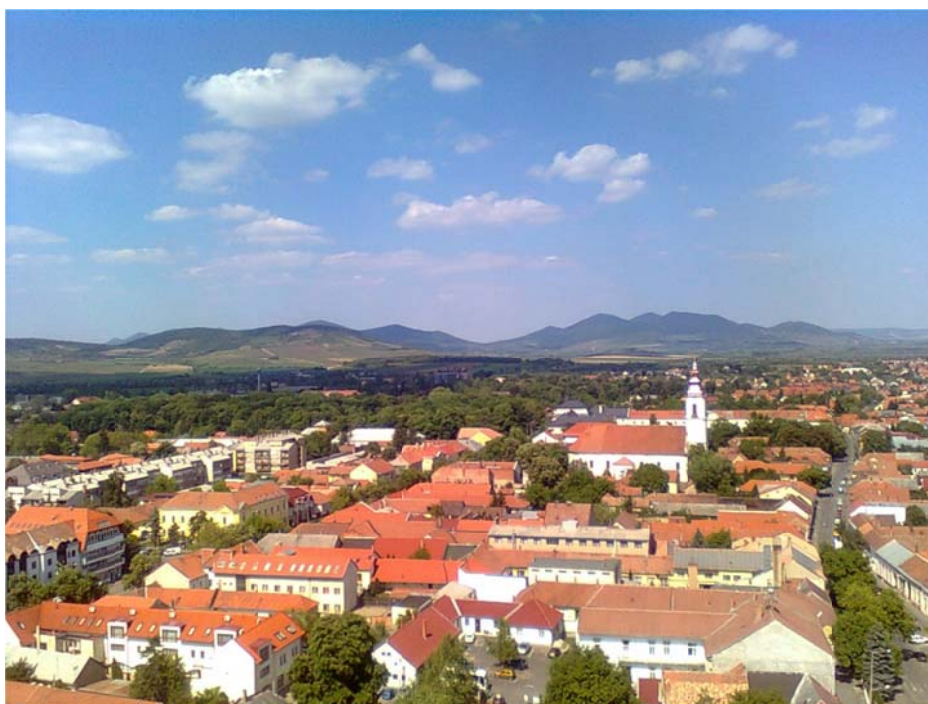


1. CÍMLAP

SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA TERVKARBANTARTÁS II. 2017



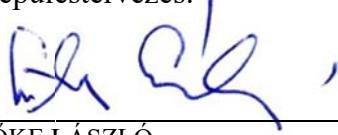
Végső szakmai véleményezési dokumentáció
A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 36.§ szerinti teljes eljáráshoz.

Miskolc, 2017. január hó

2. KÜLZETLAP

SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA TERVKARBANTARTÁS II. 2017

Településtervezés:



SZÓKE LÁSZLÓ
jogosultság: TT-1-05-0118

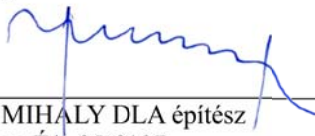


RUDOLF MIHÁLY DLA
Jogosultság: TT-1-05-0107



HUSZANYIK BORBÁLA

Építész:



RUDOLF MIHÁLY DLA építész
Jogosultság: É/1 05-0107
3530 Miskolc, Hunyadi u. 13. 1/1.
Elérhetőség: +36/20/5522621, muterem@hadas.hu



MOLNÁR KATALIN építész
Jogosultság: É 05-0481
3530 Miskolc, Hunyadi u. 13. 1/1.



SZAMOSI ENDRE építész
Jogosultság: É/1 05-0320
3529 Miskolc, Szent György u. 69.



IVÁN EDIT építész
Diploma: TM-8/2016.
3932 Erdőbénye, Rákóczi u. 13.



LIPTÁK ZOLTÁN építész
Miskolc, Csalogány u. 17.



HUSZANYIK BORBÁLA építész
Diploma: MOME OKL00000742/2014.
3525 Miskolc, Bruckner Győző u. 23.



ORLICZKI GÁBOR építész



GYÖRKEFALVI LILLA építész

Közlekedéstervező: Rékó Tamás KE-T 05-0598; Táj és Kertépítész, környezeti vizsgálat és értékelés: Szűcs Gábor K1 05 0480, Major Helga K2 05 0474; Mélyépítés: Fodor Zsolt 05-0389 VZ-T; Energia közmű: Kozaróczy Kornél TE-T 05-0596 ; Hírközlés: Györgyei Géza HI-05-0596; Gáz közművek: Tóth Péter G-2-05-0704

Miskolc, 2017. január hó

3. TARTALOMJEGYZÉK

1. Címlap
2. Külszetlap
3. Tartalomjegyzék
4. Tervezői nyilatkozat
5. A tervmódosítás leírása
6. Biológiai aktivitásérték számítás
7. A település területi mérlege
8. A településrendezési tervvel való összhang igazolása
9. Tervjegyzék

Helyi Építési Szabályzat külön füzetben dokumentálva

4. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Tervező adatai:

Név: SZŐKE LÁSZLÓ
Lakcím: 3531 Miskolc, Győri kapu 48/a
Kamarai névjegyzék száma: TT-05-0118-É1
Szakképesítése: okl. építészmérnök/vezető tervező

Építtető adatai:

Név: Sárospatak Város Önkormányzata
Képviseli: Aros János polgármester
Cím: 3950 Sárospatak, Rákóczi utca 32.

Alulírott kijelentem, hogy a tervezést a tervező és szakértő mérnökök kamarájáról rendelkező 1996. évi LVIII. törvény, illetve az azt módosító 1997. évi LXIV. törvényben foglaltak szerint tevékenységi körömön belül végeztem.

.....
Szőke László
építész/településtervező

5. TERVMÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA TERVKARBANTARTÁS II. 2017

A Módosítás I.-ből kivett módosítási javaslatok:

1) Arany János u. 84. sz. melletti 3002 Hrsz-ú ingatlan út funkciójának megszüntetése, az ingatlan szomszédos (3001 Hrsz) telekhez csatolása.

A terület-felhasználás: Lke, kertvárosi lakó

A beépítés módja: oldalhatáron álló

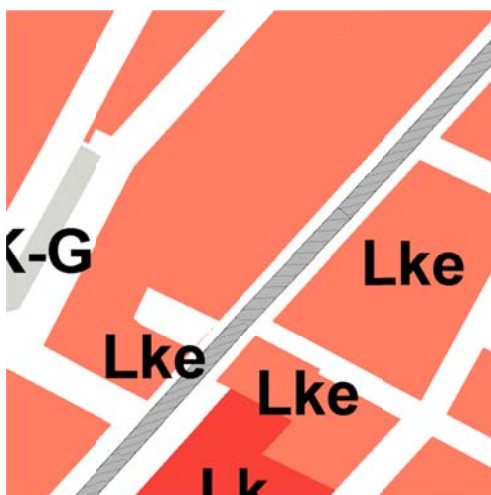
A megengedett maximális beépíthetőség: 30%

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

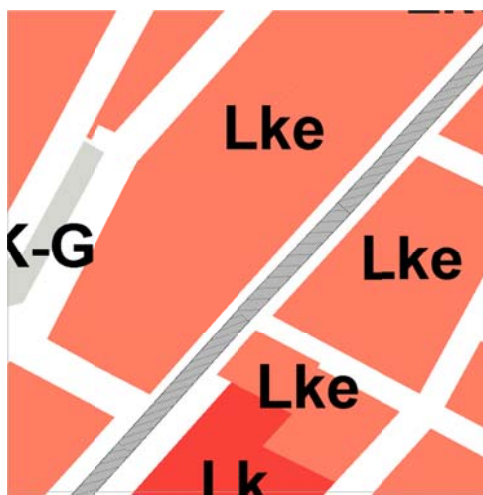
A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

Biológiai aktivitásérték:

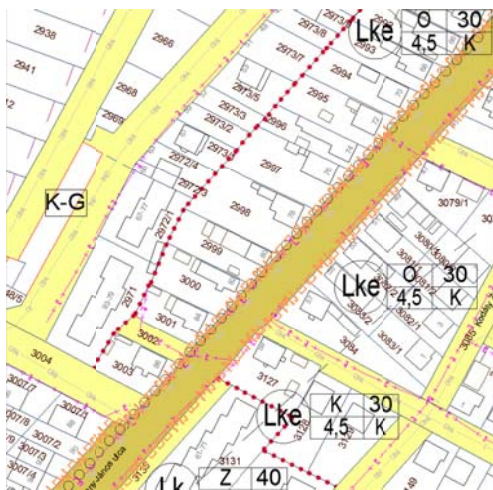
Kő: 0,6x → Lke: 2,7 x ; 0,031 ha x 2,1 = **0,0651**



Kivonat az eredeti szerkezeti tervből



Kivonat a módosított szerkezeti tervből



2)Apróhomok 0486/7 hrsz. ingatlan régen tanyaként működött,

A tulajdonos az ingatlanon istálló épületet szeretne építeni, ezért kéri, hogy a terület K-Ta területfelhasználási kategóriába kerüljön.

A különleges tanyás területek szabályozása analóg a falusi lakóterülettel, így a figyelembevett biológiai aktivitás érték szorzója is azonos: 2,4

A terület-felhasználás: K-ta, különleges tanyás terület

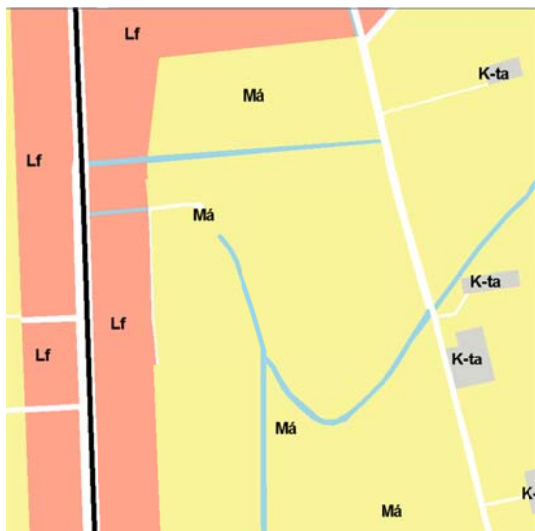
A beépítés módja: szabadon álló

A megengedett maximális beépíthetőség: 30%

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5/6 m, lakóépület/gazdasági épület

A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

Biológiai aktivitásérték: Ma: 3,7 x $\rightarrow$ K-ta: 2,4 x ; 0,3274 ha x 1,3 = - **0,4256**



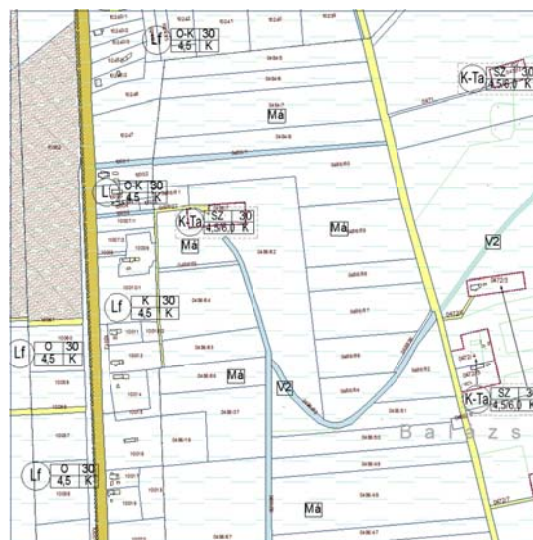
Kivonat az eredeti szerkezeti tervből



Kivonat a módosított szerkezeti tervből



Kivonat az eredeti szabályozási tervből



Kivonat a módosított szabályozási tervből

3)Kisbálványos 0523/7 és 0528/16 hrsz. területen mezőgazdasági tevékenységet folytatnak és az adott telkeken kívánnak a tanyaközpontot fejleszteni, ezért kéri, hogy a 0523/7 és 0528/16 hrsz. ingatlanok beépítésre szánt területek közé kerüljenek.

A terület-felhasználás: K-ta, különleges tanyás terület

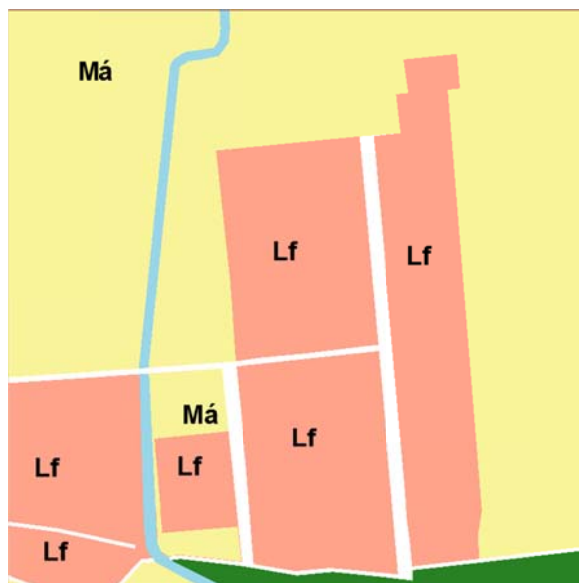
A beépítés módja: szabadon álló

A megengedett maximális beépíthetőség: 30%

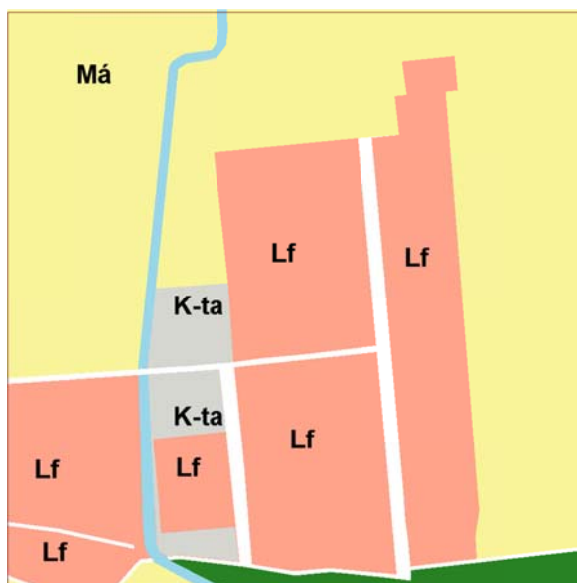
A megengedett legnagyobb építménymagasság:4,5/6 m, lakóépület/gazdasági épület

A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

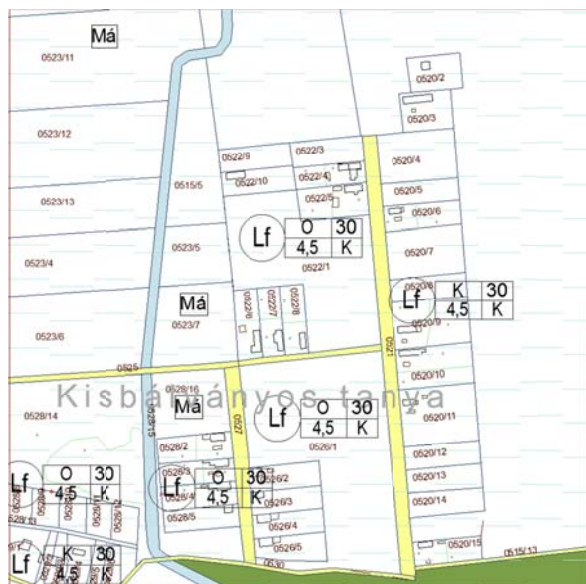
Biológiai aktivitásérték: Ma: 3,7 x → K-ta: 2,4 x ; 1,4935 ha x 1,3 = - **1,9415**



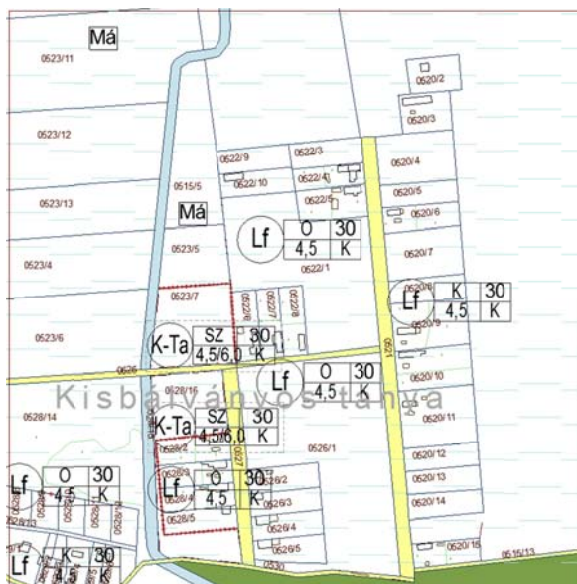
Kivonat az eredeti szerkezeti tervből



Kivonat a módosított szerkezeti tervből



Kivonat az eredeti szabályozási tervből



Kivonat a módosított szabályozási tervből

Újabb módosítási javaslatok:

4) Az ingatlan a szabályozási terv szerint a kertvárosi (Lke) helyezkedik el, amely szerint a 2404-2405 Hrsz.-ú ingatlanok, ahol a kialakult beépítési mód, a maximum 30%-os beépíthetőség, a maximum 4,4 m-es építménymagasság és a kialakult teleknagyság az előírás. A telkek nagysága miatt (Lk) övezetbe sorolás esetén biztosítható a megfelelő beépíthetőség, ami a szerkezeti terv módosítási igénye miatt teljes eljárást igényel. Az övezeti határt az Lk és az LKe övezet között a tömb közepén indokolt meghatározni.

A terület-felhasználás: Lk, kisvárosi lakó

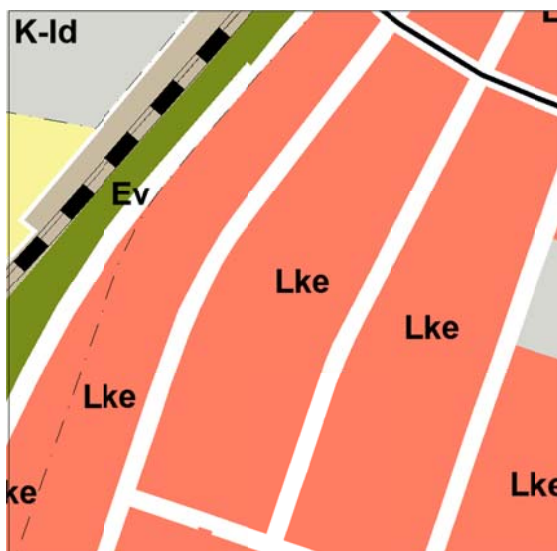
A beépítés módja: kialakult

A megengedett maximális beépíthetőség: 40%

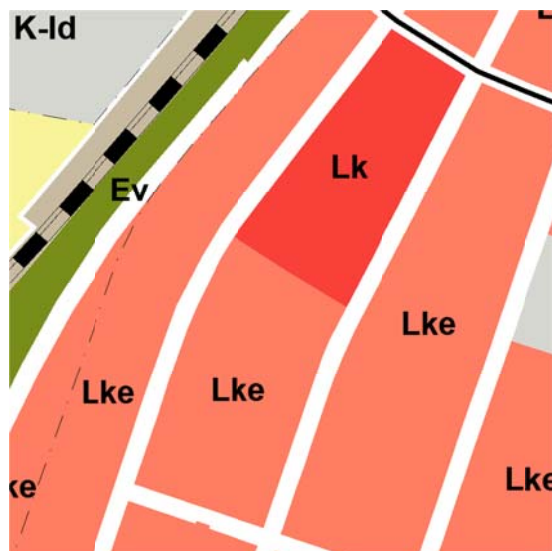
A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5m

A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

Biológiai aktivitásérték: Lke: 2,7 x $\rightarrow$ Lk: 1,2 x ; 2,0564 ha x 1,5 = - **3,0846**



Kivonat az eredeti szerkezeti tervből



Kivonat a módosított szerkezeti tervből



Kivonat az eredeti szabályozási tervből



Kivonat a módosított szabályozási tervből

5)Sárospatak Önkormányzat Kommunális Szervezet (3950 Sárospatak Dózsa Gy. u.2.) használja a 3656/2 Hrsz-ú tömbbelsőben lévő ingatlant, ami Lf területfelhasználású. Indokolt a területet a Kommunális Szervezet által használt 3654, 3647 Hrsz- ú területhez hasonlóan Gksz-é minősítéssel csatolni.

A terület-felhasználás: Gksz; gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató

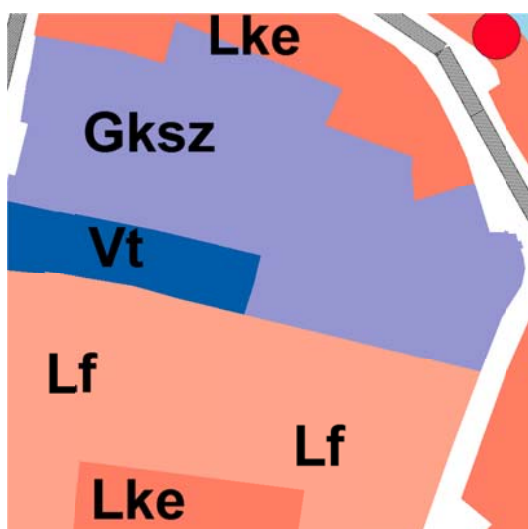
A beépítés módja: kialakult

A megengedett maximális beépíthetőség: 40%

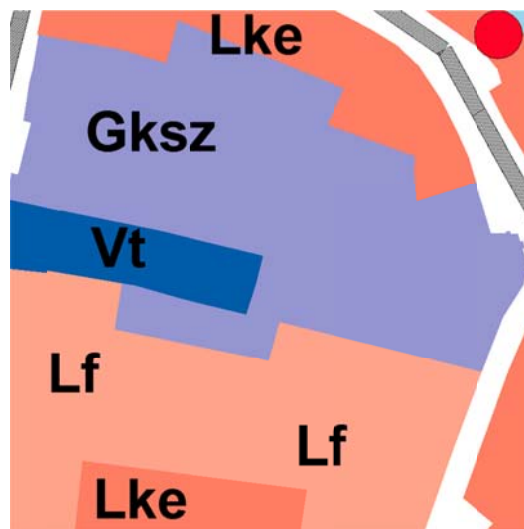
A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0m

A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

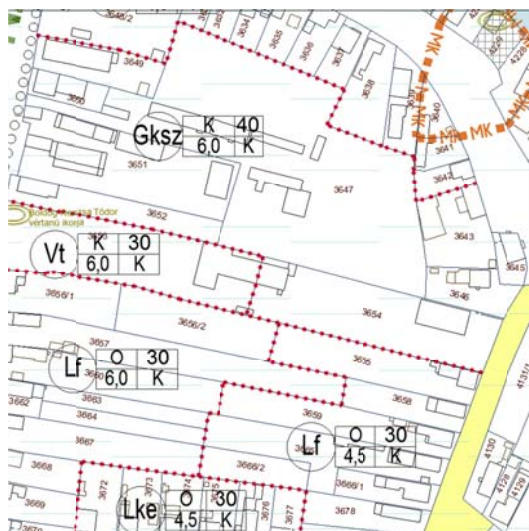
Biológiai aktivitásérték: Lf: 2,4 x → Gksz: 1,2 x ; 0,1691 ha x 1,2 = - **0,2029**



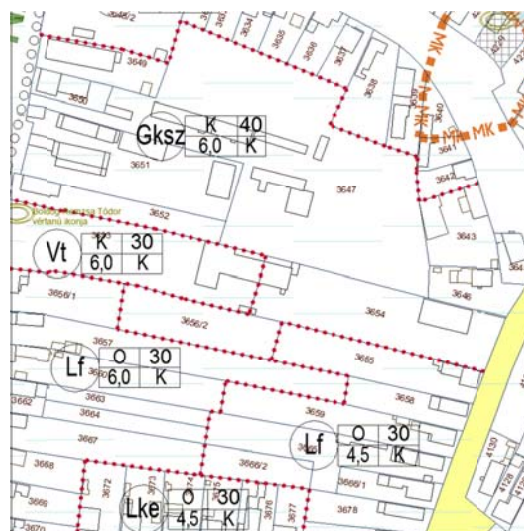
Kivonat az eredeti szerkezeti tervből



Kivonat a módosított szerkezeti tervből



Kivonat az eredeti szabályozási tervből



Kivonat a módosított szabályozási tervből

6)Sárospatak Református Kollégium az Iskolakert területén új tornacsarnokot kíván építeni. Az érvényes rendezési terv 6 m-es építménymagasságot ír elő a területre, míg a tornacsarnok építménymagasság igénye 12 méter. A kollégium kéri a rendezési terv módosítását annak érdekében, hogy a tornacsarnokot megépíthessék. Mivel a területfelhasználás módja nem változik, ezért a szerkezeti tervet,és a biológiai aktivitás számítását sem kell módosítani.

1790 hrsz telek északi oldalán:

A terület-felhasználás: K-Okt, különleges oktatási terület

A beépítés módja: szabadon álló

A megengedett maximális beépíthetőség: 30 %

A megengedett legnagyobb építménymagasság: K/12 m

A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

1790 hrsz telek déli oldalán:

A terület-felhasználás: K-Okt, különleges oktatási terület

A beépítés módja: szabadon álló

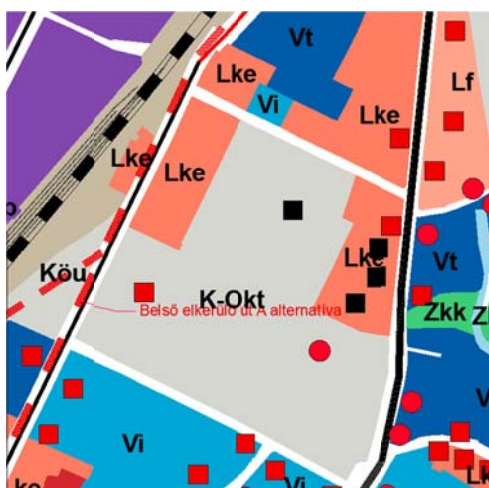
A megengedett maximális beépíthetőség: kialakult

A megengedett legnagyobb építménymagasság: kialakult

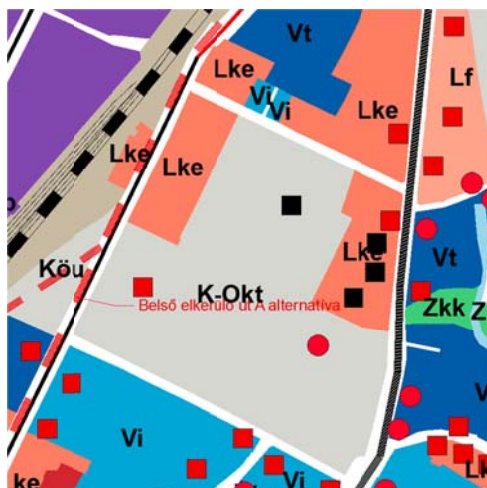
A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

Biológiai aktivitásérték: K-Okt $\rightarrow$ K-Okt = 0

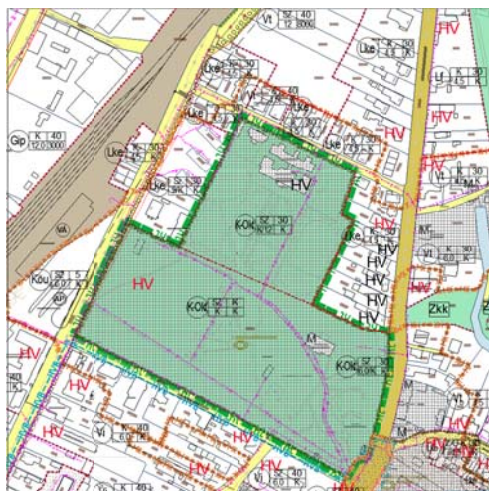
Vi: 0,5 x $\rightarrow$ Köu: 0,6 x; 0,0136 ha x 0,1 = **0,0014**



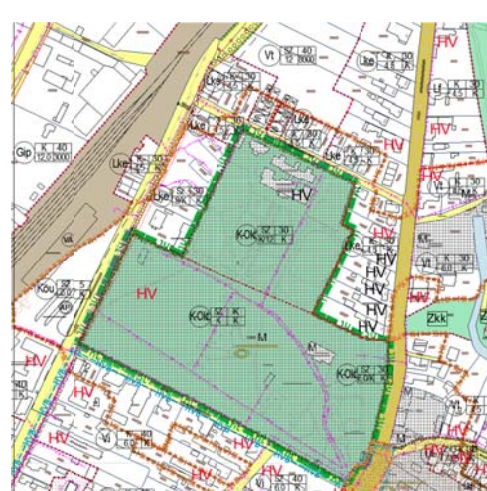
Kivonat az eredeti szerkezeti tervből



Kivonat a módosított szerkezeti tervből



Kivonat az eredeti szabályozási tervből



Kivonat a módosított szabályozási tervből

7)Az ÉPSZER két módosítási igénnyel lépett fel, amiből csak a Nagy Lajos király utcait támogatjuk, ugyanis az ÉPSZER Végardói u.61. alatti 1274-75; és az 1272 Hrsz-ú telephelye Lf (falusias lakóterület) területfelhasználási kategóriában van, ami lehetővé teszi a területen gazdasági létesítmény működését. Nagy Lajos király utcai módosítást két ütemben lehetne megvalósítani (I. ütemben a Nagy Lajos király út és az 1872/5 Hrsz – út közötti szakasz kialakításával, II. ütemben annak folytatását a 37-es főúttal párhuzamos feltáró útig az ÉPSZER javaslat szerint.)

A terület-felhasználás: Kö; közlekedési terület

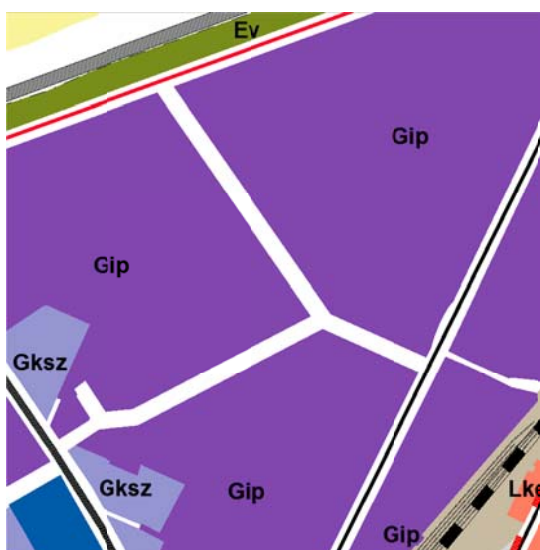
A beépítés módja: -

A megengedett maximális beépíthetőség: -

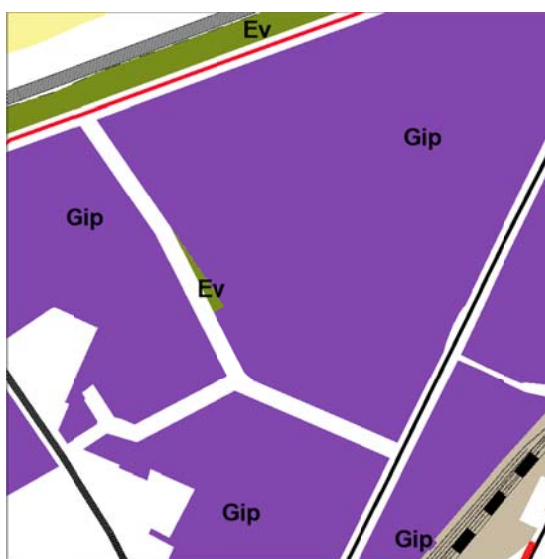
A megengedett legnagyobb építménymagasság: -

A megengedett legkisebb telekméret: -

Biológiai aktivitásérték:	Kö: 0,6 x → Gip: 0,4 x ; 0,0074 ha x 0,2 = -0,0015
	Kö: 0,6 x → Zkp: 6,0 x ; 0,0838 ha x 5,4 = 0,4525
	Összesen: 0,4510



Kivonat az eredeti szerkezeti tervből



Kivonat a módosított szerkezeti tervből



Kivonat az eredeti szabályozási tervből



Kivonat a módosított szabályozási tervből

8)A 0410 Hrsz-ú csatolt tulajdoni lap szerint „kivett major” területen az elmúlt években egy fedett színt épült. A vele szemben lévő 0409 Hrsz-ú ingatlan csatolt tulajdoni lap szerint „Lakóház, udvar, gazdasági épület”. A tulajdonos a területen egy terménytárolót szeretne építeni. A most élő rendezési terv ezzel szemben mindkét területet az „Mk” kategóriába sorolta, ahol csak 3%-os beépítéssel lehet építeni. Az igény szerint meg kellene vizsgálni a „K-Mű” kategóriába sorolásának lehetőségét.

A terület-felhasználás: K-Mű; különleges mezőgazdasági üzemi terület

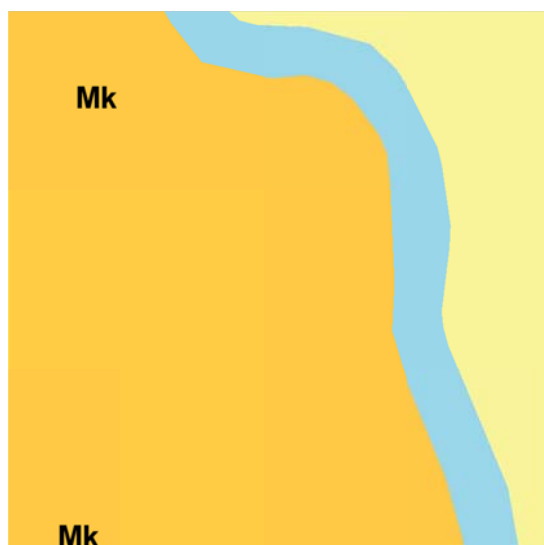
A beépítés módja: szabadon álló

A megengedett maximális beépíthetőség: 30%

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0m

A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

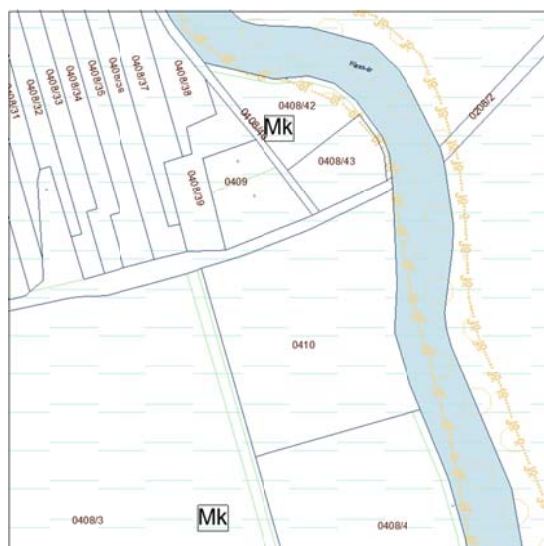
Biológiai aktivitásérték: Mk: 5 x $\rightarrow$ K-Mű: 0,7 x ; 0,1691 ha x 4,3 = - 3,7482



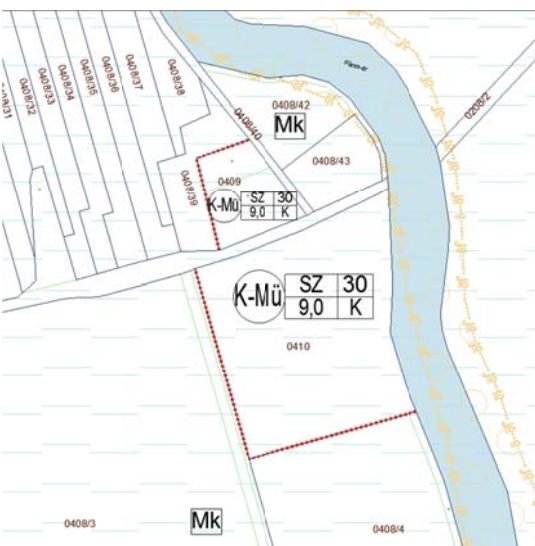
Kivonat az eredeti szerkezeti tervből



Kivonat a módosított szerkezeti tervből



Kivonat az eredeti szabályozási tervből



Kivonat a módosított szabályozási tervből

9) A Kormányhivatal kezdeményezése alapján a magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében szükség van a HÉSZ módosítására.

10) A Harsányi Pincészet a Megyer hegy lábánál a szőlőterületeik közelében a 0785/1 Hrsz-ú ingatlanon kívánja kialakítani szőlőfeldolgozóját. A terület jelenleg Ma területfelhasználású. Annak érdekében, hogy a tervezett épület környezetében szőlőt is lehessen telepíteni fontos a terület Mk-ra minősítése.

A terület-felhasználás: Mk; mezőgazdasági kertes terület

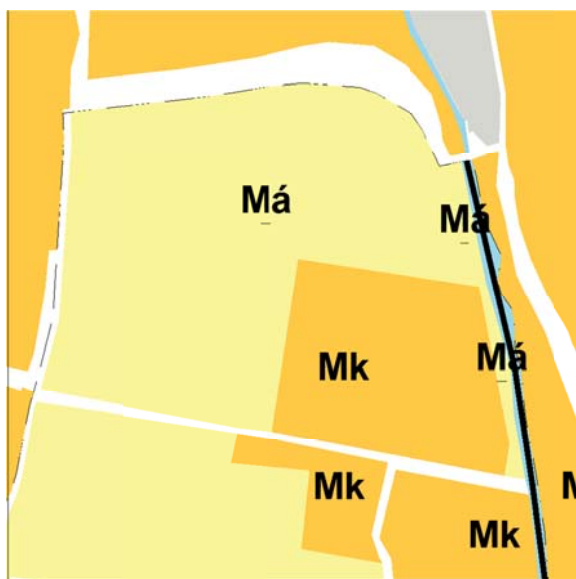
A beépítés módja: oldalhatáron álló

A megengedett maximális beépíthetőség: 3 %

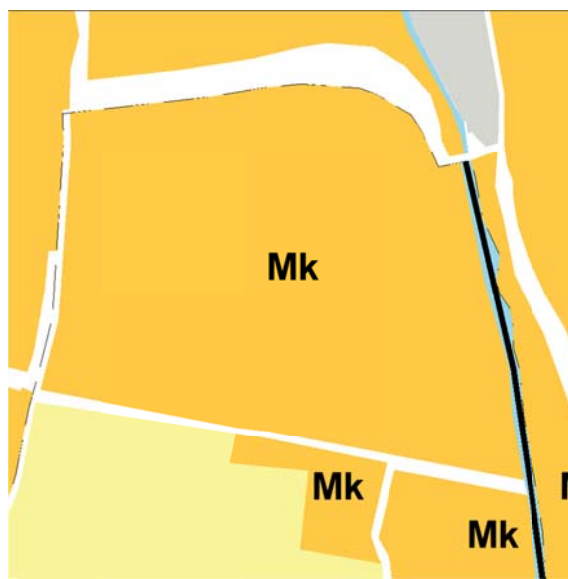
A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,50 m

A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

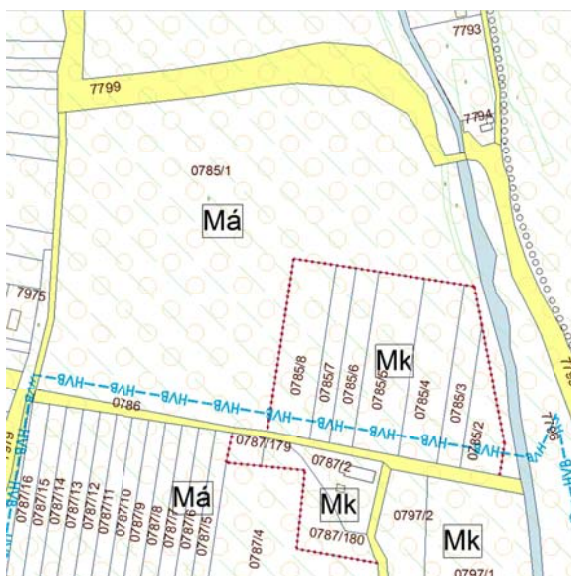
Biológiai aktivitásérték: Má: 3,7 x → Mk: 5 x ; 4,1090 ha x 1,3 = **5,3418**



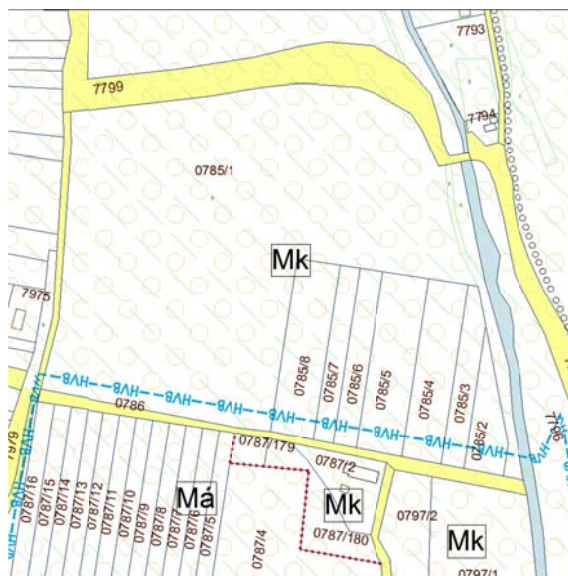
Kivonat az eredeti szerkezeti tervből



Kivonat a módosított szerkezeti tervből



Kivonat az eredeti szabályozási tervből



Kivonat a módosított szabályozási tervből

11) Berek üdülőterület szabályozása

A terület-felhasználás: K-Üh, különleges üdülőházas

A beépítés módja: kialakult

A megengedett maximális beépíthetőség: 30%

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 3m

A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

Maximum két telek vonható össze!

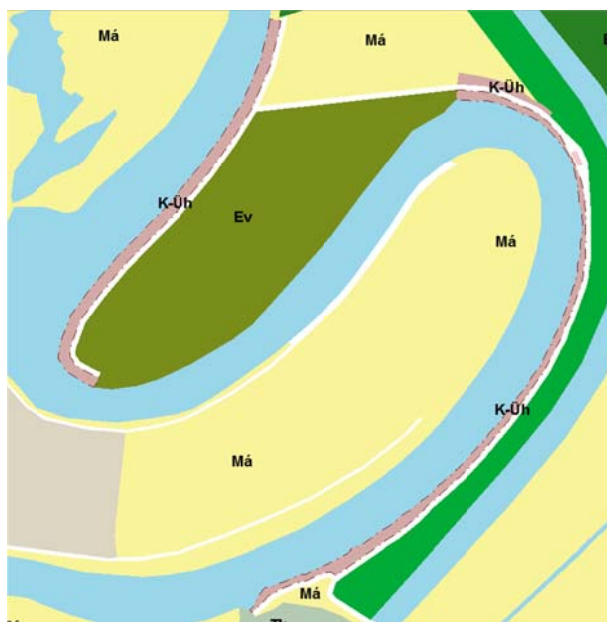
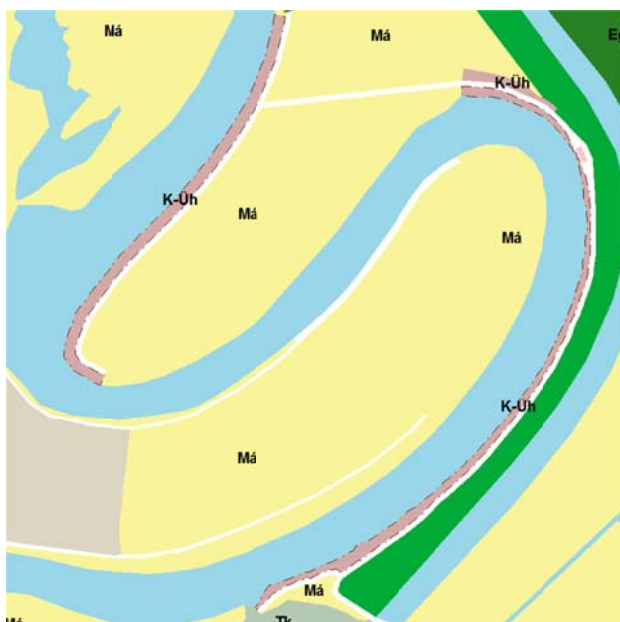
Biológiai aktivitásérték:

K-Üh $\rightarrow$ K-Üh = 0

Má: $3,7 \times \rightarrow$ Ev: $9 \times$; $15,0181 \times 5,3 = 79,5959$

Összesen:

79,5959



Kivonat az eredeti szerkezeti tervből

Kivonat a módosított szerkezeti tervből



Kivonat az eredeti szabályozási tervből



Kivonat a módosított szabályozási tervből

12) Különleges területek szabályozása

A különleges területek szabályozása funkciótól függően, ott ahol erre lehetőség van, igazodik más területfelhasználás szabályához, természetesen kiegészítve az eltérő tartalom miatt. Például a K-Ta tanya szabályozása a falusi lakó terület szabályozásához igazodik, de kiegészül a gazdasági épületek eltérő szabályozásával. Az ábrán látható épületmagasság meghatározás: lakóépület/gazdasági épület.

K-Ta – tanya

K-Ta	SZ	30
	4,5/6,0	K

K-Sp - Sportolási célú terület

K-Sp	SZ	15
	12	k

K-T – temető - max. 10 %-os beépítés, a temetők jellegéből adódóan a már megszűnt temetkezés esetén a jelenleg meglévő beépítettség nem növelhető

K-St – strand

K-St	SZ	30
	12,0	K

K-Sz St – szabadstrand

K-Sz St	Sz	10
	6,0	K

K-Sz – szennyvíztisztító telep

K-Sz	Sz	30
	12	K

K-Mü – mezőgazdasági üzemi terület szabályozása analóg a gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználással

K-Mü	SZ	30
	9,0	K

 vagy nagy telek esetén a minimális telekméret szabályozásával

K-GT – gátörtelep

K-Gt	Sz	30
	6,0	K

K-ID – idegenforgalmi hasznosítású terület – A területek 20 illetve 30 %-os maximális beépítettséggel és 6 méteres épületmagassággal lettek szabályozva.

K-Okt – oktatási központ – Piktogram szerinti szabályozással.

K-V – vár - Piktogram szerinti szabályozással.

K-Pi – pinceterület

K-Pi	SZ	20
	3,0	K

K-Üh – hétvégi házas terület (horgásztelek) – a kialakult telekméretek miatt

K-Üh	K	30	de max. 30 m ² , + fedett terasz max. 12 m ²
	3,0	K	

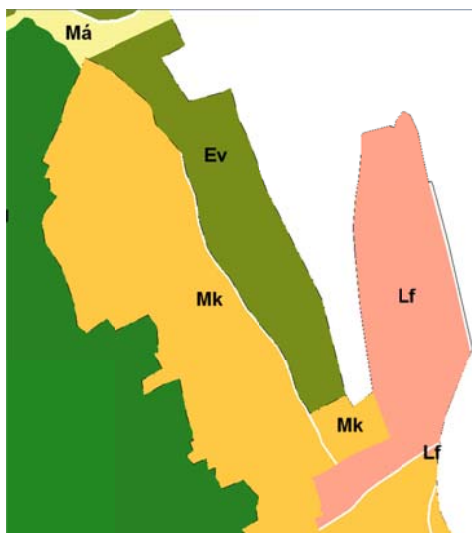
Maximum két telek vonható össze!

K-G – garázs, garázssor – A területfelhasználás jellegéből adódóan a telkek beépítettsége 100 %, az épületmagasság, max. 3 méter.

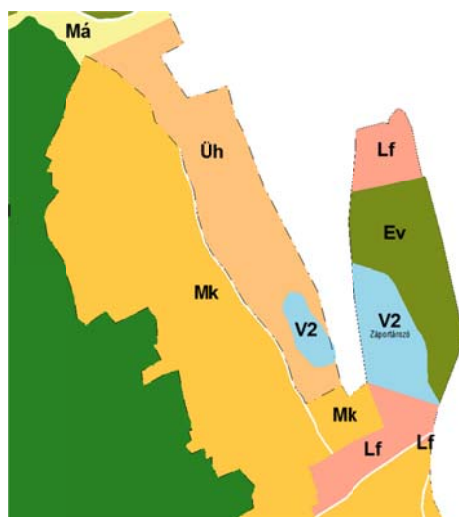
13) Nagyvízi meder szabályozási problémája - építési tilalom a HÉSZ-ben részletezve

14) Kácsárd - Kis-gát terület Károlyfalvához történő átcsatolási problémája-Mikolai P. kérelme

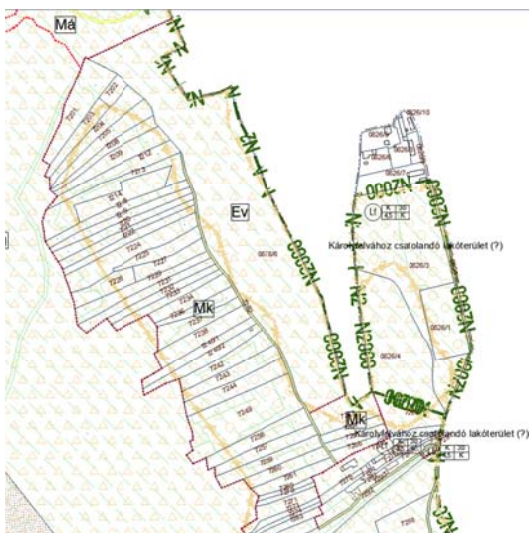
Lf: 2,4 x → Ev: 9,0 x ; 3,3917 ha x 6,6 = 22,3852
 Lf: 2,4 x → V2: 6,0 x ; 1,4538 ha x 3,6 = 5,2337
 Ev: 9,0 x → Üh: 3,0 x ; 5,3530 ha x 6,0 = - 32,1180
 Összesen: - 4,4991



Kivonat az eredeti szerkezeti tervből



Kivonat a módosított szerkezeti tervből



Kivonat az eredeti szabályozási tervből



Kivonat a módosított szabályozási tervből

15) Bodrog Hotel telekbővítés

A terület-felhasználás: Vt; településközpont vegyes

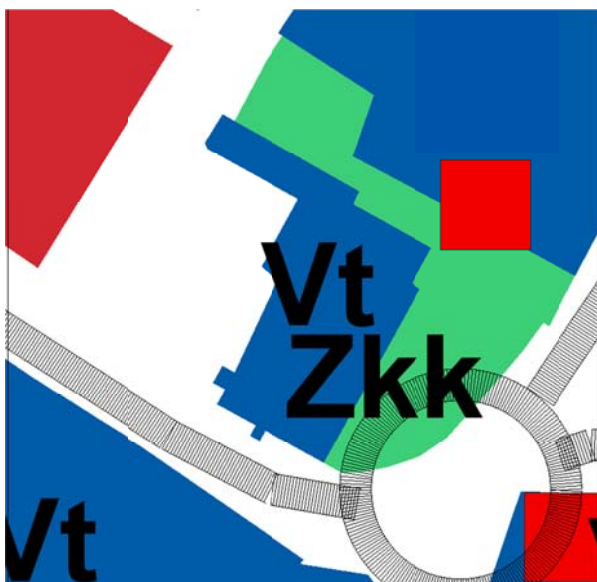
A beépítés módja: kialakult

A megengedett maximális beépíthetőség: 80%

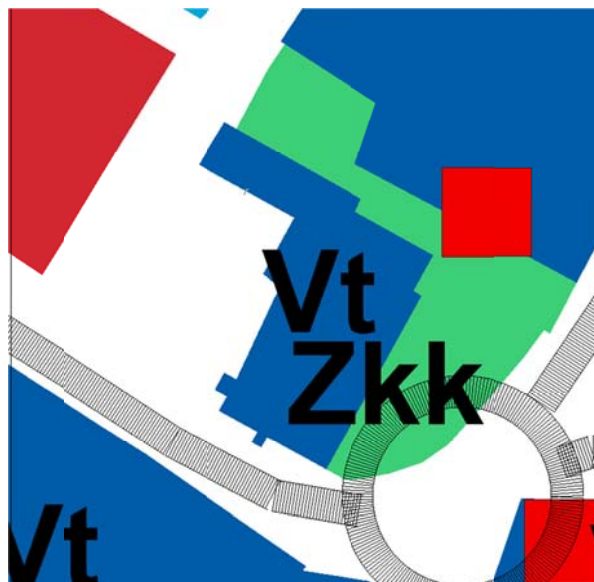
A megengedett legnagyobb építménymagasság: 15 m

A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

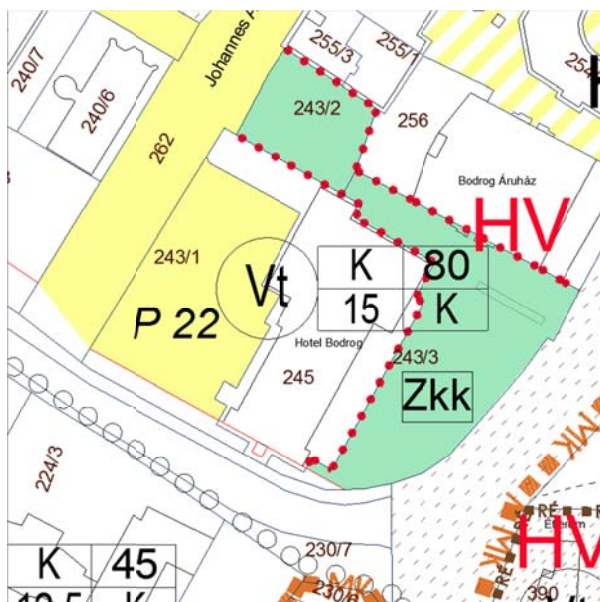
Biológiai aktivitásérték: Kö: 0,6 x → Vt: 0,5 x ; 0,0078 ha x 0,1 = - 0,0008



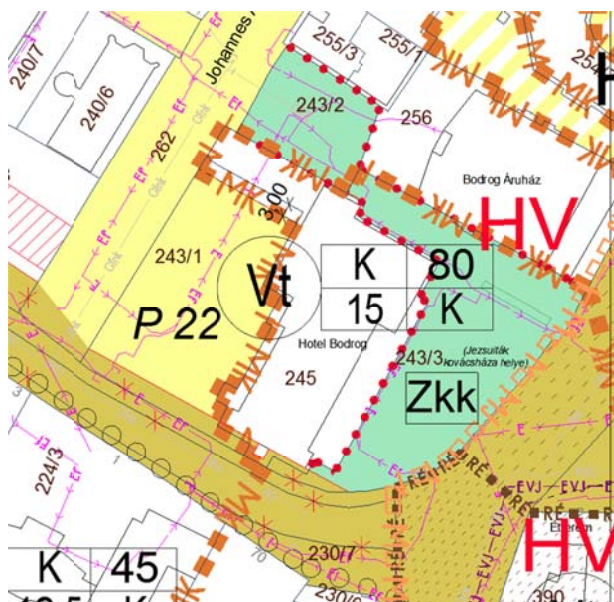
Kivonat az eredeti szerkezeti tervből



Kivonat a módosított szerkezeti tervből



Kivonat az eredeti szabályozási tervből



Kivonat a módosított szabályozási tervből

2017. január hó

6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA TERVKARBANTARTÁS II. 2017

1) Kö: 0,6x → Lke: 2,7 x ; 0,031 ha x 2,1 = **0,0651**

2) Má: 3,7 x → K-ta: 2,4 x ; 0,3274 ha x 1,3 = - **0,4256**

3) Má: 3,7 x → K-ta: 2,4 x ; 1,4935 ha x 1,3 = - **1,9415**

4) Lke: 2,7 x → Lk: 1,2 x ; 2,0564 ha x 1,5 = - **3,0846**

5) Lf: 2,4 x → Gksz: 1,2 x ; 0,1691 ha x 1,2 = - **0,2029**

6) K-Okt → K-Okt = **0**

Vi: 0,5 x → Köu: 0,6 x; 0,0136 ha x 0,1 = **0,0014**

7) Kö: 0,6 x → Gip: 0,4 x ; 0,0074 ha x 0,2 = -**0,0015**

Kö: 0,6 x → Zkp: 6,0 x ; 0,0838 ha x 5,4 = **0,4525**

8)Mk: 5 x → K-Mü: 0,7 x ; 0,1691 ha x 4,3 = - **3,7482**

9) nem változik

10) Má: 3,7 x → Mk: 5 x ; 4,1090 ha x 1,3 = **5,3418**

11) K-Üh → K-Üh = **0**

Má: 3,7 x → Ev: 9 x; 15,0181 x 5,3 = **79,5959**

12) nem változik

13) nem változik

14) Lf: 2,4 x → Ev: 9,0 x ; 3,3917 ha x 6,6 = **22,3852**

Lf: 2,4 x → V2: 6,0 x ; 1,4538 ha x 3,6 = **5,2337**

Ev: 9,0 x → Üh: 3,0 x ; 4,8891 ha x 6,0 = - **29,3946**

Ev: 9,0 x → V2: 6,0 x; 0,4539 ha x 3,0 = - **1,3617**

15) Kö: 0,6 x → Vt: 0,5 x ; 0,0078 ha x 0,1 = - **0,0008**

Összesen: **+ 72,9142**

7. TERÜLETI MÉRLEG

Területi mérleg - Sárszék 2014			változás II 2016
Nagyvárosi lakó	99 486,00 m2		
Kisvárosi lakó	113 660,00 m2	+ 20 564	134 224 m ²
Kertvárosi lakó	1 939 220,00 m2	-20 254	1 918 966 m ²
Falusias lakó	3 464 758,00 m2	-50 146	3 414 612 m ²
Településközpont vegyes	376 710,00 m2	+ 78	376 788 m ²
Intézményterület vegyes	188 088,00 m2	- 136	187 952 m ²
Gazdasági kereskedelmi	862 332,00 m2	+ 1 691	864 023 m ²
Gazdasági ipari	1 378 569,00 m2	+74	1 378 643 m ²
Közkert	93 035,00 m2	-401	92634 m2
Közpark	96 719,00 m2	+838	97 557 m ²
Hétvégiházas üdülő	25 866,00 m2	+ 48 891	74 757 m ²
Üdülőházas üdülő	139 335,00 m2		
Különleges beépítésre szánt	3 028 190,00 m2		3031452 m ²
K-G			
K-Gt			
K-Id			
K-Mü		+ 1691	
K-Okt			
K-Pi			
K-Rept			
K-Sp			
K-St			
K-Sz			
K-T			
K-Ta	3 262 m2	+18 209	21 471 m ²
K-Üh			
K-V			
Különleges beépítésre nem szánt	443 957,00 m2		
Mezőgazdasági általános	73 371 419,00 m2	-209 480	73 161 939 m ²
Mezőgazdasági kertés	11 029 811,00 m2	+39 399	11 069 210m ²
Erdő gazdasági	22 108 049,00 m2		
Erdő védelmi	10 565 367,00 m2	+130 668	10 696 035 m ²
Erdő közjóléti	349 038,00 m2		
víz	7 339 585,00	+ 19 077	7 358 662 m ²
közlekedési terület	4 706 688		
I. rendű	1 341 502 m2		
II. rendű	3 365 186	-1 164	3 364 022 m ²
összesen:	141 723 383,00 m2		141 723 383,00

**A változás
mértéke (%)**

18 %	Kisvárosi lakó	113 660,00 m2	+ 20 564	134 224 m ²
1 %	Kertvárosi lakó	1 939 220,00 m2	-20 254	1 918 966 m ²
14 %	Falusias lakó	3 464 758,00 m2	-50 146	3 414 612 m ²
0,02 %	Településközpont vegyes	376 710,00 m2	+ 78	376 788 m ²
0,07 %	Intézményterület vegyes	188 088,00 m2	- 136	187 952 m ²
1,9 %	Gazdasági kereskedelmi	862 332,00 m2	+ 1 691	864 023 m2
0,005 %	Gazdasági ipari	1 378 569,00 m2	+74	1 378 643 m ²
0,86 %	Közpark	96 719,00 m2	+838	97 557 m ²
189 %	Hétfélgiházaz üdülő	25 866,00 m2	+ 48 891	74 757 m ²
100 %	K-Mű		+ 1691	
558 %	K-Ta	3 262	+18 209	21 471 m ²
0,28 %	Mezőgazdasági általános	73 371 419,00 m2	-209 480	73 161 939 m2
0,35 %	Mezőgazdasági kertes	11 029 811,00 m2	+39 399	11 069 210m ²
1,24 %	Erdő védelmi	10 565 367,00 m2	+130 668	10 696 035 m ²
0,26 %	víz	7 339 585,00	+ 19 077	7 358 662 m ²
0,25 %	közlekedési terület	4 706 688		
	I. rendű	1 341 502 m2		
	<u>II. rendű</u>	<u>3 365 186</u>	<u>-1 164</u>	<u>3 364 022 m2</u>

8. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1.2.1. Országos területfejlesztési koncepcióhoz való illeszkedés

(A 2014-es tervek anyagához képest nincs változás.)

Az Országos Területfejlesztési Koncepció középtávú céljai alapján Sárospatak és térsége vidékies, természeti és kulturális, táji értékekben gazdag területnek számít. Ennek alapján ezen térségekben a következő célokat tűzi ki az OTK :

*„Helyi természeti és kulturális erőforrások fenntartható hasznosítása:
A munkahelyteremtést a környezetkímélő ipari beruházások ösztönzése;
A megújuló energiaforrásokon alapuló helyi energiagazdálkodási, valamint az anyag- és hulladékgazdálkodási rendszerek kialakítása;
A környezetbarát ökoturizmus elterjedésének ösztönzése;
A közeli vagy távolabbi urbanizált területekről érkező vendégekkel való tartós, családi vendéglátói kapcsolatok kialakítását, a helyi lakosság és az üdülőnépesség gazdasági és kulturális partnerségének ösztönzése; Megteremteni az üdülőhelyi funkciókhoz szükséges települési infrastruktúrát és közbiztonságot;
A helyi termelési, tájhasznosítási, kézműves kultúrákra támaszkodó, a tájkaraktert kihasználó termelés, kereskedelem és egyéb szolgáltatások erősítése;
Ösztönözni kell az erdők közjóléti, rekreációs funkcióinak az ökológiai szempontoknak megfelelő kialakítását;
Támogatni kell a környezettudatos gondolkodást, szemléletformálást szolgáló és a helyi, táji értékek bemutatására épülő programkínálat kidolgozását;
A társadalmi részvételen és széleskörű partnerségen alapuló hazai Naturpark hálózat kialakítását, továbbfejlesztését ösztönözni;
Támogatni az építészeti örökség, a népművészet, a kézműves hagyományok és emlékek megőrzését;
Elősegíteni, hogy a magántőke, a közösségi és magánszféra közötti partnerség növekvő szerepet kapjon a kulturális örökség épületeinek és tárgyainak helyreállításában, a kultúrtájak megőrzésében, fenntartásában és hasznosításában.*

Helyi humánerőforrás fejlesztés-szervezés érdekében indokolt:

*Erősíteni a lakosság aktív részvételén és együttműködésén alapuló helyi fejlesztési kezdeményezéseket;
Támogatni a lakosság különböző csoportjai közötti partneri együttműködések kialakítását;
Fejlesztetni a helyi fiatalok és felnőttek élményszerű, informális tanulását segítő oktatási-nevelési tevékenységeket.*

Környezeti és kulturális szempontú tervezés érdekében indokolt:

*A táji egységek településcsoportjainak gazdaságfejlesztési együttműködései és a faluhálózatok kialakítása;
A tájsebek, természetkárosítások rehabilitációját elvégezni;
A természetvédelmi, tájéztétikai és tájökölógiai szempontokat érvényesíteni a mező- és erdőgazdasági tevékenységek összehangolásával, őshonos fajok telepítésének ösztönzésével;
A térségek erdőterületeinek természetességét javítani, törekedve a tájak erdőtümbjeinek összekapcsolására is;
A térségeknek fenntarthatósági keretstratégiákat kidolgozni;*

*A térségek fejlesztési kezdeményezéseit környezeti és fenntarthatósági szempontok alapján megvizsgálni;
A kastélyok, kúriák, várak, egyedi (kulturális) értékek (hidak, emlékhelyek, keresztek, emlékfák, stb.) állagmegóvása, környezetük fejlesztése;
A táji értékek tűz- és katasztrófavédelmének biztosítása.”*

1.2.2. Területfejlesztésirtdokumentumokkal(stratégiaikkal,koncepciókkal) valóösszhang

Kistérségi szintű területfejlesztési program

Sárospataki Kistérségi Fejlesztési Tanácsa és a Többcélú Kistérségi Társulás 2008. novemberében fogadta el a leghátrányosabb helyzetű kistérségek felzárkóztatása kapcsán a Sárospataki kistérségi fejlesztési programját. Az országos szintű felzárkóztatási célokhoz illeszkedő programban meghatározott fejlesztési célok és irányok a következők:

Fejlesztési irányok, célok

Gazdaság élénkítése, munkahelyek megőrzése, új munkahelyek teremtése

A kistérségeken belüli területi, települési különbségek, egyenlőtlenségek mérséklése

A hátrányos helyzetű társadalmi csoportok, kiemelten a romák helyzetének javítása

Fejlesztések fenntarthatóságának biztosítása

A helyi együttműködések erősítése

Helyi Vidékfejlesztési Stratégia

A Zempléni Tájak Vidékfejlesztési Egyesület 2008-ban készítette el a terület Helyi Vidékfejlesztési Stratégiáját. A stratégia fő fejlesztési prioritásai hat pontban foglalhatók össze:

Helyi gazdaság- és vállalkozásfejlesztés

Élhetőbb környezet kialakítása, térségi együttműködés támogatása – örökségvédelem

Humán erőforrás fejlesztése

Foglalkoztatás bővítése

Természeti erőforrások és környezeti értékek védelme, fenntartható hasznosítása

Helyi infrastruktúra- és szolgáltatásfejlesztés

A felsorolt célokból látható, hogy az IVS nem csak a városi szintű fejlesztési stratégiákhoz, de a térségi fejlesztésre felállított stratégia célrendszeréhez is illeszkedik. Mivel a térség hasonló adottságokkal, természeti értékekkel rendelkezik, illetve hasonló problémákkal küzd, mint Sárospatak, így az IVS térségi szintű dokumentumhoz való illeszkedése indokolt. Az IVS-ben rögzített fejlődési célrendszer koherens a HVS-sel abban a tekintetben is, hogy a kijelölt célok egy nagy ívű fejlődési irányt jelölnek ki, melyek egy társadalmilag, gazdaságilag, turisztikailag, épített és természeti környezetében fenntarthatóan fejlődő város képét vetítik előre.

Borsod – Abaúj – Zemplén megye Területrendezési Terve

Borsod – Abaúj – Zemplén megye Területrendezési Terve Sárospatakot városias települési térség kategóriába sorolja és ennek alapján a következő ajánlásokat teszi:

A településtervezés és fejlesztés során a jellemző kulturális és települési értékek a helyi közösség egyetértésével megtartandók. Meg kell akadályozni az egyes települések strukturális erózióját. A településrendezési tervekben a hagyományos városi szövetet pusztító beépítések helyett azok megőrzését biztosító városépítészeti megoldásokat célszerű előnyben részesíteni. Nem támogatható hipermarketek, üzemanyagtöltő állomások hagyományos központokba betelepítése.

A településrendezési tervekben kiemelten kell foglalkozni a településközpontok megújításának, rehabilitációjának rendezési tervi feltételeivel. E területeken olyan rugalmas szabályozással kell a városi szövetbe illeszkedést hosszabb távra biztosítani, mellyel a kistérség intézmény rendszere és más kistérségi funkciók építhetők.

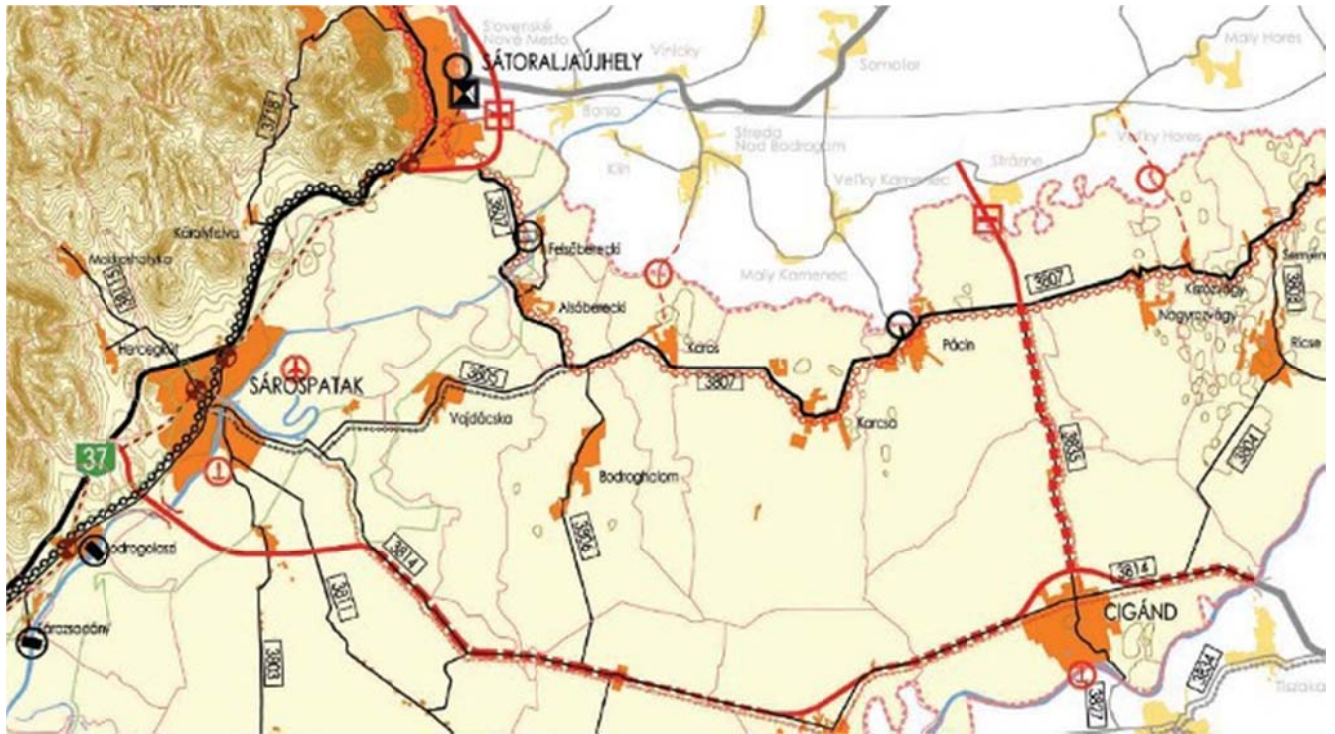
A településszerkezet alakításával és a szabályozás eszközeivel biztosítani kell a vasútállomások térségének megújulását-felértékelődését, intermodális közlekedési csomópontként történő fejlesztését, a vasútállomás és a településközpont városszerkezeti kapcsolatának javulását, az állomások településszerkezetbe történő integrálódását.

A felhagyott, alulhasznosított, leromlott műszaki állapotú gazdasági területeken olyan területfelhasználást kell meghatározni és olyan szabályozást kell alkalmazni, amely elősegíti városszerkezeti integrálódásukat és ingatlanpiaci felértékelődésüket.

A térségi szerkezeti tervben kijelölt térségi kikötők, kompkikötők és kiszolgáló létesítményeik, valamint hidak területét biztosítani kell a települések rendezési terveiben.

A közlekedési infrastruktúra hálózat térségi szerkezeti terv szerinti tervezett nyomvonalait és létesítményeit – a közlekedési ágazat által készített tervek alapján kijelölt, vagy a településrendezési tervek készítése során elfogadott és pontosított nyomvonalon – kell szabályozni a települések szerkezeti terveiben. Ha a megyei szerkezeti tervnél pontosabb nyomvonal nincs, akkor a megyei szerkezeti terv szerinti nyomvonal figyelembe vételével kell a tervezett közlekedési létesítmény nyomvonalát biztosítani.

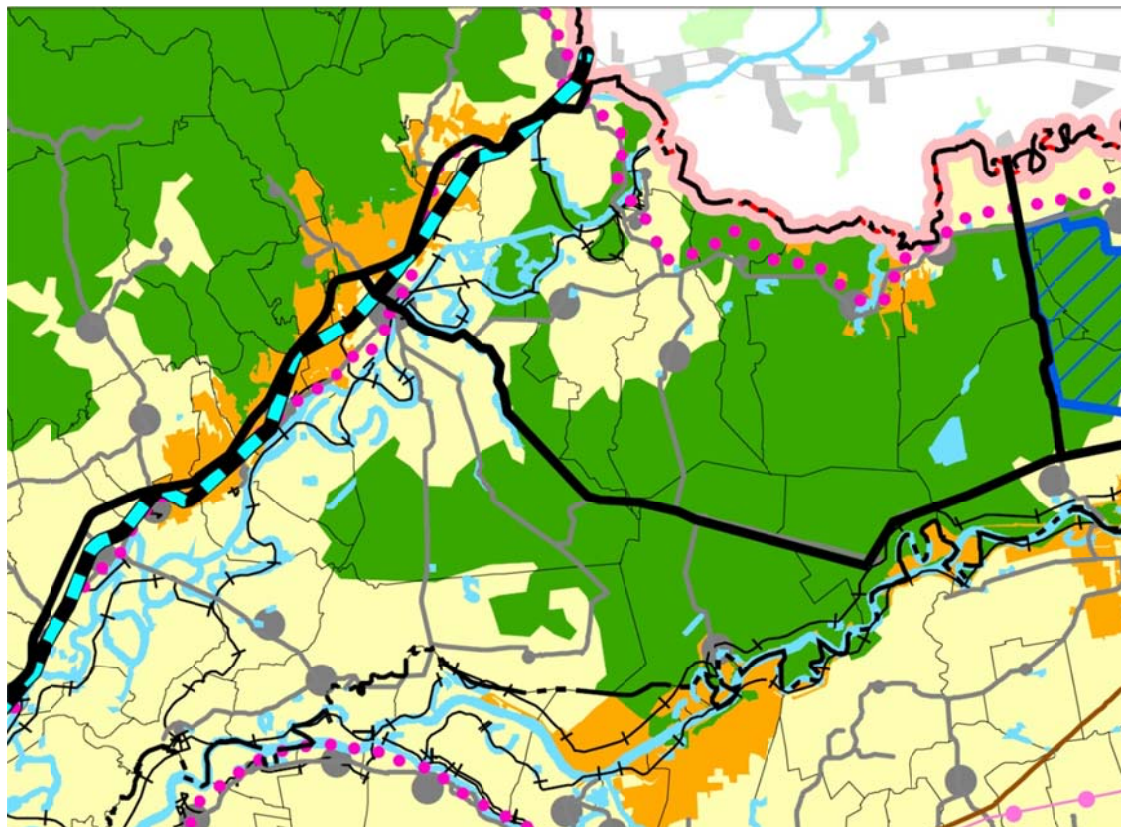
Az alábbi térkép javaslatot tesz Sárospatakot délről elkerülő út megépítésére és kijelöli az út nyomvonalát. Az új úttal biztosítottá válik a település központjában található épített és természeti értékeknek az átmenő közúti forgalommal szembeni védelme. A terv továbbá helyszínt biztosít egy Bodrog parti hajókikötő létesítésére.



Forrás: BAZ megye területrendezési terve

Országos Területrendezési Terv

A városfejlesztési koncepciónak összhangot kell mutatnia az Országos Területrendezési Tervvel. Ennek alapján a koncepció megalkotása során az e pontban felsorolt törvényi szabályokat figyelembe vettük.



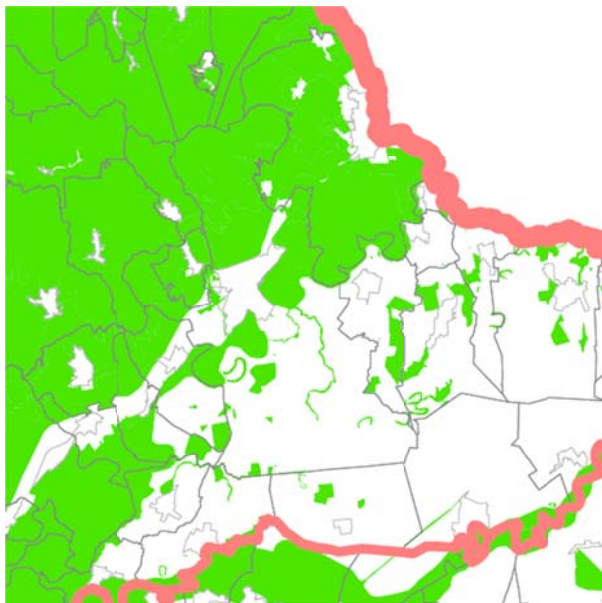
részlet az OTrT szerkezeti tervéből

A 2003. évi XXVI. Törvény az Ország Területrendezési Tervről (módosítva 2008-ban) VI. fejezete alapján Sárospatakot a következő területi besorolások érintik:

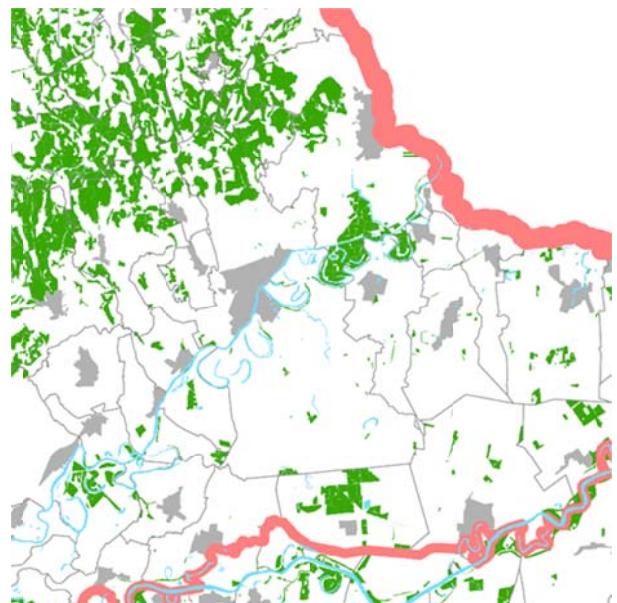
Pufferterületövezete

Emiatt a következő szabály érvényes a városra:

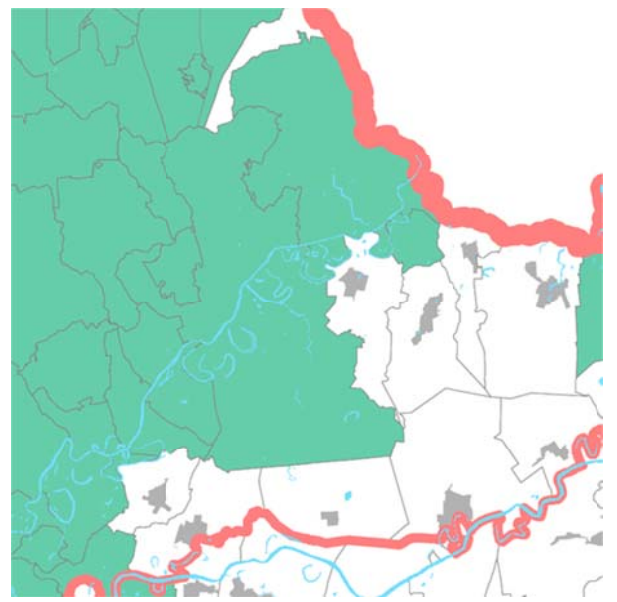
19. § Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti. (pufferterületet lásd: táj és természeti adottságok vizsgálata)



Ökológiai hálózat övezete



Erdőterületek övezete



Sárospatakot érinti az Ökológiai hálózatok övezete, Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete, Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete.

Világörökségsvilágörökség-várományos terület övezete

Ennek alapján a 22/a §-ban foglaltak kötelező érvényűek a városra nézve:

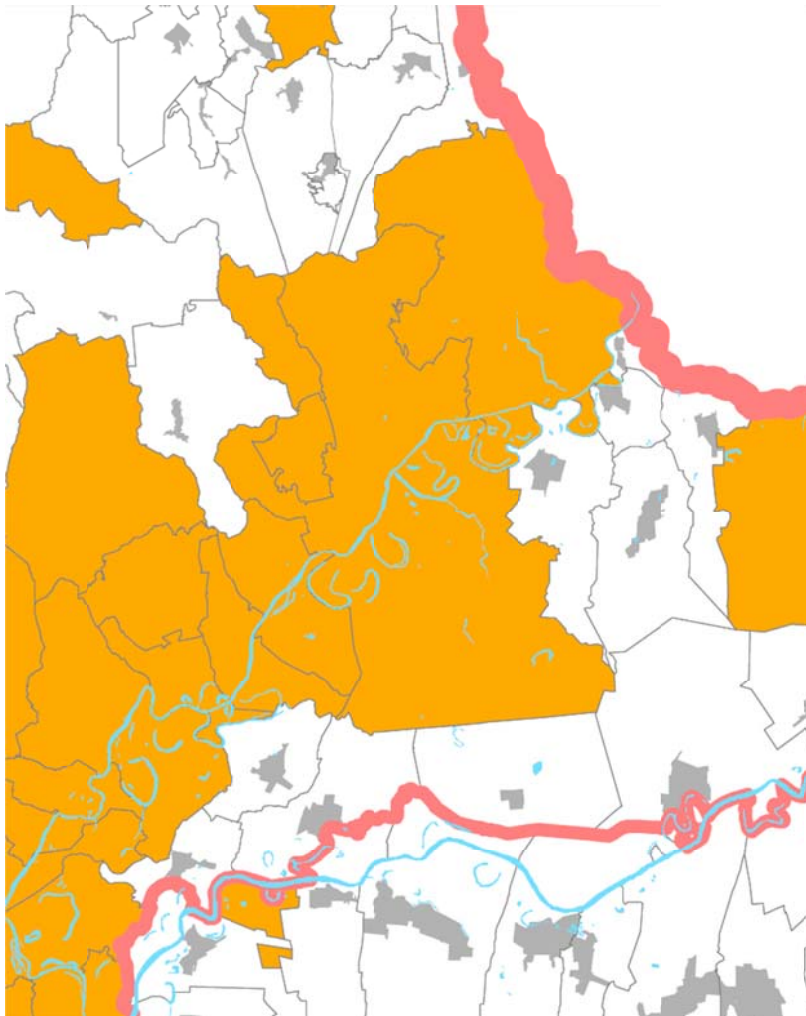
Világörökség és világörökség-várományos terület övezetben a terület- felhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a kezelési tervben meghatározott célokkal.

Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek területe nem bővíthető.

Az övezetben közlekedési infrastrukturális hálózatokat és építményeket a kulturális örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységét megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve kell elhelyezni.

Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a világörökségi területek védelmét nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

Történetitelepülésiterület övezete



Sárospatak közigazgatási területén minden telek műemlék történeti táj besorolást kapott.

A történeti települési területekre vonatkozóan a törvény 22/B. §-a határozza meg a betartandó szabályokat:

22/B. § (1) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeiben ki kell jelölni a településkép-védelmi terület határát, amely a védendő területegységeket - különösen a történeti településközpontot, a történeti kertet, a jelentős régészeti lelőhelyet, az országos és helyi védelem alatt álló területeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét - foglalja magában.

(2) Történeti település helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének tartalmaznia kell a településkép-védelmi terület értékőrző fejlesztését elősegítő, a történeti településkép megőrzését, illetve új építmények illeszkedését biztosító szabályokat.

(3) Történeti településkép érvényesülését befolyásoló, a kialakult településszerkezetet, településkaraktert megváltoztató, nagy kiterjedésű építmény elhelyezésére vonatkozó építési-műszaki tervhez a külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell készíteni.

1.2.3. Az önkormányzat ágazati, vagy tematikus stratégiáival való összhang

A fejezetben a városfejlesztési koncepció szempontjából fontos és hatályos szakterületi programot mutatunk be.

Az önkormányzat gazdasági programjába foglalt célkitűzésekkel való összhang

Az IVS-ben rögzített célok illeszkednek a város Gazdasági Programjában a 2007-2010 közötti időszakra megfogalmazott célokhoz. A Program fő célkitűzései ugyanis a következők:

Bővüljenek a Sárospatak „kitörési pontját” jelentő idegenforgalom összetevői, erősítve ezzel a város gazdasági vérkeringését

Növekedjenek a munkalehetőségek, segítve a lakosság életkörülményeinek javítását.

Az IVS-ben a következő 20 évre megfogalmazott jövőkép elemeiben e két pont szintén prioritást élvez. Az IVS idegenforgalommal foglalkozó fejezetében a Gazdasági Programhoz hasonlóan megjelenik a végardói fürdő fejlesztése, a várnegyed rekonstrukciója, a belvárosi utcakép megújulása illetve, a turisztikai célú marketingtevékenység erősítésének szükségessége.

Az IVS munkahelyteremtési lehetőségeket feltáró részeiben az Gazdasági Programhoz hasonlóan rögzítésre került, hogy a város gazdasági életére kedvező hatást gyakorolhat egy ipari övezet kialakítása. Az illeszkedést mutatja, hogy a vállalkozásösztönzés területén is hasonló elképzeléseket vázolnak.

Az oktatás, illetve egészségügy területén is látható, hogy az IVS összhangban áll a Gazdasági Programmal. Mindkét dokumentum célként jeleníti meg a II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola fejlesztését, illetve a városi egészségügyi intézmények fejlesztését.

A városi infrastruktúra fejlesztési szükségsei, illetve a városrendezéssel kapcsolatos tervek bemutatása során az IVS a Gazdasági Programhoz illeszkedve kitér a csapadékvíz elvezetésének problémájára, az elkerülő út kialakításának igényére, illetve az új piaccsarnok kialakításának szükségességére. Emellett az IVS a Gazdasági Program céljaihoz illeszkedően jeleníti meg a járdák és útburkolatok cseréjét/javítását, illetve a parkolóhelyek számának bővítésének szükségességét.

Összefoglalva látható, hogy az IVS-ben rögzített célok, illetve konkrét fejlesztések mindegyike illeszkedik a Gazdasági Programban meghatározott célokhoz, fejlesztési területekhez. Ennek oka, hogy gazdasági programban foglalt tervek, célok részben teljesültek, vagy megvalósítás alatt vannak, vagy a külső finanszírozási lehetőségek, a gazdasági körülmények miatt csak később valósulhatnak meg. Ugyanakkor az IVS céljaihoz kapcsolódó konkrét fejlesztések több ciklus Gazdasági Programjának időtávját érintik.

1.3 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Sárospatak Város Integrált Városfejlesztési Stratégiája épít Sárospatak Város Környezetvédelmi Programjának céljaira, illetve az abban megfogalmazott feladatokra.

Az IVS közlekedésszervezési céljai között a Környezetvédelmi Programhoz

illeszkedően, nagy hangsúlyt kap a városi forgalom csökkentése, továbbá az elkerülő út kialakítása, új közösségi terek kialakítása, illetve a parkolóhelyek számának bővítése. Az IVS a Környezetvédelmi Programhoz hasonlóan kihangsúlyozza, hogy kívánatos a kerékpáros és gyalogos közlekedés előtérbe helyezése az autós közlekedéssel szemben.

Az IVS a Környezetvédelmi Programmal összhangban kitér az épített környezet védelmére. Ennek érdekében a Környezetvédelmi Programhoz hasonlóan szükségesnek tartja a kisvárosias jelleg megőrzését, illetve a Végardó fürdő fejlesztését.

Az IVS az energiagazdálkodás területén is illeszkedést mutat a Környezetvédelmi Programban megfogalmazottakkal, mivel ahhoz hasonlóan olyan célokat jelöli ki a város számára, melyek a hatékonyabb energiafelhasználáson keresztül egy gazdaságosabb és környezettudatosabb város irányába mutatnak.

Mint az bemutatásra került, a város közműellátottságában 2001-től kezdődően jelentős javulás volt megfigyelhető. A csapadékvíz elvezetés azonban továbbra is olyan terület melyben jelentős beruházásokra van szükség. Ennek igénye szintén megjelenik az IVS-ben.

Bár a Környezetvédelmi Program mindössze hat éves periódusra készült, világosan látszik belőle, hogy olyan hosszú távú stratégiai célokat jelöl ki, melyek jelentősen meghaladják a tervezési periódust. A Környezetvédelmi Programban kijelölt fejlesztések inkább az IVS időtávjában mérhetők. Emiatt az IVS tartalmának kialakításakor relevánsan tudott építeni a Környezetvédelmi Programra. Így az IVS által kijelölt fejlődési irány egy hosszútávon fenntartható módon fejlődő város képét vetíti elő. Az IVS-ben megjelölt fejlesztések alapvetően az élhetőbb, környezetbarát város kialakulását célozzák. Ennek megfelelően az akcióterületi beavatkozások során felmerülhető környezeti károk lényeges kompenzációja nem szükséges.

Az IVS készítése és elfogadása óta eltelt időben változások történtek a szűkebb és tágabb környezetben, ennek megfelelően az akkori városi döntések némely tekintetben módosultak és a prioritások közötti sorrend is kis mértékben változott, pl.: a vízi közlekedés megítélése.

Megyei területfejlesztési koncepcióhoz, stratégiához és területfejlesztési eszközökhöz való illeszkedés

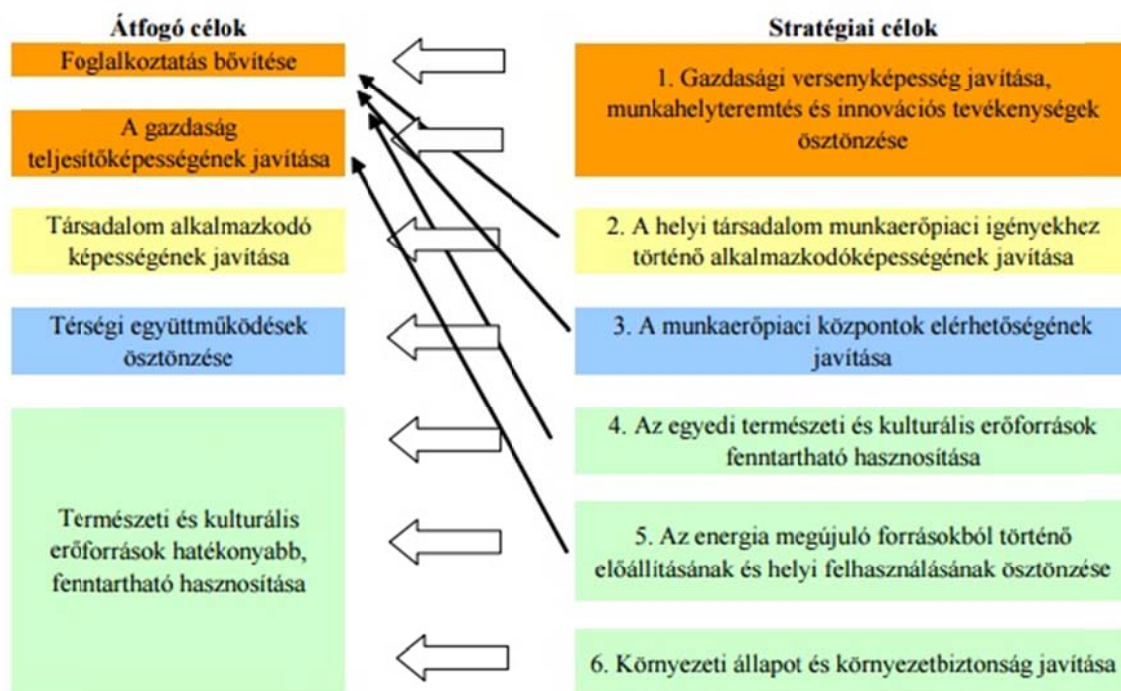
A jelenleg hatályos megyei területfejlesztési terv korszerűsítése folyamatban van. Már elkészült és jóváhagyásra került:

Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területfejlesztési Koncepció (2013)

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Fejlesztési program (2014)

Az elkészült új dokumentumokkal való összhang fennáll, hiszen a városi és a megyei fejlesztési szándékok közel azonosak. A jelenleg kért módosulások kevés esetben járnak együtt a terület-felhasználás módosulásával, ahol mégis ott az a munkahelyteremtés, vagy a közlekedési hálózat miatt történik.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye koncepció célrendszer

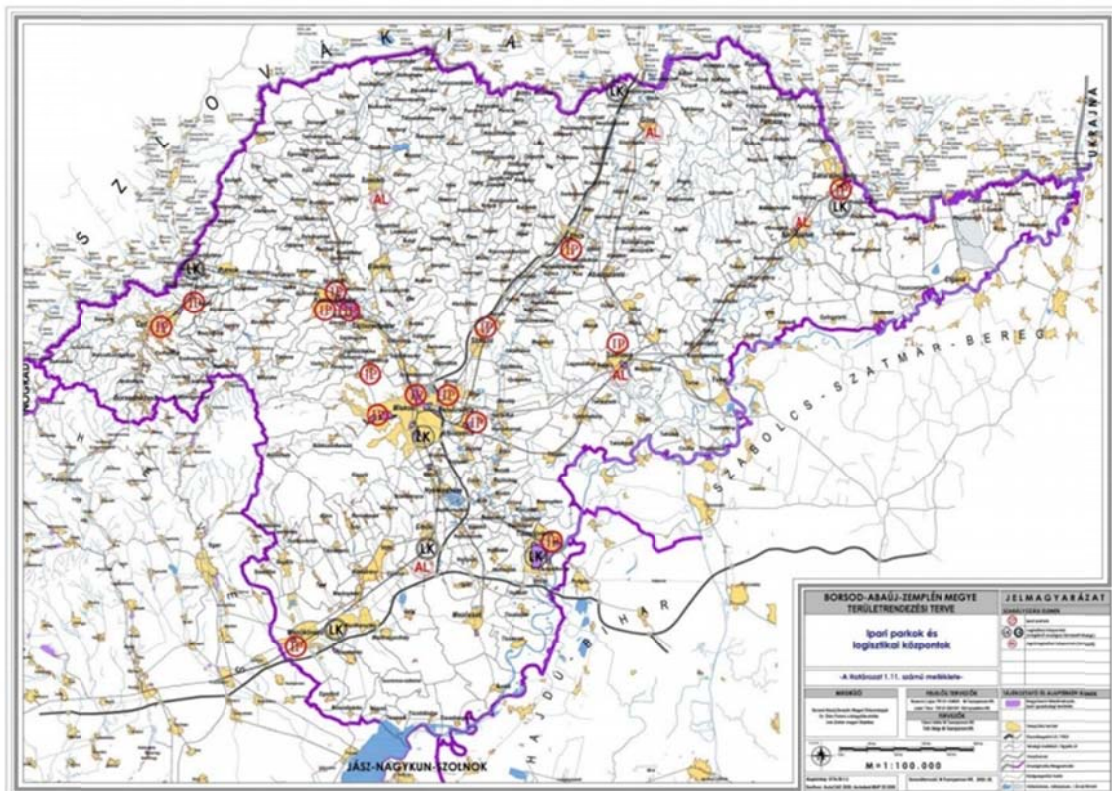


3.1.1 ILLESZKEDÉS A MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ CÉLJAIVAL

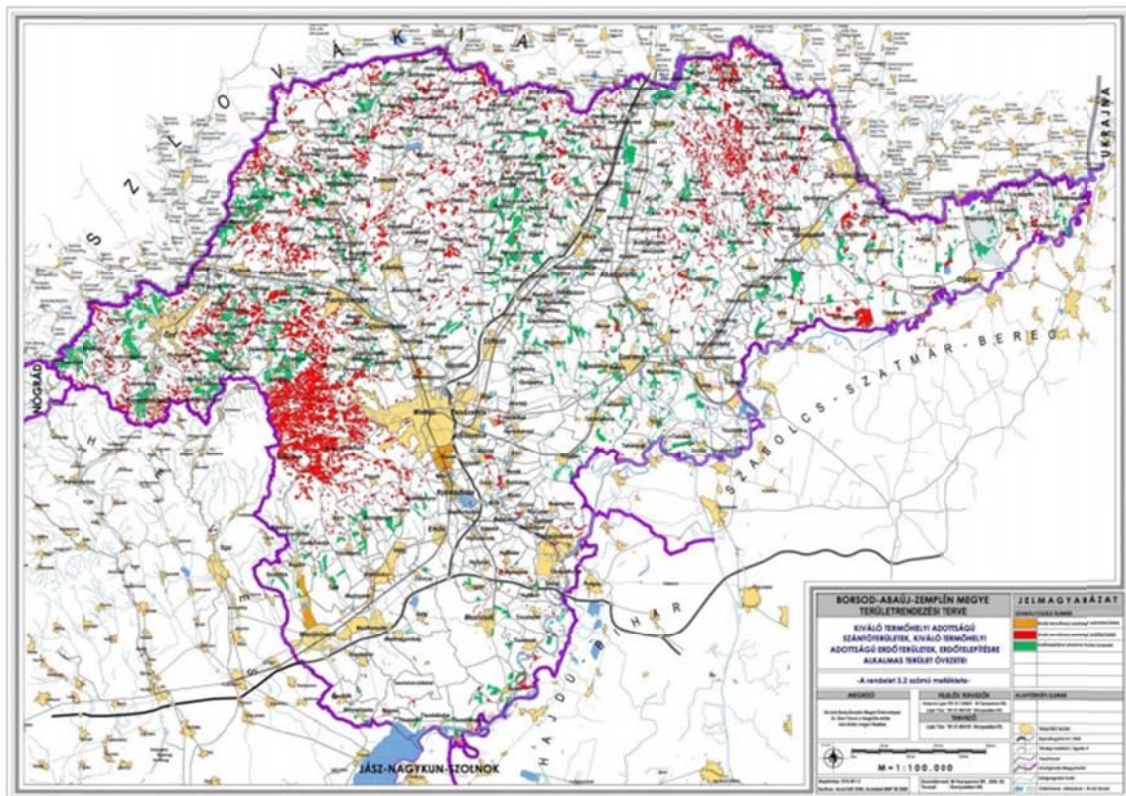
A TFK stratégiai céljaival való összevetés:



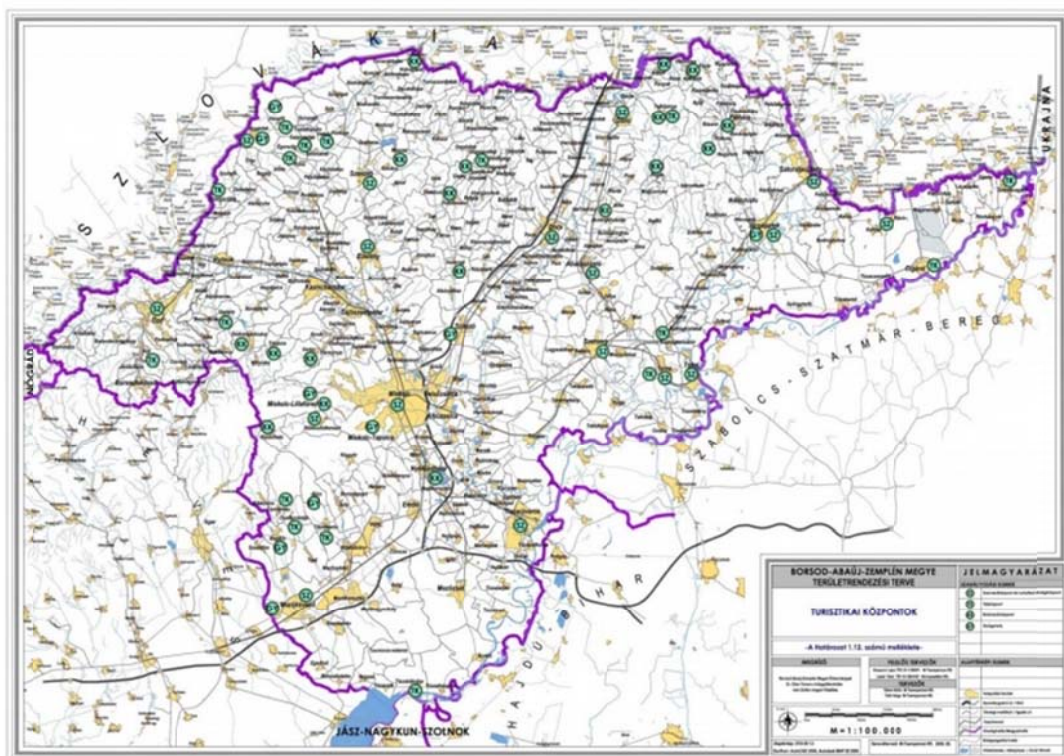
Az ipari parkok és térségi logisztikai központok javasolt rendszere a megyei területrendezési terv határozata alapján



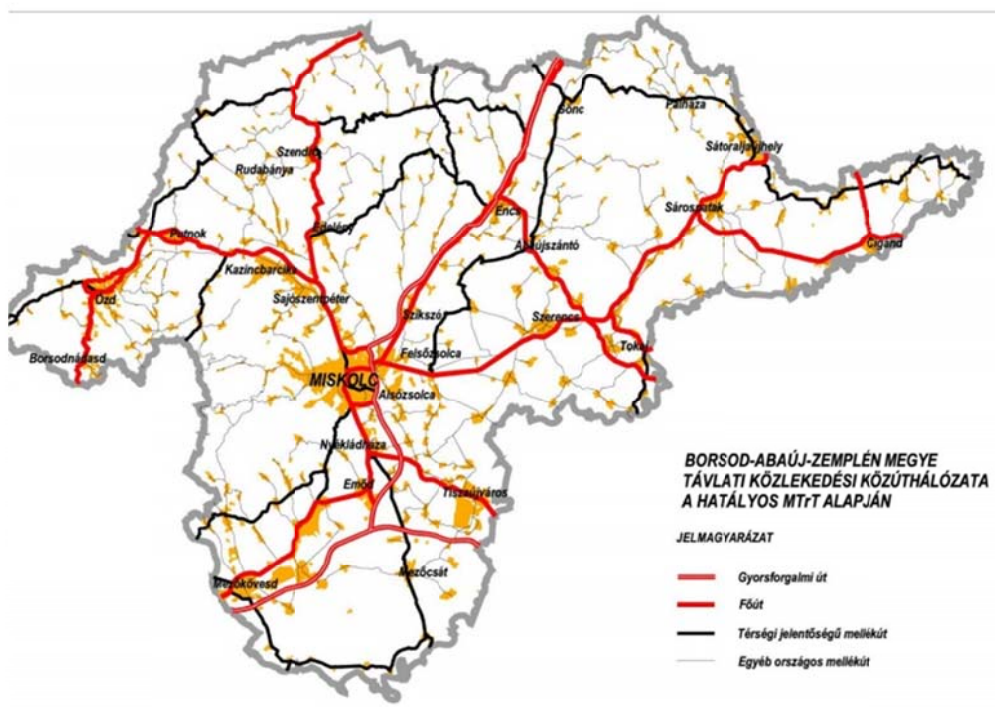
2. ábra: a BAZ megyei területrendezési terv Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (piros) és Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (zöld)



3. ábra: BAZ megyei területrendezési terv határozatának „turisztikai központok” című tervlapja



4. ábra: Borsod-Abaúj-Zemplén megye távlati közlekedési közúthálózat a hatályos megyei területrendezési terv alapján



9.TERVJEGYZÉK

T-1 Változások jegyzéke

Településszerkezeti terv:

SZERK-1M II Településszerkezeti terv **módosítás 2016** – KÜLTERÜLET

SZERK-2M II Településszerkezeti terv **módosítás 2016** - BELTERÜLET

Szabályozási terv:

Belterület:

SZAB-0 Jelmagyarázat

SZAB-2M II Szabályozási terv **módosítás 2016** – BELTERÜLET 2

SZAB-3M II Szabályozási terv **módosítás 2016** – BELTERÜLET 3

SZAB-4M II Szabályozási terv **módosítás 2016** – BELTERÜLET 4

SZAB-5M II Szabályozási terv **módosítás 2016** – BELTERÜLET 5

SZAB-6M II Szabályozási terv **módosítás 2016** – BELTERÜLET 6

Külterület:

SZAB KÜL-1M II Szabályozási terv **módosítás 2016** – KÜLTERÜLET 1

SZAB KÜL-2M II Szabályozási terv **módosítás 2016** – KÜLTERÜLET 2

SZAB KÜL-3M II Szabályozási terv **módosítás 2016** – KÜLTERÜLET 3

SZAB KÜL-5M II Szabályozási terv **módosítás 2016** – KÜLTERÜLET 5

SZAB KÜL-7M II Szabályozási terv **módosítás 2016** – KÜLTERÜLET 7

2017. január hó