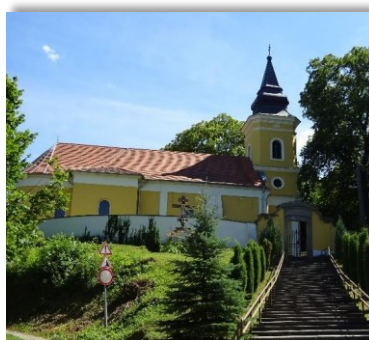




# Sátoraljaújrhely Város Településrendezési Tervének módosításához

Véleményezési  
dokumentáció



„Módosítások II.-  
2024”

Tervező:

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

2024.

## Külzetlap

Sátoraljaújhely Város  
Településrendezési Tervének  
- módosításához -

### Véleményezési 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 -

**Véleményezési dokumentáció**

*„Módosítások II. - 2024”*

**Tartalomjegyzék**

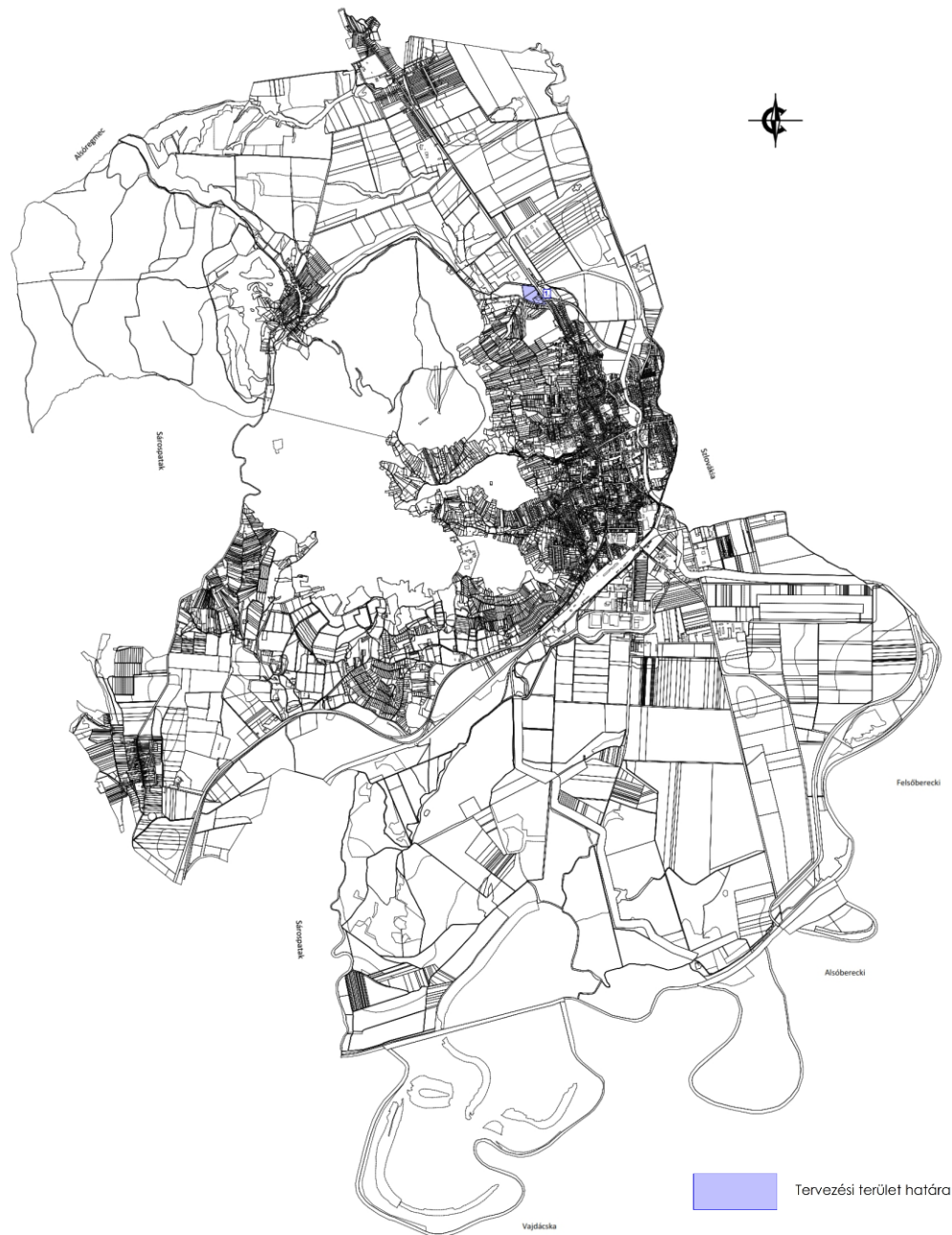
<b>1.</b>	<b>Előzmények</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beavatkozási pontok ismertetése</b>	<b>15</b>
<b>3.</b>	<b>Településszerkezeti módosítások</b>	<b>16</b>
<b>4.</b>	<b>Alátámasztó munkarészek</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>Szabályozási módosítások</b>	<b>19</b>

## 1. Előzmények

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

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

### 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/tajekoztatas/kozmuterkep>)

A tervezett módosítás célja a 3292/1, 3292/14 hrsz-ú telkek teljes egészében, a 3291 hrsz-ú telek 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:

<b>Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás</b>	
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 <sup>2</sup> – a minimum kialakítható telekméret
Köu-hgy	Közúti helyi gyűjtőút terület övezete

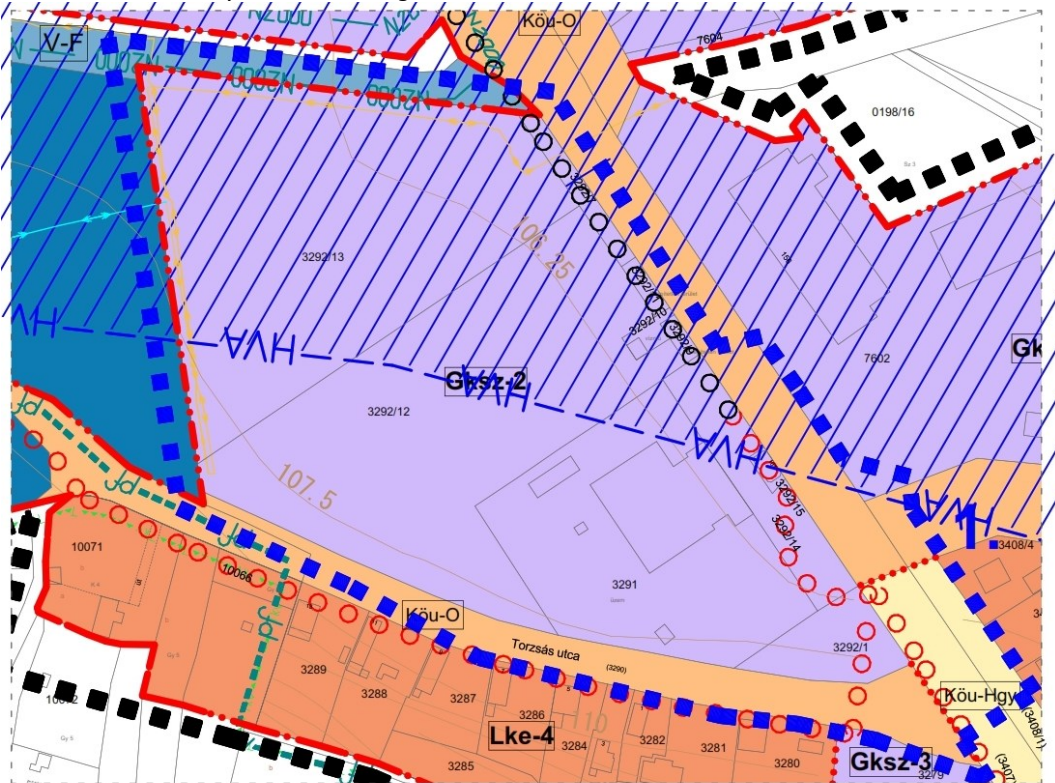
Az építési övezet / övezet módosított besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:



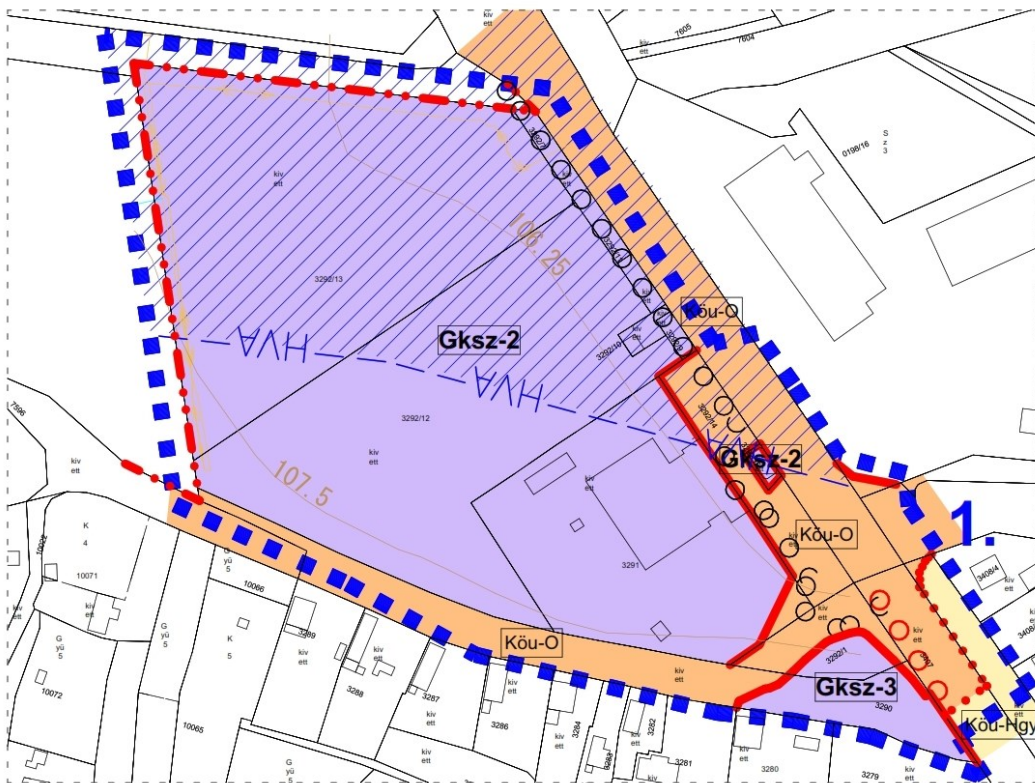
**Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás**

Köu-O    Közúti országos főút és mellékút terület övezete

Hatályos és tervezett szabályozási tervi kivágat



Hatályos terv részlete!

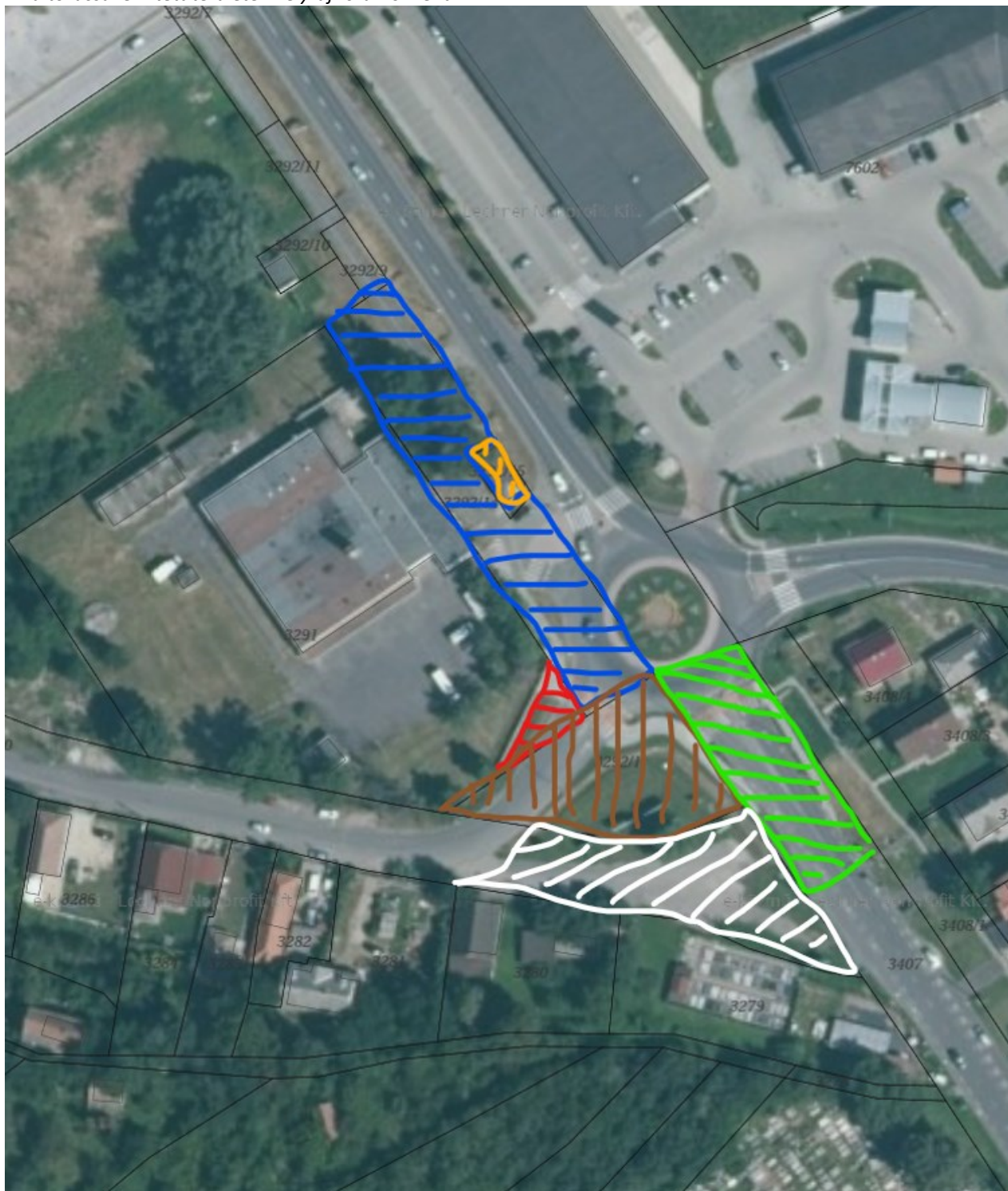


Módosított terv részlete!

(Forrás: saját szerkesztés)



A változással érintett területek helyrajziszámoként



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.

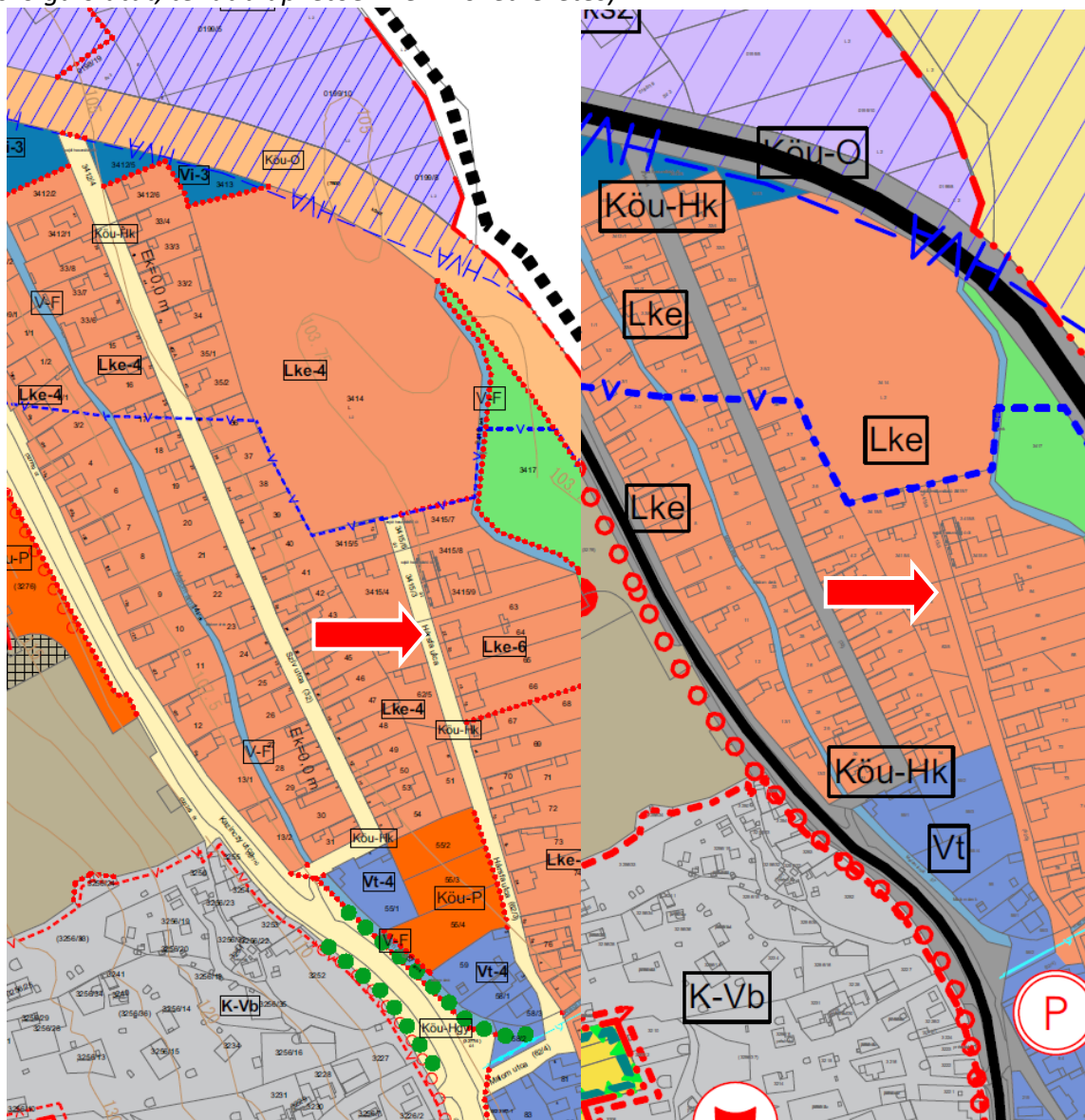


- A 3407 hrsz-ú ingatlan északi vége (Kazinczy utca) közötti helyi gyűjtőút terület övezetébe sorolt, ugyanakkor használat szerint ez még mindig a megépült 4 ágú körforgalom területe, amely a 37. sz. főutat és a 3718. sz. utat kapcsolja össze. Ezért a módosítás során közúti országos főút és mellékút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



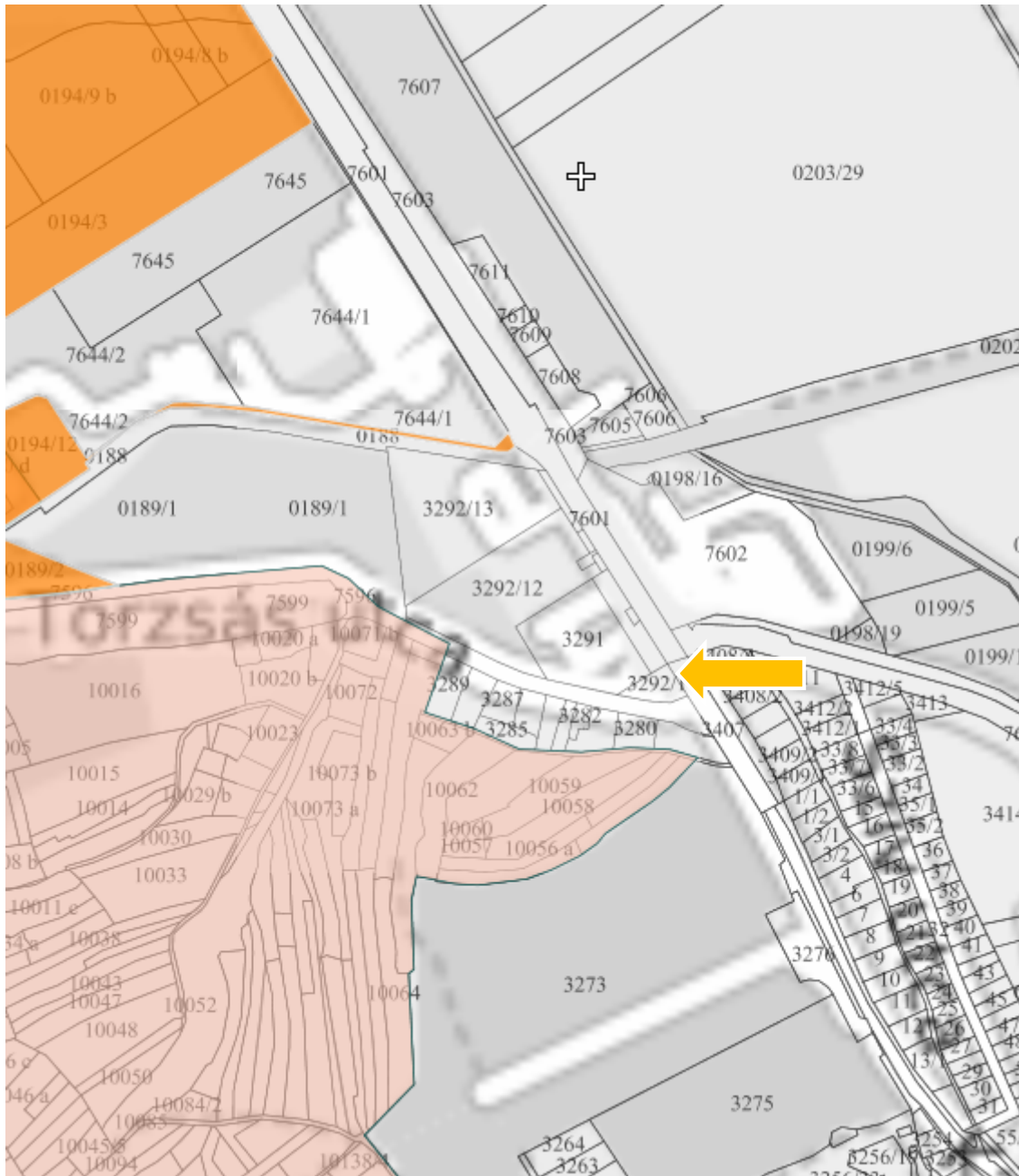
*Megjegyzendő továbbá, hogy a településszerkezeti terv az utak területét a szabályozási tervek szerinti elnevezés alapján, azokat eltérő terület-felhasználásokba sorolja, de azonos színnel jelölve a területüket. Ugyanakkor a terület-felhasználások jele a szabályozással megegyező, de az azonos színezés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

megállapítható, ilyenformán értelmetlen és felesleges (a terv nem is ábrázolja az összes helyi kiszolgáló utat, tehát alapvetően nem következetes).





A tervezési terület belterületen helyezkedik el, természetvédelmi érintettsége nincs.





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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

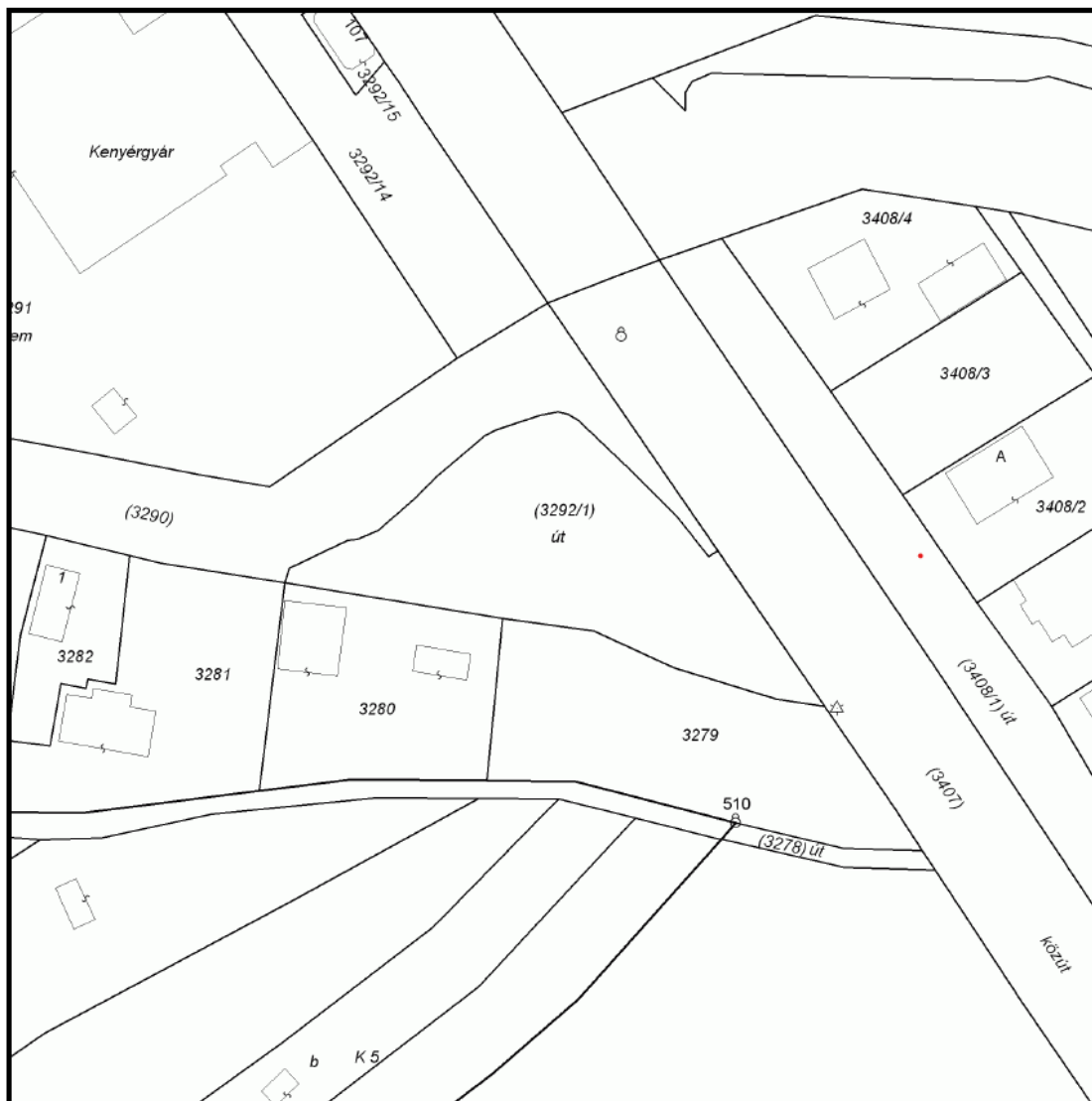
2024.05.14 10:41:02

Helyrajzi szám: SÁTORALJAÚJHELY belterület 3292/1

Megrendelés szám: 7/406/2024

Méretarány: 1 : 1000

Témaajzszám: 18953410002024



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

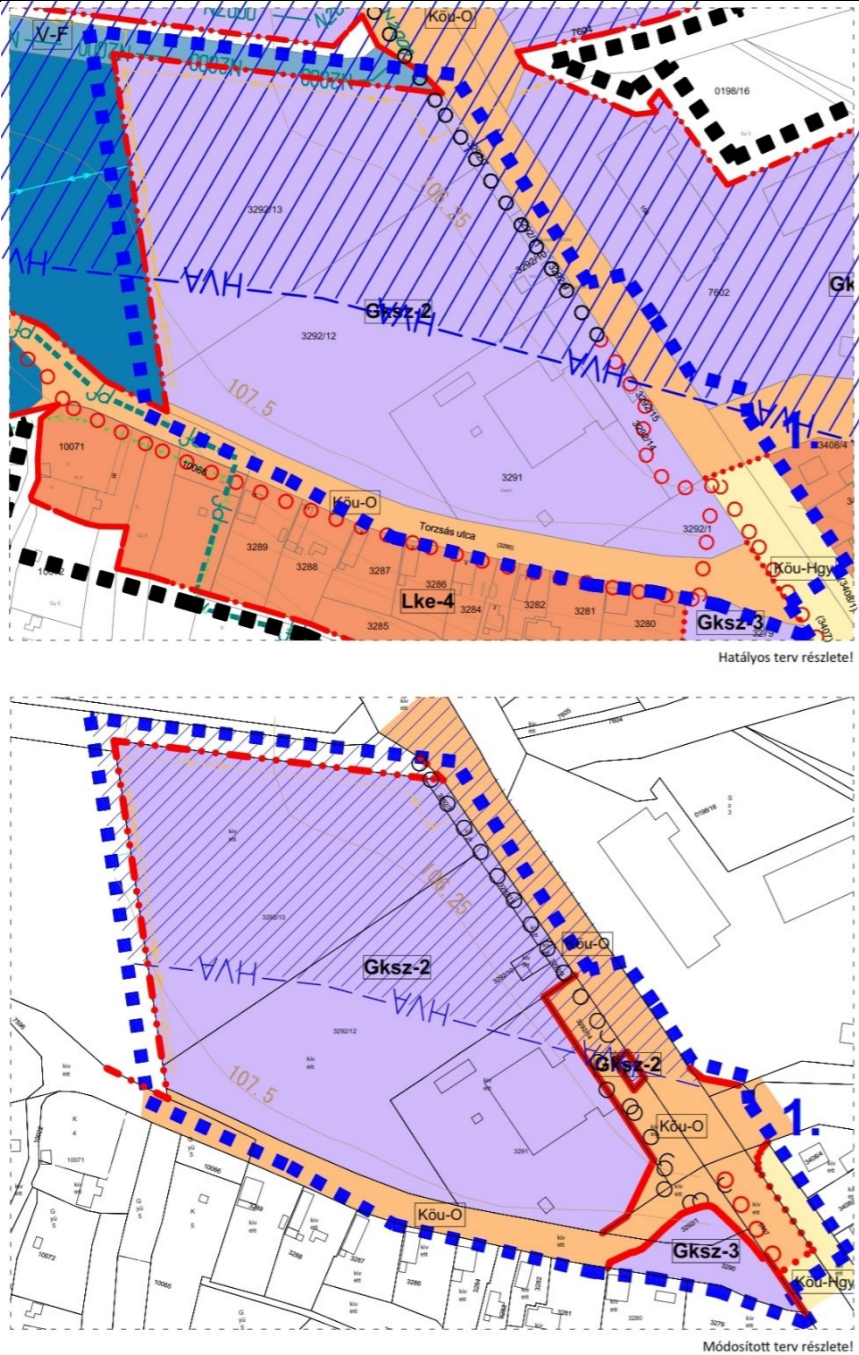
Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához  
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



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



2. Beavatkozási pontok ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
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 történő sorolása, használatuk szerint.	- kivett terület	- Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete (Gksz-2) - Közúti helyi gyűjtőút terület övezete (Kőu-hgy)	n.a.	n.a.	- Közúti országos főút és mellékút terület övezete (Kőu-O) - Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezete (Gksz-3)	n.a.	n.a.	-
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs</p>			

### 3. Településszerkezeti módosítások

#### 3.1. Településszerkezeti terv módosításának határozata

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2024 (.....) önkormányzati határozata  
Sátoraljaújhely Város településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának  
módosításáról

#### A Képviselő-testület

1. A település közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. A 211/2023 (XII.22.) számú határozattal elfogadott, Sátoraljaújhely Város Településszerkezeti Terve a 1. melléklet szerinti terv tervezési területével módosul.
3. A 211/2023 (XII.22.) számú határozattal elfogadott, Sátoraljaújhely Város Településszerkezeti Terv leírásának 4. fejezete a 2. melléklet szerint módosul.

.....  
polgármester

.....  
jegyző

1. Melléklet





## 2. Melléklet

A Leírás „4. A település területi mérlege” fejezetében-szereplő táblázat kiegészül az alábbi táblázat E oszlopával:

„4. A település területi mérlege

**Beépítésre szánt terület**

	A	B	C	D	E
			<b>területfelhasználás kiterjedése (ha)</b>		
1	<b>Megnevezés</b>	<b>színkód</b>	korábban hatályos	új terv szerinti	a településszerkezeti terv ..../2024.(....) számú K.T. határozattal jóváhagyott módosítását követően
2	Nagyvárosias lakóterület		19,14	14,33	14,33
3	Kisvárosias lakóterület		22,93	29,37	29,37
4	Kertvárosias lakóterület		204,9	190,68	190,68
5	Falusias lakóterület		207,53	144,68	144,68
6	Településközpont vegyes terület		64,30	59,97	59,97
7	Intézményterület		-	38,15	38,15
8	Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület		44,3	48,98	(-0,14) 48,84
9	Egyéb ipari gazdasági terület		172,25	177,36	177,36
10	Hétfélig házas üdülőterület		60,81	3,99	3,99
11	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	80,74	80,74

Sátoraljaújhely Város Településrendezési Tervének módosításához  
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

<b>Beépítésre nem szánt terület</b>					
1	A	B	C	D	E
2	Megnevezés	színkód	korábban hatályos	új terv szerinti	területfelhasználás kiterjedése (ha) a településszerkezeti terv ..../2024.(....) számú K.T. határozattal jóváhagyott módosítását követően
3	Gazdasági erdőterület		2242,33	920,25	920,25
4	Védelmi erdőterület		-	360,25	360,25
5	Közjóléti erdőterület		-	327,00	327,00
6	Általános mezőgazdasági terület		1597,57	1082,98	1082,98
7	Gyepes mezőgazdasági terület		1352,19	-	-
8	Kertes mezőgazdasági terület		459,06	64,47	64,47
9	Szőlőterületi használatú mezőgazdasági terület		-	593,41	593,41
10	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	2972,68
11	Közpark		54,43	15,79	15,79
12	Közkert		-	2,51	2,51
13	Természetközeli terület		-	4,63	4,63
14	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	42,32
15	Töltés		89,54	89,54	89,54
16	Közlekedési terület: - közúti főúthálózat elemei közlekedési terület - közúti főúthálózat határátkelési szakasz közlekedési terület - kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület		32,77	94,73	(+0,14) 94,87
17	Vízbázis védelmi rendeltetésű erdőterület		0	23,64	23,64

#### 4. Alátámasztó munkarész

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak..
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás érdemben nem módosítja a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel érdemi terület-felhasználás változás és infrastruktúra elem módosítás nem jön létre a hibajavítás során.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel nem jön létre a módosítás során új beépítésre szánt terület.

##### 4.1. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. A Sátoraljaújhely Város Önkormányzata képviselő-testületének 21/2019. (X.31.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

##### 4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A tervezett hibajavítás során cca. 2608m<sup>2</sup> beépítésre szánt terület került korrekcióra beépítésre nem szánt területként. Ugyanakkor cca. 1227m<sup>2</sup> beépítésre nem szánt terület került javításra beépítésre szánt területként. A változás a javítás során 1381m<sup>2</sup>-rel csökkentette a beépítésre szánt területek kiterjedését.



## 5. Szabályozási módosítások

### 5.1. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelete

#### SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ...../2024. (.....) önkormányzati rendelete

#### Sátoraljaújhely Város helyi építési szabályzatáról szóló 1/2024. (I. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdés a) pontban szerinti véleményezésre jogosult szerv, b) pont szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. § A módosítás tervezési területére vonatkozóan a Rendelet 2. mellékletét képező S-1/B jelű Központi belterületi szabályozási terv jelen rendelet 1 mellékletét képező S-2/A jelű tervlap szerint módosul.**

**2.§ Ez a rendelet a 2024. .... hó ..... napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.**

P.H.

.....  
polgármester

.....  
jegyző

#### ZÁRADÉK:

A rendelet 2024. .... hó ..... napján került kihirdetésre.

.....  
jegyző

1. melléklet a ...../2024. (....) önkormányzati rendelethez

Sátoraljaújhely Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2024. (I.31.) önkormányzati rendelet 2. mellékletében szereplő S-1/B jelű Központi Belterület Szabályozási terv módosítása

