SÁROSPATAK VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK TÖBB TERÜLETRE KITERJEDŐ MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ

a 2/2005. (1. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat eldöntéséhez, valamint partnerségi egyeztetéshez



MEGRENDELŐ:
Sárospatak Város Önkormányzata
3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.

TERVEZŐ:
URU-PLAN Bt.
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.
gergely.peter@uruplan.com

MISKOLC, 2026. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK ... 3
1.1 Megbízási előzmények ... 3
1.2 A tervezési területekre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések ... 5
2. A TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ CÉLJA ... 5
3. A TERVEZÉSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA ... 5
3.1. Módosítási pontok bemutatása ... 6
1. számú módosítási pont ... 6
2. számú módosítási pont ... 8
3. számú módosítási pont ... 10
4. számú módosítási pont ... 12
6. számú (és 7. számú) módosítási pont ... 16
9. számú módosítási pont ... 18
10. számú módosítási pont ... 21
11. számú (21.,22., 23. számú) módosítási pont ... 25
12. számú módosítási pont ... 26
13. számú módosítási pont ... 30
14. számú módosítási pont ... 32
15. számú módosítási pont ... 35
16. számú módosítási pont ... 38
17. számú módosítási pont ... 42
18. számú módosítási pont ... 43
19. számú módosítási pont ... 45
20. számú (33. számú) módosítási pont ... 47
24. számú módosítási pont ... 51
25. számú (26., 27., 28., 29. számú) módosítási pont ... 51
30. számú módosítási pont ... 55
35. számú módosítási pont ... 58
36. számú módosítási pont ... 60
37. számú módosítási pont ... 62
4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ... 65
4.1 Környezetvédelem, Természetvédelem ... 65
4.2 Tájrendezés ... 66
4.3. Közlekedés ... 66
4.4 Közművek ... 68
4.5 Hírközlési munkarész ... 68
4.6 Örökségvédelem ... 68
4.7 Csereterületi és kompenzációs kötelezettségek teljesülése ... 70

4.7.1. Jogszabályi környezet 70
4.7.2. A csereterületi és kompenzációs jogcímek 70
4.7.3. A jogcímek egymáshoz való viszonya 71
4.7.4. A vizsgálat adatbázisa és módszertana 73
4.8 A módosítás területi mérlege 73
4.8.1. A változással érintett területek mérlege 73
4.8.2. A település egészének területfelhasználási mérlege 73
4.9 Az új beépítésre szánt területek kijelölése 74
4.9.1. Az új beépítésre szánt területek lehatárolása 74
4.9.3. A kijelölés egyéb jogszabályi feltételei 76
4.9.4. A kompenzációs kötelezettségek teljesülése 77
4.9.5. A rendelkezésre álló csere- és kompenzációs területek 77
4.9.6. Kompenzációs és megfelelőségi mérleg 78
4.9.7. A zöldterületi állomány védelme 78
4.9.8. Az erdőterületet érintő változásokkal kapcsolatos megállapítások 79
4.10 Biológiai aktivitásérték számítás 79
4.11. Magasabb rendű területrendezési jogszabályokkal való összhang vizsgálata 81

1. ELŐZMÉNYEK

1.1 Megbízási előzmények

Sárospatak Város Önkormányzata jelen módosítási eljárást a hatályos településrendezési eszközök több éven át felhalmozódott korrekciós igényeinek együttes, egy eljárásban történő rendezése érdekében indította meg.

A módosítás szükségességét egyrészt az önkormányzati észrevételek, másrészt a lakosság és az érintett ingatlantulajdonosok részéről az elmúlt évek során ismételten megfogalmazott kérelmek és észrevételek alapozzák meg. Ezek a jelzések jellemzően arra mutatnak rá, hogy a hatályos szabályozás egyes elemei – mindenekelőtt az évtizedekkel korábban kijelölt, azóta meg nem valósult szabályozások –nincsenek összhangban sem a természetben kialakult állapottal, sem a tényleges használati és fejlesztési igényekkel, és számos esetben indokolatlanul korlátozzák a magántulajdonosok építési jogait, illetve akadályozzák egyes önkormányzati és gazdasági fejlesztési szándékok megvalósítását.

A fentiek alapján Sárospatak Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozatával döntött a településrendezési eszközök több területre kiterjedő módosításának megindításáról. A módosítás – az érintett módosítási pontok jellegére tekintettel – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján általános eljárás keretében zajlik.

A feltárt és összegyűjtött igények egymástól elkülönülő módosítási pontba rendeződnek, amelyek jellegük szerint négy fő csoportba sorolhatók:

- **A) Lakóterületi úthálózatot és szabályozási vonalakat érintő korrekciók:** belterületi lakóutcák – így a József Attila utca, az Erdélyi János utca, valamint az Illyés Gyula utca – Egressy Béni utca csomópontja felülvizsgálata, illetve a kialakult telekhatárokhoz és kerítésvonalakhoz történő igazítás, Baross Gábor utca – Mandulás utca közötti tömb felülvizsgálata, valamint a Bodroghalász városrész több tömbjének – így az Illyés Gyula utca – Egressy Béni utca – Radványi György utca által határolt tömbnek, egy játszótér és környezetének, illetve egy tömbbelsőnek – a telekstruktúra-rendezése és feltárása.
- **B) Gazdasági, ipari és különleges területfelhasználási igények:** szükségessé vált az északi ipari terület összefüggő közlekedési rendszerének átfogó felülvizsgálata, kialakult kereskedelmi létesítmény (2903 hrsz.) övezeti határának pontosítása, a 37. sz. főút – Wesselényi Miklós utca menti gazdasági terület övezeti átsorolása, a Malomkőgyár tanya belterületbe vonása és kiszolgáló úthálózatának rendezése, hírközlési adótorony önálló telkének és övezeti besorolásának szabályozási rendezése, valamint a Bodrog-parti telekrész gazdasági övezetbe sorolása.
- **C) Külterületi vízgazdálkodási szabályozás:** az önkormányzat célja a település külterületi tanyás területeire vonatkozó átfogó, elvi szabályozási keret kidolgozása, egy meglévő baromfitelep övezeti átsorolása, egy tervezett lovardafejlesztés helyszíni pontosítása, a Radványi- (Hercegkúti-) patak menti terület rendezése, valamint patakmedrek és környezetük vízgazdálkodási területbe sorolása
- **D) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) szöveges pontosítása:** az önkormányzat jelezte, hogy a HÉSZ jelenleg nem definiálja a „kialakult” beépítési módot, ami a gyakorlatban jogalkalmazási bizonytalanságot okoz, a fogalom pontosítása ezért önálló módosítási pont.

A módosítási pontok egy eljárás keretében történő, együttes kezelése lehetővé teszi az érintett hatóságok és a lakosság egyidejű tájékoztatását és véleményezését, ezzel biztosítva az eljárás hatékony lefolytatását.



A módosítással érintett területek településen belüli helyzete

1.2 A tervezési területekre vonatkozó hatályos joganyagok, településrendezési szerződések

A tervezési területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök:

- Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatályos Településszerkezeti Tervéről szóló 76/2023. (V.26.) határozata.
- Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 10/2017. (IV.28.) rendelete.
- A településkép védelméről szóló 25/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet

Sárospatak Város Önkormányzatának a tervezési területtel összefüggésben jelenleg nincs hatályos, a tervezett beruházást érintő egyéb településrendezési szerződése.

2. A TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ CÉLJA

Jelen tájékoztatási dokumentáció célja, hogy megalapozza Sárospatak Város településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) több területet érintő módosításához kapcsolódó, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 4. § (2) bekezdése szerinti, a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló véleményezési eljárást.

A tervezett módosítások – figyelemmel azok 1.1 pontban bemutatott, egymástól elkülönülő részterületeket érintő jellegére – a település egyes részerire készülő szabályozási terv, illetve helyi építési szabályzat kisebb módosításának minősülnek az R. 1. § (3) bekezdés a) és b) pontja alapján. Ezért a környezeti vizsgálat szükségességét a várható környezeti hatások jelentőségének **eseti meghatározása** alapján kell eldönteni.

A dokumentáció az R. 4. § (3) bekezdésében előírt tájékoztatást nyújtja a megkeresendő környezet védelméért felelős szerveknek. A tájékoztatás célja, hogy az illetékes szakhatóságok a hatáskörükbe tartozó környezeti, természeti vagy tájvédelmi szempontok alapján nyilatkozzanak: várható-e olyan jelentős környezeti hatás a tervezett módosítások végrehajtása következtében, amely stratégiai környezeti vizsgálat (SKV) lefolytatását tenné szükségessé.

A megkeresett szervek véleményének ismeretében a Képviselő-testület - később - dönt arról, hogy:

- szükségesnek tartja-e a részletes környezeti vizsgálat lefolytatását,
- vagy a módosítás – jelentős környezeti hatás hiányában – környezeti vizsgálat nélkül folytatódhat.

3. A TERVEZÉSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA

A módosítással érintett tervezési területek Sárospatak közigazgatási területének mind a belterületén, mind a belterülethez közvetlenül csatlakozó, illetve attól távolabb fekvő külterületi részein szétszórtan helyezkednek el. A tervezési terület ennek megfelelően nem egy összefüggő térbeli egységet, hanem egymástól térben és funkciójában is elkülönülő részterületekből áll.

A belterületi módosítási pontok jellemzően a város lakóterületi szövetében, illetve a városközponthoz közeli vagy azzal határos, kialakult tömbökben találhatók, ahol a hatályos szabályozási vonalak és a természetben kialakult állapot közötti ellentmondás feloldása a cél; ehhez helyenként gazdasági-kereskedelmi célú terület rendezése is kapcsolódik. A külterületi módosítási pontok a település peremterületein és attól távolabb fekvő, önálló tájegységekben helyezkednek el, ahol jellemzően

gazdasági, mezőgazdasági vagy különleges funkciójú, önállóan kezelhető telkek, valamint a vízfolyások menti sávok vízgazdálkodási célú rendezése érintett.

A módosítási szándékok között található olyan is, amely nem egy konkrét földrajzi területhez, hanem a Helyi Építési Szabályzat szöveges előírásához kapcsolódik, ezért annak hatálya – jellegéből adódóan – a település egészére kiterjed, nem pedig egy lehatárolható tervezési területre.

A tervezési területek pontos elhelyezkedését, hatályos szabályozását és a tervezett módosítás tartalmát az alábbi alfejezetek módosítási pontonként, egyenként mutatják be.

3.1. Módosítási pontok bemutatása

A módosítás a település közigazgatási területén egymástól független helyszíneken és tárgykörökben összesen harminchét módosítási pontot foglal magában.

A pontok számozása az önkormányzati ajánlatkérés és a tervezési szerződés sorszámozását követi, ezért egyes sorszámok nem szerepelnek, más pontok pedig – tartalmi összefüggésük miatt – egy másik ponttal összevonva szerepelnek.

1. számú módosítási pont

Herczeg Ferenc – Rozmaring – Szegfű – Virág utca által határolt terület felülvizsgálata

A terület leírása és elhelyezkedése

A módosítással érintett terület a település délkeleti részén, a strandfürdő északnyugati szomszédságában helyezkedik el. A tömböt északról a Herczeg Ferenc utca, délről a Szegfű utca, keletről a Virág utca, nyugatról pedig a Rozmaring utca határolja. A terület morfológiáját tekintve sík fekvésű, jelenleg részben beépített: a telkeken jellemzően üdülő rendeltetésű épületek találhatók. A kialakult telekstruktúra és az épületállomány szervesen illeszkedik a környező üdülőterületi szövetbe.



Terület elhelyezkedése

A módosítás indoklása

Az Önkormányzat felülvizsgálta a korábbi stratégiai célkitűzéseket, és az alábbi megállapításokat tette:

1. A terület jelenleg magántulajdonban lévő, beépített ingatlanokból áll. A közparki funkció megvalósítása jelentős önkormányzati költségterhet (kisajátítási eljárások, kártalanítási kötelezettség) jelentene, amely a jelenlegi költségvetési környezetben nem minősül racionális településfejlesztési döntésnek.
2. A strandfürdő területén belül, illetve az azzal közvetlenül szomszédos, jelenleg beépítetlen ingatlanokon további fejlesztési potenciál azonosítható, így a vizsgált tömb zöldterületként való fenntartása a fürdő bővítése céljából szakmailag nem indokolt.
3. A jelenlegi közparki besorolás méltánytalan helyzetet teremt az ingatlantulajdonosok számára, mivel korlátozza a meglévő üdülőépületek állagmegóvását és fejlesztését, miközben a környező tömbökben az üdülő funkció zavartalanul fennmarad.

Hatályos szabályozás és előzmények

A hatályos településrendezési eszközökben (2017-es módosítás óta) a terület döntően Zkk (Zöldterület – közpark) övezetbe, valamint a szabályozási vonalak mentén KÖu (közlekedési terület) övezetbe tartozik.

- **Előzmények:** A 2014-es szabályozási állapot szerint a terület még fejlesztésre szánt területként, településközponti vegyes övezetként volt nyilvántartva. A 2017-ben hatályba lépett zöldterületi átsorolást egy korábbi településfejlesztési koncepció alapozta meg, amely a területet a szomszédos strandfürdő távlati fejlesztési tartalékterületeként, közparki funkcióval kívánta hasznosítani.



Hatályos szerkezeti terv kivonata

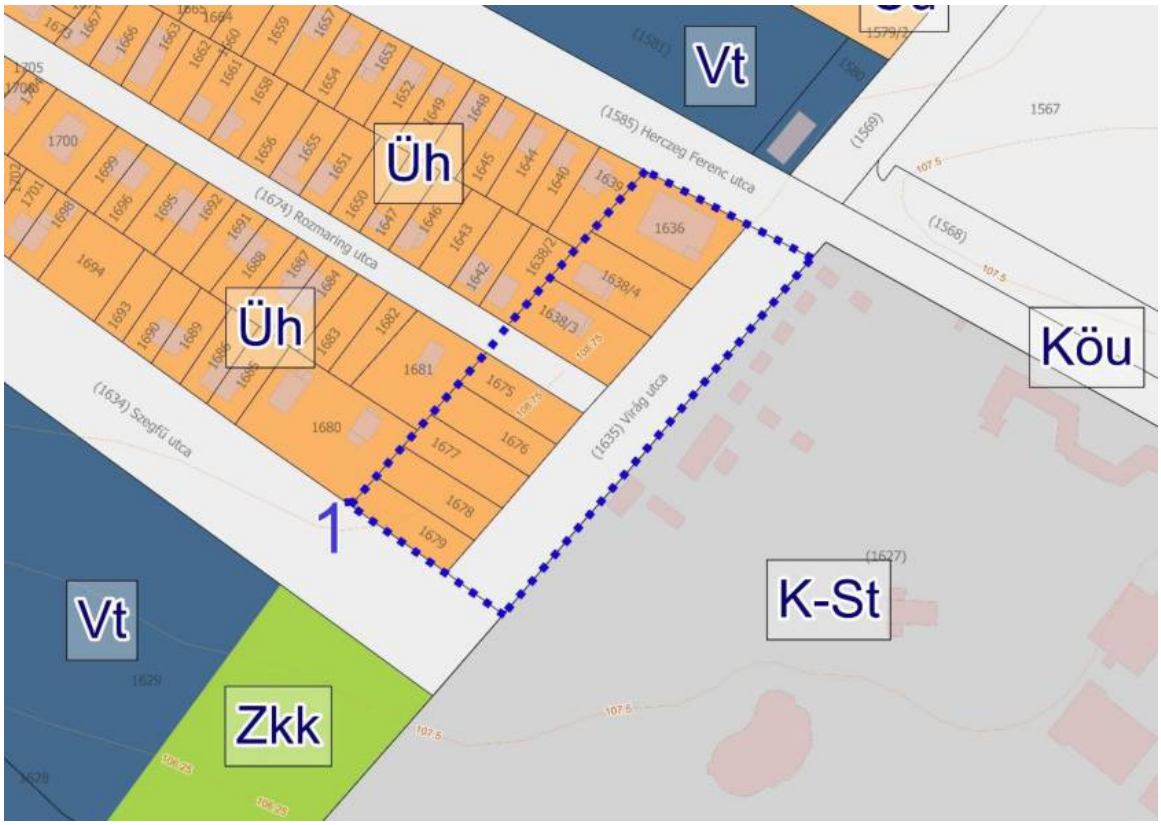


Hatályos szabályozási terv kivonata

Tervezett állapot

A módosítás célja a terület tényleges használatához és a környező beépítéshez való visszatérése. Olyan szabályozási környezet megteremtése, amely biztosítja a meglévő épületállomány jogszabályi megfelelőségét, lehetővé teszi a magánkertek és az utcai homlokzati vonal rendezett kialakítását, és megszünteti a kártalanítási kockázatot hordozó, meg nem valósuló közparki kijelölést. A módosítás eredményeként a telekstruktúra és a területhasználat koherens egységet alkot majd a környező üdülőterülettel.

- **Tervezett szabályozás:** A területet a szomszédos területekkel összhangban **Üh** (hétvégiházas üdülőterület) építési övezetbe javasolt sorolni.



Területfelhasználás (tervezett)

2. számú módosítási pont
Sárospatak, Illyés Gyula utca – Egressy Béni utca csomópont és környezete

A terület leírása és elhelyezkedése

A módosítással érintett terület Sárospatak belterületén, a településközponttól déli irányban helyezkedik el. A tervezési terület magában foglalja az Illyés Gyula utca és az Egressy Béni utca sarokcsomópontját, innen északkeleti irányba haladva az Illyés Gyula utca mentén a Jókai Mór utca, majd a Radványi György utca bekötését, egészen a már szélesebb keresztmetszetű utcaszakasz kezdetéig (kb. 150 méteres hosszban), valamint az út mentén fekvő, közvetlenül érintett lakóingatlanokat.

A módosítás indoklása

A módosítást morfológiai, közlekedési és gazdasági szempontok egyaránt indokolják:

- **Morfológiai indok:** a déli szakasz utcával párhuzamos telekstruktúrája történetileg rögzült adottság. Útszélesítés esetén a telkek hosszoldala érintett, ami az utcára merőleges tájolású telkekhez képest aránytalanul nagyobb területveszteséggel jár.
- **Közlekedési indok:** a vizsgált szakasz nem tölt be gyűjtőúti szerepet. A térség fő közlekedési kapcsolatait a párhuzamos hálózati elemek (Kisfaludy út, Németh László utca) keresztül biztosítottak. . A szűk szakaszon kizárólag alacsony intenzitású célforgalom jelentkezik, amely a jelenlegi keresztmetszetben – szükség esetén kisebb forgalomtechnikai korrekcióval – biztonságosan lebonyolítható.
- **Gazdasági-arányossági indok**: a kisajátítási és kártalanítási kötelezettség (különösen a 3441 hrsz.-ú lakóépület bontása) nem áll arányban az útszélesítéssel elérhető közlekedési haszonnal.



Terület elhelyezkedése

Hatályos szabályozás és előzmények

A hatályos Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv az Illyés Gyula utca déli, szűkebb szakaszán a szabályozási szélesség növelését irányozza elő. A szabályozási vonal a meglévő közterületi határon túl, a szomszédos magántelkekre nyúlik be.

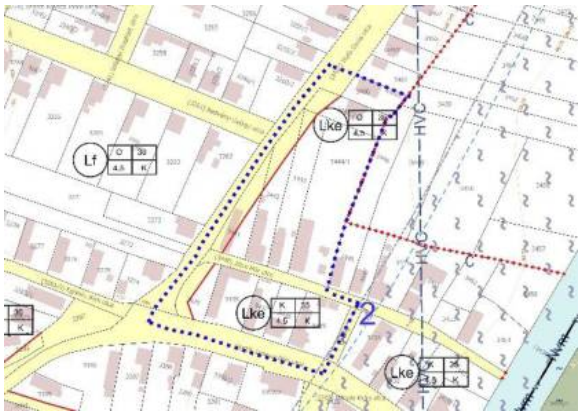
A hatályos szabályozás megvalósítása esetén a szabályozási szélesség növelése az alábbi telkeket érintené:

- **3439 hrsz.** – a telek kb. fele elveszne, az ingatlanon álló épületet le kellene bontani, és a telek önálló építési telekként nem lenne hasznosítható;
- **3441 hrsz.** – a telek teljes egészében érintett lenne: az ingatlanon álló épületet le kellene bontani, a telek megszűnne;
- **3442, 3443, 3444/2 hrsz.** – kisebb mértékben érintett telkek, épületbontás nélkül, de területelvonással.

A fentiek alapján a hatályos szabályozás végrehajtása jelentős kártalanítási kötelezettséget keletkeztetne az önkormányzat számára, amelynek teljesítésére nem lát reális lehetőséget, és amelyet a fejlesztési prioritások szempontjából aránytalannak ítél meg.



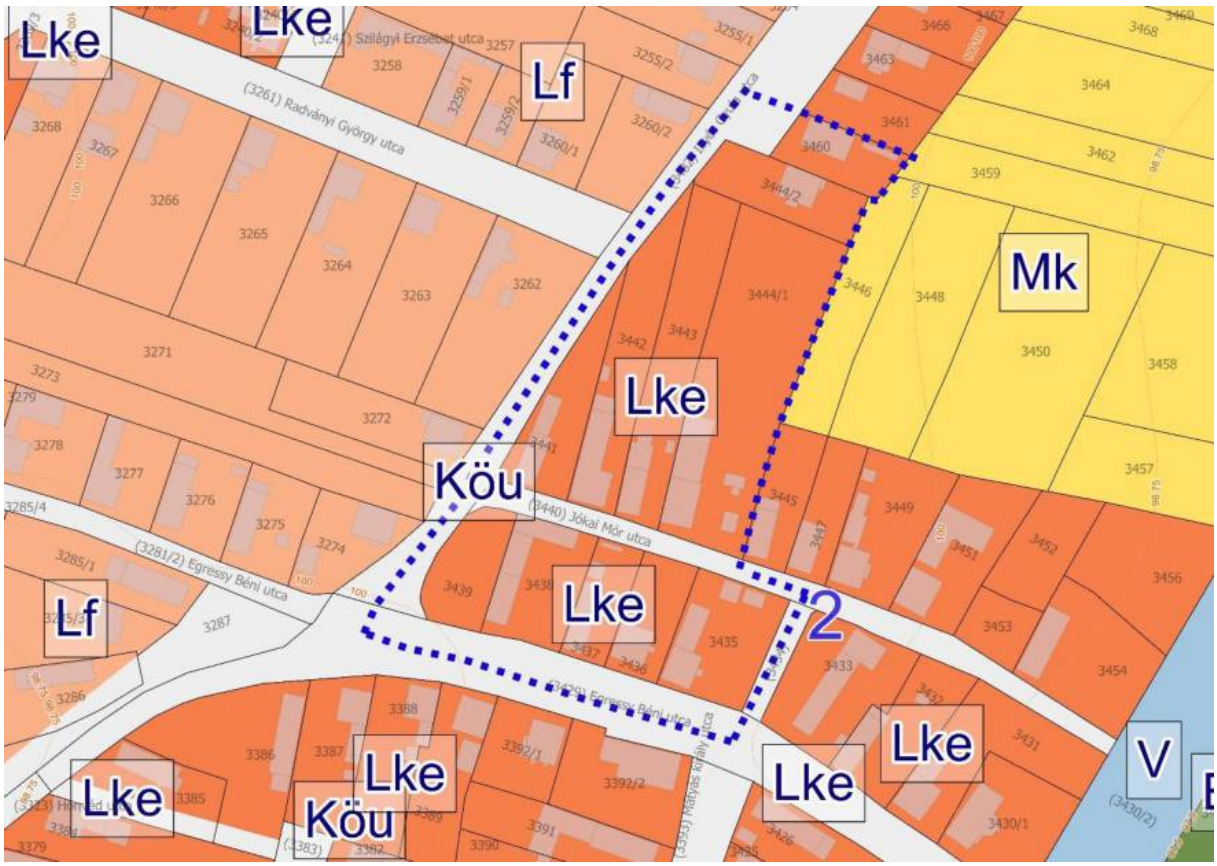
Hatályos szerkezeti terv kivonata



Hatályos szabályozási terv kivonata

Szabályozási cél és tervezett állapot

A módosítás célja a hatályos szabályozási tervben rögzített tervezett szabályozási vonal törlése az Illyés Gyula utca érintett déli szakaszán, és a kialakult telekhatároknak megfelelő szabályozási vonal rögzítése.



Területfelhasználás (tervezett)

3. számú módosítási pont
Sárospatak–Bodroghalász - tömbbelső-szabályozás felülvizsgálata

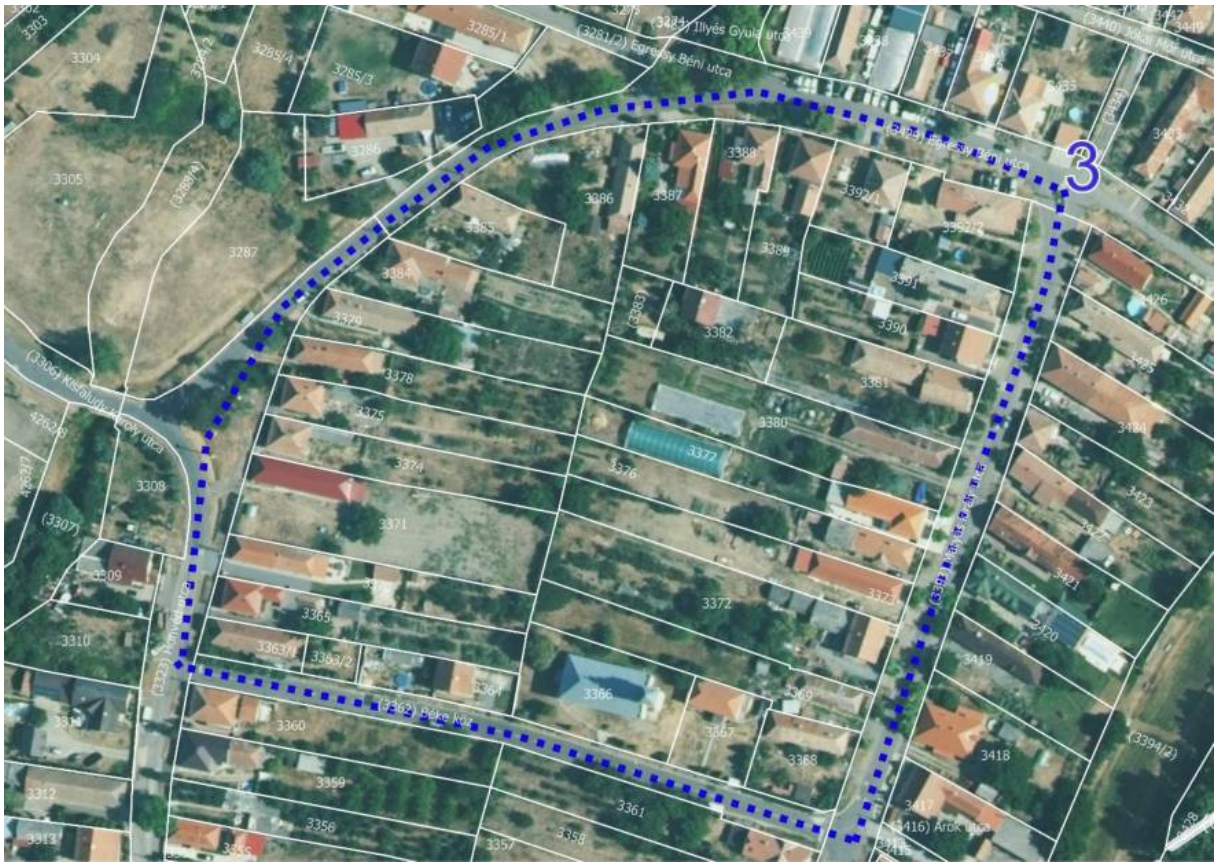
A terület leírása és elhelyezkedése

A módosítással érintett terület Sárospatak közigazgatási területén, a Bodroghalász városrészben helyezkedik el. A vizsgált tömböt észak felől az Egressy Béni utca, kelet felől a Mátyás király utca, dél

felől a Béke köz / Árok utca, nyugat–délnyugat felől a Honvéd utca és a Kisfaludy Károly utca határolja.

A módosítás közvetlenül az alábbi ingatlanokat érinti:

- 3382 hrsz. – tömbbelsői zárványtelek, rendezetlen megközelítéssel
- 3383 hrsz. – önkormányzati tulajdonú, funkció nélküli tömbbelsői közterületi ingatlan
- 3385, 3386 hrsz. – hatályos tömbfeltáró sávjelöléssel terhelt magántulajdonú telkek
- 3381 hrsz. – a zárványtelek tényleges megközelítését biztosító telek, amelynek déli peremén kialakult közlekedési sáv húzódik

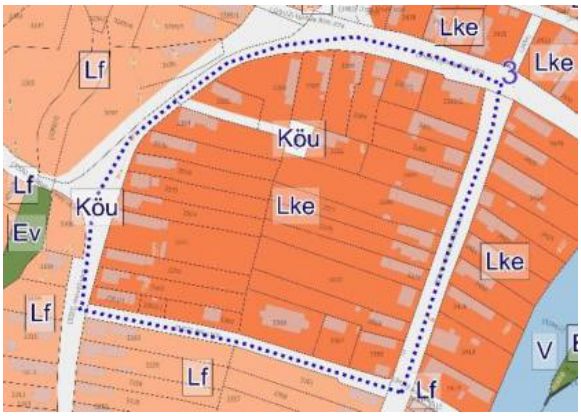


Terület elhelyezkedése

Hatályos szabályozás és előzmények

A hatályos szabályozási terv a tömb északi részén közlekedési célú szabályozási sávot (Köu területet) jelöl ki a 3385 és 3386 hrsz.-ú telkeket átmetszve, azzal a céllal, hogy az összekötő út a 3383 hrsz.-ú önkormányzati közterületi ingatlannal együtt lehetővé tegye a zárványtelek (3382 hrsz.) és a tömb belsejének megközelítését.

A 3383 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg közterületként szerepel, azonban sem közúti, sem gyalogos kapcsolattal nem rendelkezik: funkció nélküli, tömbbelsői „szigetként” helyezkedik el. A 3382 hrsz.-ú zárványtelek természetbeni megközelítése a 3381 hrsz.-ú szomszédos telek déli oldalán húzódó, kialakult, de jogilag nem rendezett sávon keresztül valósul meg a Mátyás király utca felől.



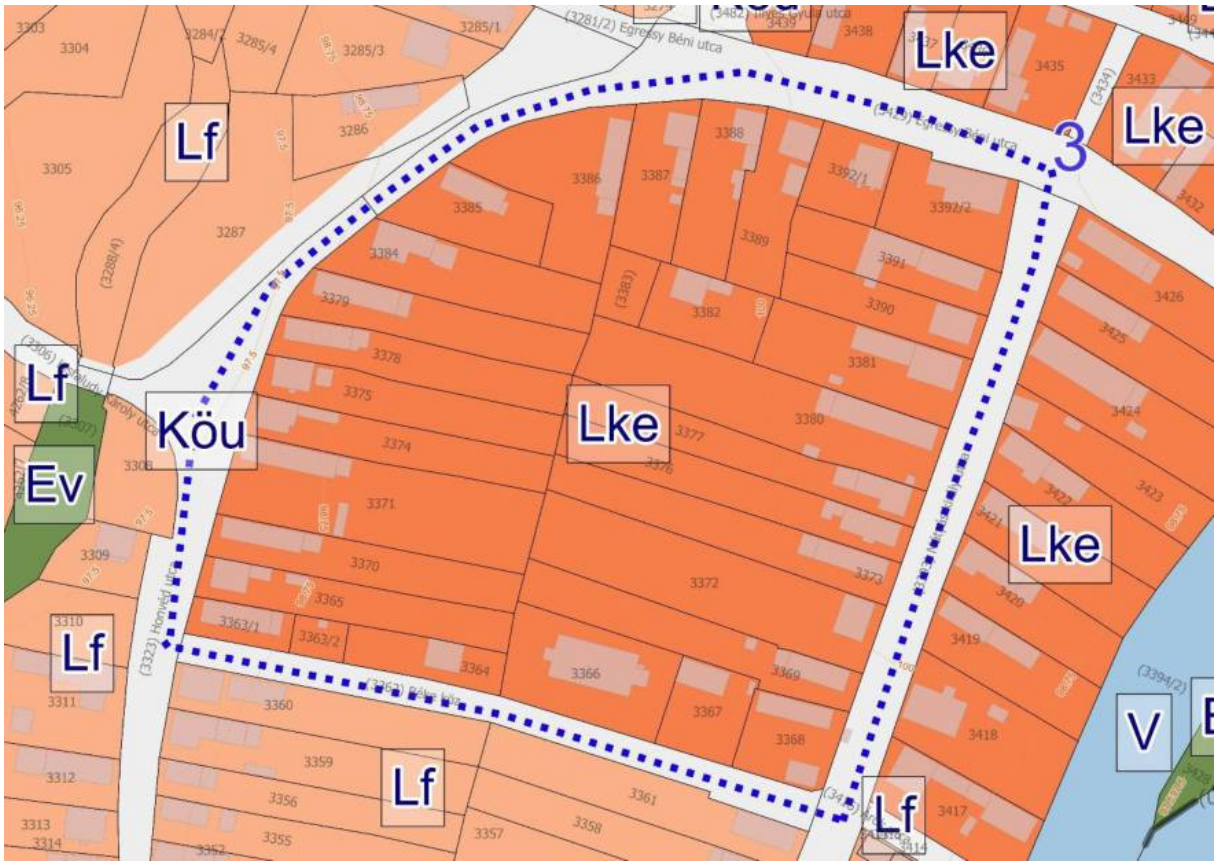
Hatályos szerkezeti terv kivonata



Hatályos szabályozási terv kivonata

Szabályozási cél és tervezett állapot

A módosítás elsődleges célja a korábbi településrendezési eszközökben rögzített, de meg nem valósult tömbfeltárási szabályozás felülvizsgálata, a 3382 hrsz.-ú zárványtelek megközelítésének rendezése, valamint a tömböt érintő, végrehajthatatlan közlekedési szabályozási elemek törlése.



Területfelhasználás (tervezett)

4. számú módosítási pont
Sárospatak – József Attila utca – tervezett kiszélesítés törlése

A terület leírása és elhelyezkedése

A szabályozási módosítással érintett területsáv Sárospatak város belterületén, a településközponti és városközpont-közeli övezeti gyűrűben helyezkedik el. A részletes városrendezési vizsgálat tárgyát a József Attila utca (hrsz. 1800) egy jól lehatárolható, megközelítőleg 281 méter hosszú szakasza, valamint az azzal közvetlenül határos ingatlanok menti szabályozási sáv képezi. Ez a vizsgált útszakasz az Eötvös József utca (hrsz. 266) csomópontjától indul, és északi, északkeleti irányba haladva egészen a Táncsics Mihály utca (hrsz. 1791) csatlakozásáig tart.



Terület elhelyezkedése

A módosítás indoklása

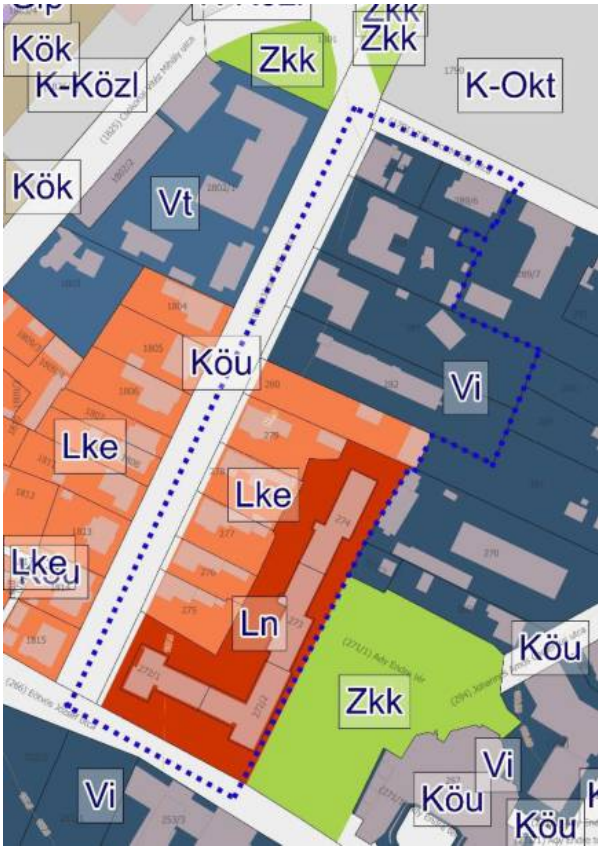
1. A természetben kialakult 19,45 méteres közterület-szélesség belterületi gyűjtőúti szerepkörben bőségesen elegendő. A távlati hálózati fejlesztések várható forgalma a meglévő két forgalmi sávon, a meglévő gyeprácsos parkolófelületek és a hatályos forgalomtechnikai szabályozás („Megállni tilos”) fenntartásával is zökkenőmentesen lekezelhető. A 22 méteres szabályozási szélességre tervezett bővítés túlméretezett, szakmailag nem indokolt.
2. A hatályos szabályozási vonal végrehajtása az északkeleti oldalon a szakasz szinte teljes hosszában a jó állapotú, kiépült kerítések és kapuk bontását tenné szükségessé.

3. Az érintett előkerti sávokban elhelyezkedő lakossági közműcsatlakozások, mérőórák és aknák telken belüli kiváltása jelentős műszaki és engedélyezési többletterhet jelentene mind az önkormányzat, mind a lakosság számára. A nagyszámú magántulajdont érintő kisajátítási és kártalanítási kötelezettség szinte finanszírozhatatlan pénzügyi terhet róna az Önkormányzatra.

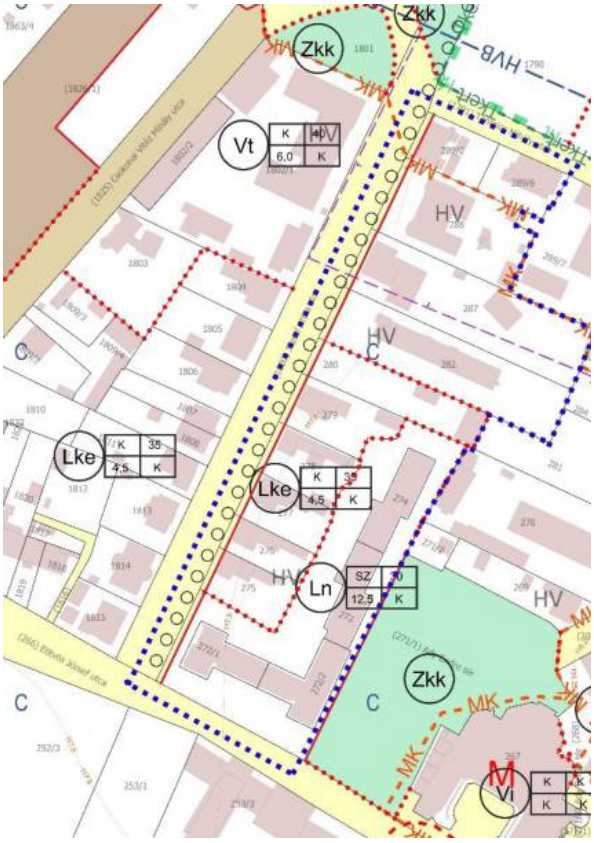
Hatályos szabályozás és előzmények

A hatályos szabályozási tervlapok (SZAB-2, SZAB-4) az utca északkeleti oldalán a szabályozási szélesség 2–2,5 méteres növelését irányozzák elő. Ez a meglévő 19,45 méteres keresztmetszetet megközelítőleg 22 méterre növelné a 272/1 és 289/2 hrsz. közötti telkek rovására.

- **Előzmények:** A szélesítést egy korábbi település- és hálózatszerkezeti koncepció alapozta meg, amely a József Attila utca fejlesztési tengelyként való kezelésével, a vasútállomás környezetének átalakításával és egy új vasúti átkötéssel nagy kapacitású összeköttetést kívánt biztosítani a 37. sz. főút felé.



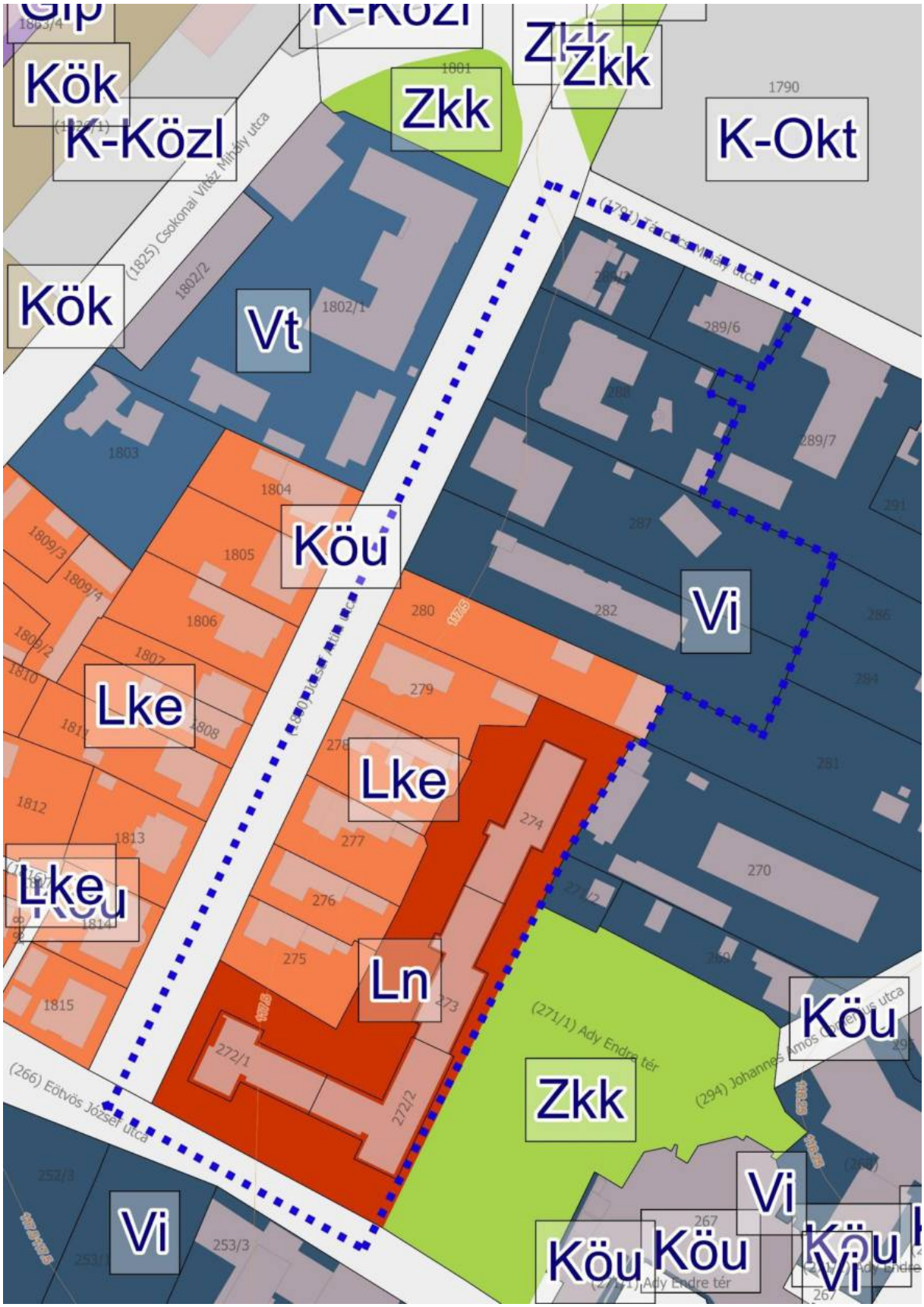
Hatályos szerkezeti terv kivonata



Hatályos szabályozási terv kivonata

Szabályozási cél és tervezett állapot

1. **Szabályozási cél:** A kialakult, rendezett lakóutca-karakter megőrzése, a lakossági érdekek védelme és a megvalósíthatatlan fejlesztésből eredő önkormányzati terhek megszüntetése.
2. **Tervezett állapot:** A szabályozási vonal visszahelyezése a természetben kialakult telekhatárokra és kerítésvonalakra.
3. **Övezeti átsorolás:** Az érintett 272/1–289/2 hrsz. közötti telkek előkertjéből a szabályozási vonal törlésre kerül, a Köu (útbővítési) sáv megszűnik, és a terület teljes jogúan visszakerül a mögöttes Lke, Ln és Vi építési övezetekbe. A szabályozási korlátok megszűnnek, a HÉSZ szöveges módosítása nem indokolt.



Területfelhasználás (tervezett)

6. számú (és 7. számú) módosítási pont
Az északi ipar terület feltárását biztosító utak felülvizsgálata

A terület leírása és elhelyezkedése

A tervezési terület Sárospatak belterületének északi, északkeleti peremén helyezkedik el, a beépítésre szánt területek határán. A vizsgált gazdasági övezetet három meghatározó vonalas infrastrukturális elem fogja közre: keleten és északon a 37. számú elsőrendű főút (Wesselényi Miklós út), délkeleten a Budapest–Miskolc–Sátoraljaújhely vasútvonal, nyugaton és délen a városközpont irányába nyitott belterületi határ.



Területfelhasználás (tervezett)

A módosítás indoklása

A módosítás célja a hatályos terv reálisan megvalósítható elemekre történő szűkítése, a tulajdonosi érdeksérelmek mérséklése és a tényleges használati viszonyokhoz való igazodás, miközben a zóna közlekedési alapfunkciója hosszú távon fenntartható marad.

A szabályozás célja a 64 hektáros gazdasági zóna fejleszthetőségének fenntartása oly módon, hogy a módosítás ne zárja be a hosszú távú városfejlesztési lehetőségeket, és ne helyezzen (jogos) közlekedési kötelezettséget magántulajdonosokra.

Hatályos szabályozás és előzmények

A hatályos terv szerint a terület túlnyomó része egyéb ipari gazdasági (Gip) építési övezetbe, a 37. sz. főút menti sáv Gksz (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági) építési övezetbe tartozik. A területet mezőgazdasági terület, valamint a Budapest–Miskolc–Sátoraljaújhely vasútvonal kötöttpályás közlekedési (Kök) területe határolja.

A hatályos terv a meglévő, üzemelő északkeleti főúti csomópontra védelmi rendeltetésű erdő (Ev) besorolást, a Malomkőgyár utcai keresztezés térségében a meglévőtől nyugatra eltolt új keresztezést jelöl.

A Nagy Lajos király út 20,0 méteres, a déli átkötő út (1869/5 hrsz.) 20,0 méteres szabályozási szélességgel szerepel a tervben.

Az 1890/7, 1873/6 és 1873/9 hrsz.-ú utak magánúti funkciót látnak el.

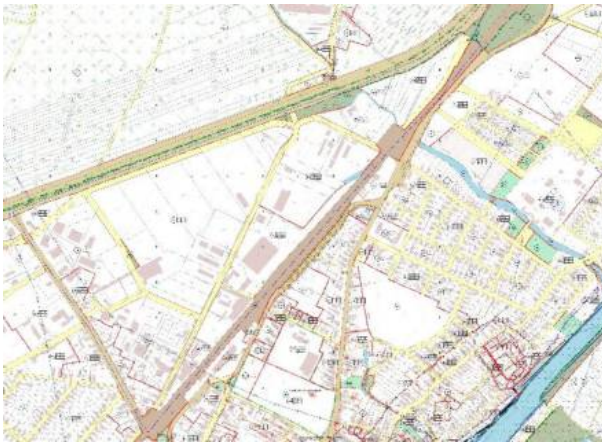
Az észak–déli feltáró útnak a Wesselényi Miklós útra vezető kikötései 22,0, illetve 20,0 méteres szabályozási szélességgel szerepelnek a tervben.

Az 1867/32 hrsz.-ú telket háromszög alakú védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) érinti.

Az 1850 hrsz.-ú telek – amelynek egy részén üzemelő szennyvízátemelő található – teljes egészében Ev övezetbe tartozik.



Hatályos szerkezeti terv kivonata



Hatályos szabályozási terv kivonata

Szabályozási cél és tervezett állapot

A módosítás célja a hatályos terv reálisan megvalósítható elemekre történő szűkítése, a tulajdonosi érdeksérelmek mérséklése és a tényleges használati viszonyokhoz való igazodás, miközben a zóna közlekedési alapfunkciója hosszú távon fenntartható marad.

A szabályozás célja a 64 hektáros gazdasági zóna fejleszthetőségének fenntartása oly módon, hogy a módosítás ne zárja be a hosszú távú városfejlesztési lehetőségeket, és ne rójon indokolatlan közlekedési kötelezettséget a magántulajdonosokra.

A tervezési területet kiemelt jelentőségű, egymással összefüggő közlekedésfejlesztési elemek érintik. Az önkormányzati megbízás két konkrét útszakasz módosítására irányult, azonban a tervezés megkezdésekor nyilvánvalóvá vált, hogy a beavatkozási pontok önállóan, a közlekedési rendszer egészének vizsgálata nélkül nem hajthatók végre. Ezért a tervező az egyedi beavatkozásokat összevonta, és egy tervezési területen belül, a közlekedési rendszer részeként vizsgálta.

– A meglévő, üzemelő északkeleti főúti csomópontra eső, a 0792 és 0793/4 hrsz.-ú telkeket érintő védelmi rendeltetésű erdő (Ev) besorolás közlekedési (Köu) területfelhasználásba kerül; a hatályos terv távlati fejlesztési elemei (a kisvasúti keresztezés helyén jelölt új közúti átvezetés és a vasúti felüljáró) változatlan formában megmaradnak.

– A Malomkőgyár utcai keresztezés a tervlapokon „Áttervezésre kerülő csomópont” jelöléssel szerepel, területfelhasználás-változás nélkül.

– A 37. sz. főúttal párhuzamos szervizút a hatályos nyomvonalon és szabályozási szélességgel fennmarad.

– A Nagy Lajos király út szabályozási szélessége 20,0 méter marad.

– A déli átkötő út az eredeti nyomvonalán, 20,0 méteres szabályozási szélességgel változatlanul fennmarad.

– Az 1890/7, 1873/6 és 1873/9 hrsz.-ú utak magánúti funkcióban maradnak.

– A terv a Penny Market melletti meglévő magánutat közútként szabályozza ki, és az 1873/10 hrsz.-ú telek terhére 12,0 méter szabályozási szélességű utat jelöl ki.

– Az észak–déli feltáró út nyomvonala fennmarad, a Wesselényi Miklós útra vezető kikötések szabályozási szélessége csökken: az 1871 hrsz.-ú telket érintő szakaszon 22,0 méterről 12,0 méterre, a körforgalmi kikötésen és az az alatti szakaszon 20,0 méterről 12,0 méterre.

– Az 1867/32 hrsz.-ú telket érintő védőerdő- besorolás (Ev) megszűnik.

– Az 1850 hrsz.-ú telek szennyvízátemelővel érintett, lehatárolt része kikerül az Ev övezetből; a fennmaradó telekrészen az Ev besorolás megmarad.



Területváltozások

9. számú módosítási pont
Sárospatak – a 2903 hrsz.-ú ingatlant érintő övezeti határ törlése

A terület leírása és elhelyezkedése

A módosítással érintett terület Sárospatak belterületén, a városközpont közelében fekvő, kialakult kereskedelmi-gazdasági tömb része. Az érintett tömböt nyugatról a Zrínyi Miklós utca, északról a Déryné Széppataki Róza utca, délkeletről az Arany János utca határolja. A módosítás közvetlen tárgya a 2903 hrsz.-ú ingatlan, amelyen kialakult, működő élelmiszer-kiskereskedelmi létesítmény (Reál áruház) és a hozzá szervesen kapcsolódó, térkőburkolatú vevőparkoló található.



Területfelhasználás (tervezett)

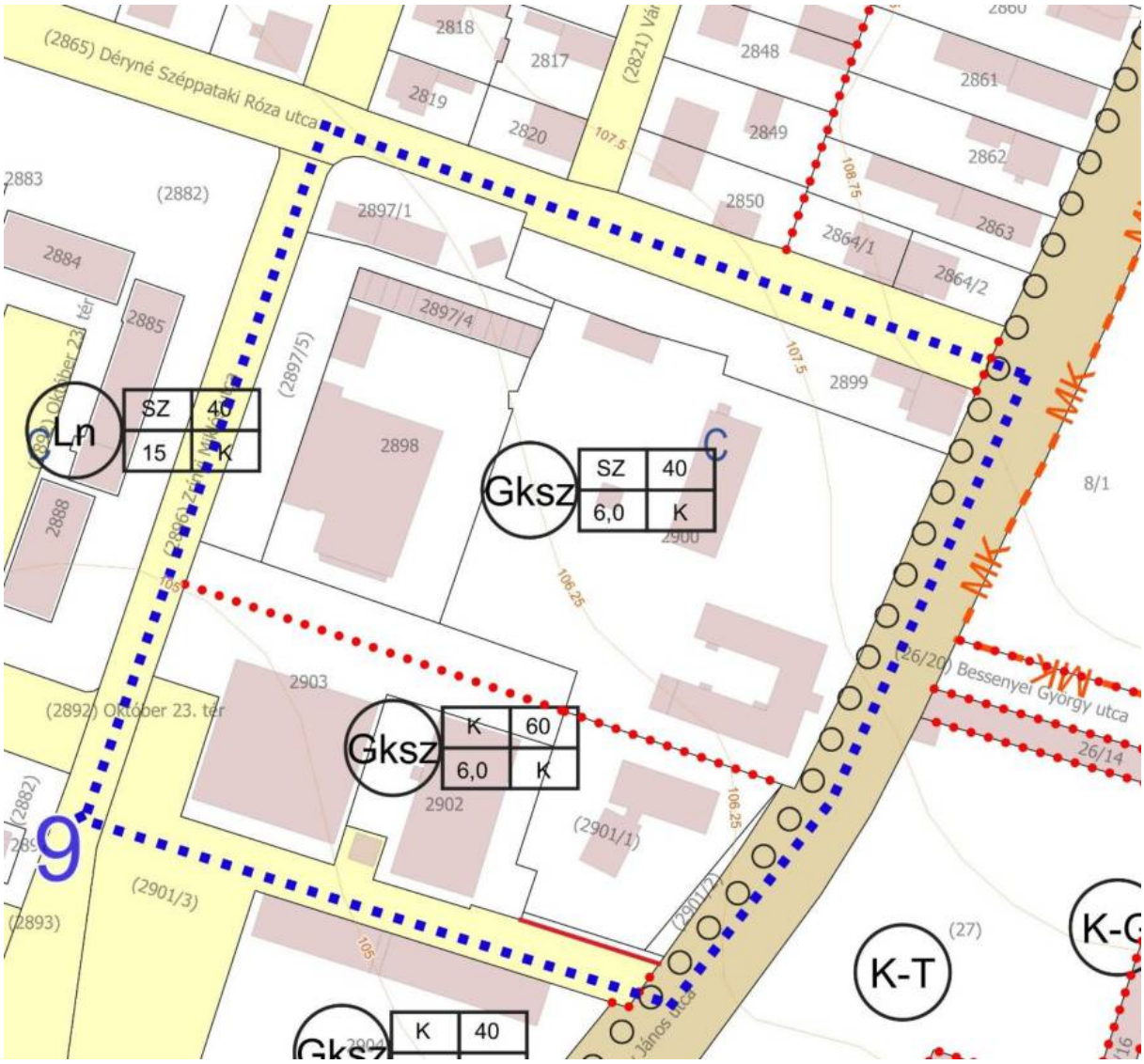
A módosítás indoklása

A hatályos jogszabályi rend értelmében a 2903 hrsz.-ú ingatlanon jövőbeni építési engedélyezési eljárás indulása esetén – bővítés, felújítás vagy rendeltetésmódosítás kapcsán – a hatóság kötelező telekmegosztást ír elő. Egy egységes funkciójú, kialakult kereskedelmi telephely esetében a kényszerű telekmegosztás sem művelési, sem birokjogi szempontból nem indokolt, sőt súlyos adminisztratív terhet és fejlesztési korlátot jelent a tulajdonos számára. A belső övezeti határ fenntartása nem tükröz sem tényleges területrendezési célt, sem közérdekű városszerkezeti szándékot; hiánya a tömb szabályozási logikájával is ellentétes

Hatályos szabályozás és előzmények

A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv a 2903 hrsz.-ú telket Gksz övezetbe sorolja. Ugyanakkor a hatályos tervlapokon – valószínűsíthetően korábbi analóg szelvényezési technikából vagy gondatlan digitalizálásból eredően – a telken belül egy belső övezeti határvonal is rögzítésre került, amely a parkolóterület hozzávetőleges tengelyvonalában halad.

E belső határvonal keletkezésének mélyebb szabályozási indokolása a rendelkezésre álló dokumentumokból nem rekonstruálható. Sem korabeli határozat, sem a szomszédos telkek kezelési logikája nem erősíti meg annak tervszerű szándékát: a tömbben lévő, egységesen Gksz övezetbe sorolt szomszédos ingatlanok egyike sem tartalmaz hasonló belső övezeti megosztást.



Hatályos szabályozási terv kivonata

Szabályozási cél és tervezett állapot

A módosítás célja a 2903 hrsz.-ú ingatlanon belül jelenleg rögzített belső övezeti határvonal törlése, valamint a telek teljes területének egységes, a szomszédos ingatlanokkal azonos Gksz övezetbe sorolása. A módosítás nem érinti az övezeti előírások tartalmát – beépítési százalék, szintterületi mutató, építménymagasság –, kizárólag az övezeti határvonal törlésére és az egységes besorolás rögzítésére terjed ki.

A tervezett állapotban a 2903 hrsz.-ú telek teljes kiterjedése – áruházzal és parkolóval együtt – egyetlen övezeti egységként kezelhető. Ez megszünteti a kötelező telekmegosztás kockázatát, biztosítja a tömb szabályozási következetességét, és fenntartja az ingatlan jövőbeni hasznosítási szabadságát.

10. számú módosítási pont

A kialakult beépítési mód bevezetése a helyi építési szabályzatba

A módosítási igény leírása

A módosítás Sárospatak város teljes közigazgatási területét érinti azokon a helyszíneken, ahol a hatályos szabályozási terv övezeti pecsétje a beépítési módot „K” (kialakult) jelöléssel határozza meg. A módosítási igény az önkormányzat, illetve a jogalkalmazás (építéshatósági, településképi és tervezői gyakorlat) oldaláról fogalmazódott meg: a „K” beépítési móddal jelölt telkeken az építési hely kijelölése és az elő-, oldal- és hátsókerti méretek megállapítása ismétlődő értelmezési vitákat eredményez(hetett), mivel a hatályos helyi építési szabályzat e jelöléshez normatív tartalmat nem rendel. A módosítás célja a „K” beépítési mód egyértelmű, számon kérhető szabályrendszerének megalkotása, kizárólag a normaszöveg kiegészítésével, a szabályozási terv övezeti rendszerének és a településszerkezeti tervnek az érintése nélkül.

A hatályos szabályozás és a hiányosságai

A hatályos, Sárospatak város kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2017. (IV. 28.) önkormányzati rendelet a „K” jelet kettős tartalommal használja. A 18. § (9) bekezdés a kialakult telekméret fogalmát definiálja (a „K” jelölés az övezetben lévő legkisebb meglévő telek méretét, mint minimális telekterületet jelenti), az övezeti pecsétekben beépítési módként megjelenő „K” jelöléshez ugyanakkor a rendelet sem fogalommeghatározást, sem az építési hely levezetésére alkalmas szabályt nem tartalmaz. Az országos szabályozás (OTÉK, illetve 2025. január 1-jétől a településrendezési követelményekről szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet – TÉKA) négy nevesített beépítési módot ismer; a történetileg kialakult, vegyes szövetű városrészek beépítése azonban gyakran egyik kategóriába sem sorolható be egyértelműen.

A probléma Sárospatakon kiterjedt, mert a „K” jelölés nagyszámú övezetet érint: megjelenik a belvárosi, helyi értékvédelemmel és műemléki jelentőségű területtel érintett tömbökben, a kialakult üdülő- és különleges övezetekben, továbbá közvetve a telepszerű, úszótelkes lakóterületeken is. A normatív tartalom hiánya miatt az építési hely és az elő-, oldal-, hátsókert megállapítása esetről esetre eltérő értelmezéssel történik, ami a jogbiztonságot, az ügyfelek kiszámítható joggyakorlását és a településkép védelmét egyaránt gyengíti. További ellentmondás, hogy a rendelet 23. § (10) bekezdése az építési hely közterület felőli határát főszabályként kötelező beépítési vonalnak minősíti, ami a heterogén, változó előkertmélységű kialakult utcaszakaszokon a tényleges állapottal ellentétes eredményre vezethet. A 22. § a kialakult, az övezeti előírásoknak meg nem felelő állapotok (beépítettség, telekméret, beépítési mód, épületmagasság) kezelését rendezi ugyan, de az építési hely térbeli kijelölésének kérdését nem oldja meg.

Koncepció

A tervezői javaslat a „K” (kialakult) beépítési módot önálló, ötödik beépítési módként, értelmező rendelkezéssel definiálja. Ez a megoldás az illeszkedés elvét emeli normatív szintre: ahol nincs egyértelmű geometriai séma, ott a vizsgált utcaszakasz, tömb mintázata az irányadó.

Az építési hely főszabályként a telek teljes területe, amelyet zárt, normatív levezetési szabályrendszer korlátoz. Az előkert megállapítása elsődlegesen az utcaszakaszon kimutatható domináns építési vonalhoz igazodik; ennek hiányában legalább 5,0 méteres előkert, vagy a két közvetlen szomszédos épület utcai homlokvonala közötti sávban, a környezetben jellemző előkertmélységekhez illeszkedő kijelölés alkalmazandó, a választott érték építészeti-műszaki dokumentációban történő bemutatásával

és indokolásával. Az oldalkert mértéke a kialakult beépítési rend jellegéhez kötött: szabadon álló vagy ikres jellegű rend esetén az övezeti épületmagasság fele, de legalább 3,00 méter; oldalhatáron álló jellegű rend esetén 4,00 méter, keskeny (10,0 méternél nem szélesebb) telken 3,00 méter, az országos tűzvédelmi előírások igazolt megtartása mellett a kialakult állapothoz igazodó további csökkentés lehetőségével; zártsorú jellegű rend esetén az oldalkert tűzfalas csatlakozással 0,00 méter. A hátsókert legkisebb mélysége a hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasság, de legalább 6,00 méter; kismélységű, 20,0 métert el nem érő telken a hátsókert 0,00 méterre csökkenthető azzal a feltétellel, hogy a hátsó telekhatárra épülő épületrész nyílás nélküli tűzfallal készül, megfelel a tűztávolságokra vonatkozó országos előírásoknak, és a szomszédos telek jogszerű beépítését nem korlátozza. A szabályrendszer kiegészül a beépítési mélység felső korlátjával, a zártsorú jellegű kialakult szövetben a szomszédos épülethez való kötelező tűzfalas csatlakozás előírásával, valamint az úszótelkes, telepszerű beépítésre vonatkozó külön rendelkezéssel, amely szerint az építési hely az úszótelek területe.

A javaslat jogtechnikai eleme, hogy a tervezett épület-elhelyezés megalapozását – a tűzvédelmi és közegészségügyi megfelelést, a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatának és beépíthetőségének sértetlenségét, valamint az utcaképi és telekszerkezeti illeszkedést – a tervező az építészeti-műszaki dokumentáció külön munkarészében, helyszínrajzon és metszeteken igazolja. A településképi követelmények előzetes tisztázására a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet szerinti szakmai konzultáció áll rendelkezésre; a főépítészi közreműködés így eljárási elemként, nem az építési jog gyakorlásának anyagi jogi feltételeként jelenik meg, ami a szabályozás törvényességi szempontú megfelelőségét biztosítja. A módosítás részeként összehangolásra kerül a 23. § (10) bekezdés kötelező beépítési vonalra vonatkozó rendelkezése (a „K” beépítési módú telkeken való alkalmazás kizárásával), valamint szétválasztásra kerül a 18. § (9) bekezdés szerinti „K” jel telekméretre, illetve beépítési módra vonatkozó tartalma. A kiemelten érzékeny belvárosi, értékvédelmi tömbökben – ahol a szöveges levezetés is bizonytalan eredményre vezethet – a TÉKA építésihely-fogalmával összhangban a szabályozási terven közvetlenül kirajzolt építési hely alkalmazható; e tervi jelölés a szöveges szabályokkal szemben elsőbbséget élvez.

A módosítás kizárólag a helyi építési szabályzat normaszövegét érinti; új beépítésre szánt terület nem keletkezik, a területfelhasználás, az övezeti rendszer és az övezeti paraméterek (beépítettség, épületmagasság, telekméret) nem változnak, ezért a módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, a biológiai aktivitásérték egyenlege nem változik. A szabályozás a kialakult állapothoz igazodó, az eddigi jogalkalmazói gyakorlatot kodifikáló jellegű, így többletbeépítést nem tesz lehetővé, a településképi és örökségvédelmi érdekeket a normatív illeszkedési szabályok és az igazolási kötelezettség erősítik. A javasolt rendelkezések az OTÉK, illetve a TÉKA fogalomrendszerével és a tűzvédelmi jogszabályokkal összhangban állnak; az oldal- és hátsókerti csökkentések minden esetben az országos tűztávolsági előírások igazolt megtartásához kötöttek. A módosítás a jogbiztonságot, az építésigazgatási eljárások kiszámíthatóságát és a történeti városszövet karakterének védelmét egyidejűleg szolgálja.

Normaszöveg-javaslat

A §-számozás a rendelet szerkezetéhez igazítandó, a hivatkozott hatályos §-ok a 10/2017. (IV. 28.) rendelet szerintiek.

Értelmező rendelkezés (kiegészítés a 2. §-hoz vagy önálló értelmező §-ba)

„Kialakult beépítési mód (K): a település már beépült részén történetileg kialakult beépítési mód, amely egyértelműen nem sorolható be a szabadon álló, oldalhatáron álló, ikres vagy zártsorú beépítési módok egyikébe; az építési helyet meghatározó építési határvonalakat az adott utcaszakaszon, tömbben jellemző, a beépítés rendjét meghatározó módon kell megállapítani.”

„Domináns építési vonal: az utcaszakaszon a meglévő épületek közterületi telekhatártól mért, jellemzően egy vagy két fő vonal mentén kialakult utcai homlokvonala.”

A kialakult (K) beépítési mód szabályai

.. §

(1) A szabályozási terven „K” beépítési móddal jelölt építési övezetekben és telkeken az elő-, oldal- és hátsókert mértékét a kialakult állapot határozza meg. Ezen telkek esetében az építési hely – a (2)–(5) bekezdésben, valamint a .. § [Előkert], .. § [Oldalkert] és .. § [Hátsókert] rendelkezéseiben foglalt korlátozásokkal – a telek teljes területe.

(2) A kialakult beépítési módú telken az épület elhelyezése és bővítése során a tervezőnek az építészeti-műszaki dokumentációban igazolnia kell, hogy a tervezett megoldás:

a) megfelel az országos tűzvédelmi és közegészségügyi előírásoknak, különös tekintettel a tűztávolságokra és a benapozásra;

b) nem korlátozza a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát és további jogszerű beépíthetőségét;

c) illeszkedik a környezet tömegformálásához, utcaképi karakteréhez, valamint az utcaszakaszon kialakult telekszerkezethez és beépítési rendhez.

(3) Ha az utcaszakaszon a kialakult beépítés jellemzően hézag nélküli, zártsorú jellegű, az új épület utcai traktusát a szomszédos épülethez nyílás nélküli, tűzfalas kialakítással kell csatlakoztatni; a csatlakozásra és az eltérő magasságú tűzfalak kezelésére a 23. § (4) bekezdés zártsorú beépítésre vonatkozó szabályait kell megfelelően alkalmazni.

(4) Úszótelkes, telepszerű beépítés esetén az építési hely az úszótelek területe; az épületeken a 18. § (7)–(8) bekezdés szerinti építési tevékenység végezhető.

(5) Az (1)–(3) bekezdés szerinti elhelyezés megalapozását az építészeti-műszaki dokumentáció külön munkarészében, helyszínrajzon és metszeteken kell bemutatni; a településképi követelmények előzetes tisztázása érdekében a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet szerinti szakmai konzultáció vehető igénybe.

Alternatíva a (5) bekezdéshez (döntést igényel): a pontos elhelyezés „az önkormányzati főépítész szakmai konzultáció keretében kiadott, támogató szakmai véleménye alapján” kell meghatározni – ez erősebb kontrollt ad, de a főépítészi vélemény anyagi jogi feltétellé tétele miatt törvényességi kockázatot hordoz, és a várható ügyszám miatt kapacitásigényes.

.. § [Előkert]

(1) Az előkerti építési határvonalat a szabályozási tervlap jelölése, ennek hiányában az építési övezetben meghatározott érték szerint kell megállapítani; „K” beépítési mód esetén – tervi jelölés és övezeti érték hiányában – a (2)–(8) bekezdés szerint.

(2) Ha az utcaszakaszon domináns építési vonal állapítható meg, az építéssel érintett telek előkerti építési határvonalát azzal megegyezően, vagy – két fő vonal esetén – az általuk kijelölt építési sávon belül kell meghatározni.

(3) Ahol domináns építési vonal nem állapítható meg, az előkert mélysége nem lehet kevesebb 5,0 méternél, vagy az előkerti építési határvonal a két közvetlen szomszédos épület utcai homlokvonalai közötti sávban, illetve a környezetben jellemző előkerti mélységekhez illeszkedve jelölendő ki. A választott előkertmélységet a tervezőnek az építészeti-műszaki dokumentációban helyszínrajzon és metszeteken kell bemutatnia és indokolnia.

(4) Az előkert előírt legkisebb méretén belül a TÉKA-ban meghatározottakon túl elhelyezhető – a terepviszonyok által indokolt esetben – a közterületi csatlakozást biztosító, lábakon álló vagy feltöltött közlekedőfelület, híd, áthajtó, támfal és lépcső.

(5) A (3) bekezdés szerinti 5,0 méteres előkert-mélység csökkenthető, amennyiben annak célja a településképi illeszkedés javítása, a telken belüli gépjárműtárolás hatékonyabb megvalósítása, a terepadottságokhoz való alkalmazkodás, vagy a telek funkcionális egységének, benapozásának, összefüggő zöldfelületének védelme; a csökkentés indokolását az építészeti-műszaki

dokumentációban rögzíteni kell [döntés esetén: és a településképi szakmai konzultáció jegyzőkönyvével alátámasztani].

(6) Az előkerti építési határvonal nem jelent kötelező építési vonalat; a 23. § (10) bekezdés kötelező beépítési vonalra vonatkozó rendelkezését a „K” beépítési módú telkeken nem kell alkalmazni.

(7) Saroktelek esetében előkertet alapesetben csak a telek keskenyebb homlokvonala felőli utca felé kell kialakítani; a hosszabbik telekhatár felé az épület az utcavonalra is kiépülhet.

(8) Nyúlványos telek esetében az előkertet a teleknyúlvány és a visszamaradó telekrész közös határvonalától, a belső homlokvonaltól befelé mérve kell biztosítani; e belső előkert legkisebb mélysége 3,00 méter.

.. § [Oldalkert]

(1) Eltérő szabályozási tervi jelölés hiányában az oldalkert legkisebb szélessége „K” beépítési módú telken:

a) ha a kialakult beépítési rend szabadon álló vagy ikres jellegű: az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,00 méter;

b) ha a kialakult beépítési rend oldalhatáron álló jellegű: általános esetben 4,00 méter, az előkerti építési határvonalon mért legfeljebb 10,0 méter széles telek esetében 3,00 méter;

c) ha a kialakult beépítési rend zártsorú jellegű: a .. § (3) bekezdés szerinti tűzfalas csatlakozással 0,00 méter.

(2) A kialakult állapothoz való igazodás érdekében az (1) bekezdés b) pontja szerinti oldalkert az országos tűzvédelmi előírások megtartásának igazolása mellett 3,00 méter alá is csökkenthető, ha az utcaszakaszon a kialakult oldalkertek jellemző mérete ezt indokolja [döntés esetén: a településképi szakmai konzultáció igénybevételével].

(3) Új főépület építése esetén, oldalhatáron álló jellegű kialakult rend követésekor az építési hely határvonalát a kijelölt oldalhatártól 16 méternél nem szélesebb telken legalább 0,6 méter, 16 méternél szélesebb telken legalább 1,0 méter távolság elhagyásával kell kijelölni.

.. § [Hátsókert]

(1) Eltérő szabályozási tervi jelölés hiányában a hátsókert legkisebb mélysége „K” beépítési módú telken az épület hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságának mértéke, de legalább 6,00 méter.

(2) Kismélységű – 20,00 métert el nem érő átlagos mélységű – telek esetén a hátsókert mélysége 0,00 méter is lehet, feltéve, hogy a hátsó telekhatárra épülő épületrész a telekhatár felé nyílás nélküli tűzfallal készül, kialakítása megfelel a tűztávolságokra és a tűzfalak kialakítására vonatkozó országos településrendezési és tűzvédelmi előírásoknak, és a szomszédos telek jogszerű beépítését nem korlátozza.

(3) A (2) bekezdés szerinti tűzfalas kialakítás alkalmazandó akkor is, ha a szomszédos telken a hátsó telekhatáron álló épület már kialakult; ilyen esetben az új épületrész a meglévő tűzfalhoz csatlakoztatható.

(4) A hátsókert (1)–(2) bekezdés szerinti méretének biztosítása mellett az építési hely a telek homlokvonalától számított 75,00 méternél mélyebbre nem nyúlhat be a telek belseje felé; az ezen túli telekrész a hátsókert részének minősül. Két út között fekvő telek esetében e mélységet mindkét csatlakozó közterület homlokvonalától külön-külön kell mérni, nyúlványos teleknél a belső homlokvonaltól.

11. számú (21.,22., 23. számú) módosítási pont
Különleges építési övezetek normaszövegének pontosítása a helyi építési szabályzatban

A módosítás indoklása

A módosítási pontokhoz kapcsolódó önkormányzati észrevételek a különleges építési és beépítésre nem szánt övezetek szabályozásának egyszerűsítését, átláthatóbbá tételét célozzák. A felvetések három fő irányt fogalmaznak meg:

- A hatályos HÉSZ 28. § (1) bekezdésének normaszövege strukturálisan nehezen értelmezhető, mivel a különleges övezetek felsorolása mellett a funkciófüggő szabályozást és a szabályozási tervlap pecsétjeiben található magassági paramétereket nem rendszerezett formában mossa össze.

  28.§ (1): „Különleges építési övezet a K-Sp; K-T; K-St; K-Sz St; K-Sz; M-Kü; K-GT; K-ID; KOkt; K-V; K-Pi; K-Üh; K-Ta; K-G, K/Közl övezetek. A különleges területek szabályozása funkciótól függően – ahol erre lehetőség van – igazodik más területfelhasználás szabályához. A szabályozási pecsétben látható épületmagasság meghatározás: lakóépület, gazdasági."

- Igényként jelent meg a beépítésre nem szánt különleges övezetek részletesebb szabályozása és a paraméterek átlátható, mellékletbe szervezett strukturálása.
- Kritika érte a jelenlegi 2. számú mellékletet, amely a jogalkalmazás számára nem biztosít kellően pontos, átlátható és koherens piktogram- és jelmagyarázati rendszert.

Hatályos szabályozás és előzmények

Sárospatak hatályos Helyi Építési Szabályzatában a különleges területek szabályozása vegyes jogtechnikai módszertannal valósul meg. Az övezetekre vonatkozó egyes határértékeket és előírásokat a HÉSZ normaszövege (szöveges rész), más részüket kizárólag a Szabályozási Terv (SZT) övezeti pecsétjei és piktogramjai tartalmazzák.

Ez a kettősség belső ellentmondásokhoz és hiányos szabályozáshoz vezet (például a K-V vár és K-Okt oktatási övezetek esetében a szöveges paraméterek hiányoznak, kizárólag az SZT piktogramra hagyatkoznak). A hatályos rendelet struktúrája így nem elégíti ki a transzparens és közvetlenül kalkulálható jogalkalmazás feltételeit.

A módosítás szakmai indoklása

Az észrevételekben megfogalmazott igény – miszerint az építési övezetek összes paraméterét egyetlen átfogó, mellékletben szereplő táblázatba kellene rendezni – a jelenlegi HÉSZ szabályozási technikája mellett módszertani és jogtechnikai akadályokba ütközik az alábbiak szerint:

- **Az alövezeti rendszer hiánya:** Egy egységes, merev táblázati struktúra alkalmazhatóságának alapvető jogszabályi előfeltétele az önálló kódolással rendelkező **alövezetek** rendszere (ahol minden egyes sor egy egyedi paraméterkombinációjú alövezethez tartozik).
- **Alapövezetek és egyedi intenzitások:** Sárospatak szabályozásában nincsenek nevesített, önálló alövezetek. Ehelyett a rendelet **alapövezeteket** határoz meg (pl. K-Sp, K-T, K-St), amelyekhez a területfelhasználási egységen belül eltérő beépítési intenzitások és egyedi mutatók társulhatnak.
- **Módszertani összeférhetetlenség:** Mivel nincsenek rögzített alövezeti kódok, a teljes paraméterrendszer merev táblázatba kényszerítése strukturálisan megoldhatatlan, logikai üresjáratokat vagy redundanciát eredményezne. A különleges területek egyedi, funkció- és technológiafüggő karakterisztikája (pl. szennyvíztisztító műtárgyak egyedi magassága,

pincemezők sajátos telekalakítási tilalmai) megköveteli, hogy azokat önállóan, a normaszöveg dedikált paragrafusaiban kezeljük.

Tervezett szabályozás

A módosítás célja a különleges építési és beépítésre nem szánt övezetek egzakt, modernizált és koherens szabályozási környezetének megteremtése a hatályos jogtechnikai korlátok figyelembevételével.

1. A különleges területeket – a funkcionális diverzitás miatt – önállóan, a normaszöveg szintjén szabályozzuk (munkaközi anyag szerint a K-Sp-től a Kb-ltv övezetig). Ez biztosítja, hogy az egyedi beépítési módok, zöldfelületi minimumok és technológiai sajátosságok rugalmasan, mégis jogilag kötelező erővel jelenjenek meg.
2. A tervezett állapot rögzíti a kialakult állapotok miatti eltéréseket (pl. a garázsövezet K-G 100%-os beépíthetősége és 0%-os zöldfelülete, amelyeket az OTÉK 111. §-a alapján az állami főépítésszel egyeztetni szükséges.

12. számú módosítási pont
Sárospatak-Bodroghalász, játszótér és környezetének tömbrendezése (Kisfaludy út – Egressy Béni utca – Illyés Gyula utca – Radványi György utca által határolt tömb)

A terület leírása és elhelyezkedése

A módosítással érintett terület Sárospatak közigazgatási területén, a Bodroghalász városrész déli-délkeleti részén helyezkedik el. A vizsgált tömböt nyugatról a Kisfaludy Károly utca, északról és keletről az Egressy Béni utca, keletről az Illyés Gyula utca, délről a Radványi György utca, valamint délnyugatról egy korábban tervezett, de meg nem valósult, a Radványi György utcát és a Kisfaludy Károly utcát összekötő tervezett út nyomvonala határolja. A tömb jellemzően beépítetlen vagy részben beépített, vegyes telekszerkezetű, döntően lakóterületi rendeltetésű ingatlanokból áll.

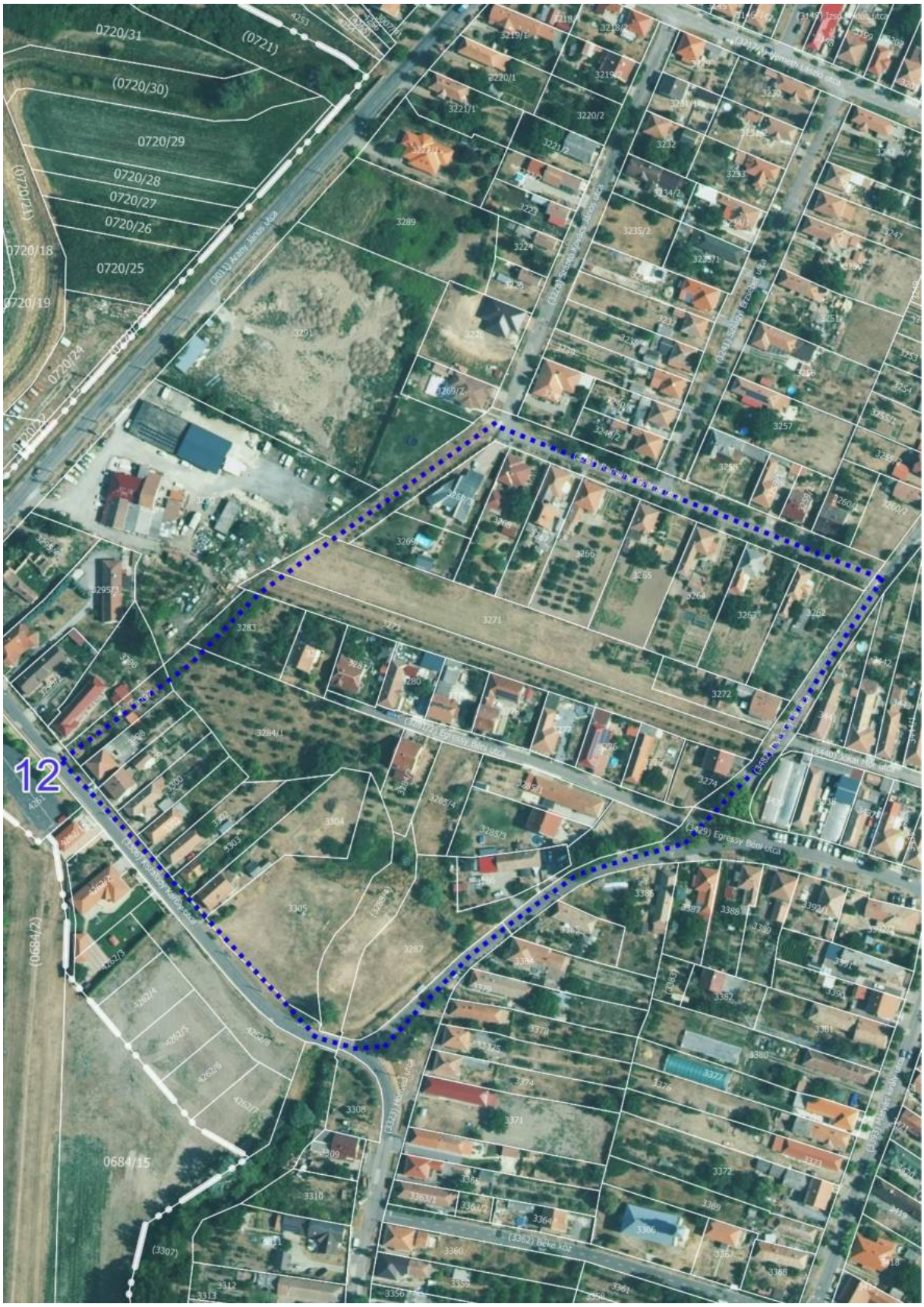
A módosítás indoklása

A módosítás szükségességét három tényező együttesen indokolja.

Egyrészt a játszótér és focipálya valós közösségi funkcióval bír, a terület gondozott és aktívan használt, ugyanakkor szabályozási védelemmel nem rendelkezik – a hatályos terv telekalakítási kényszerei magát a zöldterületet is érintik, ami a közösségi funkció hosszú távú fenntartását veszélyezteti.

Másrészt a 3297 hrsz.-ú telek Köu besorolása téves és korrigálandó: az ingatlan soha nem valósult meg útként, jelenlegi szélessége önálló közlekedési célú hasznosítást nem tesz lehetővé, a szomszédos 3296 hrsz.-ú telekkel közösen használt magánterületként funkcionál.

Harmadrészt a tömb belsejében tervezési szempontból kezelendő strukturális anomáliák azonosíthatók: a 3273 hrsz.-ú telek mindössze 10,5 méter széles és a tömböt teljes hosszában átszelő, önálló lakótelekként nem értékelhető; a 3284/1 hrsz.-ú nagyméretű, beépítetlen telek kizárólag egy 4–6 méter széles zsákutcán keresztül közelíthető meg, A 3285/1, 3285/3 és 3286 hrsz.-ú ingatlanok közvetlen közúti kapcsolattal nem rendelkeznek, megközelítésük jogilag rendezetlen magánúton keresztül biztosított.



Tervezési terület elhelyezkedése

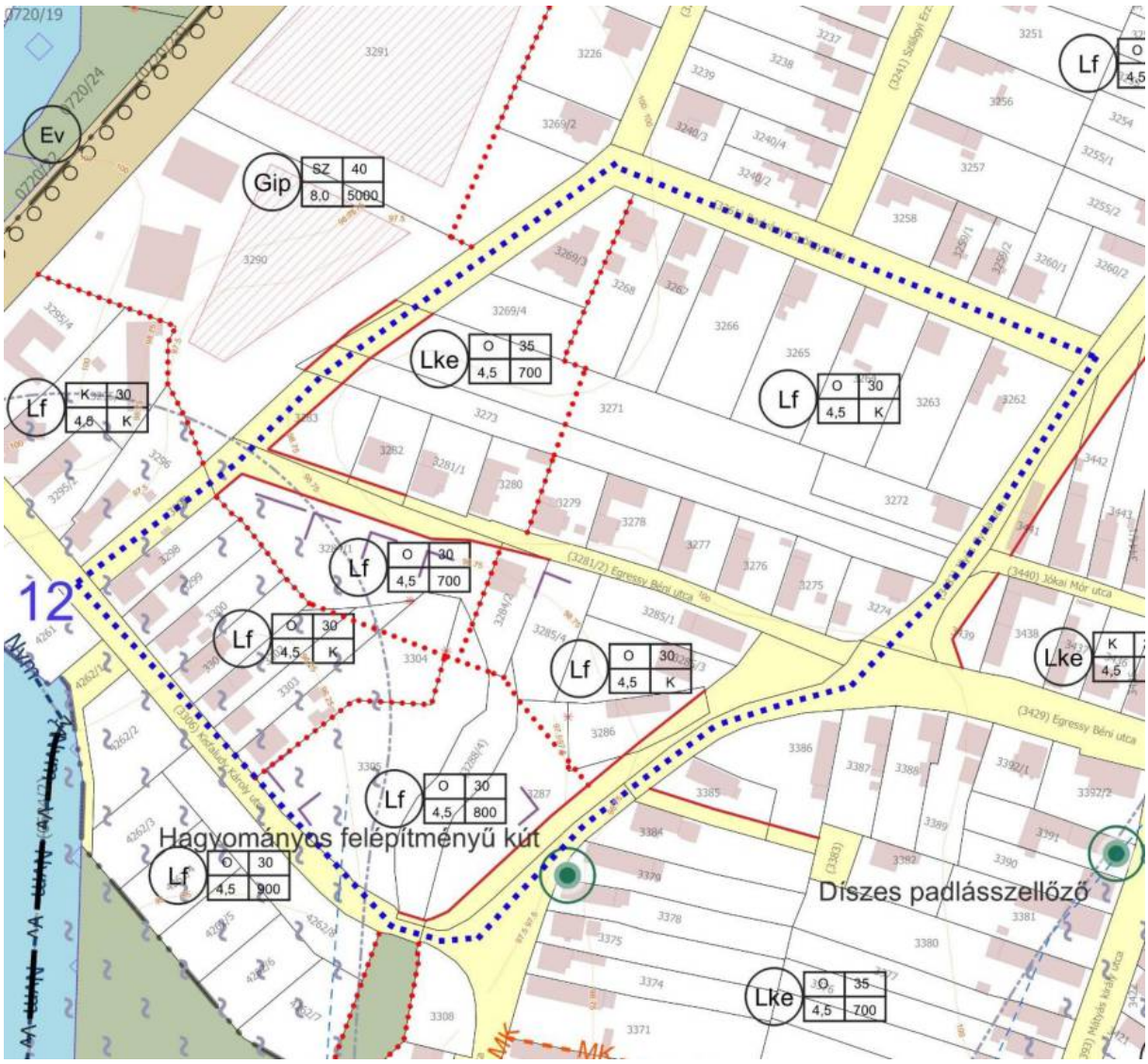
Hatályos szabályozás és előzmények

Az Egressy Béni utca és a Kisfaludy út sarokcsomópontjánál lévő, beépítetlen önkormányzati területen jelenleg egy közösségi célra kiválóan karbantartott zöldfelület (játszótér és focipálya) található, amelyet a közúttól nyílt árok választ el.

Sárospatak Város Önkormányzatának kifejezett kérése ezen terület jogi státuszának rendezésére irányul, az alábbiak szerint:

„Bodroghalász játszótér és környezete: utak, kijelölt építési vonalak, telekalakítási kényszerek megszüntetése, játszótér területére építési tilalom / telek kötelező zöldfelülete legyen – esetleg Zkp”

A hatályos szabályozási terv (SZAB-6 és SZAB-8 szelvények) a tömb környezetében több olyan elméleti közlekedési hálózati elemet tartalmaz, amelyek ellentmondanak a jelenlegi magántulajdonosi használatnak. Például a magántulajdonban lévő, beépítetlen, de a szomszédos 3296 hrsz.-ú ingatlannal közösen használt 3297 hrsz.-ú – 12 méter alatti szélessége miatt önálló építésre alkalmatlan – telket a hatályos terv teljes egészében közúti közlekedési területként (Köu) jelöli ki.



hatályos szabályozási terv kivonata (digitális)

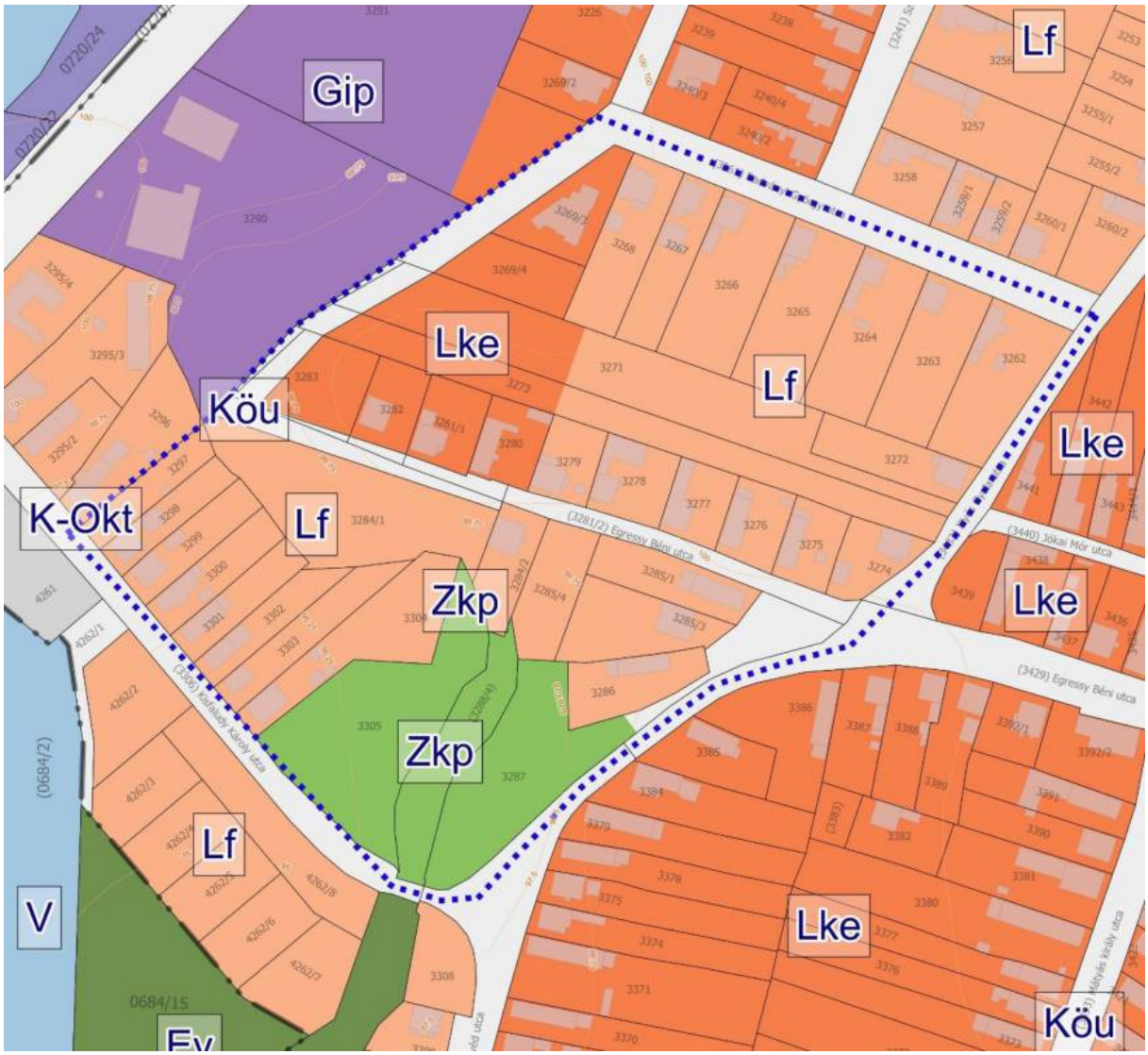
Tervezett szabályozás

- A Kisfaludy Károly utca és a Honvéd utca (3323 hrsz.) csatlakozásánál elhelyezkedő 3305 és 3287 hrsz.-ú ingatlanok érintett területrészének Zkp (közkert) övezetbe sorolása a tényleges használatnak megfelelően.
- A 3297 hrsz.-ú ingatlant érintő téves közlekedési (Köu) övezeti jelölés törlése és lakóövezetbe (Lf) való visszasorolása.
- A tömbbelső egyéb elemei, a szabályozási vonalak és az Egressy Béni köz zsákutca-kialakítása változatlanul maradnak a hatályos állapottal megegyezően.

A játszótér és a focipálya területe Zkp (közkert) övezetbe kerül, ezzel az építési tilalom és a kötelező, legalább 80%-os zöldfelületi arány jogilag rögzítésre kerül.

A 3297 hrsz.-ú telek téves, közlekedési területi (Köu) besorolása törlésre kerül, és a telek a szomszédos lakóterületi övezethez igazodik.

A tömb érintett részein a valós állapottal ellentétes, meg nem valósult telekalakítási kényszerek és kijelölt építési vonalak megszűnnek.



Területfelhasználás (tervezett)

13. számú módosítási pont
Ipari területek - Gip/Gksz övezetbe való sorolása

A terület leírása és elhelyezkedése

A módosítással érintett tervezési terület Sárospatak város közigazgatási területének nyugati-délnyugati részén, a belterület ipari-gazdasági peremzónájában fekszik. Városszerkezeti pozíciója stratégiai jelentőségű, mivel a Szerencs–Sátoraljaújhely vasútvonal (északi határ) és a városközpont közé ékelődik, a 37-es főúttól (Wesselényi Miklós út) délnyugatra, azzal közel párhuzamosan elhelyezkedve. Keleten a Vásárhelyi Pál utca és a kiépített ipari úthálózat határolja, délen lakóterületi zónával érintkezik, míg nyugaton mezőgazdasági területek (Má) és a Herceg-kút vízfolyás jelentik a határvonalat. A keleti sávban a Vásárhelyi Pál utca mentén sűrűbb, aktív, kiépített belső infrastruktúrával rendelkező ipari-kereskedelmi telephelyek találhatók (logisztikai, gyártó és szolgáltató egységek, csarnokok, irodák). Ezzel szemben a középső és nyugati sávok nagyrészt beépítetlenek, részben fejlesztés alatt állnak, vagy jelenleg intenzív mezőgazdasági művelés (szántó, gyep, ugar) alatt állnak, és belső közúti kapcsolatuk erősen korlátozott.



Tervezési terület elhelyezkedése

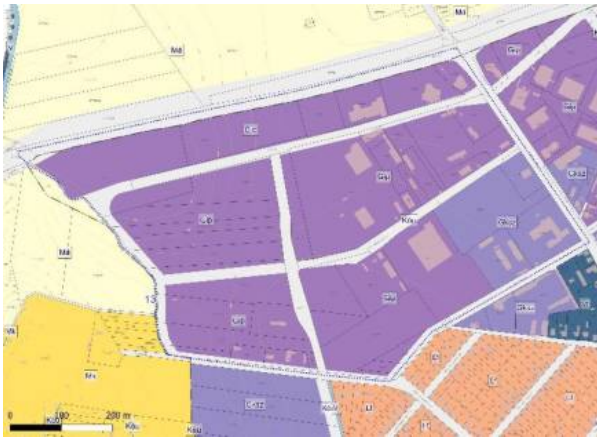
A módosítás indoklása

A módosítást Sárospatak Város Önkormányzatának azon fejlesztési szándéka indokolja, amely az „Ipari területek Gip/Gksz övezetbe való sorolását” irányozza elő. A hatályos, Gip besorolás nehézipari jellegű korlátozásai és a magas telekterületi minimumok (3000 m²) gátolják a piaci igények megjelenését, és kevésbé alkalmasak a modern kereskedelmi-szolgáltató funkciók befogadására. A valós beruházói és városfejlesztési igények ezzel szemben a környezetileg tisztább, vegyes kereskedelmi, logisztikai, raktározási és kisipari profilú gazdasági tevékenységek felé tolódtak el, amelyek a Gksz övezeti keretek között optimálisan megvalósíthatók. A Gksz besorolás bevezetése kisebb minimális telekméreteket tesz lehetővé, ami rugalmasabb telekgazdálkodást biztosít, elősegítve a tőkeszegényebb KKV-szektor

betelepülését és a jelenleg kihasználatlan, mezőgazdasági művelésű belső és nyugati területtáblák befektetői vonzerejének növelését.

Hatályos szabályozás és előzmények

A hatályos szabályozási tervlapalapján a terület nagyobb, nyugati és középső egységei jellemzően Gip (Ipari gazdasági terület) besorolásúak. A keleti sávban, a Vásárhelyi Pál utca mentén Gksz (Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület) övezetek találhatók, amelyek a terület aktívabb, vegyes karakterű részét alkotják. A belső úthálózat elemei Köu (Közlekedési és közüzemi terület), a nyugati határ a Herceg-kút mentén Vv (Vízgazdálkodási terület) besorolású. Az északi vasúti védősáv Ev (Erdőterület, védelmi rendeltetésű) övezetbe tartozik, kötelező beépítési tilalommal és Natura 2000-es természetvédelmi területi jelöléssel terhelten.



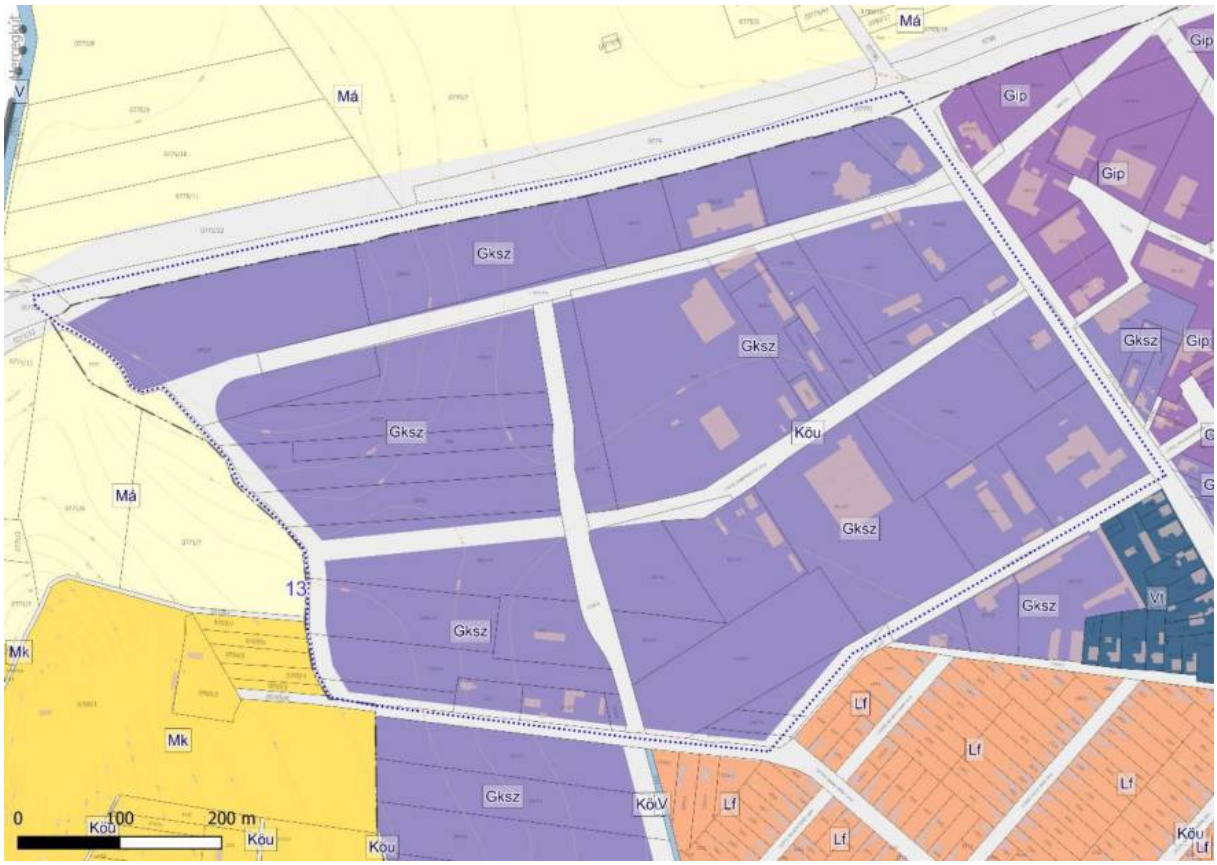
Hatályos szerkezeti terv kivonata



Hatályos szabályozási terv kivonata

Szabályozási cél és tervezett állapot

A szabályozási cél a terület gazdasági karakterének finomhangolása és a valós piaci igényekhez igazodó, rugalmasabb szabályozási környezet megteremtése. A tervezett állapot szerint a jelenlegi Gip besorolású területek jelentős része Gksz (Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági) övezetbe kerül átsorolásra a belső területeken. A keleti, már aktív ipari sáv meglévő Gksz besorolása megerősítésre és pontosításra kerül a tényleges használattal összhangban. A környezetvédelmi szempontból kötött elemek – így a vasúti védősáv Natura 2000-es területe és az Ev övezet a beépítési tilalommal, valamint a Herceg-kút menti Vv sáv – változatlanok maradnak. A délkeleti sarkon a Gksz és a Vt (településközpont) / Lf (lakó) övezetek érintkezési határvonala pontosításra kerül a lakóterületi védőtávolságok megnyugtató tisztázása érdekében. A Köu besorolású belső ipari úthálózat elemei megmaradnak.



Területfelhasználás (tervezett) Tervezési terület elhelyezkedése

14. számú módosítási pont
Sárospatak – Ördög tanya, baromfitelep területének övezeti átsorolása

A terület leírása és elhelyezkedése

A vizsgált terület Sárospatak külterületén, a város déli-délnyugati részén, az úgynevezett Ördög tanyán található. Az ingatlancsoport elszigetelt helyzetű, a beépített lakóterületektől távol fekszik. Északról és nyugatról erdőterületek (Ev), délről mezőgazdasági területek (Má), valamint a Bodrog folyó ártere (Vv) határolja. Keleti irányban egy feltáró út (Köu) biztosítja a kapcsolatot a városi úthálózattal. A terület egy aktívan működő, nagyméretű, ipari technológiával teljesen kiépített állattartó telep (baromfitelep), ahol a központi telken 8–12 darab nagyméretű, hosszirányú istállóépület, takarmányszilók, belső úthálózat és kiszolgáló létesítmények találhatók.

A módosítás indoklása

A hatályos Gksz besorolás és a terület tényleges funkciója között alapvető funkcionális és jogi ellentmondás áll fenn. A területen évtizedek óta engedéllyel működő, ipari technológiájú baromfitelep (csarnok, takarmánysilo, kiszolgáló létesítmények) helyezkedik el, amely karakterét, védőtávolsági igényét, szaghatását és technológiai sajátosságait tekintve egyértelműen különleges mezőgazdasági üzemi területi besorolást igényel. A Gksz övezet a hatályos jogszabályok alapján kereskedelmi, raktározási és nem zavaró hatású szolgáltató tevékenységek befogadására szolgál – ebbe a kategóriába a nagyüzemi állattartás nem illeszthető. A téves besorolás engedélyezési bizonytalanságot teremt (bővítés, korszerűsítés, technológiai megújulás esetén), a mezőgazdasági üzemi különleges területi kategória pedig kifejezetten és részletesen szabályozza a szükséges védőtávolságokat és immissziós követelményeket, amelyek Gksz övezetben nem kellően rendezhetők.



Tervezési terület elhelyezkedése

Hatályos szabályozás és előzmények

A hatályos szabályozási tervlap a tervezési területet Gksz (kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület) övezetbe sorolja, ezzel szemben a korábbi településrendezési eszközökben a terület K-Mü (különleges mezőgazdasági üzemi) besorolást viselt, ami összhangban állt a tényleges területhasználattal.



Hatályos szerkezeti terv kivonata



Hatályos szabályozási terv kivonata

Szabályozási cél és tervezett állapot

A módosítás célja a terület Gksz besorolásának megszüntetése és egységes K-Mü (különleges mezőgazdasági üzemi terület) övezetbe történő sorolása, a korábbi rendezési szándékkal összhangban. A tervezett szabályozási tervlapon az övezeti előírások a meglévő, kialakult beépítettséghez igazodóan kerülnek meghatározásra, figyelembe véve a mezőgazdasági technológiai igényeket (csarnokok jellemző magassága, silók). A keleti feltáró út (Köu) szabályozási határai változatlanok maradnak. A 173 méteres szagvédelmi védőövezet a HÉSZ szöveges előírásaiban fenntartásra kerül. A déli határon futó Natura2000 természetvédelmi terület és a korlátozások, valamint a régészeti érintettség az átsorolással párhuzamosan rögzítésre kerülnek a szabályozásban.



Területfelhasználás (tervezett)

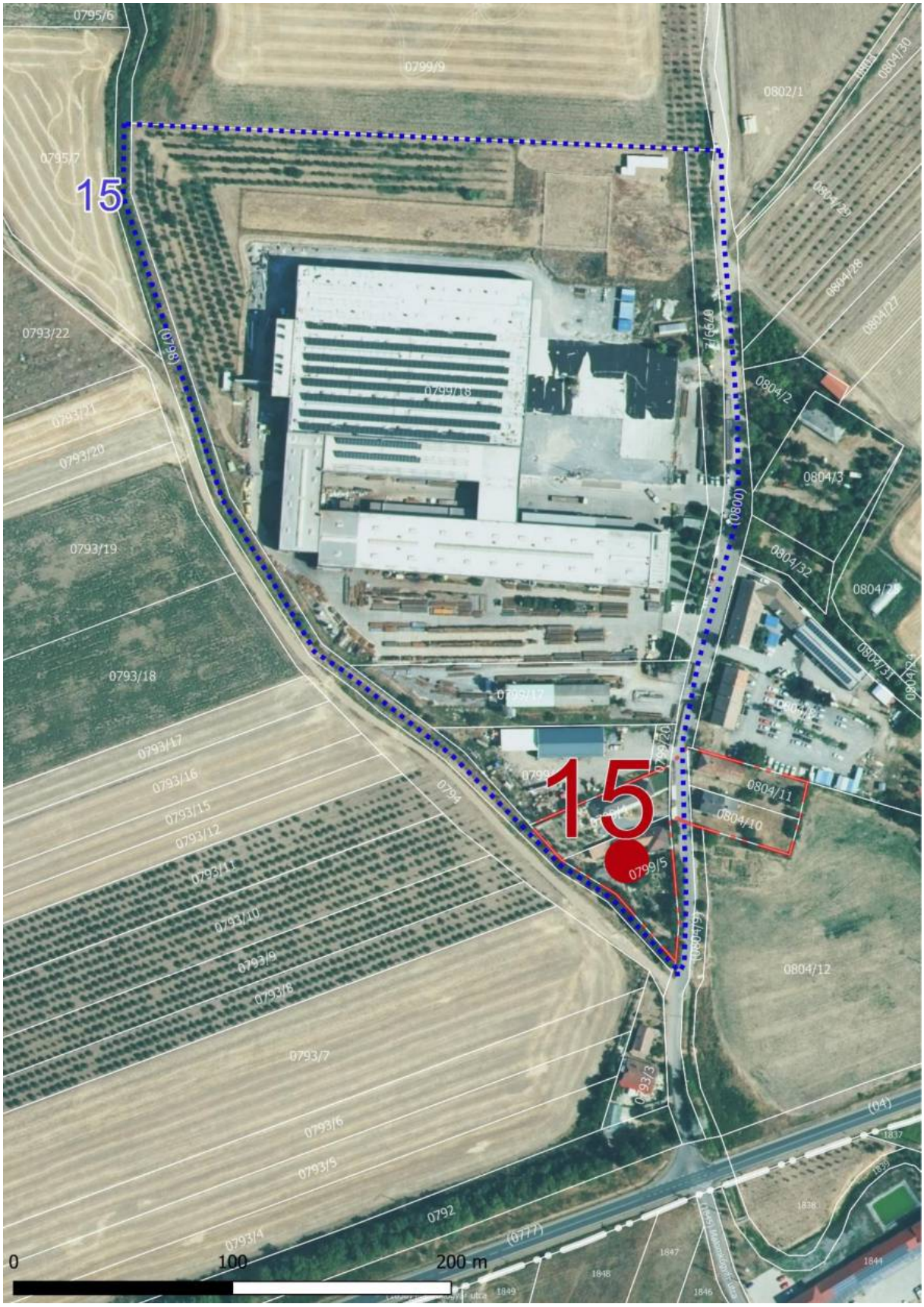
15. számú módosítási pont
Sárospatak – Malomkőgyár tanya, belterületbe vonások és a kiszolgáló úthálózat felülvizsgálata (a Weinberg 93 Kft. telephelye és környezete)

A terület leírása és elhelyezkedése

Az érintett terület Sárospatak közigazgatási területének északi külterületén, a Malomkőgyár tanya elnevezésű külterületi egységben található, a 37. számú főúttól északkeleti irányban. A közúti összeköttetést a 0800 hrsz.-ú út (Malomkőgyár utca) biztosítja, amely a 37. számú főútra köt ki. A terület — külterületi besorolásával szemben — természetben intenzíven hasznosított, döntő részben beépített gazdasági terület.

A terület meghatározó eleme a Weinberg 93 Kft. telephelye (0799/18 hrsz.; Sárospatak, Malomkőgyár u. 7.), a cég építőipari-, acélszerkezet-gyártó tevékenységet folytat.

Tervezési terület elhelyezkedése



A módosítás indoklása

A módosítás célja, hogy a szabályozás kövesse a kialakult állapotot és a tényleges használatot, valamint hogy feloldja a hatályos szabályozás belső ellentmondásait.

Az önkormányzati igény két fő elemből áll: egyrészt a 0799/4, 0799/5, 0804/10 és 0804/11 hrsz.-ú telkek belterületbe vonandó területként való kijelöléséből, másrészt a kiszolgáló úthálózaton rögzített szabályozási szélességek és távlati útbővítések felülvizsgálatából.

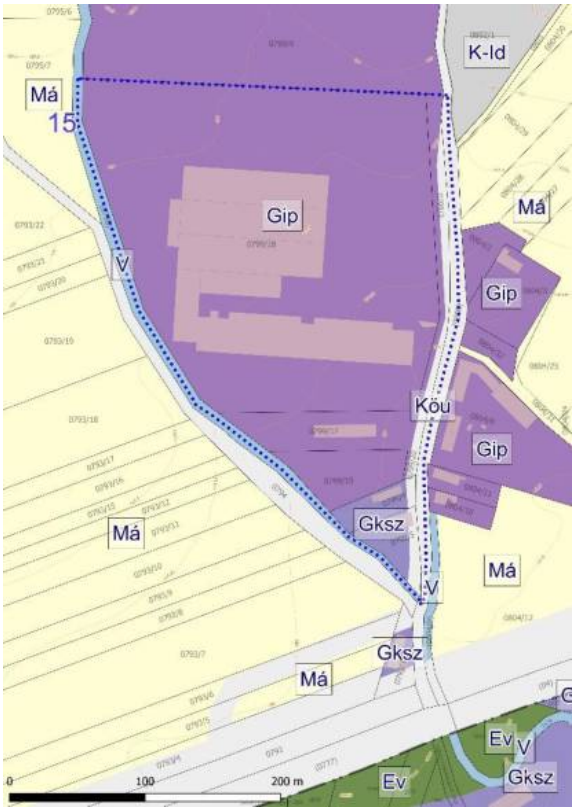
A kiszolgáló úthálózat felülvizsgálatát a hatályos szabályozás és a természetbeni állapot közötti ellentmondások indokolják: a szabályozási vonal és az úttengely nem igazodik a kiépített észak–déli útszakasz valós geometriájához, ami indokolatlan útszélesítési terhet ró az érintett telkekre; a 0800 hrsz.-ú út jogi státusza rendezetlen (a telekalakítás, illetve a közterületi átadás csak részben vagy egyáltalán nem történt meg); az út északi csatlakozása pedig a természetben nem a nyilvántartott nyomvonalon, hanem a 0801 és a 0802/1 hrsz.-ú ingatlanokon keresztül, a 0809 hrsz.-ú útra kötve valósul meg. A valós állapotot nem tükröző szabályozás korlátozza a terület fejleszthetőségét, és indokolatlanul terheli a tulajdonosokat.

A belterületbe vonás iránti igény a valós használat és a nyilvántartási státusz közötti eltérés feloldására irányul.

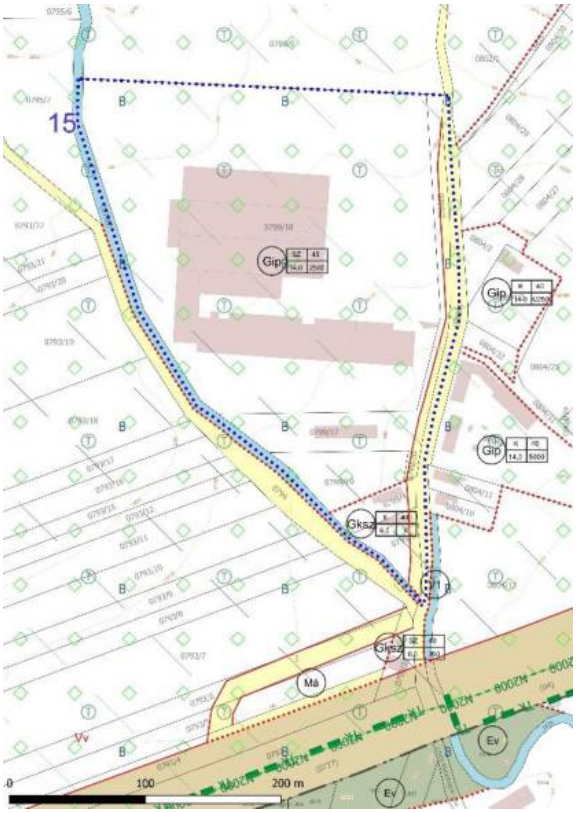
A belterületbe vonás iránti igény a valós használat és a nyilvántartási státusz közötti eltérés feloldására irányul.

Hatályos szabályozás és előzmények

A területet kialakult állapotának megfelelően, döntő részben gazdasági (ipari) területfelhasználásba sorolja a hatályos szabályozás, amelyet a 0800 hrsz.-ú út mint közúti közlekedési terület tár fel. A nyugati oldalon a vízfolyáshoz vízgazdálkodási terület kapcsolódik, a tágabb környezetet – nyugatról, északról és részben keletről – a terv mezőgazdasági területként jelöli.



Hatályos szerkezeti terv kivonata



Hatályos szabályozási terv kivonata

Szabályozási cél és tervezett állapot

A 0799/4, 0799/5, 0804/10 és 0804/11 hrsz.-ú telkek belterületbe vonandó területként való lehatárolása. Az övezeti besorolás a tényleges hasznosítással összhangban marad, a belterületbe vonás új építési jogot önmagában nem keletkeztet.

A terv a valós állapotot nem tükröző szabályozási vonalakat a kiépített észak–déli útszakasz tényleges geometriájához igazítja, megszüntetve az érintett telkeket terhelő, indokolatlan útszélesítési kötelezettséget. A kiszolgáló út közúti státusza fennmarad.

A 0800 hrsz.-ú út északi, a 0801 és a 0802/1 hrsz.-ú ingatlanokon át a 0809 hrsz.-ú útra csatlakozó tényleges nyomvonalának szabályozása.

16. számú módosítási pont
Sárospatak – Bot-kő és környezete - K-Id övezeti paraméter módosítás

A terület leírása és elhelyezkedése

A módosítással érintett terület Sárospatak északi-északkeleti külterületén, a városközponttól kb. 2–3 km-re helyezkedik el. A 37-es főút, a Suta-patak és a 38115 jelű (Makkoshotykai/Hercegkúti) mellékút által közrezárt, háromszög alakú területegységen belül a 0806 és a 0802/1 hrsz.-ú ingatlant érinti. A területet kelet-délkeletről a Botkő vulkanikus eredetű gejzírkúpja határolja, amelynek meredek bányafala éles morfológiai határt alkot. A területet jelenleg rekreációs-turisztikai célra hasznosítják: a Botkő Pihenőpark és a Malomkő Tanösvény kiindulópontja itt található. A szomszédos 0808 hrsz.-ú ingatlanon gondozott erdei pihenőpark üzemel. A tervezési területtől délre a 15. módosítási pontban tárgyalt Malomkőgyár tanya ipari területe (Weinberg 93 Kft.) helyezkedik el.

A módosítás indoklása

Az önkormányzat a K-Id övezeti paraméterek módosítását lovarda, illetve lovas sportközpont kialakítását célzó befektetői szándék befogadása érdekében kezdeményezte. A lovardaépületek és fedeles istállócsarnokok technológiai szükséglete a hatályos 4,5 m-es épületmagasságot meghaladja, a 10%-os beépítettségi korlát pedig nem teszi lehetővé a funkcióhoz szükséges épülettömeg elhelyezését. A módosítást emellett a közlekedési hálózati ellentmondás rendezésének igénye is indokolja: a 0800 hrsz.-ú út valós nyomvonalának rögzítése, valamint a 38115 jelű kerékpárút telekhatárainak rendezése hosszú ideje halasztott szabályozási feladat.

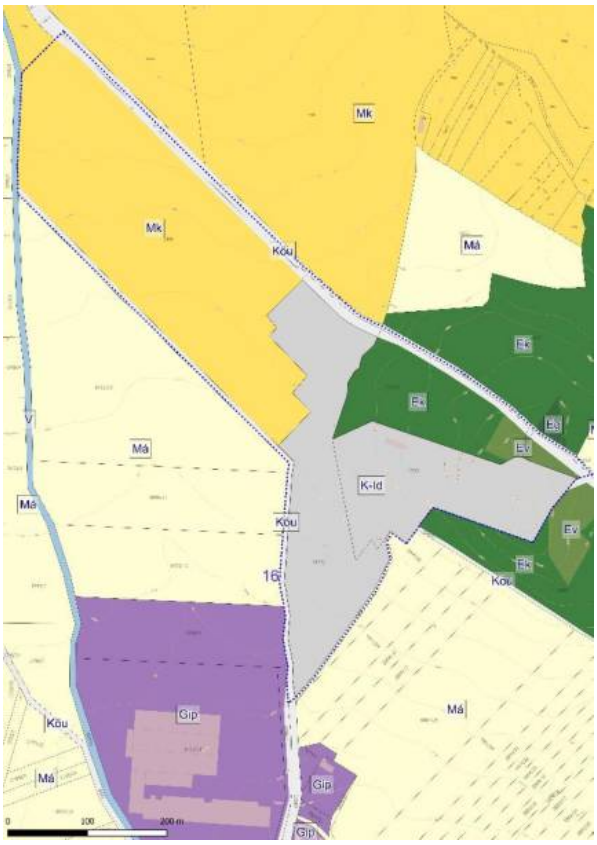


Tervezési terület elhelyezkedése

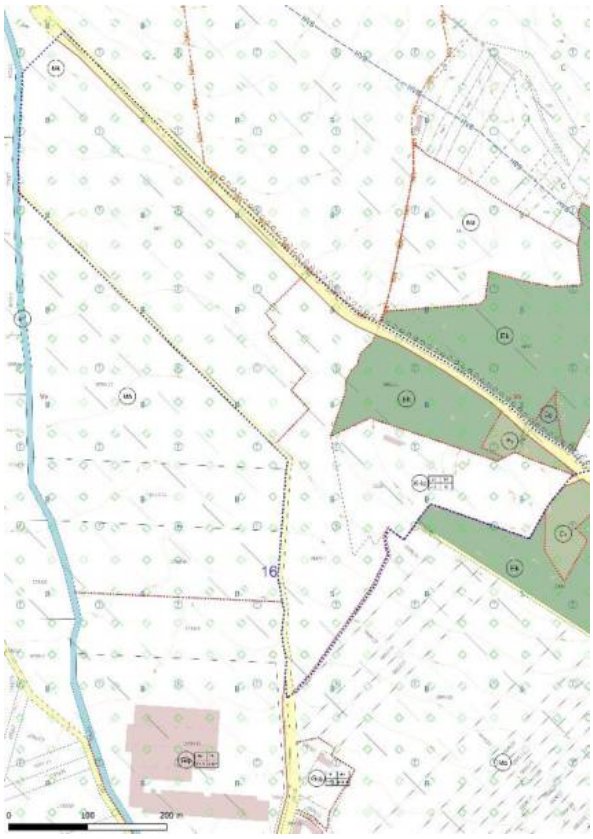
Hatályos szabályozás és előzmények

A 0806 hrsz.-ú terület hatályos besorolása különleges idegenforgalmi (K-Id) övezet. A 0802/1 hrsz.-ú ingatlan részben szintén K-Id, részben Köu (közlekedési) övezeti érintettséggel rendelkezik. A szomszédos keleti területek Ek (kultúrerdő) és Ev (védelmi erdő) besorolásúak. A területet több párhuzamos védettség terheli: Natura 2000 különleges madárvédelmi terület (SPA), Nemzeti Ökológiai Hálózat pufferövezete, valamint országos tájképvédelmi övezet.

Előzményként rögzítendő, hogy a 0800 hrsz.-ú út nyilvántartás szerinti nyomvonala nem egyezik meg a valóságban évtizedek óta fennálló és közlekedési funkciót betöltő nyomvonallal. Az út az ingatlan-nyilvántartási térkép szerint zsákutca, holott a terepen a 38115 jelű útra csatlakozik. A 38115 jelű kerékpárút a helyszínen kiépített, aszfaltburkolatú, önálló telekként azonban nincs kialakítva.



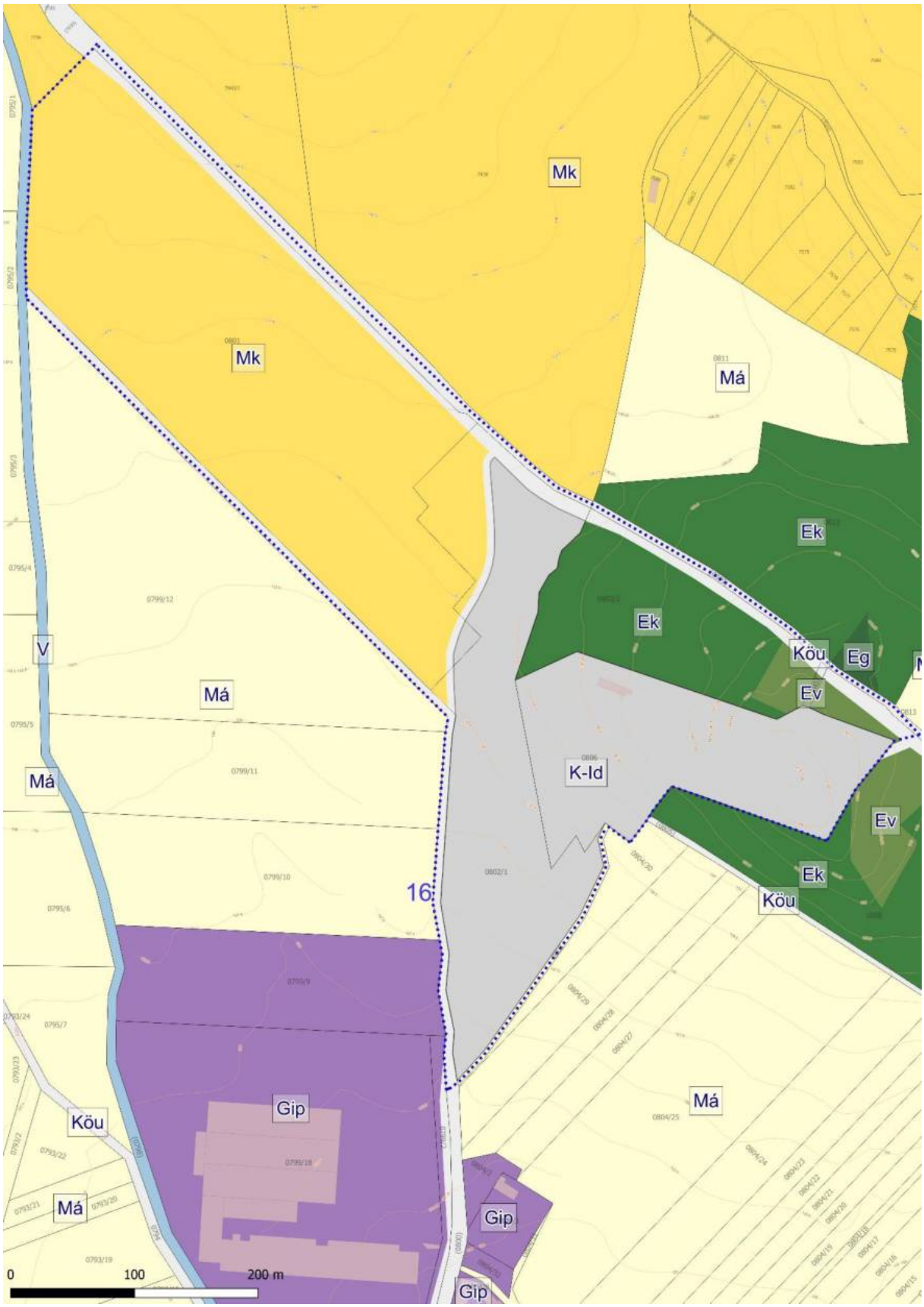
Hatályos szerkezeti terv kivonata



Hatályos szabályozási terv kivonata

Szabályozási cél és tervezett állapot

K-Id övezeti paraméterek differenciált emelése: a terület alsó, bányaudvari sávján (a sziklatömbös fizikai határvonaltól délre-nyugatra) a beépíthetőség 30%-ra, az építménymagasság 10 m-re emelése, a 0800 hrsz.-ú út valós nyomvonalának szabályozási tervbe való átvitele és jogi rendezése



Területfelhasználás (tervezett)

17. számú módosítási pont
Sárospatak, Erdélyi János utca szabályozási szélességének felülvizsgálata

A terület leírása és elhelyezkedése

A tervezési terület Sárospatak város belterületének városközponthoz közel eső, vegyes funkciójú övezetében helyezkedik el. A lehatárolt terület tengelyét a 3814. jelű összekötő út belterületi szakaszaként nyilvántartott Erdélyi János utca (230/3 hrsz) alkotja, amely észak–déli, illetve északkelet–délnyugati irányban halad, az Eötvös utcai csomóponttól a Johannes Amos Comenius utca kereszteződéséig.



Tervezési terület elhelyezkedése

A módosítás indoklása

Sárospatak Város Önkormányzata a hatályos szabályozási vonal kivezetését kezdeményezi, kivéve a 240/8 és a 234 hrsz.-ú telkeket, ahol a szabályozás fenntartását kéri. A kezdeményezés indoka kettős: egyrészt az érintett ingatlantulajdonosok számára a szabályozás tartós jog- és értékkorlátozást jelent reális megvalósítási esély nélkül, másrészt a közterület-fejlesztés finanszírozása sem az önkormányzati, sem az állami közútkezelői oldalon nem tervezett.

Hatályos szabályozás és előzmények

Az Erdélyi János utca vizsgált szakaszán megnövelt szabályozási szélességet jelöl ki, az út északi oldalán a hatályos szabályozási terv. Az érintett telkek kisvárosias lakóterület, nagyvárosias lakóterület,, valamint településközponti vegyes építési övezetekkel érintettek. A tervezett szabályozási szélesség az utca közlekedési profiljának hosszú távú rendezését, a gyalogos és gépjármű infrastruktúra szabványos kiépítésének biztosítását célozta. A szabályozási vonal évtizedek óta fennáll, de megvalósítása – a

kisajátítási és kártalanítási kötelezettségek, valamint a szükséges bontások terjedelme miatt – eddig nem indult el.



Hatályos szerkezeti terv kivonata



Hatályos szabályozási terv kivonata

Szabályozási cél és tervezett állapot

A módosítás tervezett célja a szabályozási vonal differenciált felülvizsgálata: a beépített, lakóépületeket érintő telekszakaszokon a szabályozási vonal törlése. A szabályozási vonal törlésre kerül, ezzel az érintett ingatlanok beépítési jogait az övezeti előírások szerint, a korábbi szélességi terhelés nélkül lehet gyakorolni.

18. számú módosítási pont
Sárospatak, Erdélyi János utca autóbusz-öböl kialakítása

A terület leírása és elhelyezkedése

A módosítással érintett terület, Sárospatak belvárosi, intézményi és lakófunkciójú tömbjében található, az Erdélyi János utca, a Petőfi Sándor utca és a Rákóczi Ferenc utca által határolt területen. A lehatárolt vizsgálati terület magában foglalja a Sárospataki II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola 229 hrsz.-ú ingatlanát, az iskola sportudvarát és tornacsarnokát (228 hrsz.), valamint az Erdélyi János utca menti további lakó- és vegyes területfelhasználású telkeket egészen a temető (219 hrsz.) északi határvonaláig.

A módosítási igény konkrét tárgya az Erdélyi János utca mentén, az iskola utca felőli előkertjében kialakítandó autóbusz-öböl területének szabályozási kezelése.

A 229 hrsz.-ú ingatlanon oktatási intézmény működik. Az iskola Erdélyi János utca felőli homlokzata és az úttest között fasorral kísért, gondozott zöldsáv húzódik, amelyet kerítés választ el a közterülettől. Az utca túloldalán (délkeleti oldalán) zártsorú jellegű, vegyes lakó- és intézményi beépítés jellemző.

A módosítás indoklása

A módosítás indoklása

A módosítási igény hátterében az áll, hogy az Erdélyi János utcában, az iskola előtt működő autóbusz-megállóban a járatok jelenleg a forgalmi sávban állnak meg. Az önkormányzati felvetés szerint ehhez a következő körülmények kapcsolódnak:

- **Forgalmi helyzet:** A tanulók le- és felszállásának ideje (átlagosan 45–90 másodperc/járat) alatt a forgalmi sávban veszteglő busz mögött – a reggeli (7:00–8:00) és délutáni (13:00–16:00) csúcsidőszakban – gépjárműsor torlódhat fel, ami a megbízói tájékoztatás szerint szabálytalan előzési, kikerülési helyzeteket eredményezhet.

- **Hálózati kontextus:** Az Erdélyi János utca belterületi gyűjtőútként a Petőfi Sándor utca és a Rákóczi Ferenc/Johannes Amos Comenius utca közötti forgalmat vezeti le, így a megálló környezetében kialakuló torlódás a szomszédos csomópontokra is hatással lehet.
- **Helyszín kötöttsége:** A megálló funkciója az iskolához kötődik; az út túloldalának zártsorú, vegyes beépítése és meglévő parkolói miatt a megállóhely más helyszínre történő áthelyezése – a megbízói felvetés szerint – további vizsgálatot igényelne.

A fentiek alapján az önkormányzati igény a 229 hrsz.-ú ingatlan Erdélyi János utca felőli előkertsávjának részleges, Vt építési övezetből Köu övezetbe történő átsorolására irányul, az autóbusz-öböl szabályozási hátterének megteremtése céljából. Az igénybe veendő sáv a meglévő fasoros zöldsáv és az iskola kerítésvonalának egy részét érinti.



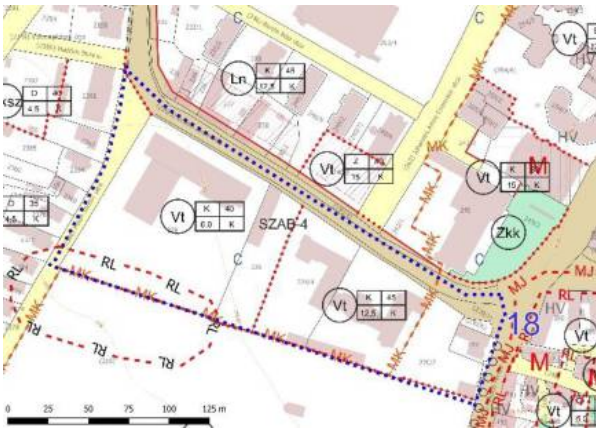
Tervezési terület elhelyezkedése

Hatályos szabályozás és előzmények

A hatályos szabályozási terv szerint a 229 hrsz.-ú ingatlan Vt (településközponti vegyes terület) építési övezetbe tartozik. Az Erdélyi János utca területe (230/3, 230/4, 230/7 hrsz.) Köu (közúti közlekedési és közműterület) övezetbe tartozik. A hatályos szabályozási vonal a Vt és a Köu övezet határán, az iskola jelenlegi kerítésvonalával egyezően halad – így a forgalmi sávon kívül jelenleg nincs hely önálló autóbusz-öböl kialakítására.



Hatályos szerkezeti terv kivonata



Hatályos szabályozási terv kivonata

Szabályozási cél és tervezett állapot

A módosítás célja a 229 hrsz.-ú ingatlan Erdélyi János utca felőli előkertsávjának olyan szabályozási kezelése, amely lehetővé teszi az autóbusz-öböl jövőbeli kialakítását.

Ennek megfelelően a tervezett állapot a következő elemeket tartalmazná:

- **Szabályozási vonal módosítása:** A hatályos Vt/Köu övezethatár (jelenleg az iskola kerítésvonalával egyező szabályozási vonal) az iskola telke felé eltolásra kerülne, az előkertsáv egy részének lehatárolásával. Az így lehatárolt sáv a Vt (településközponti vegyes terület) övezetből Köu (közúti közlekedési és közműterület) övezetbe kerülne átsorolásra.
- **A 229 hrsz.-ú ingatlan fennmaradó területe:** Az ingatlan Vt övezetbe tartozó, fennmaradó része a hatályos övezeti paraméterekkel változatlanul megmarad, a módosítás kizárólag az érintett sáv övezeti besorolását érinti.

19. számú módosítási pont
Az 1852 hrsz.-ú telken megépült adótorony szabályozási rendezése önálló telekkel és övezettel

A terület leírása és elhelyezkedése

A tervezési terület Sárospatak délkeleti városszélén, a Malomkőgyár utca (hrsz. 1850) menti iparterületi tömbben fekszik, a 3801 jelű mellékút vasúti átjárója közelében. A tömböt keletről a 80. sz. (Szerencs–Sátoraljaújhely) vasútvonal, délkeletről a Kazinczy Ferenc utca határolja, és észak felől a Malomkőgyár utca tárja fel.

A módosítás az 1852 hrsz.-ú ingatlant érinti, amelyen a szabályozási rendezést igénylő hírközlési adótorony áll. A telket nyugatról és délről további Gip övezetbe tartozó gazdasági telkek (1851, 1854/1–1854/3, 1856, 1737 hrsz.) határolják, délkeletről pedig a vízgazdálkodási területként nyilvántartott 1853 hrsz.-ú árok kíséri.

A módosítás indoklása

Az 1852 hrsz.-ú telken álló hírközlési adótorony megépült és üzemel, jogi-nyilvántartási helyzete azonban rendezetlen: a torony a kiterjedt Gip övezetű telken belül, önálló helyrajzi szám és saját övezeti besorolás nélkül helyezkedik el, így a meglévő, tényleges állapot a szabályozási tervben nem jelenik meg.

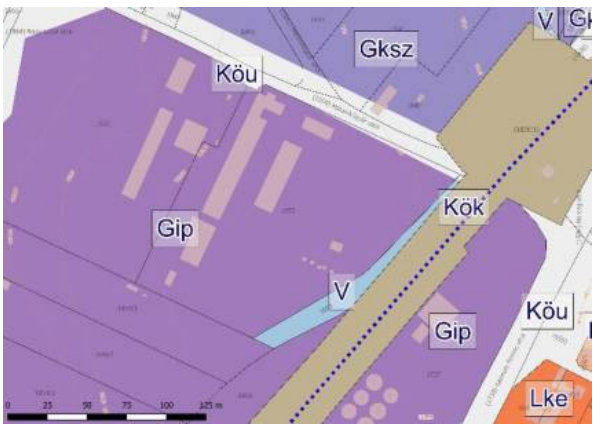


Tervezési terület elhelyezkedése

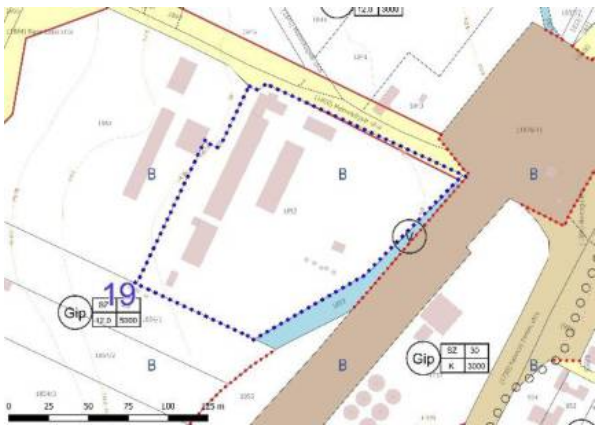
Hatályos szabályozás és előzmények

A hatályos szabályozási terv szerint az 1852 hrsz.-ú ingatlan gazdasági ipari (Gip) építési övezetbe tartozik.

A hatályos szabályozás nem tartalmaz önálló, hírközlési célú területfelhasználási egységet. A HÉSZ 30. §-a a hírközlési építményeket a közlekedési és közmű-rendeltetésű területeken belül nevesíti. Az adótorony így jelenleg a Gip övezeten belül, önálló helyrajzi szám és saját övezeti besorolás nélkül áll.



Hatályos szerkezeti terv kivonata



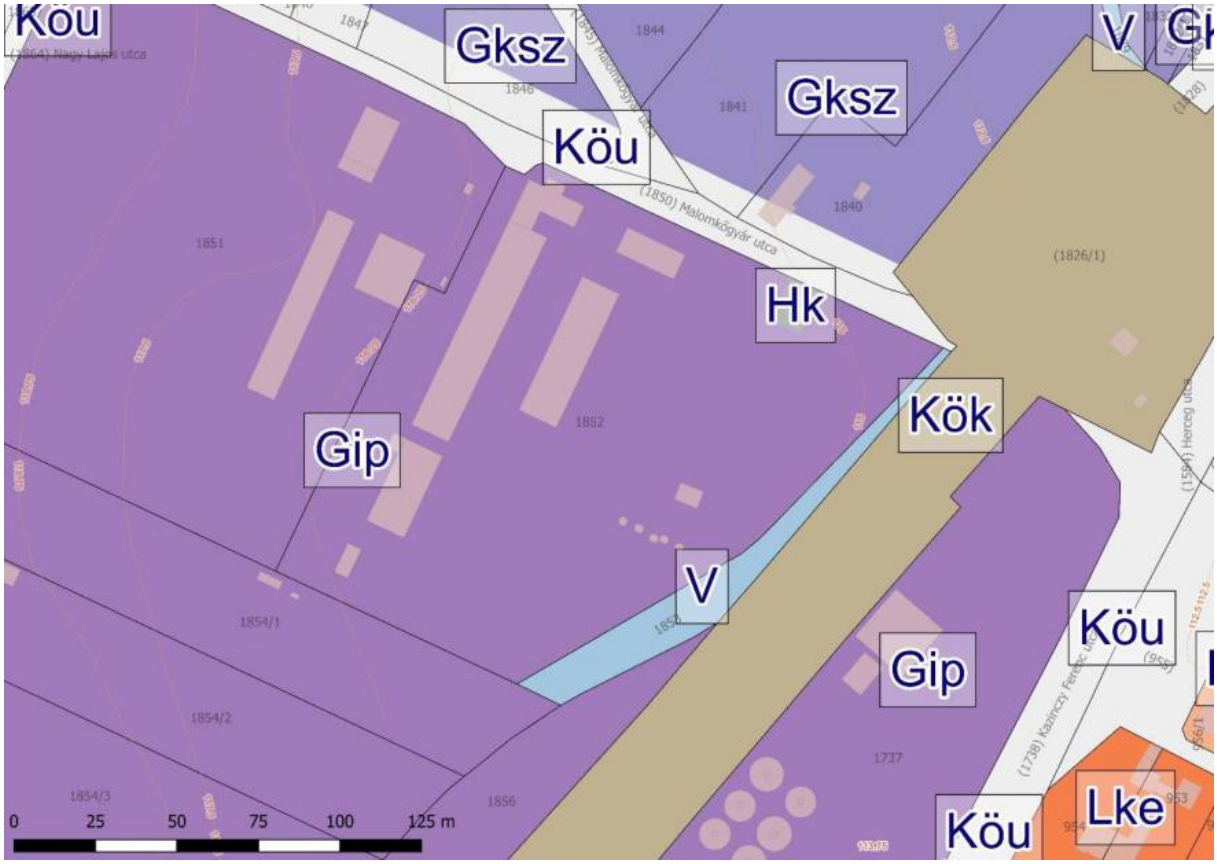
Hatályos szabályozási terv kivonata

Szabályozási cél és tervezett állapot

A módosítás célja a fenti helyzet rendezése – a torony és a közvetlenül kiszolgáló infrastruktúra számára önálló telek kiszabályozása, valamint a funkciónak megfelelő övezeti besorolás meghatározása –, hogy a szabályozási terv a valós állapotot tükrözze, és a telekalakítás jogszerűen elvégezhető legyen. Ehhez tehát az övezeti határ módosítása és az adótorony céljához igazodó előírások megállapítása szükséges.

A besorolásra a hatályos jogszabályi keret két megoldást enged: a terület KÖu (közlekedési, közmű) övezetbe sorolását — ahogyan a HÉSZ 30. §-a a hírközlési építményeket ma is kezeli —, vagy egy önálló, dedikált Hk (hírközlési) területfelhasználási egység bevezetését, amely tisztább, áttekinthetőbb szabályozást ad, de a HÉSZ normaszövegének kiegészítését igényli.

A módosítás nem kezelhető önmagában, mert a kiszabályozandó toronytelek éppen a Malomkőgyár utca szabályozási szélességének tervezett növelésével érintett sávra esik. A jelenleg mindössze 6–8 m széles feltáró út bővítése az ipari terület megközelítése szempontjából indokolt, ezért a torony telekhatárát a tervezett útszélesítési igénnyel összhangban kell szabályozni.



Területfelhasználás (tervezett)

20. számú (33. számú) módosítási pont
Sárospatak, a 0720/22, 0720/24, 0720/25 hrsz.-ú és a kapcsolódó területek felülvizsgálata

A terület leírása és elhelyezkedése

A módosítással érintett területcsoport az Arany János utca (3011 hrsz., a 3801 jelű út belterületi szakasza) mentén, a beépített lakóterület és a külterületi mezőgazdasági táj találkozási zónájában fekszik. A terület karakterét alapvetően a Radványi- (más néven Hercegkúti-, illetve Hotykai-) patak jelenléte határozza meg: a meder menti, mélyen fekvő, vizenyős teleksáv mindmáig túlnyomórészt beépítetlen maradt.

A módosítás két, egymással összefüggő, de eltérő karakterű területrészt érint. A nyugati-középső rész a patak jelenlegi (0720/21 hrsz.) és egykori medervonalával párhuzamos, ÉNy–DK irányú teleksáv, amelyet a 0720/1–0720/6, a 0721, valamint a 0720/22–0720/31 hrsz.-ú telkek alkotnak.

Az északkeleti rész a Pécsi Sándor utca és az Arany János utca szögletében fekvő 4253–4256 hrsz.-ú telekcsoport. E telkek alakja rendkívül szabálytalan: az egykori patakmeder vonalát és a szervesen beépült lakótömb határát követi.



Tervezési terület elhelyezkedése

A módosítás indoklása

A módosítást a hatályos övezeti besorolások és a terület tényleges, természetbeni állapota közötti, mára tarthatatlanná vált ellentmondás indokolja. Az önkormányzati igény három, egymással összefüggő elemből áll:

1. Ev→Gksz átsorolás (0720/22, 0720/24, 0720/25). Az Arany János utca menti telkek hatályos védőerdő-besorolása nem felel meg a valóságnak

2. Vízgazdálkodási területbe sorolás (0721, 0720/6, 0720/30, 4253, 4254, 4255). A volt patakmeder (0721) és a meder körüli, mélyfekvő, beépítésre alkalmatlan telkek besorolása valós, vizes funkciójukhoz igazodik

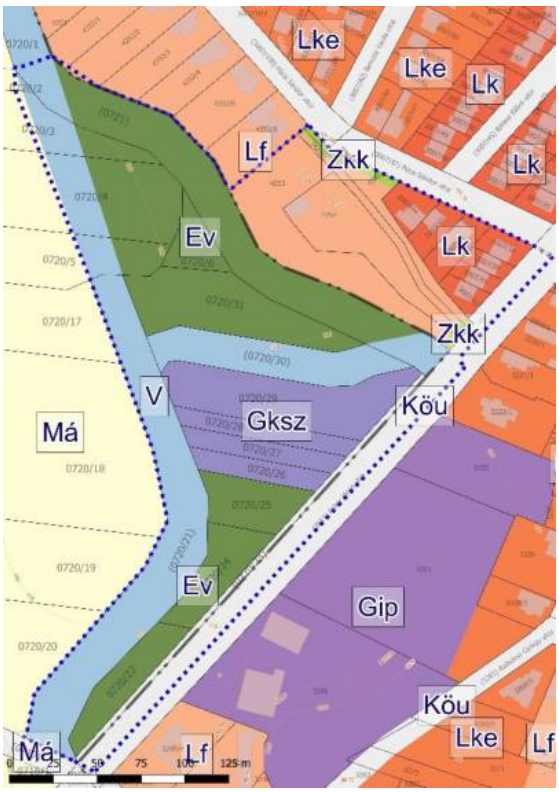
3. Zkk-jelölések törlése (4253–4256 körzete)

Hatályos szabályozás és előzmények

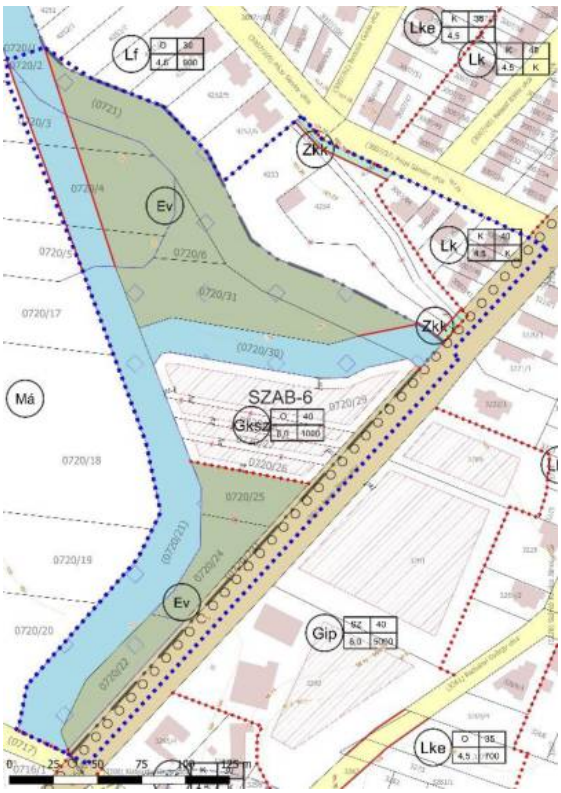
A patak menti, ÉNy–DK irányú teleksáv (0720/1–0720/6, 0721, valamint 0720/22, 0720/24, 0720/25 hrsz.) túlnyomó része a hatályos terv szerint védőerdő (Ev) övezetbe tartozik. A jelenlegi patakmedret magában foglaló 0720/21 és a sávot északról lezáró 0720/30 hrsz.-ú telek már a hatályos terven is vízgazdálkodási terület (V). A sáv délkeleti szakaszán a 0720/26–0720/29 hrsz.-ú telkek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) építési övezetbe tartoznak.

Az országos területrendezési övezetek közül kiemelendő, hogy a 0720/22 hrsz.-ú telket az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti; a MaTrT 26. §-a szerint ebben az övezetben új beépítésre szánt terület – szűk kivétellel – nem jelölhető ki.

Az északkeleti telekcsoport (4253–4256 hrsz.) a hatályos terv szerint falusias lakó (Lf) építési övezetbe tartozik. A szabályozási terv azonban a telekcsoportot délről és északról is Zkk (közkert) besorolású zöldsávval zárja el a közúttól, így a telkek – lakóterületi besorolásuk ellenére – nem minősülnek építési teleknek.



Hatályos szerkezeti terv kivonata



Hatályos szabályozási terv kivonata

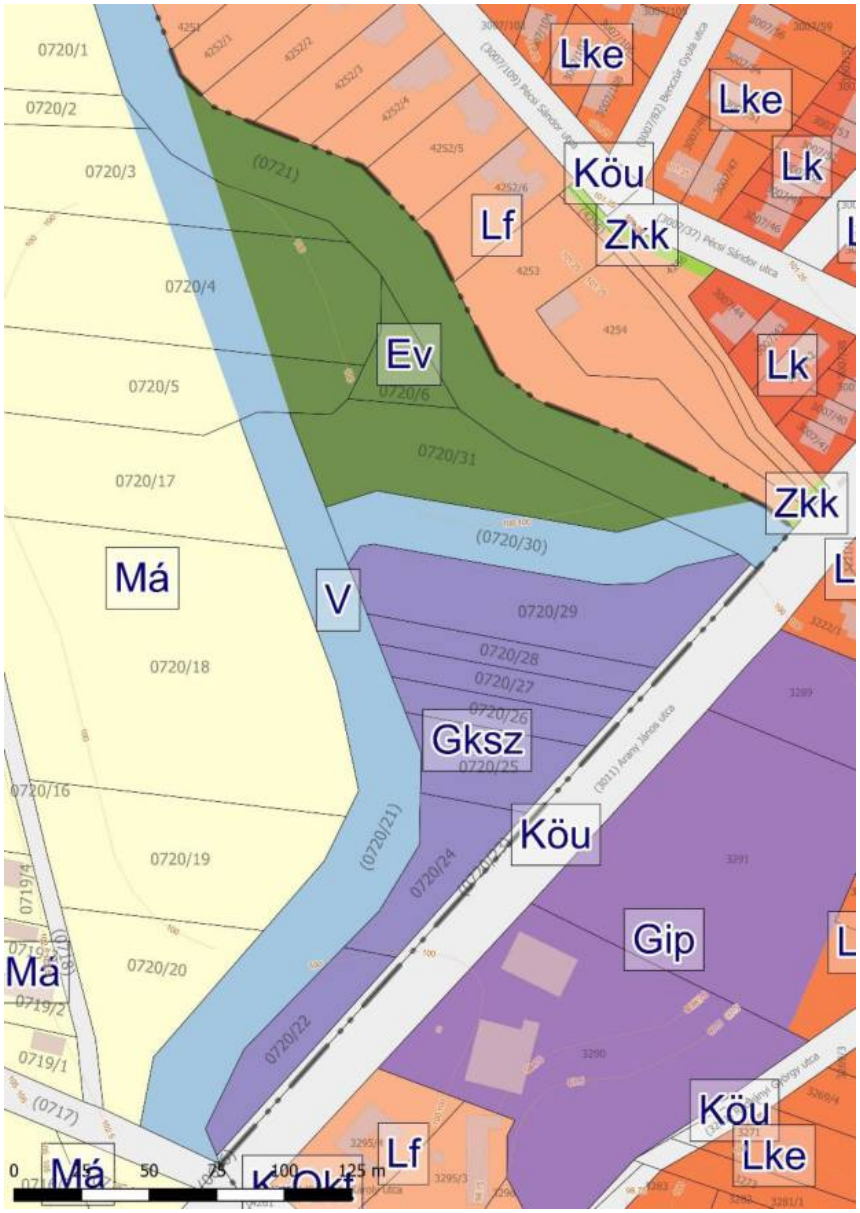
Szabályozási cél és tervezett állapot

A módosítás célja, hogy a szabályozás a terület valós adottságait kövesse: a feltárt, beépítésre alkalmas telkeket gazdasági hasznosításra nyissa meg, a mélyen fekvő, vizes sávot pedig vízgazdálkodási-ökológiai célra jelölje ki, megszüntetve a beépítést formálisan tiltó, de a lakóövezeti jelet fenntartó ellentmondásos megoldásokat.

A tervezett állapotban az Arany János utca menti 0720/22, 0720/24 és 0720/25 hrsz.-ú telkek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) építési övezetbe kerülnek, csatlakozva a már meglévő Gksz-tömbhöz (0720/26–0720/29 hrsz.); a beépítési paramétereket a hatályos Gksz építési övezet előírásaival összhangban kell megállapítani.

A volt patakmeder és a meder körüli, beépítésre alkalmatlan telkek – 0721, 0720/6, 0720/30 esetében vizsgálni kell, hogy a szabályozás összehangban van e a tervezett vizes élőhelyi / vízmegtartásos hasznosítási pályázattal, vagy annak módosítása szükséges pl.vízgazdálokási terüelt céljára.

A módosítás a beépítésre szánt terület tényleges nagyságát érdemben nem növeli, így a tervezett állapot a területi mérleg szempontjából kiegyensúlyozott, és a táji-ökológiai adottságokhoz illeszkedő, fenntarthatóbb területhasználati rendet eredményez.



Területfelhasználás (tervezett)

24. számú módosítási pont
Tanyás terület és övezet szövegezésének felülvizsgálata a helyi építési szabályzatban

A Kb-Ta területek elhelyezkedése

Sárospatak közigazgatási területén a hatályos HÉSZ a külterületi tanyákat Kb-Ta (különleges tanya) övezetbe sorolja. Ezek az ingatlanok a település mezőgazdasági külterületén szórványosan helyezkednek el.

A szabályozási terv alapján a Kb-Ta besorolású telkek az alábbi területi egységekben koncentrálódnak:

- az északi külterületi úthálózat mentén (főként a belterülettől É–ÉK irányban),
- a Bodrog-ártér szélén húzódó mezőgazdasági dűlők területén,
- a déli irányú külterületen, a Györgytárló felé vezető úttól keletre és nyugatra.

A módosítás indoklása

A módosítás a hatályos HÉSZ-ben szereplő különleges tanya terület (Kb-Ta) övezet előírásainak felülvizsgálatára és pontosítására irányul annak érdekében, hogy azok tartalmi és fogalmi szempontból teljes összhangban legyenek a (TÉKA) tanyára vonatkozó 36. §-ában rögzített fogalommeghatározással és feltételrendszerrel.

A módosítás célja különösen:

- a jelenlegi övezeti előírások és a TÉKA fogalmi rendszere közötti esetleges ellentmondások, pontatlanságok feloldása,

- a jogalkalmazás és a hatósági eljárások jogbiztonságának növelése az egységes fogalomhasználat révén.

A módosítás nem érinti az övezet térbeli kiterjedését, kizárólag a szöveges előírások TÉKA- al való összhangjának megteremtésére irányul.

A konkrét számszerű paraméterek (pl. legkisebb kialakítható telekméret, beépítettség mértéke, épületmagasság) a további egyeztetések során kerülnek meghatározásra.

25. számú (26., 27., 28., 29. számú) módosítási pont
Vízgazdálkodási területek kijelölése

A terület leírása és elhelyezkedése

25. és 28. pont – Hercegkúti-patak (0720/4, 0720/6, 0720/21, 0720/30, 0720/31, 0721, valamint 0720/29 hrsz)

A belterület északi részén, a patak régi és új ága közötti sávban fekszik; a területet erdő (Ev) és mezőgazdasági (Má) övezet határolja, keleti oldalról lakóterület (Lke) és közkert (Zkk) csatlakozik hozzá. A 28. pont szerinti 0720/29 hrsz.-ú telek a régi patakmeder túlsó oldalán, a Zkk és egy gazdasági (Gksz) övezet szomszédságában fekszik, és a 25. ponttal egységes rendszert alkot.

26. pont – Suta-patak (hrsz: 1117, 1118, 1120, 1626)

A Végardói Fürdőhöz kapcsolódó közkert (Zkk illetve az azzal szomszédos kertvárosias lakó (Lke) építési övezetbe tartozó telkeken fekszik; egyik oldalát a patakmeder (V1), másik oldalát a fürdő és a lakóterület határolja.

27. és 29. pont – Végardó (1318/1, 1318/2 hrsz.)

A belterület szélén, falusias lakó (Lf) építési övezetbe sorolt, mezőgazdasági jellegű telkeken fekszik; északi oldalát lecsapoló csatorna, keleti oldalát a jelenleg kijelölt, de a fejlesztés miatt megszüntetendő tervezett út határolja. A felszabaduló területen (1318/1 hrsz.) pályázati forrásból záportározó épül.



Tervezési terület elhelyezkedése



Tervezési terület elhelyezkedése

A módosítás indoklása

25. és 28. pont – Hercegkúti-patak

A KEHOP Plusz-2.2.1-25 pályázat keretében a patak régi és új ága közötti mélyfekvésű területen vízmegtartó jóléti tározó kialakítása tervezett, amely a belterületről és a hegyvidéki vízgyűjtőből érkező csapadékvizek helyben tartását, a villámárvizek kockázatának csökkentését és a vízhiányos időszakokban a természetes beszivárgás fokozását szolgálja. A tartós, változó vízszintű vízfelület és a hozzá kapcsolódó műtárgyak (rönk- és terméskőduzzasztók) elhelyezése a jelenlegi Ev (védelmi erdő) és Má (mezőgazdasági) övezetben jogilag nem egyértelműen biztosított, ezért a terület vízgazdálkodási (V) övezetbe sorolása indokolt, amely egyértelmű jogi keretet ad a beruházás megvalósításához és a terület kezelői (ÉMVIZIG) jogkörének gyakorlásához.

26. pont – Suta-patak

A fürdő alatti területen a csapadékvíz és a fürdő használt vizének felhasználásával állandó vízfelületű jóléti tározó létrehozása a cél, természetközeli duzzasztógát és teraszos vízvisszatartás kialakításával. Mivel a tervezett tározó tartós vízborítást és vízkormányzást igénylő műszaki létesítmény, a jelenlegi Zkk (közkert) és Lke (kertvárosias lakó) övezeti besorolás helyett a vízgazdálkodási (V) övezetbe sorolás indokolt, összhangban a tározó tényleges, hosszú távú funkciójával.

27. és 29. pont – Végardó

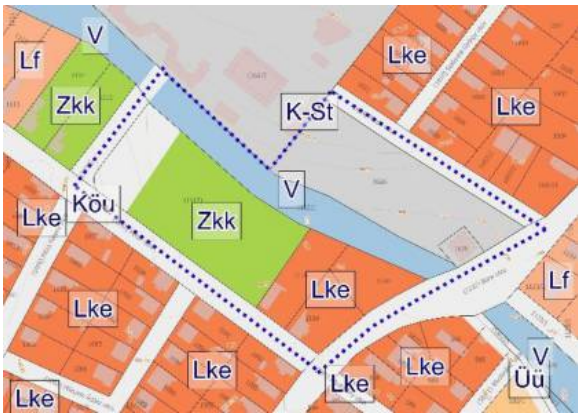
A belterületi csapadékvíz-gazdálkodás javítása és a szélsőséges csapadékesemények során a lefolyás lassítása érdekében a területen záportározó kialakítása szükséges. Az 1318/1 hrsz.-ú telket érintő, jelenleg kijelölt, de meg nem épült tervezett út és útszélesítés a záportározó megvalósítása miatt szükségtelenné válik, ezért ezek megszüntetése, valamint a terület vízgazdálkodási (V) övezetbe sorolása indokolt, biztosítva ezzel a pályázati forrásból megvalósuló beruházás zavartalan kialakításának és üzemeltetésének jogi kereteit.



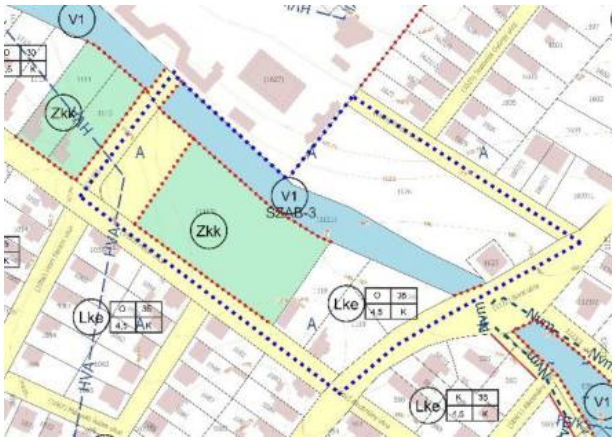
Hatályos szerkezeti terv kivonata



Hatályos szabályozási terv kivonata



Hatályos szerkezeti terv kivonata



Hatályos szabályozási terv kivonata

Szabályozási cél és tervezett állapot

25. és 28. pont – Hercegkúti-patak (0720/4, 0720/6, 0720/21, 0720/30, 0720/31, 0721, 0720/29 hrsz) Jelenlegi övezet: Ev (védelmi rendeltetésű erdő) és Má (mezőgazdasági general) övezet, a 0720/29 hrsz-ú telekrész a Zkk (közkert) és a Gksz (kereskedelmi-szolgáltató gazdasági) övezet szomszédságában.

Tervezett övezet: **V2 vízgazdálkodási övezet** (állóvíz jellegű, tartós vízborítású tározó medre és parti sávja) a teljes érintett telekrészen.

A módosítás nyomán az érintett telekrészeken az Ev és Má övezet helyébe V2 övezet lép; az érintett telekrészeken kívüli erdőterület továbbra is Ev övezetben, védelmi rendeltetéssel marad, biztosítva az ökológiai folyosó funkciójának fennmaradását.

26. pont – Suta-patak (1117, 1118, 1120, 1626 hrsz)

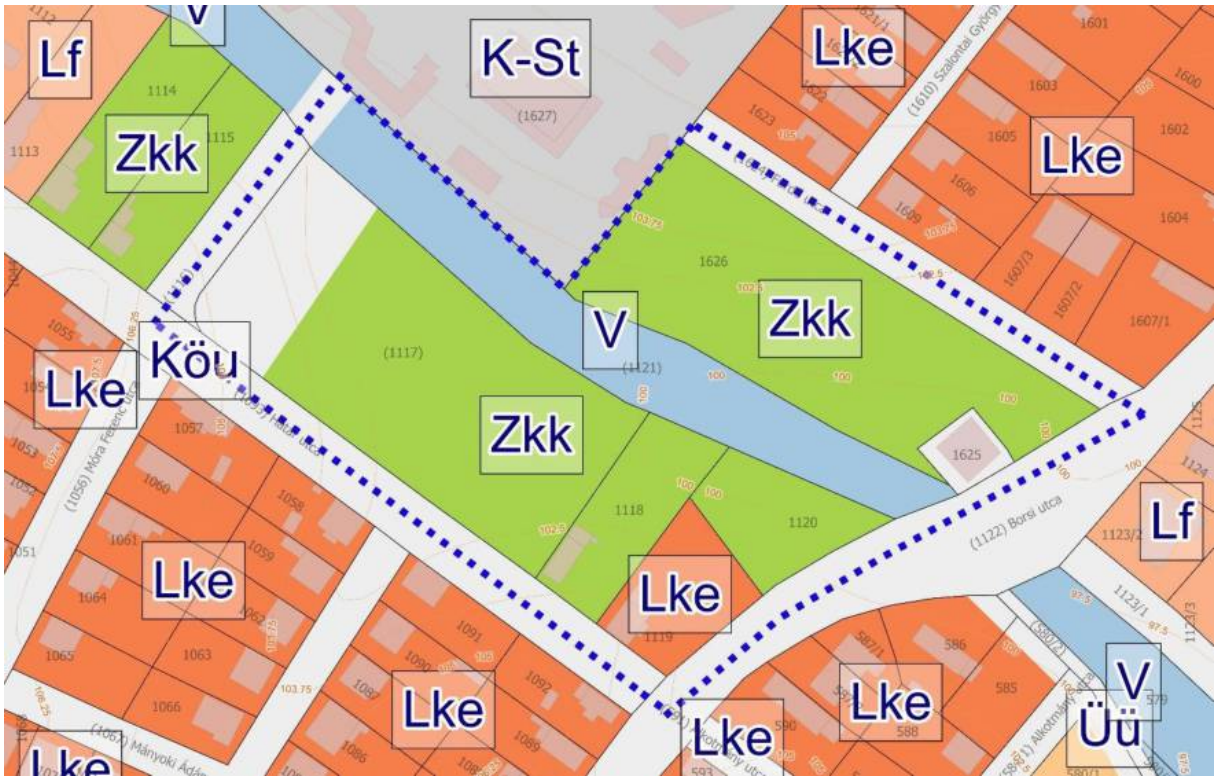
Jelenlegi övezet: Zkk (közkert) és Lke (kertvárosias lakó) övezet. Tervezett övezet: **V2 vízgazdálkodási övezet** (állóvíz jellegű tározó medre és parti sávja). A módosítás a Zkk és Lke övezetet V2 övezetre módosítja; a beépítési paraméterek (max. 4,5 m épületmagasság, 30–35% beépítettség) ezzel a telekrészen megszűnnek, helyettük a HÉSZ V2 övezetre vonatkozó előírásai (építmény csak vízügyi hatósági hozzájárulással) lépnek hatályba.

27. és 29. pont – Végardó (hrsz: 1318/1, 1318/2)

Jelenlegi övezet: Lf (falusias lakó) övezet, a telek egy részén kijelölt, de ki nem épített tervezett út és útszélesítési terület (Köu).

Tervezett övezet: **V2 vízgazdálkodási övezet**

A módosítás nyomán az Lf övezet helyébe V2 övezet lép, a terv pedig a tervezett út és útszélesítés nyomvonalát törli a szabályozási tervből; a jelenleg is meglévő út a szükséges minimális szélességben megmarad, önálló közlekedési (Köu) övezeti kijelölés nélkül.



Területfelhasználás (tervezett)



Területfelhasználás (tervezett)

30. számú módosítási pont

Szennyvízátemelőt érintő út felülvizsgálata

A terület leírása és elhelyezkedése

Az érintett tervezési terület Sárospatak északi részén, a Baross Gábor utca és a Mandulás utca közötti telektömbben helyezkedik el, a 2057/3–2057/16 hrsz.-ú, jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok területén. A területen üzemi vagy egyéb épület – a 2057/2 hrsz.-ú telken álló szennyvízátemelő műtárgy kivételével – nem található.

A tervezési terület keleti határa mentén a 2058 hrsz.-ú árok húzódik, amelybe az ingatlan-nyilvántartás szerint mindkét keleti lakóutca zsákutcaként fut bele. A természetbeni állapot e ponton eltér a

nyilvántartástól. Míg a Bocskai István utca ténylegesen is zsákutcaként végződik – innen csupán gyalogosan, mezőgazdasági céllal közelíthető meg az árok túloldalán fekvő ültetvény –, addig a Gyóni Géza utca az árkot keresztezve, részben annak területén áthaladva, a 2057/11 hrsz.-ú telken, majd a szennyvízátemelő 2057/2 hrsz.-ú telkén keresztül aszfaltozott burkolattal kapcsolódik a Mandulás utcához. Ez a kapcsolat a természetben kialakult, de a hatályos szabályozásban és az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel.

A módosítás indoklása

Sárospatak Város Önkormányzata mint megrendelő a 30. módosítási pontban a Baross Gábor utcát és a Mandulás utcát összekötő, hatályos tervekben kiszabályozott közlekedési terület (Köu) törlését határozta meg feladatként, a gazdasági (Gksz) területi besorolás egyidejű fenntartása mellett.



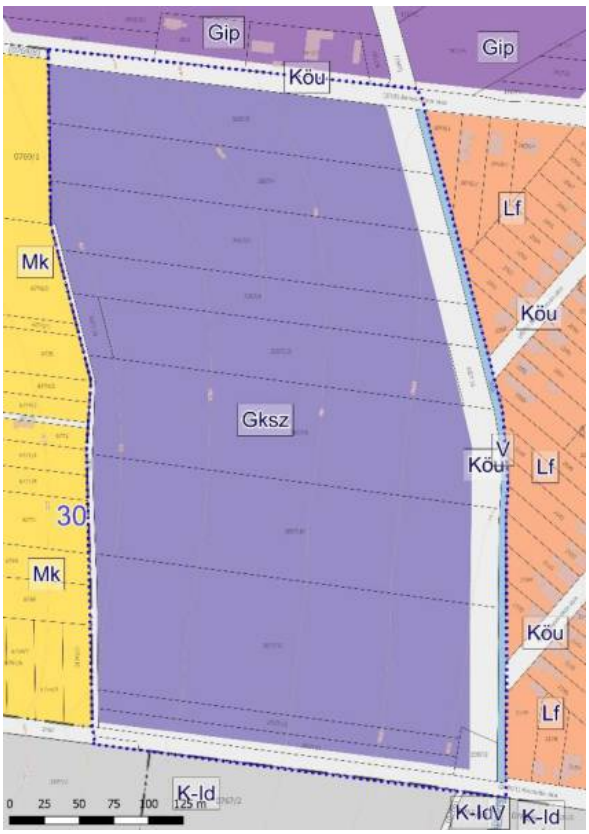
Tervezési terület elhelyezkedése

Hatályos szabályozás és előzmények

A hatályos Szabályozási Terv a tervezési terület döntő részét kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe (Gksz) sorolja.

A szabályozás meghatározó eleme a tömb keleti határa mentén – a 2058 hrsz.-ú árok és a Bocskai István / Gyóni Géza utcai lakótelkek vonalában – kiszabályozott, hozzávetőleg 20 méteres szabályozási szélességű összekötő közlekedési terület (Köu), amely a Baross Gábor utcát köti össze a Mandulás utcával. A hatályos településszerkezeti terv ezt az elemet tervezett települési gyűjtőútként tartja nyilván. A kiszabályozott út tengelyébe esik a 2057/2 hrsz.-ú telken üzemelő szennyvízátemelő műtárgy.

A tömb nyugati oldalán, a meglévő, mintegy 4 méter széles 2056 hrsz.-ú út nyomvonalának közelében húzódik a Szerencs–Olaszliszka–Sárospatak térségi gázvezeték.



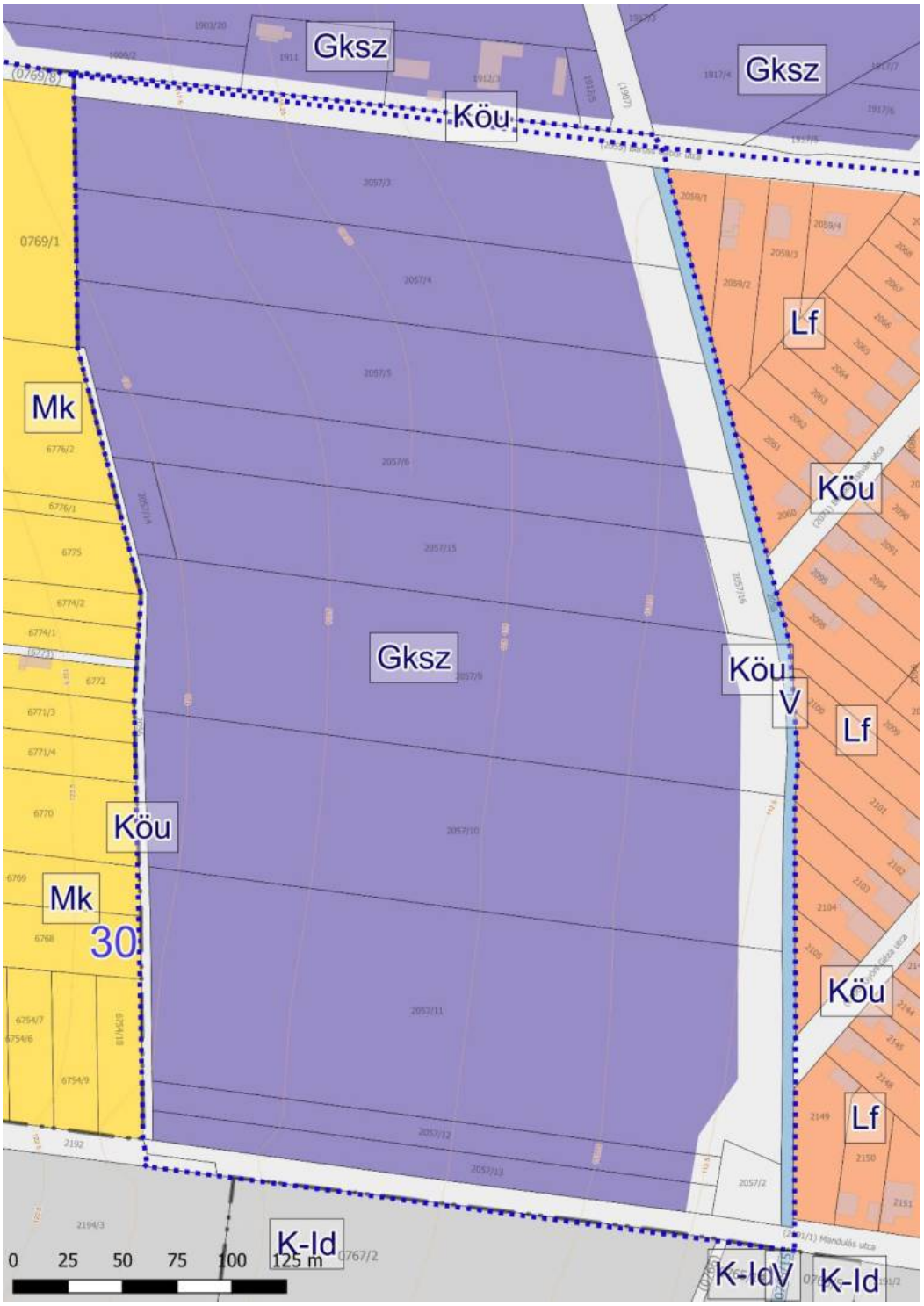
Hatályos szerkezeti terv kivonata



Hatályos szabályozási terv kivonata

Tervezett állapot

A Gyóni Géza utcának a 2058 hrsz.-ú ároktól a Mandulás utca felé csatlakozó nyomvonala módosul, elkerülve a 2057/2 hrsz.-ú telken álló szennyvízátemelő területét.



Területfelhasználás (tervezett)

35. számú módosítási pont

A 3566/1 és a 3566/2 hrsz.-ú telek egy részének Gksz övezetbe sorolása

A terület leírása és elhelyezkedése

A tervezési terület Sárospatak keleti szélén, a Bodrog folyó jobb partján, a Szondy György utca folyó felőli végénél fekszik: a 3565 hrsz.-ú kialakult gazdasági telephely, valamint a szomszédos 3566/1 és 3566/2 hrsz.-ú szalagtelkek folyó felé eső, jelenleg gyümölcsösként hasznosított, beépítetlen végszakasza.



Tervezési terület elhelyezkedése

A módosítás indoklása

A 3565 hrsz.-ú telep tulajdonosa a szomszédos 3566/1 és 3566/2 hrsz.-ú telkek folyó felőli, jelenleg gyümölcsösként hasznosított, beépítetlen végét kívánja megvásárolni és a saját telkével egyesíteni, vélhetően a meglévő gazdasági (napenergia-hasznosítási) tevékenység telephelyi területének bővítése céljából. Mivel az érintett telekvég jelenleg más övezetbe (Lke) tartozik, mint a 3565 hrsz.-ú telek (Gksz), amelyhez csatolni kívánják, a tervezett telekhatár-rendezés csak az övezeti besorolás egyidejű felülvizsgálatával valósítható meg – ez indokolja a HÉSZ és a szabályozási terv módosítását.

Hatályos szabályozás és előzmények

A hatályos szabályozási terv a 3565 hrsz.-ú telket Gksz övezetbe sorolja (SZ-K beépítési mód, max. 30% beépítettség, max. 4,5 m épületmagasság, kialakult telekméret), a 3566/1 és 3566/2 hrsz.-ú telkeket pedig a környező tömbbel együtt Lke (kertvárosias lakó) övezetbe (O beépítési mód, max. 35% beépítettség, max. 4,5 m épületmagasság, min. 700 m² telekterület).



Hatályos szerkezeti terv kivonata



Hatályos szabályozási terv kivonata

Szabályozási cél és tervezett állapot

A módosítás célja, hogy a 3566/1 és a 3566/2 hrsz.-ú telkekből a tervezett telekhatár-rendezéssel lehatárolt, a 3565 hrsz.-ú telekhez csatolandó területrész Lke övezetből Gksz övezetbe kerüljön –

kizárólag a tényleges megosztás mértékéig; a telkek megmaradó (utcafronti, beépített) része továbbra is Lke övezetben marad. Ezáltal a kialakuló, egyesített gazdasági telek egységes övezeti előírások alá tartozik, elkerülve azt a helyzetet, hogy egy telken belül eltérő beépítési mód és paraméterek érvényesüljenek.



Területfelhasználás (tervezett)

36. számú módosítási pont

Alternatív megközelítési útvonal kijelölése a Berek-holtág irányába

A terület leírása és elhelyezkedése

A tervezési terület Sárospatak keleti határán, a Bodrog folyó jobb partjának holtág-rendszeréhez kapcsolódó, ún. Berek-holtág (Bodrog-holtág) térségében helyezkedik el. A holtág területe a város Újberek városrészétől keletre, a Bodrog árterén belül, az árvízvédelmi töltés által közrezárt ártéri sávban található.



Tervezési terület elhelyezkedése

A módosítás indoklása

A Berek-holtág jelenlegi megközelítése kizárólag a hídon átkelve, a Gárdonyi Géza úton, majd a Szomor-dűlő–Halászhomok elágazáson át, a Berek utcán keresztül lehetséges. Ez az útvonal kerülő jellegű és korlátozott kapacitású, ami különösen az árvízvédelmi és természetkezelési feladatok (töltéskarbantartás, halgazdálkodás, természetvédelmi kezelés), valamint a rekreációs és turisztikai célú hasznosítás szempontjából jelent üzemeltetési hátrányt. Az önkormányzat célja egy alternatív, rövidebb megközelítési útvonal szabályozási terven való kijelölése, amely a hídon átkelve, balra kanyarodva, a Viola utca és az árvízvédelmi töltés lába mentén már meglévő nyomvonalhoz csatlakozik, és a Berek utca irányába vezet ki.

Hatályos szabályozás és előzmények

A hatályos szabályozási tervek (SZAB-BEL-5 és SZAB-KÜL-3 szelvények) alapján a tervezett útvonallal érintett területsáv jelenleg:

- Az ártéri sáv döntő része V (vízgazdálkodási terület) és Má (általános mezőgazdasági terület) övezetbe sorolt
- A töltés melletti területsávon Ev (védőerdő) övezeti jelölés is megjelenik
- A 085/2 hrsz.-ú telek az útnyomvonal közvetlen szomszédságában helyezkedik el
- A tervezett nyomvonal érinti az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó és magterület minősítésű területeit
- A terület egy szakaszon fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területként is lehatárolt



Hatályos szerkezeti terv kivonata



Hatályos szabályozási terv kivonata

Szabályozási cél és tervezett állapot

A módosítás célja, hogy a tervezett alternatív útvonal nyomvonala 10 méter szabályozási szélességű KÖu (közúti közlekedési és közműterület) övezetként kerüljön kijelölésre a szabályozási tervben, biztosítva a hosszú távú közterületi fenntartás jogi hátterét.



Területfelhasználás (tervezett)

37. számú módosítási pont

Kispatak városrész tömbbontása, új belső feltáró út kijelölése és a telekmegosztás lehetővé tétele

A terület leírása és elhelyezkedése

A tervezési terület Sárospatak Kispatak városrészében, az egykori téglagyár területén és közvetlen környezetében helyezkedik el. A terület a Dózsa György út és a 4087/11 hrsz.-ú út által határolt tömbben található, a Bodrogra merőleges, jellegzetesen hosszú, szalagtelkes szerkezetű beépített városrészben.



A módosítás indoklása

Az érintett tömb nagy területű telkeinek tulajdonosai részéről igény merült fel a telkek megosztására és kisebb, önálló beépítésre alkalmas telkek kialakítására. A megosztás feltétele azonban egy belső feltáró út kijelölése, amely a Dózsa György utat a tömb másik oldalán lévő 4087/11 hrsz.-ú úttal köti össze, ezáltal a jelenleg zsákszerűen megközelíthető nagy telektömb feltárhatóvá válik.

A szomszédos területeken – különösen a Dózsa György út mentén – a kb. 900 m²-es telkeket eredményező telekmegosztások már megkezdődtek, ami igazolja, hogy a kisebb telekméret a városrész karakterébe illeszkedik, és piaci igény is van rá.

Hatályos szabályozás és előzmények

A hatályos szabályozási tervek (SZAB-BEL-5 és SZAB-BEL-7 szelvények) alapján az érintett tömbben:

- A telkek döntően Lf (falusias lakóterület – nagytelkes) övezetbe soroltak, K beépítési móddal, 4,5 m épületmagassággal, kialakult telekmérettel (min. 30%-os beépítettséggel)
- A tömb keleti szélén kereskedelmi gazdasági szolgáltató építési övezet, valamint településközpont vegyes és közkert övezetű területek találhatók
- A módosítással érintett tömb belsejében jelenleg önálló belső feltáró út nem szerepel a szabályozási tervben; a telkek kizárólag a Dózsa György útról közelíthetők meg



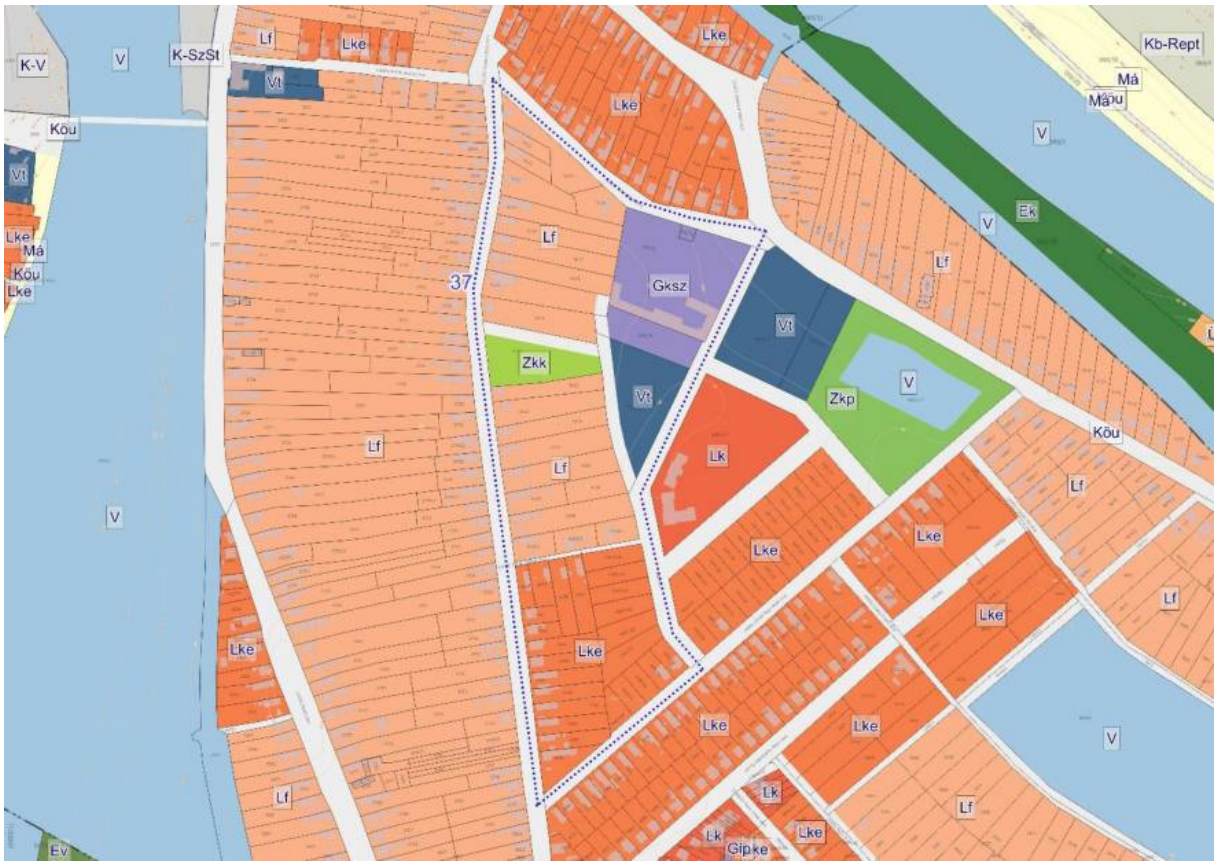
Hatályos szerkezeti terv kivonata



Hatályos szabályozási terv kivonata

Szabályozási cél és tervezett állapot

A Dózsa György út és a 4087/11 hrsz.-ú út között új belső (feltáró) út kijelölése a szabályozási tervben, valamint az érintett telkek övezeti besorolásának felülvizsgálata a megosztott telekmérethez igazodó paraméterekkel (Lke övezetbe sorolás, O beépítési mód, ~700–900 m² minimális telekméret).



Területfelhasználás (tervezett)

4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A módosítási pontok számozása az önkormányzati ajánlatkérés és a tervezési szerződés sorszámozását követi, ezért egyes sorszámok nem szerepelnek, más pontok tartalmilag egy másik pontban összevontan kerülnek kezelésre.

4.1 Környezetvédelem, Természetvédelem

A módosítás összesített területi mérlege a beépítésre szánt területek csökkenését és a zöldterületek növekedését eredményezi, ezért a környezeti terhelés a jelenlegi állapothoz képest érdemben nem változik.

A település közigazgatási területét az alábbi, jogszabállyal védett vagy területrendezési övezetként lehatárolt természeti értékek érintik:

- Natura 2000 különleges madárvédelmi területek: Zempléni-hegység a Szerencsi-dombsággal és a Hernád-völggyel (a továbbiakban: SPA-Z), Bodrogzug–Kopasz-hegy–Taktaköz (SPA-B);
- Natura 2000 különleges természetmegőrzési területek: Long-erdő (SAC-L), Bodrogzug és Bodrog hullámtere (SAC-B), Sárospataki Mandulás (SAC-M);
- országos jelentőségű védett természeti terület: Megyer-hegyi Tengerszem Természetvédelmi Terület;
- helyi jelentőségű védett természeti terület és történeti kert;
- az országos ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete;
- tájképvédelmi terület övezete;
- ex lege védett természeti értékek: források , barlangok és azok felszíni védőövezete

A módosítási pontokra vonatkozó környezetvédelmi és természetvédelmi megállapítások

- **2., 3., 4., 8., 9., 10., 11., 17., 22., 23. és 37. módosítási pont:** meg nem valósult szabályozási vonalak és tömbfeltárások törléséről, telken belüli övezethatár megszüntetéséről, illetve a HÉSZ normaszövegének pontosításáról és egységes szerkezetbe foglalásáról van szó.

  Környezeti hatásuk elhanyagolható: többlet környezeti terhelést (zaj, rezgés, légszennyezés) nem generálnak, új terület igénybevételével nem járnak, és jelentős zöldfelület-eltávolítást nem igényelnek.

- **6., 18. és 19. módosítási pont:** meglévő infrastrukturális elemek javítását, illetve a már megvalósult állapot jogi rendezését szolgálják (úthálózati racionalizálás az északi ipari területen, autóbusz-öböl, a megépült adótorony önálló telke).

  Mivel nem új beépítésre szánt terület kijelöléséről van szó, a környezeti terhelés a jelenlegi állapothoz képest érdemben nem változik.

- **1., 12. és 25–29. módosítási pont:** A meglévő játszótér és sportpálya közparkba sorolása (12.) a zöldfelület hosszú távú megtartását biztosítja, a KEHOP Plusz vízmegtartó és jóléti tározók (25–29.) visszatartják a csapadékvizet, csökkentik a villámárvizek kockázatát és új vizes élőhelyet teremtenek.

  A zöldfelületi és vízgazdálkodási változások összességében kedvezők.

- **13., 14., 15. és 35. módosítási pont:** a besorolás a működő, engedéllyel üzemelő telephelyek tényleges használatához igazodik.

  Új beépítésre szánt terület nem keletkezik, és változatlan kapacitás mellett a környezetterhelés nem nő.

- **5. módosítási pont:** a nagyvízi meder miatti építési tilalom ágazati jogszabályon alapuló korlátozás, amelyet a HÉSZ nem enyhíthet, csak a vízügyi igazgatóság hivatalos lehatárolásához igazíthat.

- **16., 20., 21., 24., 30. és 36. módosítási pont:** külterületi, természeti környezetben fekvő, illetve védett vagy korlátozó elemmel érintett pontok.

  A HÉSZ-ben egyedi feltételek rögzítése szükséges, a 21. pontnál (Megyer-hegyi Tengerszem) az övezetben épület nem helyezhető el.

4.2 Tájrendezés

Sárospatak a Zempléni-hegység déli lábánál, a Bodrog jobb partján fekszik. Tájszerkezetét három, jól elkülönülő egység határozza meg: a hegylábi, szőlő- és gyümölcskultúrákkal, erdőkkel és egykori bányákkal tagolt dombvidék (Megyer-hegy, Bot-kő térsége), a Bodrog-parti teraszon kialakult történeti városmag és a hozzá kapcsolódó lakóterületek, valamint a Bodrog ártere holtágakkal, ligeterdőkkel, rétekkel és vizes élőhelyekkel.

A módosítással érintett területeken – a Megyer-hegyi Tengerszem Természetvédelmi Területet érintő 21. módosítási pont kivételével – országosan vagy helyileg védett természeti érték nincs.

A módosítási pontok döntő többsége a belterület beépült részén, meglévő telekszerkezetben valósul meg, és a beépített, illetve a nyitott táji területek arányát, határvonalát nem változtatja meg.

- A szabályozási vonalak és a meg nem valósult tömbfeltárások törlése (2., 3., 4., 9., 17. pont) a tájképi és utcaképi megjelenést érdemben nem befolyásolja, mivel a fizikai valóságban az utak és a környező területek használata már kialakult; az előkertek és az utcai fasorok megmaradása a települési zöldfelületi rendszer szempontjából kifejezetten kedvező. A normaszöveget érintő pontok (8., 10., 11., 22., 23.) tájhasználati hatással nem járnak.
- A zöldfelületi mérleg pozitív
- Védelmi erdő (Ev) besorolás a 6. és a 20. pontban szűnik meg. Az érintett telkek a digitális állomány szerint nem szerepelnek az erdészeti nyilvántartásban, és a megyei területrendezési terv erdők övezetét sem érintik.
- Tájképvédelmi területen fekszik a 14., 15., 16., 21. és 36. pont teljes egészében, részben a 6. és a 30. pont, valamint a tanyatelkek egy része (24. pont).
- A gazdasági területeket érintő pontoknál (13., 20., 30., 35.) a telekhatár menti védőzöldsávok a zöldfelületi rendszer új, összekötő elemeivé válhatnak. A 19. pont szerinti, már megépült adótorony a világörökségi védőövezetben tájképi dominánsként jelenik meg.
- A település teljes közigazgatási területe a Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszínének védőövezetébe tartozik. A módosítás a világörökségi helyszínt területileg nem érinti, új bányatelek, illetve a kultúrtáj jellegét megváltoztató, nagy tömegű építmény kijelölését nem tartalmazza, ezért a világörökségi kezelési tervvel összhangban van.

Jelen dokumentációhoz önálló tájrendezési munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás a tájszerkezetet és a tájhasználatot érdemben nem változtatja meg; a tájba illesztés fenti feltételeit a HÉSZ módosítása és a szabályozási terv tartalmazza.

4.3. Közlekedés

A módosítással érintett 1., 9., 10., 11. (21., 22., 23.), 13., 14., 20. (33.), 24., 25. (26., 28.), 35. számú módosítási pontok esetében az ingatlanok megközelíthetősége a módosítást követően is biztosított marad, az övezeti besorolás megváltoztatása nincs hatással a közlekedési hálózatra, a közlekedési érdekek nem sérülnek, új csomópont kialakítása nem szükséges. A 13. és a 14. számú módosítási pont esetében a belső, illetve a keleti feltáró út KÖu besorolása a módosítást követően is változatlan marad.

A fentiektől eltérően az alábbi módosítási pontok kifejezetten közlekedési célú területfelhasználást vagy szabályozást érintenek:

2. számú módosítási pont (Illyés Gyula utca – Egressy Béni utca csomópont): a hatályos tervben rögzített, az Illyés Gyula utca déli szakaszán tervezett szabályozási szélesség-növelés törlésre kerül, mivel a szakasz nem tölt be gyűjtőúti szerepet, és a térségi főközlekedési kapcsolatokat párhuzamos hálózati elemek biztosítják. A módosítás a kialakult keresztmetszetet rögzíti, új csomópont nem létesül.

3. számú módosítási pont (Bodroghalász, tömbbelső): a 3385–3386 hrsz.-ú telkeket érintő, meg nem valósult közlekedési célú (KÖu) szabályozás törlésre kerül. A zárványtelek megközelítése a kialakult állapotnak megfelelően rendeződik, új közterületi kapcsolat kiépítése nem szükséges.

6.–7. számú módosítási pont (Északi ipari terület, Wesselényi Miklós út menti gazdasági övezet) Az észak–déli feltáró út Wesselényi Miklós útra vezető kikötéseinek szabályozási szélessége 22,0, illetve 20,0 méterről 12,0 méterre csökken, a Penny Market melletti meglévő magánút közútként kerül kiszabályozásra (kiegészülve egy új, 12,0 m széles szakasszal az 1873/10 hrsz. terhére), a meglévő, üzemelő északkeleti főúti csomópontra eső védőerdő (Ev) besorolás közlekedési (Köu) területfelhasználásba kerül, az 1867/32 hrsz.-ú védőerdő törlésre kerül, és az 1850 hrsz.-ú szennyvízátemelő kikerül az Ev övezetből.

A Malomkőgyár utcai kulcscsomópont a részletes úttervek hiányában egyelőre területfelhasználás-változás nélkül, „áttervezésre kerülő csomópont” jelöléssel szerepel a terven. A csomópont végleges szabályozása, az 1866 hrsz.-ú épület érintettsége, valamint a 37. sz. főút érintett szakaszának esetleges belterületbe vonása külön egyeztetés, illetve önkormányzati döntés tárgya marad.

12. számú módosítási pont (Bodroghalász, játszótér): a 3297 hrsz.-ú telket érintő, közúti közlekedési övezeti jelölés törlésre kerül, a telek falusias lakóövezetbe (Lf) kerül. A tömb tényleges úthálózata (Egressy Béni köz) változatlan marad.

15. számú módosítási pont (Malomkőgyár tanya): a kiszolgáló úthálózat (0800 hrsz.) szabályozási vonala a kiépített útszakasz valós geometriájához igazodik, az út közúti közlekedési státusza és feltáró szerepe fennmarad, csupán a nyomvonal pontosítása történik.

16. számú módosítási pont (Bot-kő): a 0800 hrsz.-ú út valós, terepen kialakult nyomvonala kerül átvezetésre a szabályozási tervbe, valamint a 38115 jelű kerékpárút telekhatárai rendeződnek. Új közlekedési kapcsolat nem létesül, kizárólag a valós állapot való összhang teremtődik meg.

17. számú módosítási pont (Erdélyi János utca): a hatályos szabályozási szélesség differenciált felülvizsgálata történik. Új csomópont nem létesül, a módosítás a meglévő útpálya és gyalogos-infrastruktúra rendezésére irányul, az indokolatlan korlátozások, melyeket az út szabályozási vonala okoz, törlésre kerülnek

18. számú módosítási pont (Erdélyi János utca, buszöböl): a 229 hrsz.-ú ingatlan előkertsávjának egy része Vt övezetből Köu övezetbe kerül átsorolásra, az iskola előtti autóbusz-öböl jövőbeni kialakítása céljából. A módosítás a meglévő gyűjtőúti keresztmetszetet helyi jelentőségű közlekedésbiztonsági elemmel egészíti ki.

19. számú módosítási pont (adótorony legalizálása): a kiszabályozandó teleknek a Malomkőgyár utca tervezett szélesítési sávjával való összhangját biztosítja. A feltáró út bővítése a terület megközelíthetősége szempontjából indokolt.

25. (27., 29.) számú módosítási pont (Végardó): a záportározó megvalósítása miatt szükségtelenné vált, ki nem épített tervezett út és útszélesítés (Köu) törlésre kerül. A meglévő út a szükséges minimális szélességben, önálló közlekedési övezeti kijelölés nélkül marad fenn.

30. számú módosítási pont (szennyvízátemelő): a Baross Gábor utcát és a Mandulás utcát összekötő, hatályos tervben szereplő, meg nem valósult közlekedési terület (Köu) törlésre kerül. A tényleges

kapcsolatot biztosító Gyóni Géza utca nyomvonala a szennyvízátemelő elkerülésével kerül szabályozásra.

36. számú módosítási pont (Berek-holtág): új, 10 méter szabályozási szélességű KÖu (közúti közlekedési és közműterület) övezet kerül kijelölésre a Viola utca és az árvízvédelmi töltés mente irányában, alternatív megközelítési útvonal biztosítása céljából.

37. számú módosítási pont (Kispatak): a Dózsa György utat és a 4087/11 hrsz.-ú utat összekötő új belső feltáró út kerül kijelölésre a szabályozási tervben, a tömb telekmegosztásának és feltárhatóságának biztosítása érdekében.

4.4 Közművek

A módosítások túlnyomó része nem generál többlet közműigényt a települési hálózat felé: a szabályozási vonalak törlése, a kialakult állapot rögzítése, a zöldterületek kijelölése és a normaszöveg pontosítása a meglévő ellátási viszonyokat nem változtatja meg.

- Közműves többletigény a tömbfeltárással járó 37. ponthoz kapcsolódik. A villamosenergia-többletigény a kisfeszültségű hálózat helyi bővítésével, a földgázigény a meglévő elosztóhálózatról kielégíthető.
- A 13. pontnál a legkisebb telekméret csökkentéséből eredő telekszám-növekedés, a 16. pontnál a lovarda- és idegenforgalmi fejlesztés, okozhat többlet igényt, azonban ezek a meglévő hálózatról, szükség esetén belső hálózatbővítéssel, illetve egyedi hálózati kapcsolattal elláthatók. A 15. pont (belterületbe vonás) meglévő telephelyeket érint, a többlet közmű igény nem nő.

Fentiek alapján önálló közműves munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás a települési közműhálózat kapacitását és szerkezetét nem érinti olyan mértékben.

4.5 Hírközlési munkarész

A módosítás a vezetékes és a vezeték nélküli elektronikus hírközlési hálózat szerkezetét nem érinti, és nem jelöl ki olyan területfelhasználást, amely új antennatartó torony elhelyezését tenné szükségessé. A külterületi pontoknál (14., 16., 21., 24., 36.) a vezeték nélküli ellátás a meglévő bázisállomásokról biztosítható.

- **19. módosítási pont:** az 1852 hrsz.-ú telken már megépült antennatartó torony önálló telekre helyezéséről szól, ezért kifejezetten hírközlési tárgyú. Tervezői javaslat a közlekedési és közműelhelyezési terület (Köu) övezetén belül hírközlési alövezet kijelölése, amely új területfelhasználási kategóriát nem vezet be, de a hírközlési rendeltetést egyértelműen rögzíti.

A fentieken túl jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan önálló hírközlési munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás a szakterületet érdemben nem érinti.

4.6 Örökségvédelem

Régészet

Nyilvántartott régészeti lelőhellyel három módosítási pont érintett:

- a **14.** pont (Ördög-tanya, baromfitelep) a „Bodroghalász–Tábla-dűlő” nyilvántartott régészeti lelőhellyel;
- a **18.** pont (autóbusz-öböl az Erdélyi János utcában) a „Római katolikus temető” nyilvántartott régészeti lelőhellyel;
- a **21.** pont (Megyer-hegyi Tengerszem, Kb-ltv övezet) teljes területe a „Malomkőbánya” nyilvántartott régészeti lelőhely.

A többi módosítással érintett területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem ismert

Műemlékvédelem

A tervezési területeken országos műemléki védelem alatt álló épület nem található.

Az érintettséget az alábbi ábra mutatja be.



4.7 Csereterületi és kompenzációs kötelezettségek teljesülése

A fejezet bemutatja és indokolja az új beépítésre szánt területek kijelölését, levezetve az ehhez kapcsolódó csereterületi és kompenzációs kötelezettségek teljesülését; másrészt igazolja, hogy a módosítás következtében a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke nem csökken.

4.7.1. Jogszabályi környezet

Magyarország építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 5. § 130. pontja szerint új beépítésre szánt terület kijelölése a településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása.

A fogalom tehát az építési övezetbe sorolás tényéhez kötődik. Ebből következik egyfelől, hogy a különleges beépítésre nem szánt (Kb) terület kijelölése fogalmilag nem tartozik ide – a Kb nem építési övezet –, másfelől hogy a kompenzációs kötelezettségek köre nem a területfelhasználás „javulásához” vagy „romlásához”, hanem ehhez a formális besorolási aktushoz kapcsolódik.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdése tételesen meghatározza, hogy mely esetek nem minősülnek új beépítésre szánt terület kijelölésének. A rendelkezés – a jelen módosítás szempontjából releváns tartalommal – az alábbi három esetkört nevesíti:

- a) az a terület, amely a 2021. július 1. előtt hatályos szabályok szerint készült településszerkezeti terven már beépítésre szánt területként szerepelt;
- b) a közút szabályozási szélességének csökkentéséből eredő beépíthetőség-növekmény;
- c) a kiszolgáló út, a mezőgazdasági út, a kerékpárút, illetve a gyalogút megszűnése.

A jelen módosítás összesen 0,9851 ha kiterjedésben tartalmaz közúti közlekedési területből beépítésre szánt területbe történő átsorolást. Ezeket a területeket a kompenzációs mérleg nem kezeli új beépítésre szánt terület kijelöléseként; ennek jogalapja nem tervezői mérlegelés, hanem a 78/D. § (4) bekezdés b) és c) pontja.

4.7.2. A csereterületi és kompenzációs jogcímek

Az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez kapcsolódó területi ellentételezés nem egyetlen, hanem több, egymást ki nem váltó kötelezettség. A gyakorlatban ezeket gyűjtőnévként „csereterületnek” szokás nevezni, a két hatályos törvény – a Méptv. és Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) – azonban eltérő tartalommal, eltérő kiváltó okkal és eltérő elfogadhatósági feltételekkel szabályozza őket. A munkarész ezért a jogcímeket végig elkülönítve kezeli.

A Méptv. 7. § (2) bekezdése és a MATrT 12. §-a nem ugyanarra a halmazra vonatkozik, és nem is ugyanazt méri. Egyszerre kell megfelelni mindkettőnek; az eredő kötelezettséget mindig a szigorúbb szabály határozza meg.

A) A Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti csereterület

Zöldterület, mezőgazdasági terület vagy erdőterület övezetből új beépítésre szánt terület – illetve különleges beépítésre nem szánt terület – kijelölni csak akkor lehet, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitásértékű zöldterület, mezőgazdasági terület vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre, az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. A jogcím jellemzői:

- mértéke minden esetben 100%, függetlenül attól, hogy zöld-, mezőgazdasági vagy erdőterület szűnik meg;
- a csereterületnek zöldterület, mezőgazdasági terület vagy erdőterület övezetbe kell kerülnie – vízgazdálkodási vagy természetközeli terület övezetbe sorolás e jogcím alatt nem számít be;
- a csereterületnek ugyanazon település közigazgatási területén kell lennie;

- kettős feltétel: a területi mérték mellett a biológiai aktivitásértéknek is legalább azonosnak kell lennie (levezetés: 3.5.2. pont);
- zöldterületként megvalósuló csereterület esetén a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie a közkerti vagy közparki funkció ellátására;
- a kötelezettség alól országos főépítészi felmentés nem adható; az egyetlen törvényi kivétel a szélerőmű, illetve szélerőműpark (Méptv. 7. § (2a)) – ilyen elem a jelen módosításban nem szerepel.

B) A MATrT 12. § (2) bekezdése szerinti csereterület (pótlás)

Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület megszüntetésével jár, a megszűnő területet 1:1 arányban pótolni kell új zöldterülettel vagy erdőterülettel, továbbá a területnövekmény legalább 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöld- vagy erdőterületet is ki kell jelölni. A kötelezettség így összesen 125%.

E jogcím alatt csereterületként nem vonható be védett természeti terület, Natura 2000 terület és természetközeli terület. Ha a pótlás zöldterületként valósul meg, a MATrT 12. § (4) bekezdése szerinti tulajdoni feltétel is alkalmazandó: a zöldterületnek önkormányzati tulajdonban kell lennie, vagy a terv elfogadásával egyidejűleg hatályba lépő településrendezési szerződéssel kell biztosítani a megvalósítását. Erdőterületi pótlás esetén ez a feltétel nem áll fenn.

C) A MATrT 12. § (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterület (visszasorolás)

Ha az elvont terület nem zöld- és nem erdőterület, hanem egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – terület, a kötelezettség elsődlegesen visszasorolással teljesíthető: korábban beépítésre szántként kijelölt, de még be nem épített területet kell zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe visszasorolni úgy, hogy a visszasorolt terület nagysága elérje az újonnan kijelölt terület kiterjedését (100%).

E jogcím lényege nem a beépítésre nem szánt állomány növelése, hanem fejlesztési jog elvonása, ezért a 12. § (2) bekezdésénél irányadó természetvédelmi kizárás itt nem érvényesül, és a célövezetek köre is tágabb. A vízgazdálkodási, illetve természetközeli terület övezetbe történő visszasorolás azonban a Méptv. 7. § (2) bekezdése alatt nem számít be; ha a visszasorolás mindkét jogcímet teljesíteni kívánja, célövezetként zöld-, mezőgazdasági vagy erdőterületet kell választani.

D) A MATrT 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti kompenzációs terület

Ha be nem épített tartalék nem áll rendelkezésre, az a) pont helyett – azzal vagylagosan – a területnövekmény legalább 25%-ának megfelelő kiterjedésű új zöldterület vagy erdőterület jelölhető ki. Ez fogalmilag nem csereterület, hanem csereterület helyetti kompenzációs terület. Korlátai: gazdasági terület építési övezet (Gip, Gksz) kijelölése esetén nem alkalmazható, és önmagában nem elégíti ki a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti 100%-os kötelezettséget, ha az elvont terület zöld-, mezőgazdasági vagy erdőterület volt.

4.7.3. A jogcímek egymáshoz való viszonya

A négy jogcím (A–D) külön-külön teljesítendő, ugyanaz a területi intézkedés azonban több jogcím alatt is beszámítható, ha valamennyi jogcím elfogadhatósági feltételének egyszerre megfelel. A legbiztosabb forrás a korábban beépítésre szántként kijelölt, be nem épített terület zöld- vagy erdőterület övezetbe történő visszasorolása, amely mind a négy jogcím alatt megáll. Korlátozottan számítható be:

- a beépítésre szánt területből mezőgazdasági területbe sorolás – a MATrT 12. § (3) a) pontja és a Méptv. 7. § (2) bekezdése alatt igen, a 12. § (2) és (3) b) pontja alatt nem;
- a közlekedési területből zöldterületbe sorolás – a MATrT 12. § (2) és (3) b) pontja, valamint a Méptv. 7. § (2) bekezdése alatt igen, a 12. § (3) a) pontja alatt nem, mert a kiinduló terület nem volt beépítésre szánt.



4.7.4. A vizsgálat adatbázisa és módszertana

A számítás alapja a hatályos településszerkezeti terv területfelhasználási rétegének és a módosítási javaslat szerinti tervezett területfelhasználásnak a térinformatikai (QGIS) összemetszéséből előállított adat változási állomány. A változások sorszáma megegyezik a változási állomány és a vizsgálati tervlapok címkéinek sorszámával. A változások helyrajzi számos és módosítási pont szerinti azonosítása a hrsz. szintű kompenzációs tétellista és a digitális területfelhasználási állomány alapján történt.

4.8 A módosítás területi mérlege

4.8.1. A változással érintett területek mérlege

Területfelhasználási főcsoport	Megszűnő (ha)	Új (ha)	Nettó változás (ha)
Beépítésre szánt terület	2,4082	1,8296	−0,5786
Zöldterület	0,3112	1,8344	+1,5232
Erdőterület	0,7592	0,0000	−0,7592
Mezőgazdasági terület	0,0000	0,0000	0,0000
Közúti közlekedési terület	1,0585	0,8731	−0,1854
Beépítésre szánt területen belüli átsorolás (a mérleget nem érinti)	45,8103	45,8103	–

A módosítás területi mérlege főcsoportonként

A mérleg legfontosabb megállapításai:

- A település beépítésre szánt területének összesített nagysága a módosítás következtében **0,5786 ha-ral csökken**: a beépítésre szánt területből zöld-, illetve közlekedési területbe sorolások 2,4082 ha-t tesznek ki, míg a beépítésre szánt terület növekménye – a közlekedési területek átsorolásával együtt – 1,8296 ha.
- A zöldterületek nagysága **1,5232 ha-ral nő**; ez biztosítja a kompenzációs jogcímek fedezetét.
- Az erdőterületek nagysága 0,7592 ha-ral csökken, új erdőterület kijelölésére nem kerül sor. A MATrT 12. § (2) bekezdése a pótlást zöldterületként is lehetővé teszi.
- Mezőgazdasági területet a módosítás nem érint.

4.8.2. A település egészének területfelhasználási mérlege

Területfelhasználási főcsoport	Hatályos (ha)	Tervezett (ha)	Változás (ha)
Beépítésre szánt terület (lakó, vegyes, gazdasági, üdülő, különleges)	1 082,5566	1 081,9780	−0,5786
Zöldterület (Zkp, Zkk)	12,2553	13,7785	+1,5232
Erdőterület (Eg, Ek, Ev)	3 043,8944	3 043,1352	−0,7592
Mezőgazdasági terület (Má, Mk)	8 304,0055	8 304,0055	0,0000
Vízgazdálkodási terület (V, V0)	750,1016	750,1016	0,0000
Természetközeli terület (Tk)	1,6589	1,6589	0,0000
Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)	193,4700	193,4700	0,0000

Területfelhasználási főcsoport	Hatályos (ha)	Tervezett (ha)	Változás (ha)
Közlekedési terület (Köu, Köu-1, Köu-2, Kök)	519,9181	519,7327	−0,1854
Összesen	**13 907,8604**	**13 907,8604**	**0,0000**

A település területfelhasználási mérlege

4.9 Az új beépítésre szánt területek kijelölése

4.9.1. Az új beépítésre szánt területek lehatárolása

A módosítás **6 helyen, összesen 0,8445 ha** kiterjedésben tartalmaz új beépítésre szánt terület kijelölést. Mind a hat változás zöld-, illetve erdőterület megszüntetésével jár (

Sorsz.	Hatályos	Tervezett	Terület (ha)	Mód. pont	Helyszín, helyrajzi szám
4	Zkk	Üh	0,1351	1.	Végardó, Szegfű u. – Rozmaring u. – Virág u. tömbje: meg nem valósult közkert üdülőterületbe sorolása (1636, 1638/3, 1638/4 hrsz. beépített hétvégi házas telek; 1675–1679 hrsz. önkormányzati, beépítetlen)
6	Zkk	Üh	0,1352	1.	mint a 4. sorszám (a tömb másik telekcsoportja)
11	Ev	Gip	0,0838	6.	Északi ipari terület, 1867/32 hrsz.: védelmi erdősáv megszüntetése a meglévő telephely telekrészén
26	Zkk	Lf	0,0306	20.	Arany János út – Pécsi Sándor utca, a 4256 hrsz.-ú keskeny sáv északnyugati vége: közkert falusias lakóterületbe sorolása
27	Zkk	Lf	0,0103	20.	mint a 26. sorszám (a 4256 hrsz.-ú sáv délkeleti vége, az Arany János út mentén)
28	Ev	Gksz	0,4495	20.	Arany János út – Hercegkúti-patak, 0720/22, 0720/24, 0720/25 hrsz. (szántó, magántulajdon): Ev → Gksz
Össz.			**0,8445**		**6 helyszínen**

Az új beépítésre szánt területek

Ebből zöldterület megszüntetésével 0,3112 ha (4., 6., 26. és 27. sorszám, Zkk → Üh, illetve Zkk → Lf), erdőterület megszüntetésével 0,5333 ha (11. és 28. sorszám, Ev → Gip, illetve Ev → Gksz) kerül kijelölésre.

A 15 közlekedési terület megszűnésével, illetve csökkenésével járó módosítás területe (0,9851 ha) a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bekezdés b) és c) pontja alapján nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének, ezért sem a MATrT 12. §-a, sem a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti kötelezettséget nem keletkezteti.

Módosítással érintett terület

Csereterület vagy csere terület rendelkeztésre állás hiányában komp. terület (Méptv. vagy MATrT szerint)

Csereterület (Méptv. és MATrT szerint egyaránt)

Új beépítésre szánt terület kijelölése (Z vagy E megszüntetésével)

Új beépítésre szánt terület kijelölése (egyéb beépítésre nem szánt terület megszüntetésével, ide nem értve a közúti közlekedési területeket)

4.9.3. A kijelölés egyéb jogszabályi feltételei

A csereterületi és kompenzációs kötelezettségeken túl az alábbi feltételek teljesülését vizsgáltuk. A távolságok a digitális állomány alapján, a foltok határvonalától mért legkisebb értékek.

Feltétel	Vizsgálat eredménye	Megfelelés
MATrT 12. § (1) – 250 m-es határtávolság	A közigazgatási határtól mért legkisebb távolság: 4. és 6. sorszám 2 491 m; 11. sorszám 1 253 m; 28. sorszám 1 065 m; 26. és 27. sorszám legalább 850 m.	**megfelel**
MATrT 13. § – kataszteri tilalom	A borszőlő termőhelyi kataszter I–II. osztályú területét egyik folt sem érinti (legkisebb távolság: 28. sorszám 765 m; 26. és 27. sorszám legalább 550 m; 11. sorszám 807 m; 4. és 6. sorszám 1 137 m). Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter adatai a digitális állományban nem szerepelnek.	**megfelel; gyümölcskataszter: igazolandó**
MATrT 26. § – ökológiai folyosó övezete	A 28. sorszámú változás(0720/22) ≈0,15 ha-os része (0720/22 hrsz.) az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosóján fekszik, ahol új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A 4., 6. és 11. sorszámú terület az ökológiai hálózattól legalább 238 m-re van.	**NEM FELEL MEG (28. sorszám)**
Méptv. 8. § (2) a) – csatlakozás a települési területhez	Új vegyes terület nem kerül kijelölésre. A 26. és 27. sorszám szerinti új lakóterület (Zkk → Lf) a meglévő lakótömb szélén fekszik, és közvetlenül csatlakozik a meglévő lakóterülethez. A 4. és 6. sorszám a meglévő üdülőtömb belsejében, utcák között fekszik; a 11. sorszám határának több mint fele meglévő ipari területtel érintkezik; a 28. sorszám a meglévő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területhez és az Arany János úthoz csatlakozik.	**megfelel**
Méptv. 8. § (2) b) – 500 m-es zöldgyűrű	A változások a közigazgatási határtól legalább 850 m-re vannak, így a szomszédos település beépítésre szánt területétől is legalább ekkora a távolság.	**megfelel**
Méptv. 8. § (2) c) – barnamezős elsőbbség	A kijelölések a kialakult telekhasználat rendezésére irányuló, kis kiterjedésű korrekciók.	**nem releváns**
Méptv. 8. § (3) c) – ellátottság	A 26. és 27. sorszám szerinti új lakóterület (Zkk → Lf) a meglévő, beépített lakótömb szélén fekvő keskeny sáv: megközelítése a meglévő, kiépített utcákról (Pécsi Sándor utca, Arany János út) biztosított, az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen rendelkezésre áll. A közműkapacitás rendelkezésre állását a közműszolgáltató nyilatkozatával kell igazolni.	**megfelel;**
Méptv. 8. § (3) d) – belső tartalék hiánya	A 4., 6. és 11. sorszám meglévő telkek, telephelyek részeinek rendezése, a 26. és 27. sorszám a meglévő lakótömb szélén fekvő keskeny sáv besorolásának rendezése. A 28. sorszámú új gazdasági terület estében tény, hogy a településen van már kijelölt de be nem épített ilyen célú terület, mindazon által a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek közötti arány nem nő összeségében így a jogszabály szellemével nem ellentétes a módosítás.	**részben megfelel**
Méptv. 8. § (3) – képviselő-testületi határozat	Az a)–e) pontok együttes teljesüléséről külön határozat szükséges, amelyet a jóváhagyó rendelet és a területi mérleg nem helyettesít.	**elkészítendő**

Feltétel	Vizsgálat eredménye	Megfelelés
Méptv. 76. § – országos főépítészi véleményezés	Az új beépítésre szánt terület összesen 0,8445 ha, azaz nem éri el az 1 hektárt.	**nem szükséges**

Az új beépítésre szánt terület kijelölésének egyéb feltételei

Kiemelendő, hogy a módosítás a település beépítésre szánt területének összesített nagyságát nem növeli, hanem 0,5786 ha-ral csökkenti. Az új kijelölések így nem területi expanziót, hanem a meglévő szerkezeten belüli, célzott korrekciókat jelentenek.

4.9.4. A kompenzációs kötelezettségek teljesülése

MATrT 12. § (2) – a zöld-, illetve erdőterület elvonásának pótlása (125%)

A zöld-, illetve erdőterület megszüntetésével kijelölt új beépítésre szánt terület (I-1 foltok) összesen 0,8445 ha. A pótlási kötelezettség ennek 125%-a, foltonként kerekítve **1,0558 ha**.

Sorsz.	Hatályos	Tervezett	Terület (ha)	Pótlás 125% (ha)	Megjegyzés
4	Zkk	Üh	0,1351	0,1689	zöldterületi elvonás: a pótlás zöldterületként valósul meg
6	Zkk	Üh	0,1352	0,1690	zöldterületi elvonás: a pótlás zöldterületként valósul meg
11	Ev	Gip	0,0838	0,1048	nem nyilvántartott erdő (3.9. pont)
26	Zkk	Lf	0,0306	0,0383	zöldterületi elvonás: a pótlás zöldterületként valósul meg
27	Zkk	Lf	0,0103	0,0129	zöldterületi elvonás: a pótlás zöldterületként valósul meg
28	Ev	Gksz	0,4495	0,5619	nem nyilvántartott erdő (3.9. pont); ökológiai folyosó (3.3. pont)
Össz.			**0,8445**	**1,0558**	

A MATrT 12. § (2) bekezdése szerinti pótlási kötelezettség

MATrT 12. § (3) – visszasorolási, illetve kompenzációs kötelezettség

Egyéb beépítésre nem szánt terület megszüntetésével kijelölt új beépítésre szánt terület nincs, ezért a MATrT 12. § (3) bekezdése szerinti 100%-os visszasorolási, illetve 25%-os kompenzációs kötelezettség **nem keletkezik**.

Méptv. 7. § (2) – csereterület biztosítása (100%)

A Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti csereterületi kötelezettség akkor keletkezik, ha zöldterület, mezőgazdasági terület vagy erdőterület övezet szűnik meg. Mind a hat új beépítésre szánt terület ilyen kiinduló övezetből származik (4 folt zöldterületből, 2 folt erdőterületből), ezért a kötelezettség mértéke 0,8445 ha. E kötelezettség alól országos főépítészi felmentés nem adható.

4.9.5. A rendelkezésre álló csere- és kompenzációs területek

A módosítás az alábbi területeken jelöl ki a kötelezettségek fedezetéül szolgáló zöldterületet.

Sorsz.	Változás	Terület (ha)	Pont, hrsz.	12. § (2) 125%	Méptv. 7. § (2)	Önk. tul. (ha)	Magán (ha)
1	Lf → Zkk	0,1604	27. (29.) pont, 1318/1	igen	igen	0,1604	–
9	K-St → Zkk	0,6221	26. pont, 1626	igen	igen	0,6221	–
12	Lke → Zkk	0,2723	26. pont, 1118 (lakóház, udvar), 1120	igen	igen	0,1265	0,1458

Sorsz.	Változás	Terület (ha)	Pont, hrsz.	12. § (2) 125%	Méptv. 7. § (2)	Önk. tul. (ha)	Magán (ha)
37	Lf → Zkp	0,7062	12. pont, 3287, 3288/4, 3305	igen	igen	0,1435	0,5627
39	Köu → Zkp	0,0734	12. pont, 3287, 3288/4	igen	igen	0,0025	0,0709
Össz.		**1,8344**		**1,8344**	**1,8344**	**1,0550**	**0,7794**

A csere- és kompenzációs területek jogcímenkénti figyelembevétele és tulajdoni megoszlása

A 39. sorszámú változás (Köu → Zkp) közlekedési területből zöldterületbe sorolás, ezért zöldterület-pótlásként és csereterületként figyelembe vehető, visszasorolásnak azonban nem minősülne. A zöldterületként megvalósuló pótlás követelménye teljesül: a figyelembe vett 1,8344 ha teljes egészében zöldterületbe (Zkk, illetve Zkp) sorolt terület.

A Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti biológiai aktivitásérték-feltétel

A Méptv. 7. § (2) bekezdése kettős feltételt támaszt: a csereterületnek területi mértékben és biológiai aktivitásértékben is el kell érnie az elvont területet.

Megnevezés	Terület (ha)	Biológiai aktivitásérték (pont·ha)
Elvont terület a hatályos állapot szerinti értékmutatóval (6 folt)	0,8445	6,6669
Csereterület a tervezett állapot szerinti értékmutatóval (5 folt)	1,8344	12,5656
Többlet	**+0,9899**	**+5,8987**

A Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti kettős feltétel igazolása

Mindkét feltétel teljesül: a csereterület mind területi mértékében, mind biológiai aktivitásértékében meghaladja az elvont területet.

4.9.6. Kompenzációs és megfelelőségi mérleg

Jogcím	Kötelezettség (ha)	Fedezet (ha)	Többlet (ha)	Eredmény
MATrT 12. § (2) – zöld-/erdőterület pótlása (125%)	1,0558	1,8344	+0,7786	**MEGFELEL**
MATrT 12. § (2) és (4) – csak önkormányzati tulajdonú fedezettel	1,0558	1,0558	0,00	**MEGFELEL**
MATrT 12. § (3) a) – visszasorolás (100%)	0,0000	–	–	nem keletkezik
MATrT 12. § (3) b) – kompenzációs terület (25%)	0,0000	–	–	nem keletkezik
Méptv. 7. § (2) – csereterület (100%)	0,8445	1,8344	+0,9899	**MEGFELEL**
Méptv. 7. § (2) – biológiai aktivitásérték (pont·ha)	6,6669	12,5656	+5,8987	**MEGFELEL**

Összesítő kompenzációs és megfelelőségi mérleg

A mérleg alapján a módosítás – a MATrT 12. § (4) bekezdése szerinti tulajdoni feltétel kivételével – valamennyi kompenzációs jogcím tekintetében megfelel. Az önkormányzati tulajdonú fedezet 0,0008 ha-ral elmarad a pótlási kötelezettségtől, ezért a magántulajdonú csereterületek (12., 37. és 39. sorszám) legalább ekkora részének zöldterületként való megvalósítását a terv elfogadásával egyidejűleg hatályba lépő településrendezési szerződéssel kell biztosítani. A kijelölés jogszerűségének feltétele ugyanakkor a 28. sorszámú folt ökológiai folyosót érintő részének rendezése.

4.9.7. A zöldterületi állomány védelme

A Méptv. 8. § (1) a) pontja szerint a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet. A módosítás során zöldterület 0,3112 ha kiterjedésben szűnik

meg (4., 6., 26. és 27. sorszám), új zöldterület 1,8344 ha kiterjedésben kerül kijelölésre. A zöldterületi állomány így 1,5232 ha-ral nő, **a követelmény teljesül.**

A Méptv. 8. § (1) b) pontja szerint a zöldterület nagysága nem lehet kevesebb a beépítésre szánt terület 3%-ánál. A 3. táblázat szerint a zöldterület a hatályos állapotban 12,2553 ha (a beépítésre szánt terület 1,13%-a), a módosítás után 13,7785 ha (1,27%). A 3%-os arányhoz 32,4593 ha zöldterület tartozna, így **az arány a módosítás után sem teljesül**, bár a módosítás javítja.

4.9.8. Az erdőterületet érintő változásokkal kapcsolatos megállapítások

A módosítás összesen 0,7592 ha védelmi erdőterület (Ev) megszüntetését tartalmazza: 0,5333 ha beépítésre szánt terület (11. és 28. sorszám), 0,2259 ha közúti közlekedési terület (2. sorszám, 02 és 03/4 hrsz.) javára. A digitális állomány alapján:

- **Országos Erdőállomány Adattár:** egyik érintett folt sem nyilvántartott erdőrészlet; a legközelebbi erdőrészlet a 2. sorszámtól 164 m-re, a 28. sorszámtól 767 m-re, a 11. sorszámtól 1 352 m-re van. Az ingatlan-nyilvántartási művelési ág: 0720/22, 0720/24, 0720/25 és 03/4 hrsz. szántó; 1867/32 és 02 hrsz. kivett. Az erdőtörvény szerinti igénybevételi eljárás és csereerdősítés ezért várhatóan nem szükséges.
- **MATrT erdők övezete:** az érintett foltok az övezeten kívül esnek (legkisebb távolság 123 m), ezért az erdőterületi besorolás 95%-os arányára vonatkozó szabályt a módosítás nem érinti.
- A településtervi erdőterület 0,7592 ha-os csökkenését a zöldterület 1,5232 ha-os növekedése, valamint a MATrT 12. § (2) szerinti zöldterületi pótlás ellentételezi.

4.10 Biológiai aktivitásérték számítás

A Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontja szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésekor számítással igazolni kell, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke nem csökken. E követelmény alól országos főépítészi felmentés nem adható. A számítás módszertanát a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a és 9. melléklete határozza meg.

A számítás a módosítással érintett valamennyi területfelhasználási változásra kiterjed, nemcsak az új beépítésre szánt területekre. A módosítással nem érintett területek biológiai aktivitásértéke változatlan, ezért a mérleg különbözeti módszerrel zárt: az érintett változások egyenlegének előjele meghatározza a település egészére vonatkozó változás előjelét. Az egyes foltok egyenlege: BA egyenleg [pont·ha] = terület [ha] × (tervezett értékmutató − hatályos értékmutató).

A település szintű aktivitásérték-mérleg megkülönböztetendő a Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti aktivitásérték-feltételtől, amely az elvont terület és a csereterület viszonyára vonatkozik. A két követelménynek egyaránt meg kell felelni.

Az alkalmazott biológiai aktivitásérték-mutatók

Területfelhasználási egység	Értékmutató	Területfelhasználási egység	Értékmutató
Ev – védelmi erdő	9,0	Zkp – közpark	8,0
Zkk – közkert	6,0	Üh – hétvégiházas üdülő	3,0
Lke – kertvárosias lakó	2,7	Lf – falusias lakó	2,4
K-St – különleges strand	1,5	K-Mü – különleges mezőgazdasági üzemi	0,7
Köu, Köu-2 – közúti közlekedési	0,6	Ln – nagyvárosias lakó	0,6
Vi – intézményi	0,5	Gip, Gksz – gazdasági	0,4

Az alkalmazott biológiai aktivitásérték-mutatók

A biológiai aktivitásérték változásának tételes kimutatása

	Hatályos	Tervezett	Terület (ha)	BAé hatályos	BAé terv.	Mutató-változás	BA egyenleg (pont·ha)	Módosítási pont	Bes.
1	Lf	Zkk	0,1604	2,4	6	+3,6	+0,5774	27. (29.) pont	F-U
2	Ev	Köu	0,2259	9	0,6	−8,4	−1,8976	6. pont	S
3	Köu	Üh	0,0596	0,6	3	+2,4	+0,1430	1. pont	K
4	Zkk	Üh	0,1351	6	3	−3,0	−0,4053	1. pont	I-1
5	Köu	Üh	0,0582	0,6	3	+2,4	+0,1397	1. pont	K
6	Zkk	Üh	0,1352	6	3	−3,0	−0,4056	1. pont	I-1
7	Köu-2	Gip	0,1725	0,6*	0,4	−0,2	−0,0345	6. pont	K
8	K-St	Zkk	0,6221	1,5	6	–	–	duplikáció (= 9.), kihagyva	–
9	K-St	Zkk	0,6221	1,5	6	+4,5	+2,7995	26. pont	F-U
10	Gip	Köu	0,5373	0,4	0,6	+0,2	+0,1075	6. pont	S
11	Ev	Gip	0,0838	9	0,4	−8,6	−0,7207	6. pont	I-1
12	Lke	Zkk	0,2723	2,7	6	+3,3	+0,8986	26. pont	F-U
13	Gip	Gksz	6,6012	0,4	0,4	0,0	0,0000	13. pont	S
14	Gip	Gksz	7,5579	0,4	0,4	0,0	0,0000	13. pont	S
15	Köu-2	Gip	0,1233	0,6*	0,4	−0,2	−0,0247	6. pont	K
16	Gip	Gksz	5,4151	0,4	0,4	0,0	0,0000	13. pont	S
17	Gip	Köu	0,0109	0,4	0,6	+0,2	+0,0022	6. pont	S
18	Gip	Gksz	6,6191	0,4	0,4	0,0	0,0000	13. pont	S
19	Gip	Gksz	4,0474	0,4	0,4	0,0	0,0000	13. pont	S
20	Köu	Vi	0,0307	0,6	0,5	−0,1	−0,0031	4. pont	K
21	Köu	Lke	0,0339	0,6	2,7	+2,1	+0,0712	4. pont	K
22	Köu	Ln	0,0105	0,6	0,6	0,0	0,0000	4. pont	K
23	Gksz	Köu	0,0856	0,4	0,6	+0,2	+0,0171	30. pont	S
24	Köu-2	Gksz	0,1259	0,6*	0,4	−0,2	−0,0252	30. pont	K
25	Lke	Gksz	0,0860	2,7	0,4	−2,3	−0,1978	35. pont	S
26	Zkk	Lf	0,0306	6	2,4	−3,6	−0,1102	20. pont	I-1
27	Zkk	Lf	0,0103	6	2,4	−3,6	−0,0371	20. pont	I-1
28	Ev	Gksz	0,4495	9	0,4	−8,6	−3,8657	20. pont	I-1
29	Gip	Köu	0,0123	0,4	0,6	+0,2	+0,0025	12. pont	S
30	Köu	Lke	0,0290	0,6	2,7	+2,1	+0,0609	12. pont	K
31	Köu	Lke	0,1150	0,6	2,7	+2,1	+0,2415	2. pont	K
32	Köu	Lf	0,1038	0,6	2,4	+1,8	+0,1868	12. pont	K
33	Lf	Köu	0,0011	2,4	0,6	−1,8	−0,0020	12. pont	S
34	Köu	Lf	0,0019	0,6	2,4	+1,8	+0,0034	12. pont	K
35	Köu	Lke	0,0322	0,6	2,7	+2,1	+0,0676	2. pont	K
36	Köu	Lf	0,0176	0,6	2,4	+1,8	+0,0317	12. pont	K
37	Lf	Zkp	0,7062	2,4	8	+5,6	+3,9547	12. pont	F-U
38	Köu	Lke	0,0710	0,6	2,7	+2,1	+0,1491	3. pont	K
39	Köu	Zkp	0,0734	0,6	8	+7,4	+0,5432	12. pont	F-K
40	Gksz	K-Mü	15,4836	0,4	0,7	+0,3	+4,6451	14. pont	S

	Hatályos	Tervezett	Terület (ha)	BAé hatályos	BAé terv.	Mutató-változás	BA egyenleg (pont·ha)	Módosítási pont	Bes.
Össz			**50,3474**				**+6,9132**	**39 folt**	

*A biológiai aktivitásérték változásának tételes kimutatása. *A „Köu-2" kiinduló övezet javított értékmutatója (az állományban 0). A szürkével jelölt 8. sorszámú rekord a 9. sorszámú folt duplikációja, a mérlegben nem szerepel.*

4.11. Magasabb rendű területrendezési jogszabályokkal való összhang vizsgálata

A településrendezési terv módosítása területfelhasználás-változással jár, ennek megfelelően a magasabb szintű tervekkel történő összhang vizsgálata szükséges. Figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT), valamint
- a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési Tervéről szóló 4/2020. (V. 29.) számú önkormányzati rendelettel megállapított megyei területrendezési terv (a továbbiakban: BAZMTrT).
- A MaTrT új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó 12. § előírásainak vizsgálatát – tekintettel arra, hogy a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével is jár – önálló munkarész (az új beépítésre szánt területek kijelölésének és a biológiai aktivitásérték-számításnak az alátámasztása) tartalmazza. Jelen fejezet a térségi szerkezeti tervvel és az övezetekkel való összhangot vizsgálja.
- A MaTrT előírásainak való megfelelés érdekében, a törvényből fakadó tervhierarchia miatt az Ország Szerkezeti Tervének, valamint az országos övezeteknek a vizsgálata a BAZMTrT vonatkozó mellékleteinek részletes vizsgálatán keresztül valósul meg.
- Egyes, törvényben meghatározott övezetek lehatárolásait és előírásait a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: Miniszteri rendelet) tartalmazza.

BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVRŐL SZÓLÓ 4/2020. (V. 29.) SZÁMÚ ÖNK. RENDELETTEL (BAZMTRT), VALAMINT AZON KERESZTÜL AZ (MaTRT.) VALÓ ÖSSZHANG VIZSGÁLATA

A vizsgálati ábrák a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Önkormányzat honlapján közzétett övezeti tervlapok (*https://baz.hu/dokumentumtar?kat=815*) Sárospatakra eső kivágatainak felhasználásával készültek, a lapokon szereplő piros korongok a módosítási pontok sorszámozott jelölései.

Térségi szerkezeti tervi előírások vizsgálata

Térségi területfelhasználásnak való megfelelés vizsgálata:
Sárospatak vonatkozásában a megyei területfelhasználási kategóriák az BAZMTrT 2.2 melléklete alapján az alábbiak szerint oszlik meg:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Település	Település területe (ha)	Megyei területfelhasználási kategóriák szerinti megoszlás									
2			Erdőgazdálkodási térség		Mezőgazdasági térség		Vízgazdálkodási térség		Települési térség		Sajátos területfelhasználású térség	
3			ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
278	Sárospatak	13 907,92	3 121,18	22,44	9 126,37	65,62	296,13	2,13	1 249,99	8,99	114,24	0,82

A MaTrT 11. §) a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli településrendezési besorolásra az alábbi követelményeket írja elő:

„A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben […]

„a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét 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;

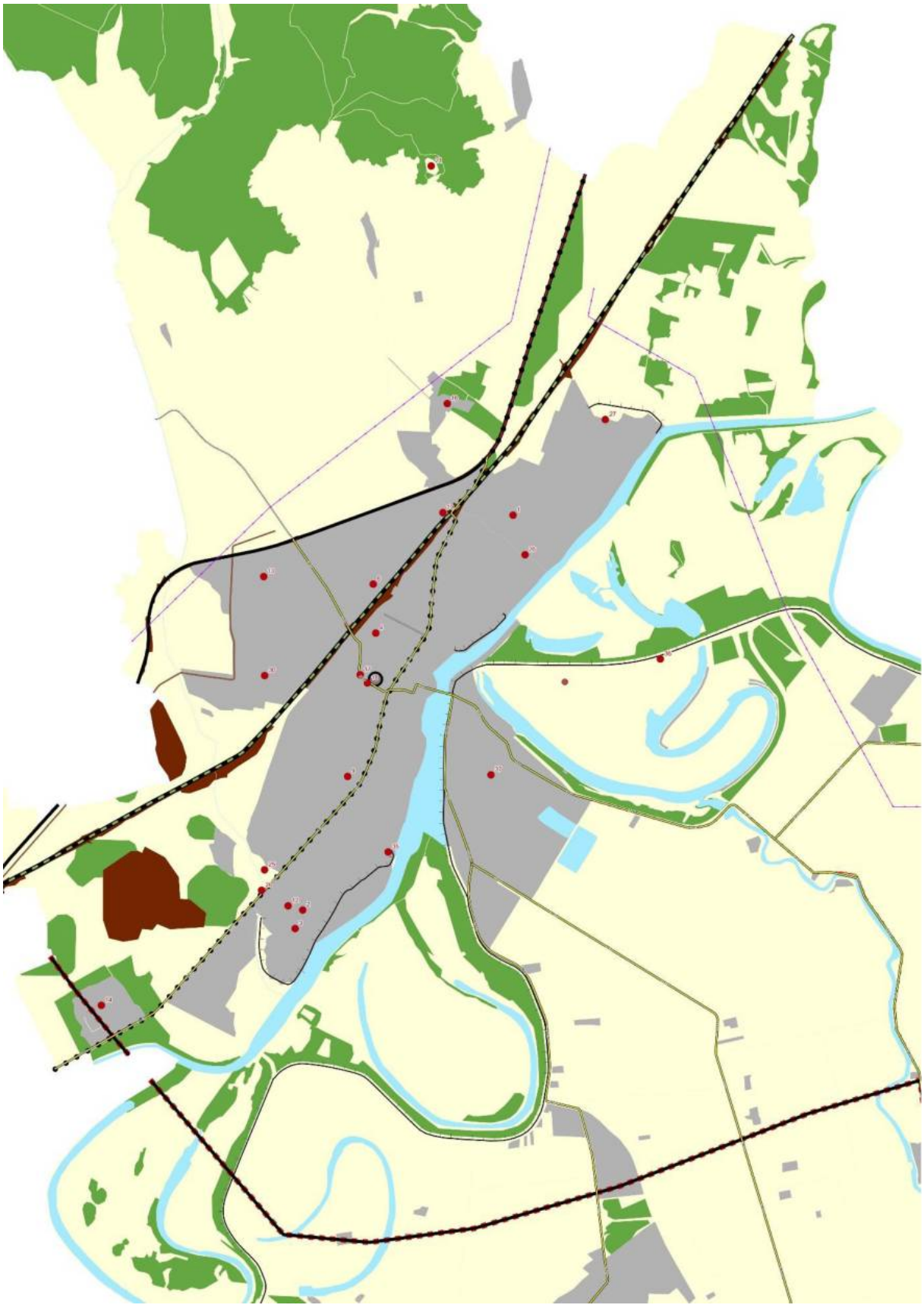
„b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki; […]

„d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;"

A módosítással érintett területek túlnyomó része a BAZMTrT Térségi Szerkezeti Terve szerint **települési térségben** helyezkedik el, ahol a MaTrT 11. § d) pontja szerint bármely építési övezet és övezet kijelölhető. A módosítási pontok tehát a térségi szerkezeti tervvel összhangban vannak.

Mezőgazdasági térséget érintő pontok, egyik sem nagyvárosias lakóterület vagy vegyes terület, ezért a MaTrT 11. § b) pontjával nem ellentétesek,

A mezőgazdasági terület övezetébe sorolt terület csökkenése a mezőgazdasági térség kiterjedéséhez képest elhanyagolható, a 75%-os arány teljesülését nem befolyásolja.



Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények vizsgálata:
A módosítással érintett területek térségi jelentőségű közlekedési hálózati elem nyomvonalát nem módosítják:

- a 37. sz. főút és a vasútvonal nyomvonala és csatlakozásai változatlanok,

- a módosítás új térségi hálózati elemet nem jelöl ki és meglévőt nem szüntet meg,

- a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok elemei közül a módosítással érintett területeket a 132 kV-os főelosztó hálózati távvezeték és a földgázszállító vezeték keresztezi, ezek nyomvonala nem változik,

- egyedi építményt (erőmű, hulladékkezelő, kikötő) a módosítás nem érint és nem jelöl ki.

Térségi övezetek vizsgálata.
Az alábbi táblázat a terv hierarchiai kapcsolatokat mutatja be:

övezet	MaTrT	Miniszteri rendelet	BAZMTrT
az MaTrT 19.§ (1) bekezdésében meghatározott országos övezetek			
ökológiai hálózat magterületének övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	3.1. melléklete		3.1. melléklete
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	3.2 melléklete		3.2 melléklete
jó termőhelyi adottságú szántók övezete		1. melléklet	3.2 melléklete
erdők övezete	3.3 melléklete		3.3 melléklete
erdőtelepítésre javasolt terület övezete		2. melléklet	3.3 melléklete
tájképvédelmi terület övezete		3. melléklet	3.4 melléklete
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	3.4 melléklete		3.5 melléklete
vízminőség-védelmi terület övezete		4. melléklet	3.6 melléklete
nagyvízi meder övezete		5. melléklet	3.7 melléklete
VTT-tározók övezete		6. melléklet	3.7 melléklete
honvédelmi és katonai célú terület övezete	3.5 melléklete		3.8 melléklete
MaTrT 19. § (3) bekezdésében és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott megyei övezetek			
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete			3.9 melléklete
rendszeresen belvízjárta terület övezete			3.10 melléklete
földtani veszélyforrás övezete			3.11 melléklete
az MaTrT 24. § alapján egyedileg meghatározott megyei övezetek			
kiemelt jelentőségű gazdasági övezet			3.12 melléklete
kiemelt jelentőségű turisztikai övezet			3.13 melléklete

megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete			3.14 melléklete
közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete			3.15 melléklete
településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete			3.16 melléklete
zártkerti övezet			3.17 melléklete
lakótelepi övezet			3.18 melléklete

A település térségi övezetekkel való érintettsége az MaTrT 2.15.1 melléklete alapján:

Az alábbiakban kizárólag a települést érintő övezeteknek, a **módosítással érintett területi érintettségé**, és annak fennállása esetén az övezeti előírásokkal való viszony kerül vizsgálatra.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1	Település	Ökológiai hálózat magterületének övezete (ha)	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (ha)	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (ha)	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha)	Erdők övezete (ha)	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha)	Tájképvédelmi terület övezete (ha)	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (érintettség)*	Vízminőség-védelmi terület övezete (ha)	Nagyvízi meder övezete (ha)	VTT-tározók övezete (ha)	Honvédelmi és katonai célú terület övezete (érintettség)*	Ásványi nyersanyagvagyon övezete (érintettség)*	Rendszeresen belvízjárta terület övezete (ha)	Földtani veszélyforrás terület övezete (érintettség)*
276	Sárospatak	4166,62	529,31	1383,24		133,54	3059,77	82,27	6336,95	X	0,10	1555,10			X	2516,37	X

(a vizsgálati ábrák a BAZ. Megyei Önkormányzat Honlapján elérhető (https://baz.hu/dokumentumtar?kat=815&sort_order=name_desc) pdf. fileok felhasználásával kerültek bemutatásra)

1. Ökológiai hálózat

Ökológiai hálózat magterületének övezete

Az övezet a település közigazgatási területét **érinti**.

A módosítással érintett tervezési területek közül a 36. (Berek-holtág megközelítő útja) és a 21. pont (Megyer-hegyi Tengerszem) esik az övezetbe.

„Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak 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. […] Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki […]”(MaTrT 25. § (1)–(2))



Ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete

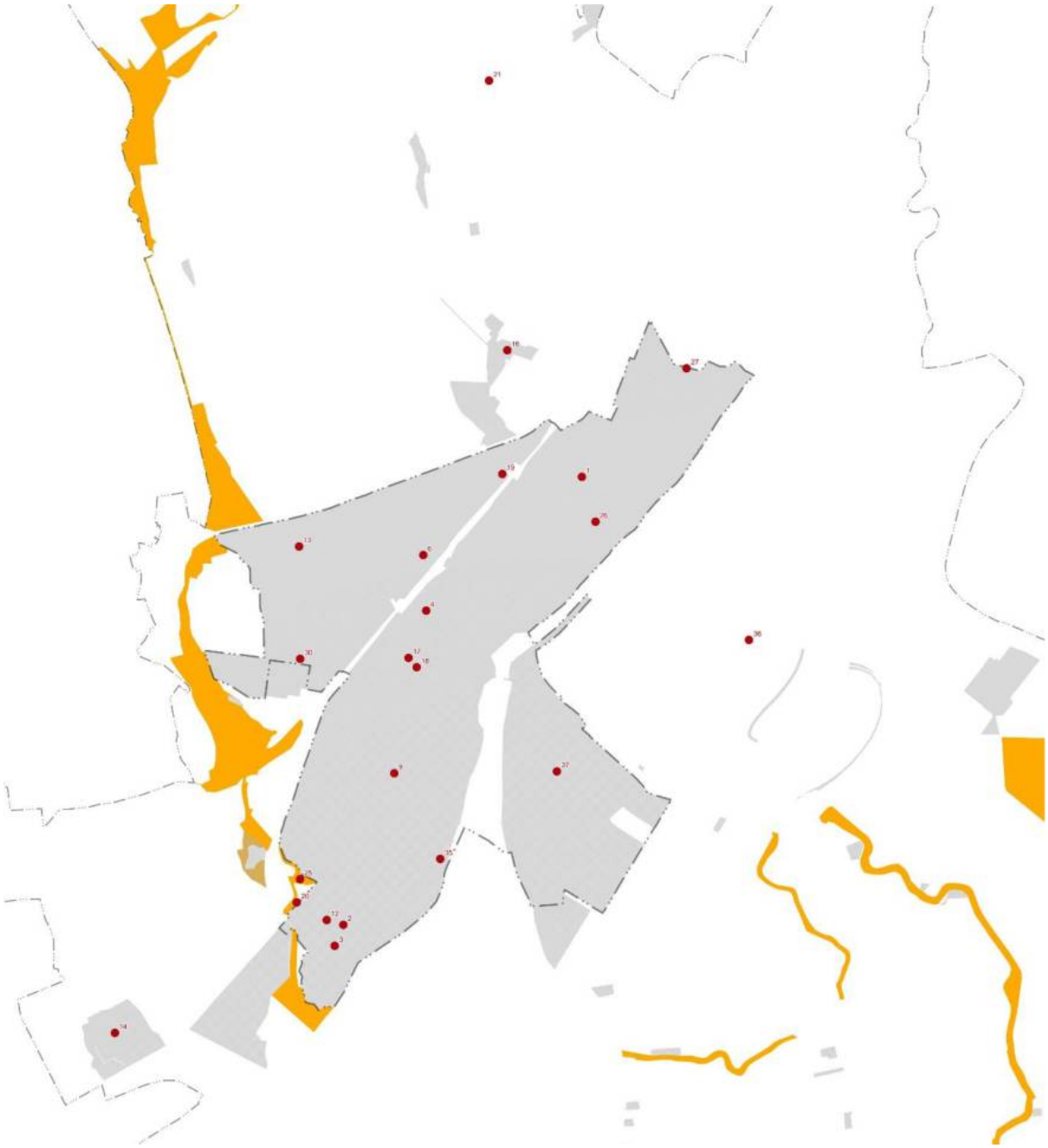
Az övezet a település közigazgatási területét **érinti**.

A módosítással érintett tervezési területek közül a **20. pont** (Hercegkúti-patak menti telkek) esik az övezetbe

„Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak 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.

„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.” (MaTrT 26. § (1)–(2))

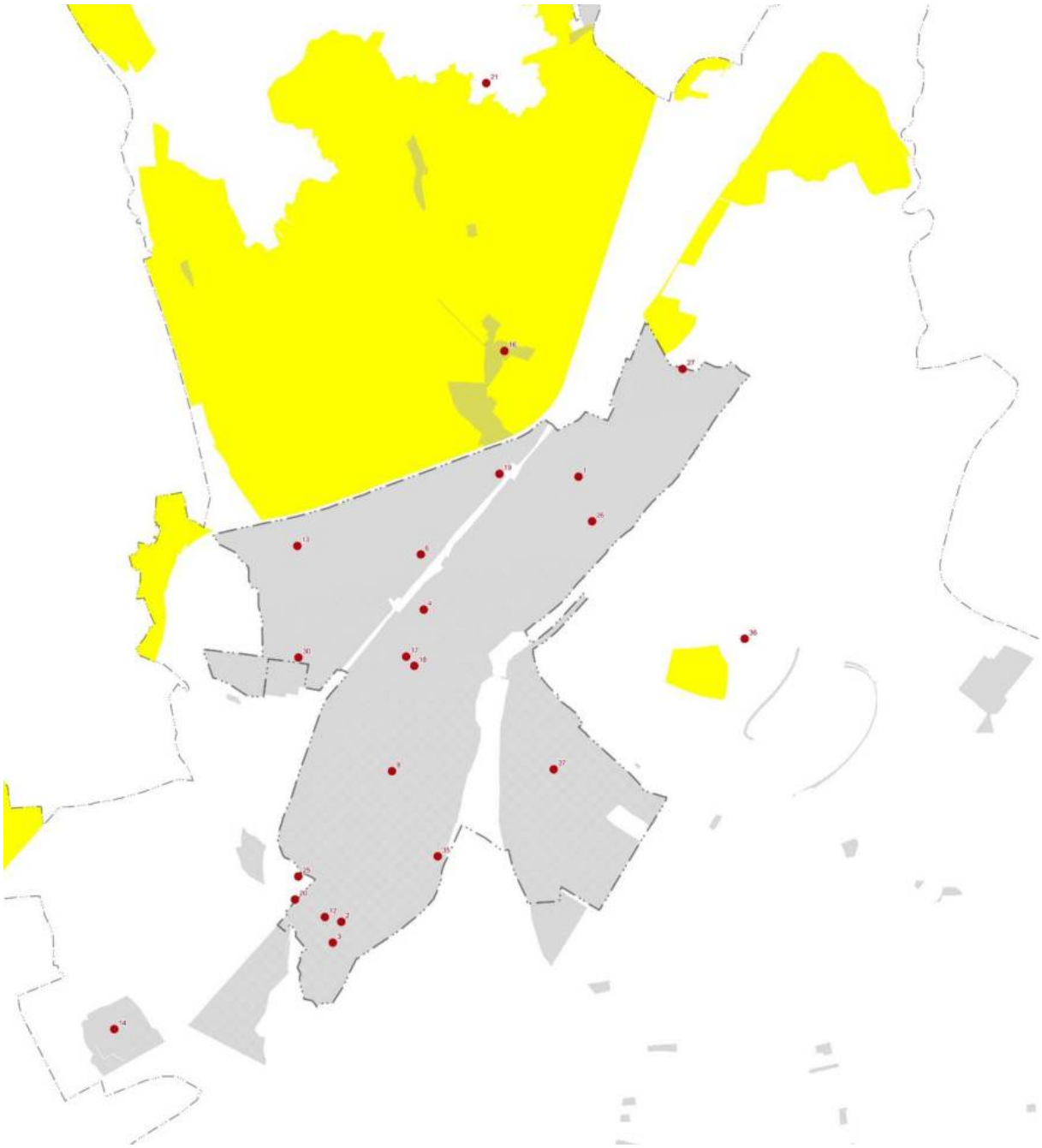


Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Az övezet a település közigazgatási területét **érinti**.

Az övezetbe esik a 16. pont, 15. pont tervezési területe, valamint a 36. pont nyomvonalsávjának egy része.

„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.” (MaTrT 27. § (2))



2. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

Az övezet a település közigazgatási területét **érinti.**

A módosítással érintett tervezési területeket az övezet nem érinti, ezért az övezeti előírások alkalmazása nem merül fel.

3. Erdők és erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Erdők övezete

Az övezet a település közigazgatási területét **érinti.**

A módosítással érintett tervezési területek közül a **16. 21.** és – a határvonal mentén, elhanyagolható mértékben – a **14. pont** esik az övezetbe.

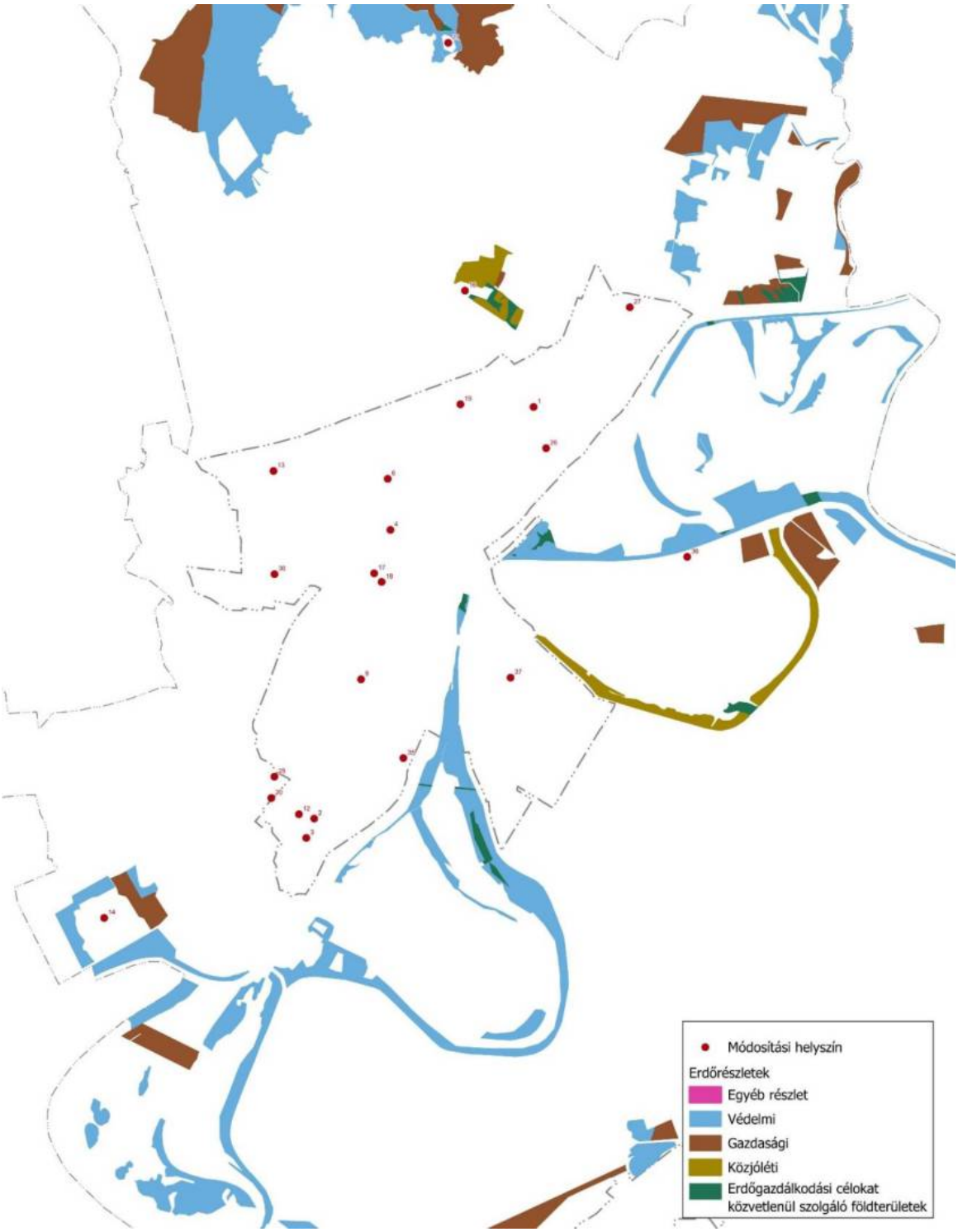
„Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.” (MaTrT 29. §)

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Az övezet a település közigazgatási területét **érinti**.

A módosítással érintett területek közül a **6. pont** északi része esik az övezetbe.

„A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.” (Miniszteri rendelet 3. § (1))

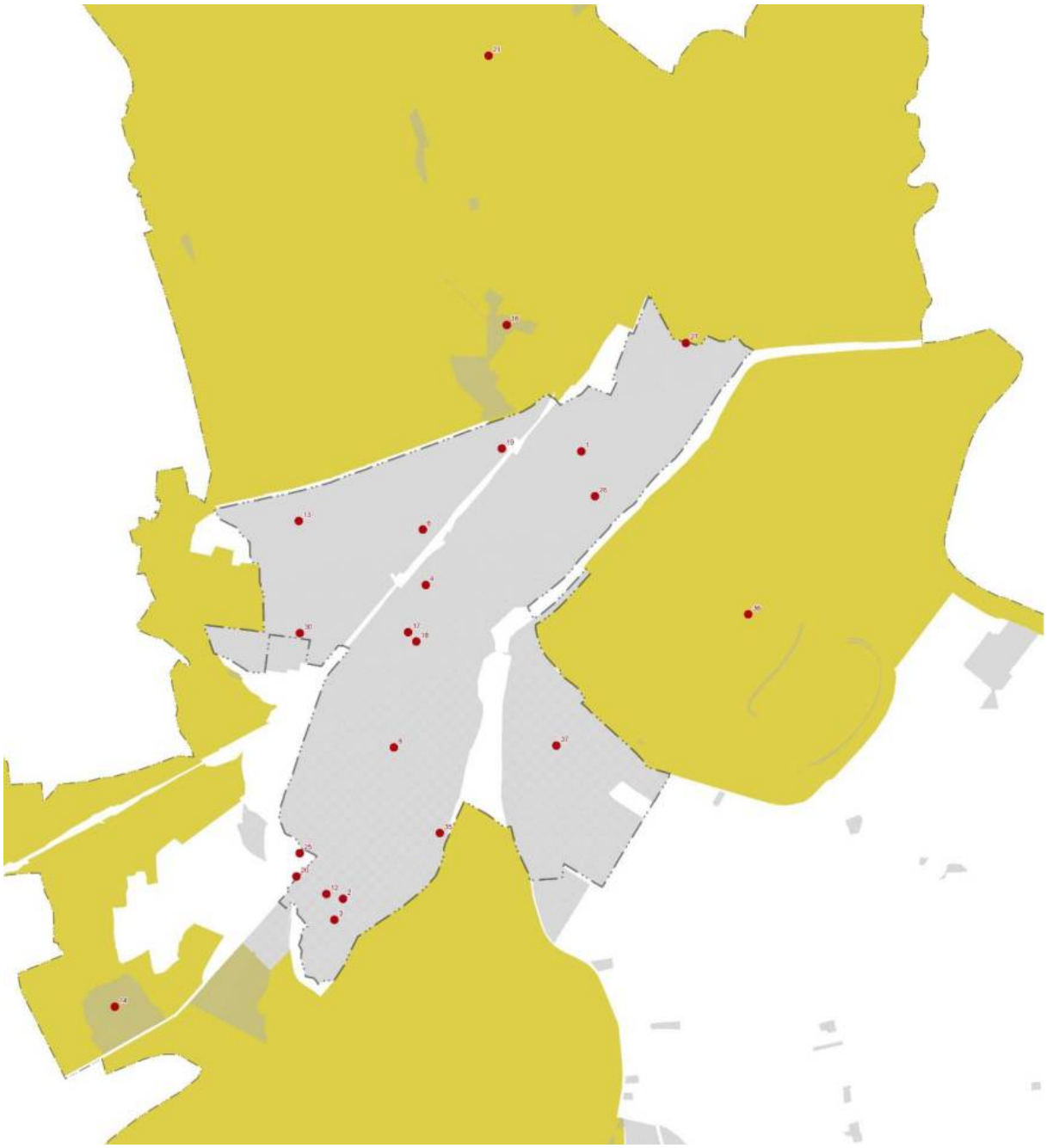


4. Tájképvédelmi terület övezete

Az övezet a település közigazgatási területét jelentős kiterjedésben **érinti**.

A módosítással érintett tervezési területek közül teljes egészében az övezetbe esik a 6, 13.,14., 15., 16., 21., 27., 30. és 36. pont.

„A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében […] meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) […] a településképi rendeletben a településképi követelményeket." (Miniszteri rendelet 4. § (2))

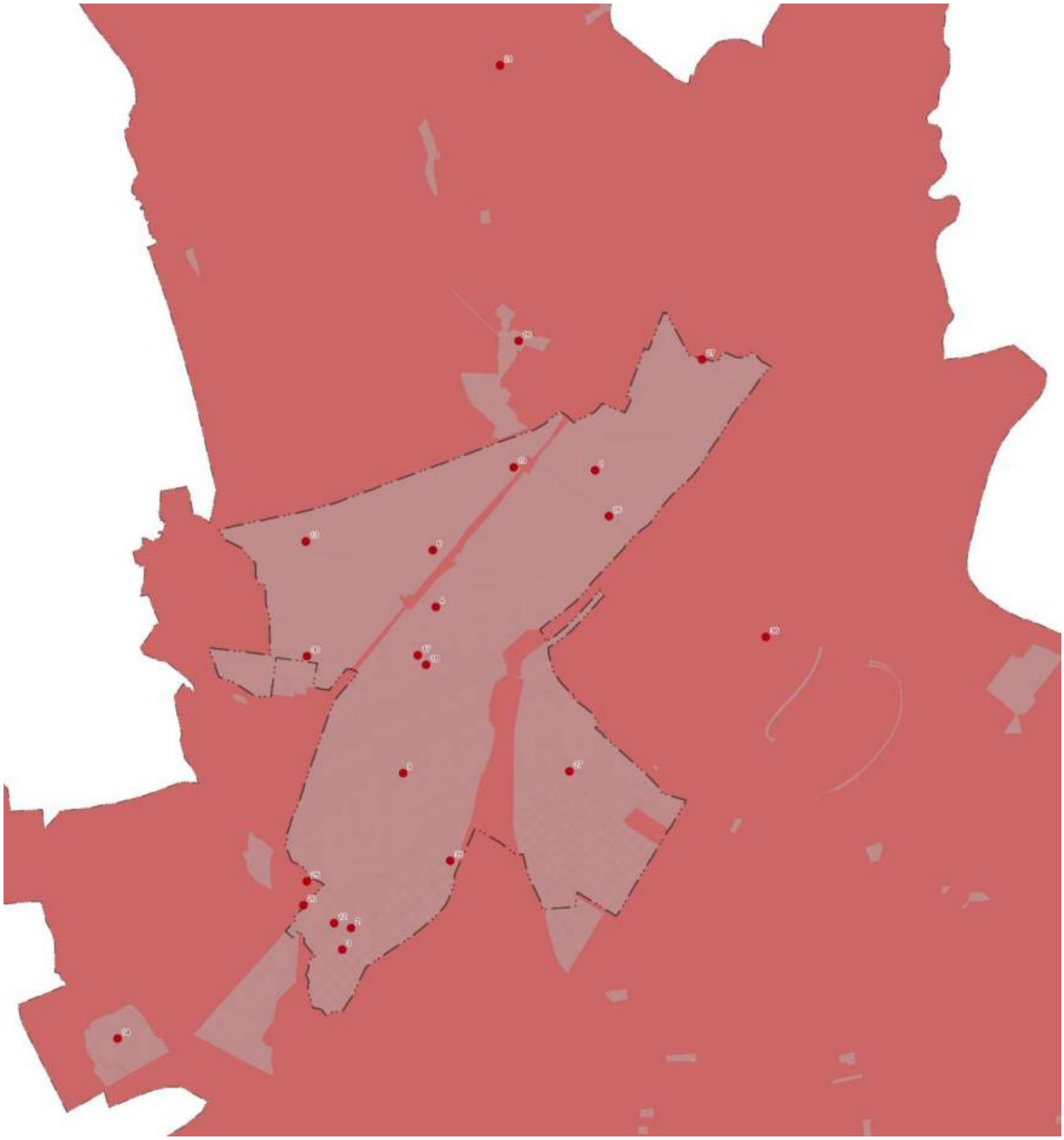


5. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

Az övezet a település teljes közigazgatási területét **érinti** (a Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszíne és védőövezete), ezért valamennyi módosítási pont az övezetbe esik.

„A világörökségi és világörökségi várományos terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

„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, b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető […]”(MaTrT 31. § (1)–(2))



6. Vízminőség-védelmi terület övezete

Az övezet a település közigazgatási területét **érinti.**

A módosítással érintett tervezési területeket az övezet nem érinti, ezért az övezeti előírások alkalmazása nem merül fel.

7. Nagyvízi meder övezete

Az övezet a település közigazgatási területét **érinti.**

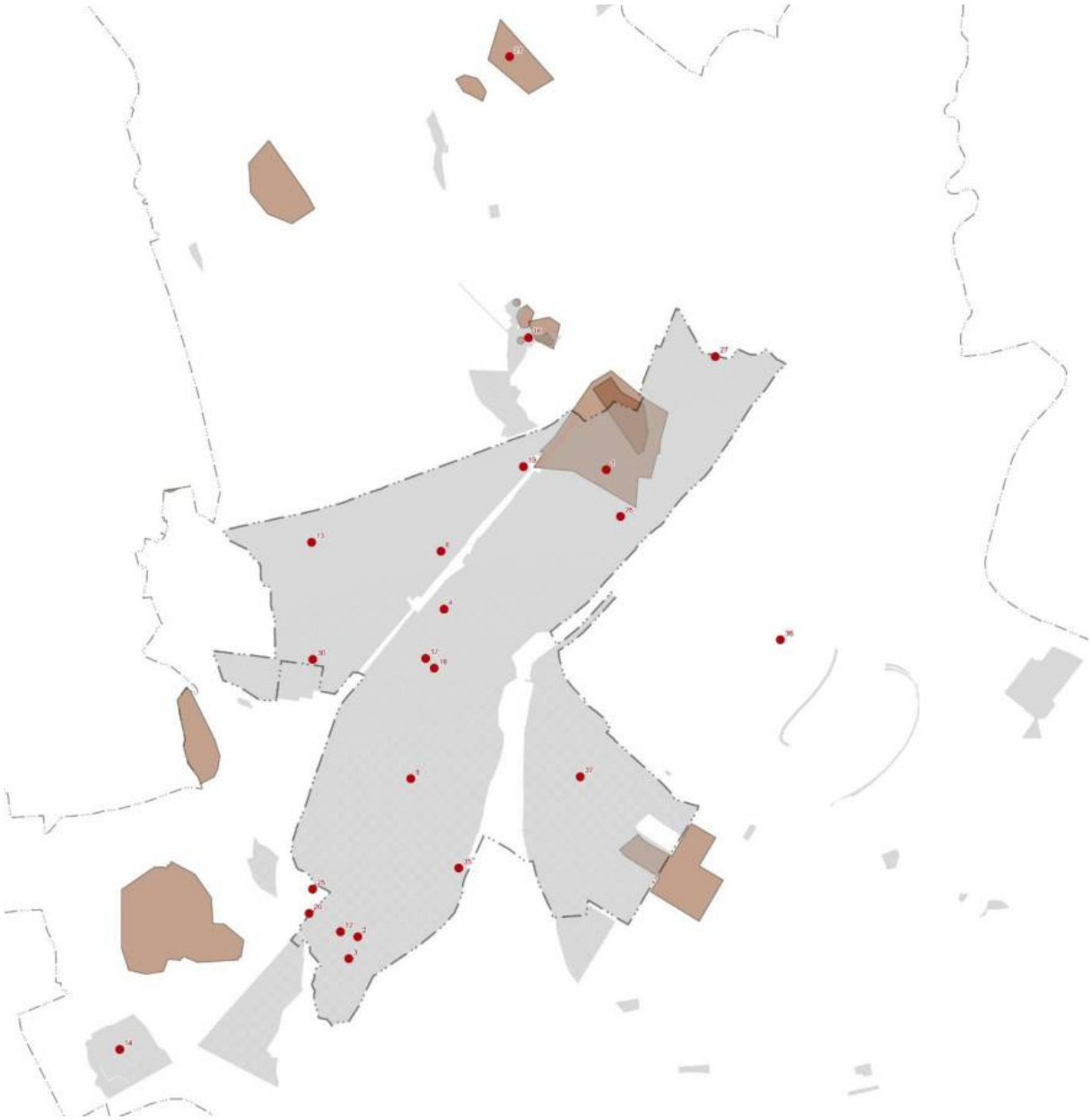
A módosítással érintett tervezési területeket az övezet nem érinti, ezért az övezeti előírások alkalmazása nem merül fel.

A település megyei övezetekkel való érintettsége

8. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az övezet a település közigazgatási területét **érinti.**

A módosítással érintett tervezési területek közül az 1., 6., 16. 21. pont esik az övezetbe.



„Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

„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.” (Miniszteri rendelet 8. § (1)–(2))

9. Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Az övezet a település közigazgatási területét **érinti.**

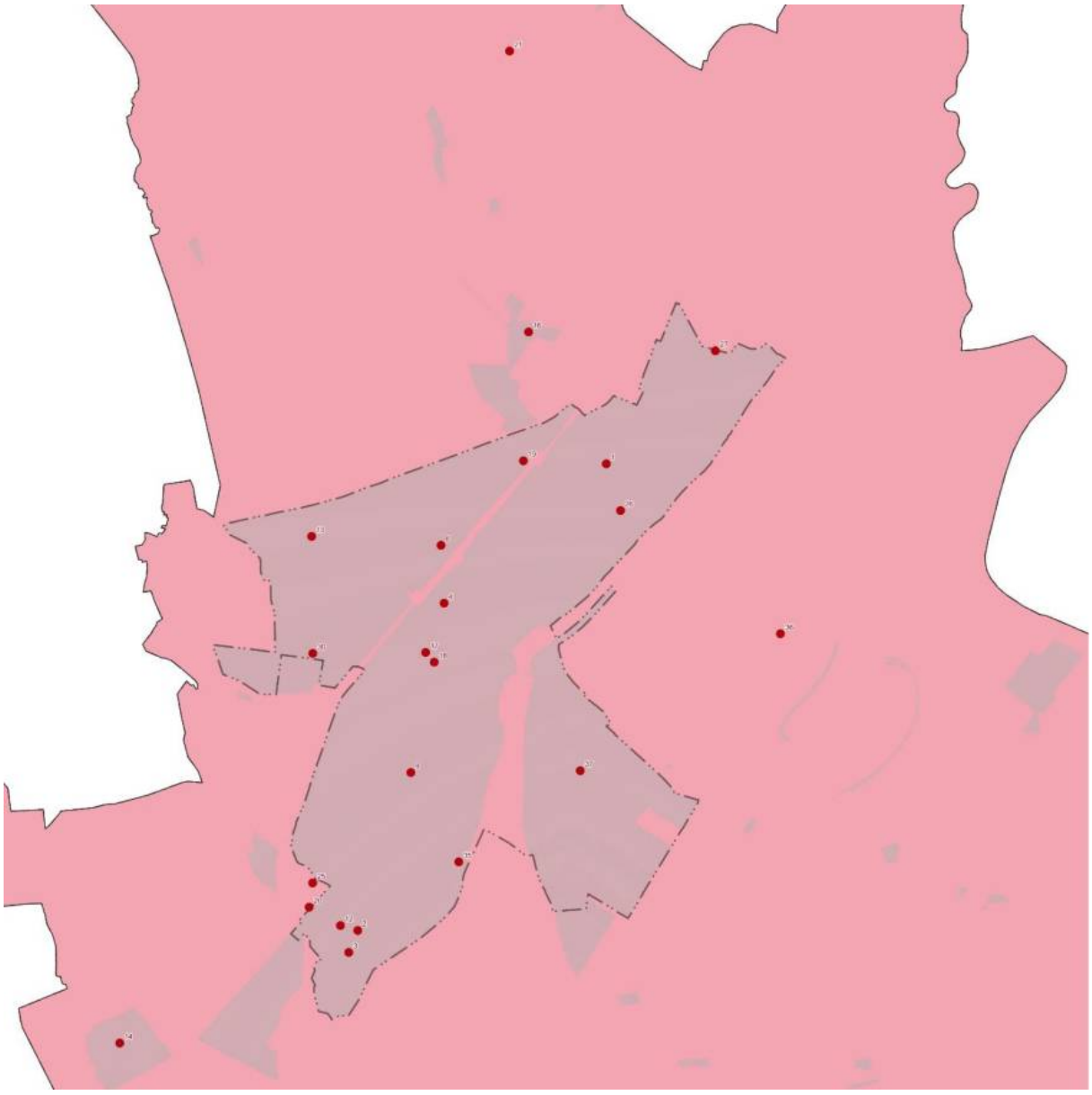
A módosítással érintett tervezési területeket az övezet nem érinti, ezért az övezeti előírások alkalmazása nem merül fel.

10. Földtani veszélyforrás terület övezete

Az övezet a település teljes közigazgatási területét **érinti** (a Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszíne és védőövezete), ezért valamennyi módosítási pont az övezetbe esik.

„A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

„Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.” (Miniszteri rendelet 11. § (1)–(2))



Egyedileg meghatározott megyei övezetekkel való érintettség (BAZMTrT 2.15.2. melléklet)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Település	Település területe (ha)	Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet*	Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet*	Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete*	Közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete*	Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete*	Zártkerti övezet*	Lakótelepi övezet*
276	Sárospatak	13907,92		X	X			X	X

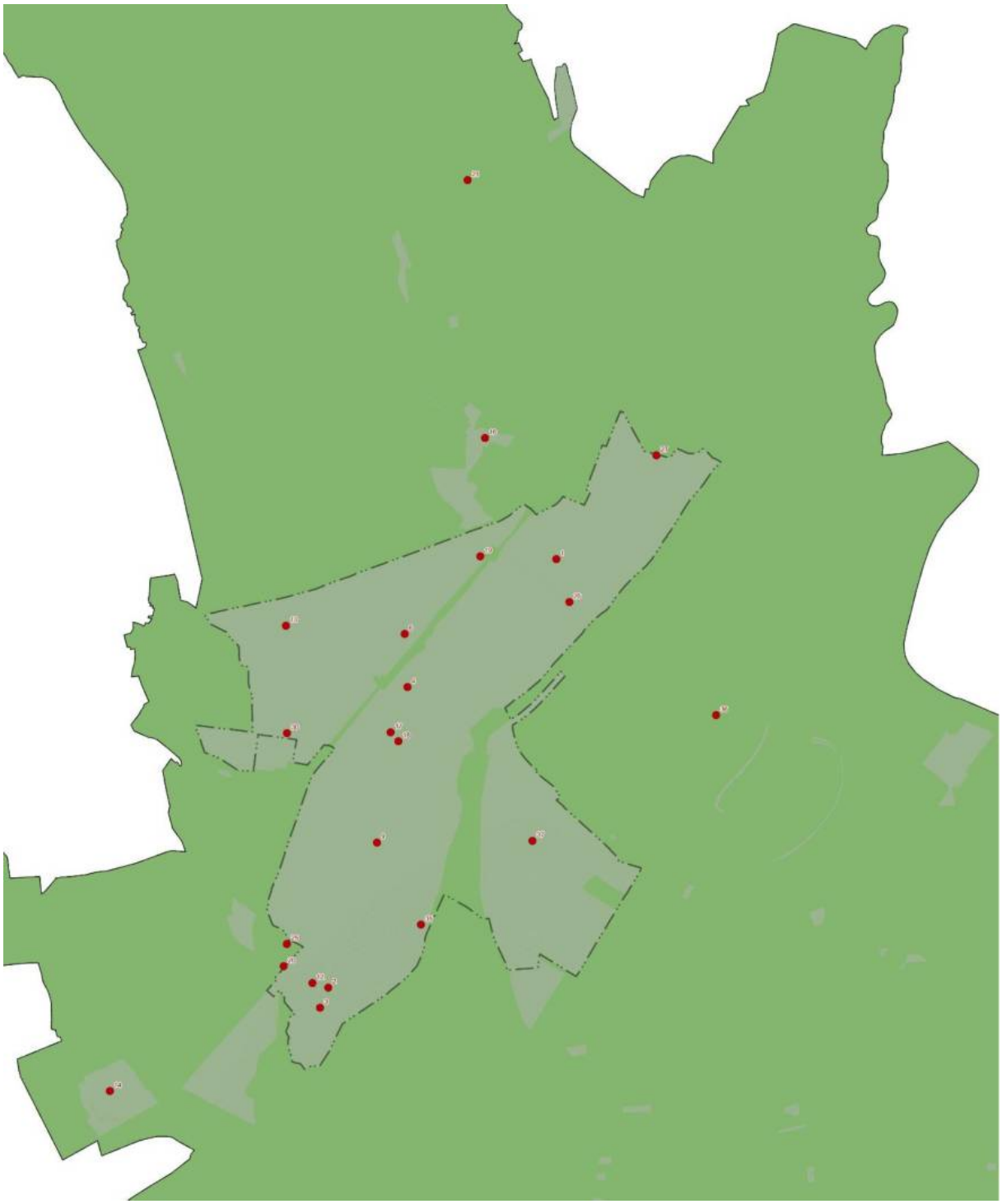
11. Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet

Az övezet Sárospatak teljes közigazgatási területét érinti, ezért a módosítással érintett tervezési területeket érinti.



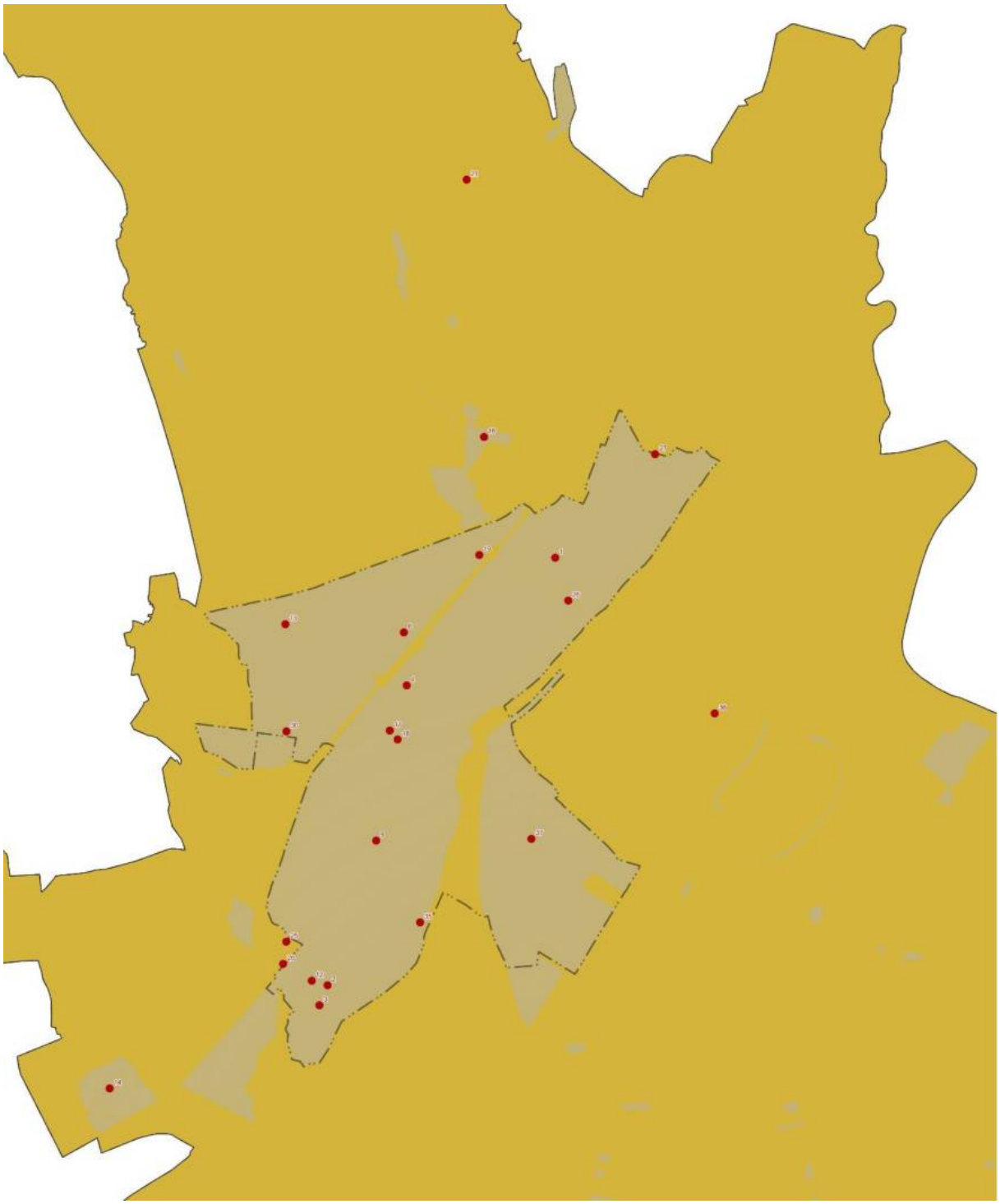
12. Együtt tervezendő térség övezete

Az övezet Sárospatak teljes közigazgatási területét érinti, ezért a módosítással érintett tervezési területeket érinti.



13. Zártkerti övezet

Az övezet a település teljes közigazgatási területét **érinti,** ezért a módosítással érintett tervezési területeket érinti.



„A zártkerti övezettel érintett települések településrendezési eszközeiben az övezetet valós kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

„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 […], bd) a közművek kiépítettek, vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak […]" (BAZMTrT 3. § (14))

14. Lakótelepi övezet

Az övezet Sárospatak teljes közigazgatási területét érinti, ezért a módosítással érintett tervezési területeket érinti.

