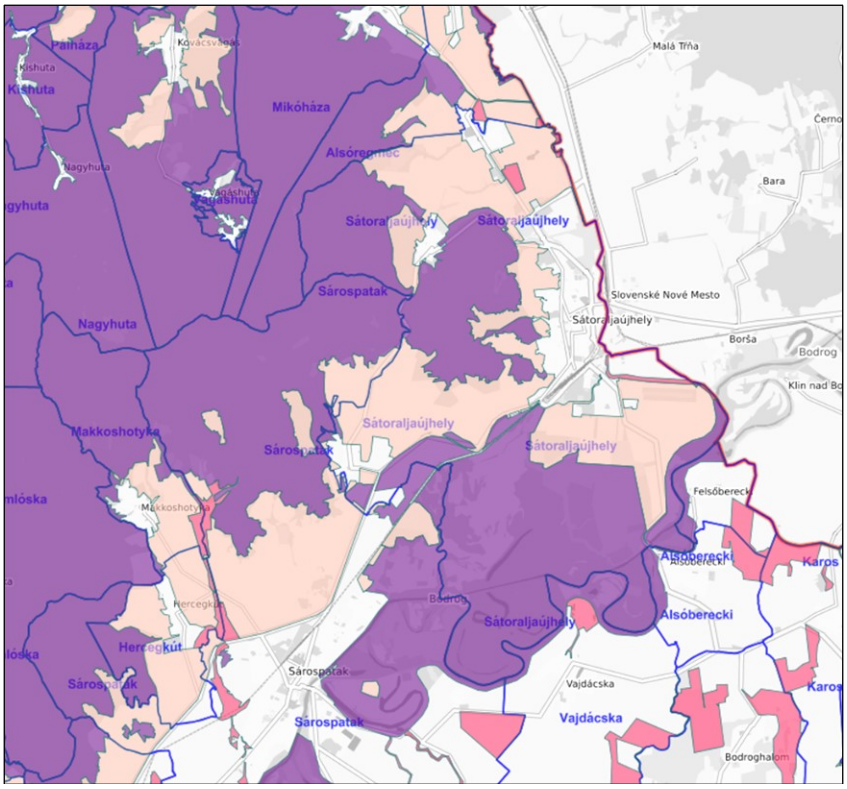
A település külterületén területén egy jelentősebb **ex lege védett** terület található:

- Long –erdő TT
- valamint ex lege védett források

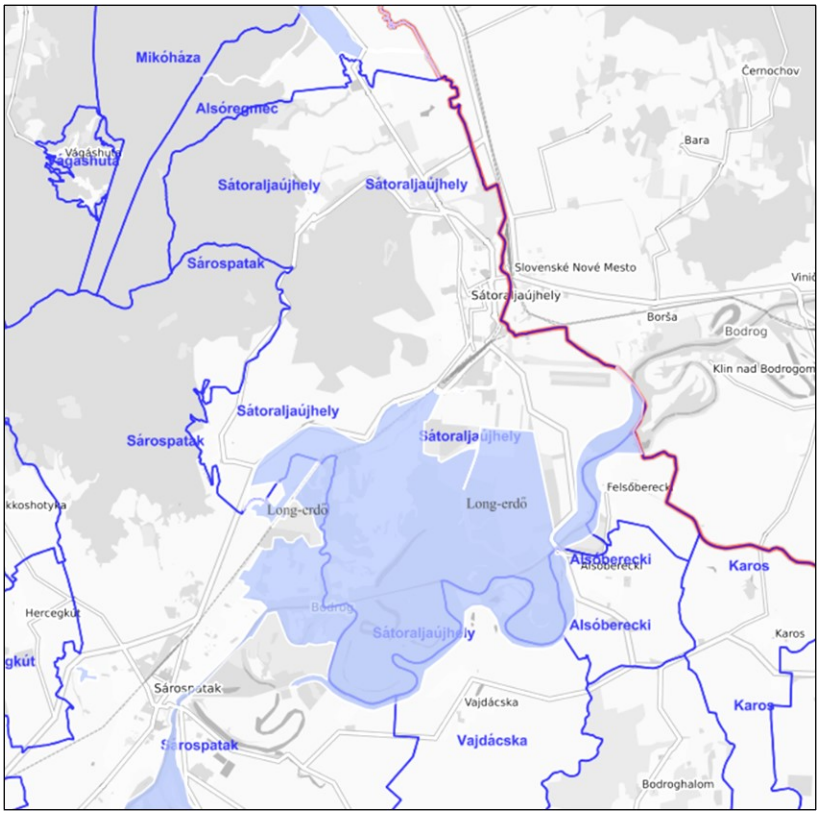
Ökológiai hálózat esetében már jelentősebb területek érintettek. A település teljes közigazgatási területe érintettek, mindhárom kategóriában (magterület, folyosó, puffer).
Natura 2000 szempontjából a település közigazgatási területének mintegy teljes területe érintett madárvédelmi szempontból. Különleges természetvédelmi szempontból a terület déli része a teljes közigazgatási terület mintegy 35%-a került bevonásra.



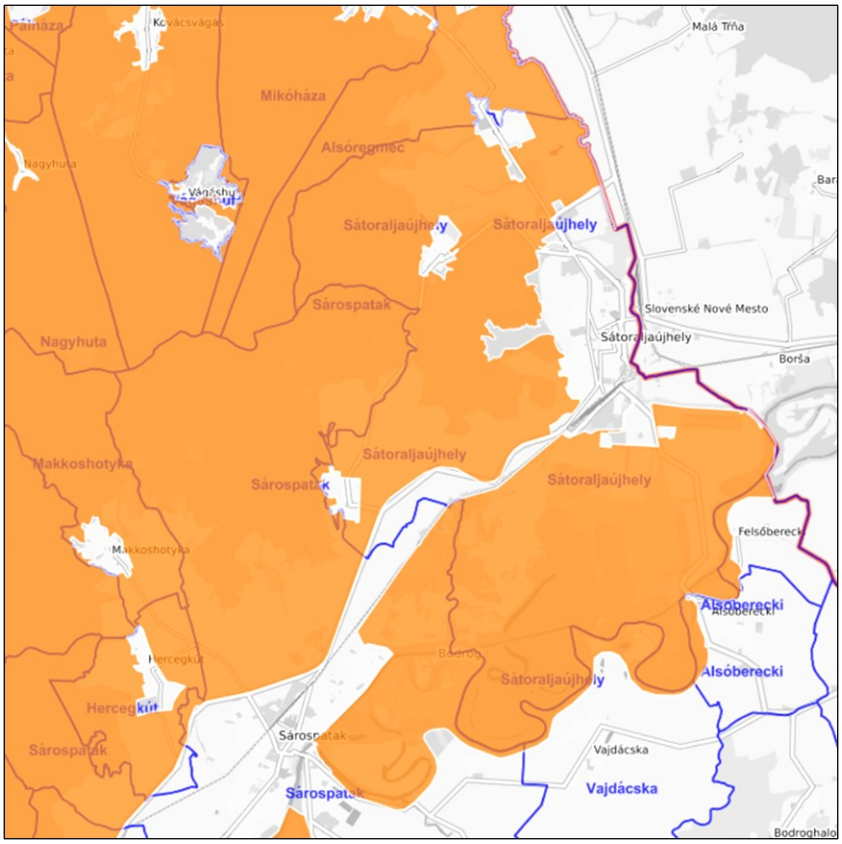
80. ábra: *Sátoraljaújhely külterületének ex lege védett területek (barna, források zöld) való megjelenítése*



81. ábra: *Sátoraljaújhely területének Ökológiai hálózati területtel (lila és rózsaszín, piros) való megjelenítése*



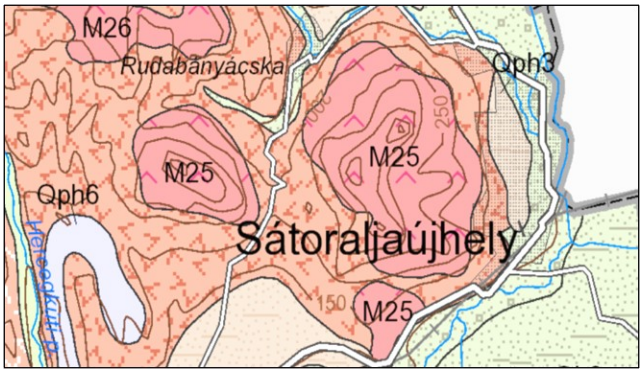
82. ábra: *Sátoraljaújhely területének NATURA 2000 SAC különleges természetmegőrzési (kék) való megjelenítése*



83. ábra: *Sátoraljaújhely területének NATURA 2000 SPA különleges Madárvédelmi (sárga) való megjelenítése*

6.2. Jellemző talajtípusok

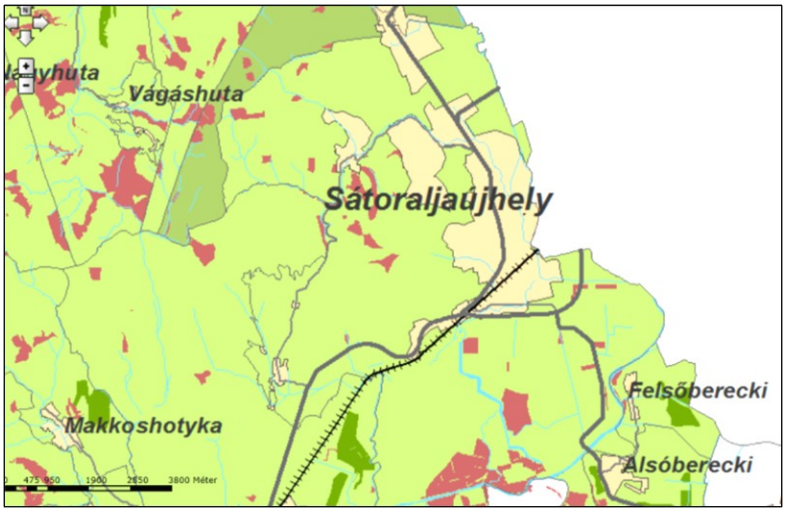
Sátoraljaújhely a Zempléni-hegység a Tokaj-Eperjes-hegylánc déli szakasza, a Belső-Kárpátok vulkáni övezetéhez tartozik. Túlnyomó része 12-15 millió éves harmadkori vulkánikus kőzet (riolit, andezit, dácit és ezek tufái), de a Ronyva-patak menti kristályos rögben 900 millió éves kőzetek is megtalálhatók (pl. csillámpala). Foltokban előfordul tengeri üledékes kőzet, nyirok, lösz, kavics. Talaját tekintve két alapvető típus alakult ki: erdőtalajok (podzol, glejes barna erdőtalaj) és mezőségi talajok. De a Bodrog és a Ronyva területén öntés és réti talaj. A vulkáni működés következtében változatos kőzetek kerültek felszínre: kaolin, csillámpala, homokkő, agyag, perlit, kvarc, kovaföld, gejzirit, riolit és andezit változatai.



84. számú ábra: *Sátoraljaújhely talaja*

forrás: Magyar Földtani Intézet

Qh8 - Mocsári agyag, aleurit, homok, mészisz ap
Qph6 - Eluviális-deluviális agyag, aleurit, homok, kavics, kőzettörmelék, vulkáni kőzeteken nyirok
M25 - Vágáshutai Dácit — Szubvulkáni piroxén-amfiboldácit
Qph3 - Finomszemű (elsősorban deluviális) lejtőképződmény (agyag, aleurit, homok)



85. számú ábra: *Termőhelyi adottságok Sátoraljaújhely térségében (forrás: gis.teir.hu)*

Borsod-Abaúj-Zemplén megye Területrendezési terv Övezeti besorolása alapján Sátoraljaújhely területe nem tartozik kiváló termőhelyi adottságú szántóövezet besorolásba. A település külterületén tégla színnel, kiváló termőhely adottságú erdőövezeti területek találhatók. Zölddel jelölt területe országos tájképvédelmi területi övezeti kategóriába tartozik.

6.3. Talajerózió

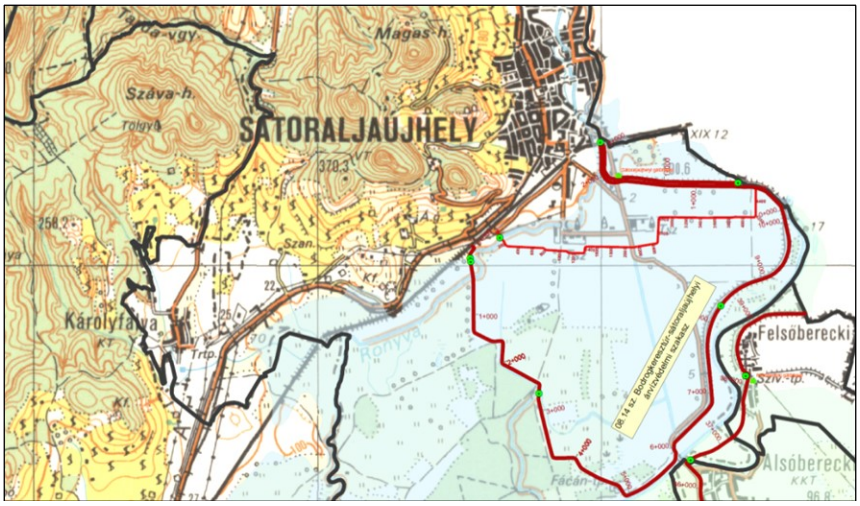
A talajvédelem szempontjából a talajerózió jelenti a legnagyobb veszélyt, mely a település igazgatási területének szinte egészét érinti. Sátoraljaújhely város településszerkezeti tervében az érintett területek, tervezett fejlesztések esetében ezt kötelező figyelembe venni. A mezőgazdasági tevékenység eredményeként jelentős a település talajszennyezése. A település közigazgatási határában magas a talajerózió mértéke, amely jelentősen befolyásolja a hatékony mezőgazdasági tevékenységeket.
Környezetvédelmi előírásként a településen végzett tevékenységek során talajvédelmi intézkedések végrehajtására, illetve a talajvédelmi előírások figyelembevételére van szükség.

6.4. Felszíni és a felszín alatti vizek

Felszíni vizek

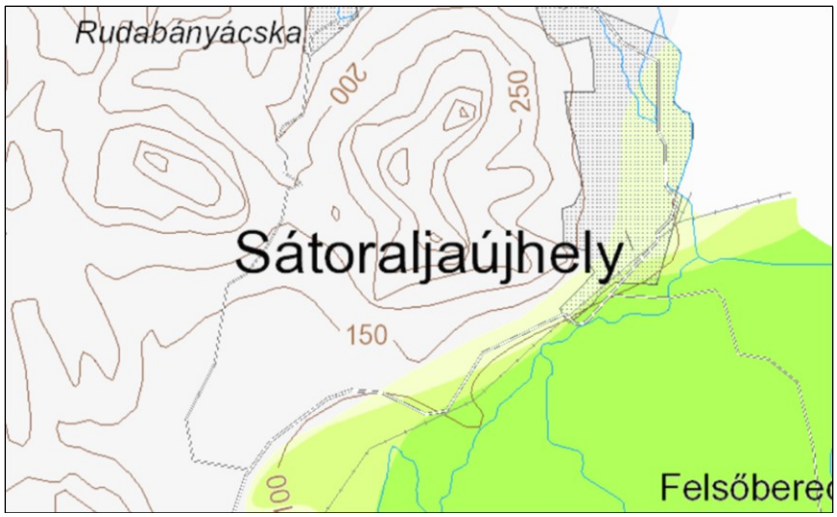
A város keleti határát képezi a Ronyva-patak, mely a Bodrog folyó jobb oldali vízfolyása. A Ronyva É-ÉNy-ről érkezik a településre és a városhatár közvetlen közelébe torkollik a Bodrogba. A Bózsva-patak, mely állandó vízfolyásnak tekinthető, és a Fehér-patak a Ronyva két fontosabb patakja. A Bózsva-patak a környező hegyvidéki területeken csermelyek, patakok vizét gyűjti össze. Sátoraljaújhely határában a Ronyva alsó szakasz jellegű, melyre jellemző a sok kis kanyarulat. A 19. században a város környékének vízrajza jelentően átalakult a folyórendezés következtében. A sátoraljaújhelyi átvágások 1873-74 között zajlottak. A város határait a folyórendezés nem változtatta meg.
Sátoraljaújhelyen és környékén a hegyi forrásokat sem a beszivárgáskor, sem kilépéskor nem éri jelentős szennyeződés. A források és a patakok vize kifogástalan, többségük még emberi fogyasztásra is alkalmas. Fehér-patak, Májuskút-patak, Zsólyomka-patak. Ezeknek a hegyi patakoknak a hordalék szállítása nagymértékben megnő a nagy esőzések, a hóolvadások alkalmával, mely a település belterületeire jelentenek veszélyt.

86. számú ábra:
08.14. Bodrogkeresztúr Sátoraljaújhely Árvízvédelmi szakasz Kivágat a vízügyi szakvéleményből.



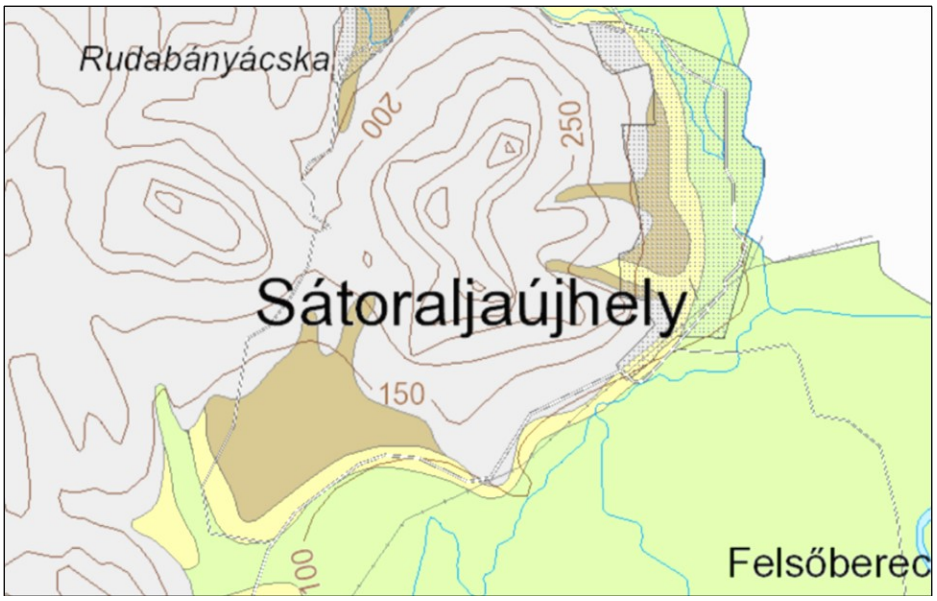
Felszín alatti vizek

A felszín alatti vizek megoszlása a város domborzati fekvése által igen változatos. A nyugati területen a maximális talajvízmélység 0 méter, közvetlenül ettől keletre 20 méter, és tovább kelet felé haladva 10 méter illetve 5 méter. Megállapítható, hogy nyugatról kelet felé haladva a talajvízszint maximális mélysége folyamatosan csökken (83. ábra).



87. számú ábra: *Talajvíz elhelyezkedése Sátoraljaújhely térségében*

A vízadó réteg anyaga durva, homokos kavics, eliszaposodott homokos kavics. A víz adóképesség elsősorban a területre hulló csapadékmennyiségtől függ. A talajvíz mélysége a Ronyva völgyében 2-4 méter között van, míg a Bózsva mentén már 4 méter alatti. A mennyisége pedig nem jelentős (30-40 l/s). Körülbelül ugyanilyen mennyiségben fordul elő a rétegvíz is.



88. számú ábra: *Rétegvizek elhelyezkedése Sátoraljaújhely térségében*

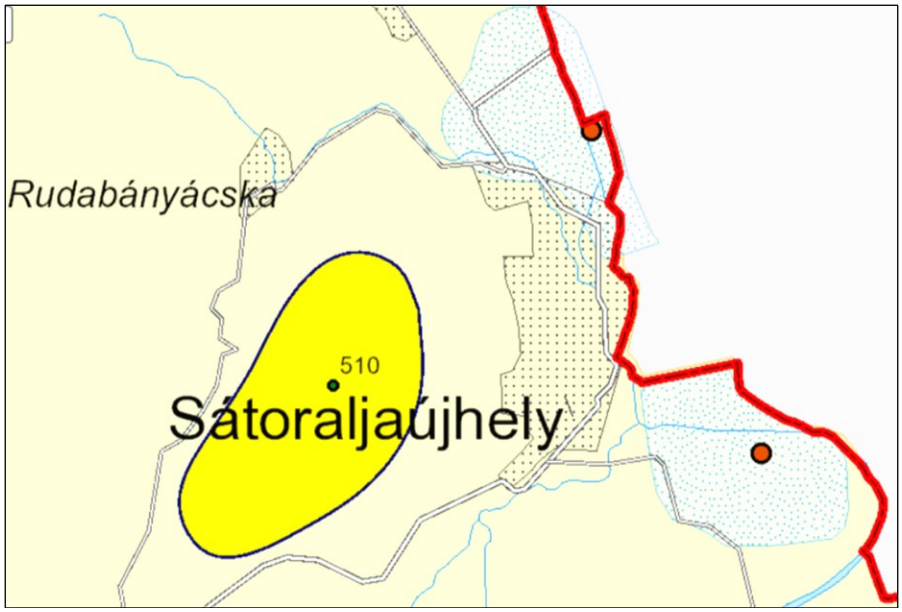
A rétegvíz mennyisége nem jelentős, az artézi kutak mélysége 100 métert ritkán haladja meg, de általában bővizűek. Általános a nagy vastartalom. A településen a felszín alatti víz és kármentesítési 2011. évi adatokat (FAVI) elemezve megállapítható, hogy határérték túllépést tapasztaltak az alábbi szennyező anyagokból: szelén, higany, kalcium, nátrium, nitrit, magnézium, ortofoszfát.

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.

Vízbázisvédelem

Az alegység területén jelenleg 3 db sérülékeny ivóvízbázis van nyilvántartva: Sátoraljaújhely, álháza és Füzér. Sátoraljaújhely I. és II. Vízmű diagnosztikája a Kormány által indított vízbázisvédelmi Program keretében napjainkban folyamatban van, amely alapjául szolgálhat a határon túli utánpótlódási viszonyok tisztázásához, ill. a határmenti egyeztetésekhez.
A sérülékeny vízbázisok védőterületével, védőidomával érintett településeken a felszín alatti vizek védelme kiegészítő intézkedéseket igényel a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendeletnek megfelelően.
Az eddigi vizsgálatok alapján a Sátoraljaújhelyi É-i és D-i Vízmű 50 éves elérési idejű utánpótlódási területe átnyúlik Szlovákia területére, ezért az ivóvízbázis mennyiségi és minőségi védelme érdekében fontosak a két ország közötti határmenti egyeztetések, együttműködések.



89. számú ábra: *Sérülékeny I-II. számú vízbázisok elhelyezkedése Sátoraljaújhely térségében*

A vízgyűjtő egészét jelentősen befolyásoló lefolyási, utánpótlódási, megcsapolási viszonyokat jelentősen módosító beavatkozások hajtóereje a térségben a bányászat, kisebb mértékben mezőgazdaság, valamint a településfejlesztés. A terület lakosságának megnövekedett mezőgazdasági terület iránti igénye következtében kialakított belvízelvezető rendszer ma már nem elégít ki minden igényt. A terület adottságai nem kedveznek a kialakított, mai szántóföldi kultúráknak sem. A vizek elvezetése, a talajvíz süllyedése, kedvezőtlenül érintik a természetes, vagy természeteshez közel álló vízi, vizes, víztől függő ökoszisztémák állapotát is, mely kedvezőtlen hatásokat az éghajlatváltozás tovább súlyosbít.

A felszín alatti vizek szennyező forrásai közé a következőek sorolhatóak:

- a települési szennyvíz,
- a szabálytalanul létesített szennyvízgyűjtők miatt, a szennyezett víz a talajba szivárog,
- a csatornázott területeken nem szakszerűen került felszámolásra a szennyvíz-tároló,
- a kommunális hulladéklerakók,
- az ipari szennyvíz kibocsátók,
- valamint az állattartó telepek.

Vízgazdálkodás és vízellátás

A város területén belül, továbbá a Hegyköz, Bodrogköz és Hegyalja egy részének ivóvíz ellátását a Zemplén Vízmű Kft. szolgáltatja. Az ellátó rendszer két vízmű telepet (Északi I. és Déli II. vízmű) lát el, melyek vízbázisa sérülékeny jellegű. A város a vízellátást a sátoraljaújhelyi Ronyva teraszra épített I. sz. Vízmű I.II.III.IV.V.VI.VII.VIII.IX.X.XI.XII. számú kútjai, továbbá a II. sz Vízmű telep és I.-VIII.számú kútjai biztosítják, mely üzemeltetője a Zempléni Vízmű Kft. A kutakból kitermelt ivóvíz a Májuskút utcai 1500 m^3-es víztározó medencébe jut el a települési vízhálózaton keresztül. Ez a víztározó biztosítja a 1. számú, 2. számú, 3. számú nyomásövezetet. A város ivóvíz szolgáltatáshoz kapcsolódó vezetékhálózat
hossza 65,2km, melyen összesen 661 550 m^3 ivóvíz szolgáltatása történik, mintegy 6705 db lakás részére. Az Északi I. Vízmű 5200 m^3/nap, míg a Déli II. Vízmű 3200 m^3/nap vizet termel.

Szennyvízelvezetés

Sátoraljaújhelyen a szennyvízszolgáltatáshoz kapcsolódó csatornahálózat hossza 46 km, amelyen összesen 1 071 000 m^3 szennyvíz elszállítása történik, mintegy 6283 db lakás részére. Az utóbbi tíz évben több mint duplájára nőtt a közüzemi szennyvízcsatorna hálózat hossza, a közüzemi vízhálózatba bekapcsolt lakások számának 9%-os növekedése miatt. A hálózat elöregedett bekötővezetékeinek folyamatos cseréje kiemelt feladat a hálózati veszteség csökkentése miatt. A város szennyvízhálózata kiépült, a szennyvíztisztító a déli területrészen található. A tisztított szennyvíz befogadója a Ronyva-patak.

Csapadékvíz elvezetése, felszíni vízrendezés

A peremterületeken nyílt vízelvezetők biztosítják a vizek gyűjtését, elvezetését, míg a városközponti területén zárt rendszerben épült ki. A Bodrog folyóba kerülnek azok a vizek, melyek nem szivárognak a talajban, vagy nem párolognak el a Ronyva árapasztójában. A bel-és külterületen egy időben jelentkezik a vízkár. A vízfolyások, belvízcsatornák, belterületi vízrendezési művek vízkár elhárítási, karbantartási, üzemeltetési feladatai az önkormányzat saját határkörébe tartozik.

6.5. Levegőtisztaság és védelem

Besorolás, pontforrások

A levegőtisztaság-védelem a környezetvédelem egyik legfontosabb feladata. A légszennyezés közvetlenül hat az emberi egészségre, egyben befolyásolja a környezet más elemeinek állapotát is. A levegőtisztaság-védelem felmérésénél figyelembe kell vennünk az országhatárokon kívülről jövő levegő állapotát, a termelési és fogyasztási tevékenységeket, valamint a közlekedés következtében a légtérbe kerülő szennyező anyagok mennyiségét, minőségét.

A levegőkörnyezet állapotát folyamatainak hatótényezőivel jellemezhetjük. A három paramétercsoport, a kibocsátás, az átalakulás, a légszennyezettség mérhető tényezői korlátozott állapotértékelést tesznek lehetővé: a statisztikai adatoknak célorientáltaknak kell lenni.

Végső cél az életminőséget biztosító levegőminőség tartós fenntartása, javítása. Az állapot jellemzésében és értékelésében meghatározó szerepe van a határértékeknek; melyek a mindenkori társadalmi-gazdasági elvárásokat is képviselik. A levegőkörnyezet terhelését légszennyező anyagok antropogén jellegű kibocsátásával, emissziójával jellemezhetjük.

A kibocsátás légszennyező forrásokon történik. Jelenleg a forrásokat általánosan értelmezzük: objektumok, tevékenységek, folyamatok.

A térség éghajlata:

Bodrogköz

A terület klímakaraktere mérsékelten meleg-száraz, de közel a mérsékelten hűvös éghajlati típus, a napsütés évi összege 1800 óra, az évi középhőmérséklet 9,5-9,7 C. Évente mintegy 580 mm csapadék hull. Az ariditási index 1,20 közötti, leggyakoribb széljárás a Bodrog mentén az ÉK-i, ÉNy-i és D-i.

Hegyalja

Mérsékelten hűvös-mérsékelten száraz, a mérsékelten nedves övezet határán fekvő terület, a napsütés évi összege 1850 óra, az évi középhőmérséklet 8 °C. Évente mintegy 660 m csapadék hull. Az ariditási index 1,05-1,08 közötti, leggyakoribb széljárás az É-i, ÉK-i, D-i.

Központi-Zemplén

Mérsékelten hűvös-mérsékelten nedves terület, a napsütés évi összege kevéssel 1800 óra alatt alakul, az évi középhőmérséklet 7,5-8,5 °C. Évente mintegy 700 mm csapadék hull. Az arriditási index 0,98-1,05 közötti, leggyakoribb széljárás az É-i, D-i.

Besorolás állapot

A város területének levegőkörnyezeti állapota a többször módosított 4/2002.(X.7.)KvVM r. alapján „az ország többi területe” 10. zónán belül kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén-dioxid és benzol vonatkozásában, valamint PM10 Arzén (As), PM10 Kadmium (Cd) PM10 Nikkel (Ni) PM10 Ólom (Pb) esetében „F”, szilárd (PM10) vonatkozásában „E”, PM10benz(a)piren (BaP) vonatkozásában „D”, talajközeli ózon tekintetében „O-I” zónacsoportba tartozik.

A vizsgált terület levegőkörnyezeti állapota a korábbi RT-ben érvényes (a korábbi településrendezési tervben megadott) minőségű és minősítésű.

A levegőminőségi állapotot alapvetően a lokális emissziók és a háttérszennyezés határozzák meg az éghajlati és meteorológiai állapotok alakulásától függően.

A településen az OTSZ 225. § (1) rendelete alapján az avar és kerti hulladék nyílttéri égetés értelmében a lábon álló növényzet, tarló, növénytermesztéssel összefüggésben és a belterületi ingatlanok használata során keletkezett hulladék szabadtéri égetése tilos.

Légszennyező pontforrások a településen

A település területén és közigazgatási határain belül a környezetvédelmi elektronikus nyilvántartási rendszere alapján 9db pontforrásként nyilvántartott, telephely található.

Sorszám	Tevékenység	Helyszín
1.	Öntöde	Berecki u. 18-28.
2.	Állomásfőnökség	Fasor u. 19.
3.	Dohánygyár	Dohány u. 1-3
4.	Felületkezelő	1812/3 hrsz
5.	Baromfitelep	0147 hrsz
6.	Áruház	Kazinczy u. 105.
7.	Kórház	Mártírok u. 9.
8.	Távhő szolgáltató	Esze Tamás u. 7.
9.	Telephely	Torzsás u. 25

90.számú ábra: (*forrás: OKIR 2017)*

A fentiek alapján jelentősebb kibocsátó a CO_2 komponensre vonatkozóan a városi korház, Torzsás u. telephely, az áruház, az állomásfőnökség épülete.

A légszennyezés időben és térben csak esetileg fordul elő időszakos a szennyező anyag nem veszélyes, a szennyezés kicsi, jellemzően épületek fűtésből adódik.

A fűtési célú energiatermelés területén továbbra is problémát okoz, hogy a lakosok a vegyes tüzelésű kazánokban hulladékot égetnek. Itt a legnagyobb problémát a műanyagok tökéletlen égése során keletkező káros anyagok, mint például a rendkívül mérgező dioxinok keletkezése okozza. Energiatermelésből és fogyasztásból származó kibocsátás nem jelentős.

Pollen „szennyezés”

A korábbi területbejárások során tapasztaltuk, hogy a település belterületén és külterületén előfordul (jelentős) parlagfű borítottság. Ez nem csak a parlagon hagyott területekre jellemző, hanem a művelt táblákra és az összekötő és földutakra is. A parlagfű és más gyomnövények (pl. fekete üröm) pollenjei erősen allergizáló hatásúak. Ellenük a legjobb védekezés a területek rendben tartása, kaszálása lenne. A parlagfű és az üröm pionír fajok, így legjobban a bolygatott talajokban érzik magukat jól. Ez azt jelenti, hogy a nagyszámú talajban lévő mag miatt azok az eljárások, amelyek a talajt is megbolygatják (pl. tárcsázás) nem vezetnek eredményre a parlagfű visszaszorításában. A parlagfű pionír faj lévén nem szereti a már beállt társulásokat, itt nem kap megfelelő teret a fejlődéséhez. Ezért, ha egy terület parlagon van hosszabb ideig, akkor érdemes csak kaszálással gondozni, vagy teljesen békén hagyni, mert ez kedvez a gyeptársulás kialakulásának, és így néhány év alatt a parlagfű teljesen kiszorítható erről a területről.

A parlagfű visszaszorítására a települési önkormányzat még nem adott ki helyi rendeletet, ezért csak a központilag kiadott 221/2008. (VIII. 30.) Korm. rendeletet alkalmazzák, ami a parlagfű elleni közérdekű védekezés végrehajtásának, valamint az állami, illetve a közérdekű védekezés költségei megállapításának és igénylésének részletes szabályairól rendelkezik.

6.6. Zaj és rezgésterhelés

A település földrajzi fekvéséből, kistérségben betöltött mikro-térségi szerepköréből, továbbá a jelentős átmenő tranzitforgalom miatt a zajterhelés egyes kerületekben jelentős.

Zajterhelés hatásai

A lakosság körében negatív hatással jelentkezik a zaj és a rezgés okozta hatás, mely nem feltétlenül egészségkárosító, határértéket nem meghaladó mértékben különböző pszichés zavarokhoz vezethet. Megállapítható, hogy sajnos elég kevés adat áll rendelkezésre, valamint azon rezgésekről, melyek a közlekedési utak mellett jelentenek problémát, egyáltalán nincs adat, pedig ezen tényező hatása sem hanyagolandó el.
A zaj- és rezgésvédelem szempontjait a területrendezés és fejlesztés, valamint a közlekedés tervezés alkalmával szem előtt kell tartani, a zajos és a zajérzékeny területeket lehetőleg egymástól elkülönítve kell kialakítani.
Az iparterületeknek a lakóterületektől való szétválasztásával az üzemek nagyobb zajt bocsáthatnak ki - megtakarítva ezzel berendezéseik zajcsökkentésének nem csekély költségét.

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.

A zajforrások és az épületek védendő homlokzatainak egymáshoz viszonyított helyzete meghatározó a helyiségek zajterhelése szempontjából. A zaj ellen védendő helyiségeknek (lakószobák pl.) a "csendes" oldalra nyitásával- amennyiben ezt a tájolás lehetővé teszi - többletköltségek nélkül 10-25 dB zaj csökkenés biztosítható. Az útra merőleges épületeknek mind a két oldala zajos, igaz kevésbé, mint az úttal párhuzamos házak utcai homlokzata. Ennél a változatnál vigyázni kell, hogy a csendes oldalra zajforrás (pl. autóparkoló, szolgáltató épületek) ne települjön.

Az imissziós pontba hangenergia a zajforrástól a direkt út mellett többszörösen reflektálódva is eljuthat. A zajterhelés a direkt és reflektált hangúton terjedő hangszint eredője lesz, tehát egy adott épületet érő zaj nagyságát a környező épületek elrendezése is befolyásolja. Az épületek elhelyezésévei, a szemben lévő homlokzatok kialakításával a visszaverődő hangenergia, ezzel az eredő zajterhelés is csökkenthető.

Zajforrások

A zajhatástól védendők az emberi tartózkodásra szolgáló épületek, közterületek.

Települési zajforrások:
- Közlekedés, (közúti, vasúti)
- Ipar,
- Kereskedelem,
- Szórakozás,
- Építkezés,
- Háztartási tevékenység.

A rendezési terv alapján a településen kevés számú ipari terület található, valamint kevés számú mezőgazdasági tevékenységet folytató vállalkozás működik. Az utóbbi években nem történt lakossági bejelentés vagy panasz zajkibocsátással kapcsolatban.

6.7. Város zajhelyzete

A közlekedési eredetű zajforrások:
A közlekedési zajforrások közül a közúti közlekedés a legjelentősebb, ami különösen a főforgalmi utak városokon átvezető szakaszai mellett élőket éri leginkább. Sátoraljaújhelyen az elkerülő út menti szakaszokon a legnagyobb a zajterhelés, míg a tehermentesített városközpontban minimálisra csökkent. A vasúti eredetű zaj a lakosság számára alig érzékelhető a vasútvonalak és – állomás kedvező fekvése következtében.
Az ipari eredetű zajterhelés:
A településen működő üzemek település belterületétől távol találhatók megfelelő védőtávolsággal rendelkeznek. Jelentősebb zajforrást kibocsátó ipari létesítmények a külvárosban fekvő Sátoraljaújhelyi Ipari Parkban foglal helyet, ezáltal ezen létesítmények lakossági zajterhelése nem jelent problémát.

Egyéb eredetű zajforrások:
Ebbe a kategóriába tartoznak a különféle szabadtéri, kulturális rendezvények, beleértve a szolgáltatási tevékenységekből származó zajokat. Sátoraljaújhelyen a szórakozóhelyek zeneszolgáltatásából eredő zajforrások nem jelentenek nagy problémát, hiszen a zajkibocsátásuk kicsi, nem éri el a határértékeket.
Rezgésterhelés:
Sátoraljaújhelyen elsősorban a közlekedésből fakadó rezgésekről beszélhetünk, melyek elsősorban a vasúti pálya, valamint a 37. sz. főútvonal mentén jelentősek, illetve zavaróak. A tehermentesítő út kijelölésével a városközpontban minimálisra csökkent a rezgések mennyisége, így lakosságra, épített környezetre, különösen műemlékekre vonatkozó káros hatásuk is mérséklődött.

A zajvédelmi szabályozásban bekövetkezett változások alapján a környezeti zaj határértékeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról) tartalmazza, illetve a rendezési terv zajvédelmi megalapozásában a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet alkalmazandó. Az üzletek működésének rendjéről, valamint az egyes üzlet nélkül folytatható kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről a 133/2007.(VI.17.) Korm.rendelet ad előírásokat. **Az új RT terv készítése** a tervezési területen belül ipari, gazdasági terület bővítését célozza.

6.8. Sugárzás védelem

A településen nem található olyan ipari létesítmény, amelyek sugárveszélyt okozhat, ezért ezzel nem kell számolni. A katasztrófavédelem rendszeresen figyeli a természetes eredetű háttérsugárzást a településen.

6.9. Hulladékkezelés

Települési hulladékok

A települési környezet számára az egyik legnagyobb terhelést a települési szilárd hulladékok jelentik. A települési hulladékok a lakosság köréből, a településen működő intézményekből, szolgáltatóktól, és a településeken működő kisvállalkozások tevékenységeiből származnak.
A hulladékok rendszeres eltávolítása és ártalommentes elhelyezése a települések üzemeltetésének egyik legfontosabb feladata. Települési szinten a feladatok szervezője, gondozója, szabályozója a helyi önkormányzat, aki gondoskodik a helyi közszolgáltatás szervezett kialakításáról és működtetéséről, a kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket pedig önkormányzati rendeletben 10/2016. (III.24.) szabályozza.

Hulladékok begyűjtése

A város alapító tagja az Abaúj-Zempléni Szilárdhulladék Gazdálkodási Önkormányzati Társulásnak, mely céljaként tűzte ki a térség szilárdhulladék gazdálkodási problémáinak megoldását jelentő fejlesztések megvalósítását. A település szilárd hulladéka a Bodrogkeresztúri Hulladékkezelő Központba kerül. A város korszerű és környezetkárosítást kizáró hulladékkezelési tevékenységéhez szükséges infrastruktúra kialakítása a térségi hulladékgazdálkodási rendszer keretében történik meg. Megvalósult az Abaúj-Zempléni Szilárdhulladék Gazdálkodási Rendszer kiépítése. A projekt célja a szelektív hulladékgyűjtés fejlesztése (szelektív hulladékgyűjtő szigetek, hulladékudvarok kialakítása, a házhoz menő szelektív gyűjtés bevezetése). A bevezetés főleg a város sűrűbben lakott részein történt meg. A város területén 30 db négyfrakciós szelektív hulladékgyűjtő sziget került kihelyezésre. Az üzemeltetés a közszolgáltató feladata. A begyűjtött hulladék 2006. november 1-től a Bodrogkeresztúri Regionális Hulladékkezelő Központba kerül, és itt előkezelése megtörténik. Bálázva, tömörítve kerül tovább szállításra a hasznosító szervezetekhez. Sátoraljaújhelyen a családi házas övezetben 2200 háztartást érintően ládás rendszerű szelektív gyűjtés üzemel. Szintén a közszolgáltató végzi a hulladék begyűjtését, majd kezelése az előzőekben leírtak szerint valósul meg.

A településen veszélyes hulladékok begyűjtésére kialakított gyűjtési körzetek nincsenek. A lakosság által termelt veszélyes hulladékok szervezett kezelése a komplex hulladékgazdálkodási rendszer keretében megépülő hulladékudvarban történik majd.
Az egészségügyi hulladékok begyűjtését és szállítását a Borsodkomm végzi.
Az állati eredetű veszélyes hulladékok kezelésére a SZATEV Rt. vehető igénybe, illetve a háztartási kis és haszonállatok elföldelése 50 kg súlyhatárig telken belül megoldható.
A közszolgáltató az Öko-Pannon Kht. koordináló szervezetével együttműködve üzemelteti a csomagolási hulladékok begyűjtésének, értékesítésének rendszerét.

Felhagyott bezárt lerakók

Két bezárt kommunális hulladéklerakó került rekultivációra 2014-ben. Az egyik a Néma-hegyi kommunális hulladéklerakó (a város déli részénél), a másik pedig a Torzsási (korábbi) kommunális hulladéklerakó, mely a város északi részénél volt megtalálható.
Az érintett területek jelentős része a városi vízmű hidrogeológiai védőidomán belül található. Felszámolásuk vízbázis védelmi szempontból fontos. A Határúti illegális hulladéklerakó hely a város közigazgatási területén belül jelentős problémát okoz. Felszámolása még nem valósult meg. További illegális hulladéklerakók a Ronyva-patak mentén találhatóak.

Az egyes hulladéktípusokra vonatkozó speciális intézkedések

A jogszabályokban meghatározott területi, helyi, speciális műszaki követelmények, valamint az általános kötelezettségektől eltérő, egyes hulladéktípusokra vonatkozó speciális intézkedéseket a településen nincsenek. A város csatornázottsága csaknem teljes körű, 98 %-os. A szennyvíztisztító telep üzemeltetője a Zemplén Vízmű Kft. A keletkező szennyvíziszap teljes egészében komposztálásra, majd ezt követően mezőgazdasági hasznosításra kerül.

6.10. Vizuális környezetterhelés

A tartós konfliktusként tekinthetünk az illegális hulladéklerakásból eredő konfliktusokra valamint a településen belül rendszeresen jelentkező közterületi károkozások miatti vizuális környezetterhelésekre. A települési zöldfelületek és azok kapcsolati hiánya, térségi szinten a zöldfolyosó hálózat hiányosságai (védő- és takarófásítások hiányai) egyaránt okoznak vizuális konfliktusokat. Az illegális hulladéklerakók felszámolásáról a jelen dokumentum 1.17.6. pontjában már beszámoltunk, miszerint két bezárt kommunális hulladéklerakó rekultivációja 2014. évben megvalósult, az illegális lerakóhelyek alkalomszerű felszámolását közmunkaprogram keretében az Önkormányzat továbbra is végzi, így évről évre egyre kisebb számban jelentkeznek a városban.

Fényszennyezésnek nevezzük az esti égbolt mesterséges fényforrásokkal történő fölösleges, energiapazarló és környezetkárosító megvilágítását. Az emberi és a technikai civilizáció gyors fejlődése oda vezetett, hogy annak a fénynek a mennyisége, amit a városok pazarló világítása jelent, közvetlen környezetkárosító tényezővé vált. Az ökológiai szempontokat figyelmen kívül hagyó hatalmas mennyiségben elhelyezett világítótestek nagyon gyors terjedése maga után vonta a lakott területeken élő emberek és a várostól távoli természeti környezet fényterhelésének rohamos emelkedését. Az állandósuló fényszennyezés egészségügyi, közlekedésbiztonsági, ökológiai és tájvédelmi szempontból is kockázatot jelent, miután megvalósul az ember és a Föld élővilágának állandó zavarása, ami hatalmas energiapazarlással és közvetett módon környezetszennyezéssel is jár. A fény ökológiai hatásait vizsgálva a kutatók arra a felismerésre jutottak, hogy a fénynek nem csupán erőssége, depolarizációja is rendkívül fontos tényező az élőlények életében.

6.11. Ár,- és belvízvédelem

A katasztrófavédelmi besorolás alapján Sátoraljaújhely település árvíz által veszélyeztetett, II. osztályba sorolású, a veszélyforrás kb. 350 főt érint a településen:

- **Bodrog folyó:**
  - Ronyva zugi vésztározó által érintett területek,
  - Vasúti töltés és a Pataki út - 37. számú főút közötti területek.

- **Ronyva árapasztó:**
  - Rákóczi utca és a Dózsa György utca közötti terület bal partja mintegy 300 méter hosszban.(veszélyeztetett a lakosság, Szlovák Iskola, Városi Uszoda).

- **Ronyva-patak:**
  - Zempléni Vízmű Kft. I. számú Vízmű-telepe (ivóvíz kutak, vízgépház)

- A Határátkelő felé vezető út baloldal melletti területe mintegy 600 méter hosszban.(veszélyeztetett: Pipi Farm baromfi telep).

➢ **Fehér-patak:**

- Szív utca, Hársfa utca, TESCO áruház, Zemplén Mix bevásárló központ, 3718. számú országos közút jobb oldalán lévő lakóingatlanok.

➢ **Bányácska-patak, Fehér-patak:**

- Sátoraljaújhely- Rudabányácska városrész, Lőtér utca, Bányácska utca.

Hirtelen lehulló nagymennyiségű eső (villámárvíz) esetén:

Sátoraljaújhely északi, észak-nyugati városrésze, Károlyfalva, Széphalom városrész nyugati területe. Sátoraljaújhely a katasztrófavédelmi besorolás alapján rendkívüli időjárás által veszélyeztetett, ezért III. osztályba sorolt település, a veszélyforrás mintegy 5500 főt érint:

- Ronyva zugi vésztározó által érintett területek,
- Vasúti töltés és a Pataki út - 37. számú főút közötti területek.

Új árvízvédelmi töltés építése megvalósult a Bodrog jobb partján, az ún. ronyvazugi árvízi öblözetben, a csaknem 4,6 kilométer hosszú védmű megépülése után Sátoraljaújhely déli városrésze biztonságosabbá vált egy esetleges árvíz esetén.
A Bodrog Ronyva-zugi szakaszának jobb parti, meglévő töltése a magyar-szlovák határvízi megállapodás értelmében a mértékadó árvízszint plusz egy méter magasságig biztonsággal nem építhető ki. Egy ilyen magasságú gát ugyanis jelentős duzzasztó hatással lenne a folyó szlovákiai szakaszára, így egy ilyen töltés által körbezárt terület víz alá kerülne. Ezért a szakemberek új töltés megépítése mellett döntöttek. A beruházás mintegy kétmilliárd forint uniós forrásból valósul meg.
A projekt megvalósulásával egyrészt jelentősen csökken az öblözetben az árvízi kockázat, másrészt egy esetleges árvíz esetén alacsonyabbak a védekezés költségei is. Emellett a térség ivóvízellátását biztosító Zemplén Vízmű Kft. által üzemeltetett kútsor is védett lesz.
A Ronyva-patak Sátoraljaújhely belterületi szakasz jobb partján árvízvédelmi mű épül a korábbi legnagyobb vízszint fölött 20 cm magasságra.

Belvízveszélyes területek

A katasztrófavédelem adatszolgáltatása alapján az alábbi területek belvízveszélyesek:

- Ronyva zugi vésztározó által érintett területek.
- Vasúti töltés és a Pataki út - 37. számú főút közötti területek.

6.12. Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A település viszonylag kiépített, működő kommunális, műszaki infrastruktúrával rendelkezik, azonban a lakosság komfort érzetének, életminőségének javítása, valamint a fenntartható fejlődés és a környezetvédelmi célok elérése érdekében van még javítani és korszerűsíteni a kommunális infrastruktúra rendszerein.
A tehermentesítő út tranzitforgalma miatt ezen a területen jelentős a közlekedésből eredő légszennyezés

A vízellátás sérülékeny vízbázisát az Északi Vízmű-telepnél a Torzsási bezárt hulladéklerakó, a déli Vízmű-telepnél a megszüntetett Mol-telephelyen a talajban maradt szén-hidrogének veszélyeztetik.
A gondozatlan telkeken valamint közterületen megjelenő parlagfű pollenszennyezése allergiahatású.
Kerti növényi és egyéb hulladékok égetéséből eredő légszennyezés.
Illegális hulladéklerakás (forgalmi utak külterületi városrészein, Ronyva valamint az árapasztó töltésein a város északi részein.)
Az elhanyagolt, leromlott állapotú gazdasági és lakóépületek településképet és környezetet romboló hatása
A városközpont rekonstrukciójának befejezése után megnőtt az Árpád utca és Vasvári Pál utca gépjármű forgalma,
A település egészében a szelektív hulladékgyűjtést és környezetbarát hulladékgazdálkodást, az illegális hulladék elhelyezést visszaszorítva szükséges megoldani. A csapadékvizek elvezetésén javítani szükséges.
Ezzel együtt a települési funkció erősítése, rendezettebb kialakítással, és a közlekedés fejlesztésével elsődleges a környezeti elemek védelme mellett. A meglévő szilárd útburkolatok minőségét javítani szükséges. Az elkerülő út további fejlesztését szorgalmazni szükséges. A központi településen átvonuló gépjárművek sebességét, járdaszigetek beépítésével lehetne csökkenteni.
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. A környezettudatos viselkedésre hulladékgyűjtési akciók segítségével a felnőtt lakosságot is rá kell kényszeríteni a település környezetének védelmére. Végre kell hajtani a település „Környezetvédelmi Programját” amely hosszútávon iránymutatásokkal szolgál a problémák megoldására.

7. Az ipari-gazdasági tevékenység végzése

7.1. Az ipari szektor bemutatása

Az akcióterületen találhatók a város fejlesztendő barnamezős területei és a város mára teljes kihasználtsággal működő ipari parkja, amit ezért a következő időszakban bővítésre szorul. Az ipari parkban a helyi kis-és középvállalkozások mellett nemzetgazdasági jelentőségű nagyvállalatok is jelen vannak, így az ipari park a lakosság jelentős része számára biztosít foglalkoztatottságot. Sátoraljaújhely esetében az iparfejlesztés, kiemelten a gépipar, valamint a helyi termékek, készítése, dohányipar, valamint turisztikai beruházásokból származik jelentősebb iparűzési bevétel.

7.2. Mezőgazdaság

A település komoly mezőgazdasági potenciállal rendelkezik, a hagyományos, hosszú múltra visszatekintő szőlőtermesztés és borászat jelentősége azonban az utóbbi években mérséklődött

8. Örökségvédelem

A település bármely területe potenciális lelőhelyként kezelendő. A tervi időszakban e téren nem volt változás. Az új tervben szereplő funkcióváltással járó tevékenységek magvalósítása, az egyes területekre vonatkozóan földmunkákat is feltételeznek. Ebben az esetben nem zárható ki régészeti, örökségvédelmi értékek, leletek előfordulása. Erre vonatkozóan a beépítések során a törvényi előírások szerint kell eljárni. Ez a munkálatok során minimálisan régészeti felügyelet igényét is jelenti.

9. A terv megvalósulásával várható környezeti hatások

A természeti környezet jelentősebb igénybevételével lehet számolni. Ipari területek esetében a környezeti terhelés növekedése – zaj, szag, szálló por – tekintetében a fejlesztések megvalósulásával elsősorban kereskedelmi tevékenységek (ipari és kereskedelmi funkciók) ismerete nélkül, növekvő közlekedési források miatt, a jelenlegi állapothoz képest mindenképpen növekedés várható, ezért a védelmi rendeltetésű területek, elemek a jelenleginél nagy hangsúlyt kell, hogy kapjanak.
A hosszú távú településfejlesztési koncepcióban elhatározottak megvalósulása esetén a az idegenforgalom növekedése, a gazdasági tevékenység jelentősége nő, a beépítés intenzitása is kismértékben változhat. Az igazgatási területen e funkciók változásával, a természeti értékek, a természetvédelmi területek vonatkozásában is változást jelnet mivel azokat érinti.

9.1. A változtatások hatásának megítélése a tervre, vonatkozó hatások alapján

- A terv jellegéből adódóan alapvetően keretet szab a terület felhasználások tekintetében a beépítési helyre, annak jellegére, méreteire, a használat feltételeire, az energiafelhasználás mértékére vonatkozóan. Ez alapján a tervezett állapot egy része a meglévő állapot lekövetése nem minősülnek jelentős hatásnak!
- Az új terv nem befolyásol más tervet, nincs hatással a tervhierarchia térséget érintő elemeire.
- Az érintett területeken a természetvédelmi és környezeti igényeket az új terv törekszik biztosítani, a természetvédelmi területek nagysága mértéke is változik, azokat érinti a terv.
- A környezettel kapcsolatos közösségi szabályozások tekintetében abból a szempontból van jelentősége az új tervnek, hogy a területekre vonatkozó általános településrendezési, zajvédelmi, levegővédelmi, hulladék-, szennyvíz elhelyezés és vízgazdálkodási feltételek konkrét, korrekt szabályozási keretek között valósulhatnak meg. Ez minden érintett terület vonatkozásában előrelépést, pozitív változást eredményez.

9.2. Az új terv hatásainak megítélése a várható környezeti hatások alapján

A várható hatások időtartama (I), gyakorisága (G), a bekövetkezés valószínűsége (V), reverzibilitása (R) alapján a változással érintett területek az alábbiak szerint értékelhetők:

A település területét érintő összesített szempontok alapján jellemezhető az alábbiak szerint:
I: a funkcióváltással érintett területhasználatok un. működésének várható időtartama nagytáv lehet (15-25 év)

G: a környezet-igénybevétel és alapterhelés a bizonyos esetekben növekvő hatást (övezeti átsorolásoknál), kisebb mértékű növekedést a hatás folyamatos, állandó, de a megengedett értékek alatti.
V: határértéket meghaladó környezeti hatás nem valószínűsíthető, a havária jellegű terhelés eseti lehet.
R: nincs irreverzibilis hatás csak havaria esetén valószínűsíthető, alapesetben nem várható.

9.3. Szinergikus hatások szerinti megítélése

Az új terv által kiváltott szinergikus hatásokkal alapesetben nem kell számolni. Az ipari és kereskedelmi területek megvalósításával bármely környezeti elemet érő szinergikus hatások megjelenhetnek. A változások hatásra kialakult állapot elviselhető, vagy a megengedhető mértékű és előre becsülhető, hatásokat, hatásfolyamatokat eredményezhet.
Az idegenforgalmat, turizmust elősegítő beruházások településszerkezeti vonatkozásban, az új tervben szereplő változások alapjában kismértékben negatív hatása van természetvédelmi területekre. Az ipari területek kijelölése (Déli Ipari) alapjában véve nem érintik a belterület és településközpont közlekedési viszonyait.
A hatások infrastrukturális és településgazdálkodási szempontból adódnak össze, amelyek az energiaellátás (elektromos, gázenergia), a településgazdálkodás (vízellátás, szennyvíz-, csapadékvíz elhelyezés, hulladékgazdálkodás, általános településgazdálkodás, fenntartás), illetve közlekedésszerkezet területét érintik.
Mindezek vonatkozásában a megfelelő energia, valamint szolgáltatás szükséglet biztosítása, a telepített technológiák ismeretének hiányában nehezen definiálható. A közművek kiépítéséhez szükséges beruházások rövidtávon, a környezetvédelem szempontjából kedvezőtlen folyamatokat indukálhatnak. A kapacitások biztosításához szükséges beruházások által keltett negatív hatások rövid ideig tartanak, és elviselhetők.

9.4. Országhatáron átterjedő hatás

A települési rendezési terv vonatkozásában, ilyen környezeti hatással nem kell számolni.

9.5. Környezetre kockázatos hatások megítélése

Az új rendezési terv által bekövetkező terület felhasználás, illetve azok változása előreláthatóan nem jelentenek a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terhelést. A tervben megfogalmazott beavatkozások nagyságrendje alapján:
A funkcióváltással történő beavatkozások alapvetően a meglévő állapotot követik ipari tevékenységek számára.
Ezek a levegőterhelés, a zajterhelés és kismértékben a talajterhelés vonatkozásában kívánnak, illetve követelnek meg fokozottabb odafigyelést mind a tervezés/kivitelezés, mind az engedélyezés/működési fázisában. A kerékpárúttal kismértékben megvalósul az infrastruktúra fejlesztése.
A kibocsátások növekedhetnek, de megfelelő műszaki tervezéssel engedélyezéssel azok határérték alatt tarthatók.

9.6. Védett területek érintettsége

Az új tervet és azok elemeit vizsgálva kijelenthető, hogy az a természetvédelmet érintő külterületi változtatás a védett területeket érintik.

9.7. Társadalmi, gazdasági folyamatok környezeti következményei

A tervezett fejlesztés pozitív hatással lesz a település belterületének racionálisabb, a települési érdekeket jobban szolgáló hasznosítására, kialakítására, az idegenforgalomra, a történelmi szőlőtermelés biztosításra ezzel a társadalmi fejlődésére, a környezetminőségre, a fenntartható fejlődés biztosítására, turizmus fejlesztésére. Mindezek a jelenleg érvényben lévő és várhatóan távlatokban is megfelelő környezetvédelmi határértékekkel szabályozott keretek között valósulnak meg, így a megengedettnél nagyobb környezeti terhelést, kockázatot a létesítés, működés és megszűnés sem jelenthet.
Az új rendezési terv kiadásával megvalósuló beruházások kapcsán, várhatóan a település gazdasági helyzete megváltozik, munkahelyek alakulnak ki, az idegenforgalom és infrastruktúrát érintő fejlesztések miatt nagyobb lesz a célforgalom és további vállalkozások megtelepedése várható, ezzel a megélhetés a térségben kedvezően változik.

9.8. A várható környezeti hatást kiváltó tényezők fenntarthatóságra gyakorolt hatása

- 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 negatív.
- A hulladékgazdálkodásra gyakorolt hatása semleges.

A tervben változó Terület felhasználási kategóriák	Hatótényező	Fenntarthatóságra gyakorolt hatás	Hatás jellege +/-
Szőlő területek kijelölése	Természetes növényborítás aránya megváltozik	Párolgás klíma megváltozik	++
	Lefolyási viszonyok megváltoznak	Vízmegtartás növekszik	++
	Új forgalmi kényszerek alakulnak ki.	Kibocsátás csökken	+-
	Tájkép megváltozik	Településkép változás	-+
Kereskedelmi Ipari, gazdasági terület aránya nő	Természetes növényborítás aránya csökken	lefolyási viszonyok megváltoznak,	--
		párolgás klíma megváltozik	--
	Új forgalmi kényszerek alakulnak ki.	Zaj keltés	--
	Porkeltés üzemi forgalom növekszik	Bűz zajkeltés aránya nő	--
	Tájkép megváltozik	településkép változás	- -
Infrastrukturális fejlesztések kerékpár úthálózat fejlesztés	Tájkép megváltozik	Elválasztó hatás	--
	Új közlekedési kényszerek alakulnak ki.	lefolyási viszonyok megváltoznak	--

		kibocsátások centruma áthelyeződik	++
		közúti forgalom csökkenés	-+
	Kerékpárok száma nő	Közúti közlekedés biztonságosabbá változik	++
Lakóövezeti terület aránya nő	Természetes növényborítás aránya csökken, beépítés növekszik hősziget hatás, erősödik	lefolyási viszonyok megváltoznak,	--
		párolgás klíma megváltozik	-
	lefolyási viszonyok megváltoznak	Felszín alatti közeg szennyezése terhelése	--
	Közlekedési kényszerek megváltoznak gk. forgalom növekszik	Bűz zajkeltés aránya nő	-
	Tájkép megváltozik	településkép változás	- +

91. ábra: *Hatótényezők bemutatása*

Szőlő területek megjelenése

Legjelentősebb beavatkozás (450 ha) a történelmi hagyományokra hajazva szőlőtermelés elősegítésére történő területbiztosítás. A megyei területrendezési terv szerint a Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszín szőlőterületeit, a településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, változtatás 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 változtatásra 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 kismértében pozitív. Lefolyási viszonyok kedvezőbbé válnak. Termőföld megtartása megvalósul stb.

Gazdasági - ipari 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!

Lakóövezetek aránya növekszik

A lakóövezetek arányának növekedésével a beépítéssel, a növényzet megváltozik, a burkolati minősége megváltozik ezzel a felszín lefolyási viszonyai is megváltoznak, a városi hősziget hatás növekszik, pontszerű klimatikus hatások erősödni fognak. Új közlekedési kényszerek alakulnak ki, a gépjárműforgalom emissziókkal együtt ott is növekedni fog ahol eddig nem volt jelen. Tájkép megváltozik! A lakóövezeti arányok növelésével a környezetet érhetik negatív hatások, melyek már a későbbiekben az emberre is kihatnak.

Összességében a települési környezetre gyakorolt hatások jelentőségüktől függetlenül általában hosszútávon inkább negatív hatást eredményeznek.

Úthálózat, kerékpárút hálózat fejlesztés
A település gazdasági pozíciója területhasznosítása javulhat a változások révén. A közlekedés fejlesztés, társadalom változása mind pozitív irányú hatásokat generálnak, azonban a forgalomnövekedéssel 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 a kereskedelem további térnyerése, a közlekedés fejlesztése társadalom változása mind pozitív irányú hatásokat generálnak, a forgalomnövekedéssel 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 érhetik negatív hatások, melyek már a későbbiekben az emberre is kihatnak.
Összességében tekintve hogy a terv a sok esetben a meglévő, állapotot követi le, jelentősebb a szőlőterületek növekedése valamint a természetvédelmi területeket is érintő idegenforgalmi beruházások, az ipari fejlesztések pedig a meglévő ipari területnövekedést 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!

9.9. Környezeti következmények alapján értékelés

A javasolt változások alapján jelentős mértékű, a környezeti állapotot veszélyeztető környezeti hatás bekövetkezése a terv távlatán túl sem várható, nem prognosztizálható. A terv következtében a településszerkezeti terv, a település terhelhetőségének határain belül marad, biztosítva ezzel a környezeti kockázatok, a környezetterhelések szinten-tartható szabályozását.

Környezeti elem	Föld	Víz	Levegő	Települési környezet	Ökológiai rendszer	Ember	összegzés
Szőlőterületek megjelenése	+-	--	++	-+	+-	++	kismértékben pozitív
Ipari gazdasági terület aránya nő	--	--	--	++	--	-+	Negatív
Lakóövezeti arányok növekedése	--	--	--	++	-	++	kismértékben negatív
Infrastruktúra fejlesztése	+	--	+-	+	+-	+	Semleges

92. ábra: *Környezeti elemek hatásainak összegzése*

9.10. A várható környezeti hatások rendelet szerinti értékelése

A vonatkozó rendeletben megadott szempontok alapján a várható környezeti hatások az alábbiak szerint értékelhetők: A környezeti hatások a tervezett területhasználat megvalósulása során tekintendők mértékadónak, állandónak és időben hosszabb távúnak. A hatások a jelenlegi, nem ismert mértékkel és gyakorisággal jelennek meg a környezetben.
Környezetkárosító, irreverzibilis hatással jellemzően lehet számolni a természetvédelmi területek esetében (kivéve új utak valamint havaria helyzet).
A hatások mértéke számítható hatásterületű, közigazgatási, vagy országhatáron átterjedő kockázattal járó hatást nem jelentenek.
A területhasználatból eredően, az ipari kereskedelmi területek változásból, az infrastrukturális beavatkozásokból kis eséllyel várható, környezeti kockázatú hatás. A területhasználatból eredő, az átlagos egészségi, baleseti és környezetbiztonsági viszonyokat fokozottabban veszélyeztető, meghaladó hatás kismértékben előfordulhat. A környezethasználatból eredően kijelenthető, hogy a lakosság és a természeti környezet veszélyeztetése nagy biztonsággal kizárható. A hatások így nem veszélyeztetnek védett területet, létesítményt. Az infrastrukturális beavatkozásból eredően tartós és zavaró környezeti hatás nem alakulhat ki.
A fejlesztés és a megvalósítás (mint azt a szerkezeti és szabályozási terv is célként fogalmazza meg) a települési és természeti környezeti, gazdasági és infrastrukturális és geopolitikai helyzetének az élénkítését, javítását célozzák.

9.11. A vizsgált terület értéke, érzékenysége

- A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet értelmében a település érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik.
- A település a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet melléklete alapján a település nitrát érzékeny területek közé tartozik.
- A település területének levegőkörnyezeti állapota a többször módosított 4/2002.(X.7.)KvVM r. alapján „az ország többi területe” 10. zónán belül kén-dioxid, szén-monoxid, nitrogén-dioxid és benzol vonatkozásában, valamint PM10 Arzén (As),

PM10 Kadmium (Cd) PM10 Nikkel (Ni) PM10 Ólom (Pb) esetében „F”, szilárd (PM10) vonatkozásában „E”, PM10benz(a)piren (BaP) vonatkozásában „D”, talajközeli ózon tekintetében „O-I” zónacsoportba tartozik. A területen a környezeti levegő megfelelő terhelhetőségi tartalékkal rendelkezik!
- A területre érvényesek a 3.1. fejezetben megadott országos besorolások, minőségi értékek.
- Zajvédelmi szempontból a terület a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM e.r., illetve az MSZ-13-111 , valamint a valamint a 284/2007.(X.29.)Korm. r. alkalmazása szerinti zajterhelési határértékekkel, valamint helyi zajvédelmi rendelkezésekkel szabályozott.
- A szabályozási tervben megadottakkal összhangban az övezetek konkrét kialakítása, telekalakítása és engedélyezése során el kell végezni a beépítéssel közvetlenül érintett terület örökségvédelmi felmérését, feltárását, a beépíthető területek lehatárolását.
- A terv elhatározásait a szabályozási terv is rögzíti.

10. Az épített környezetre gyakorolt hatások elemzése

A környezeti hatások és környezeti elemek részletesebb bemutatásához un. hatásmátrixokat alkalmaztunk, melyek alapján a hatótényező és hatásviselők könnyen azonosíthatók. A várható hatások miatt hatásmártixot **ipari gazdasági, lakóövezeti fejlesztésű területekre készítettük el**. Az igénybevételek során külön vizsgáltuk kivitelezés, illetve az üzemelés (működés) időszakát. Természetesen az üzemelés időszaka a hosszabb távú és a nagyobb jelentőségű. A hatásmátrixokban az épített környezetre (emberre) vonatkozó területeket külön kiemeltük.

10.1. Hatásmátrix a változások megvalósulása esetén

Gazdaság, ipari területek fejlesztése, megvalósítása során				
Hatótényező/ tevékenység	**Közvetlen hatások/hatásfolyamatok**	**Hatásviselő**	**Hatásterület**	**Közvetlen hatás jellege**
Beépítési területen növényzet eltávolítása	növényzet **élőhelyek károsodása**, szegélyhatások és élőhely fragmentáció, invazív növényfajok terjedése	flóra	közvetlen: a beépítési terület	tartósság: rövidtávú erősség: közepesen erős jelentőség: közepes jelentőség
	állatfajok populációinak és egyedszámának csökkenése, átrendeződése, bolygatás, **zavarás**, invazív állatfajok felszaporodása	fauna		
Területfoglalások: Felvonulási, létesítési terület	**igénybevétel**	földtani közeg	közvetlen: a beépítési terület	tartósság: hosszú távú erősség: közepesen erős jelentőség: közepes jelentőség
	kitermelt **talaj átmeneti tárolóterületének** kialakítása és üzemeltetése	földtani közeg	közvetlen: a kitermelt talaj átmeneti tárolási területe	tartósság: hosszú távú erősség: közepesen erős jelentőség: közepes jelentőség
	építés során **keletkező hulladékok** munkahelyi és üzemi gyűjtőhelyek kialakítása üzemeltetése	földtani közeg	közvetlen: a munkahelyi és üzemi hulladékgyűjtő helyek tárolási területe	tartósság: rövid távú erősség: közepesen erős jelentőség: kis jelentőség
	élőhelyek **életterének csökkentése**, szukcesszió gátlása, populációdinamikai folyamatok befolyásolása	flóra, fauna	közvetlen: a beépítési terület Közvetett: a beruházással érintet terület környezete	tartósság: rövid távú erősség: erős jelentőség: közepes jelentőség
Beépítési területen termőtalaj letermelése, deponálása	növények föld alatti részének és szaporítóanyagának pusztulása, élőhely károsodása szegélyhatások és élőhely fragmentáció állatok élőhelyének,populációinak és egyedszámának csökkenése, bolygatás, zavarás	flóra	közvetlen: a vonalas létesítmények nyomvonala	tartósság: hosszú távú erősség: erős jelentőség: közepes jelentőség
		fauna		
	talaj kiporzása miatti **levegőterhelés**	levegőkörnyezet	közvetlen: a beépítési terület közvetett: a beruházással érintet terület környezete	tartósság: rövid távú erősség: gyenge jelentőség: kis jelentőség
	por talajra ülepedése, talajba mosódása	földtani közeg		
	a leülepedett **por fiziológiai hatása**	flóra, fauna		
	munkagépek légszennyező anyag kibocsátása miatti **levegőterhelés**	levegőkörnyezet		
	munkagépek zajkibocsátása miatti **zajterhelés**	települési környezet (ember)		
	munkagépek légszennyező anyag kibocsátása miatti **levegőterhelés**	levegőkörnyezet települési környezet (ember)	közvetlen: a beépítési terület	tartósság: rövid távú erősség: közepes

Beépítési területen közművek, valamint a létesítmények megépítése, kivitelezése	munkagépek zajkibocsátása miatti **zajterhelés**	települési környezet (ember)	közvetett: a beruházással érintet terület környezete	jelentőség: közepes jelentőség

Lakóterületek fejlesztése, megvalósítása során				
Hatótényező/ tevékenység	**Közvetlen hatások/hatásfolyamatok**	**Hatásviselő**	**Hatásterület**	**Közvetlen hatás jellege**
Beépítési területen növényzet eltávolítása	növényzet **élőhelyek károsodása**, szegélyhatások és élőhely fragmentáció, invazív növényfajok terjedése, párolgás megváltozik hősziget hatás nő	klíma, flóra, ember	egész település	tartósság: hosszútávú erősség: közepesen erős jelentőség: közepes jelentőség
	állatfajok populációinak és egyedszámának csökkenése, átrendeződése, bolygatás, **zavarás**, invazív állatfajok felszaporodása	fauna, ember		
Területfoglalások: Felvonulási, létesítési terület	**igénybevétel**	földtani közeg	közvetlen: a beépítési terület	tartósság: hosszú távú erősség: közepesen erős jelentőség: közepes jelentőség
	kitermelt **talaj átmeneti tárolóterületének** kialakítása és üzemeltetése	földtani közeg	közvetlen: a kitermelt talaj átmeneti tárolási területe	tartósság: hosszú távú erősség: közepesen erős jelentőség: közepes jelentőség
	építés során **keletkező hulladékok** munkahelyi és üzemi gyűjtőhelyek kialakítása üzemeltetése	földtani közeg	közvetlen: a munkahelyi és üzemi hulladékgyűjtő helyek tárolási területe	tartósság: rövid távú erősség: közepesen erős jelentőség: kis jelentőség
	élőhelyek **életterének csökkentése**, szukcesszió gátlása, populációdinamikai folyamatok befolyásolása	flóra, fauna	közvetlen: a beépítési terület Közvetett: a beruházással érintet terület környezete	tartósság: rövid távú erősség: erős jelentőség: közepes jelentőség
Beépítési területen termőtalaj letermelése, deponálása	növények föld alatti részének és szaporítóanyagának pusztulása, élőhely károsodása szegélyhatások és élőhely fragmentáció állatok élőhelyének,populációinak és egyedszámának csökkenése, bolygatás, zavarás	flóra	közvetlen: a vonalas létesítmények nyomvonala	tartósság: hosszú távú erősség: erős jelentőség: közepes jelentőség
		fauna		
	talaj kiporzása miatti **levegőterhelés**	levegőkörnyezet	közvetlen: a beépítési terület közvetett: a beruházással érintet terület környezete	tartósság: rövid távú erősség: gyenge jelentőség: kis jelentőség
	por talajra ülepedése, talajba mosódása	földtani közeg		
	a leülepedett **por fiziológiai hatása**	flóra, fauna		
	munkagépek légszennyező anyag kibocsátása miatti **levegőterhelés**	levegőkörnyezet		
	munkagépek zajkibocsátása miatti **zajterhelés**	települési környezet (ember)		
Beépítési területen közművek, valamint a létesítmények megépítése, kivitelezése	munkagépek légszennyező anyag kibocsátása miatti **levegőterhelés**	levegőkörnyezet települési környezet (ember)	közvetlen: a beépítési terület közvetett: a beruházással érintet terület környezete	tartósság: rövid távú erősség: közepes jelentőség: közepes jelentőség
	munkagépek zajkibocsátása miatti **zajterhelés**	települési környezet (ember)		

Működés során várható környezeti elemek igénybevétele

Gazdaság, ipari területek fejlesztése, üzemelésük során				
Hatótényező/ tevékenység	**Közvetlen hatások/hatásfolyamatok**	**Hatásviselő**	**Hatásterület**	**Közvetlen hatás jellege**
Ipari létesítmények működése (zaj, levegőt érő terhelések). Mg üzemek esetén hígtrágya kibocsátás	növényzet **élőhelyek károsodása**, szegélyhatások és élőhely fragmentáció, invazív növényfajok terjedése	flóra	közvetlen: a beépítési terület közvetett: a beruházással érintet terület környezete	tartósság: hosszú távú erősség: erős **jelentőség: nagy**
	állatfajok populációinak és egyedszámának csökkenése, átrendeződése, bolygatás, **zavarás**, invazív állatfajok felszaporodása	fauna		
	élőhelyek **életterének csökkentése**, területi feldarabolódás, mozaikosság szukcesszió gátlása, populációdinamikai folyamatok befolyásolása	flóra, fauna		
	Ipari szennyvizek hígtrágyák megjelenése talajban diffúz jelegűek.	földtani közeg flóra, fauna, élővíz befogadók települési környezet ember	közvetlen: a beépítési terület közvetett: a beruházással érintet terület környezete, település területe	tartósság: hosszú távú **erősség: nagy** **jelentőség: nagy**
	Hulladékok mennyisége növekszik	földtani közeg flóra, fauna települési környezet ember	közvetlen: a beépítési terület közvetett: a beruházással érintet terület környezete, település területe	tartósság: hosszú távú erősség: gyenge jelentőség:kis jelentőség
	Többlet légszennyező anyag kibocsátása miatti levegőterhelés	földtani közeg flóra, fauna levegőkörnyezet települési környezet ember		tartósság: hosszú távú erősség: gyenge jelentőség: nagy jelentőség
	Többlet zajkibocsátás miatti zajterhelés	települési környezet (ember)		tartósság: hosszú távú erősség: erős jelentőség: nagy jelentőség
	Ipari üzemek **havaria** helyzet kialakulása	földtani közeg flóra, fauna levegőkörnyezet		tartósság: hosszú távú erősség: közepes jelentőség: közepes jelentőség

Lakóterületek területek fejlesztése, működésük				
Hatótényező/ tevékenység	**Közvetlen hatások/hatásfolyamatok**	**Hatásviselő**	**Hatásterület**	**Közvetlen hatás jellege**
Lakó létesítmények működése (zaj, levegőt érő terhelések). Hígtrágya kibocsátás	Beépítéssel növényborítás megváltozik, beszivárgás lecsökken	flóra, ember	Település területe	tartósság: hosszú távú erősség: erős **jelentőség: nagy**
	Lefolyási viszonyok megváltoznak	flóra, ember		
	Városi hősziget hatás nő	flóra, fauna, ember		
	Többlet kommunális szennyviz megjelenése talajban diffúz jelegűek.	földtani közeg flóra, fauna, élővíz befogadók települési környezet ember	közvetlen: a beépítési terület közvetett: a beruházással érintet terület	tartósság: hosszú távú **erősség: nagy** **jelentőség: nagy**

			környezete, település területe	
	Kommunális hulladékok mennyisége növekszik	földtani közeg flóra, fauna települési környezet ember	közvetlen: a beépítési terület közvetett: a beruházással érintet terület környezete, település területe	tartósság: hosszú távú erősség: gyenge jelentőség:kis jelentőség
	Fűtés közlekedés miatt többlet légszennyező anyag kibocsátása miatti levegőterhelés	földtani közeg flóra, fauna levegőkörnyezet települési környezet ember		tartósság: hosszú távú erősség: gyenge jelentőség: nagy jelentőség
	Többlet zajkibocsátás miatti zajterhelés	települési környezet (ember)		tartósság: hosszú távú erősség: erős jelentőség: nagy jelentőség
	Tájkép megváltozik	Táj (ember)		tartósság: hosszú távú erősség: közepes jelentőség: közepes jelentőség

10.2. 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 csapadékcsatornázottságot, 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.
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 kertes területek nagysága miatt a komposztálás előnyeire fel kell hívni a figyelmet!
A városi hatás, a biztonságos közlekedési feltételekhez, valamint a kényelmi funkciók erősítése végett a meglévő szilárd útburkolatok minőségét javítani szükséges.
A környezetvédelem keretében a településen megvalósítandó legfontosabb cél, hogy az embert körülvevő épített és természetes elemek közötti összhangot megteremtsék, valamint állapotuk javulását elérjék. A környezetterhelés csökkentése, a fenntartható vidékfejlesztés, az emberi életminőség javítása a program kiemelt területeit képezik.

<u>Felszín alatti közeg védelmében</u>

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

11. Közérthető összefoglaló

Az új rendezési terv települési környezetre gyakorolt hatása (a lokális környezeti alaphelyzet változásától eltekintve) a közigazgatási terület vonatkozásában nem minősülnek jelentősnek.
Az új tervben megfogalmazott távlati tervek, közepes szintű változások szőlőbirtokok kialakítása, idegenforgalom, ipari,- gazdasági társadalmi, hatásai jelentősek, többnyire a megvalósult állapotot követik le, a település fejlődésében meghatározóak, azok javító hatásúak lehetnek.
A változtatások lokálisan az adott települési környezetében kismértékűek, alacsony területi bevonással és kockázattal járó környezetterhelésekkel valósíthatóak meg és tarthatók fenn.
A környezeti értékelés anyaga feltárta az új tervvel várható környezeti hatások mértékét, megalapozva ezzel megvalósításának jogszabályi és környezetvédelmi lehetőségét, feltételeit. A környezeti értékelés a környezetvédelmi érdekeket szem előtt tartva megfelelőnek tartja a szerkezeti és szabályozási tervi célokat, azokat megfelelő részletességgel törekedett leírni és minősíteni. Javaslatot tesz a település környezeti állapotának megtartása érdekében.
A várható hatások tekintetében megoldhatatlan ellentmondásokat nem talált. Ahol a változások szükségessége kérdéses volt, ott előírta az adott helyzetnek megfelelő vizsgálat igényét.

A terv biztosítja a fenntartható fejlődés gazdasági, infrastrukturális, települési és társadalmi feltételeit. Megfogalmazza a környezeti és természeti, ökológiai értékek, valamint a felszíni és felszín alatti vizekkel való hatékony gazdálkodás eszközeit, céljait.

Összességében az új rendezési terv keretében (koncepcióban) megfogalmazott célok betartásával a környezetre gyakorolt hatások a megengedett értékeken belüli terheléseket eredményeznek. A 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet alapján készített környezeti értékelés a szerkezeti terv és szabályozási terv környezetalakítási alátámasztó munkarészét megalapozó anyaga. A környezeti értékelés alapján a területre vonatkozó új szerkezeti és szabályozási terv a fentiek alapján elfogadásra javasolt.

Nyíregyháza, 2023.12.05.

Szalai Sándor
Környezetmérnök MSc.
környezetvédelmi-ökológus
SZKV-hu; SZKV-le;
SZKV-vf; SZKV-zr
mksz: *15/0640.*
njsz: *939/2004.*

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
…../2023. (…) határozata
Sátoraljaújhely Város új Településszerkezeti Tervének elfogadásáról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy Sátoraljaújhely Város közigazgatási területére készített új településszerkezeti tervet az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta, és az Art Vital Kft. által T-20/2017. munkaszámon készített településszerkezeti tervet a határozat melléklete szerinti tartalommal **elfogadja.**

A településszerkezeti terv tartalma:

Szerkezeti tervlap T-1 rajzszámmal
Szerkezeti terv leírása
Változások tervlap
Területi mérleg
Területrendezési tervvel való összhang igazolása
Biológiai aktivitásérték számítás eredménye

Döntött továbbá arról, hogy a Sátoraljaújhely Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló önkormányzati **rendeletet alkot**, mellyel a jelenleg hatályban lévő Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Sátoraljaújhely Építési Szabályzatáról szóló 8/2005 (V.2.) önkormányzati rendeletét **hatályon kívül helyezi**.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg, a településszerkezeti terv elfogadásáról a Partnereket tájékoztassa, továbbá az elfogadott településrendezési eszközöket küldje meg az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő államigazgatási szerveknek.

Határidő: A településtervező által záradékolt jóváhagyott munkarészek megküldését követő 15 nap.

Felkéri a jegyzőt, hogy a határozatnak és mellékleteinek közzétételéről határidőben gondoskodjon.

Felhatalmazza továbbá a polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg, a HÉSZ megalkotásáról a Partnereket tájékoztassa, az elfogadott településrendezési eszközöket küldje meg az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő államigazgatási szerveknek és a LECHNER központnak.

Határidő: A településtervező által záradékolt jóváhagyott munkarészek megküldését követő 15 nap.

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Terv

Településrendezési eszközök

Településszerkezeti terv

A …/2023. Kt. határozat … melléklete

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. tájépítészmérnök
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

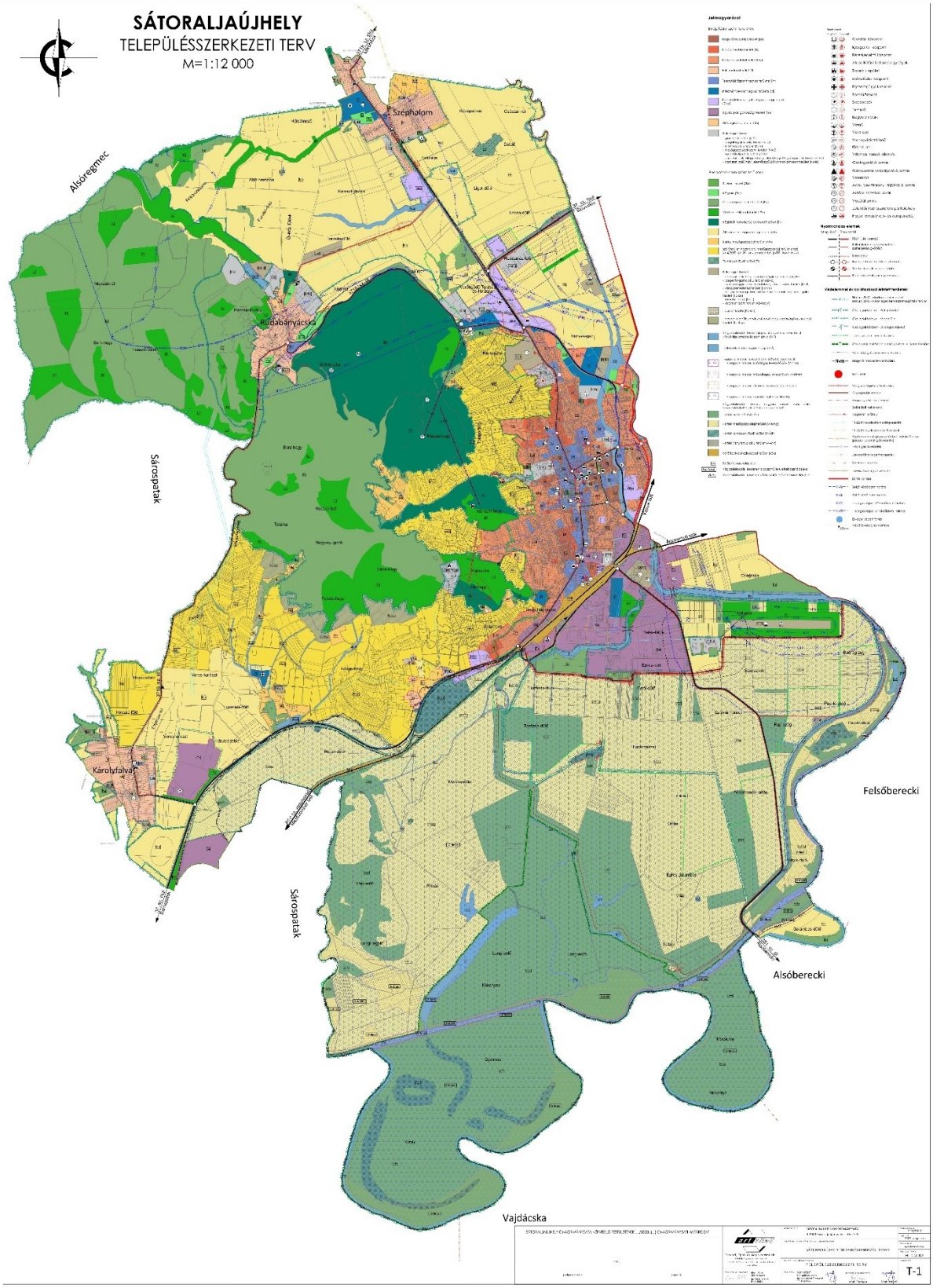
A ..... sz. KT. határozat ..... melléklete: Településszerkezeti terv

Tartalomjegyzék

1. SZERKEZETI TERVLAP 5
2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA
2.1. A területfelhasználás 6
2.1.1. Területi hatály, településszerkezet 7
2.1.2. Közigazgatási határ, belterületi határ módosítás 8
2.1.3. Beépítésre szánt területek besorolása 8
2.1.4. Beépítésre nem szánt területek besorolása 9
2.2. A tájrendezés és természetvédelem 11
2.3. Természetvédelmi javaslatok 13
2.4. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok 14
2.5. A zöldfelületi rendszer 16
2.6. Az örökségvédelem 21
2.7. A közlekedés 26
2.8. A közműellátás 27
2.9. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb) 28
2.10. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel) 36
2.11. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók 39
2.12. A környezetvédelem 43
2.13. A védőterületek és védősávok (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is) 44
2.14. A korlátozások 45
MELLÉKLETEK
1. VÁLTOZÁSOK (VÁLTOZÁSOK TERVLAPJA) 46
2. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE 60
3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA 62
4. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE 97

1. SZERKEZETI TERVLAP

Teljes méretben lásd a dokumentumhoz csatolva.



2. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

2.1. A területfelhasználás

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

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

A stratégiai célok az alábbi részcélokat tartalmazzák:

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

A célok eléréséhez a településszerkezeti terv:

- meghatározza a település távlati területfelhasználását;
- meghatározza a műszaki infrastruktúra-hálózat (közlekedés, közmű) fejlesztését;
- segíti a települési arculat megőrzését és minőségi fejlesztését;
- biztosítja a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmét és fejlesztését.

A város településszerkezetét meghatározó főbb strukturális elemek:

- történetileg kialakult településszerkezeti adottságok,
- természeti, domborzati adottságok,

- turisztikai jelentősége,
- közlekedéshálózat meglévő és tervezett meghatározó elemei,
- ipari park térszerkezetben elfoglalt helye.

2.1.1. Területi hatály, településszerkezet

A településszerkezeti terv hatálya Sátoraljaújhely Város teljes közigazgatási területére kiterjed.
A közigazgatási területet:
- északon Alsóregmec, Mikóháza,
- keleten a szlovák határ,
- délen Vajdácska, Alsóberecki, Felsőberecki,
- nyugaton Sárospatak település határolja.

A település szerkezetét befolyásoló meglévő és tervezett műszaki-infrastruktúra elemek:
- meglévő közúthálózati elemek:
  - 37. sz. főút Felsőzsolca – Szerencs – Sátoraljaújhely – (Szlovákia);
  - 381. sz. főút összekötő út Sátoraljaújhely – Cigánd – Kisvárda;
  - 3718 sz. összekötő út Sátoraljaújhelyhez tartozó, annak központjától különálló városrészeket köti össze egymással, illetve a 37-es főúttal;
  - 3719 sz. Sátoraljaújhely – Hollóháza – Kéked;
  - 38108 sz. mellékút Sátoraljaújhely bekötő út;
  - 38306 sz. mellékút Sátoraljaújhely állomáshoz vezető út;
- főút tervezett településelkerülő szakasza:
  - 37. sz. főút Sátoraljaújhelyi elkerülő.

- meglévő vasúti pálya:
  - 80-as számú, (Budapest [VIII. kerület, Keleti pu.] – Hatvan) – Mezőkövesd – Miskolc – Mezőzombor – Sátoraljaújhely – (Szlovákia).

- meglévő kerékpárútvonal:
  - Sárospatak-Sátoraljaújhely közötti kerékpárút
  - Sátoraljaújhely - Széphalom - Mikóháza - Alsóregmec - Felsőregmec - (országhatár) - Alsómihályi településeket felfűző kerékpárút
- tervezett kerékpárútvonal:
  - az országos kerékpárút törzshálózat részeként Gönc – Telkibánya – Bózsva – Pálháza – Füzérradvány – Mikóháza – Sátoraljaújhely – Sárospatak – Bodrogolaszi – Vámosújfalu – Olaszliszka – Szegilong – Szegi – Bodrogkisfalud – Bodrogkeresztúr – Tarcal – Tokaj – Tiszaladány – Tiszatardos – (Tiszalök – Tiszadada – Tiszadob) – Tiszaújváros – Tiszapalkonya – Tiszatarján – Tiszakeszi – Ároktő – Tiszadorogma – Tiszabábolna – (Poroszló – Sarud – Kisköre – Tiszasüly – Kőtelek – Nagykörű – Szolnok – Tószeg – Tiszavárkony – Tiszajenő – Tiszakécske – Lakitelek – Tiszaalpár – Csongrád – Baks – Ópusztaszer – Sándorfalva – Szeged – Röszke – Szerbia);
  - illetve Sátoraljaújhely – (Szlovákia);

- vízfolyás, vízfelület:
  - Bodrog-folyó
  - Ronyva-patak
  - Bózsva-patak
  - Fehér-patak
  - Májuskút-patak
  - Bányácska-patak
  - Zsólyomka-patak

2.1.2. Közigazgatási határ, belterületi határ módosítás

Sátoraljaújhely Város közigazgatási határvonalán módosítás, változtatás tervezésre nem került.
A belterületi határ vonala nem változik.

2.1.3. Beépítésre szánt területek besorolása

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

A belterületet jellemzően lakóterületek és vegyes területek alkotják, falusias, kertvárosias, kisvárosias és nagyvárosias, valamint településközpont és intézményi vegyes területfelhasználással. Térszerkezetileg a településmag – Kazinczy, Kossuth utcák, valamint a Táncsics tér és Széchenyi tér - övező területeken összpontosul.

A településközpontot közvetlenül a kisvárosias és kertvárosias lakóterületek övezik az Esze - Mártírok – Kazinczy – Erdős – Jókai – Fürdő – Barátszer – 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.

A gazdasági területek (egyéb ipar gazdasági, kereskedelmi szolgáltató) nagyrészt a belterület perifériáján helyezkednek el, azonban elszórtan megtalálhatók a belsőbb területeken is. A déli jelentős kiterjedésű gazdasági célú terület 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 területhasználaton belül.

A közigazgatási terület beépítésre szánt területe általános használata szerint:
- Nagyvárosias lakóterület

- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Településközponti vegyes terület
- Intézményi vegyes terület
- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Egyéb ipari gazdasági terület
- Hétvégiházas üdülőterület
- Különleges beépítésre szánt sport célú terület
- Különleges beépítésre szánt idegenforgalmi célú terület
- Különleges beépítésre szánt turisztikai célú terület
- Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület
- Különleges beépítésre szánt határátkelő célú terület
- Különleges beépítésre szánt világörökségi jelentőségű, borászati célú Ungvári pincék terület
- Különleges beépítésre szánt helyi jelentőségű, borászati célú terület (Zsólyomkai pincék területe)
- Különleges beépítésre szánt egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület
- Különleges beépítésre szánt oktatás céljára szolgáló terület

2.1.4. Beépítésre nem szánt területek besorolása

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

Közkertek, közparkok területei a belterületre koncentrálódnak.

Közlekedési területek jellemzően az országos fő- és mellékutak, valamint a helyi közutak, önálló kerékpárutak, gyalogutak és ezek csomópontjai.

Az erdő területek kiterjedése a településen viszonylag magas. Elhelyezkedésüket a nagyobb tömbszerű területek jellemzik, melyek gazdasági, védelmi és közjóléti erdő területekből állnak. A központi belterülettől északnyugati és déli irányban helyezkednek el. A város külterületének 34,18 %-át borítja erdő. Kiemelt jelentőségűek nem csak települési, hanem országos szinten is, hiszen ezen erdők nagy része érintett az országos ökológiai hálózat magterületével, puffer területével, illetve kis mértékben az ökológiai folyosóval is, továbbá szintén jelentős az európai szintű Natura 2000 terület érintettség.

A mezőgazdasági területek a központi belterülettől nyugati, északi, déli és keleti irányban található, ezen területek felhasználása vegyes képet mutat. A szőlő területek a település összterületének 17,4 %-át, a szántóterületek a 22 %-át, a gyepterületek a 3,27 %-át, a gyümölcsös területek a 2,54 %-át, a művelés alól kivett területek a 19,6 %-át teszik ki. A mezőgazdasági területekre is igaz, az erdő területekhez hasonlóan, hogy jelentős részük természetvédelmi oltalom alatt áll, illetve a szőlő területek a Tokaji Borvidék részét képezik.

Vízgazdálkodási területek külön szintű területhasználattal kerülnek rögzítésre. A külön szintű területek, melyek ráfednek az övezetekre a következők: a nagyvizi meder levezető sáv területei, ezen belül nagyvizi meder elsődleges levezető sáv, nagyvizi meder másodlagos levezető sáv, nagyvizi meder átmeneti levezető sáv, nagyvizi meder áramlási holttér. A nagyvizi meder alap szintű hasznosításának övezeti: vízgazdálkodási területen belüli mezőgazdasági terület, erdőterület, természetközeli terület, és különleges vízi turizmus célú terület.

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

Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területe általános használata szerint:

- Közúti országos főút és mellékút terület
- Közúti országos főút határátkelési szakasz terület
- Közúti helyi gyűjtő és kiszolgáló út terület
- Közúti önálló parkoló terület
- Egyéb kötöttpályás (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, ezen belül
    - folyóvizek medre és parti sávja, valamint a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
    - állóvizek medre és parti sávja
    - nagyvizi meder és töltésének területe, melyre két szintű szabályozás érvényesítésével megkülönböztetett övezetek
        1. vízgazdálkodási területen belüli mezőgazdasági terület
        2. vízgazdálkodási területen belüli erdőterület
        3. vízgazdálkodási területen belüli természetközeli terület
        4. vízgazdálkodási területen belüli különleges vízi turizmus célú terület
    - vízbázis terület külső és belső védőterülete
- Természetközeli terület
- Különleges beépítésre nem szánt terület, ezen belül
    - különleges beépítésre nem szánt helyi jelentőségű, borászati célú pince terület
    - különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi célú terület
    - különleges beépítésre nem szánt nyersanyag kitermelés és feldolgozás – bánya – terület

- különleges beépítésre nem szánt városüzemeltetési terület
- különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
- különleges beépítésre nem szánt temető terület
- különleges beépítésre nem szánt kegyeleti park terület
- különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér
- különleges beépítésre nem szánt helyi településrendezési adottságú, kopárság hasznosítású terület

2.2. A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Alábbiakban a településszerkezeti és szabályozási tervhez kerülnek megfogalmazásra szakmai irányelvek, javaslatok, különös tekintettel a korábbi tervhez képest változást hozó intézkedésekkel kapcsolatban. Ezen fejezet 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.

2.2.1. Tájhasználat, tájszerkezet

2.2.2.1. A szabályozás jogi háttere

Sátoraljaújhely teljes területe a borvidék többi 26 településével együtt 2002. óta a Tokaj-Hegyalja Történelmi Borvidék Kultúrtáj Világörökségi helyszín részét képezi. A 2011. évi LXXVII. törvény a világörökségről rögzíti, hogy Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj mint világörökségi helyszín olyan kiemelkedő egyetemes értékkel rendelkezik, amely kivételessége és páratlansága miatt nemzetközi szempontból is kiemelkedő és egyedi kulturális örökségi, illetve természeti jelentőséggel bír, ennél fogva folyamatos megőrzése és védelme az egész emberiség, a jelen és jövő generációi számára kiemelkedő fontosságú. A világörökségi terület használata, bemutatása és fejlesztése a világörökségi címhez méltó módon történhet.

A Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék történeti tájjá nyilvánításáról szóló 5/2012 (II.7.) NEFMI rendelet alapján Sátoraljaújhely teljes területe műemléki védelemben részesülő történeti táj. Ezen védettségi kategóriák célja a kultúrtáj épített örökségének - beleértve a pincerendszerét is -, természeti környezetének és hagyományos tájhasználatának megőrzése, továbbá az építészeti, valamint egyéb környezeti, természeti értékek fenntartható használatának biztosítása.

Világörökségi Gondnokság által készíttetett Tokaj-Hegyalja Történelmi Borvidék Kultúrtáj Világörökségi helyszínre és védőövezetére vonatkozó világörökségi Kezelési terv (KET, 2016) tartalmazza a világörökségi cím alapját képező kritériumokat, az értékhordozók (attribútumok), részletes bemutatását, védelmük feltételeit, kezelésük módját.

2.2.2. A világörökségi cím alapját képező, védendő tájszerkezet meglévő elemei Sátoraljaújhely esetében

Magassági övezetes rajzolatú tájkarakter részletei: A történeti Hegyalja tájszerkezetére jellemző volt, hogy a különböző tájhasználatok, földhasznosítási formák egymástól eltérő magassági övezetekben helyezkedtek el. Ez az egykor markáns „magassági övezetes" tájhasználati rendszer részletei mai napig fennmaradtak Sátoraljaújhelyen is: az erdővel borított hegytetők, hegyoldalak alatt a keleti, déli lejtőkön 250, olykor 300 m tengerszint feletti magasságig szőlők, ezalatt gyümölcsösök, míg az alacsony hegylábfelszíneken szántóföldi művelés, a szélesebb patakvölgyekben kaszálók legelők, a legmélyebb részeken vizes, mocsaras területek, ártéri erdők.

Karakteres tájképi együttesek: A változatos domborzat számos pontról feltáruló együttese, fényszennyezéstől mentes nagy kiterjedésű tájrészletek hiteles tájképi feltárulása, a sajátos vízrajzi adottságoknak és mezoklímának köszönhetően reggelenként ködbe burkolózó táj különleges látványa.

Karakteres településtípus: az etnikai és vallási tekintetben egyaránt sokszínű hegyaljai mezőváros.

Történeti tájelemek sokasága: az egyedi tájértékek egyedülálló sokfélesége figyelhető meg a borvidéken, így Sátoraljaújhelyen is. A sajátos szőlőhegyi történeti tájelemek mintegy 400 évre visszamenő gyökerekkel rendelkeznek. Akkoriban a szőlőművelés kíméletesen, a táji adottságokat figyelembe véve folyt, egyebek mellett teraszozással, kőgátak, vízelvezető árkok kialakításával, amik nagy része ma is megtalálható a szőlőterületeken, sokszor romló vagy leromlott állapotban.

2.2.3. A település területére vonatkozó tájhasználati jellegű korlátozások és javaslatok

Világörökségi területen építményt, épületet, műszaki berendezést, reklámhordozót, közlekedési infrastruktúrát és napelemes erőművet újonnan elhelyezni, közműfejlesztést megvalósítani, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági és bányászati tevékenységet folytatni, növényzetet telepíteni csak a világörökségi kezelési tervben meghatározott szempontrendszer és korlátozások figyelembevételével lehetséges.

Különleges beépítésre nem szánt nyersanyag kitermelés és feldolgozás célú bánya területen (Kb-B) a bányászati tevékenységgel kapcsolatos minden részfeladatot a bányatelken belül, vagy a világörökségi területen kívül kell megvalósítani. A bányában kitermelt anyag szállítására szolgáló szállítószalag csak bányaterületen belül létesíthető. Ha a bányatelek borszőlőkataszter által nyilvántartott területre esik, vagy azt érinti, úgy a kataszter által érintett bányatelek-részen kitermelés, jövesztés, feldolgozás nem történhet. A kitermeléssel már nem érintett bánya-részterületek rekultivációjáról és tájkép-rehabilitációjáról, továbbá a bánya- és üzemi terület 3 szintű növényállománnyal történő takaró fásításáról a helyi őshonos növényfajok felhasználásával folyamatosan gondoskodni kell. Meg kell teremteni a kedvező feltételeket a talaj helyreállításával a növényállomány regenerációjához. A visszamaradt földművek, meddőhányók hazai fa- és cserjefajokkal való beültetése szakaszosan, az adventív fajok fokozatos kiszorításával lehet sikeres, ami egy időben elnyújtott folyamat. Az országos jelentőségű védett természeti terület és Natura 2000 terület esetében a növénytelepítést úgy kell megvalósítani, hogy az a természetvédelmi kezelési tervben, valamint a Natura 2000 fenntartási tervben foglaltakkal összhangban álljon.

Vizes élőhelyek: Az egyedi tokaji szőlő- és borkultúra, azaz a Világörökség fő attribútumai csak akkor maradhatnak fenn, ha a Zemplén hegység előterében lévő síkságon megmaradnak

a mocsarak, vízfelületek, fent a hegygerinceken pedig az erdők. A borvidék egyedi jellegének megőrzése, a fenntarthatóság növelése érdekében célszerű a borvidék előterében lévő, az aszúsodást elősegítő párás környezetet biztosító mocsarak, vizes területek megőrzésének, illetve a korábbi évszázadokban lecsapolt mocsarak, mentesített árterek vízháztartása ésszerű – arányos visszaállításának előírásával, támogatásával kell biztosítani.

2.3. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

2.3.1. 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-völggyel (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.

3.1.3. 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.

2.3.2. Település szinten javasolt további természetvédelmi célú szabályozási elemek

Amennyiben a település kül- és belterületén országos fő- és mellékút, valamint helyi gyűjtő és kiszolgáló út, illetve kerékpárút kerül kijelölésre vagy átépítésre, a készülő terveknek tartalmaznia kell a meglévő faállomány felmérését, favédelmi és fapótlási tervet, és az azokban foglaltak betartását a kivitelezés során ellenőrizni kell. Ezen munkarész elkészítése favizsgáló és faápoló szakmérnök illetve tájépítész mérnök végzettséghez kötött.

Új országos vagy helyi közlekedési célú közterület kialakításakor, vagy a meglévő közműveket is érintő átépítésekor a legalább 16 méter szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 16 méternél kisebb, de legalább 12 méter szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali fasort kell telepíteni, amennyiben meglévő fasor nincs, vagy egészségi állapota miatt kivágásra kerül. Külterületen

a fenti természetvédelmi kategóriák bármelyikébe eső területen csak őshőnős fafajta választható erre a célra.

Az ipari-gazdasági területeken (új és meglévőn egyaránt) a telekhatárokon háromszintes (fa-, cserje- és gyepszint) véderdősáv telepítése javasolt a környezeti hatások mérséklése érdekében. A kötelezően zöldfelületként fenntartandó, honos fa- és cserjefajokkal beültetendő sáv szélessége minimum 10 m legyen.

Javasolt a kisvízfolyások medrének és parti sávjának rehabilitációja oly módon, hogy (az árvízvédelmi követelmények teljesítése mellett) a vízfolyások természetessége növekedjen. A Ronyva medrének kül- és belterületi szakasza egyaránt számos lehetőséget rejt magában egy természetesebb, zöldebb patakmeder kialakítására.

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.

2.4. TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK

Itt kerülnek kifejtésre a Különleges világörökségi jelentőségű, borászati célú területként leszabályozott (K-Vb) Ungvári pincesort, valamint a kifejezetten tájképet érintő javaslatok a település világörökségi értéket hordozó területein. Tájképi szempontból a szőlőtermő tájban, a hegyoldalon megjelenő épületek markáns elemek, kialakításuk ezért különös körültekintést igényel. A hegytetőn álló épületek uralják a tájat, a hegyoldalon állók vagy belesimulnak környezetükben, vagy épp ellenkezőleg, kilógnak abból. A karakteres tájképi együttes, mint világörökségi érték fenntartását településrendezési eszközökkel is szükséges biztosítani.

2.4.1. 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 helyszínként szerepel az Ungvári Pincesor. Jelölése: 1063-002 Ungvári pincék, kiterjedése: 4,0 ha, Ungvári pinceköz, Pincék völgye utca-Kökény utca, Kazinczy utcai temető által határolt terület. A város esetében ezt a területet tartották érdemesnek kiemelni, mert itt a világörökségi területek közé való felvétel két fő kritériuma volt is teljesül:

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.

A kiemelt világörökségi helyszínre vonatkozó előírások

A Világörökségi Gondnokság által készíttetett 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 jegyzékbevétel 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.

A helyszín használata, bemutatása és fejlesztése az alábbiak szerint történhet:

a helyszínnek meg kell őriznie eredeti értékeit, egységes látképét, történeti környezetbe ágyazott, illetve egyedi megjelenését különösen a - nappali és éjszakai - látvány, a térbeli kapcsolatok és arányok tekintetében,

ne veszélyeztesse a helyszín hitelességét, sértetlen fennmaradását és integritását, továbbá ne eredményezze a világörökségi értékek károsodását és a károsodás veszélyét ne idézze elő,

méltón illeszkedjen a terület kulturális, történeti, természeti értékeihez,

ne okozza akár közvetlenül, akár közvetve az egyetemes és nemzeti értékek csökkenését, értékvesztését,

érvényesüljön a közérdeknek megfelelő és hiteles, a világörökségi helyszínhez méltó funkció és jelleg,

biztosított legyen a világörökségi értékekhez való hozzáférés, a megközelíthetőség és a zavartalan látogatás.

A kiemelt világörökségi helyszínen az értékek fenntartására irányuló településszintű javaslatok

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:

Invázív, 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 segítésével.

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.

A világörökségi, egyetemes értékek fenntartása és védelme településrendezési eszközökkel

Szőlőterületen (Msz), helyi jelentőségű, borászati célú területen (K-Hb) és pinceterületen (Kb-HB) történő építkezés esetén a világörökségi értékek megőrzésének szempontjai tartandók elsődlegesen szem előtt. A szőlőtermesztés, borászat és borturizmus épületei és kiszolgáló építményei kialakítása során előnyben kell részesíteni a helyi építőanyagokat, a térségben bányászott, illetve szőlőművelés során kikerült köveket használni utak, illetve az építmények (támfalak, pincék, borházak) látszó kőfalainak kialakításához. Az új beruházások során a meglévő, szőlészettel és borászattal kapcsolatos egyedi tájértékeket (támfal, vízelvezető árok, liktorverem, picelejárat, kőkerítés, kőgarád, lépcső) meg kell őrizni és helyre kell állítani.

Külterületi épületek tájba illesztése

Beépítésre nem szánt, lejtős területen az épületeket és építményeket tagoltan, a tereplejtést követve, a terepre ültetve helyezzük el. Épületek lejtőn való elhelyezéséhez elengedhetetlen a tervezési folyamat részeként tereprendezési terv készítése, amivel meghatározható a földtömeg-egyensúly, azaz hogy a bevágásban kitermelt föld mennyisége azonos legyen a feltöltéshez szükséges föld mennyiségével. Ebben az esetben avatkozunk be legkevésbé a természetes lejtésviszonyokba, így fog az épületünk belesimulni a hegyoldalba, és nem utolsósorban, ez a leginkább költséghatékony és legkisebb ökológiai lábnyomú megoldás is, mert szállítási költséget spórolunk meg azzal, hogy sem el, sem ide nem kell földet szállítani. Az épület a lejtés irányára merőlegesen, a szintvonalakkal párhuzamosan kerüljön elhelyezésre. Téglalap alakú épület esetén a hosszabbik oldal legyen a lejtőre merőleges. A lejtős területbe illesztett épületekhez kapcsolódó rézsűk hajlásszöge ne legyen túl meredek. Ideális a kétlábas rézsű kialakítása, ami annyit jelent, hogy egy méter szintkülönbség áthidalására 2 m széles rézsű alakítandó ki (33% hajlásszögnek felel meg). Az ennél nagyobb szintkülönbségek több, egymástól vízszintes teraszokkal elválasztott rézsűvel, illetve ahol erre nincs elég hely, támfal és rézsű együttes alkalmazásával hidalhatók át. A támfalépítés 1,5 m magasságig nem engedélyköteles. Ezeket az elveket együttesen alkalmazva máris sokat teszünk építményünk tájba illesztéséért.

Közvilágítás, díszkivilágítás kiépítésének szempontjai

Kül- és belterületen egyaránt kerülni kell a légkábelek kiépítését, mindenhol a földkábeles megoldást kell alkalmazni. Az utcai földkábeleket a fasorok gyökerei okozta esetleges rongálódástól mechanikai védelemmel kell megvédeni, úgynevezett gyökérgát alkalmazásával, hogy a zöld infrastruktúrát ne kelljen feláldozni a légvezetékek földkábelre való kiváltása során, hiszen településképi szempontból mindkét elem ugyanolyan fontos.

A surlófényes térvilágítás alkalmazása, a kiemelt pontok célirányos megvilágítása szabad térben is előnyben részesítendő a mindenhova egyenletes szórt fényt adó fényforrásokkal szemben. Fokozottan igaz ez a külterületi épületek és utak megvilágítása esetében, ahol a fényszennyezés ökológiai szempontból sem kívánatos. Jól használhatóak az elektromos vezeték kiépítése nélkül telepíthető napelemes térvilágító lámpák is.

A kapcsolószekrények, trafók, illetve egyéb kültéren elhelyezendő infrastrukturális létesítmények takarását legalább a főbb feltáruló nézőpont irányából meg kell oldani. Erre kőfal, növény, faszerkezet egyaránt alkalmas lehet.

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 (temetők, sportpályák).

2.5.1. Jelenlegi szabályozás

Az önkormányzatoknak felhatalmazásuk van saját zöldfelületeik megóvásáról, használatáról, fenntartásáról, fejlesztéséről és a fáik 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) fűrészpor, sós homok vagy azzal leszórt hó lerakása; d) a gyepfelületre 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.

2.5.2. A zöldfelületi rendszert étintő szakmai javaslatok

„Burkolt köztér” övezet zöldfelületei

A korábbi településrendezési tervekhez képest új közterületi kategória jelenik meg jelen tervben, ahol alaprajzilag a felületeket lemérve a zöldfelületi arány kisseb 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 burkolt közterületeknek, javasolt minimum értéke a fák kifejlett 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.

Parkolófásítás

Az új parkolók területén javasolt 4 parkolóhelyenként egy, közepes lombkoronát nevelő lombos fát telepíteni. Közterületre csak ellenőrzött díszfaiskolából származó, az MSZ 12170 minőségi követelményeinek és az ökológiai feltételeknek megfelelő, nem invázív 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 1,5mx1,5m 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.

Meglévő közterületi fák védelme

Földmunkával járó közterületi építkezések, elsősorban közműfektetés 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 építkezésk során a 2019-ben megjelent MSZ 12042:2019 Fák védelme építési területeken elnevezésű Magyar Szabvány rendelkezései az irányadók.

Sátoraljaújely területén a már helyi védelem alatt álló Fasor utcai kettős fasor, és a Kazinczy utcai, helyenként hiányos, de igen értékes fasor fenntartása, a fák élőhelyéül szolgáló zöldsávban a talaj szennyezőséstől 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.

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 elszivárogtatása, 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 elszivárogtatására és hasznosítására alkalmasak. A lakótömbökkel körülvett zöldterületeken, illetve az intézményi zöldterületeken a süllyesztett, időszakos vízborítású esőkertek kialakítására van lehetőség.

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 űrszelvény 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 zöldfelületel 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 burkolatelbontással, 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 növényágyakkal 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.

2.6 Az örökségvédelem

Sátoraljaújhely alábbi örökségvédelmi munkarésze a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 496/2016. (XII. 28.) Korm.rendelet 12. mellékletében meghatározott tartalommal készült Sátoraljaújhely város településrendezési tervének felülvizsgálata eljárás keretében.
A tanulmányhoz felhasználásra kerültek korábbi vizsgálati anyagok, Sátoraljaújhely közigazgatási területére vonatkozó rendezési tervek, régészeti, történeti, művészettörténeti szakirodalom és különféle adatbázisok anyaga.
A meglévő adatokat helyszíni bejárás (2023. november) során ellenőriztük és azokat a jogszabályi előírásoknak megfelelően a feladathoz igazított formában rögzítettük Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya BO/28/00812-2/2023. iktatószámú levele alapján.

A település régészeti örökségének felmérése

Sátoraljaújhely régészeti örökségének összefoglalása elsősorban adattári kutatásokra épül. Napjainkig a várost és annak környékét elkerülték a nagy infrastrukturális beruházások, így a település teljes területét érintő szisztematikus és szakszerű régészeti topográfiai kutatás még nem történt. A fellelhető adatok a korábbi lelőhely bejelentések és leletmentések eredményei. A lelőhelyekre vonatkozó adatokat a Herman Ottó Múzeum adattárából, az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles nyilvántartásából, valamint a Magyar Nemzeti Múzeum régészeti adatbázisából, a vonatkozó régészeti és helytörténeti irodalom áttekintése alapján állítottuk össze.
Régészeti lelőhelynek tekinthető az a földrajzilag körül határolható terület, amelyen a régészeti örökség elemei történeti összefüggéseikben találhatók. Régészeti örökség az emberi létnek a föld felszínén, a föld vagy a vizek felszíne alatt és a természetes vagy mesterséges üregekben 1711 előtt keletkezett érzékelhető nyoma, mely segít rekonstruálni az emberiség történetét és kapcsolatát környezetével. Régészeti örökségünk hazánk múltjának és jelenének pótolhatatlan, egyedi és meg nem újítható forrása, amelynek védelméről a 2001. évi LXIV. törvény rendelkezik.
A Kárpát-medence régészeti szempontból nagyon szerencsés természetföldrajzi tényezőkkel rendelkezik. A délről, keletről, vagy akár a nyugatról érkező régészeti kultúrák, népcsoportok megtalálták letelepedésükhöz, gazdálkodásukhoz szükséges feltételeket.
A Kárpátok koszorújából lefutó, az Alföldre érkező, esésüket vesztő folyók gyakran kényszerülnek helyzetük változtatására. A meanderező folyók sűrű vízhálózatot alakítottak ki a síkvidéki területeken, számos ér, patak, folyás, folyócska kanyargott itt. A folyókat, patakokat, ereket kísérő magaspartok, árvízmentes hátak kiváló lehetőségeket kínáltak települések kialakításához a régészeti korokban.
A régészeti lelőhelyek jelentős része észrevétlenül beolvad a tájba és csak a felszínen, a szántásban gyűjthető kerámiatöredékek alapján, csak a régész szakemberek számára felismerhetőek.

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

A neolitikum során a Balkán felől érkező innovációk hatására általánossá válik a domesztikált állatok tenyésztése és a növénytermesztés kezdetleges formája. Sátoraljaújhely határában a Torzsás-dűlőben találjuk meg településüket. Bibérc-tanya nevű lelőhelyen nagy mennyiségű obszidián magkő és pattinték jelzi a neolit települést. Sátoraljaújhely-Széphalom, Falu alja nevű lelőhely is bizonyítja, hogy a legkorábbi földművelő közösségek már megtelepültek Sátoraljaújhely határában.

Sátoraljaújhely határában a Bibérc-tanyán előkerült középső bronzkori, a Füzesabony kultúrához sorolható kerámiatöredékek jelzik, hogy a bronzkorban is lakott volt a város határa.

Sátoraljaújhely, Ortói-dűlőben egy késő avar korra helyezhető település maradványai kerültek felszínre.

Az Árpád-korban Sátoraljaújhely határában több kisebb-nagyobb falu létezett, amelyek közül az egyikre Sátoraljaújhely, Horgásztanya nevű lelőhelyen bukkantak a régészek.
A legtöbb régészeti adattal Sátoraljaújhely középkorára vonatkozóan rendelkezünk, amit a belterületen előkerült középkori leletek jeleznek (Piac, Római katolikus főplébánia templom, Pálos-Piarista templom).

Sátoraljaújhely régészeti lelőhelyeinek fenti, vázlatos áttekintése alapján, a számos ismertté vált régészeti lelet ellenére azt a következtetést vonhatjuk le, hogy Sátoraljaújhely nem tartozik a régészeti szempontból jól kutatott települések közé. A régészeti lelőhelyek térképre vetítése során nagy területek mutatkoznak fehér foltként, kutatatlan területként.
A 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. Ezt jól szemléltetik az utóbbi években készült előzetes régészeti dokumentációk készítése során dokumentált új régészeti lelőhelyek. 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.
A településen komoly örökségvédelmi kockázatot jelenthetnek a zöld mezős beruházások. Ahogyan fentebb említettük, Sátoraljaújhely nem tartozik a régészeti szempontból jól kutatott települések közé, így újabb régészeti lelőhelyre gyakorlatilag a település határában bárhol rá lehet bukkanni különböző földmunkák során.

Sátoraljaújhely közigazgatási határában található nyilvántartott régészeti lelőhelyek

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	Torzsás-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 miskolci Herman Ottó Múzeum Régészeti Adattárának feljegyzései alapján további régészeti lelőhelyek valószínűsíthetők még Sátoraljaújhely határában, azonban a kevés és pontatlan helymegjelölések miatt ezek pontos beazonosítása nem lehetséges.

Köre-dűlő
A Köre-dűlőből egy éremlelet került a felszínre.

Bózsva-patak
A Bózsva-patak mentéről szintén egy éremleletet ismerünk.

Rendes, Duffa-szőlő
A határrészről egy kincslelet került a múzeumba.

Sátoraljaújhely közigazgatási határában húzódó védett 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 Miskolci Járás 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.

Sátoraljaújhely közigazgatási határában húzódó 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 pinceszintjén 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 Zsólyomkát, 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.

2.7. A közlekedés

Sátoraljaújhely részben a vasút, részben a 37. számú főút révén szervesen bekapcsolódik az ország vérkeringésébe és jelentős tranzitforgalmat bonyolít le a Délkelet Szlovákiai területek irányába. Jelenleg személy- és tehergépjárművel Sátoraljaújhelyet a 37. sz. főúton lehet a leggyorsabban megközelíteni.

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

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

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

A kerékpáros közlekedés szerepe az alternatív közlekedési módok közül egyre jelentősebb, legyen szó akár a turisztikai célú, akár a napi hivatásforgalomról. A kerékpáros forgalom növekedését követve napjainkban már alapvetően elvárható biztonságos, közúttól elválasztott kerékpárút-szakaszok építése, valamint fokozatosan ezek nyomvonal-hálózattá szervezése.
A cél a kerékpáros közlekedés, a kerékpáros turizmus folyamatos ösztönzése, melynek elérése érdekében 2007-ben került átadásra a Sárospatak-Sátoraljaújhely közötti kerékpárút teljes hosszában. 2008-ban pedig határon túli összefogás eredményeképpen, Mikóháza és Alsómihályi (Michal'any) Község Önkormányzata együtt valósította meg a Zempléni-hegység peremén Sátoraljaújhely - Széphalom - Mikóháza - Alsóregmec - Felsőregmec - (országhatár) - Alsómihályi (Michal'any) településeket felfűző kerékpárutat. A településszerkezeti terv kijelöli a nemzetközi és országos kerékpáros törzshálózat részét képező kerékpárút-hálózatok meglévő és tervezett nyomvonalát, melyek a településrendezési tervekben az alábbi néven szerepelnek: Kerékpárút meglévő, Kerékpárút tervezett.

A településen megjelenő egyéb nyomvonalas jellegű, szerkezeti jelentőségű műszaki infrastrukturális elem a Zemplén kalandparkhoz kapcsolódó meglévő felvonók, melynek hálózata bővítésre kerül egy új szakasszal déli irányba, mely a Kis-Szárhegyet köti össze a Várheggyel.

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

2.8. A közműellátás

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

Vízellátás

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

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

Szennyvízelvezetés

A város szennyvíztisztító teleppel és kiépített szennyvízcsatorna-hálózattal rendelkezik. A szennyvíztisztító telep kapacitása: 3300 m^3/d-ról- 5000 m^3/d-ra nőtt. A tisztított szennyvíz befogadója Ronyva-patak.

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

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

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Sátoraljaújhely belterületén a Ronyva-árapasztó meder és a Ronyva-főmeder állami tulajdonban és ÉVIZIG kezelésben van.
A Ronyva-árapasztó meder és a Ronyva-főmeder rendezett szakasza (új határátkelőig) alkalmas az előírt mértékadó vízhozamok biztonságos levezetésére, azonban a Ronyva egyéb szakaszait érintő új beépítéseknél, illetve a kapcsolt települések patakokhoz közeli új beépítéseinél 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 Fehérpatak. A Fehér-patak legalsó 1,5 km-es szakasza állami tulajdonban és korábban ÉVIZIG kezelésben volt, de 2000 évben a patak kezelői jogát a BAZ megyei FVM Hivatalnak átadták.

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

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

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

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

2.9.1 Villamos energia

Fogyasztói hálózatok

Sátoraljaújhely DNY-i részén egy MVM-ÉMÁSZ 120/20 kV-os transzformátor alállomás található (3944 Károlyfalva, Petőfi S. u.1).
Az alállomás a Tiszalök-Szerencs-Kisvárda 120 kV-os íven üzemel a Bodrogköz és a Hegyköz ellátására.
Sátoraljaújhely külterületén a TR. alállomásból D-i irányba kiindulva nagyfeszültségű (120 kV) szabadvezetékek, a város bel- és külterületén középfeszültségű (22 kV, 11 kV) és kisfeszültségű (0,4 kV) lég és földkábelek találhatóak.
A középfeszültségű 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 középfeszültségű hálózatok alkalmasak a területek folyamatos energiaellátására, beavatkozásra nincs szükség.

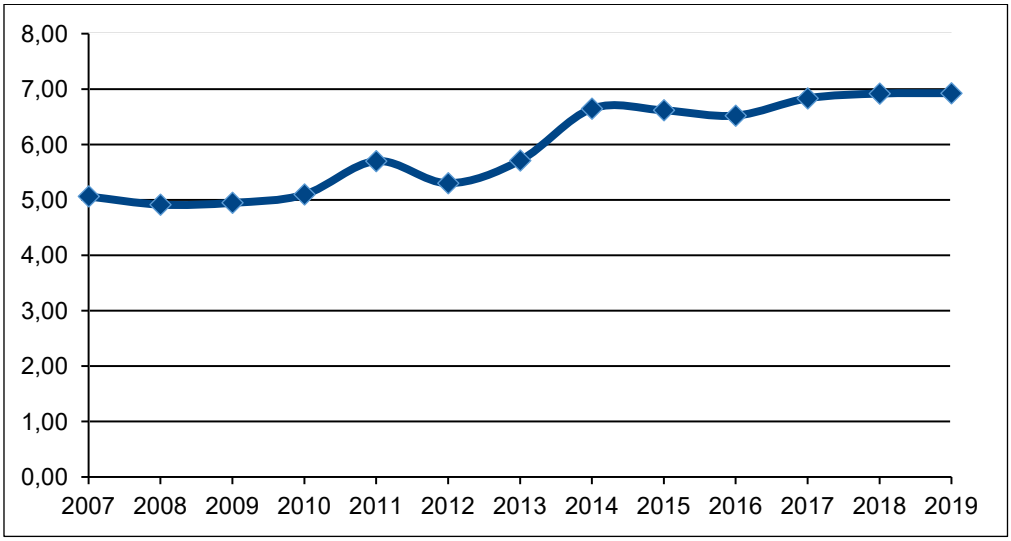
A település energiafogyasztási adatai az utóbbi években:

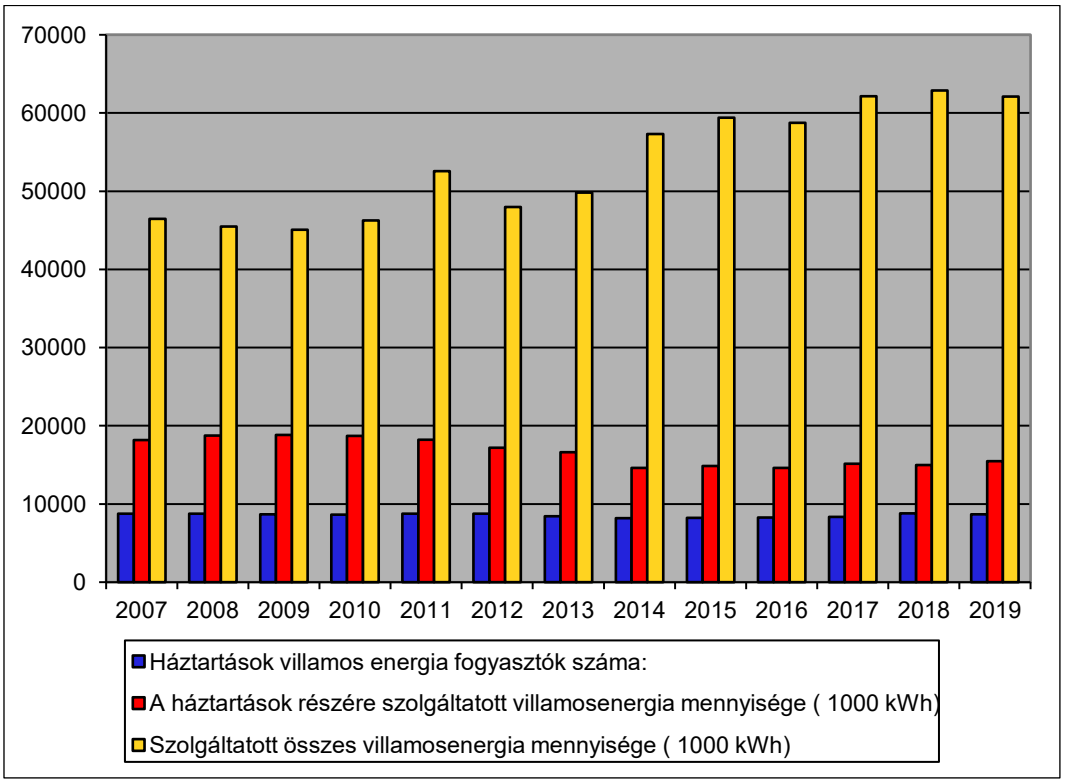
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013

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
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 bővíthetőek. 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)
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	Sáujhely 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	ATOHn 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	Sátoraljaujhely Gabonatároló	TS 400/20
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	Sáújhely Burton K. kerámia	DT 400/22-L (olaj//stecker)
12001	Sátoraljaújhely 1. Tr.	NA 630
12041	Sátoraljaújhely Kácsárd 41. Tr.	TS 63/20
91020	Sáujhely 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)
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.	ATOHn 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	Sáujhely 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

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 kisfeszültségű 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:

- 35 kV felett 200 kV névleges feszültségszintig 13 méter ,
- 1 kV felett 35 kV névleges feszültségszintig 5 méter (a vezeték azon szakaszán, amely a belterületre és a fokozott biztonságra vonatkozó előírásainak megtartásával létesült, 2,5 méter)
- legfeljebb 1 kV névleges feszültségszintig 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 feszültségszintű vezetékek, transzformátor alállomások, villamos berendezések élettani hatásait figyelembe kell venni, sugárzásvédelmét vizsgálni szükséges.

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

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 kisfeszültségű elosztás szabadvezetékes hálózattal üzemel, többnyire a kisfeszültségű vezetéket tartó oszlopsorra szerelt lámpákkal van megoldva. Az önálló közvilágítási hálózat, a szabadvezetékes környezetben minimális. A város egyes frekventált részein a közvilágítási lámpatestek LED-esek, azonban Sátoraljaújhely

jelenlegi közvilágítása csak részben tekinthető korszerűnek. A következő beruházások során is csak LED lámpatesteket célszerű beépíteni, valamint a közvilágítási hálózat kábeleit a frekventált területeken árokba fektetett földkábelekkel kell kiépíteni. A közvilágítást környezetbe illő elegáns megjelenésű oszlopkandeláberekkel 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.

2.9.2 Gázenergia

Távhő

A településen távhő hálózat nem üzemel.

2.10. 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 légkábeles és földkábeles kialakítású.

Sátoraljaújhely város területén egyaránt található légkábeles és földkábeles 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 elősegítse 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 képviselete 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 átívelő 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 integráltsága mutató (alindex) éves értéke	**25,3% (2020)**	**50% (2030)**
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 költés %-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)

2.11. 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.

Felhívjuk a figyelmet azonban arra, hogy bár a külterületen bizonyos helyeken elhelyezhető napelempark, a világörökségi érintettség miatt a teljes közigazgatási területen a műemléki történeti tájba való illeszkedés alapvető követelmény, szigorú feltételekhez kötött és minden erőmű elhelyezésnél mérlegelendő szempont. A napelemparkok létrehozása táji léptékű beavatkozásnak számít, az elhelyezés lehetőségét az örökségvédelmi hatóság vizsgálja, világörökségi komplex hatásvizsgálati dokumentáció készíttetését írhatja elő.

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, de a világörökségi szempontoknak és a településképi követelményeknek meg kell felelni.

- *51-499kW névleges teljesítményig – Kiserőmű*
  A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály és a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki engedélyezési és Mérésügyi Főosztály építési engedélye kell és engedély kell a közhálózatra csatlakozáshoz is.

Figyelembe véve, hogy Sátoraljaújhely világörökségi területen fekszik, teljes kül- és belterülete műemléki történeti táj, 500 kW-nál nagyobb napelemes erőművek telepítésére nincs lehetőség.

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
  Szolovák 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 Tündérkert 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.

2.12. A környezetvédelem

Mezőgazdasági üzemi területek (különleges üzemi területek)

Új területfelhasználások között szerepelnek a mezőgazdasági üzemi területek, melyek a külterületen jelenleg is működő, meglévő mezőgazdasági üzemek valóságnak megfelelő rögzítését jelenti, amelyekhez közvetlenül nem kapcsolódik infrastrukturális fejlesztés. A mezőgazdasági üzemi területek kiterjedése a teljes közigazgatási területhez viszonyítva nem jelentős.

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

Gazdasági, valamint kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek

Mindkét gazdasági területfelhasználás esetében a későbbi beépítéssel számolni lehet levegőt terhelő emissziókkal, valamint növekvő zajterheléssel. Az új beruházások következtében új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki, melyek szintén zavaró hatásúak lehetnek. Meglévő tevékenyég fejlesztése, területfoglalás jelentős mindkét esetben, tájképet érő változások szintén tapasztalhatóak.

A fejlesztések kiváltanak különböző szintű infrastrukturális beavatkozásokat.

Infrastrukturális elemet érintő beruházások

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

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

Javasolt környezetvédelmi intézkedések, a település környezeti állapotának megtartása érdekében

A településnek viszonylag jól kiépített és jól működő kommunális, műszaki infrastruktúrája van. A lakosság komfort érzetének, életminőségének az emelése, valamint a fenntartható fejlődés és a környezetvédelmi célok elérése érdekében van még javítani és korszerűsíteni való a kommunális infrastruktúra rendszerein, javítani szükséges a csapadék

csatornázottságot, ezzel együtt meg kell valósítani a település egészében a felszíni vízelvezetést, lefolyástalan területeket fel kell számolni.
A város területén a meglévő üzemelő vállalkozások esetében a lakóövezetektől szükséges védőtávolság biztosítása szükséges. Bűzterhelés csökkentés végett az üzemeket kötelezni szükséges az elérhető legjobb technika alkalmazására.
Az ipari területek közúti megközelítését lakóterületek érintése nélkül a védőtávolságok kijelölésével továbbra is biztosítani szükséges.
A szelektív hulladékgyűjtés további erősítésére, jellemzően a kertes területek nagysága miatt a komposztálás előnyeire fel kell hívni a figyelmet!
A városi hatás, a biztonságos közlekedési feltételekhez, valamint a kényelmi funkciók erősítése végett a meglévő szilárd útburkolatok minőségét javítani szükséges.
A környezetvédelem keretében a településen megvalósítandó legfontosabb cél, hogy az embert körülvevő épített és természetes elemek közötti összhangot megteremtsék, valamint állapotuk javulását elérjék. A környezetterhelés csökkentése, a fenntartható vidékfejlesztés, az emberi életminőség javítása a program kiemelt területeit képezik.

Levegővédelem

A levegőtisztaság-védelem a környezetvédelem egyik legfontosabb feladata. Végső cél az életminőséget biztosító levegőminőség tartós fenntartása, javítása. Az állapot jellemzésében és értékelésében meghatározó szerepe van a határértékeknek; melyek a mindenkori társadalmi-gazdasági elvárásokat is képviselik. A levegőkörnyezet terhelését légszennyező anyagok antropogén jellegű kibocsátásával, emissziójával jellemezhetjük. A kibocsátás légszennyező forrásokon történik. Jelenleg a forrásokat általánosan értelmezzük: objektumok, tevékenységek, folyamatok.

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

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

- a közigazgatási területen keresztülhaladó 22 kV-os elektromos légvezetékek mindkét oldalán 5,0 méteres védősávot kell biztosítani;
- a közigazgatási területen keresztülhaladó 132 kV-os elektromos légvezeték mindkét oldalán 13,0 méteres védősávot kell biztosítani;
- a közigazgatási területen keresztülhaladó középnyomású földgázszállító vezetéknek 10,0 méter védősávot kell biztosítani, a gáznyomás szabályzónál 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 0204 hrsz. alatti baromfitelep körül 310 méter szélességben, és a 034/36 hrsz. alatti sertéstelep telephely körül 300 méter szélességben kijelölt védelmi terület.

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

2.14. A korlátozások

2.14.1. Védőterületekhez és védősávokhoz kapcsolódó korlátozások

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

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

Az egyes övezetekhez tartozó korlátozásokat az övezetekhez tartozó kötelező rendelkezések, térségi ajánlások jelentik (pl.: ökológiai hálózati elemekkel érintett területek esetén), melyet az 3. melléklet „A Területrendezési tervvel való összhang vizsgálata” részletesen kifejt.
Az MTrT szerinti térségi övezeti érintettségek a következők:

- erdőgazdálkodási térség,
- mezőgazdasági térség,
- vízgazdálkodási térség,
- települési térség,
- sajátos területfelhasználású térség,
- ökológiai hálózat magterületének övezete,
- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- ökológiai hálózat puffer területének övezete,
- kiváló termőhelyi adottságú szántók 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.

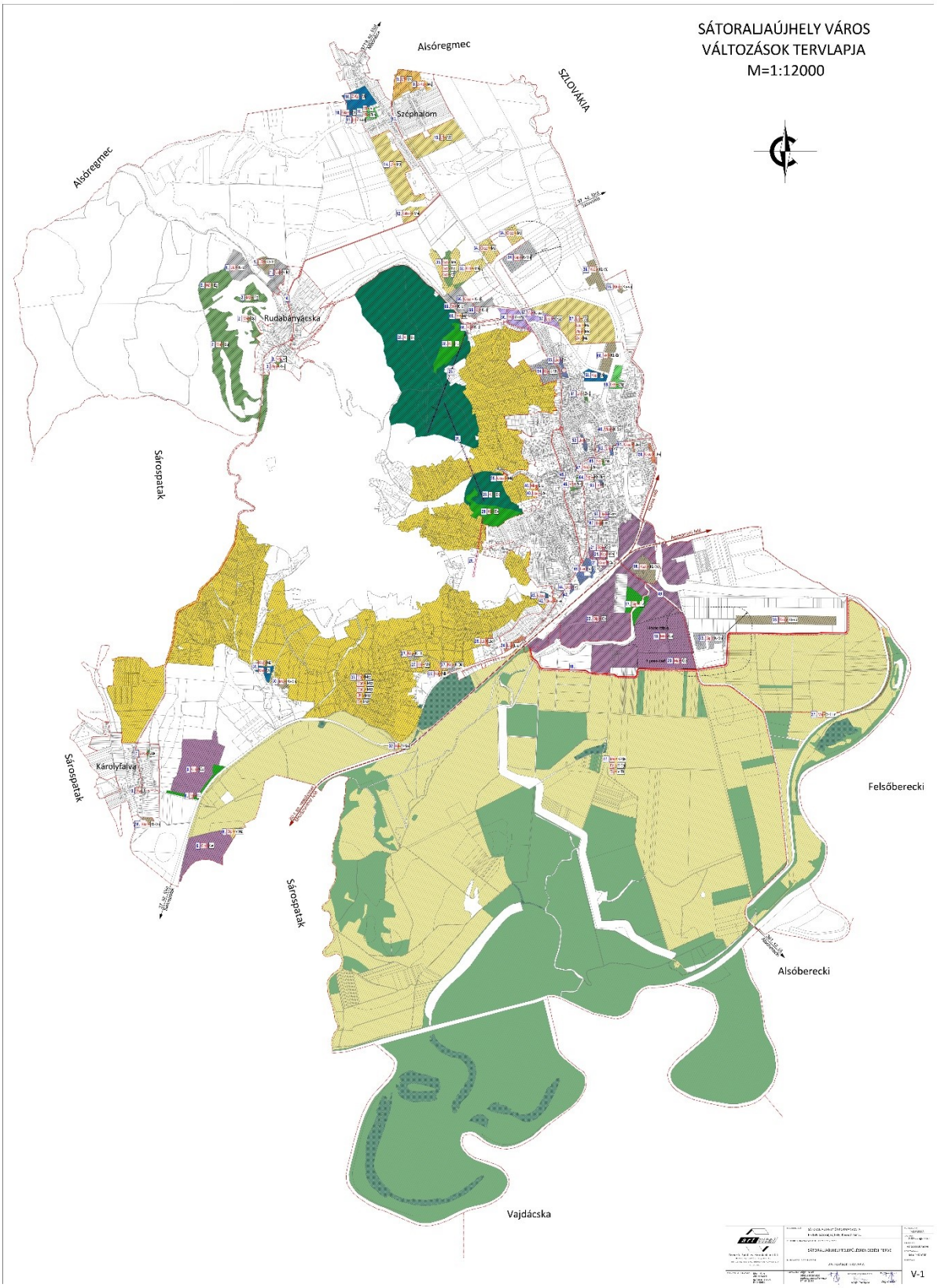
2.14.3. Régészeti területekhez kapcsolódó korlátozások

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

1. MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK

1.1. Változások tervlapja

Teljes méretben lásd a dokumentumhoz csatolva.



1.2. Változások leírása

Sátoraljaújhely város korábbi településszerkezeti tervét a 69/2004/1733/IV.22./számú határozattal fogadta el Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete.
Az abban rögzített városfejlesztési elképzelésekhez képest jelen, új településrendezési eszközök készítésekor a legfontosabb elvek között szerepelt a területekkel való takarékos bánásmód, a területeknek a valós használathoz illeszkedő felhasználás rögzítése, illetve a város természeti, gazdasási és kulturális fejlesztési lehetőségeinek megteremtése.
Ezen elvekhez kapcsolódó tényleges beavatkozások, változások a településrendezési eszközökben a következők: a központi belterület északi részen és Széphalom területén korábban rögzített nagymértékű lakóterület fejlesztésből történő visszalépés javarészt a mezőgazdasági területek javára. Egy helyen kerültek növelésre a lakóterületeke, két ingatlan területfelhasználása módosult a korábbi mezőgazdasági területfelhasználásból kertvárosias lakóterültre.
A nyugati nagy területű, összefüggő erdőterületek rögzítése a korábbi különleges idegenforgalmi területfelhasználás helyett (kalandparkhoz kapcsolódóan), valamint a település déli területén a nagyvízi meder területéhez kapcsolódóan, az árvízvédelemnek megfelelően kerületek besorolásra az egyes övezetek (erdő, mezőgazdasági, természetközeli, különleges turisztikai célú terület), rájuk fednek a levezető sávok területei, mint korlátozó tényezők, melyeknél a beépítés korlátozva van, mivel elsődleges cél az árvízvédelem biztosítása.
A gazdasági fejlesztések biztosításához a déli meglévő iparterülethez kapcsolódóan új beépítésre szánt terület került kijelölésre cca. 25 ha területen, ezen egyéb ipari gazdasági területfelhasználású területek hosszútávon biztosítani tudják a város gazdaságfejlesztési igényeit. A turisztikai célú fejlesztések megvalósításához a kalandpark meglévő területe került növelésre, egy ingatlan vonatkozásában új beépítésre szánt terület került kijelölésre a korábbi erdő területfelhasználásból különleges idegenforgalmi célú területté.

<u>Rudabányácska településrész</u>

1. Smaragdvölgy 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 területhasználstnak megfelelően.
Változás területe: Má → Eg: 50,22 ha

3. Közpark módosítás

Rudabányácska déli részén a temető terület mellett korábban egy közbenső módosítás keretében közparkként kijelölt terület módosításra került közkert területbe, továbbá a templom telkének területfelhasználása került megváltoztatásra településközpont vegyes területre a korábbi különleges temető terület területfelhasználásból.

Változás területe: Zkp → Zkk: 0,41 ha, Kt → Vt: 0,09 ha

4. Északi kivezető út

Az észkai 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. TÖRÖLVE!

<u>Károlyfalva</u>

6. ÉMÁSZ területe, továbbá a tőle délre található iparterület

A főútról Károlyfalvára bevezető mentén, az áramszolgáltató telephely területéhez kapcsolódóan nagyméretű egyéb ipari gazdasági terület került kijelölésre korábban, ezen terület a ipari gazdasági területként (Gip) került elfogadásra, jelen változás keretében egyéb ipari gazdasági területre módosul (Ge). Az ÉMÁSZ területét a bevezető úttól erdőterület választja el, mely a korábban elfogadott terv alapján gazdasági erdőterület volt, amit indokolt védelmi erdőterületre módosítani. Továbbá az előzőekhez hasonlóan a főút mentén, attól keletre, közvetlenül a közigazgatási határ mentén kijelölt ipari gazdasági terület esetében is egyéb ipari gazdasági terülre változás történik, ezen terület észak-keleti sarkát érinti a nagyvizi meder területe, melyen nem lehet beépítésre szánt területet kijelölni, így ezt a területrészt a nagyvizi mederre vonatkozó előírások alapján vízgazdálkodási területen belüli mezőgazdasági terület területfelhasználásban került rögzítésre.

Változás területe: Gip → Ge: 43,63 ha, Eg → Ev: 5,90 ha, Gip → V-Ma: 1,07 ha

7. Petőfi Sándor utca menti zöld terület

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

Változás területe: Zkp → Zkk: 0,16 ha

8. Temetővel szomszédos ingatlanok

A Károlyfalvára bevezető út végén található köztemetővel szomszédos ingatlanok a hatályos terv szerint településközpont vegyes területfelhasználásban rögzített, mely módosításra kerül falusias lakóterületté környező telektömbökkel megegyező módon. A módosítás oka, hogy az egyik telken már nem indokolt a vegyes funkció, mivel ott lakóház

található, a másik ingatlanon, ahol a meglévő faluház és posta került kialakításra pedig már nem várható fejlesztés.
Változás területe: Vt → Lf: 0,18 ha

Széphalom

9. Északkeleti területrész

A Kazinczy utcától és a Tűzoltó tértől északra lévő területen korábban lakóterület bővítése érdekében fejlesztési terület került kijelölésre, amely azonban az eltelt idő alatt nem valsóult 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 fjelesztési 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

<u>Déli ipari terület</u>

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, mely új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti.
Változás területe: Má → Ge: 25,81 ha

17. Ipartelep utcától keletre található terület

Az érintett ingatlanokon a hatályos tervek szerinti ipari gazdasági területből visszalépés történik védelmi erdőterületbe, mely a 16. számú változás keretében kijelölt új iparterület következtében kieső biológiai aktivitását, és az új beépítésre szánt területek esetében kijelölendő 5%-os zöldfelületet hivatott biztosítani.
Változás területe: Gip → Ev: 5,44 ha

18. Szennyvíztelep környezetének rendezése

A szennyvíztelepet a funkciónak megfelelően a hatályos terveken különleges szennyvízterület felhasználásban rögzített, azonban javasolt az összes ilyen városüzemeltetési jellegű területet egységesen különleges városüzemeltetési területfelhasználásban meghatározni.
Változás területe: Kszt → Kb-Vü: 5,87 ha

19. Sátoraljaújhelyet elkerülő út Szlovákia felé

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

Változás területe: cca. 3 km

20. Epreskert szántó

Az önkormányzat tájékoztatása alapján fejlesztési szándék jelent meg a területen, melynek keretében napelempark kialakítása a cél. Ezen szándék megvalósíthatósága érdekében egyéb ipari gazdasági területfelhasználás kerül rögzítésre az érintett ingatlanokon, a hatályos terv szerinti általános mezőgazdasági területfelhasználás helyett.
Változás területe: Má → Ge: 11,58 ha

21. Dohánygyár és sportpálya

A városba bevezető úttól keleti irányban, a vasúttól északra elhelyezkedő dohánygyár területe jelenleg ipari gazdasági területfelhasználásban rögzített, mely megváltozik a javaslat szerint egyéb ipari gazdaségi területre, a tőle délre eső szomszédos kereskedelmi szolgáltató gazdaségi terület javasolt területfelhasználása a dohánygyárral megegyezően egyéb ipari gazdasági terület, melyet a dohánygyár fejlesztési szándéka indokol. Továbbá a szomszédban működő sportpálya területéből, mely különleges sport területfelhasználású, a dohánygyár bővíteni kívánja területét, ennek következtében szükséges módosítani, a sportpálya területéből kerül hozzá szabályozásra a gyárhoz a lelátó területe.
Változás területe: Gip → Ge: 2,71 ha, Gksz → Ge: 0,94 ha, 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

<u>Bevezető út menti terület</u>

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 ingatlnok esetében új beépítés, így a módosítás során kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre.
Változás területe: Lk → Lke: 0,98 ha

26. TÖRÖLVE!

27. Középiskolai tanműhely, és tőle nyugatra fekvő telephelyek

A középiskolai tanműhely, és tőle nyugatra található két telephely esetében a korábbi „Ko" jelölésű különleges beépítésre szánt területfelhasználásból kerül átvezetésre a valós használatnak megfelelően különleges oktatási és borászati területre, mellyel egyértelművé válik a terület hasznosítása és az építési jogok biztosítása. A területen további változást jelent a különleges területfelhasználásból a mezőgazdaségi területbe átminősítés, mely szintén a valós használathoz igazodik, döntően a szőlő termesztés, mellyel kapcsolatos változások a 33. pontban kerülnek bemutatásra, illetve kertes és általános mezőgazdaségi terület kerül rögzítésre.
Változás területe: Ko → K-Hb: 0,87 ha, Ko → K-Okt: 1,01 ha, Ko → Má: 1,42 ha, Ko → Mk: 2,00 ha

<u>Külterület</u>

28. Erdőterületek átvezetése

A korábban hatályos tervek a kalandpark, a Magas-hegy és a Kis-Szár-hegy területeket „Ki" jelű beépítésre szánt különleges idegenforgalmi terület területfelhasználásban rögzítette, ennek a valós területhasználatnak megfelelő változtatása történik meg védelmi és közjóléti erdőterületre.
Változás területe: Ki → Ek: 174,18 ha, Ki → Ev: 19,73 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. Szeméttelepek területe

A bevezető út menti déli és a Torzsás terület melletti északi, már felszámolt és rekultivált szeméttelepek területének felhasználása a rekultivációs terven előirányzottaknak megfelelően gyepes mezőgazdasági területként kerül rögzítésre a korábbi különleges intézményi és ipari gazdasági területfelhasználásból.
Változás területe: Gip → Má: 3,88 ha, Ki → V-Ma: 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 területfehaszálásban 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 erdőterüelt, 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 városüzemletetéssel kapcsolatos funkciót látnak el, jellemzően vízműkutak, szennyvíztelep, stb. A könnyebb kezelhtőség 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. TÖRÖLVE!

39. Zsólyomkai pincesortól délre eső terület

A pincesortól 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 mezőgzdaságiba.

Változás területe: Gksz → Mk: 0,52 ha

40. Kertvárosias lakóterület növelése

A változással érintett két ingatlan a hatályos tervek szerint a kertes mezőgazdasági terület része, azonban szükségessé vált ezen ingatlanokra vonatkozó területfelhasználás megváltoztatására oly módon, hogy a szomszédos kertvárosias lakóterület része legyen, a belterületi határvonal is ezen ingatlanok nyugati oldalán húzódik oly módon, hogy az ingatlanok egyébként is a belterületen helyezkednek el. Új beépítésre szánt terület kijelölése történik meg, melyhez szükséges 5%-os zöldterület kijelölése okán kerül megváltoztatásra a velük szomszédos ingatlan lakóterületből közkert területté.

Változás területe: Mk → Lke: 0,20 ha, Lke → Zkk: 0,05 ha

41. Vízgazdálkodási területek

A kapott vízügyi adatszolgáltatás alapján Sátoraljaújhely déli területének jelentős részét érinti a nagyvizi meder érintettségének következtében a vízgazdálkodási terület. Ezeken a területeken a korábbi erdő, mezőgazdasági és természetközeli került megváltoztatásra vízgazdálkodási területen belüli erdő/mezőgazdasági/természetközeli területté.

Változás területe: Má → V-Ma: 1429,58 ha, Eg → V-Eg: 1013,15 ha, Tk → V-Tk: 86,41 ha

<u>Belterület</u>

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, Gksz → Lke: 0,33 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 településközpot vegyes területfelhasználásban volt rögzítve már a korábbi terveken is, azonban a területen megjelent fejlesztések és építkezések következtében indkolottá vált a tejes 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 indkokolttá 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 és a tőle északra található lakóterület

A Városliget területe jelenleg közpark felhasználásban rögzített, azonban az itt megvalósult sportolási célú fejlesztések miatt indkolttá vált ennek a valós használathoz igazítása, különleges sport célú területté. Továbbá a Városliget területén korábban rögzített településközpont terület kerül megváltoztatásra a valóságban ott működő telephelyhez illeszkedően kereskedelmi szolgáltató gazdasági területre. Valamint a Városligettől északra található korábbi különleges sport terület és kertvárosias lakóterület kerül megváltoztatásra településközpont vegyes területre.
Változás területe: Vkp → K-Sp: 2,28 ha, Vt → Gksz: 0,33 ha, Kü-Sp → Vt: 0,88 ha, Lke → Vt: 1,17 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. TÖRÖLVE!

54. Ungvári pincesor

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

Változás területe: Ki → K-Vb: 6,62 ha

55. Ungvári pincével szemben levő terület

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

Változás területe: Lke → Vt: 1,37 ha

56. Főút melletti északi gazdasági, kereskedelmi terület

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

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

57. Határ úti lakóterület fejlesztés

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

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

58. Határ úti városellátó telephely

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

Változás területe: Ksp → Vi: 2,90 ha

59. Köztársaság utca mentén

Korábban kiszabályozott, de meg nem valósult lakóterület helyére, és tőle északra a kertvárosias lakóterület területfelhasználás helyett közpark terület kerül rögzítésre, valamint az északi közpark területből pedig vízgazdálkodási terület kerül rögzítésre.

Változás területe: Lke → Zkp: 3,13 ha, Zkp → V-F: 1,79 ha

60. Határ úttól északra eső fejlesztési terület

Az 57. pontban ismertetett lakóterület fejlesztéshez kapcsolódóan az érintett területen központi vegyes területfelhasználást rögzített a korábban 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. Tőle nyugatra a korábban kijelölt kisvárosias lakóterület kerül megváltoztatásra kertvárosias lakóterületté.

Változás területe: Lk → Lke: 2,78 ha, Vk → Kb-En: 3,86 ha

61. Városi sporttelep melletti korábbi nagyvárosias lakóterületek

A városi sporttelep nyugati oldala mentén új közkert kerül kijelölésre, mivel a terület jelenleg is beépítetlen füves területként funkcionál, így a hatályos tervek szerinti nagyvárosias lakóterület területfelhasználások fenntartása nem indokolt. A lakóterületek szempontjából is felülvizsgálatra került a nagyvárosias lakóterület fenntartása, és az a beépítés intenzitása, és a fejlesztési szándék hiánya okán megváltoztatásra kerül kertvárosias és kisvárosias lakóterületté.

Változás területe: Ln → Zkk: 0,41 ha, Ln → Lk: 1,73 ha, Ln → Lke: 0,61 ha

62. Penny Market áruház

Az áruház telkét a hatályos terv szerinti nagyvárosias lakóterületből a valós terület használatnak megfelelően településközpont vegyes területfelhasználásba szükséges módosítani.
Változás területe: Ln → Vt: 0,47 ha

63. Munkácsy Mihály utca
A telektömbben található meglévő funkciók indokolttá teszik az érintett ingatlanok módosítását nagyvárosias lakóterületből, településközpont vegyes építési övezetbe.
Változás területe: Ln → Vt: 0,39 ha

64. Városháza mögötti játszótér
A Városházától északra a tömbbelsőbe vezető út, és a tömbbelsőben kialakított játszótér területe a hatályos tervek szerint településközpont vegyes terület, ez kerül módosításra a valós használatnak megfelelően különleges burkolt köztér területfelhasználásba.
Változás területe: Lke → Vt: 0,47 ha

65. Vasvári Pál utca menti, társasház előtti közkert
A Vasvári Pál utca keleti oldalán társasház előtti zöldterület kerül módosításra a nagyvárosias lakóterületből közkert területbe, az ott kialakított igényes fás területre tekintettel.
Változás területe: Zkp → Zkk: 0,23 ha

66. Kalandpark és környezet
A kalandpark és környezetének területfelhasználását módosítani szükséges különleges idegenforgalmi területté, tekintettel az itt tervezett és már megvalósult fejlesztésekre. A kalandpark területe a hatályos településszerkezeti terv szerint településközpont vegyes terület, mely nem megfelelő a turisztikai funkcióhoz, illetve a tőle északra található fejlesztési terület a hatályos terveken mezőgazdasági területként rögzített, mely szintén nem alkalmas a turisztikai fejlesztések megvalósítására.
Változás területe: Vt → K-Id: 3,04 ha, Gksz → K-Id: 7,54 ha, E → K-Id: 0,48 ha, Vt → Má: 0,34 ha

67. Határ úttól délre a 3411, 3412/5, 3413 és a 3414 hrsz.-ú ingatlanok
Az érintett ingatlanok közül a 3411 hrsz.-ú esetében a korábbi kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználás változása történik intézményterületre, a 3412/5 és 3413 hrsz.-ú ingatlanok pedig kertvárosias lakóterületi területfelhasználásból kerülnek átvezetésre szintén intézményterületre. A 3414 hrsz.-ú ingatlanból pedig a kisvárosias lakóterület felhasználás változik kertvárosias lakóra.
Változás területe: Gksz → Vi: 0,21 ha, Lke → Vi: 0,12 ha, Lk → Lke: 1,91 ha

68. Köztársaság, Járóka Sándor, Meder és Bihari utcák menti területek
A Ronyva-patak és a Járóka Sándor utca közötti területen a Ronyvával határos oldalon kertvárosias lakóterületből közpark terület kerül rögzítésre, a Meder utcától északra található 752/4-7 hrsz.-ú ingatlanok kisvárosias lakóterületből közkert terület, a Meder

utcától északra és délre, valamint a Bihari utca két oldalán kisvárosias lakóterületből kertvárosias lakóterület kerül rögzítésre.
Változás területe: Lke → Zkp: 1,00 ha, Lk → Zkk: 0,29 ha, Lk → Lke: 2,49 ha

69. Kazinczy Ferenc utca menti területek

A Kazinczy Ferenc utca érintett szakaszán a korábbi tervek szerinti kertvárosias lakóterület területfelhasználás kerül megváltoztatásra kivárosias lakóterületre, mely intenzitás váltás indokolt a gyűjtőút mentén.
Változás területe: Lke → Lk: 4,09 ha

2. MELLÉKLET: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Beépítésre szánt terület			
Megnevezés	**színkód**	**terület – felhasználás kiterjedése (ha)**	
		korábban hatályos	új terv szerinti
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
Hétvégi házas üdülőterület		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)**	
		korábban hatályos	új terv szerinti
Gazdasági erdőterület		2242,33	936,76
Védelmi erdőterület		-	360,25
Közjóléti erdőterület		-	327,00
Általános mezőgazdasági terület		1597,57	1090,11
Gyepes mezőgazdasági terület		1352,19	-
Kertes mezőgazdasági terület		459,06	64,47
Szőlőterületi 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 - különleges nyersanyag kitermelés és feldolgozás -bánya- terület - különleges városüzemeltetési terület - különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület - különleges temető terület - különleges kegyeleti park terület - különleges burkolt köztér - különleges helyi településrendezési adottságú, kopárságra jellemző terület - különleges idegenforgalmi célú terület		-	42,32
Töltés		89,54	-
Közlekedési terület: - közúti főúthálózat elemei közlekedési terület - közúti főúthálózat határátkelési szakasz közlekedési terület - kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület		32,77	94,73
Összesen:		**7344,19**	**7344,19**

3. MELLÉKLET: A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

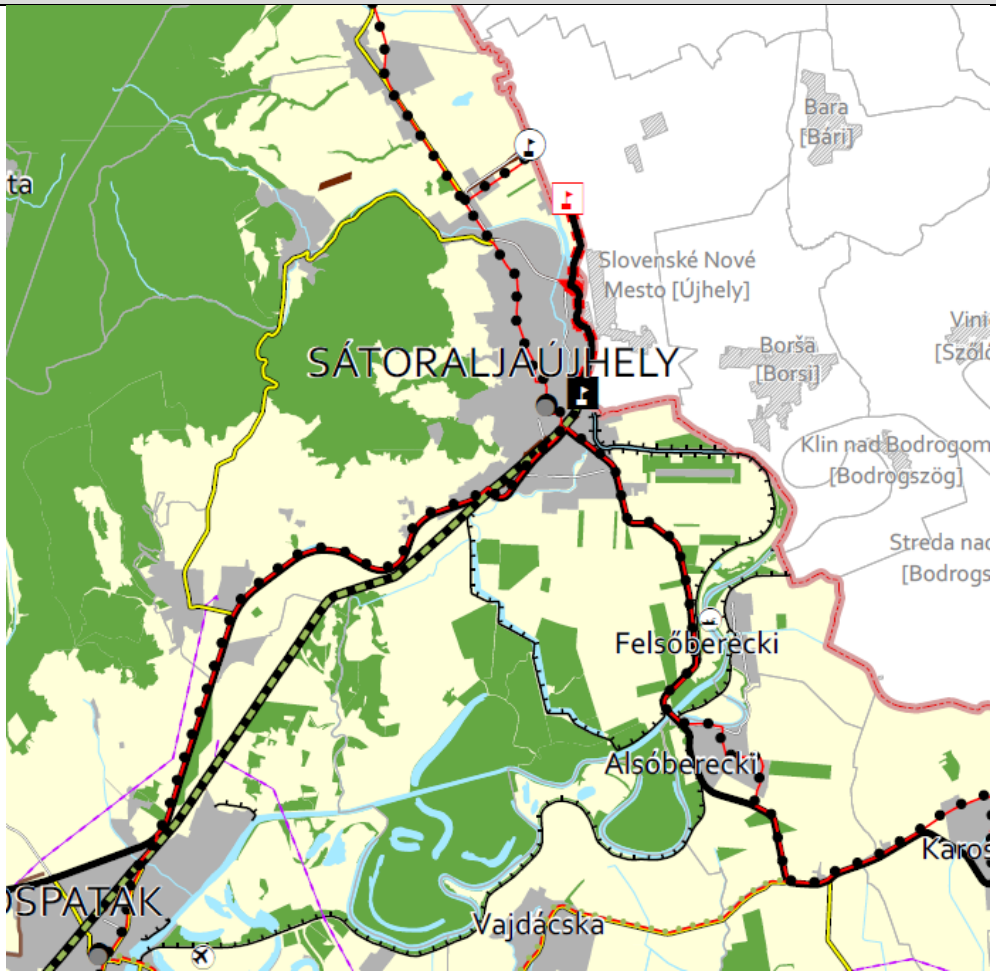
A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

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

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

1. Erdőgazdálkodási térség

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



Erdőgazdálkodási térség
Mezőgazdasági térség
Vízgazdálkodási térség
Települési térség
Sajátos területfelhasználású térség

követelmény:

MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

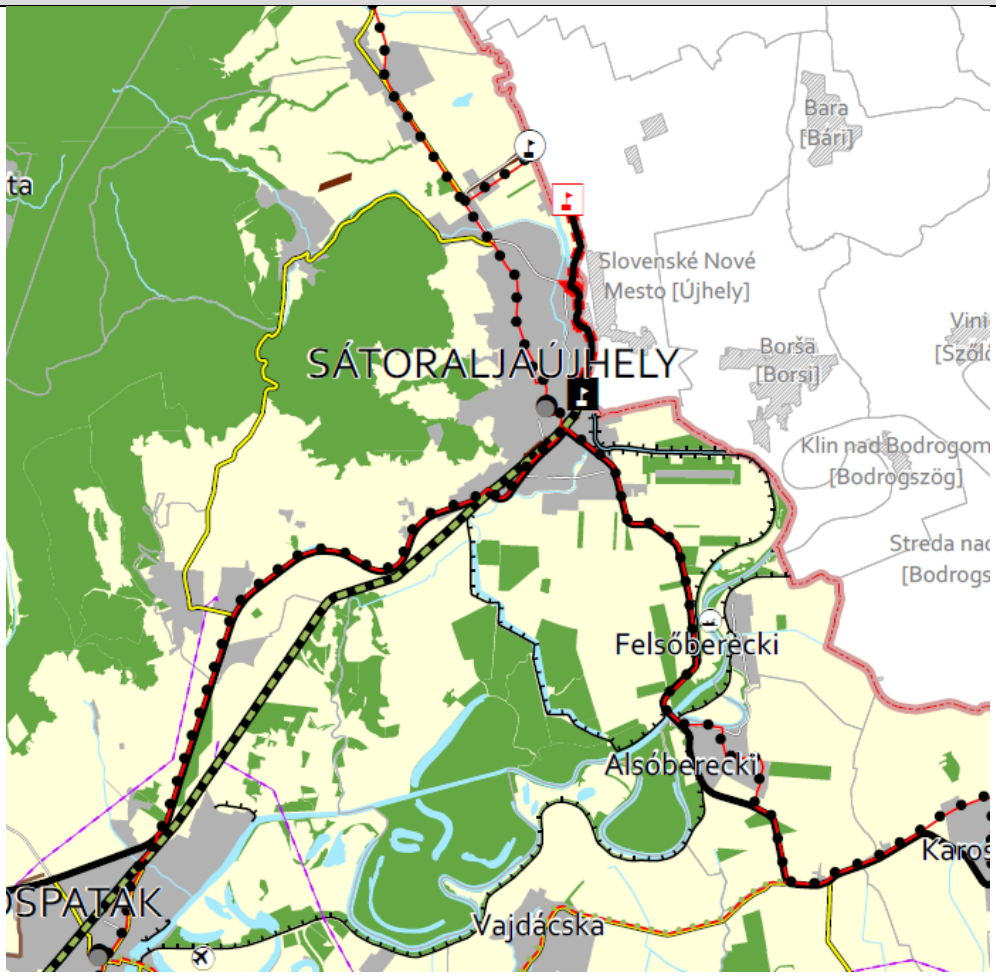
a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

a követelmény teljesítése:

az MTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	2710,45 ha
az új településrendezési eszközök szerinti településszerkezeti terven az erdőterület (B)	2699,55 ha
az erdőtelepítésre javasolt területek összesen (C)	0 ha
(A) ≤ (B) + (C), a feltétel teljesül. Az új településrendezési eszközökben az erdők övezete differenciáltan védelmi, gazdasági, közjóléti célú erdőterület övezetébe került besorolásra, tervezett erdő nincs, illetve az erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti a települést, így a feltétel teljesül.	**2699,55 ha**

2. Mezőgazdasági térség

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

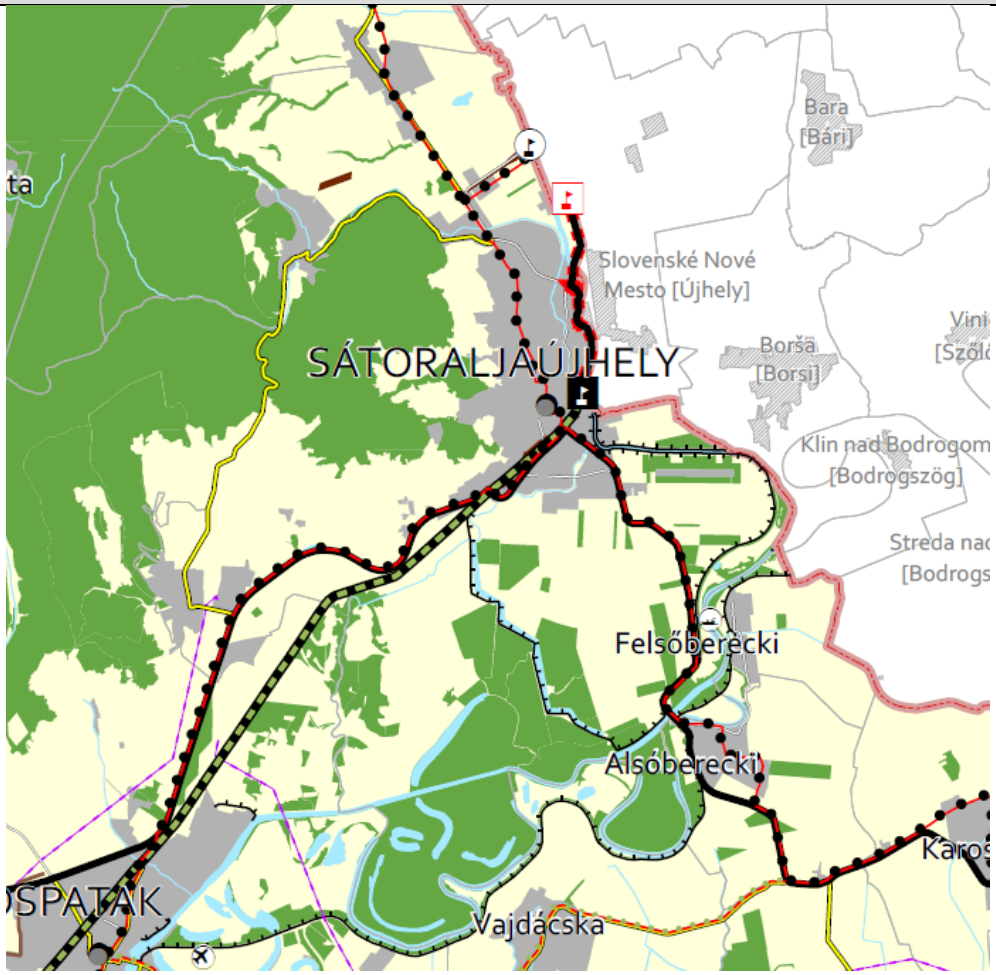


Erdőgazdálkodási térség
Mezőgazdasági térség
Vízgazdálkodási térség
Települési térség
Sajátos területfelhasználású térség

követelmény:	**MaTrT 11. §** A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével ***b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;***	
a követelmény teljesítése:	az MaTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	3456,92 ha
	az új településrendezési eszközök szerinti településszerkezeti terven a mezőgazdasági terület (B)	3187,93 ha
	(A)x0,75 ≤ (B), így a feltétel teljesül	**2592,69 ha**

3. Vízgazdálkodási térség

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



Erdőgazdálkodási térség
Mezőgazdasági térség
Vízgazdálkodási térség
Települési térség
Sajátos területfelhasználású térség

követelmény:

MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

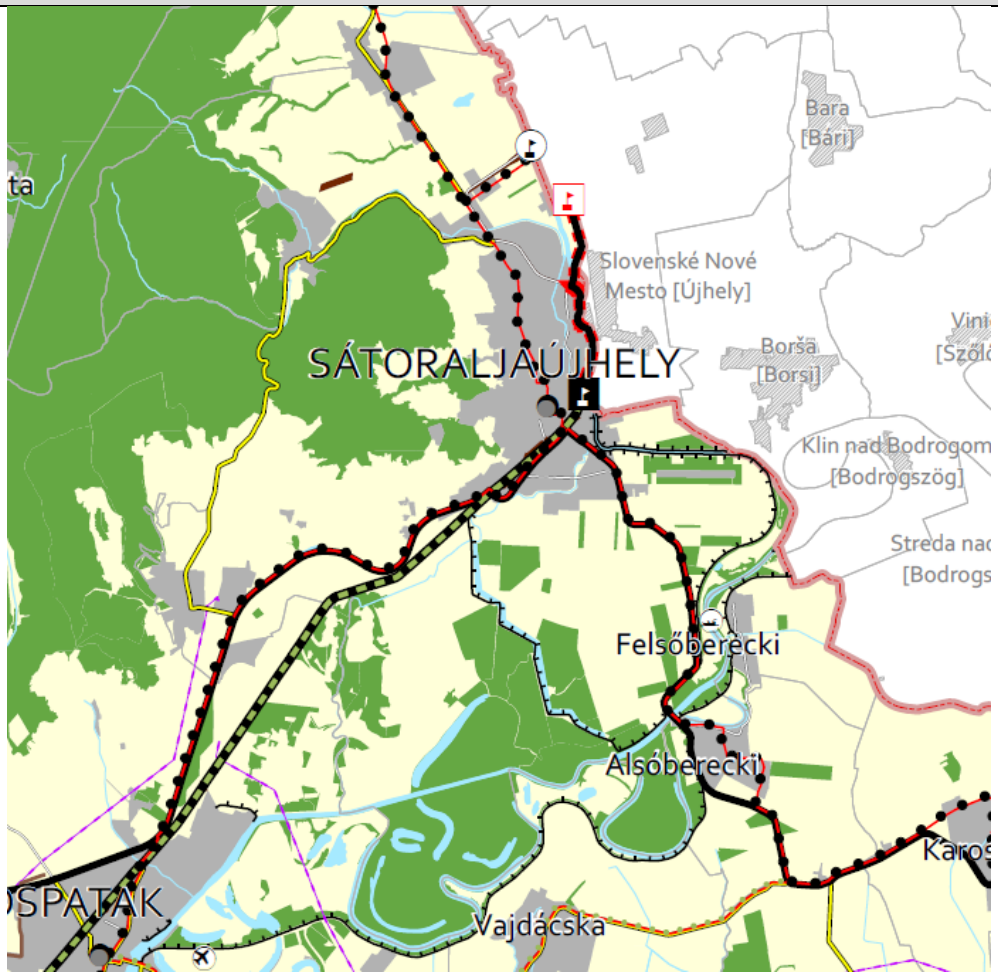
c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

a követelmény teljesítése:

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

4. Települési térség

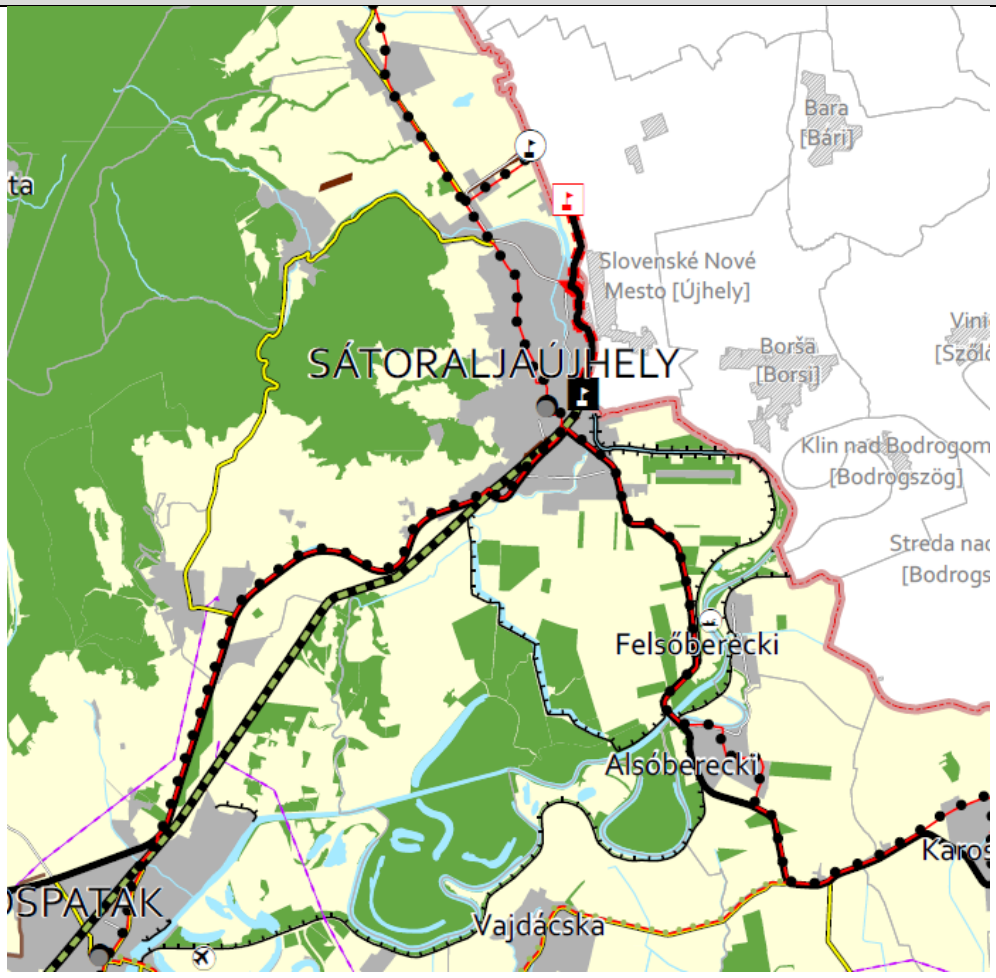
1. melléklet a 4/2020. (V. 29.) önk. rendelethez ***Térségi Szerkezeti Terv***

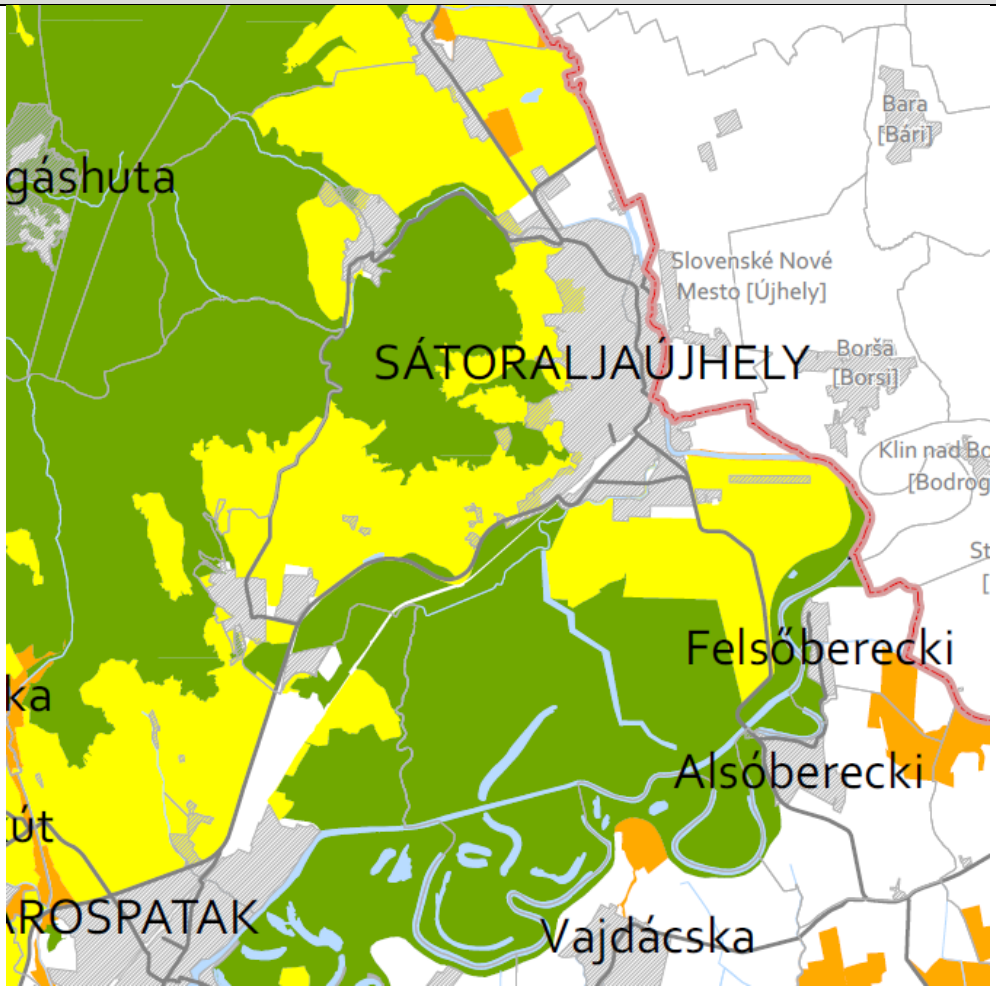


Erdőgazdálkodási térség
Mezőgazdasági térség
Vízgazdálkodási térség
Települési térség
Sajátos területfelhasználású térség

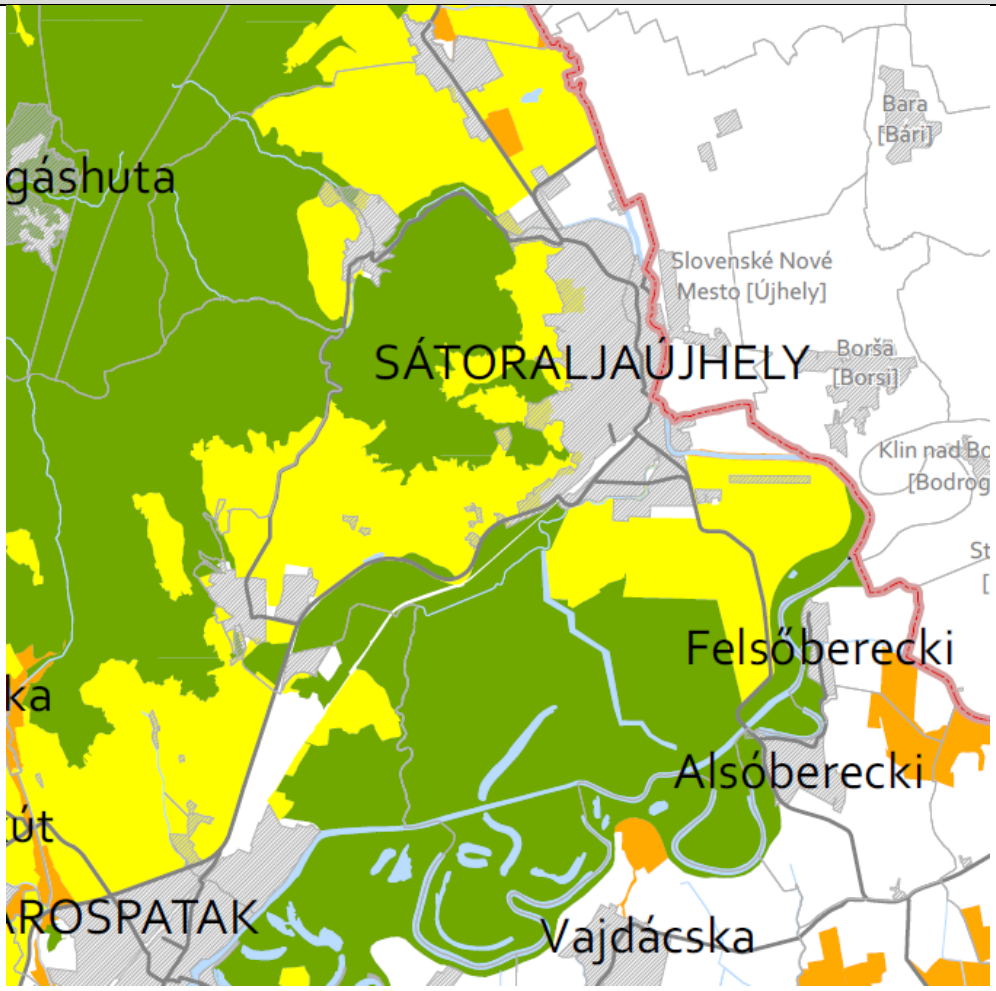
követelmény:	**MaTrT 11. §** A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével ***d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;***
a követelmény teljesítése:	**A települési térség az alábbi építési övetekbe, övezetekbe kerület besorolásra:** - Lakóterületek: nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias, falusias - Vegyes területek: településközpont, intézményterület - Gazdasági területek: kereskedelmi szolgáltató, egyéb ipari gazdasági - Hétvégiházas üdülőterület - Különleges terület - Közlekedési területek: kötöttpályás közlekedési terület, közúti fő- és mellékúthálózat - Zöldterületek: közkert, közpark - Erdő területek: védelmi célú, közjóléti (rekreációs) célú erdőterület - Kertes mezőgazdasági terület - Vízgazdálkodási terület alap szintű övezetei, ezen belül folyóvizek medre és parti sávja

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

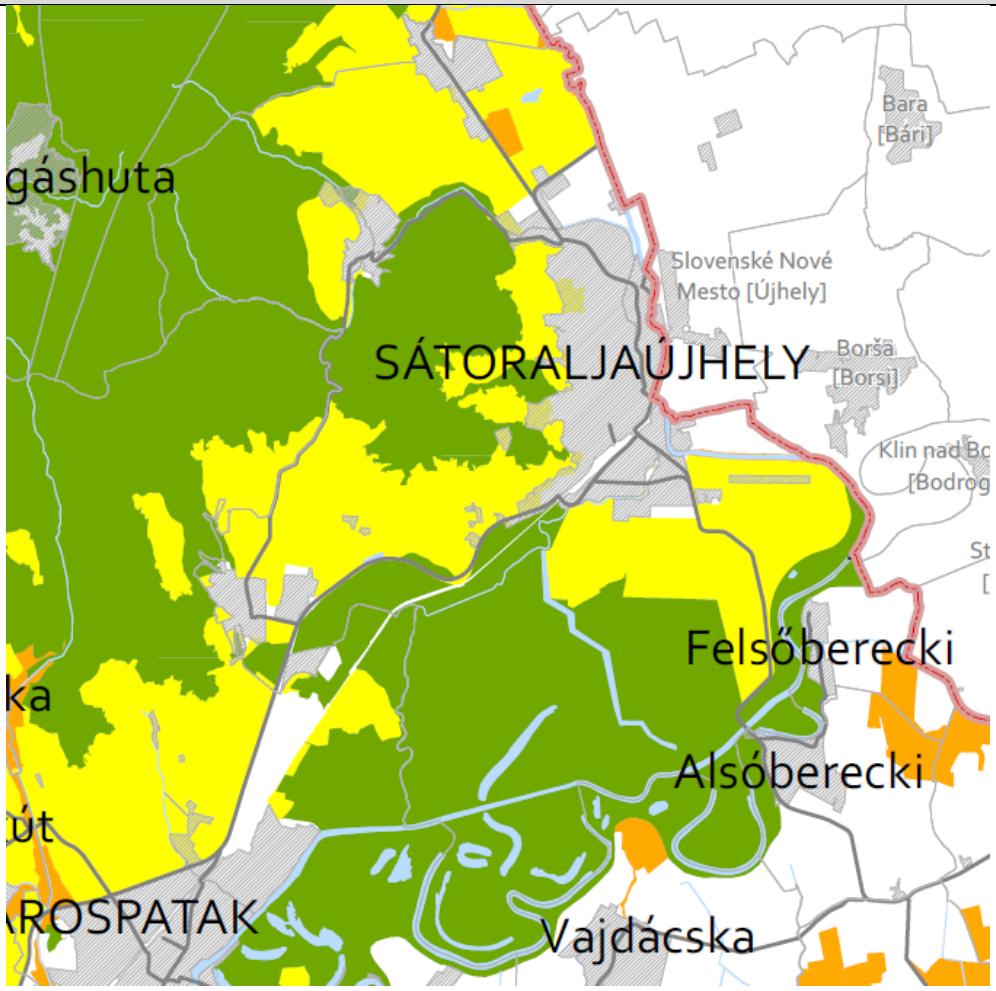
5. Sajátos terület-felhasználású térség	
1. melléklet a 4/2020. (V. 29.) önk. rendelethez ***Térségi Szerkezeti Terv***	 *Erdőgazdálkodási térség* *Mezőgazdasági térség* *Vízgazdálkodási térség* *Települési térség* *Sajátos területfelhasználású térség*
követelmény:	**MaTrT 11. §** A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével ***e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.***
a követelmény teljesítése:	**A kijelölt térségi övezet területén a településrendezési eszközök beépítésre nem szánt különleges bányaterület, közúti és vasúti közlekedési terület területfelhasználást rögzít, ezáltal a követelmény teljesül.**

6. Ökológiai hálózat magterületének övezete	
3.1. melléklet a 4/2020. (V. 29.) önk. rendelethez ***Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete***	 *Ökológiai hálózat magterületének övezete* *Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete* *Ökológiai puffer területének övezete*
követelmény:	**MaTrT. 25 § (1) bekezdés:** *Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*
a követelmény teljesítése:	**Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a településrendezési eszközökben erdő, mezőgazdasági, természetközeli és beépítésre nem szánt különleges területfelhasználás került rögzítésre, ezzel az (1) bekezdés szerinti követelmény teljesül. Továbbá a HÉSZ-ben rögzített építési övezeti szabályok biztosítják, hogy olyan építmények nem helyezhetők el, mely az élőhelyek, és azok kapcsolatait károsítanák.**
követelmény:	**MaTrT 25. § (2) és (3) bekezdés:** *(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:* *a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá* *b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*

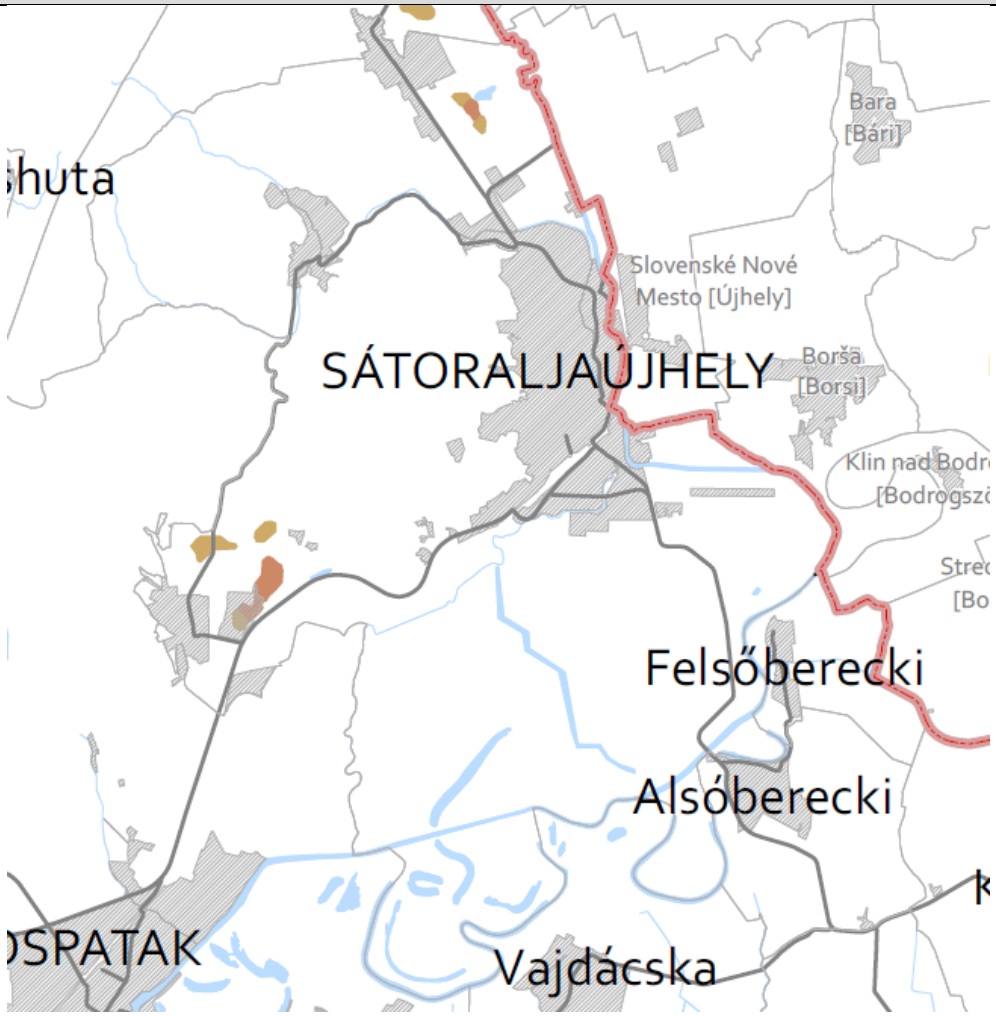
	(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
a követelmény teljesítése:	**Az övezet nem érintett új beépítésre szánt terület kijelölésével.**
követelmény:	**MaTrT 25. § (4) bekezdés:** *(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.*
a követelmény teljesítése:	**Az övezet területén újonnan infrastrukturális hálózati elemek közül csak kerékpárút, mint tervezett országos kerékpárút törzshálózati vonal került kijelölésre, illetve részben érinti tervezett kötélpálya/felvonó nyomvonala. A tervezett infrastrukturális elemek műszaki megoldásai a településrendezésben nem szabályozhatók olyan mértékben, amelyet az MaTrT elvár, azt csak a konkrét pl. kiviteli tervdokumentáció tartalmazza. A tervezett nyomvonalak területi elhelyezkedésének pontosítása az engedélyezési tervek birtokában történhet meg.**
követelmény:	**MaTrT 25. § (5) bekezdés:** *(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.*
a követelmény teljesítése:	**Új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre, ezzel az (5) bekezdés szerinti követelmény teljesül.**
követelmény:	**MaTrT 25. § (6) bekezdés:** *(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.*
a követelmény teljesítése:	**Erőmű létesítése a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre, ezzel a (6) bekezdés szerinti követelmény teljesül.**

7. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	
3.1. melléklet a 4/2020. (V. 29.) önk. rendelethez ***Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete***	 *Ökológiai hálózat magterületének övezete* *Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete* *Ökológiai puffer területének övezete*
követelmény:	**MaTrT. 26 § (1) bekezdés:** *(1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*
a követelmény teljesítése:	**Az övezet területén mezőgazdasági és vízgazdálkodási területfelhasználás kerül kijelölésre településrendezési eszközökben, ezzel az (1) bekezdés szerinti követelmény teljesül. Továbbá a HÉSZ-ben rögzített építési övezeti szabályok biztosítják, hogy olyan építmények nem helyezhetők el, mely az élőhelyek, és azok kapcsolatait károsítanák.**

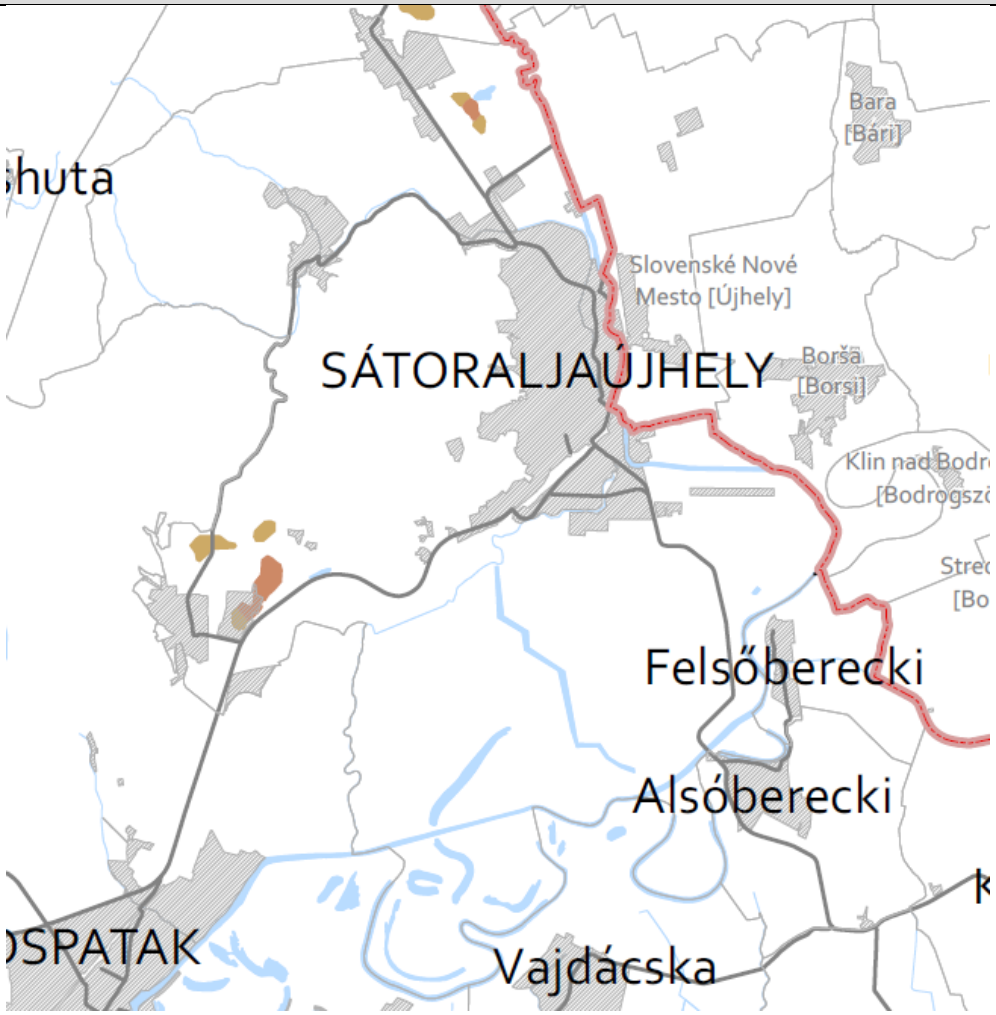
követelmény:	**MaTrT 26. § (2) (3) bekezdés:** *(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha* *a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá* *b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.* *(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.*
a követelmény teljesítése:	**Az övezet nem érintett új beépítésre szánt terület kijelölésével, ezzel a követelmények teljesülnek.**
követelmény:	**MaTrT 26. § (4) bekezdés:** *(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.*
a követelmény teljesítése:	**Az övezet területét nem érinti közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, ezzel a (4) bekezdés szerinti követelmény teljesül.**
követelmény:	**MaTrT 26. § (5) bekezdés:** *(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.*
a követelmény teljesítése:	**Új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre, ezzel az (5) bekezdés szerinti követelmény teljesül.**
követelmény:	**MaTrT 26. § (6) bekezdés:** *(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.*
a követelmény teljesítése:	**Erőmű létesítése a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre, ezzel a (6) bekezdés szerinti követelmény teljesül.**

8. Ökológiai hálózat puffer területének övezete	
3.1. melléklet a 4/2020. (V. 29.) önk. rendelethez ***Ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete***	 *Ökológiai hálózat magterületének övezete* *Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete* *Ökológiai puffer területének övezete*
követelmény:	**MaTrT. 27 § (1) bekezdés:** *(1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*
a követelmény teljesítése:	**Az ökológiai hálózat puffer területének övezetében jellemzően erdő, mezőgazdasági, természetközeli területek kerültek rögzítésre, azonban kis mértékben különleges beépítésre nem szánt (idegenforgalmi) és beépítésre nem szánt (bánya terület) is megjelenik. Ezek adatszolgáltatás, vagy a meglévő kialakult állapot alapján lettek rögzítve. Meglévő beépítésre szánt terület az Oremus pincék területe.**

követelmény:	**MaTrT 27. § (2) (3) bekezdés:** *(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.* *(3) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.*
a követelmény teljesítése:	**Az övezetet nem érinti új beépítésre szánt terület kijelölése, ezzel a követelmény teljesül.**
követelmény:	**MaTrT 27. § (4) bekezdés:** *(4) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.*
a követelmény teljesítése:	**Új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre, ezzel az (4) bekezdés szerinti követelmény teljesül.**

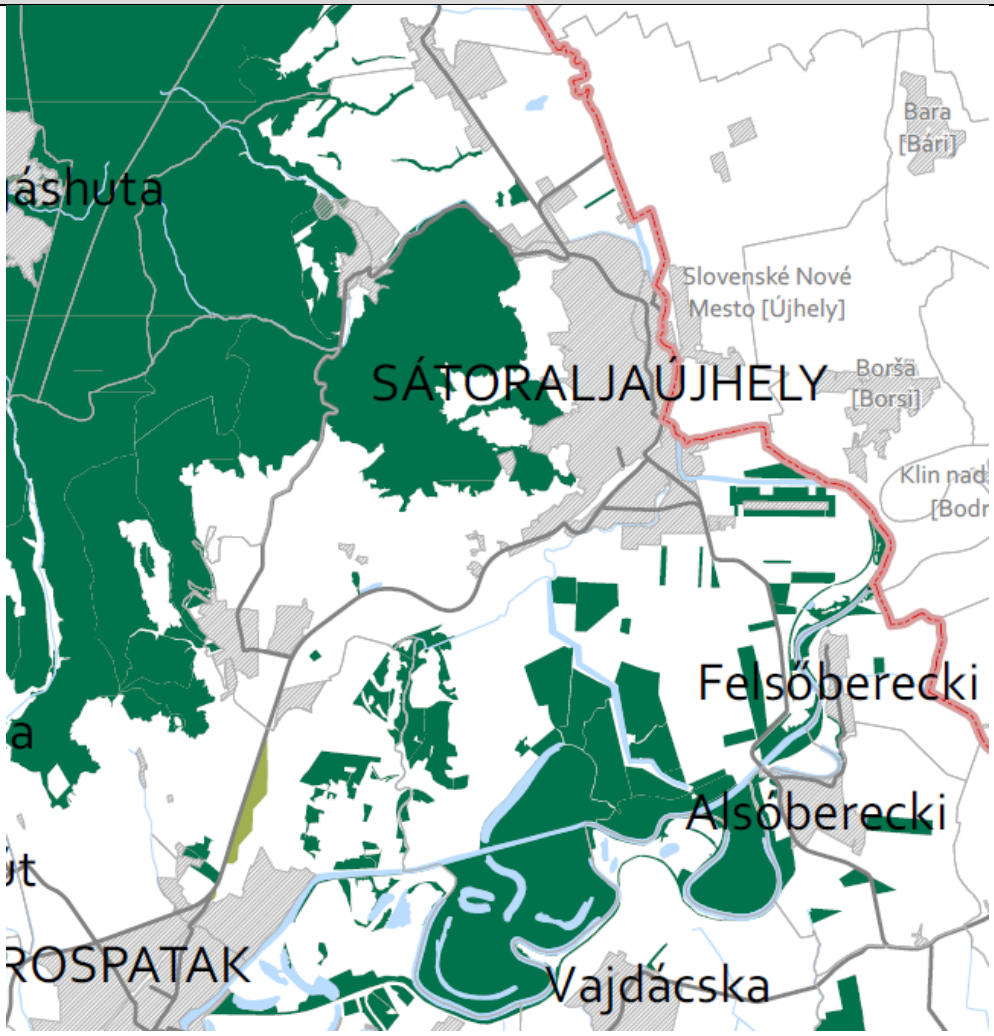
9. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	
3.2. melléklet a 4/2020. (V. 29.) önk. rendelethez ***Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete***	 *Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete* *Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*
követelmény:	**MaTrT. 28.§ (1) bekezdés:** *(1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.*
a követelmény teljesítése:	**Az övezet nem érintett új beépítésre szánt terület kijelölésével, ezzel a követelmények teljesülnek. A Károlyfalvánál kijelölt egyéb ipari gazdasági terület egy korábbi módosítás keretében jogszerűen került kijelölésre, melynek megtartása városi érdek, továbbá a MaTrT 90. § (2) alapján jogszerűen megtartható.**
követelmény:	**MaTrT. 28.§ (2) bekezdés:** *(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*
a követelmény teljesítése:	**Új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre, ezzel az (4) bekezdés szerinti követelmény teljesül.**
követelmény:	**MaTrT. 28.§ (3) bekezdés:** *(3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.*

a követelmény teljesítése:	**Erőmű létesítése a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre, ezzel a (6) bekezdés szerinti követelmény teljesül.**

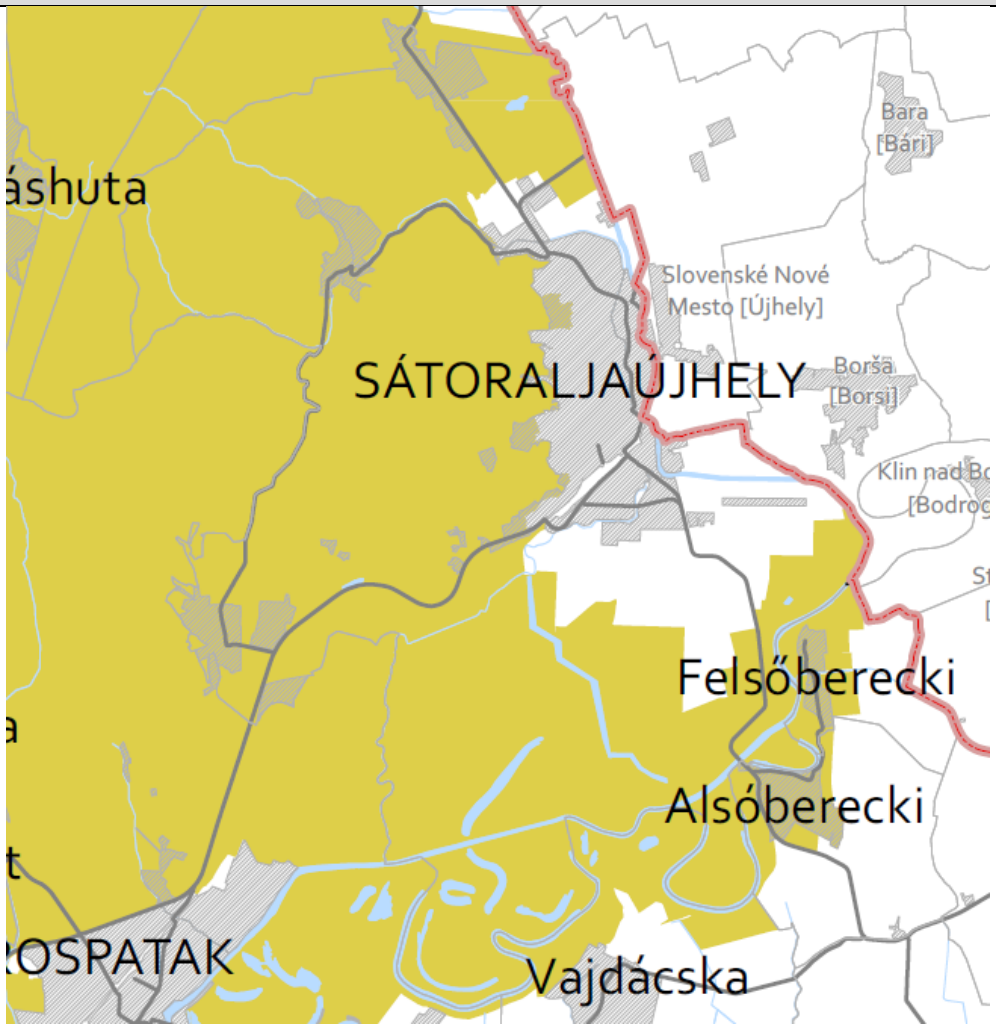
10. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	
*3.2. melléklet a 4/2020. (V. 29.) önk. rendelethez **Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete***	 *Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete* *Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 2. § (1):** *(1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.*
a követelmény teljesítése:	**A településrendezési eszközök készítése során a követelmény betartásra került. A jó termőhelyi adottságú szántók övezet mezőgazdasági terülfelhasználásban került rögzítésre, kivéve a korábban Károlyfalvánál kijelölt egyéb ipari gazdasági terület, mely azonban jogszerűen megtartható.**
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 2. § (2):** *(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*
a követelmény teljesítése:	**Új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület kijelölése a tervezés során az övezetben nem történt, ezzel a követelmény teljesül.**

követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 2. § (3):** *(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a jó termőhelyi adottságú szántók övezete területén, az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakon túl, új beépítésre szánt terület csak abban az esetben jelölhető ki, ha a település közigazgatási területén a kijelölés máshol már nem lehetséges.*
a követelmény teljesítése:	**A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.**

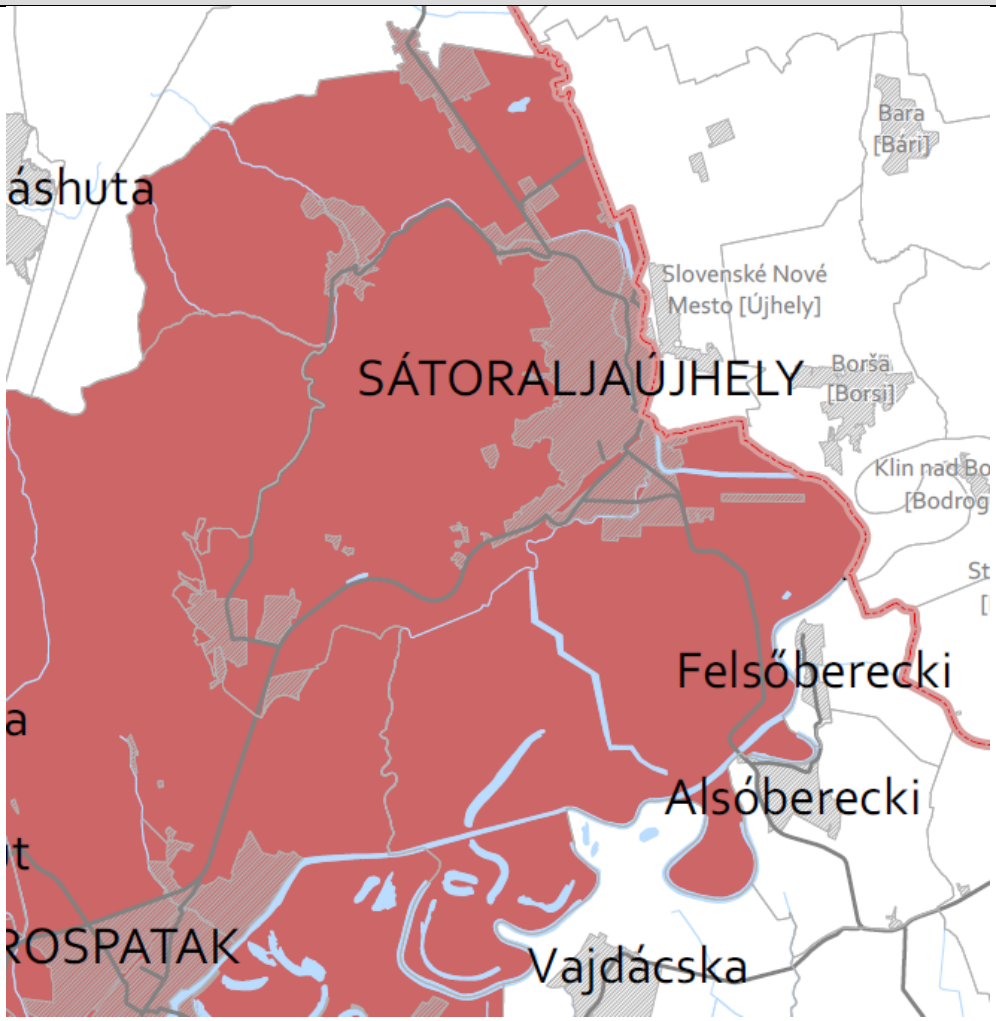
11. Erdők övezete

3.3. melléklet a 4/2020. (V. 29.) önk. rendelethez ***Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete***	 *Erdők övezete* *Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	
követelmény:	**MaTrT. 29.§** *Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.*	
	az MTrT. alapján az Erdők övezetének területe összesen (A)	2787,19 ha

a követelmény teljesítése:	az új településrendezési eszközök szerinti településszerkezeti terven a terület (B)	2731,44 ha
	(A)x0,95 ≤ (B) a feltétel teljesül	**2647,83 ha**
követelmény:	**MaTrT 30. §:** *Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.*	
a követelmény teljesítése:	**Új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatására alkalmas terület kijelölése a tervezés során az övezetben nem történt, ezzel a követelmény teljesül.**	
követelmény:	**MaTrT 30/A. §:** *Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.*	
a követelmény teljesítése:	**Erőmű létesítése a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre, ezzel a követelmény teljesül.**	

13. Tájképvédelmi terület övezete	
3.4. melléklet a 4/2020. (V. 29.) önk. rendelethez ***Tájképvédelmi terület övezete***	 *Tájképvédelmi területek övezete*
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 4. § (1):** *(1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*
a követelmény teljesítése:	**A megalapozó vizsgálat vonatkozó részeit tájalakítási munkarész készítésére jogosult szakági településrendezési tervező elkészítette, melyben a követelményeknek megfelelő módon valamennyi jellemzőt feltárt és megállapított.**
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 4.§ (2):** *(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni* *a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,*
a követelmény teljesítése:	**A tervezett településrendezés eszközökben a terület-felhasználás (településszerkezeti terv és leírás) és az építés helyi rendjének egyedi szabályai (helyi építési szabályzat rendelet tervezet és szabályozási tervek) meghatározásra kerülnek.**

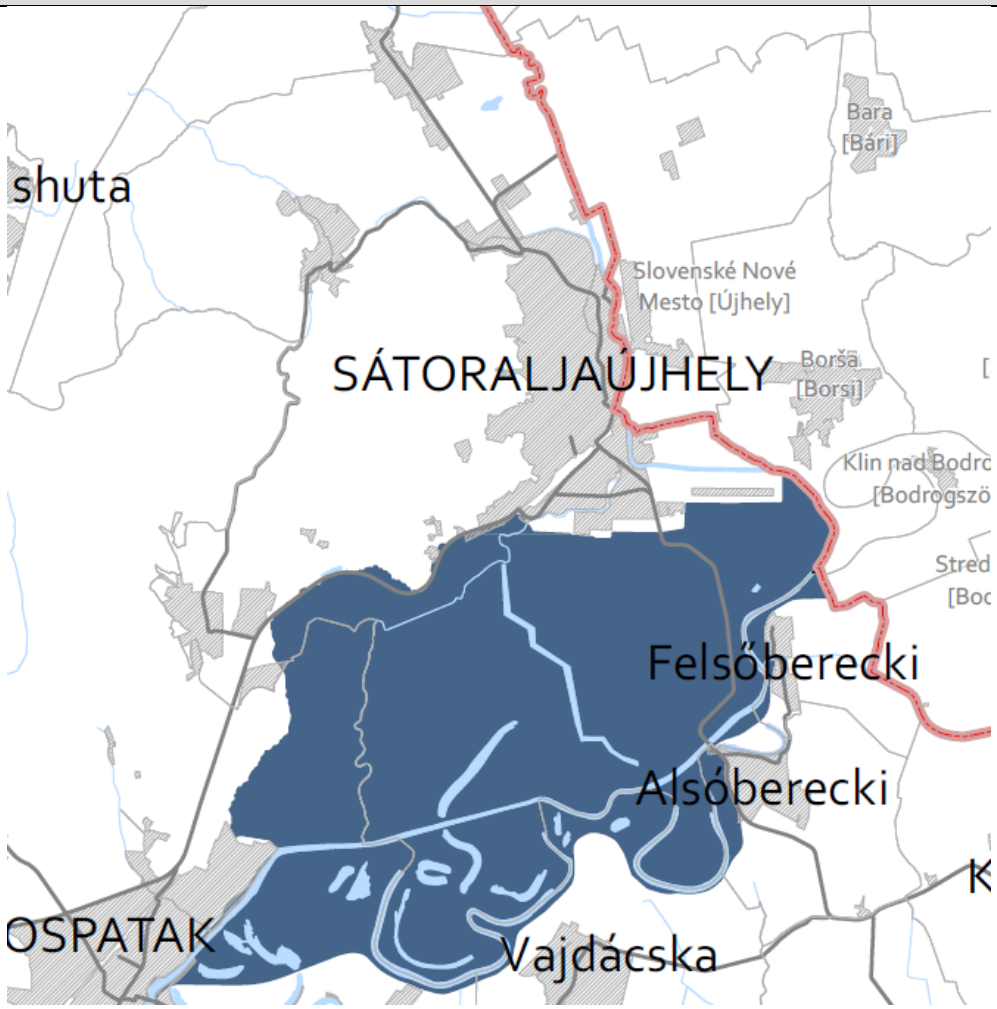
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 4.§ (2):** *(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni* *b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.*
a követelmény teljesítése:	**A településkép védelméről szóló, 21/2019. (X. 31.) rendelettel elfogadott önkormányzati rendelet 15. § és a 25-26. § rendelkezik egyrészt a természetvédelmi oltalommal érintett területeken, másrészt a világörökségi helyszín és magterület kapcsán kiegészítő szabályozással a tájba illesztési követelményekről, a tájképi megjelenésről. A HÉSZ-ben külön településképi követelmények szerepeltetése nem szükséges.**
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 4.§ (3):** *(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*
a követelmény teljesítése:	**Új bányászati terület nem került kijelölésre, meglévő bányaterület továbbra is rögzítve a bányászati hatóság adatszolgáltatása alapján, ezzel a követelmény teljesül.**
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 4.§ (4):** *(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.*
a követelmény teljesítése:	**Tájképvédelemmel érintett területen ilyen elemek és terület-felhasználás nem tervezett. A HÉSZ tervezet tartalmazza az erre az esetre vonatkozó előírásokat. A településképvédelmi rendelet meghatározza azon területeket, ahol a hírközlési létesítmények elhelyezhetők, és előírja a védett területeken a légkábelek helyett kizárólag földkábelek alkalmazását. Ezzel a követelmények teljesülnek, a HÉSZ-ben külön szabályok rögzítése nem szükséges.**

14. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	
3.5. melléklet a 4/2020. (V. 29.) önk. rendelethez ***Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete***	 *Világ örökségi területek által érintett települések* *Világörökségi várományos területek által érintett települések* *Világörökségi és világörökségi várományos területek által érintett települések*
követelmény:	**MaTrT. 31. § (1):** *(1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*
a követelmény teljesítése:	**A településrendezési eszközökben a világörökségi terület a 485/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján került tényleges lehatárolásra, ezzel a követelmény teljesül.**
követelmény:	**MaTrT. 31. § (2):** *(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:* *a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,*
a követelmény teljesítése:	**Településrendezési eszközök készítése során a világörökségi helyszín különleges világörökségi jelentőségű, borászati célú Ungvári pincék terület területfelhasználásba került rögzítésre, ezzel továbbá a HÉSZ-ben rögzített építési övezeti szabályokkal biztosított a követelményeknek való megfelelés.**

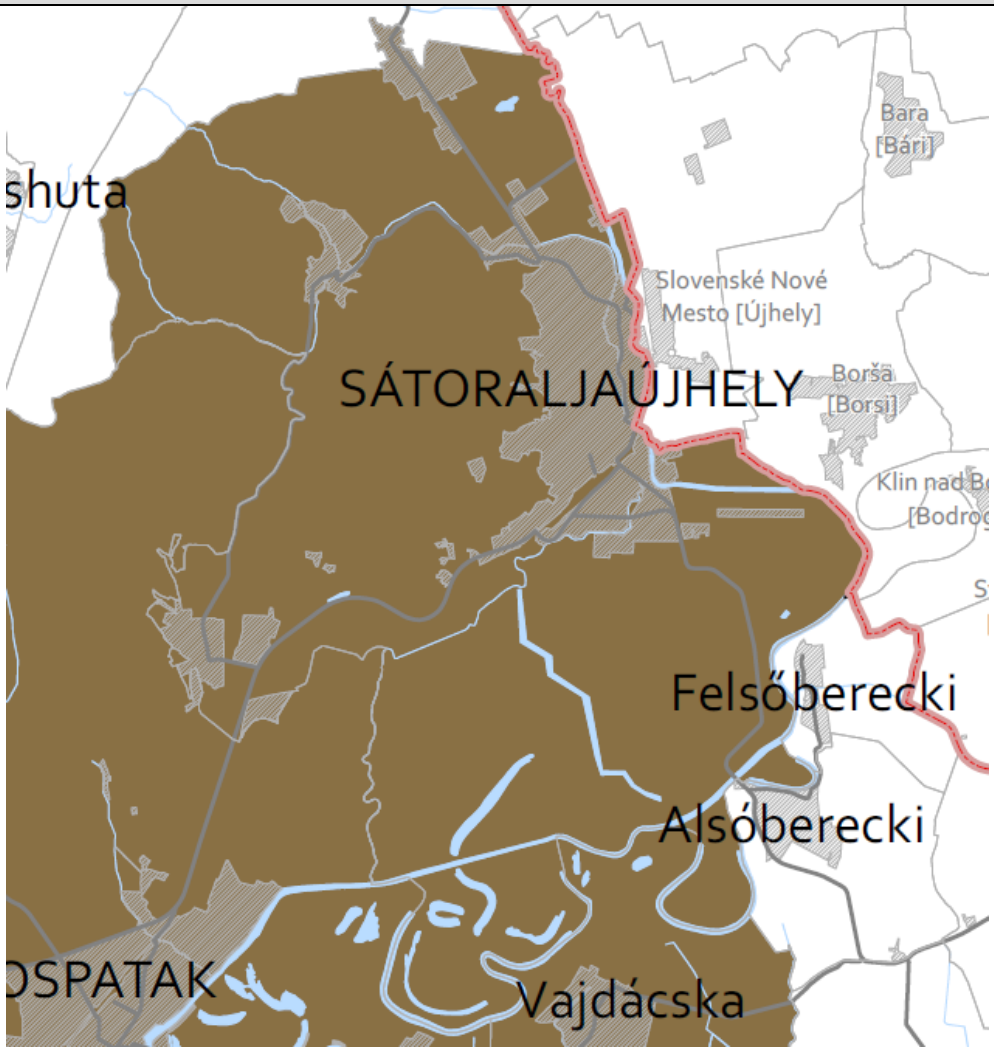
követelmény:	**MaTrT. 31. § (2)***: (2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:* *b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,*
a követelmény teljesítése:	**Településrendezési eszközök készítése során új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem került kijelölésre az övezetben, továbbá meglévő bányatelek sem érinti, ezzel a követelmények teljesülnek.**
követelmény:	**MaTrT. 31. § (2):** *(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:* *c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.*
a követelmény teljesítése:	**Településrendezési eszközök készítése során új közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózati elem, továbbá az erőmű kialakítása nem tervezett a területen belül, ezzel a követelmény teljesül.**

15. Vízminőség-védelmi terület övezete	
3.6. melléklet a 4/2020. (V. 29.) önk. rendelethez ***Vízminőség-védelmi terület övezete***	 *Vízminőség-védelmi terület övezete*
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1):** *(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.*
a követelmény teljesítése:	**A vármegye területrendezési terve külön követelményt, illetve feltételt nem állapít meg.**
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2):** *(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.*
a követelmény teljesítése:	**A vízminőségvédelmi területek kijelölésre került a településrendezési eszközökben, a vonatkozó előírásokat a HÉSZ tartalmazza, ezzel a követelmény teljesül.**
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3):** *A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*

a követelmény teljesítése:	**Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre, meglévő bányatelek a bányászati hatóság adatszolgáltatása alapján továbbra is rögzített, ezzel a feltétel teljesül.**
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (4):** *A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett* *a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;* *b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.*
a követelmény teljesítése:	**A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.**

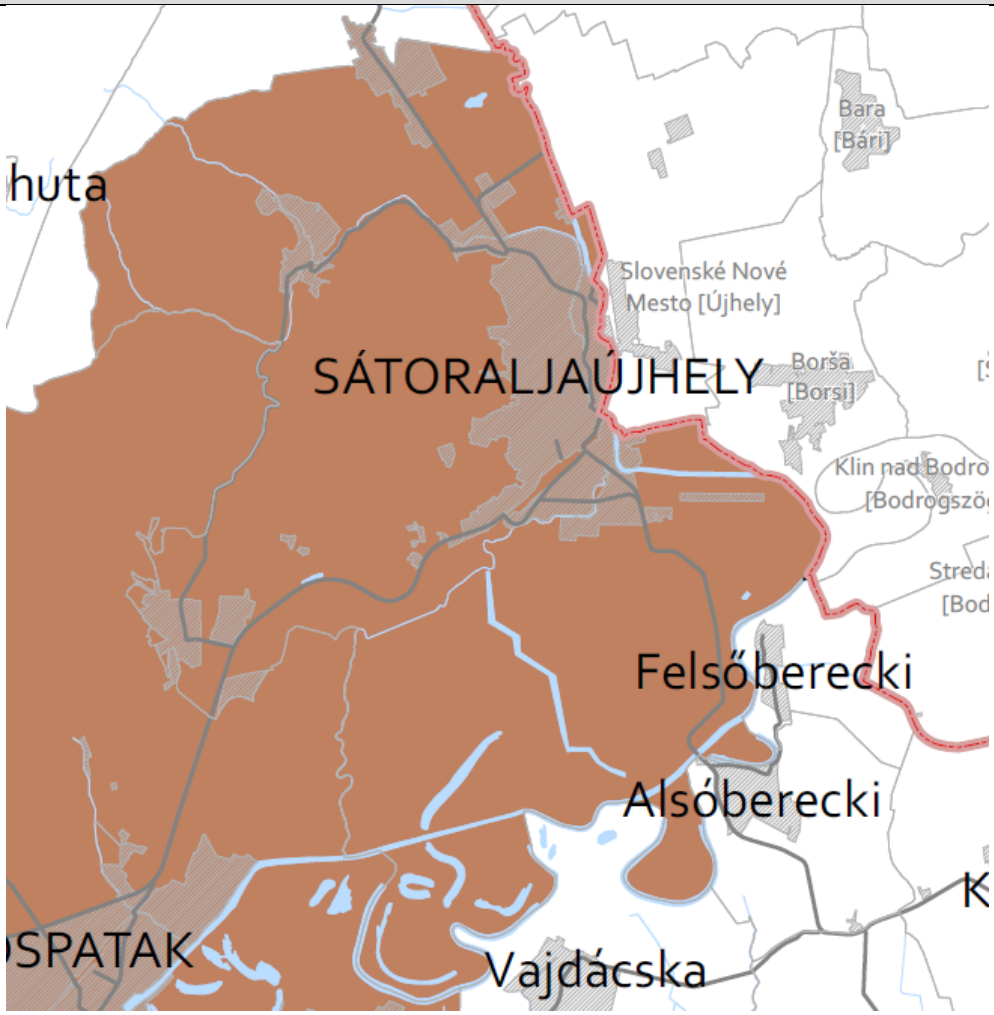
15. Nagyvízi meder övezete	
3.7. melléklet a 4/2020. (V. 29.) önk. rendelethez ***Nagyvízi meder és VTT-tározók övezete***	
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 6. § (1):** *(1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.*
a követelmény teljesítése:	**Az övezet területén új beépítésre szánt terület kijelölése a településrendezési eszközök készítése során nem történik, ezzel a követelmény teljesül.**
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 6. § (2):** *(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.*
a követelmény teljesítése:	**Az övezet területén új beépítésre szánt terület kijelölése a településrendezési eszközök készítése során nem történik, továbbá korábban jogszerűen kijelölt beépítésre szánt terület sem található az övezetben, az övezetben műtárgy és épület elhelyezése csak a meder használatával összefüggésben, továbbá az ártéri víziturizmussal összefüggésben létesíthető, melynek szabályait a HÉSZ az árvízvédelemhez kapcsolódóan tartalmazza, ezzel a követelmény teljesül. A követelmény teljesítése azzal is biztosított, hogy a vízgazdálkodási árvízvédelmi szempontok és a területen végezhető természetvédelmi kezelési, és fenntartási szempontok külön kétszintű övezetként lettek meghatározva.**

követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 6. § (3):** *(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.*
a követelmény teljesítése:	**A településrendezési eszközök készítése során a vízügyi igazgatási szerv megkeresésre kerül. Az övezet területén új beépítésre szánt terület kijelölése a településrendezési eszközök készítése során nem történik, ezzel a követelmény teljesül.**

19. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	
*3.9. melléklet a 4/2020. (V. 29.) önk. rendelethez **Ásványi nyersanyagvagyon övezete***	 *Ásványi nyersanyagvagyon övezete*
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 8. § (1):** *(1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*
a követelmény teljesítése:	**A településrendezési eszközökben a bányászati terület a bányászati hatóság adatszolgáltatása alapján került tényleges lehatárolásra, ezzel a követelmény teljesül.**

követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 8. § (2):** *(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.*
a követelmény teljesítése:	**A lehatárolt terület területfelhasználása különleges nyersanyag kitermelés és feldolgozás - bánya- területként került rögzítésre, mely nem lehetetleníti el a távlati kitermelést, azzal összhangban van, ezzel a követelmény teljesül.**

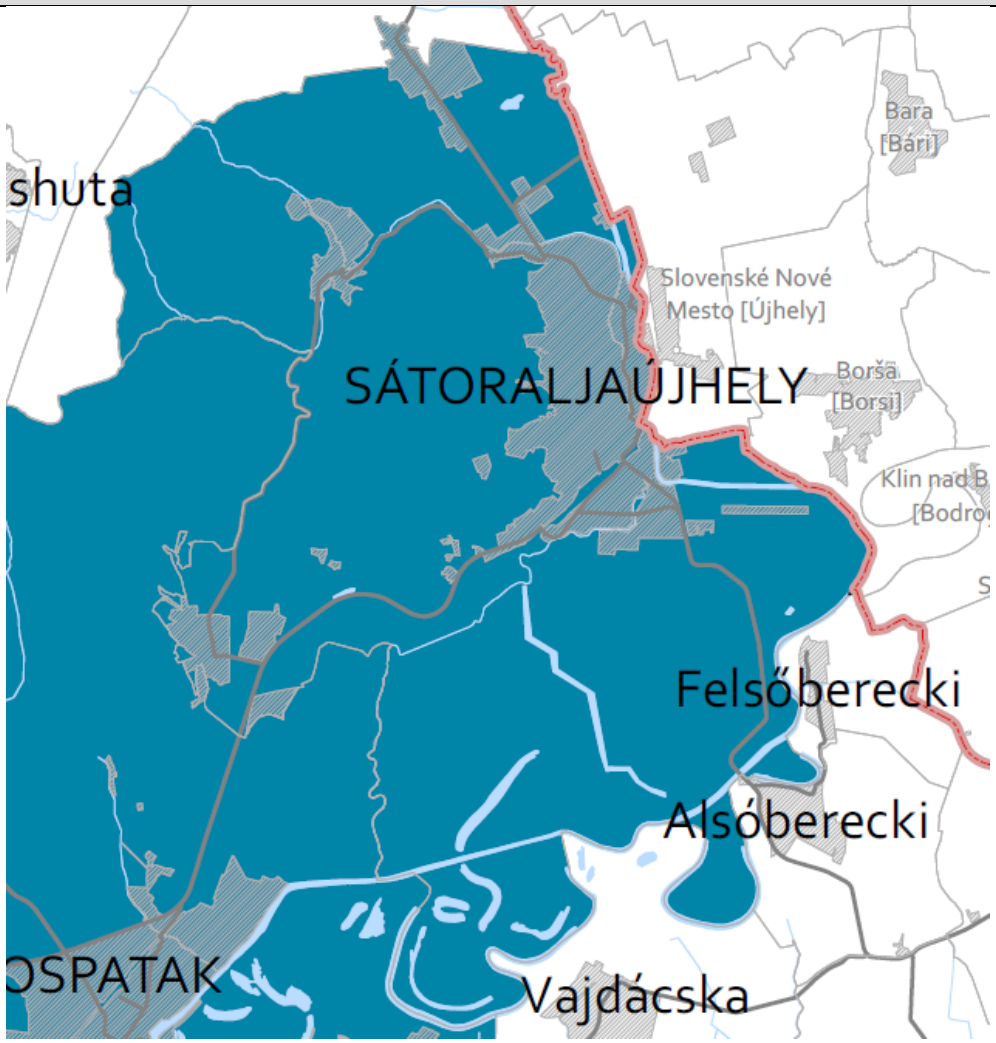
23. Kiemelt jelentőségű turisztikai övezete	
*3.13. melléklet a 4/2020. (V. 29.) önk. rendelethez **Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet***	 *Kiemelt jelentőségű turisztikai övezete*
követelmény:	**4/2020. (V. 29.) 3.§ (8):** *(8) A kiemelt jelentőségű turisztikai övezetbe tartozó – e rendelet 3.13. melléklete szerinti – települések településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, módosítása során turisztikai fejlesztéseket, valamint a turisztikai fejlesztéseket biztosító, települési területfelhasználásra, övezeti jellemzők meghatározására vonatkozó előírásokat az érintett szomszédos települések turisztikai fejlesztésének figyelembevételével jelölhetnek ki.*
a követelmény teljesítése:	**A turisztikai fejlesztések megvalósítására kijelölt területek a szomszédos települések turisztikai fejlesztéseinek figyelembevételével történt. Az ezzel kapcsolatban történt egyeztetést a városi főépítész végezte.**

24. Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete	
3.14. melléklet a 4/2020. (V. 29.) önk. rendelethez ***Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete***	 *Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi terület térségébe tartozó település* *Tisza-térségbe tartozó település* *Mindkét térségbe tartozó település*
követelmény:	**4/2020. (V. 29.) 3. § (9):** *(9) A megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezetébe tartozó – e rendelet 3.14. melléklete szerinti – településeknek településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, valamint településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a térséget érintő fejlesztések megfogalmazásánál, területfelhasználások kijelölésénél az adott csoportba tartozó valamennyi érintett településsel egyeztetéseket kell tartani, a térségre megfogalmazott stratégia szempontjait figyelembe kell venni.*
a követelmény teljesítése:	**Az érintett településekkel az egyeztetést a városi főépítész végezte. A településszerkezeti terv szerinti területfelhasználásokkal valamennyien egyet értettek. A turisztikai fejlesztések a világörökségi területek egyetemes értékeihez igazodóan a szőlőtermelés és borászat, és az ehhez kapcsolódó turizmus funkcióknak ad helyet, mely a szomszédos települések turisztikai elképzeléseivel is összhangban van.**
követelmény:	**4/2020. (V. 29.) 3. § (10):** *(10) A Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszín területére – mint megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezetére – vonatkozó sajátos rendelkezések:*

	a) A (9) bekezdés szerinti egyeztetést valamennyi érintett település, a Tokaj Borvidék Fejlesztési Tanács, a világörökségi gondnokság és a hegyközségi tanács egy-egy delegált tagjából álló Településrendezési egyeztetési fórum keretében, legalább a dokumentáció kidolgozás során, továbbá a véleményezés során a partnerségi egyeztetés keretében kell megtenni.
a követelmény teljesítése:	**A Településrendezési egyeztetési fórum az érintettekkel az egyeztetést a városi főépítész végezte. A településszerkezeti terv szerinti területfelhasználásokkal valamennyien egyet értettek.**
követelmény:	**4/2020. (V. 29.) 3. § (10):** *(10) A Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszín területére – mint megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezetére – vonatkozó sajátos rendelkezések:* *b) A településrendezési eszközöket a térség adottságaira alapozott, összehangolt tartalommal kell elkészíteni, a Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszínre és védőövezetére vonatkozó Világörökségi Kezelési Tervben szereplő korlátozási-védelmi-tiltó-megőrző javaslatok érvényesítése mellett.*
a követelmény teljesítése:	**A településrendezési eszközök készítése a (10) bekezdés b) pontja szerinti tartalommal történt. A településképvédelmi rendelet a településképet érintően részben tartalmaz a világörökségi helyszín és a védőterület tekintetében előírásokat, a további tilalmak és korlátozások a HÉSZ-ben kerülnek rögzítésre.**
követelmény:	**4/2020. (V. 29.) 3. § (10):** *(10) A Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszín területére – mint megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezetére – vonatkozó sajátos rendelkezések:* *c) Új hétvégiházas üdülőterület nem jelölhető ki.*
a követelmény teljesítése:	**A településrendezési eszközök készítése során új hétvégi házas üdülőterület nem került kijelölésre, ezzel a követelmény teljesül.**
követelmény:	**4/2020. (V. 29.) 3. § (10):** *(10) A Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszín területére – mint megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezetére – vonatkozó sajátos rendelkezések:* *d) A Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszín szőlőterületeit, a településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, módosítása során, olyan mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni, ahol csak a szőlőtermesztés, borászat, borturizmus épületei létesíthetők, és ahol a telek legalább 80%-a a hegyközség által igazolt szőlőterület.*
a követelmény teljesítése:	**A településrendezési eszközök készítése során a szőlőterületeket a hegyközség adatszolgáltatása alapján önálló szőlőterületi használatú mezőgazdasági területfelhasználásban kerültek rögzítésre.**

27. Zártkerti övezet	
*3.17. melléklet a 4/2020. (V. 29.) önk. rendelethez **Zártkerti övezet***	 *Zártkerti övezet*
követelmény:	**4/2020. (V. 29.) 3. § (14):** *(14) A zártkerti – e rendelet 3.17. melléklete szerinti településeket érintő – övezetre vonatkozó előírások:* *a) A zártkerti övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.*
a követelmény teljesítése:	**A településrendezési eszközök készítése során a zártkertek Mk jelű kertes mezőgazdasági területként lettek kijelölve, ezzel a követelmény teljesül.**

követelmény:	**4/2020. (V. 29.) 3. § (14):** *(14) A zártkerti – e rendelet 3.17. melléklete szerinti településeket érintő – övezetre vonatkozó előírások:* *b) Az övezet területe lakó-, üdülő-, vagy vegyes területté kizárólag az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén minősíthető:* *ba) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,* *bb) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,* *bc) a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,* *bd) a közművek kiépítettek, vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.*
a követelmény teljesítése:	**A településrendezési eszközök készítése során a zártkerti területen lakó-, üdülő-, vagy vegyes terület nem kerül kij[illegible]re, ezzel a követelmény teljesül.**

28. Lakótelepi övezet	
3.18. melléklet a 4/2020. (V. 29.) önk. rendelethez ***Lakótelepi övezet***	 *Lakótelepi övezet*

követelmény:	**4/2020. (V. 29.) 3. § (15):** *(15) A lakótelepi – e rendelet 3.18. melléklete szerinti településeket érintő – övezetre vonatkozó előírások:* *a) Lakótelepi övezetnek az az 1949 után épült lakóterület tekinthető, amelyet funkcionális egységként terveztek és hoztak létre. Az építés célja a mennyiségi lakáshiány megszüntetése, az adott időszak irányszámainak, mutatóinak teljesítése. Jellemzője a többlakásos sávház, kockaház, illetve pontház adott telepen belül variált néhány típusépülete, valamint az alapfokú intézmények, a zöldfelületek és a parkolók lakóépületekkel együttes megteremtése.*
a követelmény teljesítése:	**A településrendezési eszközök készítése során a lakótelepi területek kijelölése a fenti követelményeknek megfelelően történt.**
követelmény:	**4/2020. (V. 29.) 3. § (15):** *(15) A lakótelepi – e rendelet 3.18. melléklete szerinti településeket érintő – övezetre vonatkozó előírások:* *b) A lakótelepi övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.*
a követelmény teljesítése:	**A településrendezési eszközök készítése során a lakótelepek Ln jelű nagyvárosias lakóterületként lettek kijelölve, ezzel a követelmény teljesül.**
követelmény:	**4/2020. (V. 29.) 3. § (15):** *(15) A lakótelepi – e rendelet 3.18. melléklete szerinti településeket érintő – övezetre vonatkozó előírások:* *c) Az övezettel érintett települések településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a lakótelepi tömbtelkek területe kizárólag közkert, lakótelepi közkert, közlekedési terület, közlekedési célú közterület, lakótelepi közterület, különleges beépítésre nem szánt fásított/burkolt köztér területfelhasználási egységbe sorolható.*
a követelmény teljesítése:	**A lakótelepi tömbtelkek területe egységesen nagyvárosi lakóterületként került kijelölésre a lakótelepen belüli területek külön besorolást nem kaptak. A HÉSZ-ben meghatározásra került a telepszerű és a szabadonálló telepszerű beépítési mód fogalmai, melyek a fenti követelmények teljesítését az építési szabályozás szintjén biztosítják.**

A KÖZÚTHÁLÓZAT BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYÉT ÉRINTŐ ELEMEINEK SÁTORALJAÚJHELYI ÉRINTETTSÉGE

FŐUTAK:

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

Főutak tervezett településelkerülő szakaszai:
37. sz. főút: Sátoraljaújhely elkerülő

TÉRSÉGI SZEREPŰ ÖSSZEKÖTŐ UTAK:

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

EGYÉB MELLÉKUTAK:

Meglévő:
38108 Sátoraljaújhely bekötő út
38306 Sátoraljaújhely állomáshoz vezető út

A VASÚTHÁLÓZAT BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYÉT ÉRINTŐ ELEMEINEK SÁTORALJAÚJHELYI ÉRINTETTSÉGE

EGYÉB ORSZÁGOS TÖRZSHÁLÓZATI VASÚTI PÁLYÁK:

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

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

ORSZÁGOS KERÉKPÁRÚT TÖRZSHÁLÓZATI VONALAK:

Tervezett:

2. Északkeleti határmente kerékpárútvonal:

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

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

4.A: Gönc – Telkibánya – Bózsva – Pálháza – Füzérradvány – Mikóháza – Sátoraljaújhely – Sárospatak – Bodrogolaszi – Vámosújfalu – Olaszliszka – Szegilong – Szegi – Bodrogkisfalud – Bodrogkeresztúr – Tarcal – Tokaj – Tiszaladány – Tiszatardos – (Tiszalök – Tiszadada – Tiszadob) – Tiszaújváros – Tiszapalkonya – Tiszatarján – Tiszakeszi – Ároktő – Tiszadorogma – Tiszabábolna – (Poroszló – Sarud – Kisköre – Tiszasüly – Kőtelek – Nagykörű – Szolnok – Tószeg – Tiszavárkony – Tiszajenő – Tiszakécske – Lakitelek – Tiszaalpár – Csongrád – Baks – Ópusztaszer – Sándorfalva – Szeged – Röszke – Szerbia)

4.B: Sátoraljaújhely – (Szlovákia)

A TOKAJI BORVIDÉK TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJÁVAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A településrendezési szempontok érvényesítése figyelembe vételével.

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

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

A TOKAJI BORVIDÉK FEJLESZTÉSI PROGRAMJÁVAL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

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

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

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

4. MELLÉKLET: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

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

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

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

Sátoraljaújhely Város területeire vonatkozó jelenlegi biológiai aktivitásérték

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

Sátoraljaújhely Város területeire vonatkozó változott biológiai aktivitásérték

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

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**

II. Részletes indokolás:

1.§-hoz:.A rendelet hatálya és alkalmazása
2.§-hoz: Értelmező rendelkezések
3.§-hoz: Szabályozási elemek
4. §-hoz: Közterület alakítására vonatkozó előírások
5. §-hoz: Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások
6. §-hoz: Az országos jelentőségű táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások
7. §-hoz: Környezetvédelmi előírások
8. §-hoz: Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások
9. §-hoz: Közművek előírásai
10. §-hoz: Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei
11. §-hoz: Általános telekalakítási előírások
12. §-hoz: Magánutak kialakításának szabályai
13. §-hoz: A nyúlványos (nyeles) telek kialakításának, szabályai
14. §-hoz: Közművesítési követelmények
15. §-hoz: Személygépkocsik elhelyezése
16. §-hoz: Elő-, oldal- és hátsókertek szabályozása
17. §-hoz: Az építési telkek beépítésének általános szabályai
18. §-hoz: Az építési telkek zártsorú beépítésének szabályai
19. §-hoz: Az építési telkek egyes építési övezeti mutatóktól és rendeltetéstől eltérő, kialakult állapotához igazodó beépítési szabályok
20. §-hoz: A tervezett építmény fekvése szerinti telektömb kialakult állapotához igazodó építési övezeti paraméterének (KÉ) illeszkedési szabálya
21. §-hoz: Épületmagasságra vonatkozó kiegészítő előírások
22. §-hoz: Építési vonal alkalmazásának szabályai
23. §-hoz: Átmenő és a kismélységű építési telkek beépítésének különös szabályai
24. §-hoz: Az építési telek kötelező zöldfelületi célra használandó területének kialakítása
25. §-hoz: Haszonállat tartó építmények elhelyezése
26. §-hoz: A város területének felhasználása
27. §-hoz: Nagyvárosias lakóterületek (Ln)
28. §-hoz: Kisvárosias lakóterületek (Lk)
29. §-hoz: Kertvárosias lakóterületek (Lke)
30. §-hoz: Falusias lakóterületek (Lf)
31. §-hoz: Településközpont területek (Vt)
32. §-hoz: Intézmény területek (Vi)
33. §-hoz: Egyéb ipari gazdasági területek (Ge)
34. §-hoz: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
35. §-hoz: Hétvégi házas üdülőterületek (Üh)
36. §-hoz: Sport célú különleges terület (K-Sp)
37. §-hoz: Különleges idegenforgalmi célú terület (K-Id)
38. §-hoz: Különleges turisztikai célú területe (K-Tu)
39. §-hoz: Különleges mezőgazdasági üzem terület (K-Mü)
40. §-hoz: Különleges világörökségi jelentőségű, borászati célú Ungvári pincék területe (K-Vb)
41. §-hoz: Különleges helyi jelentőségű, borászati célú terület (K-Hb)
42. §-hoz: Különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)
43. §-hoz: Különleges oktatás céljára szolgáló terület (K-Okt)
44. §-hoz: Közúti országos főút és mellékút terület (Köu-O)

45. §-hoz: Közúti országos főút határátkelési szakasz közlekedési terület (Köu- Oh)
46. §-hoz: Közúti helyi gyűjtő út területei (Köu-Hgy)
47. §-hoz: Közúti helyi kiszolgáló út területei (Köu-Hk)
48. §-hoz: Közúti önálló parkoló terület (Köu-P)
49. §-hoz: Egyéb kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)
50. §-hoz: Közkert (Zkk)
51. §-hoz: Közpark (Zkp)
52. §-hoz: Erdőterületek (E) közös előírásai
53. §-hoz: Védelmi rendeltetésű erdőterületek (Ev) részletes előírásai
54. §-hoz: Gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg) részletes előírásai
55. §-hoz: Közjóléti erdőterületek (Ek) részletes előírásai
56. §-hoz: Természetközeli területek (Tk) előírásai
57. §-hoz: Mezőgazdasági területek közös előírásai
58. §-hoz: Kertes mezőgazdasági területek (Mk) előírásai
59. §-hoz: Általános mezőgazdasági terület (Má) előírásai
60. §-hoz: Szőlőterületi használatú mezőgazdasági területek (Msz) előírásai
61. §-hoz: Mezőgazdasági birtokközpont és tanya kialakítás előírásai
62. -65. §-hoz: Vízgazdálkodási területek övezeti előírásai (V)
66. §-hoz: Vízbázis terület belső és külső védőterületén és a nagyvizi meder területén elhelyezkedő vízgazdálkodási területen belüli övezetek előírásai
67. §-hoz: A hidrogeológiai „A” és „B” védőövezettel érintett területek vízbázis biztonságát szolgáló előírásai
68. §-hoz: Különleges beépítésre nem szánt helyi jelentőségű borászati célú pince terület (Kb-Hb)
69. §-hoz: Különleges beépítésre nem szánt, nyersanyag kitermelés és feldolgozás célú bánya terület (Kb-B)
70. §-hoz: Különleges beépítésre nem szánt városüzemeltetési területek (Kb-Vü)
71. §-hoz: Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosítás céljára szolgáló terület (Kb-En)
72. §-hoz: Különleges beépítésre nem szánt temető területek (Kb-T)
73. §-hoz: Különleges beépítésre nem szánt kegyeleti park területek (Kb-Kegy)
74. §-hoz: Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér (Kb-Bkt)
75. §-hoz: Különleges beépítésre nem szánt kopárság hasznosítási célú terület (Kb-Kop)
76. §-hoz: Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi célú terület (Kb-Id)
77. §-hoz: Hatályba léptető rendelkezés
78. §-hoz: Hatályon kívül helyező rendelkezés

1. melléklethez: S-1/A Szabályozási terv (M= 1:12 000); Külterület
2. melléklethez: S-1/B Szabályozási terv (M= 1: 4 000); Központi belterület
3. melléklethez: S-1/C Szabályozási terv (M= 1: 2 000); Széphalom belterület
4. melléklethez: S-1/D Szabályozási terv (M= 1: 2 000); Rudabányácska belterület
5. melléklethez: S-1/E Szabályozási terv (M= 1: 2 000); Károlyfalva belterület
6. melléklethez: Építési övezetek szabályozási határértékei
7. melléklethez: Építési övezetek közművesítettségének mértékei

III. Előzetes hatásvizsgálat:

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdésében foglalt kötelezettségnek eleget téve, a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását tekintve az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a tisztelt képviselő-testületet az alábbiak szerint tájékoztatom:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

A rendelet a város lakosságának egészét érinti, így a rendeletalkotásnak jelentős társadalmi hatása van az építésügyi eljárások tekintetében. A rendelet elfogadásának költségvetésre és gazdaságilag jelentősebb hatása nincs.

Környezeti és egészségi következmények:

A rendeletalkotásnak van környezeti hatása, mely az épített és természeti környezetre hat. A rendelet megalkotásának egészségi következményei nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendelet megalkotásának nincs jelentősebb adminisztratív terhet befolyásoló hatása.

A jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A jelenleg hatályban lévő rendelet a jogszabályszerkesztő loclex rendszernek nem felel meg, valamint a szakmai javaslatok alapján megállapított nagyszámú módosítási igény és a jogszabályi környezet változása miatt a meglévőre alapuló új terv készítése szükséges, melynek elmaradása jogsértő állapotot eredményezne.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendeletalkotás az önkormányzat és költségvetési szervei részéről többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

Az indokolás közzétételét szükségesnek tartom.

A rendelet -tervezetet a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Ügyrendi, Nemzetiségi és Városüzemeltetési Bizottsága, valamint a Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága előzetesen véleményezi.

IV. Normaszöveg

Rendelet-tervezet

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete

Sátoraljaújhely Város Helyi Építési Szabályzatáról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében meghatározott véleményezési jogkörében eljáró állami főépítészi, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, erdészeti, termőföld-védelmi hatáskörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízvédelem, tűzvédelem, katasztrófavédelem, polgári védelem), Országos Vízügyi Főigazgatóság, Észak-Magyarországi Vízügyi Igazgatóság, ÉKM Útépítésért Felelős Helyettes Államtitkárság, ÉKM Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Nemzeti Földügyi Központ, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Önkormányzat, Sárospatak Város Önkormányzata, Alsóberecki Község Önkormányzata, Felsőberecki Község Önkormányzata, Vajdácska Község Önkormányzata, valamint a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 20/2017. (VII. 14.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítészi hatáskörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal állami főépítészének záró szakmai véleményében foglaltak figyelembe vételével, továbbá a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet II. rész 1.1.2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testület Ügyrendi, Nemzetiségi és Városüzemeltetési Bizottsága, valamint a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2018. (III.29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet II. rész 4. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) E rendelet területi hatálya Sátoraljaújhely város közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendeletet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2021. VII. 15-i időállapota (a továbbiakban: OTÉK), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet), valamint Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásaival együttesen, az azokban foglalt feltételek érvényesítésével kell alkalmazni.

(3) E rendelet mellékletei:
a) 1. melléklet: S-1/A Szabályozási terv (M= 1:12 000); Külterület
b) 2. melléklet: S-1/ B Szabályozási terv (M= 1: 4 000); Központi belterület
c) 3. melléklet: S-1/ C Szabályozási terv (M= 1: 2 000); Széphalom belterület
d) 4. melléklet: S-1/ D Szabályozási terv (M= 1: 2 000); Rudabányácska belterület
e) 5. melléklet: S-1/ E Szabályozási terv (M= 1: 2 000); Károlyfalva belterület
f) 6. melléklet: Építési övezetek szabályozási határértékei.
g) 7. melléklet: Építési övezetek közművesítettségének mértékei.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában
1. *Átmenő telek:* Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással szemközti elhelyezkedésű nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos. Nem minősül átmenő teleknek az a telek, mely nem szemközti, hanem egymással szöget bezáró két utcával határos.
2. *Kismélységű telek:* Olyan önálló helyrajzi számú telek, melynek az utcai homlokvonala nagyobb, mint az átlagos telekmélysége, és ezen telekmélység nem éri el a 30 métert és a legkisebb és legnagyobb mélységének különbsége legfeljebb 10,0 méter.
3. *Legkisebb és legnagyobb telekmélység:* a telek szabályozott homlokvonalától merőlegesen mért legközelebbi és legtávolabbi telekpont, mely merőlegestől eltérő oldalhatárok esetén nem feltétlen a hátsó telekhatár metsző pontnak felel meg.
4. *Átlagos telekmélység:* a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga.
5. *Haszonállat:* e rendelet szempontjából a sertés, juh, kecske, szarvasmarha, ló, szamár, öszvér és egyéb, a kifejlett pulykánál nagyobb testű haszonállat.
6. *Háromszintes növényzet:* ahol a felületi minőség legalább a nem burkolt felületeken gyep vagy talajtakaró és 40 db cserje/150 m^2 továbbá 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/150 m^2.
7. *Hulladéktartály-tároló:* előkertben elhelyezett, a kerítés részeként megépített melléképítmény.
8. *Kerti tető:* legfeljebb 20 m^2 vízszintes vetülettel rendelkező, lábon állóan kialakított, helyiséget nem tartalmazó, pihenést és tárolást szolgáló melléképítmény, amelynek legmagasabb pontja legfeljebb 4,5 méter.

9. *Kézműipari építmény:* olyan kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 100 m^2-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során megfeleltethető a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek.
10. *KÉ (kialakult érték):* konkrét szabályozási határértékkel meg nem határozott építési övezeti szabályozás, ahol a külön jogszabály szerinti településrendezési illeszkedés követelménye alkalmazandó.
11. *Telepszerű beépítés:* olyan épület elhelyezések összessége, ahol egy tömbtelken belüli úszótelkeken jellemzően lakóépületek állnak.
12. *Elülsőkert:* nyúlványos telek esetén a főépítmény és az utcai telek hátsó telekhatára közötti legkisebb mélységi méret, mely egyben építési határvonal is.
13. *Oldalhatáron álló épület elhelyezés*: az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó épület elhelyezés olyan épület elhelyezés, amely kötelező oldalkerti építési vonal hiányában a főépítmény utca felé eső legalább 5 méteres épületrésze a telekhatárral azonos építési határvonaltól 3,0 méteren belül kerül elhelyezésre.
14. *Szabadon álló épület elhelyezés* (oldalhatáron álló beépítési mód esetén): az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó olyan épület elhelyezés, ahol az épület a telekhatárral azonos építési határvonaltól mérten (eltérő előírás hiányában) a szabályozott épületmagasság fele távolságra, de legalább 3 méterre kerül elhelyezésre, a oldalkert legkisebb szélességi mérete megegyezik az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti oldalkerti mérettel. Az ilyen épület elhelyezés legalább 20 méter telekszélesség esetén alkalmazható.
15. *A terület használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő rendeltetés:* Az OTÉK 10. § (2) bekezdés követelménye szerint megállapított olyan rendeltetés, mely kiegészíti az egyes építési övezetekben, övezetekben megengedett rendeltetéseket.
16. *Szabályozott eltérés:* A Korm.rendelet 12. §-a szerinti követelmények helyi sajátosságokra tekintettel történő alkalmazása. Ennek megfelelően a szabályozott eltérés kizárólag a kialakult állapotra tekintettel alkalmazható a kedvezőbb településképi illeszkedés biztosítása érdekében. Ez olyan pontosítási előírás, mely az eltérés mértékét és az alkalmazás feltételeit rögzíti. Alkalmazása építési jogot nem érinthet, a szomszédos telek építési jogát nem korlátozhatja.
17. *Városstűrő fa, fasor:* a káros környezeti hatásoknak (különösen levegőszennyezés, talaj-, talajvíz szennyezettség, sózás) ellenálló őshonos fafajta, fasor.

II. Fejezet
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

3. Szabályozási elemek

3. §

(1) A szabályozási elemeket, azok jelkulcsát az 1-5. melléklet***ek*** szerinti Szabályozási Tervek és azok jelmagyarázata tartalmazza.

(2) A Szabályozási terv jelmagyarázata rögzíti a szabályozás alapelemeit, az egyéb szabályozási elemeket, más jogszabály által elrendelt szabályozási elemeket és alaptérképi elemeket.

(3) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek esetén e rendelet előírásain túl a kapcsolódó jogszabályok előírásait is alkalmazni kell.

4. Közterület alakítására vonatkozó előírások

4. §

(1) Közterületen pavilonok kioszk funkcióval (információs pavilon, hírlap, - virág árusító, fagylaltos pavilon stb.), a közlekedést nem gátolva, annak legalább 3,00 méter szabad területsávot hagyva helyezhetők el.

(2) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon
a) zöldfelületek alakíthatók
b) köztárgyak elhelyezhetők,
c) védőtávolságot nem igénylő közmű műtárgyak, csak terepszint alatt valósíthatók meg.

(3) Új országos vagy helyi közlekedési célú közterület kialakításakor, vagy a meglévő közműveket is érintő átépítésekor a legalább 16 méter szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 16 méternél kisebb, de legalább 12 méter szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali városstűrő fasort kell telepíteni.

(4) A különleges világörökségi jelentőségű, borászati célú Ungvári pincék terület K-Vb jelű építési övezetén belüli közterülete építési használat szerinti közkert, melyre az (1)–(3) bekezdések előírásait a 40. § szerinti K-Vb jelű építési övezet előírásaival együtt kell alkalmazni.

5. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

5. §

(1) Az épített környezet elemei:
a) közterületek,
b) építési telkek, területek,
c) építmények, építményrészek, építmény együttesek,
d) burkolt és zöldfelületek.

(2) A (1) bekezdés szerinti közterületi elemek szabályozási követelményeit a szabályzat vonatkozó fejezetei és mellékletei tartalmazzák.

(3) A közterületen és telken belüli parkolók kialakításánál városstűrő fákat kell ültetni úgy, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolttal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1,0 m szélességben - legalább 1, 5 m^2/fa méretűnek kell lennie.

6. Az országos jelentőségű táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. §

(1) A jogszabály által védett műemléki történeti táj (Tokaj-Hegyalja történelmi borvidék kultúrtáj, mint világörökség terület és műemléki történeti táj), a település teljes igazgatási területe, melyet a Szabályozási tervek ábrázolják. A város igazgatási területén, mint világörökség területen és egyben műemléki történeti táj területen bármely építményt elhelyezni kizárólag a Tokaj-Hegyalja történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi terület kezeléséről és kiemelkedő egyetemes értékének védelméről szóló kezelési terv (továbbiakban: kezelési terv) szerinti korlátozások és tilalmak figyelembe vételével, a kiemelkedő egyetemes érték és attribútumainak sértetlen megőrzése mellett lehetséges.

(2) A Szabályozási tervlapon jelölt természetvédelmi területtetnek minősülő (Long-erdő) területtel érintett, beépítésre nem szánt övezetben elhelyezhető építmények közül kizárólag a természetvédelmi kezelési céllal összhangban lévő építmények helyezhetők el, amennyiben azt a nagyvizi meder övezeti előírásai is lehetővé teszik.

(3) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területeket a Szabályozási terv ábrázolja. Az érintett övezetben elhelyezhető építmények közül, csak természetvédelmi kezelési célokkal összhangban lévő, különösen: kutatási, oktatási, bemutatási, ismeret-terjesztési célú, ökoturisztikai, illetve mezőgazdasági célokra szolgáló építmények helyezhetők el.

(4) A Szabályozási tervlapon jelölt ökológiai hálózat magterület jelkulccsal lehatárolt térségi övezetének területein az érintett övezetben egyébként elhelyezhető építmények közül, csak természetvédelmi fenntartási célú, különösen: kutatási, oktatási, bemutatási, ismeret-terjesztési célú, ökoturisztikai rendeltetés céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

(5) A Szabályozási tervlapon jelölt, természeti emléknek minősülő források ex lege védettek. Ezek védelmét szolgáló területen minden olyan építési és egyéb tevékenység tilos, mely a források eredeti állapotban történő megőrzését, működését veszélyeztetné.

(6) A Szabályozási tervlapon jelölt tájképvédelmi terület jelkulccsal lehatárolt térségi övezetének területein csak a tájképi egység megőrzését nem veszélyeztető, a településkép védelmi rendelet tájba illesztési követelményeit is érvényesítő építészeti-műszaki megoldások alkalmazhatók.

(7) A vízbázis védelme érdekében az (1)–(6) bekezdésben foglalt követelményeket együtt kell alkalmazni a 65. § és a 67. §. előírásaival.

7. Környezetvédelmi előírások

7. §

(1) Az egyes rendeltetések megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeit (környezetterhelési határértékeket) külön jogszabály állapítja meg.

(2) Érvényes környezethasználati engedéllyel rendelkező mezőgazdasági üzemi létesítmények szabályozási terven feltüntetett telekhatárától mért 300 méteres védőterületén belül új lakó és üdülő épület nem helyezhető el.

(3) A Szabályozási terven jelölt, zajvédő kerítés építési kötelezettséggel érintett telken új építményt csak a környezeti hatást elhárító, zaj védő műszaki kialakítású, méretezett zajvédő falként funkcionáló kerítéssel együtt kell megvalósítani, melynek

a) minimális magassága: 2,40 m,
b) minimális léghang-gátlása: 20 dB,
c) minimális léghang elnyelése: 4 dB.

(4) Külterületen elhelyezkedő, elhelyezni tervezett telep, üzemi létesítmény telekhatártól mért védőtávolsága lakó és üdülő és beépítésre szánt különleges építési övezetet nem érintheti.

(5) A vízbázis védelme érdekében az (1)–(4) bekezdésben foglalt követelményeket együtt kell alkalmazni a 65. § és a 67. §. előírásaival.

8. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

8. §

A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok – részben vagy egészben - az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók

ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára, a Szabályozási terven tervezett szabályozási vonallal érintett ingatlanok tekintetében.

9. Közművek előírásai

9. §

(1) Közműveket közterületen, magánúton, vagy közműszolgáltatást igénybe vevő telkén belül kell elhelyezni.

(2) Minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető sajátos építményfajta:
a) záportározó,
b) vízműkút és
c) közművezetékek és kapcsolódó műtárgya.

(3) A kiépült közmű vezetékekre rá kell kötni, közműpótlót ezt követően nem lehet a közművesítés feltételeként figyelembe venni.

(4) Ipari szennyvíz keletkezése esetén előtisztító műtárgy beépítése szükséges.

10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

10. §

(1) A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján a fő veszélyezettségek: árvíz, rendkívüli időjárás (szélvihar, jég-eső), földtani veszély források (beszakadás, partfalomlás), ipari szerencsétlenség (veszélyes áruk szállítása, jelentős forgalom), fel-színi és felszín alatti vizek sérülékenysége, humán járvány vagy járvány veszély, valamint állat járvány.

(2) A fő veszélyeztetettségből következő elégséges védelmi szinthez szükséges építési követelmények a lakosság riasztásához, veszélyhelyzeti tájékoztatásához szükséges építmények, és egyéb berendezések területi elhelyezésére, az árvízi és vízbázis védelmét biztosító építési szabályokra terjed ki.

(3) Az (2) bekezdés szerinti elégséges védelmi szint biztosításához szükséges építmények, berendezések valamennyi építési övezetben, övezetben elhelyezhetők.

(4) A (2) bekezdés követelményének megfelelő árvízvédelemi helyi építési szabályokat a 63. §, míg a vízbázisok védelmi követelményeket a 65. § tartalmazza.

III. Fejezet
AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

11. Általános telekalakítási előírások

11. §

(1) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben kialakítható legkisebb telekterület, szélesség és mélység méretét a 6. sz. melléklet tartalmazza.

(2) Kertvárosias és falusias lakó építési övezetekben az utcaképet alakító épületek- kivéve az ott elhelyezhető középületeket - ritmusának biztosítása érdekében a kialakításra kerülő telkek az utcavonalon legfeljebb 40,0 méter szélességűek lehetnek, az újonnan kialakítható legnagyobb telekterület mérete pedig nem haladhatja meg a 2500 m^2-t.

(3) A lakó és vegyes építési övezetekben az építési övezeti mutató szerinti kialakítható telekterület méret betartása mellett a szabályozott eltérés követelményeinek alkalmazásával a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet alapján a kedvezőbb településképi illeszkedését biztosító esetekben az előírt és legalább 14 méterben szabályozott telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 10 %-al, a telek mélysége 15 %-al csökkenthető.

(4) Az előírt legkisebb telekszélességnek az építési hely hátsókert irányú határán még teljesülnie kell. A legkisebb telekszélesség megállapításának hiányában az építési hely hátsókert irányú határán az építési hely szélességének legalább 6 méternek kell lennie.

(5) Beépítésre szánt területeken nem alakítható 25 méternél kisebb átlagos telekmélységű telek.

12. Magánutak kialakításának szabályai

12. §

(1) Beépítésre szánt területek telkeinek gépjárművel történő megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a gazdasági terület (Ge, Gksz) építési övezeteit kivéve csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki úgy, hogy csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és meglévő közterülethez kell csatlakoznia.

(2) Beépítésre szánt területek telkeinek gépjárművel történő megközelítését, kiszolgálását biztosító közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélességét (építési területét) útügyi méretezéssel kell megállapítani, mely méretezéstől függetlenül

a) kiszolgáló út esetén
  aa) 50 méter hosszúságig legalább 8 méter,
  ab) 50-100 méter hosszúság között legalább 12 méter,
  ac) 100 méter hosszúság felett legalább 14,0 m,
b) gazdasági területet kiszolgáló út esetében az a) ponttól eltérően legalább 16 méter,
c) kerékpárút esetén legalább 4 méter,
d) gyalogút esetén legalább 3 méter.

(3) Beépítésre szánt területeken a közforgalom elől el nem zárt, gépjárműforgalom számára alkalmas magánút 50 méternél hosszabb zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén tehergépjárművek számára (különösen hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében) megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 200 méter lehet.

(4) Meglévő magánút akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált telkek a vonatkozó építési szabályoknak továbbra is maradéktalanul megfeleltethetőek, és közterületi kapcsolatuk biztosított marad.

(5) Külterületi beépítésre nem szánt területeken magánút mezőgazdasági kiszolgáló útként alakítható ki.

13. A nyúlványos (nyeles) telek kialakításának, szabályai

13. §

(1) Nyúlványos telek kizárólag kertvárosias és falusias lakó és üdülő területeken alakítható ki az alábbi követelmények együttes megtartásával:

a) a telek homlokvonalának szélessége eléri a legalább 20 métert,

b) a visszamaradó telek a nyél irányában kialakuló oldalkerti mérete az építési övezet szerinti oldalkert legkisebb méretének fele, továbbá a hátsókert legkisebb mérete is biztosítható, és

c) a nyúlvány (nyél) legkisebb szélessége legalább 4 méter,

(2) A zárványtelek (közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek) esetén valamennyi építési övezetben kialakítható nyúlványos telek másik telekből felhasznált teleknyúlvány kialakításával.

(3) Az utcai telek hátsó telekhatára és nyúlványos teleken elhelyezhető főépítmény homlokzati síkja közötti legkisebb mélységi méret elülsőkertnek minősül, mely egyben építési határvonal is.

(4) Nyúlványos telken az épület az építési helyen belül a telepítési és védőtávolságok megtartásával helyezhető el. Az elülső kert legkisebb mélységi mérete az építési övezet szerinti hátsókert legkisebb mélységénél kisebb nem lehet.

14. Közművesítési követelmények

14. §

(1) Az egyes építési övezetek közművesítettségének mértékeit a 7.melléklet táblázata tartalmazza.

(2) Ahol a 7.melléklet szerinti építési övezetekben a teljes közművesítettség biztosítandó, de a szennyvízcsatorna hálózat még nem kiépített, ott a szabályzat eltérő rendelkezése hiányában a közüzemi vagy közcélú hálózat kiépítéséig a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban is megengedett.

(3) Ahol a 7.melléklet szerinti építési övezetekben a részleges közművesítettség biztosítandó, ott a szabályzat eltérő rendelkezése hiányában a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban is megengedett.

(4) A szabályozási terven jelölt, vízbázis védelemmel érintett építési övezetek területén a teljes közművesítettség biztosítása kötelező akkor is, ha az érintett építési övezet ettől eltérőt állapít meg. Ezért a (2) és (3) bekezdés szerinti helyettesítő berendezések alkalmazása nem megengedett.

(5) A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, műtárgyai és biztonsági övezete, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.

(6) Közműbekötés csatlakozási pontja csak a rendezett telek beépítettség szempontjából figyelembe vehető részén, elsősorban az előkertben létesíthető.

(7) Új, legalább 15 személygépkocsi elhelyezését szolgáló parkoló felületen a csapadékvizet terepszint alatti műtárgyba össze kell gyűjteni és előtisztítás után újra kell hasznosítani, vagy befogadóba kell vezetni.

15. Személygépkocsik elhelyezése

15. §

(1) Lakó és üdülőépületek esetén rendeltetési egységenként egy személygépkocsi elhelyezésének telken belüli biztosítása kötelező.

(2) Rendeltetésszerű használatot biztosító személygépkocsi tároló rendeltetése akkor módosítható, ha a személygépkocsi-elhelyezési igény saját építési telken belül továbbra is kielégíthető, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, azaz, ha a személygépkocsi elhelyezését az előírás építményben teszi kötelezővé, akkor az előírt személygépkocsi elhelyezési igényt továbbra is épületben, a meglévő személygépkocsi tárolókkal kell biztosítani.

(3) Személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik
a) közforgalmú személyközlekedés végállomásának utasforgalmat szolgáló épületében lévő kereskedelmi, szolgáltató létesítményénél,
b) a meglévő beépítés földszintjének vagy pinceszintjének kereskedelmi, szolgáltatási rendeltetésre történő módosulása esetén a településközpont vegyes területen,
c) közkerteknél, és
d) vendéglátó önálló rendeltetési egység közterületi terasza esetén.

(4) Új építés vagy bővítés és rendeltetés változtatás esetén az építési telek határától mért 300 méter gyaloglási távolságon belüli más telken is biztosítható a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjármű elhelyezés a tulajdonszerzés kötelmével, amennyiben az alábbi korlátozások valamelyike fennáll az építési telek vonatkozásában:
a) forgalomtechnikai szempontból nem engedhető meg a gépjármű ingatlan-kiszolgálás,
b) meglévő védett épület vagy védett növényzet miatt nem alakítható ki közúti kapcsolat,
c) épületben biztosítandó parkolás esetében a telek szélessége nem éri el a 16 métert,
d) lehajtó rámpa minimális területe meghaladná a telek területének 25%-át és
e) nagyvárosias telepszerű építési övezetek területén kerül sor a bővítésre, vagy a rendeltetés megváltoztatására.

16. Elő-, oldal- és hátsókertek szabályozása

16. §

(1) Elő-, és oldalkert előírt legkisebb méretén belül - ha a rendelet ettől eltérően nem rendelkezik - elhelyezhető az OTÉK szerint megengedett, a főépítmény rendeltetésszerű használatát biztosító valamennyi melléképítmény.

(2) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül - ha a rendelet ettől eltérően nem rendelkezik – a szükséges védőtávolságok megtartásával elhelyezhető az OTÉK szerint megengedett, a főépítmény rendeltetésszerű használatát biztosító valamennyi melléképítmény, továbbá nyári konyha és a fő rendeltetést kiszolgáló tároló épület.

(3) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 16,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület az utcavonalra is kiépülhet.

(4) Előkertek legkisebb mélységének mérete:
a) beépítésre szánt terület szerinti telektömbökben, amennyiben a telektömb telkei közül azoknak már több mint a fele beépült, a rendelet eltérő rendelkezése vagy a Szabályozási terv eltérő

jelölése hiányában a telektömb érintett utcájában, az utcára beforduló határoló utcák közötti, az utcaképet meghatározó, az utca felé eső legközelebbi főépítmények telepítése szerinti kialakult állapotnak, azok átlagának egész méterre való kerekítésével meghatározottnak megfelelő. A kerekítés a telek kedvező beépítése és az utcakép előnyös alakítása, a kedvezőbb településképi illeszkedés biztosítása érdekében a kisebb és a nagyobb mélységi méretre is irányulhat,

b) az újonnan kialakuló, beépítésre szánt terület szerinti területen, vagy amennyiben a telektömb telkei közül azoknak még kevesebb, mint a fele épült be, továbbá jelentősen átépülő területek esetén a rendelet eltérő rendelkezése vagy a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában 5 méter, és

c) amennyiben az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott, meglévő építési telek esetén, amennyiben az utcai telekhatár és az építési hely szerinti telekhatár egymással 20 foknál nagyobb szöget zár be, és utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 7,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor legfeljebb 10,0 méter előkert mélység is alkalmazható.

(5) Oldalkertek legkisebb szélességi mérete:

a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az előírt legnagyobb épületmagassági érték. Az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén a legfeljebb 14 méter széles telkek esetében oldalkert méret 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő, szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m^2 nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás legfeljebb 6,0 méteres megengedett legnagyobb épületmagasságig alkalmazható,

b) szabadon álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének fele, illetve, ha az adott oldalkert felé néző tényleges homlokzatmagasság ennél nagyobb, akkor tényleges homlokzat- magasság fele, de legalább 3,00 m.

c) szabadon álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének fele, illetve, ha az adott oldalkert felé néző tényleges homlokzatmagasság ennél nagyobb, akkor tényleges homlokzat- magasság fele, de legalább 3,00 m.

(6) Hátsókertek legkisebb mélységének mérete

a) a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kevesebb az építési övezetre meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékénél, sem az épület hátsókertre néző tényleges homlokzatmagassági mértékénél sem pedig 6,0 m-nél,

b) a kismélységű telkekre az a) pont szerinti hátsókerti méret előírása a 23. §- szerinti eltérésekkel alkalmazandó.

17. Az építési telkek beépítésének általános szabályai

17. §

(1) Építési telken a főépítmény, mint önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatát, működését biztosító, azt kiegészítő nem önálló rendeltetésként megvalósuló építmény önállóan, főépítmény egyidejű megvalósítása nélkül a rendelet eltérő előírása hiányában csak az előkerttől mért 25 méter távolságon túl helyezhető el.

(2) A terepszint alatti beépítés helye és mértéke megegyezik az adott építési övezetre vonatkozó terepszint feletti építési hellyel és beépítési mértékkel.

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik, akkor a rendeltetési egységhez tartozó tároló, és egyéb gazdasági épület a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadon álló épület elhelyezéssel) is elhelyezhetők.

(4) Az építési övezetei előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű meglévő telek is beépíthetők az építési övezeti paraméterek és telepítési, valamint a védőtávolságok megtartásával.

(5) Amennyiben a telek és annak gépjárművel való megközelítését szolgáló közterület vagy magánút terület között árok, vízfolyás, vízmosás, patak vagy csatorna művelési ágban nyilvántartott ingatlan vagy vasúti terület található, akkor szükség esetén a telek megközelítését lehetővé tevő műszaki műtárgy (híd, vasúti átjáró) közbe iktatásával is közterület kapcsolattal rendelkezőnek tekintendő.

(6) Ikres beépítési módban beépült telkek esetén az ikres beépítésű telek összevonható és azon a 6. melléklettől elértően szabadon álló beépítési mód alkalmazandó.

18. Az építési telkek zártsorú beépítésének szabályai

18. §

(1) A zártsorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közéjük az utcavonalra kell elhelyezni, a telekhatáron tűzfalas kialakítással.

(2) Ha a telek utcavonala végig nem kerül beépítésre, akkor a szomszédos telekhatártól legalább 4,0 m és legfeljebb 6,0 méter széles épületközt kell hagyni, és az utca felől az épületközt legalább 2,5 méter magas kapuépítménnyel kell zárni.

(3) Saroktelek és az átmenő telek beépítettsége az Lk-5 építési övezetekben 6. mellékletben foglaltaktól eltérően további 10 százalékponttal növelhető, de a telekösszevonással újonnan alakított teleknél a kedvezmény csak az eredeti saroktelek részre, de legfeljebb a kialakítható telek legkisebb területének kétszeresére érvényesíthető az előírt zöldfelületi fedettség 10 százalékponttal történő csökkentése mellett. Az így megnövelt beépítettség nem haladhatja meg a 60 %-ot.

(4) Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcavonalon, míg a másikon előkert kialakításával áll, úgy az utcavonalra kell az épületet elhelyezni, mely az előkertes telepítésű épület felől visszaléphet 1/3 hosszban az utcavonaltól maximum 3,0 méterre.

(5) A 4,0 méter, vagy annál nagyobb épületköz megléte, biztosítása esetében az épületközt határoló épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat.

19. Az építési telkek egyes építési övezeti mutatóktól és rendeltetéstől eltérő, kialakult állapotához igazodó beépítési szabályok

19. §

(1) Ha a telken meglévő épület építési helyen belül telepített, de épületmagassága nagyobb, mint az érintett építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, korszerűsíthető, rendeltetése megváltoztatható, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

(2) Ha a telken meglévő épület építési helyen belül telepített, de a telek meglévő beépítettségének mértéke nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de új rendeltetési egység nem alakulhat ki, és a beépítettség mértéke, sem az épületmagasság nem növelhető, azonban a tetőtér beépíthető.

(3) Amennyiben a meglévő telken már elhelyezett épületek részben vagy egészben a szabályozott beépítési mód szerinti építési helyen kívül esnek, akkor a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki. Felújítás, korszerűsítés során az egységes tetőszerkezet kialakíthatósága érdekében az építési helyen kívül eső tetőrész alakja a teljes tetőszerkezet kialakításához igazodó módon átépíthető a szabályozott épületmagasság betartása mellett.

(4) Amennyiben a meglévő telken már elhelyezett épület rendeltetése nem felel meg az építési övezetben elhelyezhető rendeltetéseknek akkor a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, rendeltetése az építési övezet szerinti rendeltetésekre megváltoztatható, de bővítése az eredeti rendeltetés megtartása mellett nem lehetséges.

20. A tervezett építmény fekvése szerinti telektömb kialakult állapotához igazodó építési övezeti paraméterének (KÉ) illeszkedési szabálya

20. §

(1) Az illeszkedési szabállyal megállapított építési övezeti paraméter területi hatálya mindig a 6. mellékletben feltűntetett, KÉ jelű, konkrét, számszerű határértékkel meg nem állapított, azt tartalmazó, adott építési övezet területére terjed ki.

(2) A telektömb kialakult állapotához történő illeszkedés KÉ jelű, számszerű határértékkel meg nem állapított építési övezeti paraméterek értékének megállapítására a településrendezési illeszkedés külön jogszabály szerinti követelményei érvényesítendők.

21. Épületmagasságra vonatkozó kiegészítő előírások

21. §

(1) Az Lf építési övezet területén főépítmény épületmagasságától eltérően a kiszolgáló épület épületmagassága legfeljebb 4,5 méter lehet, míg az erdő és mezőgazdasági tevékenységhez tartozó épület épületmagasságának szabályozott legnagyobb értéke legfeljebb 7,5 m.

(2) A kisvárosias lakó építési övezetek területén az utcavonaltól az építési hely mélyégéig legalább 18 méter széles telkek esetében a szabályozott eltérés követelményeinek alkalmazásával, a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet alapján kedvezőbb településképi illeszkedését biztosító esetekben a legfelső teljes építményszint megvalósíthatósága érdekében az építési övezetre számszerűen megállapított épületmagasság legfeljebb további 1,0 méterre növelhető. Ez esetben az oldalkert mérete

a) szabadon álló beépítési mód esetén az így növelt tényleges épületmagasság legnagyobb méretének felével megegyező, de legalább 3,0 méter,

b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az így növelt tényleges épületmagasság legnagyobb méretével megegyező, de legalább 6,0 méter. A 16. § (5) bekezdés szerinti oldalkert méret csökkentése ez esetben nem megengedett.

(3) A K-Mü építési övezet esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke az építési övezet épületeire vonatkozik. A technológiai építmények, műtárgyak (különösen: silók és kapcsolódó építményei) esetén azok legmagasabb pontja a kiemelkedő egyetemes érték és attribútumainak sértetlen megőrzése biztosításához még megfelelő mértékű, de legfeljebb 30 méter.

(4) Az utcai párkánymagasság
a) a (2) és (5) bekezdésben és a b) pontban foglalt esetek kivételével nem haladhatja meg az építési övezetre előírt épületmagasságot,
b) legfeljebb 6,5 méter lehet azon építési övezetben, ahol a 6. mellékletben feltűntetett szabályozott épületmagasság legnagyobb értéke legfeljebb 6,0 méter.

(5) Lejtős telken a lejtő felőli párkánymagasság az építési övezetre előírt épületmagasságot
a) 10-20% közötti tereplejtés esetén legfeljebb + 1 méterrel,
b) 20% fölötti tereplejtés esetén legfeljebb + 2 méterrel lépheti túl.

22. Építési vonal alkalmazásának szabályai

22. §

(1) Lakó és településközpont területeken az előkerti építési határvonal egyben kötelező építési vonal.

(2) A kötelező építési vonal alkalmazásának szabályai:
a) zártsorú beépítés esetén a 18. § előírásai alkalmazandók,
b) oldalhatáron álló és a szabadon álló beépítési móddal szabályozott és ez esetekben előkertes építési helyen történő épületelhelyezés során épület úgy helyezhető el, hogy annak közterület felőli homlokzati hosszának legalább 50%-ban az előkerti építési határvonalon kell állnia. Amennyiben az utcai telekhatár és az építési hely szerinti telekhatár egymással 20 foknál nagyobb szöget zár be, akkor elegendő, hogy az épület egy ponton érintkezzen az építési vonallal,
c) oldalhatáron álló és a szabadon álló beépítési móddal szabályozott és ez esetekben előkert nélküli építési helyen történő épületelhelyezés során az épületnek legalább 75%-ban az utcai telekhatárra, mint kötelező építési vonalra kell illeszkednie.

23. Átmenő és a kismélységű építési telkek beépítésének különös szabályai

23. §

(1) Amennyiben a kismélységű telek hátsó telekhatára nem a szomszédos telek építési helyét meghatározó oldalhatárhoz, vagy egy másik kismélységű telek hátsó telekhatárához csatlakozik, hátsó kert nulla méter, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet nyílás nélküli határfallal a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, amennyiben a telepítési távolság követelménye biztosítható. Ennek hiányában az építési övezetre előírt hátsókert méretet kell tartani.

(2) Amennyiben a kismélységű telek hátsó telekhatára a szomszédos telek építési helyét meghatározó oldalhatárhoz csatlakozik, a hátsó kert méretét az előírt legnagyobb épületmagasság értéke jelenti.

(3) A két utca közötti átmenő telek esetén a telket a két utca között egyenlő arányban felező elvi telekhatár szerint kialakuló építési helyen belül az építési vonal követelménye szerint helyezhető el épület a telek a két közterületi vagy magánút határa irányú telekrészén.

24. Az építési telek kötelező zöldfelületi célra használandó területének kialakítása

24. §

(1) A telken belül a Szabályozási tervlapon jelölt „a telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe” az építési övezeti zöldfelület legkisebb mértékének részét képezi, melyet a tervlapon rögzített helyen, az egyes építésekhez kapcsolódó zöldfelületi kialakítások során az alábbi módon kell megvalósítani:

a) ipari gazdasági területek esetén háromszintes növényállomány telepítésével,

b) kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén legalább egysoros közepes vagy nagy lombkoronájú fasor, vagy cserjesor telepítésével.

(2) A nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén, a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.

(3) A kötelező zöldfelület helyén építmény a portaépület a fedett kapuépítmény és kerékpártároló kivételével nem helyezhető el.

(4) A kötelező zöldfelület telek gépjármű és személyforgalom számára történő megközelítése céljából a technológia igényelte mértékig megszakítható.

25. Haszonállat tartó építmények elhelyezése

25. §

(1) Haszonállat tartására szolgáló építmény (állat ól, állatkifutó) csak mezőgazdasági, erdőgazdasági övezetekben és a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi, továbbá a falusias lakóterület építési övezetekben helyezhető el.

(2) Az **Lf** építési övezetek területén haszonállat tartó építmény a fő rendeltetés megvalósítása után, vagy azzal egy időben helyezhető el, területe nem haladhatja meg falusias lakóterületen a fő rendeltetés megvalósult bruttó alapterületének 50%-át.

(3) Haszonállat tartására szolgáló építmény minimális védőtávolsága

a) lakóépülettől 15 méter,

b) ásott kúttól 20 méter,

c) fúrt kúttól 10 méter,

d) közterülettől 15 méter,

e) időszakos és állandó természetes felszíni vízfolyás mindkét oldalától 50 méter,

f) egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátszótér, sportpálya telekhatárától 50 méter és

g) telekhatártól 3 méter.

(4) Haszonállat tartásához szükséges trágyalé tároló csak szivárgás mentes zárt műtárgyként építhető a (3) bekezdés szerinti védőtávolságok betartásával. A keletkező trágya és csurdalék vizek tárolása a talajvíz szennyeződését nem veszélyeztető műszaki megoldással, vízzáró aljzat kialakításával biztosítandó.

MÁSODIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

IV. Fejezet

26. A város területének felhasználása

26. §

(1) A település közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagolódik.

(2) Az igazgatási terület beépítésre szánt területei általános használat szerint:

a) Lakóterület (L), ezen belül
- *aa)* nagyvárosias lakóterület **Ln**
- *ab)* kisvárosias lakóterület **Lk**
- *ac)* kertvárosias lakóterület **Lke**
- *ad)* falusias lakóterület **Lf**

b) Vegyes terület (V), ezen belül
- *ba)* településközpont vegyes terület **Vt**
- *bb)* intézményterület **Vi**

c) Gazdasági terület, ezen belül
- *ca)* egyéb ipari gazdasági terület **Ge**
- *cb)* kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület **Gksz**

d) Üdülő terület (Ü), ezen belül hétvégi házas üdülőterület **Üh**

e) Különleges terület (K), ezen belül
- *ea)* különleges sport célú terület **K-Sp**
- *eb)* különleges idegenforgalmi célú terület **K-Id**
- *ec)* különleges turisztikai célú terület **K-Tu**
- *ed)* különleges mezőgazdasági üzemi terület **K-Mü**
- *ee)* különleges világörökségi jelentőségű, borászati célú Ungvári pincék terület **K-Vb**
- *ef)* különleges helyi jelentőségű, borászati célú terület **K-Hb**
- *eg)* különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület **K-Eü**
- *eh)* különleges oktatás céljára szolgáló terület **K-Okt**

(3) Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területei általános használat szerint:

a) Közúti közlekedési területek (Kö), ezen belül
- *aa)* közúti országos főút és mellékút terület **Köu-O**
- *ab)* közúti országos főút határátkelési szakasz terület **Köu-Oh**
- *ac)* közúti helyi gyűjtő és kiszolgáló út terület **Köu-H**
- *ad)* közúti önálló parkoló terület **Köu-P**
- *ae)* egyéb kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület **Kök**

b) Zöldterületek (Z), ezen belül
- *ba)* közkert zöldterület **Zkk**
- *bb)* közpark zöldterület **Zkp**

c) Erdőterület (E), ezen belül
- *ca)* védelmi célú erdőterület **Ev**
- *cb)* gazdasági célú erdőterület **Eg**
- *cc)* közjóléti (rekreációs) célú erdőterület **Ek**

d) Mezőgazdasági területek (M), ezen belül
- *da)* kertes mezőgazdasági terület **Mk**
- *db)* általános mezőgazdasági terület **Má**
- *dc)* szőlőterületi használatú mezőgazdasági terület **Msz**

e) Vízgazdálkodási terület (V), ezen belül

ea) folyóvizek medre és parti sávja, valamint a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, **V-F**
eb) állóvizek medre és parti sávja **V-Á**
ec) töltés területe **V-T**
ed) nagyvizi meder és töltésének területe **V-Nm,** melyre két szintű szabályozás érvényesítésével megkülönböztetett övezetek: vízgazdálkodási területen belüli mezőgazdasági terület **V-Ma**, vízgazdálkodási területen belüli erdőterület **V-Eg**, vízgazdálkodási területen belüli természetközeli terület **V-Tk**, vízgazdálkodási területen belüli különleges vízi turizmus célú terület **V-KTur**,
ee) vízbázis terület külső és belső védőterülete, melyre két szintű szabályozás érvényesítésével megkülönböztetett övezet: vízgazdálkodási területen belüli mezőgazdasági terület **V-Ma**

f) Természet közeli terület **Tk**
g) Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb), ezen belül
ga) különleges helyi jelentőségű, borászati célú pince terület **Kb-Hb**
gb) különleges nyersanyag kitermelés és feldolgozás célú bánya terület **Kb-B**
gc) különleges városüzemeltetési terület **Kb-Vü**
gd) különleges megújuló energiaforrás hasznosítás céljára szolgáló terület **Kb-En**
ge) különleges temető terület **Kb-T**
gf) különleges kegyeleti park terület **Kb-Kegy**
gg) különleges burkolt köztér **Kb-Bkt**
gh) különleges kopárság hasznosítási célú terület **Kb-Kop**
gi) különleges idegenforgalmi célú terület **Kb-Id**

(4) A (2) és a (3) bekezdésben felsorolt területek besorolását az 1-5. melléklet***ek*** szerinti Szabályozási tervek határozzák meg és határolják le.

HARMADIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

V. Fejezet
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, LAKÓTERÜLETEK

27. Nagyvárosias lakóterületek (Ln)

27. §

(1) A nagyvárosias lakóterület (a továbbiakban: **Ln**) a magas intenzitású lakótelepek és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az **Ln** építési övezetek területén az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül
a) kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) szállás jellegű, munkásszállás,
e) igazgatási, iroda és
f) sport
rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Az **Ln-1** építési övezetekbe az elsősorban lakóépületekkel beépült lakótelepi egységek, az azokat kiszolgáló egyéb rendeltetések és parkoló-gépjármű elhelyezés céljára szolgáló építmények területei tartoznak. Az építési övezetben kialakult, meglévő sorgarázsok megtarthatók, felújíthatók és korszerűsíthetők, de újak nem építhetők.

(4) Az **Ln-2** építési övezetekbe az önálló lakóépülettel, illetve és a parkoló-gépjármű elhelyezés céljára szolgáló építményekkel önállóan beépült területek tartoznak. Az építési övezetben kialakult, meglévő sorgarázsok megtarthatók, felújíthatók és korszerűsíthetők, de újak nem építhetők.

(5) Az **Ln-1** építési övezetek
a) tömbtelkeinek úszótelkek közötti részeit közterületként kell kezelni, ezt a tényt az építési jog megszerzéséhez, ha szükséges az ingatlan nyilvántartásba át kell vezetni,
b) a közkerti zöldterület kialakítása, felújítása során a Zkk jelű közkert övezet 48. § szerinti előírásai alkalmazandók.

(6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg.

(7) Az **Ln** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 1. pont*ja* tartalmazza.

28. Kisvárosias lakóterületek (Lk)

28. §

(1) A kisvárosias lakóterület (a továbbiakban: **Lk**) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az **Lk** építési övezetek területén az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül
a) kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) szállás jellegű,
e) sport és
f) a lakó rendeltetésre nem zavaró hatású, attól védelmet nem igénylő kézműipari rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Az **Lk** építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence építési helyen belül vagy hátsó kertben helyezhető el.

(4) Az **Lk-1** építési övezetek területén legfeljebb 12 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, amelyből a lakótól eltérő rendeltetések száma legfeljebb 4 lehet.

(5) Az **Lk-2** építési övezetek területén legfeljebb 6 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, amelyből a lakótól eltérő rendeltetések száma legfeljebb 2 lehet.

(6) Az **Lk-1 és Lk-2** építési övezet területén új építés esetén a lakásokhoz biztosítandó személygépkocsi elhelyezés legalább felét épületben kell biztosítani.

(7) Az **Lk-3, Lk-4, Lk-5 és Lk-6** építési övezet területén legfeljebb 4 lakásos, vagy 4 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. Zártsorú beépítési mód szerinti **Lk-5** építési övezet saroktelkei esetén a rendeltetési egységek száma 6-ra növelhető az egy rendeltetési egységre jutó 120

m^2 -es telekhányadra vonatkozó előírás betartása mellett. Egy rendeltetési egységnek legfeljebb 100 m^2 nettó alapterület számítható.

(8) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg.

(9) Az **Lk** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 2. pont*ja* tartalmazza.

29. Kertvárosias lakóterületek (Lke)

29. §

(1) A kertvárosias lakóterület (a továbbiakban: **Lke**) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az **Lke** építési övezetek területén az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül
a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális,
d) legfeljebb 6 vendégszobával rendelkező szállás jellegű és
e) sport
rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Az **Lke** építési övezetek területén előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 4 m^2 alapterülettel, a kerítés részeként létesíthető.

(4) Az **Lke** építési övezetek területén lakásonként legfeljebb 2 db kerti tető helyezhető el.

(5) Az **Lke** építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence csak építési helyen belül vagy hátsó kertben helyezhető el.

(6) Az **Lke-1 és Lke-5 építési** övezetek területén legfeljebb 6, az **Lke-2 és Lke-3 és Lke-4** építési övezetek területén legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(7) Az **Lke** építési övezetek területén, oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az építési hely egyik határvonalának az építési telek északi, északkeleti vagy észak-nyugati oldalhatárának kell lennie.

(8) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg.

(9) Az **Lke** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 3. pont*ja* tartalmazza.

30. Falusias lakóterületek (Lf)

30. §

(1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 méteres beépítési magassággal lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az **Lf** építési övezetek területén az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül

a) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakó rendeltetést nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú,
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) legfeljebb 4 vendégszobával rendelkező szállás jellegű,
d) igazgatási, iroda,
e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
f) kulturális, közösségi szórakoztató és
g) sport és
h) a falusias lakóterület sajátos használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő kézműipari rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

(3) Az **Lf** építési övezetek területén előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 4 m^2 alapterülettel a kerítés részeként létesíthető.

(4) Az **Lf** építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence csak építési helyen belül vagy hátsókertben helyezhető el.

(5) Az **Lf** építési övezet építési telkein belül legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el.

(6) Az **Lf** építési övezet területén a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépkocsi elhelyezés lehetőségét és mezőgazdasági járműtárolást telken belül kell kialakítani.

(7) Az **Lf** építési övezetek területén, oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az építési hely egyik határvonalának az építési telek északi, északkeleti vagy észak-nyugati oldalhatárának kell lennie.

(8) Az **Lf** építési övezetekre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg.

(9) Az **Lf** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 4. pont*ja* tartalmazza.

VI. Fejezet
VEGYES TERÜLETEK

31. Településközpont területek (Vt)

31. §

(1) A településközponti terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A **Vt** területen elhelyezhető épület az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül:
a) igazgatási, iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató,
e) sport,
f) és a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató rendeltetéseket tartalmazhatják.

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.

(4) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját *a* 7. melléklet határozza meg.

(5) A Vt építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 5. pontja tartalmazza.

32. Intézmény területek (Vi)

32. §

(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen belül elhelyezhető épületek az (1) bekezdés szerintieken kívül
a) iroda,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) hitéleti,
d) kulturális, közösségi szórakoztató és
e) sport
rendeltetéseket is tartalmazhatják.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazó épületben lakás kizárólag az I. emelet feletti szinteken helyezhető el és nem haladhatja meg az épület szintterületének a felét.

(4) A területen elhelyezhető épületeken belül a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(5) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját *a* 7. melléklet határozza meg.

(6) A **Vi** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 6. pontja tartalmazza.

VII. Fejezet
GAZDASÁGI TERÜLETEK

33. Egyéb ipari gazdasági területek (Ge)

33. §

(1) A **Ge** építési övezet területe a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási tevékenységi célú és rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A **Ge** építési övezet területén az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken kívül
a) iroda, és
b) raktár
és ezeket kiszolgáló egyéb rendeltetések céljára szolgáló építmények, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhetők el.

(3) A **Ge** építési övezet területén csak olyan rendeltetés és beépítés megengedett, amely az érintett területhez csatlakozó, lakó rendeltetés elhelyezését lehetővé tevő építési övezet területén a zajterhelési állapotot nem növeli.

(4) A **Ge** építési övezet területén ipari gazdasági rendeltetésű épület olyan ingatlan irányába, ahol a lakó rendeltetés megengedett, a közös telekhatár felőli 10,0 méteres sávon belül nem helyezhető el. Az előkert vonalától, valamint az oldal- és hátsókerti telekhatártól 10,0 méterre telepített, gazdasági főtevékenység végzésére szolgáló épület és a telekhatár között csak előlépcső és előtető épületrész, vagy a gazdasági tevékenységhez köthető zaj- és légszennyezéssel nem járó létesítmény helyezhető el.

(5) A **Ge** építési övezet területén a közműpótló műtárgyak közül zárt szennyvíztároló nem helyezhető el.

(6) A Ge-3 jelű építési övezetben a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló (hűtőház, logisztikai épület stb.) rendeltetés esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság épületszerkezeti, technológiai szükség esetén, az ezen technológiai részeket befogadó épületrészek magasságával, de legfeljebb 15,0 méterre növelhető.

(7) A **Ge** építési övezetekre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg.

(8) A **Ge** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 7. pontja tartalmazza.

34. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

34. §

(1) Az építési övezet elsősorban a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú és raktározási célú rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú és raktározási célú építmények és ezeket kiszolgáló egyéb rendeltetések céljára szolgáló építmények, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.

(4) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg

(5) A **Gksz** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 8. pontja tartalmazza.

VIII. Fejezet
ÜDÜLŐERÜLETEK

35. Hétvégi házas üdülőterületek (Üh)

35. §

(1) Az építési övezet elsősorban 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülő egységet magába foglaló üdülő épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az **Üh** építési övezet területén elhelyezhetők az (1) bekezdés szerinti épületeken túl olyan építmények is, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják és az üdülési használatot

szolgálják, így különösen: helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi épület, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi épület, sportépítmény, parkoló. Az így elhelyezhető kereskedelmi és vendéglátó létesítmény legfeljebb összesen nettó 300 m^2 szintterületű lehet.

(3) Az üdülőterületen közösségi szórakoztató és állattartó épület nem helyezhető el.

(4) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg.

(5) Az **Üh** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 9. pontja tartalmazza.

IX. Fejezet
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

36. Sport célú különleges terület (K-Sp)

36. §

(1) A **K-Sp** építési övezet területe az elsődlegesen sportolási célú, időszakosan, vagy egy időben nagy forgalmat vonzó közhasználatú rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **K-Sp** építési övezetek területén elhelyezhetők az (1) bekezdés szerinti építmények. különösen sport, nevelési, oktatási rendeltetések céljára szolgáló építmények és azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények és vendéglátó építmények.

(3) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg

(4) A **K-Sp** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 10. pont*ja* tartalmazza.

37. Különleges idegenforgalmi célú terület (K-Id)

37. §

(1) A **K-Id** építési övezet idegenforgalom és turizmus, valamint ezzel összefüggő szálláshely szolgáltató funkciók és ezeket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **K-Id** építési övezet területén elhelyezhetők az (1) bekezdés szerinti építmények. Különösen: szálláshely szolgáltatás, pihenés, hagyományőrzés a szőlő feldolgozással összefüggő építmények, illetve az idegenforgalmi rendeltetéssel összefüggő kiszolgáló kereskedelemi, szolgáltatási, vendéglátó, sportolási és turisztikai célú építmények. Az építési övezetben a tulajdonos, a személyzet a használó számára lakóépület is elhelyezhető az előzőekben meghatározott rendeltetések kiegészítéseként.

(3) Az építési övezetben a fentieken kívül elhelyezhető idegenforgalmi, állatbemutatás és lovas sportolási céllal állattartó épület.

(4) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg.

(5) Az építési övezetben a közüzemi vagy közcélú közüzemi szolgáltatás hiányában a közműhálózat kiépítéséig a részleges közműellátás is megengedett.

(6) A **K-Id** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 11. pont*ja* tartalmazza.

38. Különleges turisztikai célú területe (K-Tu)

38. §

(1) A **K-Tu** építési övezet területe turizmushoz kapcsolódó tevékenységek rendeltetésszerű használatához szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **K-Tu** építési övezetek területén elhelyezhető az (1) bekezdés szerinti valamennyi, az építési övezet szerinti tevékenységek működéséhez szükséges rendeltetések céljára szolgáló építmény, különösen:
a) szálláshely szolgáltató,
b) vendéglátó,
c) kereskedelmi szolgáltató,
d) sport, szabadidő és
e) rekreáció és pihenés céljára szolgáló épületek.

(3) A terepszint alatti építmények, épületrészek - akár az építési helyből kinyúlóan is - az elő és oldalkertben is elhelyezhetők.

(4) A területen elhelyezhető épületeken belül vagy külön álló épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(5) A **K-Tu** építési övezetek területén a főépítmények rendeltetésszerű használatához szükséges melléképítmények helyezhetők el.

(6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg.

(7) A **K-Tu** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 12. pont*ja* tartalmazza.

39. Különleges mezőgazdasági üzem terület (K-Mü)

39. §

(1) A **K-Mü** építési övezet területe a mezőgazdasági termelési és állattartó telepek, és a mezőgazdasági termékek feldolgozásával, tárolásával összefüggő, valamint egyéb kiegészítő és ezeket kiszolgáló tevékenységek folytatására (különösen gépjármű állomány tárolása, fenntartása) szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **K-Mü** építési övezetek területén az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésű főépítményt kiszolgáló épületenként legfeljebb a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló 1 db, legfeljebb nettó 100 m^2 alapterületű lakó rendeltetési egység elhelyezhető.

(3) A **K-Mü** építési övezetek területén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy használatbavételi, fennmaradási engedéllyel rendelkező lakó rendeltetésű épület megtartható, felújítható, korszerűsíthető és egy alkalommal legfeljebb nettó 50 m^2 alapterülettel bővíthető.

(4) A **K-Mü** építési övezetek területén csak a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő és az építési használat céljához igazodó raktár és legfeljebb nettó 100 m^2 alapterülettel rendelkező kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés helyezhető el.

(5) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg azzal a szigorítással, hogy a vízbázis védelmi „A” védőövezettel érintett üzem területén kizárólag

teljes közművesítettség lehetséges. A keletkező folyékony és egyéb hulladék tárolója kizárólag zárt, szivárgás mentes kialakítású műtárgy lehet.

(6) A **K-Mü** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 13. pont*ja* tartalmazza.

40. Különleges világörökségi jelentőségű, borászati célú Ungvári pincék területe (K-Vb)

40. §

(1) A **K-Vb** építési övezet telkei és az azokat szegélyző közkert hálózata a borászati termékfeldolgozás, a borászati termékek bemutatása, árusítása és népszerűsítése építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Ungvári pincék területe egyes telkei közötti részeket közterületi közkertként kell kezelni, melynek során ezt a tényt az építési jog megszerzéséhez, ha szükséges az ingatlan nyilvántartásba át kell vezetni.

(3) A **K-Vb** építési övezet

a) építési telkein az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseket tartalmazó építmény helyezhető el.

b) közkerti területén vendéglátó, kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó építmény, továbbá egyéb építmények - különösen: kerti borterasz, szabadtéri színpad, filagória, kerti lugas, épített tűzrakóhely - helyezhetők el a Zkk jelű közkert övezet 48. § szerinti előírásai együttes alkalmazásával.

(4) A **K-Vb** építési övezet területén építményt elhelyezni, felújítani, korszerűsíteni, bővíteni - az (5) bekezdés szerintiek kivételével - kizárólag a kezelési terv szerinti korlátozások és tilalmak és a világörökség tervtanács által meghatározott telepítési és tájba illesztési feltételek alkalmazásával, Tokaj-Hegyalja történelmi borvidék kultúrtáj kiemelkedő egyetemes értékének és attribútumainak sértetlen megőrzése mellett, lehetséges.

(5) A **K-Vb** építési övezet területén új pince nem létesíthető, a terepszint alatti pincék nem bővíthetők, azok kialakult rendszere nem változtatható meg. A meglévő pincék felépítményi fogadó épületrészének és terepszint alatti pincerészeinek felújítása, korszerűsítése a településkép védelmi rendelet világörökségi magterületre vonatkozó követelményei és a (4) bekezdés előírásai együttes figyelembe vételével lehetséges.

(6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg.

(7) A **K-Vb** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 14. pont*ja* tartalmazza.

41. Különleges helyi jelentőségű, borászati célú terület (K-Hb)

41. §

(1) A **K-Hb** építési övezet a borászati termékfeldolgozás, a borászati termékek bemutatása, árusítása és népszerűsítése építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A **K-Hb** építési övezetben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéssel összefüggő és az azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A **K-Hb** építési övezet területén építményt elhelyezni, kizárólag a kezelési terv szerinti korlátozások és tilalmak és a világörökség tervtanács által meghatározott telepítési és tájba illesztési feltételek alkalmazásával, Tokaj-Hegyalja történelmi borvidék kultúrtáj kiemelkedő egyetemes értékének és attribútumainak sértetlen megőrzése mellett lehetséges.

(4) A **K-Hb** építési övezet területén meglévő építményt bővíteni, átalakítani, felújítani, korszerűsíteni és rendeltetését megváltoztatni a településkép védelmi rendelet helyi területi védelemre vonatkozó követelményei és a (3) bekezdés előírásai együttes figyelembe vételével lehetséges.

(5) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg.

(6) A **K-Hb** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 15. pont*ja* tartalmazza.

42. Különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)

42. §

(1) általános alapellátást meghaladó közhasználatú egészségügyi rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **K-Eü** építési övezetben az (1) bekezdésben meghatározott, az egészségüggyel összefüggő rendeltetésű valamennyi építmény, továbbá az egészségügyi rendeltetéssel összefüggő – különösen: oktatási, kutatási – és egyéb kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg.

(4) A **K- Eü** építési övezet szabályozási határértékeit a 6. melléklet 16. pont*ja* tartalmazza.

43. Különleges oktatás céljára szolgáló terület (K-Okt)

43. §

(1) A **K-Okt** építési övezet a mezőgazdasági, élelmiszeripari és ezekhez kapcsolódó termelési és műszaki oktatás elméleti, gyakorlati és vizsgáztatási feladatainak ellátásához szükséges építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A **K-Okt** építési övezetben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéssel összefüggő fő rendeltetésű építmények és az azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg.

(4) A **K-Okt** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 17. pont*ja* tartalmazza.

NEGYEDIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK

44. közúti országos főút és mellékút terület (Köu-O)

44. §

(1) A **Köu-O** övezet területe a határátkelési szakasz kivételével a II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint

közlekedést kiszolgáló létesítmények (közterületi parkolók, autóbuszmegállók) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **Köu-O** övezet területén az (1) bekezdés szerinti építményeken túl elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló, kereskedelmi, szolgáltató és szállás, rendeltetést tartalmazhat, továbbá a szállás épületen belül a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m^2 alapterületű lakás rendeltetés kialakítható.

(3) A **Köu-O** övezet területén a II. rendű főútvonalak területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(4) A **Köu-O** övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.

(5) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 5%-ot.

45. Közúti országos főút határátkelési szakasz közlekedési terület (Köu- Oh)

45. §

(1) A Köu-Oh övezet területe a főútvonal határátkelési szakaszán elhelyezkedő a határátkelő építményeinek, közlekedési csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közlekedést kiszolgáló létesítmények (közterületi parkolók, autóbuszmegállók) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéssel összefüggő és az azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(3) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 10 %-ot, azonban az telekbe ékelődő önálló határátkelő telek építési használat szempontjából úszó teleként kezelendő és ennek megfelelően az út teljes telekterület beépíthetőségének legnagyobb mértékén belül 100%-ig beépíthető, annak telekalakítással kialakítható méretére nincs korlát. A szükséges gépjármű elhelyezés a határátkelő telkén kívüli közlekedési területen elhelyezhető.

46. Közúti helyi gyűjtő út területei (Köu-Hgy)

46. §

(1) A **Köu-Hgy** övezet területe a helyi gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A **Köu-Hgy** övezet területén az (1) bekezdés szerinti építményeken túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló, kereskedelmi, szolgáltató épület.

(3) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 5%-ot.

47. Közúti helyi kiszolgáló út területei (Köu-Hk)

47. §

(1) A **Köu-Hk** övezet területe a helyi kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot.

(3) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) kiszolgáló utak esetén az úttengelytől mért 15 - 15 m-en belül építmény nem helyezhető el.

48. Közúti önálló parkoló terület (Köu-P)

48. §

(1) A **Köu-P** övezet területe kizárólag a 3, 5 tonna összsúlyt meg nem haladó gépjárművek és az azt kiszolgáló műtárgyak közterületi elhelyezésére szolgál.

(2) A területen épület nem helyezhető el.

49. Egyéb kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)

49. §

(1) A **KÖk** övezet területe a vasúti pálya, valamint azok megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá iparvágányok, parkolók, közmű és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **KÖk** övezet területén a vasúti közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), raktár és szállás jellegű épület, valamint a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m2 alapterületű lakás helyezhető el.

(3) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 5%-ot.

X. Fejezet
ZÖLDTERÜLETEK

50. Közkert (Zkk)

50. §

(1) Az övezetben területet csak közbiztonsági okból lehet közhasználat elől elzárni.

(2) Az övezetben legfeljebb. 3%-os beépítettséggel
a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
c) terület fenntartásához szükséges építmények és
d) nyilvános illemhelyek
helyezhetők el.

(3) Az övezet területének legalább 60%-át zöldfelülettel kell kialakítani.

51. Közpark (Zkp)

51. §

(1) Az övezetben területet csak közbiztonsági okból lehet közhasználat elől elzárni.

(2) Az övezetben legfeljebb 5%-os beépítettséggel
a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építménye,
c) terület fenntartásához szükséges építmény,
d) nyilvános illemhely és
e) vendéglátó rendeltetésű épület
helyezhető el.

(3) Az övezet területének legalább 70%-át zöldfelülettel kell kialakítani.

XI. Fejezet
ERDŐTERÜLETEK

52. Erdőterületek (E) közös előírásai

52. §

(1) Az övezetbe tartozó, tervezett erdőterületek mezőgazdasági célú hasznosítása, továbbá a kizárólag napenergiát hasznosító megújuló energiaforrások műtárgyai elhelyezése a vonatkozó külön jogszabályok feltételei szerint végezhető.

(2) Az övezet területén a 2005. május 2-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy már jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, lakó, illetve idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi, szolgáltató, valamint mező - és erdő gazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetés megtartható és függetlenül a teleknagyságtól, ezen időpont után egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása nélkül az erdő terület sajátos használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő módon bővíthető:
a) lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb nettó 50 m^2 alapterülettel,
b) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb nettó 100 m^2 alapterülettel, és
c) a bővítéssel önálló, új rendeltetési egység nem jöhet létre.

(3) Az 1 ha-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb az adott övezet szerinti beépítési mértékkel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

53. Védelmi rendeltetésű erdőterületek (Ev) részletes előírásai

53. §

(1) Az **Ev** övezetbe az elsődlegesen természetvédelmi és környezetvédelmi célokat szolgáló meglévő és tervezett erdőterületek tartoznak. Ezen belül a védett erdőterületek (Natura 2000, adattári erdő, ökológiai magterületen belüli erdőterületek), a településrendezési célú védőerdők tartoznak.

(2) Az **Ev** övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül a közmű és közlekedési infrastruktúra hálózatok és azok építményei, valamint épületként az erdei kilátó, és a magasles helyezhetők el.

(3) Az **Ev** övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül a közmű és közlekedési infrastruktúra hálózatok és azok építményei helyezhetők el.

54. Gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg) részletes előírásai

54. §

(1) Az **Eg** övezetben legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(2) A beépítés legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal történhet.

55. Közjóléti erdőterületek (Ek) részletes előírásai

55. §

(1) Az **Ek** övezetbe legfeljebb 5%-os a közjóléti, rekreációs, turisztikai célokat szolgáló meglévő és tervezett erdőterületek tartoznak.

(2) Az **Ek** övezet területén a közjóléti rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el. Különösen:

a) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmények,
b) téli sportok építményei felvonókkal, sí, szánkó, bob stb. lesikló pályákkal,
c) ismeretterjesztési célú építmények, erdei kilátó, kalandpark és kötélpálya,
d) a terület fenntartásához szolgáló építmények és
e) közlekedési és közműépítmények.

(3) Az épületmagasság értéke legfeljebb 7,5 m, mely magassági korlát az erdei kilátóra nem vonatkozik.

XII. Fejezet
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK (Tk)

56. Természetközeli területek (Tk) előírásai

56. §

(1) A **Tk** övezetbe az ex lege védett lápok, egyéb értékes vizes élőhelyek, valamint a természetvédelmi oltalom alatt álló, vagy védelemre érdemes területek tartoznak, amelyeken erdőgazdálkodás vagy természetkímélő gyep- és nádgazdálkodás kivételével mezőgazdálkodási tevékenységet nem folytatnak.

(2) A **Tk** övezet területén épületet elhelyezni nem lehet, épületnek nem minősülő építmény kivételesen, csak a természetvédelmi követelmények figyelembevételével helyezhető el. Az ex lege védett forrásokra a 6. § (4) előírásai alkalmazandók.

(3) A **Tk** övezet területén a közmű- és közlekedési létesítmények által el nem foglalt területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(4) A **Tk** övezet területén az Országos Erdőállomány Adattár által nyilvántartott erdőterületeken kívül erdőtelepítés nem végezhető.

XIII. Fejezet
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

57. Mezőgazdasági területek közös előírásai

57. §

(1) Az övezetbe jellemzően a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés, az állattenyésztés, illetve az ezekkel kapcsolatos termék-feldolgozási és terménytárolási célú mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) A mezőgazdasági területek övezeteinek területén - a rendelet adott övezetre vonatkozó eltérő rendelkezésének hiányában - a növénytermesztés, állattenyésztés és halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.

(3) Mezőgazdasági területen a következő övezetek kerültek kijelölésre:
a) **Mk** övezet: kertes mezőgazdasági,
b) **Má** övezet: általános mezőgazdasági,
c) **Msz** övezet: a megyei területrendezési tervben előírt szőlőterületi használatú mezőgazdasági.

(4) A (3) bekezdés szerinti övezetek területén a 2005. május 2-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy már jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi, szolgáltató, valamint mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetés megtartható és függetlenül a teleknagyságtól, ezen időpont után egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása a mezőgazdasági terület sajátos használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő módon bővíthető:
a) lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület esetén a teleknagyságtól függetlenül legfeljebb nettó 50 m^2,
b) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetést tartalmazó épület esetén legalább 3000 m^2 telekterületen legfeljebb 200 m^2 nettó alapterülettel, és
c) a bővítéssel önálló, új rendeltetési egység nem jöhet létre és a telek beépítettsége a 10%-ot nem haladhatja meg.

58. Kertes mezőgazdasági területek (Mk) előírásai

58. §

(1) Az Mk övezetbe az állattartás, zöldség-, gyümölcs- és dísznövény-termesztés, illetve az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és -tárolás célú, jellemzően kistelkes mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az **Mk** övezet területén:
a) a 720 m^2 alatti telek nem építhető be,
b) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú legalább 10 m széles és 720 m^2 -1500 m^2közötti telekterületen a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) létesíthető,
c) 3000 m^2 feletti telekterületen kizárólag szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken és művelés alól kivett terület esetén lakóépület, legfeljebb három, tárolás célját szolgáló gazdasági épület és egy önálló pince, továbbá kiegészítő rendeltetésként napi fogyasztási cikket értékesítő, legfeljebb 80 m^2 nettó szintterületű kereskedelmi épület létesíthető. A lakóépület és

hozzá tartozó gazdasági épületek legfeljebb egy lakó rendeltetési egységgel létesíthetők úgy, hogy a lakóépület a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.

d) 6000 m^2 feletti telekterületen lakóépület és hozzá tartozó gazdasági épületek csak legfeljebb 300 m^2 nettó alapterületen, legfeljebb egy lakó rendeltetési egységgel létesíthetők úgy, hogy a lakóépület a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.

e) gazdasági rendeltetésű épület esetén az épületmagasság legfeljebb 4,5 méter, az épület nettó alapterülete nem haladhatja meg a 600 m^2-t,

f) a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %,

g) a telken épület az úttengelytől legalább 11 méterre helyezhető el és az úttengelytől számított 6 méteren belül rámpa nem helyezhető el és fa nem ültethető.

(3) Az **Mk** övezetben állattartás céljára szolgáló építmény a teleknagyságtól függetlenül elhelyezhető. Az állattartás céljára szolgáló építmény által elfoglalt terület nem haladhatja meg a megengedett 3%-os beépítettség felét.

(4) Állattartó telep az övezetben nem létesíthető.

59. Általános mezőgazdasági terület (Má) előírásai

59. §

(1) Az **Má** övezet területein a művelésből kivett, nem tanyaként nyilvántartott, 1500 m2-nél nagyobb, legfeljebb 1 ha telekterületű földrészleteken az 52. § (2) szerinti építmények legfeljebb 10%-os beépíthetőség mellett helyezhetők el.

(2) Az (1) bekezdésen kívüli telkek esetén

a) a beépíthetőség legnagyobb mértéke 3%,

b) az 55. § (2) szerinti építmény

ba) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén legalább 1 ha telekterületen,

bb) szántó, rét, legelő és kivett művelési ág esetén legalább 3 ha telekterületen

helyezhető el.

(3) Az **Má** övezet területén önálló lakóépület a rét, legelő, gyep, nádas művelési ágú telkek kivételével legfeljebb 300 m^2 alapterülettel helyezhető el úgy, hogy a lakóépület a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.

60. Szőlőterületi használatú mezőgazdasági területek (Msz) előírásai

60. §

(1) Az **Msz** övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol jellemzően szőlő termesztést, illetve az ezekkel kapcsolatos borászati feldolgozást és -tárolást és az ezekhez kapcsolódó borturizmusi tevékenységet folytatnak.

(2) Az **Msz** övezet területén

a) kizárólag a szőlőtermesztés, borászat és borturizmus épületei és kiszolgáló építményei helyezhetők el,

b) a megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, a megengedett legnagyobb épületmagas-ság 9,5 méter,

c) közterület tengelyétől számított 15 méteren belül építményt elhelyezni nem lehet.

(3) Az övezetben állattartó épületek és fóliasátor nem helyezhetők el.

61. Mezőgazdasági birtokközpont és tanya kialakítás előírásai

61. §

(1) Az **Má és Mk** övezetek területén az ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete területeken, továbbá kiváló termőhelyi adottságú szántó területén, valamint az országos természetvédelemmel érintett területen (művelésből már kivont területek kivételével) továbbá a város települési területének határától számított 200 méteren belül új birtokközpont és tanya nem létesíthető.

(2) Az **Msz** övezetek területén birtokközpont és tanya kialakítása nem megengedett.

XIV. Fejezet
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

62. Vízgazdálkodási területek övezeti előírásai (V)

62. §

(1) A vízgazdálkodási területbe a vizek hasznosítására, megőrzésére, ökológiai rendszerének védelmére, és a lakossági rekreációt egymással összhangban szolgáló területek tartoznak.

(2) Az (1) bekezdés alapján a szabályozási terven jelölt vízgazdálkodási területekbe sorolt övezetek:
a) **V-F** övezet a folyó vizek medre és parti sávja, valamint a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
b) **V-Á** övezet az állóvizek medre és parti sávja,
c) **V-Nm** övezet a nagyvizi meder és töltésének területe,
d) **V-Vb** a vízbázis terület belső és külső védőterülete.

63. §

(1) A vízgazdálkodási területbe a vizek hasznosítására, megőrzésére, ökológiai rendszerének védelmére, és a lakossági rekreációt egymással összhangban szolgáló területek tartoznak.

(2) Az (1) bekezdés alapján a szabályozási terven jelölt vízgazdálkodási területekbe sorolt övezetek:
a) **V-F** övezet a folyó vizek medre és parti sávja, valamint a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
b) **V-Á** övezet az állóvizek medre és parti sávja,
c) **V-T** töltésének területe,
d) vízbázis terület belső és külső védőterülete.

64. §

(1) A **V-F és V-Á** övezet területén vonalas közmű- és közlekedési létesítmények, árvízvédelmi, vízgazdálkodási, vízkár elhárítási műtárgyak, építmények, helyezhetők el.

(2) A **V-F és V-Á** övezet területén
a) épület nem helyezhető el,
b) területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet,
c) területén vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, e közmű- és közlekedési létesítmények

által el nem foglalt vízparti területeket beépíteni nem lehet, és zöldfelületként, külterületen gyepként kell fenntartani.

(3) A nagyvízi meder levezető sávja övezeteinek területét csak a külön jogszabályban meghatározott módon szabad használni és hasznosítani. A nagyvízi meder rendeltetése a mederből kilépő árvizek és a jég levezetése.

(4) A nagyvízi meder az érintett Szabályozási terven jelölt elsődleges levezető sávjában épület, terepszint felé emelkedő építmény nem helyezhető el, meglévő épület és terepszint felé emelkedő építményen építési tevékenység nem végezhető.

(5) A nagyvízi meder az érintett Szabályozási terven jelölt másodlagos, átmeneti és áramlási holttér levezető sávjai területén a rájuk vonatkozó külön jogszabályban foglalt feltételek mellett és az azokban megfogalmazott kiegészítésekkel és eltérésekkel, és csak a meder használatával, a vízfolyás fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő, jelző állomást, a nagyvízi meder használatával összefüggő vízi létesítményt, továbbá kikötői, rév- és kompátkelőhelyi, vízi rendészeti épületet, építményt szabad elhelyezni.

(6) A **V-T** övezet (töltés) mentett oldali és vízoldali töltéslábától számított 10,0 m-es védősávot kell biztosítani és szabadon hagyni, ebben a sávban építmény nem helyezhető el. A töltésláb vonalától mért 60 méterig, továbbá a töltés mentett oldalán 110 méterig földmunkával járó egyes tevékenységek (agyag, vagy munkagödör nyitás, tó kialakítás, szabadkifolyású kút létesítése, fedőréteg tartós eltávolítása) csak az illetékes vízügyi igazgatóság hozzájárulásával lehetséges.

65. §

(1) A vízbázis területek külső és belső védőterületét a szabályozási terv tünteti fel.

(2) A külső és belső védőterülettel érintett övezet, építési övezet területén
a) épületet elhelyezni csak a külön jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet,
b) a beépítettség legnagyobb mértéke nem növelhető,
c) kavicsbányászati tevékenység nem végezhető.

63. Vízbázis terület belső és külső védőterületén és a nagyvizi meder területén elhelyezkedő vízgazdálkodási területen belüli övezetek előírásai

66. §

(1) A nagyvizi meder területén és a vízbázis terület belső és külső védőterületén belül két szintű szabályozás van érvényben.

(2) A vízgazdálkodási területen belül az eltérő általános használat szerint kerültek besorolásra a területek, mely alapján a szabályozási terv az alábbi övezeteket különbözteti meg:
a) vízgazdálkodási területen belüli mezőgazdasági terület **V-Má**
b) vízgazdálkodási területen belüli erdőterület **V-Eg**
c) vízgazdálkodási területen belüli természetközeli terület **V-Tk**
d) vízgazdálkodási területen belüli különleges vízi turizmus célú terület **V-KTur**

(3) A **V-Ma** és a **V-Eg** övezetekben építményt elhelyezni az övezeti előírások megtartása mellett kizárólag kezelési célból és az 61. § előírási figyelembe vételével és a vízügyi igazgatási szerv

hozzájárulásával lehet. A vízgazdálkodási területen belüli természetközeli terület **V-Tk** övezetében épület nem helyezhető el.

(4) A nagyvízi meder rendeltetésére figyelemmel a nagyvízi mederben fekvő ingatlanok tulajdonosai (használói) a nagyvízi mederben mezőgazdasági művelést, erdőgazdálkodást vagy bármely más tevékenységet kizárólag saját kockázatukra, a környezetvédelmi, természetvédelmi és a kulturális örökségvédelmi előírások betartásával és az árvizek levezetésének akadályozása nélkül folytathatnak.

(5) A vízi turizmus céljára szolgáló **V-KTur** övezet területén kizárólag a vízi turizmust kiszolgáló, ahhoz szükséges építmények és a vízi turizmus közcélú épületei helyezhetők el vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával, legfeljebb 5 % beépíthetőséggel.

64. A hidrogeológiai „A” és „B” védőövezettel érintett területek vízbázis biztonságát szolgáló előírásai

67. §

(1) A vízbázisok hidrogeológiai „A” és „B” védőövezetét a szabályozási terv tünteti fel.

(2) A vízbázisok hidrogeológiai „A” és „B” védőövezetével érintett területeken

a) talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak felszín feletti, fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, a tárolt anyag fizikai és kémiai tulajdonságának ellenálló zárt műtárgyban szabad tárolni,

b) kavicsbányászati tevékenység nem végezhető és

c) kizárólag vízzáróan burkolt csapadékvíz árokrendszer alakítható ki.

(3) A szabályozási terven jelölt hidrogeológiai „A” védőövezettel érintett területen kizárólag önellátást szolgáló állattartás folytatható. A keletkező trágyalé, trágya és csurdalék vizek tárolására a 25. § (4) előírását kell alkalmazni azzal a szigorítással, hogy a trágya és csurdalék vizek tárolása fedett térben kell történjen.

XV. Fejezet
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

65. Különleges beépítésre nem szánt helyi jelentőségű borászati célú pince terület (Kb-Hb)

68. §

(1) A **Kb-Hb** övezet a borászat és szőlőművelés építményeink elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben az (1) bekezdés szerinti rendeltetések mellet a vendéglátást és az azt kiszolgáló rendeltetést tartalmazó építmények is helyezhetők el.

(3) A **K-Hb** övezetek területén a beépítés módja szabadon álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%. A legnagyobb épületmagasság értéke 6,0 méter.

66. Különleges beépítésre nem szánt, nyersanyag kitermelés és feldolgozás célú bánya terület (Kb-B)

69. §

(1) A **Kb-B** övezetek a nyersanyag kitermeléshez és feldolgozáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben az (1) bekezdésben meghatározott üzemi építmények, és a technológia működtetéséhez szükséges, valamint az azokat kiszolgáló, kiegészítő építmények különösen az iroda és az őrzéshez és a karbantartásához szükséges építmények és járműtároló építményei helyezhetők el.

67. Különleges beépítésre nem szánt városüzemeltetési területek (Kb-Vü)

70. §

(1) A **Kb-Vü** övezetek település üzemeltetéséhez kapcsolódó építmények elhelyezésére (folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére, valamint hulladékudvar, gázfogadó állomás kialakítására) szolgál.

(2) Az övezetben az (1) bekezdésben meghatározott üzemeltetési építmények, berendezések és a technológia működtetéséhez szükséges, valamint az azokat kiszolgáló, kiegészítő építmények különösen az iroda és az őrzéshez és a karbantartásához szükséges építmények és járműtároló építményei helyezhetők el.

(3) A **Kb-Vü** övezet körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a Szabályozási terven feltüntetett méretű védőfásítást kell kialakítani.

(4) A **Kb-Vü** övezet területén a beépítés módja szabadon álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

68. Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosítás céljára szolgáló terület (Kb-En)

71. §

(1) A **Kb-En** övezet, a megújuló energiaforrás műtárgyainak elhelyezésére szolgál.

(2) A **Kb-En** övezet területén kizárólag 5 MW alatti beépített teljesítményű megújuló energiaforrás műtárgyai helyezhetők el, valamint a működéshez szükséges egyéb építmények (trafó stb.) és a területe körül védőkerítés helyezhetők el.

(3) A **Kb-En** övezet területén napelemes erőművet elhelyezni kizárólag a kezelési terv szerinti korlátozások figyelembe vételével, Tokaj-Hegyalja történelmi borvidék kultúrtáj kiemelkedő egyetemes értékének és attribútumainak sértetlen megőrzése mellett lehetséges.

(4) Az övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 1 ha, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

69. Különleges beépítésre nem szánt temető területek (Kb-T)

72. §

(1) A **Kb-T** övezetbe a köztemető területe tartozik.

(2) A **Kb-T** övezet területén a temető működéséhez szükséges valamennyi épület és műtárgy elhelyezhető, különösen
a) porta és iroda épület,
b) kápolna,
c) ravatalozó,
d) kegyeleti-hitéleti épület,
e) üzemeltetői szociális épület, műhely és munkagép-, illetve járműtároló és
f) illemhely
helyezhető el.

(3) A **Kb-T** övezet területén az urnasírok, urnafalak magassága legfeljebb 2,5 méter lehet.

(4) A **Kb-T** övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a harangtorony kivétel 6,0 méter.

70. Különleges beépítésre nem szánt kegyeleti park területek (Kb-Kegy)

73. §

(1) A **Kb-Kegy** övezetbe a kegyeleti parkok területe tartozik.

(2) Az övezet területén új építmény nem helyezhető el. (3) Az övezethez tartozó telkek esetében telekalakítást végezni nem lehet.

71. Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér (Kb-Bkt)

74. §

(1) A **Kb-Bkt** övezetbe a jelentős burkolt felülettel és várostűrő fa egyedeikből álló, fásított részekkel is rendelkező közterek tartoznak.

(2) A **Kb-Bkt** övezet területén a rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények, különösen
a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei, emlékművek,
c) szökőkutak és egyéb látványelemek,
d) parkolás építményei és
e) vendéglátó terasz dobogó építménye
helyezhetők el legfeljebb 5%-os beépítettséggel.

72. Különleges beépítésre nem szánt kopárság hasznosítási célú terület (Kb-Kop)

75. §

(1) A **Kb-Kop** övezetbe azok a területileg összefüggő, művelésből kivett területek tartoznak, amelyek műszakilag még nem lettek igénybe véve.

(2) A **Kb-Kop** övezet területén kizárólag a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületet lehet elhelyezni 6000 m^2 feletti telekterületen
a) legfeljebb 3 % beépítettséggel,
b) legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal és
c) legfeljebb 600 m^2 nettó szintterülettel.

73. Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi célú terület (Kb-Id)

76. §

(1) A **Kb-Id** övezet idegenforgalom és turizmus, valamint ezzel összefüggő szálláshely szolgáltató funkciók és ezeket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A **Kb-Id** övezet területén elhelyezhetők az (1) bekezdés szerinti építmények. Különösen: szálláshely szolgáltatás, a szőlő feldolgozással összefüggő építmények, illetve az idegenforgalmi rendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló kereskedelemi, vendéglátó, sportolási célú építmények.

(3) Az övezetben a fentieken kívül elhelyezhető állatbemutatás és lovas sportolási céllal állattartó épület.

(4) Az övezet beépítés módja szabadon álló, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

ÖTÖDIK RÉSZ
Záró rendelkezések

74. Hatályba léptető rendelkezés

77. §

Hatályát veszti a Sátoraljaújhely Építési Szabályzatáról szóló 8/2005. (V.2.) önkormányzati rendelet.

75. Hatályon kívül helyező rendelkezés

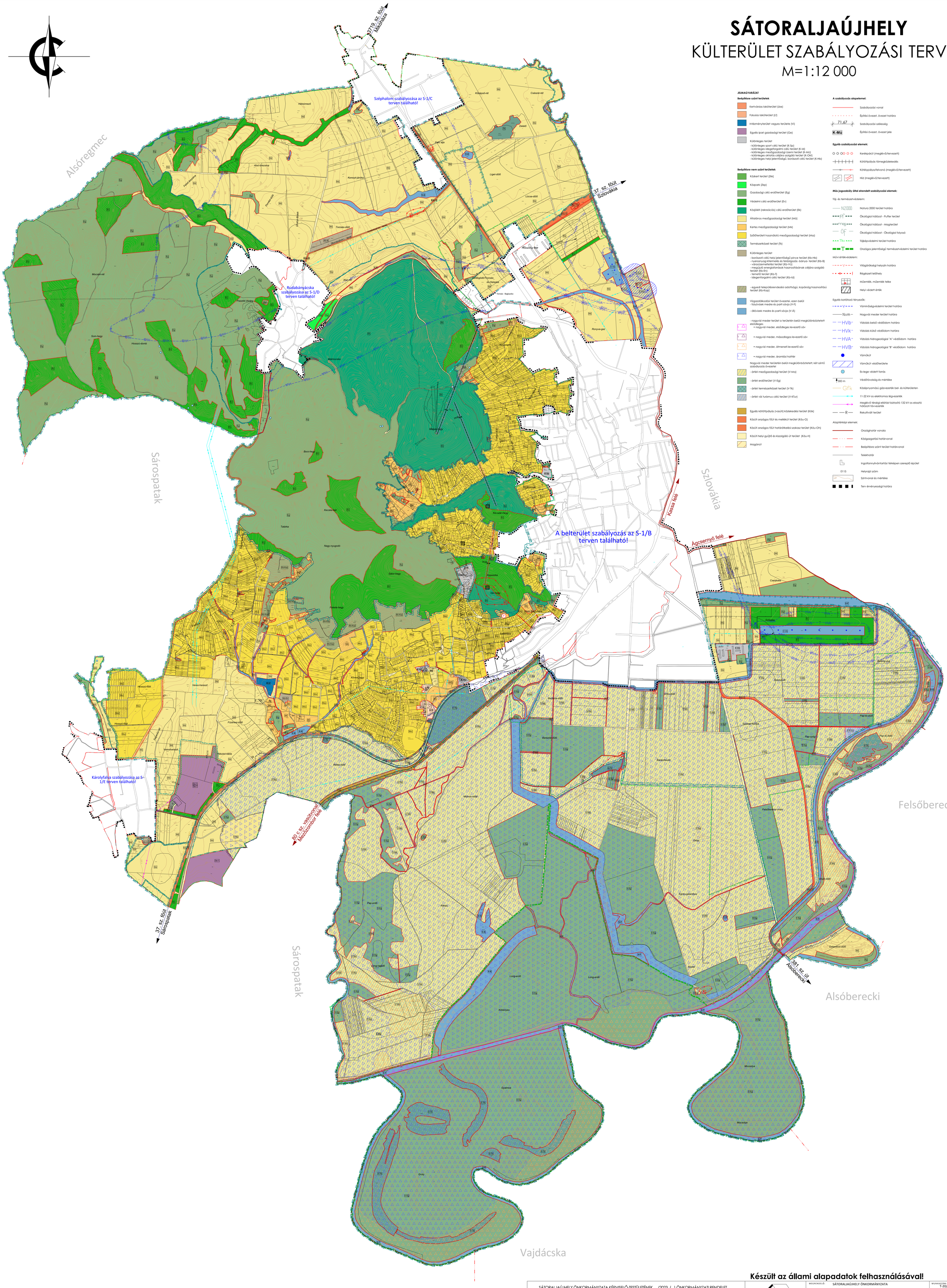
78. §

Ez a rendelet 2024. február 15-én lép hatályba.

SÁTORALJAÚJHELY

KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV

M=1:12 000



JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Falusias lakóterület (LF)
- Intézményterület vegyes területe (Vi)
- Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)
- Különleges terület
  - különleges sport célú terület (K-Sp)
  - különleges idegenforgalmi célú terület (K-Id)
  - különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-MÜ)
  - különleges oktatás céljára szolgáló terület (K-Okt)
  - különleges helyi jelentőségű, borászati célú terület (K-Hb)

Beépítésre nem szánt területek

- Közkert terület (Zkk)
- Közpark (Zkp)
- Gazdasági célú erdőterület (Eg)
- Védelmi célú erdőterület (Ev)
- Közjóléti (rekreációs) célú erdőterület (Ek)
- Általános mezőgazdasági terület (MÁ)
- Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- Szőlőterületi használatú mezőgazdasági terület (Msz)
- Természetközeli terület (Tk)
- Különleges terület
  - borászati célú helyi jelentőségű pince terület (Kb-Hb)
  - nyersanyag kitermelés és feldolgozás -bánya- terület (Kb-B)
  - városüzemeltetési terület (Kb-VÜ)
  - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-En)
  - temető terület (Kb-T)
  - idegenforgalmi célú terület (Kb-Id)
- egyedi településrendezési adottságú, kopáncsig hasznosítású terület (Kb-Kop)

- Vízgazdálkodási terület övezetei, ezen belül
- folyóvizek medre és parti sávja (V-F)
- állóvizek medre és parti sávja (V-Á)
- nagyvizi meder terület a területén belül megkülönböztetett elsődleges
  - nagyvizi meder, elsődleges levezető sáv
  - nagyvizi meder, másodlagos levezető sáv
  - nagyvizi meder, átmeneti levezető sáv
  - nagyvizi meder, árammási holttér

Nagyvizi meder területén belül megkülönböztetett, két szintű szabályozási övezetei

- árterei mezőgazdasági terület (V-Ma)
- árterei erdőterület (V-Eg)
- árterei természetközeli terület (V-Tk)
- árterei vízi turizmus célú terület (V-KTur)

- Egyéb kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület (Kök)
- Közúti országos főút és mellékút terület (Köu-O)
- Közúti országos főút határátkelési szakasz terület (Köu-Oh)
- Közúti helyi gyűjtő és kiszolgáló út terület (Köu-H)
- Magánút

A szabályozás alapelemei:

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- 71,67 Szabályozási szélesség
- K-Mü Építési övezet, övezet jele

Egyéb szabályozási elemek:

- Kerékpárút (meglévő/tervezett)
- Kötöttpályás tömegközlekedés
- Kötélpálya/felvonó (meglévő/tervezett)
- Híd (meglévő/tervezett)

Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

Táj- és természetvédelem:

- N2000 Natura 2000 terület határa
- ökológiai hálózat - Puffer terület
- ökológiai hálózat - Magterület
- ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó
- Tkv Tájképvédelmi terület határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa

Művi értékvédelem:

- Világörökségi helyszín határa
- Régészeti lelőhely
- Műemlék, műemlék telke
- Helyi védett érték

Egyéb korlátozó tényezők:

- Vízminőségvédelmi terület határa
- Nvm Nagyvízi meder terület határa
- HVb Vízbázis belső védőidom határa
- HVk Vízbázis külső védőidom határa
- HVA Vízbázis hidrogeológiai "A" védőidom határa
- HVB Vízbázis hidrogeológiai "B" védőidom határa
- Vízműkút
- Vízműkút védőterülete
- Ex-lege védett forrás
- 300 m Védőtávolság és mértéke
- Gfk Középnyomású gázvezeték belt- és külterületen
- 11-22 kV-os elektromos légvezeték
- Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték
- R Rekultivált terület

Alaptérképi elemek:

- Országhatár vonala
- Közigazgatási határvonal
- Beépítésre szánt terület határvonal
- Telekhatár
- Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület
- 0115 Helyrajzi szám
- Szintvonal és mértéke
- Terv érvényességi határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

SÁTORALJAÚJHELY ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ..../2023. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET

P.H.

..... polgármester

..... jegyző

Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft.
H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21.
Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677

TERVEZŐ MUNKATÁRS: Kiss Ildikó okl. tervező építészmérnök É-09-0692

MEGRENDELŐ: SÁTORALJAÚJHELY ÖNKORMÁNYZATA
H-3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: SÁTORALJAÚJHELY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET

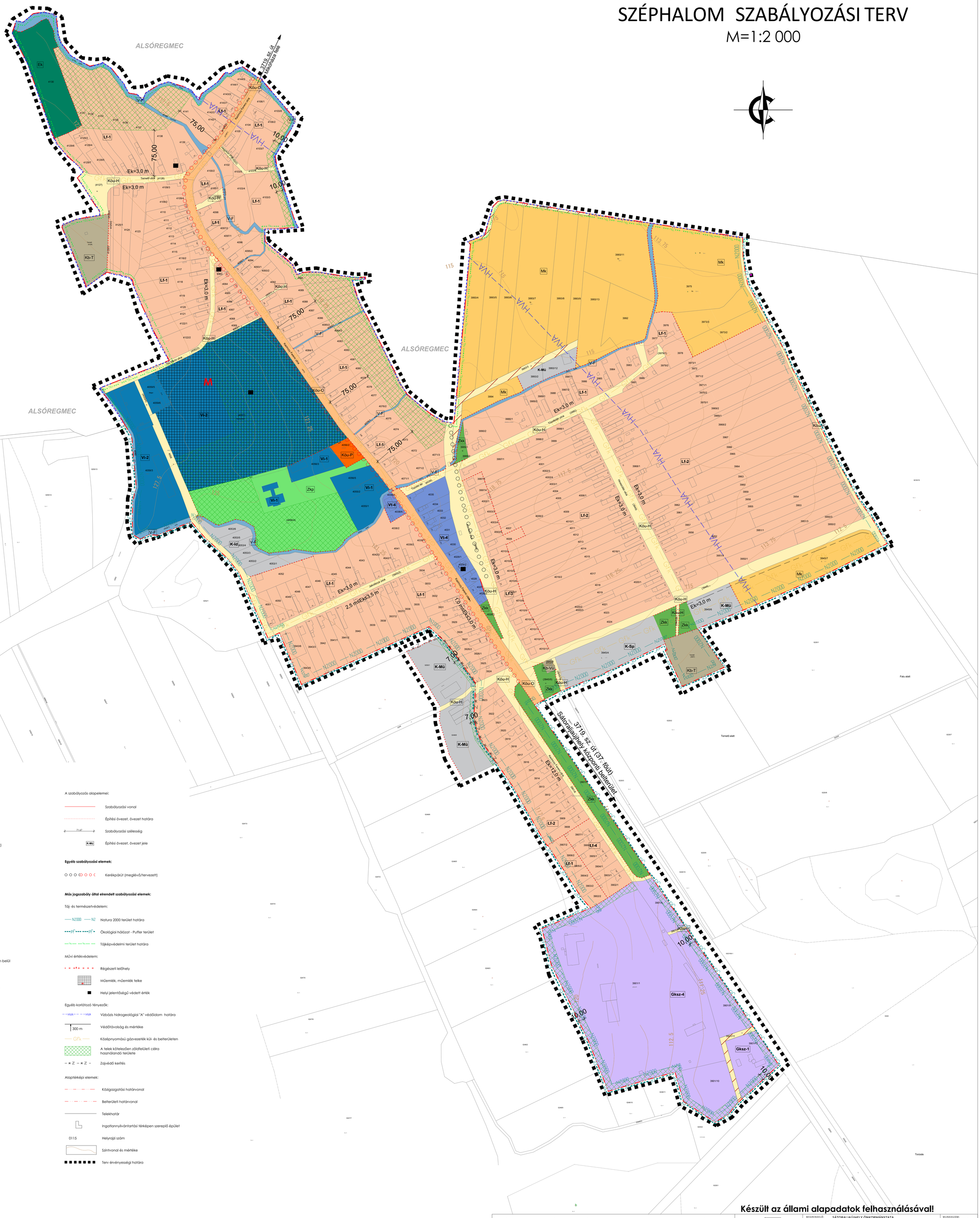
TERVEZŐK: Végh József, településtervező, építész vezető tervező, TT-15-0124

PROJEKT KOORDINÁTOR: Végh Csongor

ÜGYVEZETŐ: Végh József

MUNKASZÁM:	T-20/2017
DÁTUM:	2023. december
TERVFAJTA:	szabályozási terv
MÉRETARÁNY:	M = 1:12 000
RAJZSZÁM:	S-1/A

SÁTORALJAÚJHELY
SZÉPHALOM SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2 000



Készült az állami alapadatok felhasználásával!

JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

- Falusias lakóterület (Lf)
- Településközpont vegyes területe (Vt)
- Intézményterület vegyes területe (Vi)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Különleges terület
  - sport célú terület (K-Sp)
  - mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)
  - idegenforgalmi célú terület (K-Id)

Beépítésre nem szánt területek

- Közkert terület (Zkk)
- Közpark (Zkp)
- Közjóléti (rekreációs) célú erdőterület (Ek)
- Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- Különleges terület
  - városüzemeltetési terület (Kb-Vü)
  - temető terület (Kb-T)
- Vízgazdálkodási terület alap szintű övezetei, ezen belül
  - folyóvizek medre és parti sávja (V-F)
- Közúti országos főút és mellékút terület (Köu-O)
- Közúti helyi gyűjtő és kiszolgáló út terület (Köu-H)
- Magánút
- Közúti önálló parkoló terület (Köu-P)

A szabályozás alapelemei:

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- 71,47 Szabályozási szélesség
- K-Mü Építési övezet, övezet jele

Egyéb szabályozási elemek:

- Kerékpárút (meglévő/tervezett)

Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

Táj- és természetvédelem:

- N2000 — N2 Natura 2000 terület határa
- Ökológiai hálózat - Puffer terület
- Tj Tj Tájképvédelmi terület határa

Művi értékvédelem:

- Régészeti lelőhely
- Műemlék, műemlék telke
- Helyi jelentőségű védett érték

Egyéb korlátozó tényezők:

- HVA Vízbázis hidrogeológiai "A" védőidom határa
- 300 m Védőtávolság és mértéke
- Gfk Középnyomású gázvezeték külí- és belterületen
- A telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe
- Zajvédő kerítés

Alaptérképi elemek:

- Közigazgatási határvonal
- Belterületi határvonal
- Telekhatár
- Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület
- 0115 Helyrajzi szám
- Szintvonal és mértéke
- Terv érvényességi határa

SÁTORALJAÚJHELY ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ..../2023. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET ... SZ. MELLÉKLETE

P.H.

..... polgármester

..... jegyző

Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft.
H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21.
Tel.: 06-42/435-676, Tel./Fax: 06-42/435-677
C-158-1062

TERVEZŐ MUNKATÁRS: Kiss Ildikó okl. tervező építészmérnök É-09-0692

MEGRENDELŐ: SÁTORALJAÚJHELY ÖNKORMÁNYZATA H-3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: SÁTORALJAÚJHELY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV - SZÉPHALOM BELTERÜLET

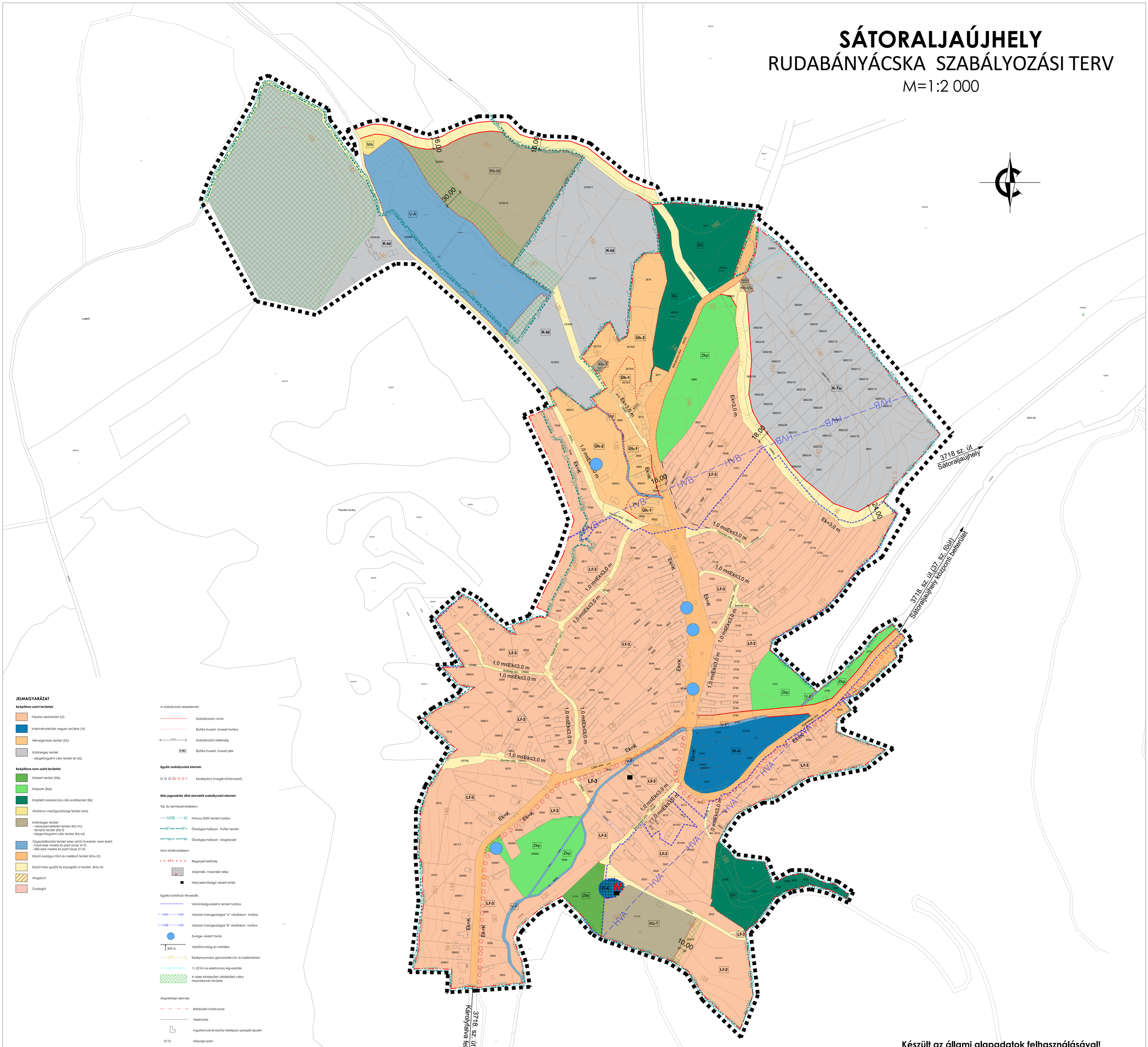
TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0124

PROJEKT KOORDINÁTOR: Végh Csongor

ÜGYVEZETŐ IG.: Végh József

MUNKASZÁM:	T-20/2017
DÁTUM:	2023. december
TERVFÁZIS:	szabályozási terv
MÉRETARÁNY:	M = 1:2 000
RAJZSZÁM:	S-1/C

SÁTORALJAÚJHELY
RUDABÁNYÁCSKA SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2 000



JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

- Falusias lakóterület (Lf)
- Intézményterület vegyes területe (Vi)
- Hétvégiházas terület (Üh)
- Különleges terület
  - idegenforgalmi célú terület (K-Id))

Beépítésre nem szánt területek

- Kiskert terület (Zkk)
- Közpark (Zkp)
- Közjóléti (rekreációs) célú erdőterület (Ek)
- Általános mezőgazdasági terület (Má)
- Különleges terület
  - városüzemeltetési terület (Kb-VÚ)
  - temető terület (Kb-T)
  - idegenforgalmi célú terület (Kb-Id)
- Vízgazdálkodási terület alap szintű övezetei, ezen belül
  - folyóvizek medre és parti sávja (V-F)
  - állóvizek medre és parti sávja (V-Á)
- Közúti országos főút és mellékút területet (Köu-O)
- Közúti helyi gyűjtő és kiszolgáló út terület (Köu-H)
- Magánút
- Gyalogút

A szabályozás alapelemei:

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- 71,47 Szabályozási szélesség
- K-Mü Építési övezet, övezet jele

Egyéb szabályozási elemek:

- Kerékpárút (meglévő/tervezett)

Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

Táj- és természetvédelem:

- N2000 N2 Natura 2000 terület határa
- pÖ Ökológiai hálózat - Puffer terület
- mÖ Ökológiai hálózat - Magterület

Műv. értékvédelem:

- Régészeti lelőhely
- Műemlék, műemlék telke
- Helyi jelentőségű védett érték

Egyéb korlátozó tényezők:

- Vízminőségvédelmi terület határa
- HVA Vízbázis hidrogeológiai "A" védőidom határa
- HVB Vízbázis hidrogeológiai "B" védőidom határa
- Ek-lege védett forrás
- 300 m Védőtávolság és mértéke
- GFk G Középnyomású gázvezeték külső- és belterületen
- 11-22 kV-os elektromos légvezeték
- A telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe

Alaptérképi elemek:

- Belterületi határvonal
- Telekhatár
- Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület
- 0115 Helyrajzi szám
- Szintvonal és mértéke
- Terv érvényességi határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

SÁTORALJAÚJHELY ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ..../2023. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET ... SZ. MELLÉKLETE

P.H.

polgármester

jegyző

Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft.
H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21.
Tel.: 06-42/435-676, Tel./Fax: 06-42/435-677
C-158-1062

TERVEZŐ MUNKATÁRS: Kiss Ildikó okl. tervező építészmérnök É-09-0692

MEGRENDELŐ: SÁTORALJAÚJHELY ÖNKORMÁNYZATA
H-3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: SÁTORALJAÚJHELY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV - RUDABÁNYÁCSKA BELTERÜLET

TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0124

PROJEKT KOORDINÁTOR: Végh Csongor

ÉPÍTÉSZETI FŐTERV.: Végh József

MUNKASZÁM: T-20/2017

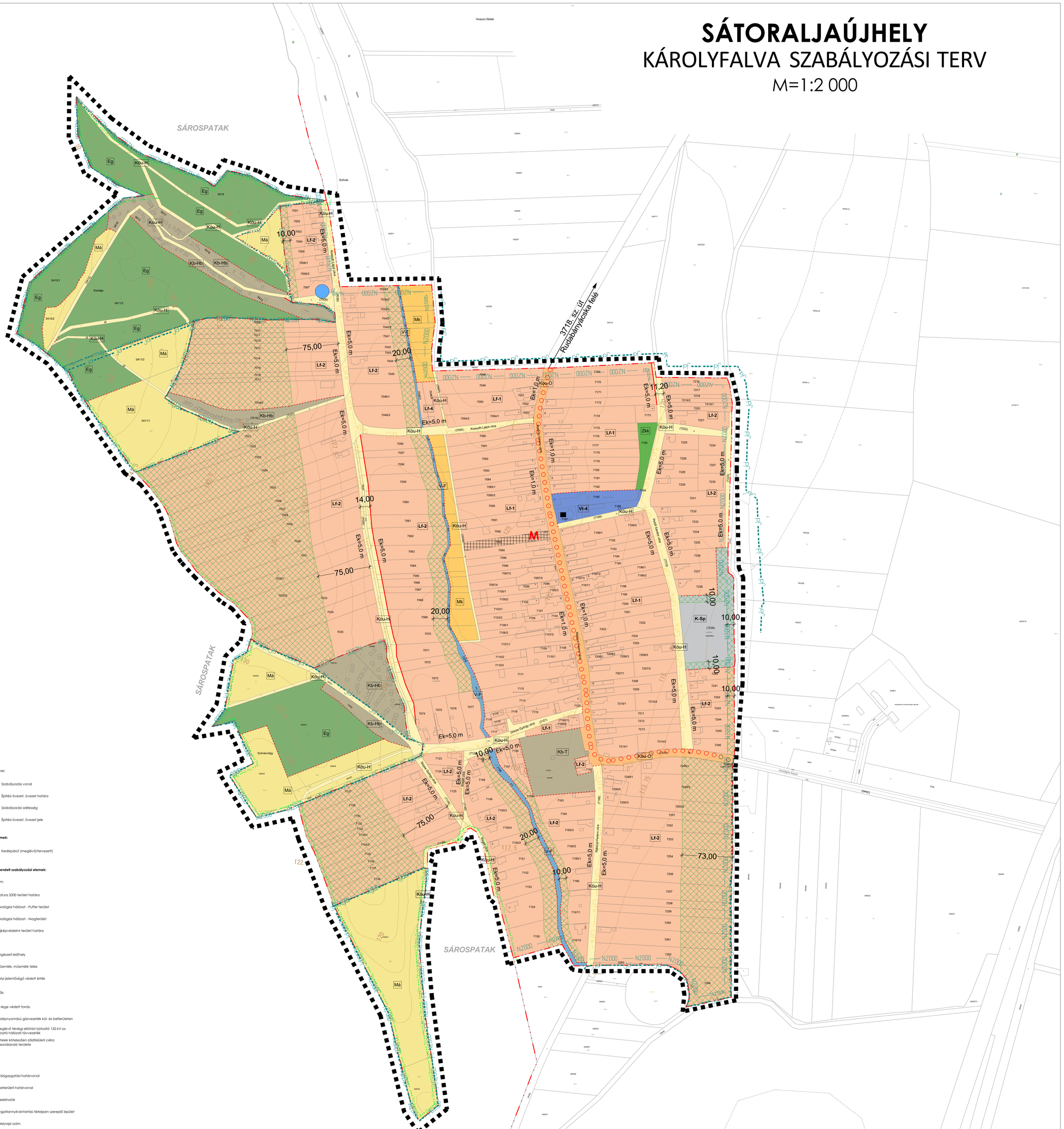
DÁTUM: 2023. december

TERVFAJTA: szabályozási terv

MÉRETARÁNY: M = 1:2 000

RAJZSZÁM: S-1/D

SÁTORALJAÚJHELY
KÁROLYFALVA SZABÁLYOZÁSI TERV
M=1:2 000



JELMAGYARÁZAT

Beépítésre szánt területek

- Falusias lakóterület (Lf)
- Településközpont vegyes területe (Vt)
- Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)
- Különleges terület
  - sport célú terület (K-Sp)

Beépítésre nem szánt területek

- Közkert terület (Zkk)
- Gazdasági célú erdőterület (Eg)
- Védelmi célú erdőterület (Ev)
- Általános mezőgazdasági terület (Má)
- Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- Különleges terület
  - barázsati célú helyi jelentőségű pince terület (Kb-Hb)
  - temető terület (Kt-T)
- Vízgazdálkodási terület alap szintű övezetei, ezen belül
  - folyóvizek medre és parti sávja (V-F)
- Közúti országos főút és melléktér terület (Köu-O)
- Közúti helyi gyűjtő és kiszolgáló út terület (Köu-H)
- Magánút

A szabályozás alapelemei:

- Szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- 71,47 Szabályozási szélesség
- K-Má Építési övezet, övezet jele

Egyéb szabályozási elemek:

- Kerékpárút (meglévő/tervezett)

Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

Táj- és természetvédelem:

- N2000 — N2 Natura 2000 terület határa
- PÖ Ökológiai hálózat - Puffer terület
- TÖ Ökológiai hálózat - Magterület
- Tj Tájképvédelmi terület határa

Művi értékvédelem:

- Régészeti lelőhely
- Műemlék, műemlék telke
- Helyi jelentőségű védett érték

Egyéb korlátozó tényezők:

- Ex-lege védett forrás
- Gfk — G Középnyomású gázvezeték külső- és belterületen
- Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték
- A telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe

Alaptérképi elemek:

- Közigazgatási határvonal
- Belterületi határvonal
- Telekhatár
- Ingatlannyilvántartási térképen szereplő épület
- 0115 Helyrajzi szám
- Szintvonal és mértéke
- Terv érvényességi határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

SÁTORALJAÚJHELY ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ..../2023. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET ... SZ. MELLÉKLETE

P.H.

..... polgármester

..... jegyző

Tervező, Építő és Kereskedelmi Kft.
H-4400 Nyíregyháza, Selyem u. 21.
Tel.: 06-42/ 435-676, Tel./Fax: 06-42/ 435-677
C-158-1062

TERVEZŐ MUNKATÁRS: Kisa Ildikó okl. tervező építészmérnök É-09-0692

MEGRENDELŐ: SÁTORALJAÚJHELY ÖNKORMÁNYZATA
H-3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: SÁTORALJAÚJHELY TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV - KÁROLYFALVA BELTERÜLET

TERVEZŐK: Végh József településtervező építész vezető tervező TT-15-0124
PROJECT KOORDINÁTOR: Végh Csongor
GOPSTAMPELŐ: Végh József

MUNKASZÁM:	T-20/2017
DÁTUM:	2023. december
TERVFAJTA:	szabályozási terv
MÉRETARÁNY:	M = 1:2 000
RAJZSZÁM:	S-1/E

6. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek szabályozási határértékei

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. Nagyvárosias lakóterület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m^2)	szélessége/ mélysége (m)	
2	Ln-1	szabadon álló telepszerű	KÉ	KÉ*	KÉ	-/-	10
3	Ln-2	szabadon álló	KÉ	KÉ	KÉ	-/-	10

*** telepszerű beépítési mód esetén az úszótelkek megengedett legnagyobb beépíthetősége elérheti a 100%-o**

2. Kisvárosias lakóterület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m^2)	szélessége/ mélysége (m)	
2	Lk-1	szabadon álló társasházas	12,5	40	900	-/-	30
3	Lk-2	szabadon álló	KÉ	KÉ	450	14/30	25
4	Lk-3	KÉ	6,5	45	550	16/-	25
5	Lk-4	oldalhatáron álló	KÉ	45	450	14/-	25
6	Lk-5	zártsorú	7,5	50	500	9/35	20
7	Lk-6	KÉ	7,5	50	300	-/-	20

3. Kertvárosias lakóterület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m^2)	szélessége/ mélysége (m)	
2	Lke-1	szabadon álló	7,5	30	700	18/30	50
3	Lke-2	szabadon álló	KÉ	30	550	16/-	50
4	Lke-3	oldalhatáron álló	5,5	35	700	16/35	45
5	Lke-4	oldalhatáron álló	KÉ	30	450	12/-	50
6	Lke-5	zártsorú	KÉ	30	400	9/-	50
7	Lke-6	ikres	KÉ	30	550	12/-	45

4. Falusias lakóterület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m^2)	szélessége/ mélysége (m)	
2	Lf-1	oldalhatáron álló	5,5	30	800	12/-	40
3	Lf-2	oldalhatáron álló	6,0	30	1000	14/-	40
4	Lf-3	oldalhatáron álló	5,0	30	640	-/-	40
5	Lf-4	ikres	KÉ	30	KÉ	-/-	40

5. **Településközpont terület építési övezetei**

	A	B	C	D	E	F	G
1	**Építési övezet jele**	**Beépítés módja**	**Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Az újonnan kialakítható telek legkisebb**		**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
					területe (m^2)	**szélessége/ mélysége (m)**	
2	**Vt-1**	szabadon álló	12,5*	70	1000	20/35	10
3	**Vt-2**	zártsorú	12,5	80	750	16/35	10
3	**Vt-3**	zártsorú	KÉ	80	500	9/35	10
4	**Vt-4**	KÉ	KÉ	50	450	16/-	25
5	**Vt-5**	oldalhatáron álló	KÉ	50	600	-/-	25

* = kivétel a templom épülete, mely esetén az épületmagasság a torony mértékével növelhető.

6. **Intézményi terület építési övezetei**

	A	B	C	D	E	F	G
1	**Építési övezet jele**	**Beépítés módja**	**Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Az újonnan kialakítható telek legkisebb**		**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
					területe (m^2)	**szélessége/ mélysége (m)**	
2	**Vi-1**	oldalhatáron álló	6,0	35	1000	20/-	35
3	**Vi-2**	szabadon álló	9,5	40	4000	16/-	30
3	**Vi-3**	szabadon álló	6,5	45	1000	-/-	25
7	**Vi-4**	szabadon álló	7,5	50	1000	-/-	20

7. **Egyéb ipari gazdasági terület építési övezetei**

	A	B	C	D	E	F	G
1	**Építési övezet jele**	**Beépítés módja**	**Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Az újonnan kialakítható telek legkisebb**		**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
					területe (m^2)	**szélessége/ mélysége (m)**	
2	**Ge-1**	szabadon álló	18,0	50	10000	-/-	25
3	**Ge-2**	szabadon álló	15,0	50	4000	-/-	25
4	**Ge-3**	szabadon álló	12,5	50	2500	-/-	25

8. **Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület építési övezetei**

	A	B	C	D	E	F	G
1	**Építési övezet jele**	**Beépítés módja**	**Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Az újonnan kialakítható telek legkisebb**		**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
					területe (m^2)	**szélessége/ mélysége (m)**	
2	**Gksz-1**	szabadon álló	KÉ	50	1500	-/-	25
3	**Gksz-2**	szabadon álló	10	50	2500	-/-	25
4	**Gksz-3**	szabadon álló	7,5	50	2500	-/-	25
5	**Gksz-4**	szabadon álló	12,5	50	4000	-/-	25

9. **Üdülőterületek építési övezetei**

	A	B	C	D	E	F	G
1	**Építési övezet jele**	**Beépítés módja**	**Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Az újonnan kialakítható telek legkisebb**		**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
					területe (m^2)	**szélessége/ mélysége (m)**	
2	**Üh-1**	KÉ	KÉ	20	550	-/-	60
3	**Üh-2**	szabadon álló	6,0	20	750	-/-	60

10. **Különleges sportolási célú különleges terület építési övezete**

	A	B	C	D	E	F	G
1	**Építési övezet jele**	**Beépítés módja**	**Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Az újonnan kialakítható telek legkisebb**		**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
					területe (m^2)	**szélessége/ mélysége (m)**	
2	**K-Sp**	szabadon álló	9,5	20	10000	-/-	50

11. **Különleges idegenforgalmi hasznosítású különleges terület építési övezete**

	A	B	C	D	E	F	G
1	**Építési övezet jele**	**Beépítés módja**	**Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Az újonnan kialakítható telek legkisebb**		**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
					területe (m^2)	**szélessége/ mélysége (m)**	
2	**K-Id**	szabadon álló	9,5*	40	2000	-/-	40

*Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke az egyedi pontszerű építmények (pl. kilátó) esetén maximum 15,0 méterre növelhető.

12. **Különleges turisztika célú különleges terület építési övezete**

	A	B	C	D	E	F	G
1	**Építési övezet jele**	**Beépítés módja**	**Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Az újonnan kialakítható telek legkisebb**		**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
					területe (m^2)	**szélessége/ mélysége (m)**	
2	**K-Tu**	szabadon álló	15,0	40	4000	-/-	40

13. **Különleges mezőgazdasági üzemi különleges terület építési övezetei**

	A	B	C	D	E	F	G
1	**Építési övezet jele**	**Beépítés módja**	**Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Az újonnan kialakítható telek legkisebb**		**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
					területe (m^2)	**szélessége/ mélysége (m)**	
2	**K-Mü**	szabadon álló	7,5*	40	2000	-/-	40

*Az építmény megengedett legmagasabb pontja a technológiai építmények, építményrészek esetén legfeljebb 30 méter.

14. **Különleges világörökségi jelentőségű, borászati célú Ungvári pincék terület építési övezete**

	A	B	C	D	E	F	G
1	**Építési övezet jele**	**Beépítés módja**	**Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Az újonnan kialakítható telek legkisebb**		**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
					területe (m^2)	**szélessége/ mélysége (m)**	
2	**K-Vb**	KÉ	KÉ	25	200	-/-	45

15. **Különleges helyi jelentőségű, borászati célú terület építési övezete**

	A	B	C	D	E	F	G
1	**Építési övezet jele**	**Beépítés módja**	**Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Az újonnan kialakítható telek legkisebb**		**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
					területe (m^2)	**szélessége/ mélysége (m)**	
2	**K-Hb**	KÉ	6,5	35	200	-/-	40

16. **Különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület építési övezete**

	A	B	C	D	E	F	G
1	**Építési övezet jele**	**Beépítés módja**	**Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Az újonnan kialakítható telek legkisebb**		**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
					területe (m^2)	**szélessége/ mélysége (m)**	
2	**K-Eü**	KÉ	12,5	40	1000	-/-	40

17. **Különleges oktatás céljára szolgáló terület építési övezete**

	A	B	C	D	E	F	G
1	**Építési övezet jele**	**Beépítés módja**	**Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Az újonnan kialakítható telek legkisebb**		**Zöldfelület legkisebb mértéke (%)**
					területe (m^2)	**szélessége/ mélysége (m)**	
2	**K-Okt**	szabadon álló	7,5	40	1000	-/-	40

Építési övezetek közművesítettségének mértékei

sorszám	**A**	**B**	**C**
	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Közművesítettség foka
1.	Nagyvárosias lakóterület	Ln-1	Teljes
		Ln-2	Teljes
2.	Kisvárosias lakóterület	Lk-1	Teljes
		Lk-2	Teljes
		Lk-3	Teljes
		Lk-4	Teljes
		Lk-5-6	Teljes
3.	Kertvárosias lakóterület	Lke-1	Teljes
		Lke-2	Teljes
		Lke-3	Teljes
		Lke-4	Teljes
		Lke-5	Teljes
		Lke-6	Teljes
4.	Falusias lakóterület	Lf-1	Teljes
		Lf-2	Teljes
		Lf-3	Teljes
		Lf-4	Teljes
5.	Településközponti vegyes terület	Vt-1	Teljes
		Vt-2	Teljes
		Vt-3	Teljes
		Vt-4	Teljes
		Vt-5	Teljes
6.	Intézményi vegyes terület	Vi-1	Teljes
		Vi-2	Teljes
		Vi-3	Teljes
		Vi-4	Teljes
7.	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	Teljes
		Gksz-2	Teljes
		Gksz-3	Teljes
		Gksz-4	Teljes
8.	Egyéb ipari gazdasági terület	Ge-1	Teljes
		Ge-2	Teljes
		Ge-3	Teljes
9.	Hétvégi házas üdülőterület	Üh-1	Teljes
		Üh-2	Teljes
10.	Különleges sportolási célú terület	K-Sp	Teljes
11.	Különleges idegenforgalmi hasznosítású terület	K-Id	Részleges
12.	Különleges turisztikai célú terület	K-Tu	Teljes
13.	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	Részleges
14.	Különleges világörökségi jelentőségű, borászati célú Ungvári pincék terület	K-Vb	Teljes

15.	Különleges helyi jelentőségű, borászati célú terület	K-Hb	Teljes
16.	Különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	K-Eü	Teljes
17.	Különleges oktatás céljára szolgáló terület	K-Okt	Teljes