



Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához

Környezeti vizsgálat
lefolytatásához
egyeztetési
dokumentáció



„Módosítások II. -
2024”

Tervező:

URBAN Linea Tervező és
Szolgáltató Kft.
(C-15-1140)

2024.

Külzetlap

Sátoraljaújhely Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Környezeti vizsgálat lefolytatásához egyeztetési dokumentáció

„Módosítások II. - 2024”

Településrendező tervező:



.....
Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési
szakértő
TT-15 – 0378

Tervező munkatárs:



.....
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési
szakértő

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

Sátoraljaújhely Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Környezeti vizsgálat lefolytatásához egyeztetési dokumentáció

„Módosítások II. - 2024”

Tartalomjegyzék

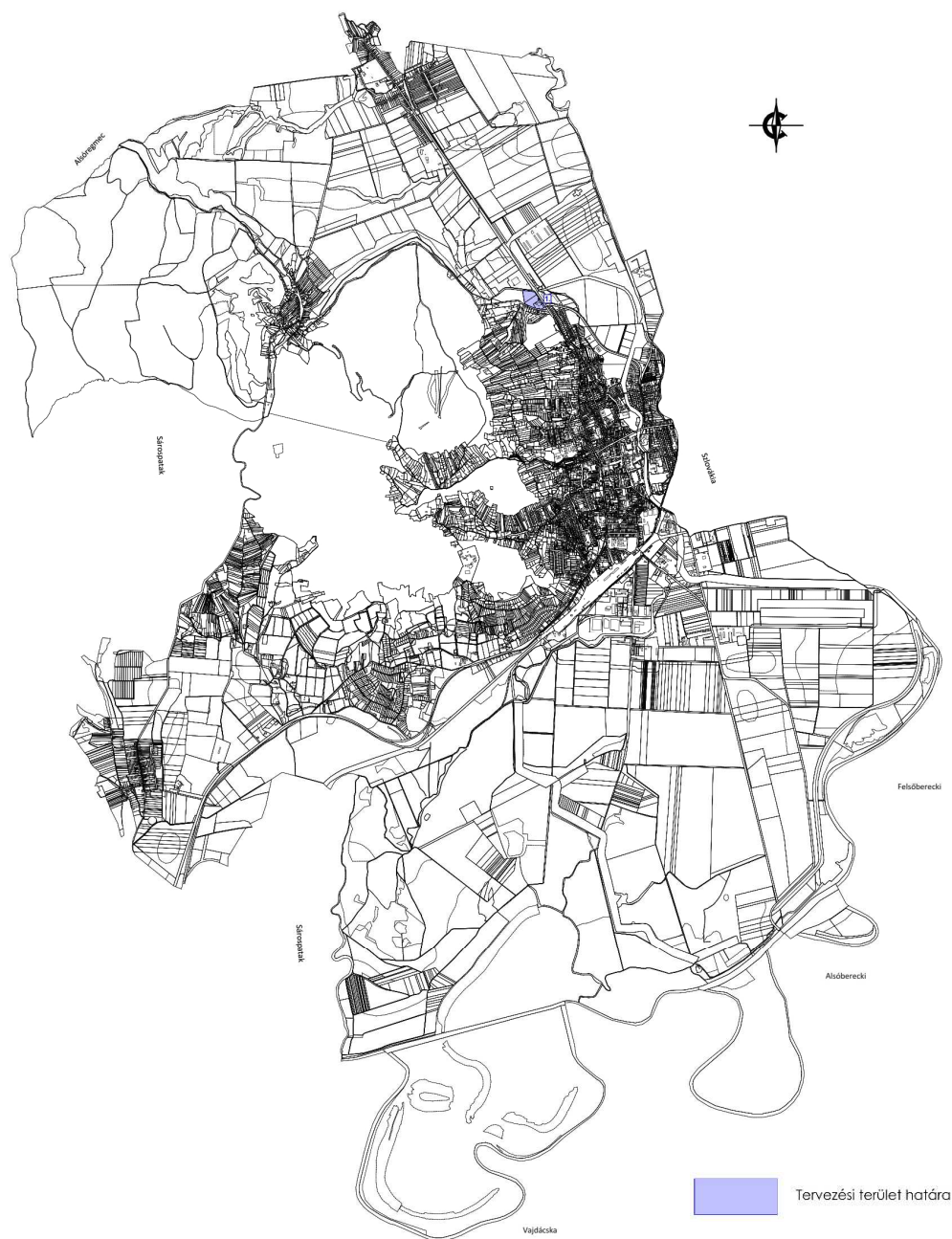
1.	Előzmények	4
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	15
3.	Környezeti értékelés	16

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 211/2023. (12.22.) számú határozat, Sátoraljaújhely Város Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 1/2024. (I. 31.) számú rendelet, Sátoraljaújhely Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2 Átnézeti térkép



(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztés bemutatása

1. Beavatkozási pont

A tervezési terület belterületen, a 37 sz. főút, a Torzsás utca (3718. sz. összekötő út) és a belterületi határvonal által közre zárt tömb.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztataskozmutterkep>)

A tervezett módosítás célja a 3292/1, 3292/14 hrsz-ú telkek teljes egészében, a 3291 hrsz-ú telkek egy részének a meglévő használat szerinti közterületbe történő sorolása. A megépült körforgalom kezelési területei kialakultak, de annak közterületi/magánterületi viszonya, határvonala nem került rendezésre. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

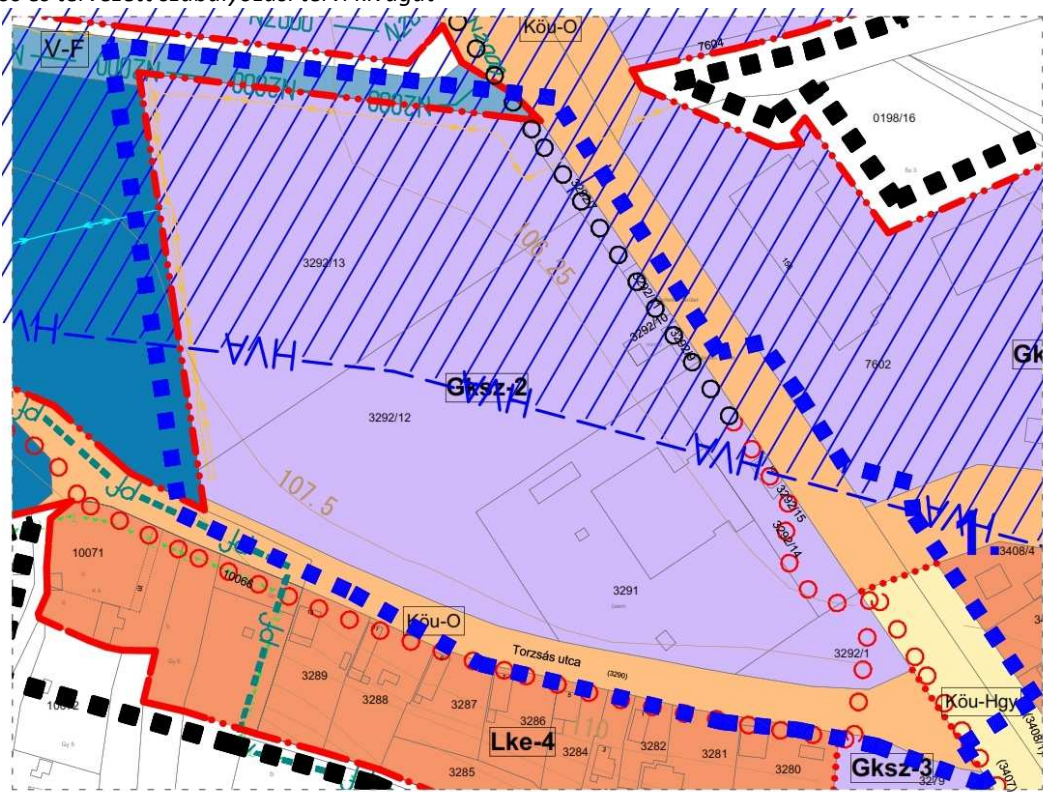
Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Gksz-2	Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
50	50 % - a beépítettség legnagyobb mértéke
10 m	10 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság
2500	2500 m ² – a minimum kialakítható telekméret
Köu-hgy	Közüti helyi gyűjtőút terület övezete

Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

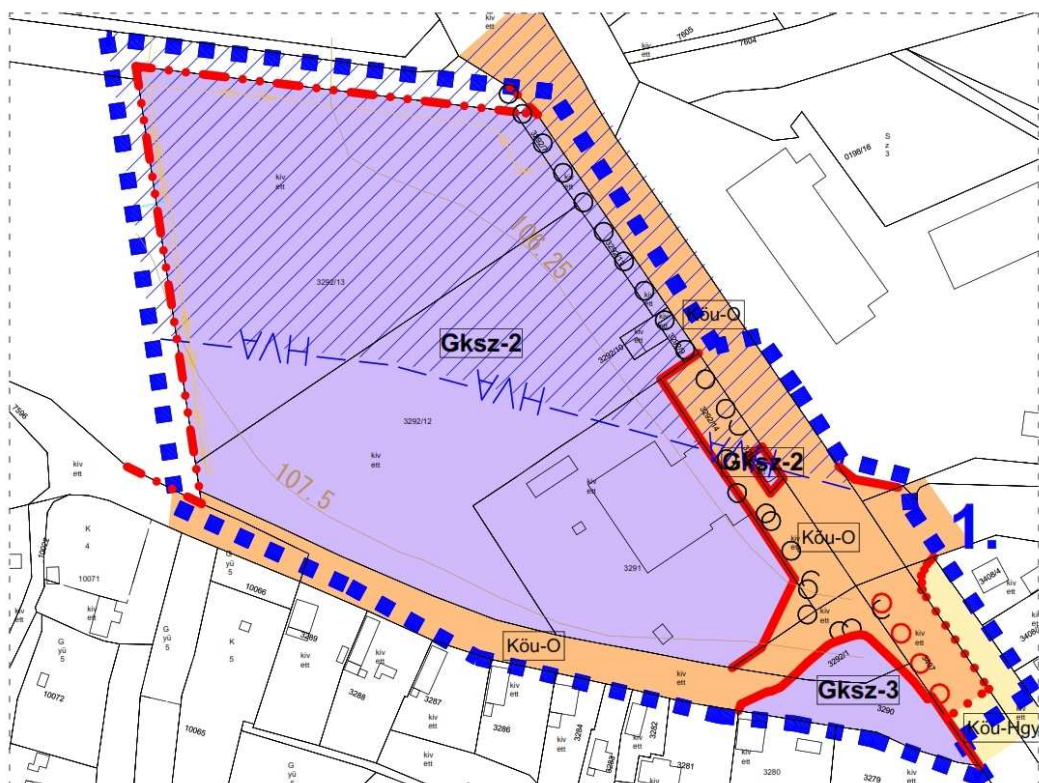
Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás

Köu-O Közüti országos főút és mellékút terület övezete

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



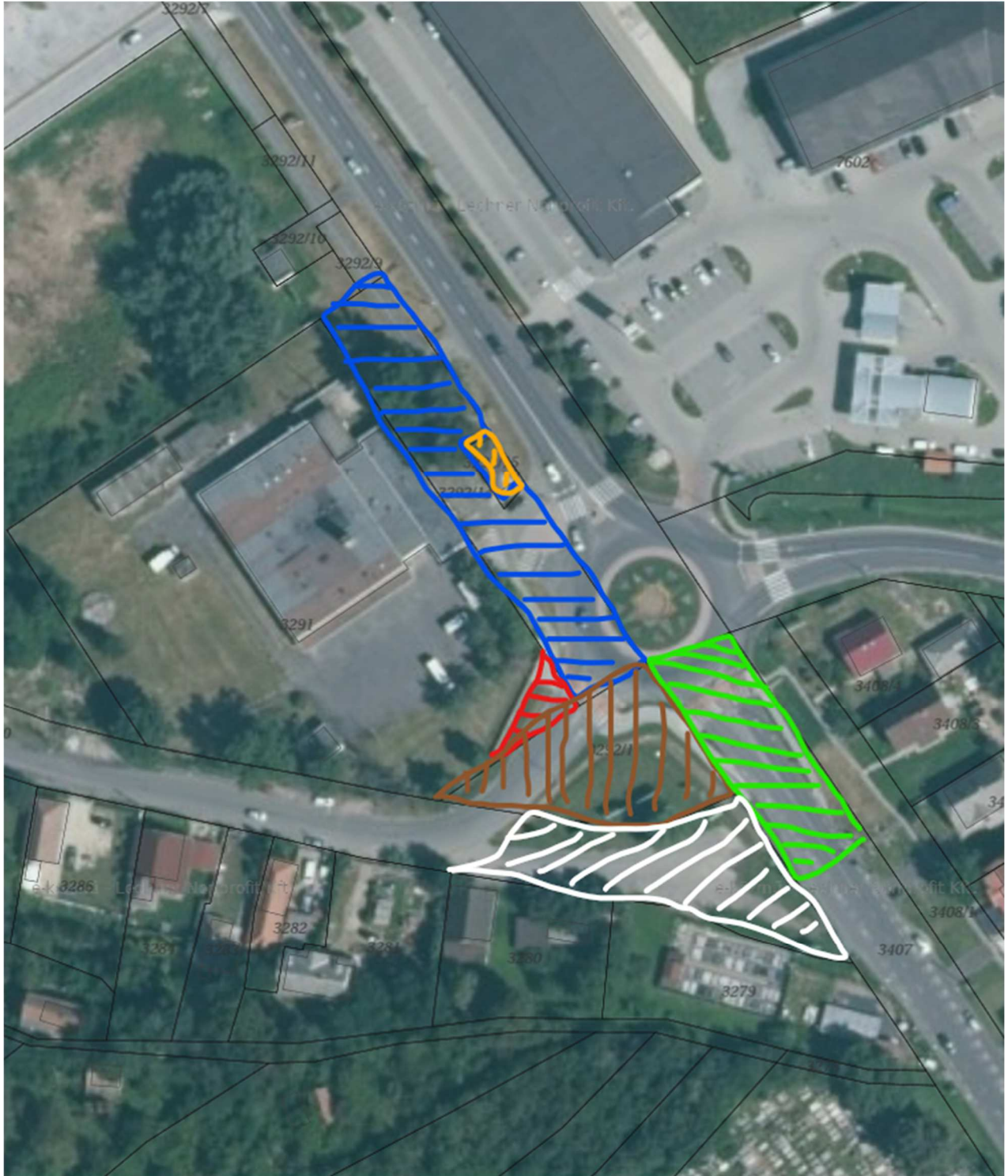
Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

(Forrás: saját szerkesztés)

A változással érintett területek helyrajziszámonként



A módosítás során a 2024. év elején életbe lépő új településrendezési eszközökben, a tervezési területen belüli ábrázolás béli és használat szerinti hibás besorolásból adódó hibák korrekciójára irányul a következők szerint:

- A 3292/1. hrsz, a 37. sz. főút – 3718. sz összekötő út csomópontjában létesült négy ágú körforgalom 3718. sz úti ágának területét biztosítja teljes egészében. A körforgalmi csomópont megépülését megelőzően a 3718. sz. összekötő út az ingatlantól délre, azt nem érintve csatlakozott a Kazinczy utcába. A hatályos szabályozási terv ezt az

állapotot rögzíti, ugyanakkor a körforgalmi csomópont már kiépült és használatba került erre az időpontra. A szabályozási terv szerinti övezeti besorolása „Gksz-2” jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete, a településszerkezeti terven közúti terület övezete. A két terv közötti ellentét feloldása, a szabályozási terv módosítása övezeti átsorolással közúti országos főút és mellékút terület övezetbe.



- A 3292/14. hrsz, a 37. sz. főút – 3718. sz összekötő út csomópontjában létesült négy ágú körforgalom területét és a 37. sz főúti ágával párhuzamos kerékpárút területét biztosítja teljes egészében. A körforgalmi csomópont és a kerékpárút megépülését megelőzően a 37. sz. főút az ingatlantól keletre, azt nem érintve folytatódott Széphalom irányába. A hatályos szabályozási terv ezt az állapotot rögzíti, ugyanakkor a körforgalmi csomópont már kiépült és használatba került erre az időpontra. A szabályozási terv szerinti övezeti besorolása „Gksz-2” jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete, a településszerkezeti terven közúti terület övezete. A két terv közötti ellentét feloldása, a szabályozási terv módosítása övezeti átsorolással közúti országos főút és mellékút terület övezetbe.



- A 3292/15 hrsz-en elhelyezkedő mintabolt – amely a szomszédos kenyérgyárhoz kapcsolódik működésében – építési övezeti besorolása nem változik. Ezt az ingatlant a kerékpárút teljes terjedelmében elkerüli. A módosítás során a településszerkezeti

terven az ingatlan „Gksz-2” jelű, kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználásba kerül besorolásra – ahogy az a szabályozási terven is már abba az építési övezetbe sorolt – és a kerékpárút nyomvonala ennek megfelelően kikerüli az épületet (eltérően a jelenlegi ábrázolástól).



- A 3291. hrsz, a 37. sz. főút – 3718. sz összekötő út csomópontjában létesült négy ágú körforgalom 3718. sz úti ágának területét biztosítja részben. A körforgalmi csomópont megépülését megelőzően a 3718. sz. összekötő út az ingatlantól délre, azt nem érintve csatlakozott a Kazinczy utcába. A hatályos szabályozási terv ezt az állapotot rögzíti, ugyanakkor a körforgalmi csomópont már kiépült és használatba került erre az időpontra. A szabályozási terv szerinti övezeti besorolása „Gksz-2” jelű, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete, a településszerkezeti terven kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználású. A 3291. hrsz délkeleti sarka használat szerint közúti terület ezért a módosítás során közúti terület-felhasználásba és övezetbe kerül átsorolásba.



- A 3290 hrsz (a 3718. sz. összekötő út régi szakaszának területe, melynek egy része jelenleg is használatban van, egy kis része – konkrétan a keleti vége – más célra tervezett az azóta hatályon kívül helyezett településrendezési eszközökben) keleti vége magán célú használatra tervezett, eladásra szánva, a szomszédos ingatlan tulajdonosai által megvásárolva és felhasználva. Besorolása kereskedelmi szolgáltató

célú volt, megegyezően a tőle délre lévő 3279 hrsz-ú ingatlannal, az összevonást elősegítendő. Ez alapvetően az út tengelyének északi irányba fordításával – a körforgalomhoz csatlakozva - az ott út céljára elhasznált kereskedelmi szolgáltató terület déli oldalra történő áthelyezésével egyensúlyban maradt volna. Ez a hatályba lépett új településrendezési eszközökből teljesen kimaradt, mint ahogy a kiváltó okok – körforgalmi csomópont közterületi kialakítása – is kimaradtak. Így megszűnt az ok-okozati összefüggés a fejlesztés és a terv között.



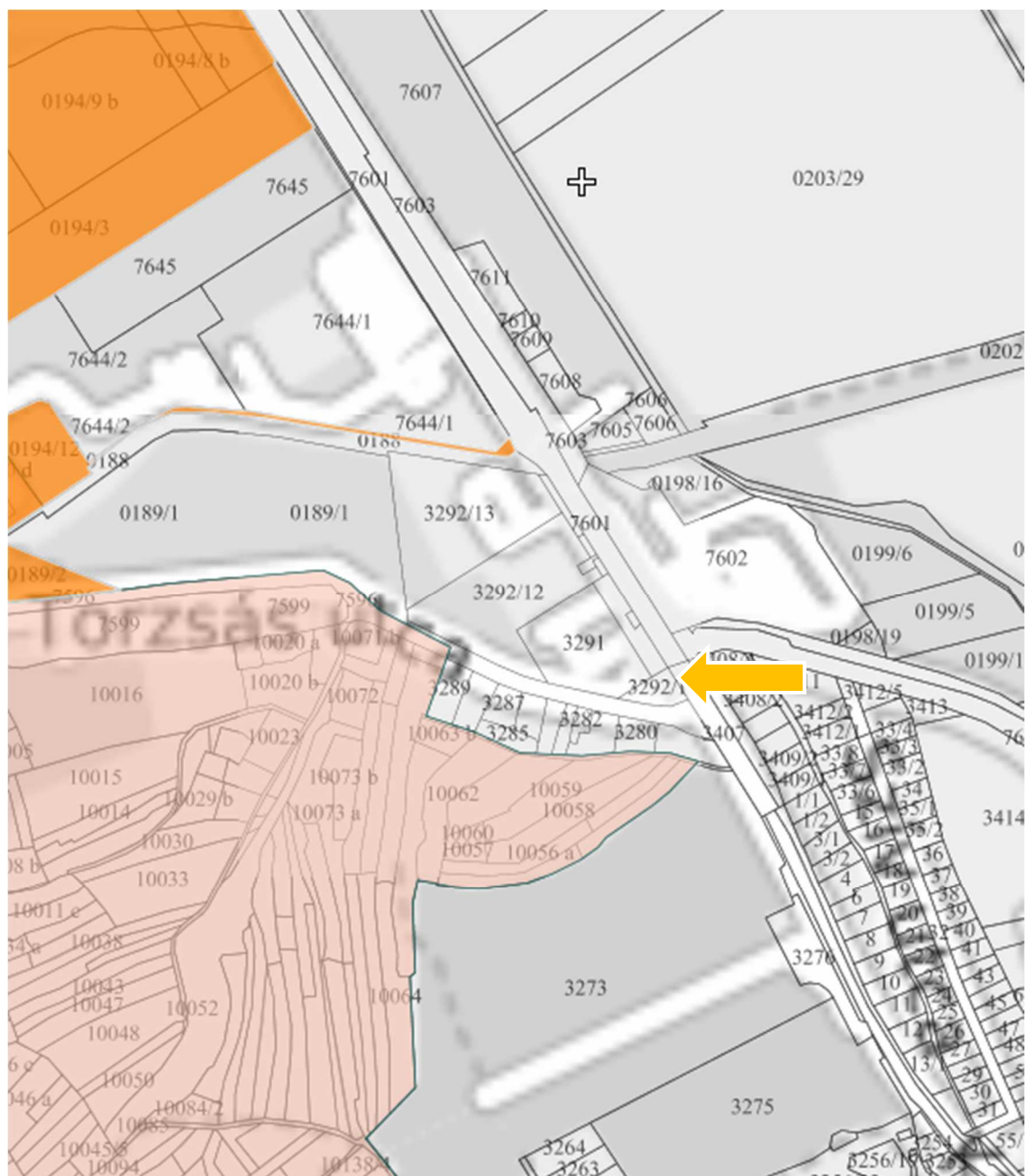
- A 3407 hrsz-ú ingatlan északi vége (Kazinczy utca) közúti helyi gyűjtőút terület övezetébe sorolt, ugyanakkor használat szerint ez még mindig a megépült 4 ágú körforgalom területe, amely a 37. sz. főutat és a 3718. sz. utat kapcsolja össze. Ezért a módosítás során közúti országos főút és mellékút terület övezetébe kerül átsorolásra.



Megjegyzendő továbbá, hogy a településszerkezeti terv az utak területét a szabályozási tervek szerinti elnevezés alapján, azokat eltérő terület-felhasználásokba sorolja, de azonos színnel jelölve a területüket. Ugyanakkor a terület-felhasználások jele a szabályozással megegyező, de az azonos színezés miatt azok határa, átmenete, elhatárolódása nem megállapítható,



A tervezési terület belterületen helyezkedik el, természetvédelmi érintettsége nincs.



(Forrás: <https://web.okir.hu/map/>)



BAZ Vármegyei Körmányhivatal Földhivatali Főosztály
Sátoraljaújhely 3981 Kazinczy u. 41.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

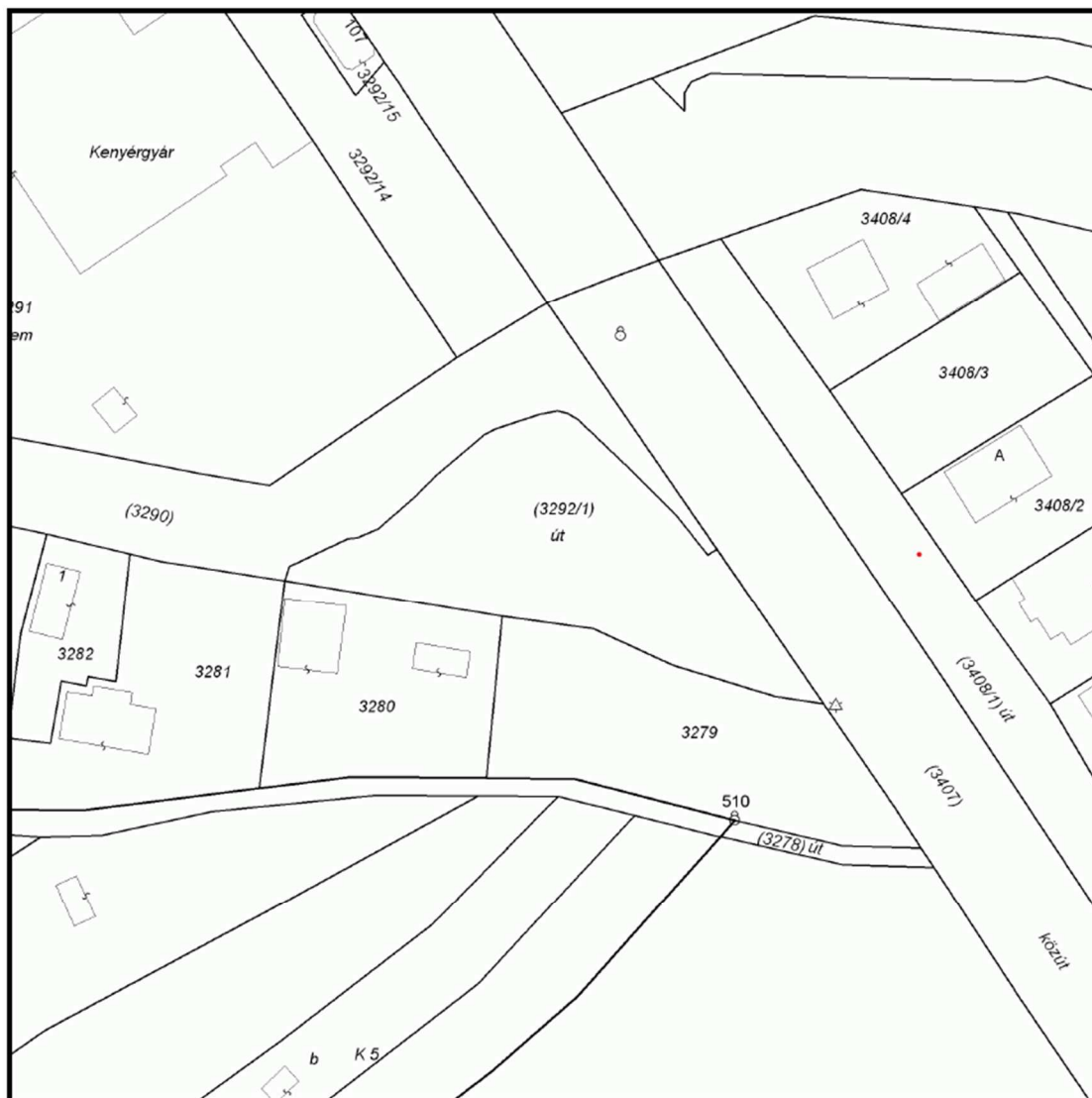
2024.05.14 10:41:02

Helyrajzi szám: SÁTORALJAÚJHELY belterület 3292/1

Megrendelés szám: 7/406/2024

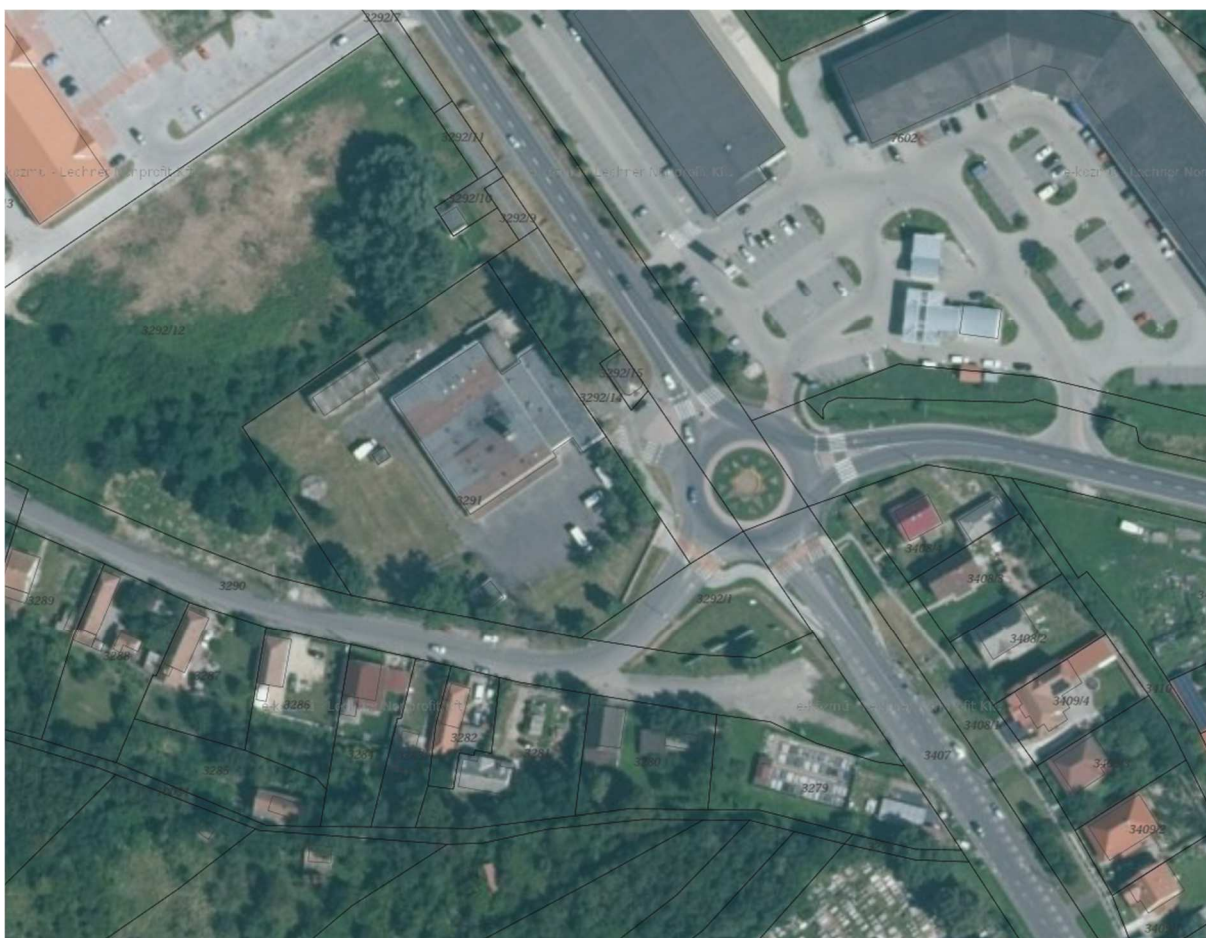
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 18953410002024



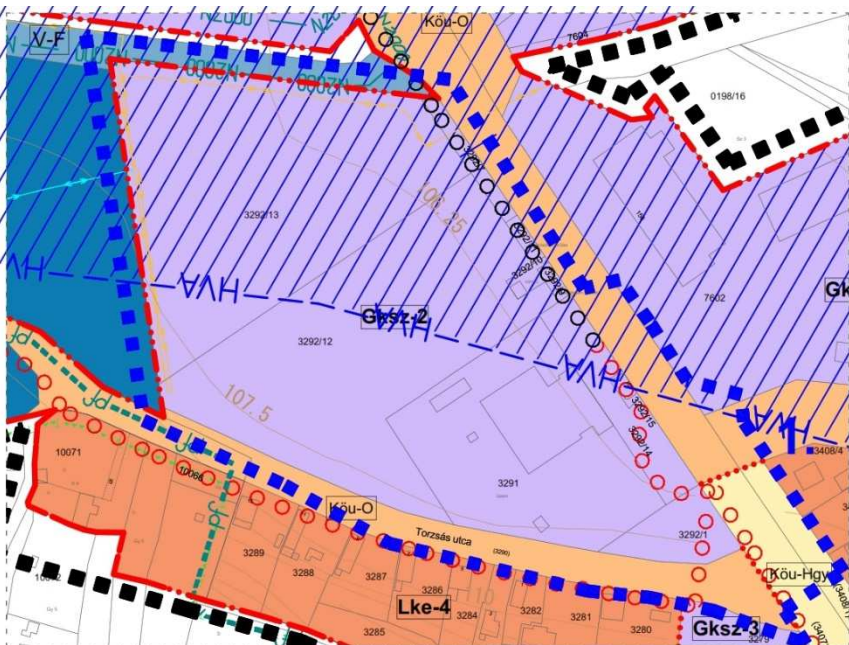
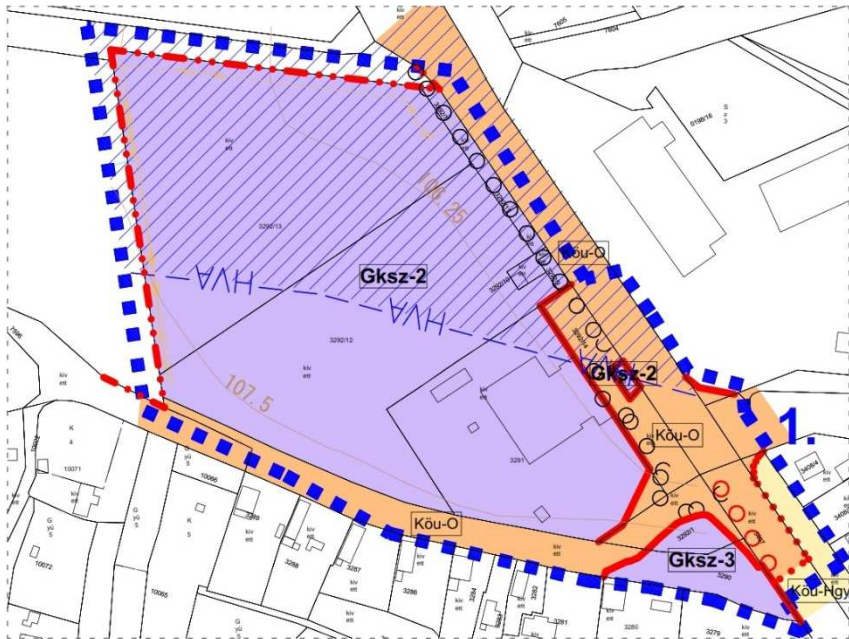
A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Terv Módosításához
KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁHOZ EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>)

2. Beavatkozási pontok ismertetése

	A tervezési feladat	A terv, illetve program célja	Terület (ha)	A módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége	Jelenlegi területhasználat, (műv. ág)	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ
1.	Belterületen, a 37 sz. főút, a Torzsás utca és a belterületi határvonal által közre zárt tömb.	A tervezett módosítás célja az érintett ingatlanok közterületbe és használat szerinti övezetbe/terület-felhasználásba történő sorolása.	n.a.	Övezetváltás beépítésre szán kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetéből beépítésre nem szánt közúti országos főút és mellékút terület övezetébe. A programhoz jól illeszkedik, azzal nem ellentétes.	- kivett terület	- Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete (Gksz-2) - Közúti helyi gyűjtőút terület övezete (Kőu-hgy)
 Hatályos terv részlete!				A TERV/PROGRAM HATÁSA EGYÉB TERVEKRE, PROGRAMOKRA	Szab keretben tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan: Nem, hatása nincs	
					Befolyásol más tervet vagy programot, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve programra: Nem	
					Fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére: Nem	
					Vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak: Nem	
					Van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából: Nem	
 Módosított terv részlete!				VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK	Időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján: Már meglévő, állandósult hatást vált ki.	
					Összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást: Nem	
					Az országhatáron áterjednek: Nem	
					Olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek: Nem	
					Nagyságrendje és területi kiterjedése alapján: A program nagyságrendje a település léptékéhez igazodó, átlagos.	
					Olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek: Nem	
					Feltételezhetően a 2/2005 (I. 11) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3.5.2 és 3.6.2 pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő: Nem	
TERÜLET ÉRTÉKE, SÉRÜLÉKENYSÉGE					A környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges: Nem.	
					A területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van: Nincs	
					A terület hasznosítása, használata intenzív: A módosítás során a beépítési intenzitások nem változnak.	

3. Környezeti értékelés

A környezeti vizsgálatot - szükségessége esetén - a következő tematika alapján kívánjuk lefolytatni. A vázolt tematika a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. sz. mellékletével megegyező tartalmú, azonban attól kismértékben eltérő formai szerkezetben.

1. Bevezetés

- 1.1. Tematika, tartalomjegyzék
- 1.2. A terv céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése
- 1.3. A terv és a változatok rövid ismertetése
- 1.4. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság előzetes véleményeinek és észrevételeinek figyelembe vétele, az indokok összefoglalása

2. A terv összefüggése más releváns tervekkel, programokkal

- 2.1. A terv koncepcionális alapját jelentő településfejlesztési koncepció és fejlesztési határozatok bemutatása és elemzése a környezeti értékelés szempontjából
- 2.2. A terv összefüggése más egyéb releváns tervekkel és programokkal
- 2.3. A releváns tervek és programok összevetése, ütköztetése a terv koncepciójával és céljával, környezeti szempontú konzisztencia vizsgálata

3. A környezeti állapot feltárása (a terv megvalósulása előtti vagy a terv meg nem valósulása esetén)

- 3.1. A település környezeti elemeinek és rendszereinek ismertetése, a környezetállapot ismertetése, természeti területek bemutatása
- 3.2. A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása
- 3.3. A fennálló környezeti konfliktusok, tájhasználati konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg

4. A terv megvalósítása esetén a várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése (közvetlen és közvetett környezeti következmények)

- 4.1. Jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel, a környezeti elemek és rendszerek megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire
- 4.2. A közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén
- 4.3. Értékelési módszer alkalmazása
- 4.4. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok

5. A környezeti következmények alapján a terv és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása, a változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása

6. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre

7. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni

8. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre

9. Összefoglaló

A környezeti vizsgálat lefolytatásáról szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat kéri a környezet védelméért felelős szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről és a tervezett tematikáról. A környezet védelméért felelős szervek véleményének kikéréséhez a 2/2005. (I.11.) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló kormányrendelet alapján állítottuk elő a tervmódosításra vonatkozó tájékoztatást.

A kormányrendelet 4. § (4) bekezdése szerint az önkormányzat **15 napos véleményadási határidőt** állapít meg és döntéséhez az általa megadott határidőre beérkezett véleményeket veszi figyelembe.

A környezet védelméért felelős szervek, melyek a környezeti vizsgálat folyamatában részt vesznek:

- a környezetvédelemre kiterjedően:
környezetvédelmi hatóság (Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály)
- természet és tájvédelemre kiterjedően:
nemzeti park igazgatóság és természetvédelmi hatóság (Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság)
- környezet- és település-egészségügyre kiterjedően:
közegészségügyi hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal (Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály)
- a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően:
vízvédelmi és vízügyi hatóság ((Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság -vízügyi hatóság)
- az épített környezet védelmére kiterjedően:
az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal (Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész)

