



1. SZÁMÚ MELLÉKLET

A SZERKEZETI (ÉS SZABÁLYOZÁSI) TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK LEÍRÁSA

Tartalomjegyzék a tervfelülvizsgálathoz

1. A tervezett kajak-kenu pálya térsége, hrsz: 032/8 és környéke
2. A tervezett szociális gyermekközpont tömbje, hrsz: 594/25
3. A belvárosi tömbök szabályozásának felülvizsgálata
4. Az előkert használat felülvizsgálata az egész városra vonatkozóan
5. A Jókai utca és a vasút közötti terület, illetve önkormányzati telkek szabályozásának felülvizsgálata
6. Tokaj egész területén a hulladékgazdálkodás és törmelék feldolgozás kérdéskörének szabályozása
7. Dobó-dűlői út szabályozási szélességének felülvizsgálata
8. 128. hrsz. kegyeleti park belső útjának kialakítása
9. A műszaki osztályi által összeállított hibalista felülvizsgálata
 - A. Világörökségi magterület határa.
 - B. Övezethatárok határozottabb jelölése.
 - C. 3005 hrsz. (Benkő) más övezeti besorolás kell.
 - D. Töltés 10 m védőtávolság, építési hely javítás (teljes közigazgatási területen)
 - E. 1022/22-23 (hrsz.) vásártér övezetből kivenni.
 - F. Vaskó saroktelek nem zöldterület.
 - G. Ikres beépítési mód felülvizsgálat.
 - H. Dr. Palotás telke 0152 hrsz.
 - I. Prácser Miklós telke, hrsz: 2337 (a, b)
 - J. Hrsz: 1258/1, /2 telkek használata



1. pont - A tervezett kajak-kenu pálya térsége, hrsz: 032/8 és környéke

A jelenleg érvényes településrendezési eszközökben és jogelődjeikben szerepelt a városi szempontból lényeges építendő intézmények között Tokaj adottságait kihasználva a tervezett kajak-kenu pálya. Az eddigi egyeztetések folyamán fokozatosan sikerült közelíteni egymáshoz a fejlesztési célokat és eszközöket, valamint a természetvédelem követelményeit, különös tekintettel az itt honos harisra. Fentiek alapján a pálya telke a Bodrogkeresztúri út északi szabályozási vonalától 200 méter széles sávra korlátozódik.

A tervezett kajak-kenu pálya területe a tokaji Felső-legelő területére esik, így NATURA2000, Ramsari terület, ökológiai hálózat, Bodrogzug tájvédelmi körzet védettségeket érint. Az ANP Igazgatósággal folytatott egyeztető tárgyaláson a természetvédelmi érdekeket nem sértő, tolerálható beavatkozással az alábbiak szerint valósulhat meg az evezős pálya:

A fejlesztés ÉK-i oldalának tájba illesztése a Bodrog-folyó érintett öblözetében a korábban lefűződött holtmedrek íves vonalvezetését követve történik. Az így kialakult klotoidgörbe a táj szerves részévé válik. A vízfelülettől ÉK-re, az ívvel párhuzamosan 19 méter széles erdősávot helyezünk el, amely őshonos fa és cserjefajokból áll. Az így kialakult beavatkozás a főúttól maximum 200 méterig terjed, így az íves kialakítás miatt nagyrészt ennél kisebb területet érint. Az erdősáv kialakításában az enyves éger (*Alnus glutinosa*) és magas kőris (*Fraxinus excelsior*) alkotta ligeterdő (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) vegetáció, valamint keményfás ligeterdőként a *Quercus robur*, *Ulmus laevis* és *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* vagy *Fraxinus angustifolia* fajokkal (*Ulmion minoris*) kerülhet kialakításra.

A terület-felhasználás: Kb-Sp (Különleges, beépítésre nem szánt terület, sportterület) - a terület mérete módosul.

A beépítés módja: szabadonálló

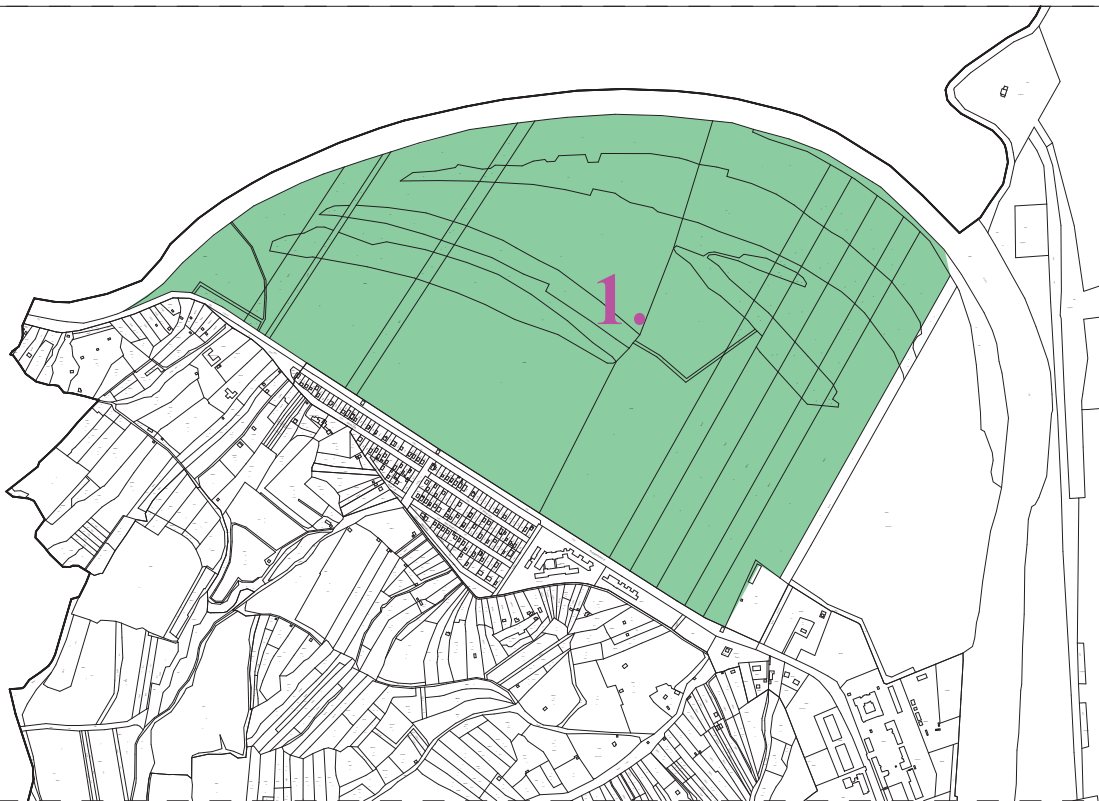
A megengedett maximális beépíthetőség: 10%

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

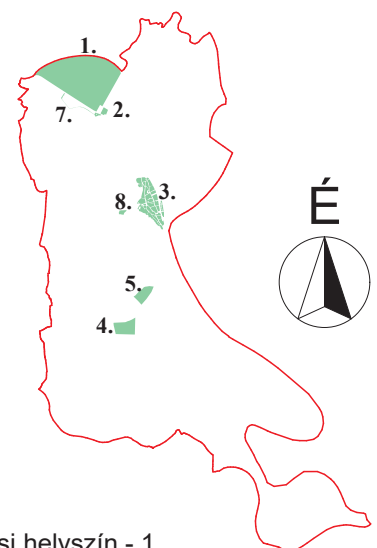
A megengedett legkisebb telekméret: kialakult.

Biológiai aktivitásérték számítás

HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	JELENLÉGI ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERVEZETT ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték
1	12 449	Kb-Sp	3,2	39 837	Kö	0,5	6 224
1	96 799	Kb-Sp	3,2	309 756	Má-I	3,7	358 156
1	44 088	V/tv	6,0	264 528	V/n	6,0	264 528
1	218	V/tv	6,0	1 309	Kö	0,5	109
1	2 999	Kb-Sp	3,2	9 596	Kö	0,5	1 499
1	108	V/tv	6,0	650	Kö	0,5	54
1	243	Kb-Sp	3,2	777	Kö	0,5	121
1	635	V/tv	6,0	3 810	Ev	9,0	5 715
1	19 986	Kb-Sp	3,2	63 955	Ev	9,0	179 874
1	928	V/tv	6,0	5 568	Ev	9,0	8 353
1	243	Kb-Sp	3,2	777	Ev	9,0	2 185
1	317	Zkp	1,2	380	Kö	0,5	159

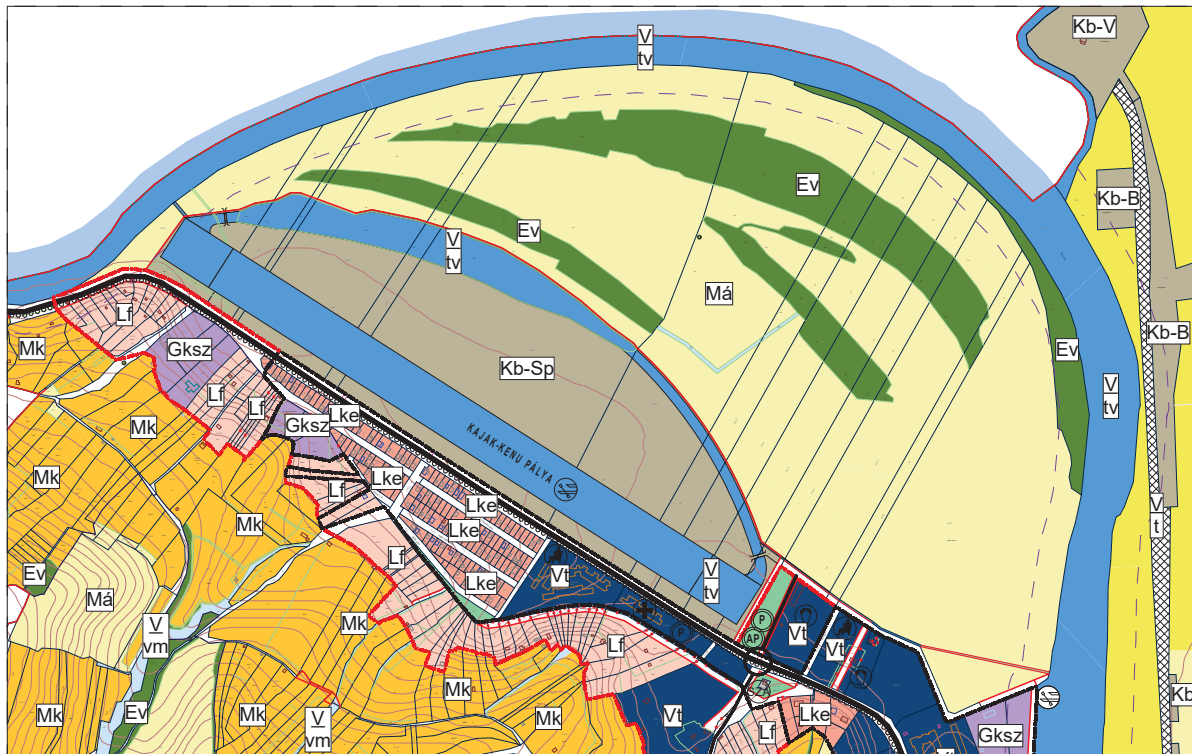


1. A tervezett kajak-kenu pálya térsége, hrsz: 032/8 és környéke
2. A tervezett szociális gyermekközpont tömbje, hrsz: 594/25
3. A belvárosi tömbök szabályozásának felülvizsgálata
4. Az előkert használat felülvizsgálata a kijelölt területre vonatkozóan
5. A Jókai utca és a vasút közötti terület, illetve önkormányzati telkek szabályozásának felülvizsgálata
6. Tokaj egész területén a hulladékgazdálkodás és törmelék feldolgozás kérdéskörének szabályozása
7. Dobó-dűlői út szabályozási szélességének felülvizsgálata
8. 128. hrsz. kegyeleti park belső útjának kialakítása
9. A műszaki osztályi által összeállított hibalista felülvizsgálata

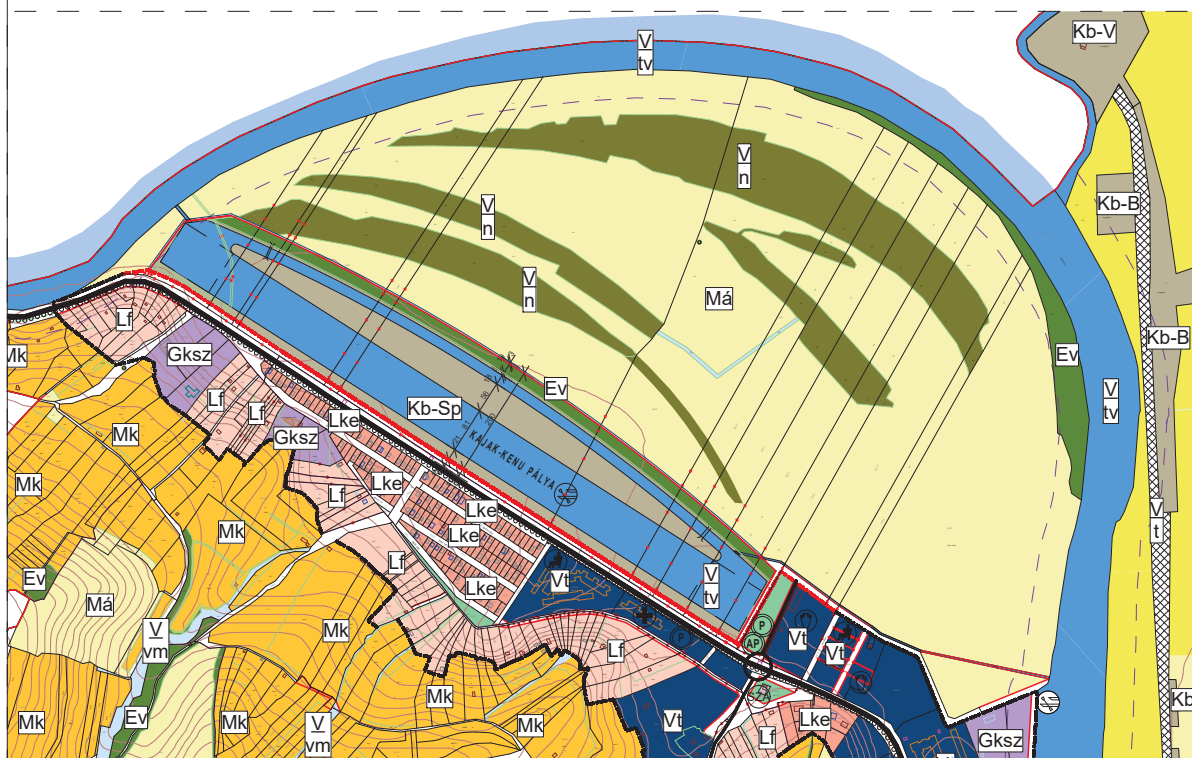


Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Alaptérkép - változási helyszín - 1.

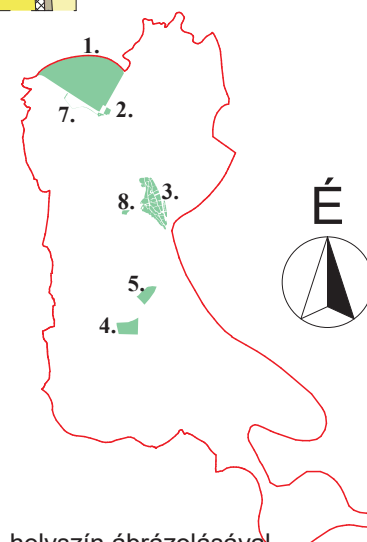
1.



Jelenlegi állapot

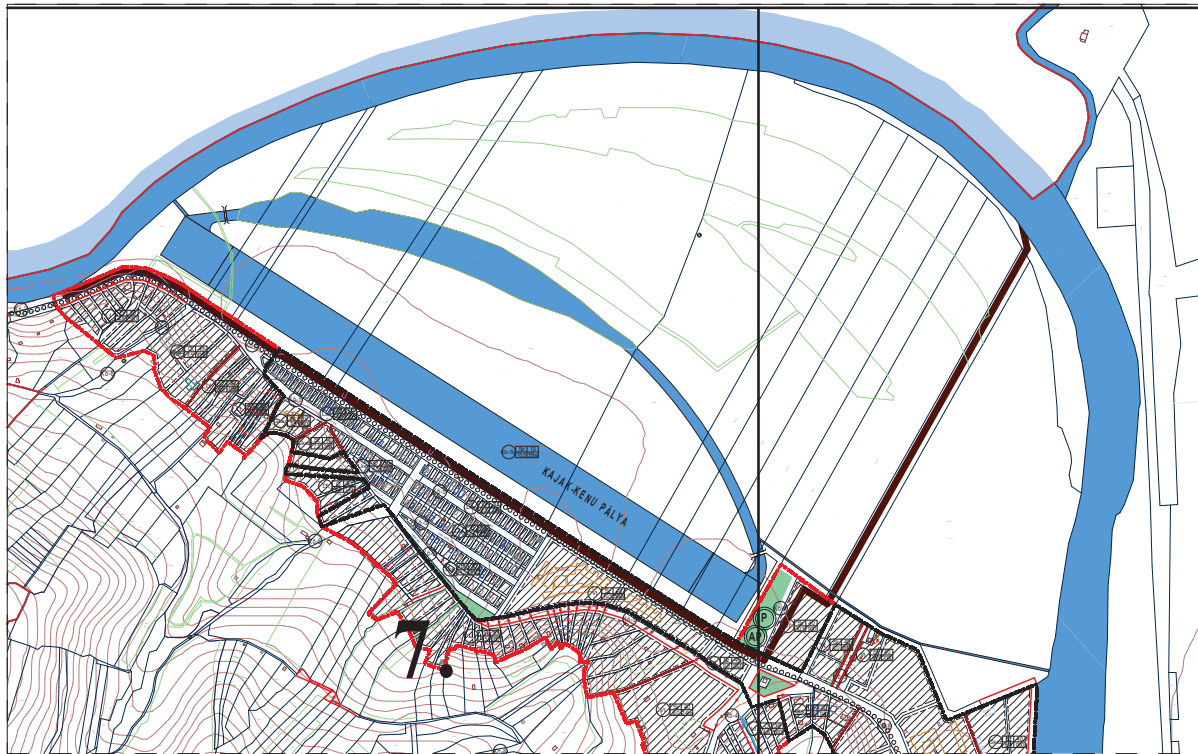


Tervezett állapot

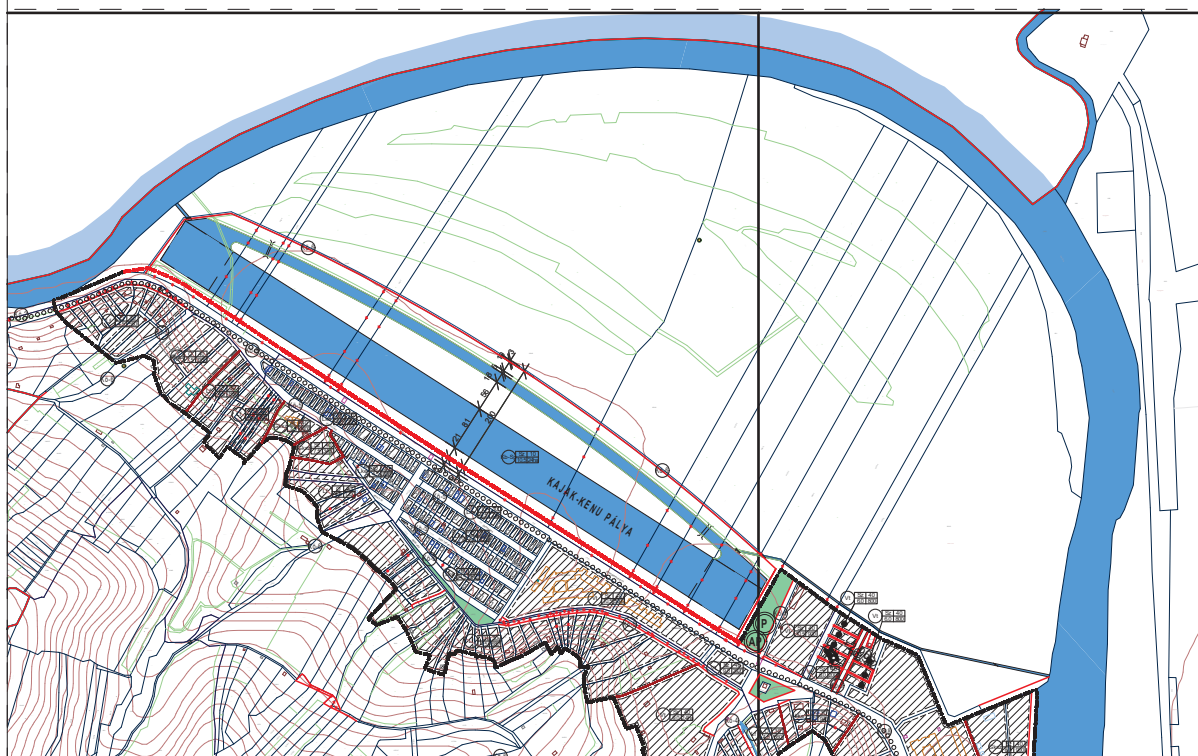


Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv változás az 1. helyszín ábrázolásával

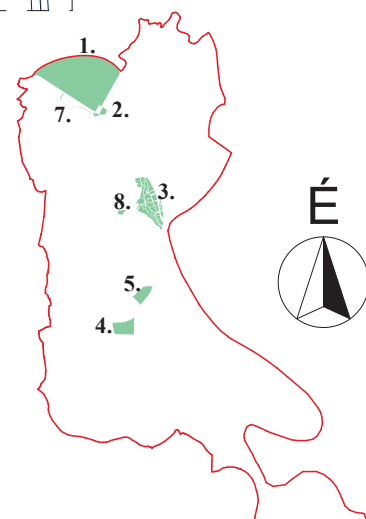
1.



Jelenlegi állapot



Tervezett állapot



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv változás az 1. helyszín ábrázolásával



2. pont - A tervezett szociális gyermekközpont tömbje, hrsz: 594/25

Az érintett terület szabályozását minimálisan módosítottuk az uniós jogharmonizáció érdekében.

A terület-felhasználás: Vt (Településközpont vegyes terület) – nem módosult

A beépítés módja: szabadonálló – nem módosult

A megengedett maximális beépíthetőség: 40% - nem módosult

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m – nem módosult

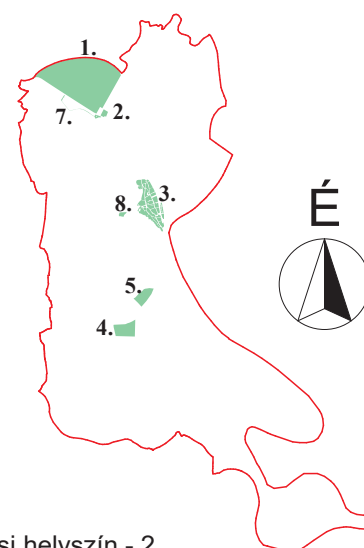
A megengedett legkisebb telekméret: 800 és 2000 m².

Biológiai aktivitásérték számítás

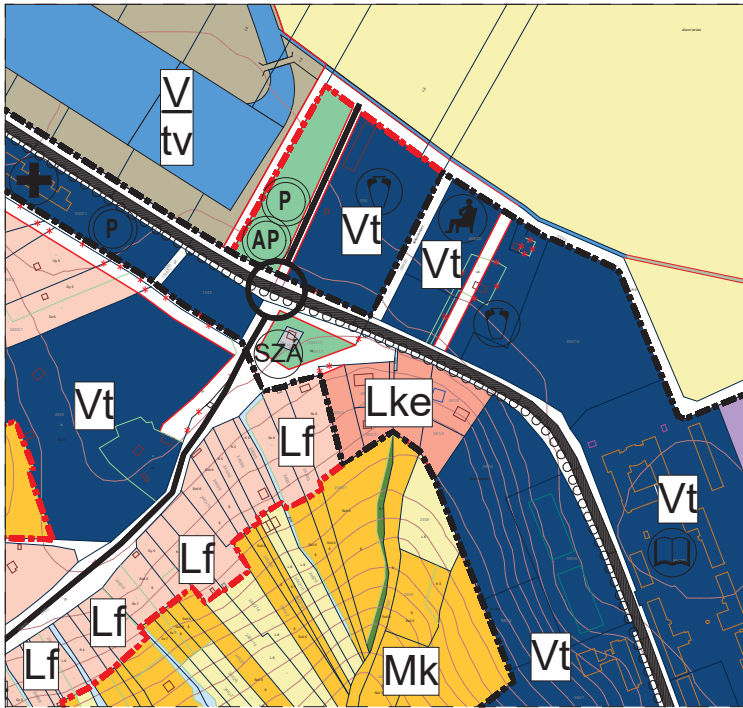
HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	JELLENLEGI ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERVEZETT ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték
2	217	Vt	0,5	108	Kö	0,5	108
2	96	Vt	0,5	48	Kö	0,5	48
2	96	Vt	0,5	48	Kö	0,5	48
2	96	Vt	0,5	48	Kö	0,5	48
2	96	Vt	0,5	48	Kö	0,5	48
2	207	Vt	0,5	103	Kö	0,5	103



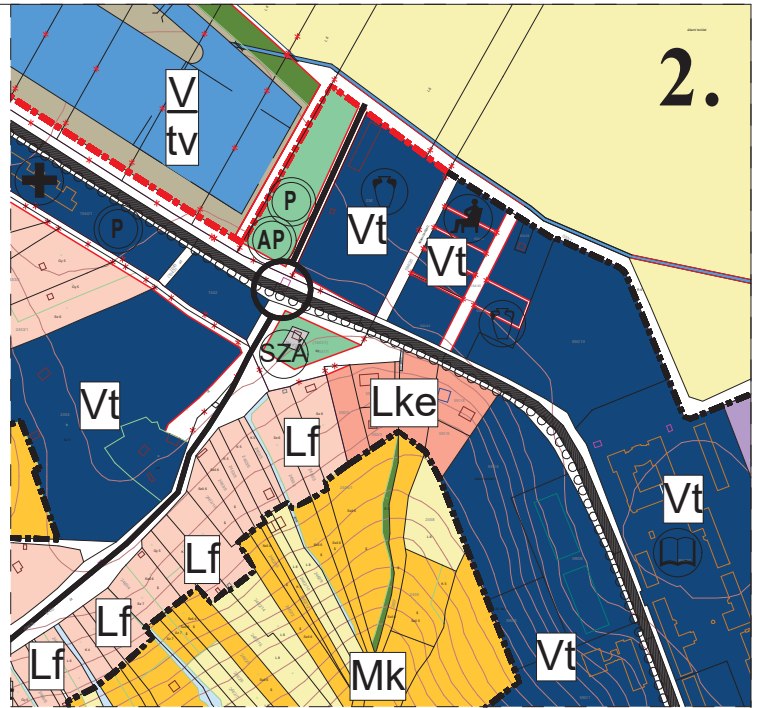
1. A tervezett kajak-kenu pálya térsége, hrsz: 032/8 és környéke
 2. A tervezett szociális gyermekközpont tömbje, hrsz: 594/25
-
3. A belvárosi tömbök szabályozásának felülvizsgálata
 4. Az előkert használat felülvizsgálata a kijelölt területre vonatkozóan
 5. A Jókai utca és a vasút közötti terület, illetve önkormányzati telkek szabályozásának felülvizsgálata
 6. Tokaj egész területén a hulladékgazdálkodás és törmelék feldolgozás kérdéskörének szabályozása
 7. Dobó-dűlői út szabályozási szélességének felülvizsgálata
 8. 128. hrsz. kegyeleti park belső útjának kialakítása
 9. A műszaki osztályi által összeállított hibalista felülvizsgálata



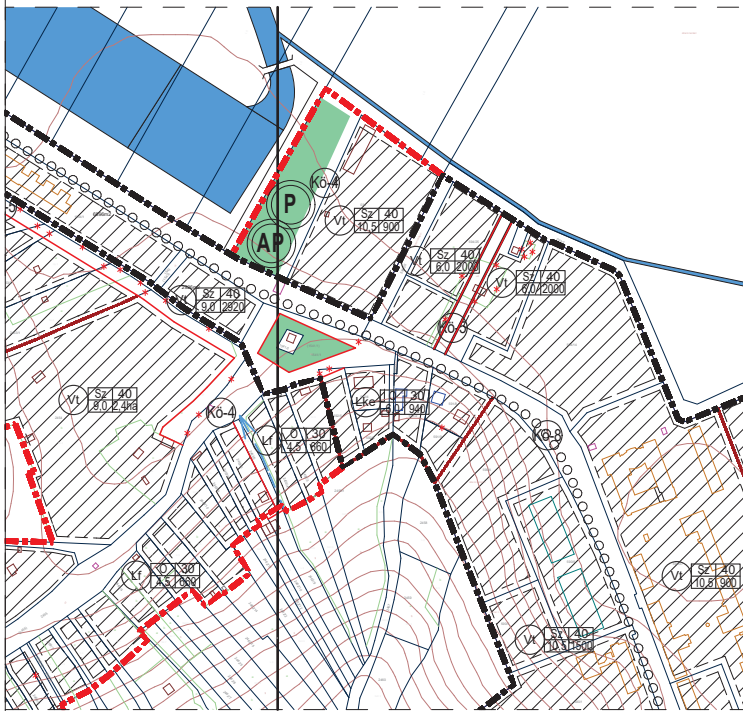
Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Alaptérkép - változási helyszín - 2.



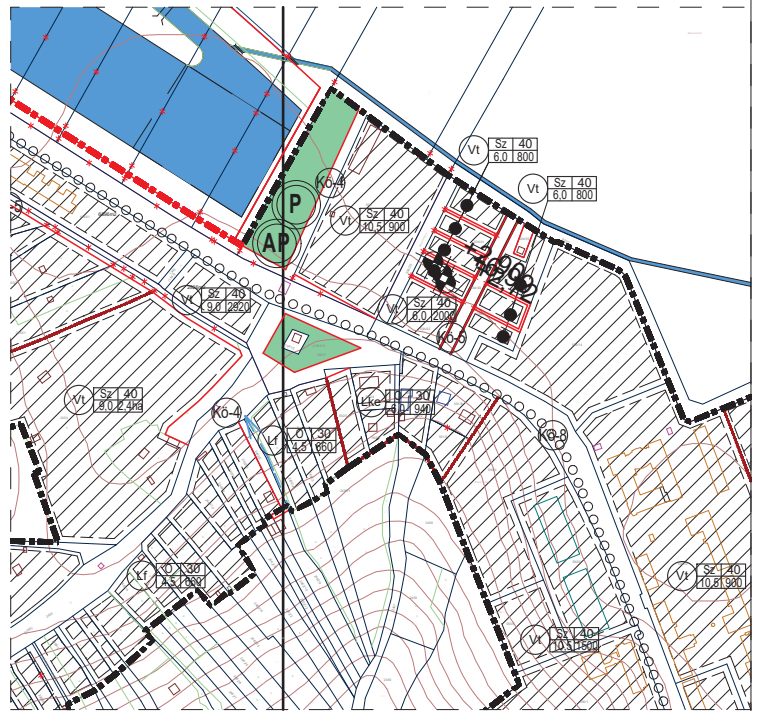
Szerkezeti terv - jelenlegi állapot



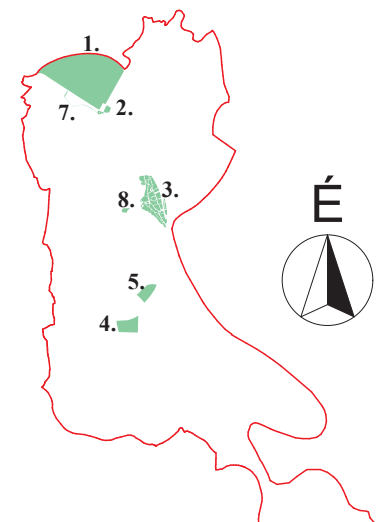
Szerkezeti terv - tervezett állapot



Szabályozási terv - jelenlegi állapot



Szabályozási terv - tervezett állapot



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti és szabályozási terv változás az 2. helyszín ábrázolásával



3. pont - A belvárosi tömbök szabályozásának felülvizsgálata

Önkormányzat által támogatott lakossági kérésre figyelembe véve az óváros kimagasló turisztikai jelentőségét, valamint a Szigettel kapcsolatos fejlesztések támogatottságát (Mk 17_025: 1092/2017. (II. 21.) Korm. határozat A Tokaj, Felső-Tisza és Nyírség kiemelt turisztikai fejlesztési térség meghatározásáról és a térségben megvalósítandó egyes fejlesztések megvalósításához szükséges források biztosításáról; Mk 17230: 2107/2017. (XII. 28.) Korm. határozat A GINOP-7.1.6-16-2017-00005 azonosító számú („Tokaj-hegyaljai történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi helyszíneinek fejlesztése” című), hárommilliárd forintot meghaladó támogatási igényű projektjavaslat támogatásához történő hozzájárulásról) a belvárosi tömbök szabályozását felülvizsgáltuk.

A terület-felhasználás: Vt (Településközpont, vegyes terület) – nem módosult

A beépítés módja: változó – nem módosult

A megengedett maximális beépíthetőség: 60-80%

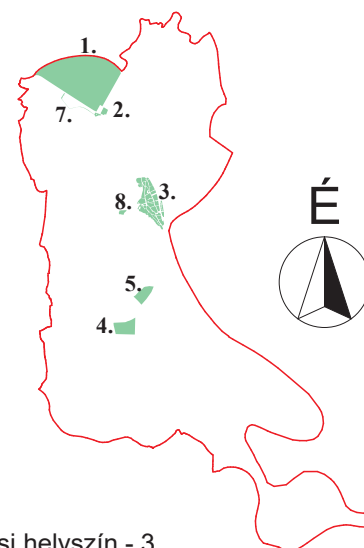
A megengedett legnagyobb építménymagasság: változó – nem módosult

A megengedett legkisebb telekméret: változó – kialakult – nem módosult

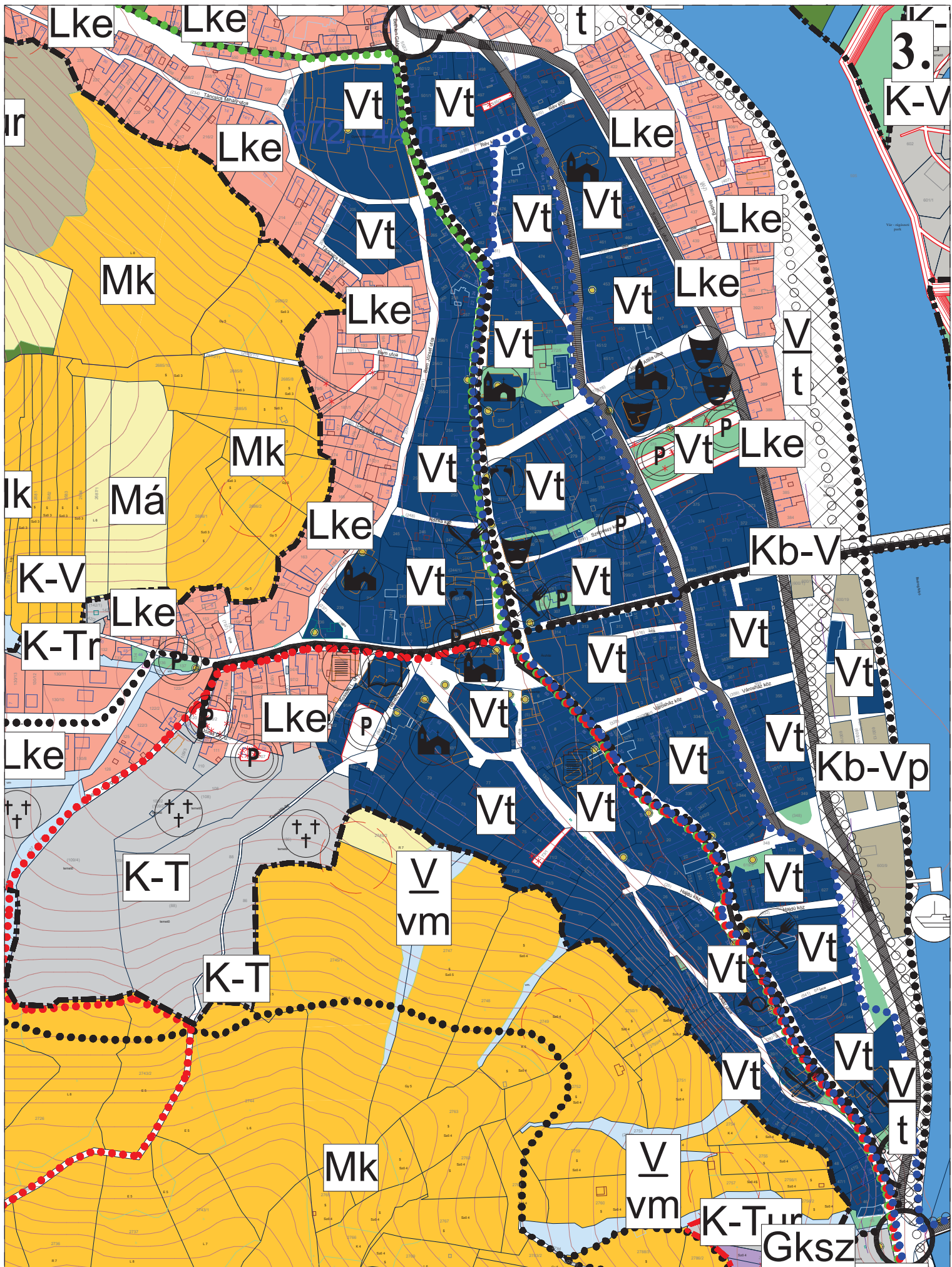
A változás a szerkezeti tervet, és a biológiai aktivitásértéket nem érinti.



1. A tervezett kajak-kenu pálya térsége, hrsz: 032/8 és környéke
2. A tervezett szociális gyermekközpont tömbje, hrsz: 594/25
3. A belvárosi tömbök szabályozásának felülvizsgálata
4. Az előkert használat felülvizsgálata a kijelölt területre vonatkozóan
5. A Jókai utca és a vasút közötti terület, illetve önkormányzati telkek szabályozásának felülvizsgálata
6. Tokaj egész területén a hulladékgazdálkodás és törmelék feldolgozás kérdéskörének szabályozása
7. Dobó-dűlői út szabályozási szélességének felülvizsgálata
8. 128. hrsz. kegyeleti park belső útjának kialakítása
9. A műszaki osztályi által összeállított hibalista felülvizsgálata

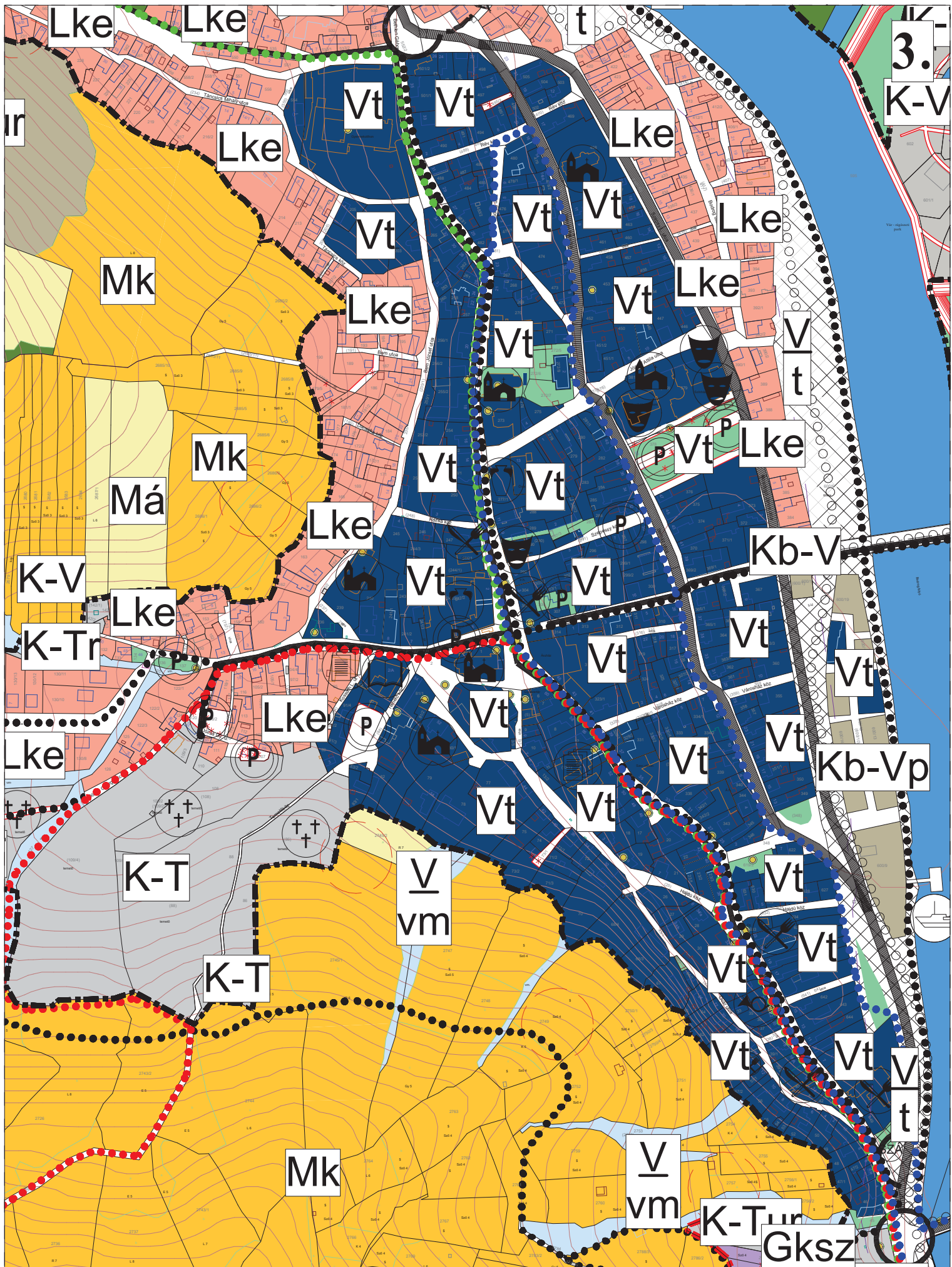


Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Alaptérkép - változási helyszín - 3.

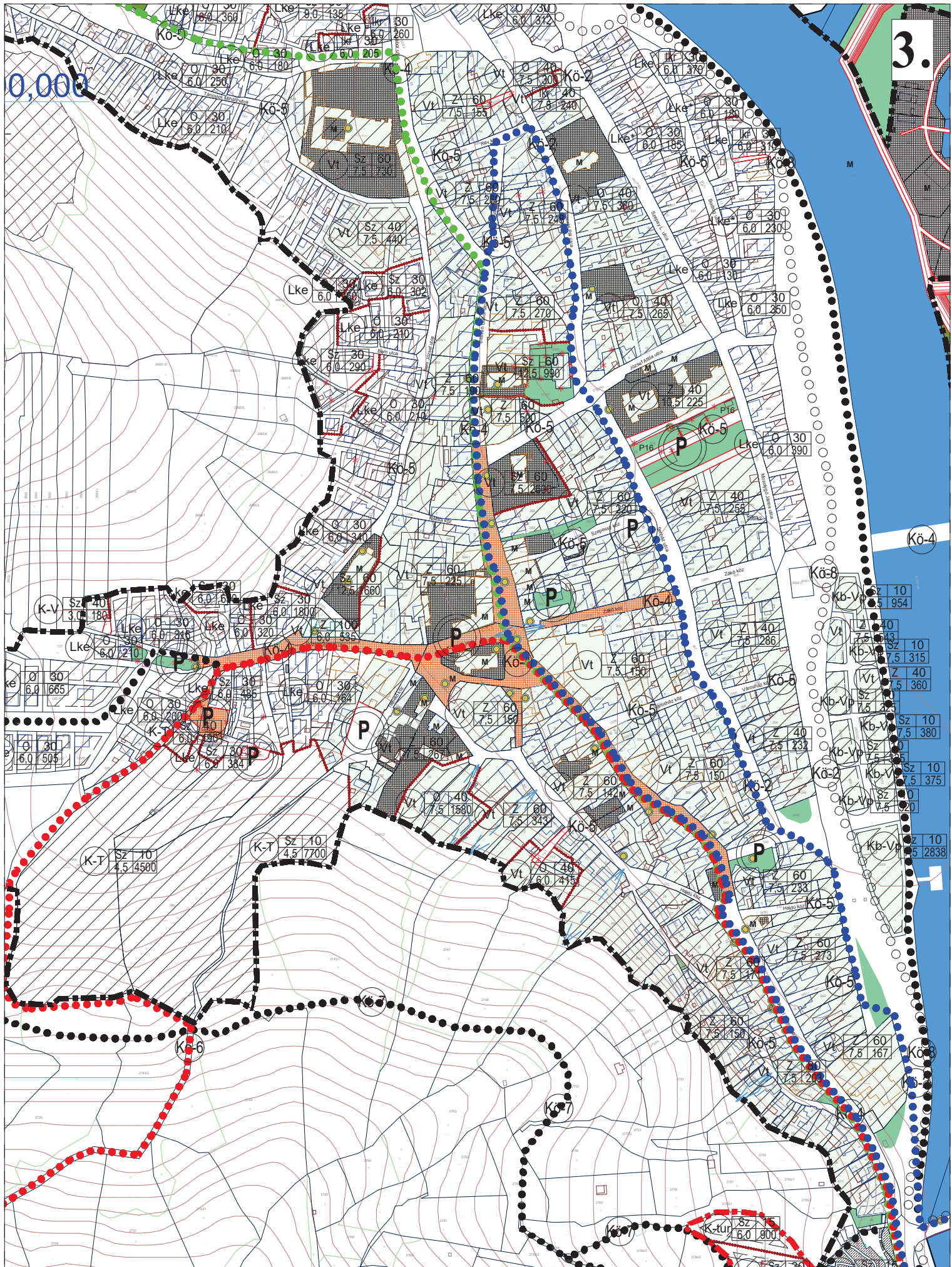


Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv jelenlegi állapota a 3. helyszín ábrázolásával

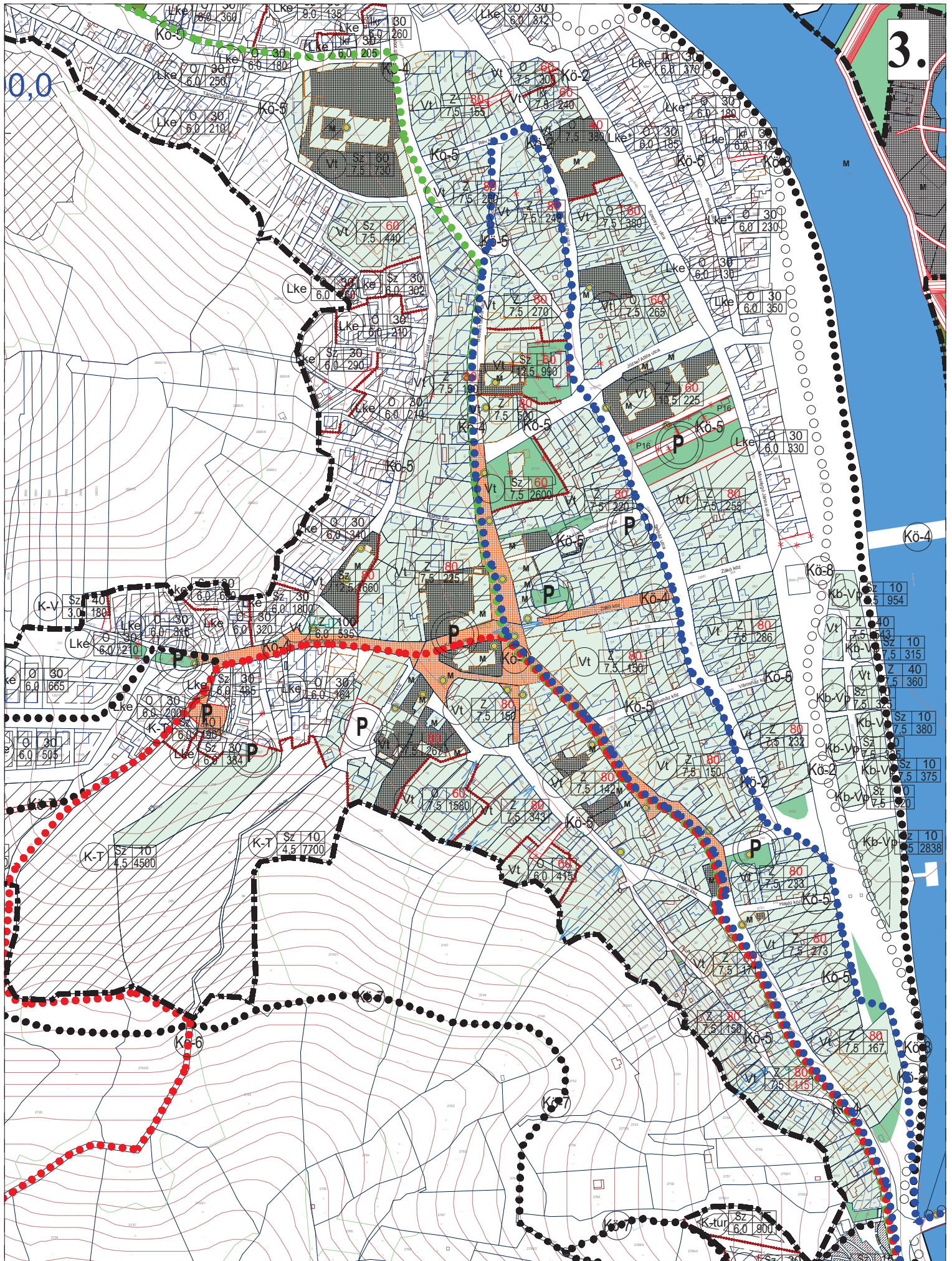




Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti Terv tervezett állapota a 3. helyszín ábrázolásával



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv jelenlegi állapota a 3. helyszín ábrázolásával



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv tervezett állapota a 3. helyszín ábrázolásával



4. pont - Az előkert használat felülvizsgálata az egész városra vonatkozóan

A január 10-i megbízói egyeztetésen rögzítettek szerint csak a 4. tervezési területre vonatkozik az előkerttel kapcsolatos kérdés. E szerint az előkertben létesített gépjármű behajtók fölé az építési hely területén túl az esővíztől való védelem céljából védőtető építhető.

A HÉSZ szövegezésében történő változások:

Jelenlegi szöveg:

21. § (7) A kisvárosias, kertvárosias építési övezetekben, valamint a települési értékvédelem területein telkenként csak egy gépjármű közlekedésre alkalmas bejárat nyitható.

21. § (9) Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási tervlap másként nem intézkedik, kötelező beépítési vonalnak kell tekinteni, azzal a kivétellel, hogy a kertváros családi házas részén a beépítési vonal az építési hely közterületi határvonalának 2/3 hosszán a telekirányban visszaléphet.

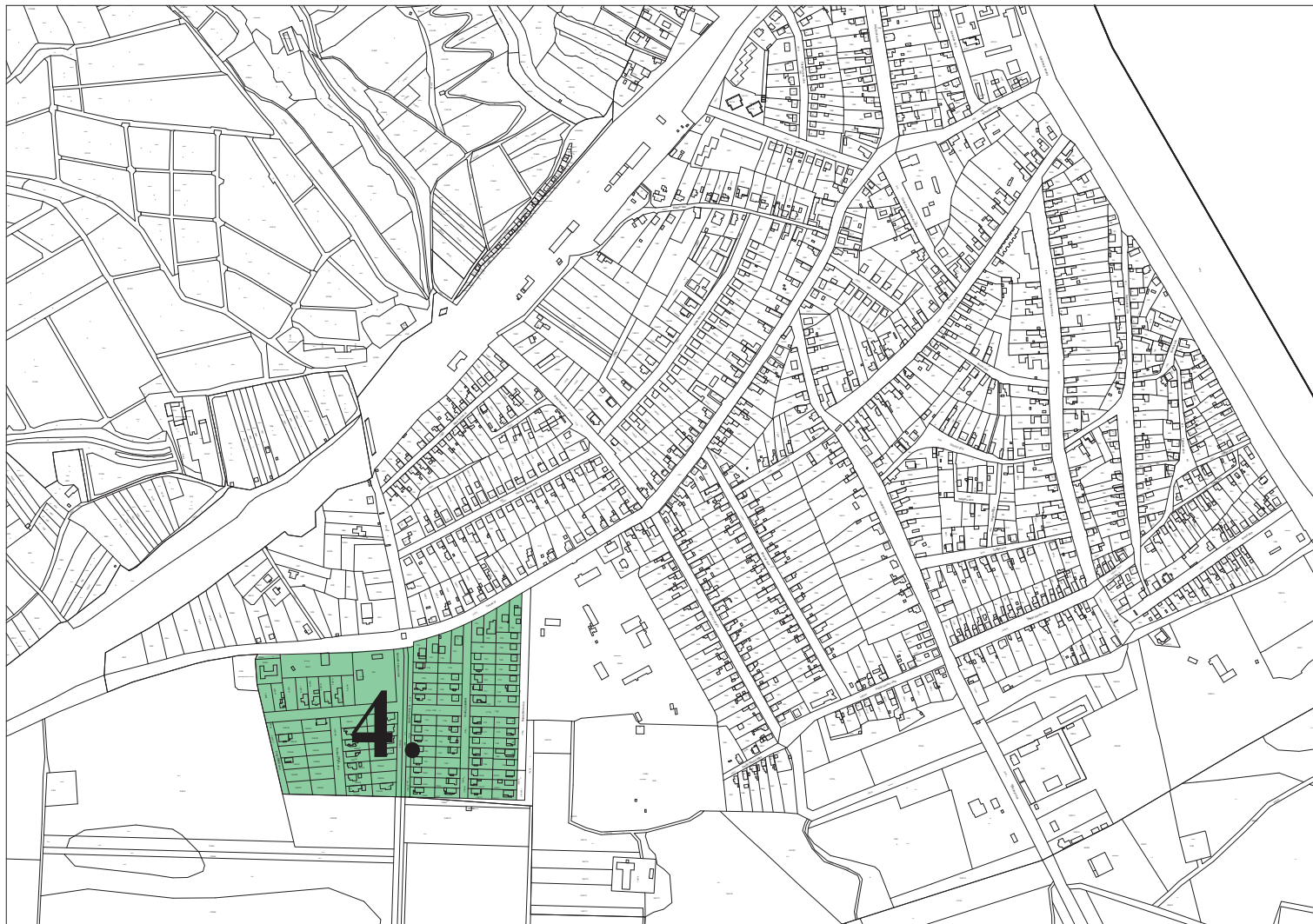
Javasolt szöveg:

21. § (7) Hatályát veszítette. (A Településképi rendelet vonatkozó előírásai az irányadóak.)

21. § (9) Hatályát veszítette. (A Településképi rendelet vonatkozó előírásai az irányadóak.)

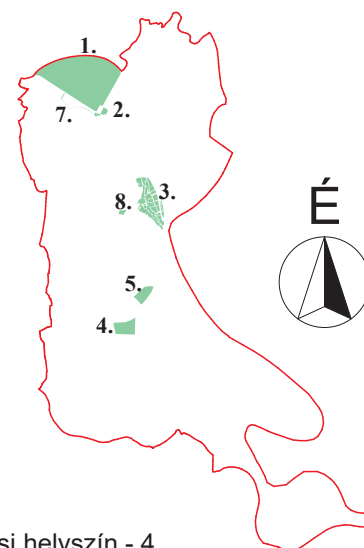
a 22. § kiegészül egy új (6) bekezdéssel:

Kertvárosias lakóterület (Lke**) ugyan az mint (2) pont alatt, de a kialakult telekhasználat miatt az előkertben az építési helyen kívül védőtető engedélyezhető a gépjárműbehajtók esővédelme érdekében.

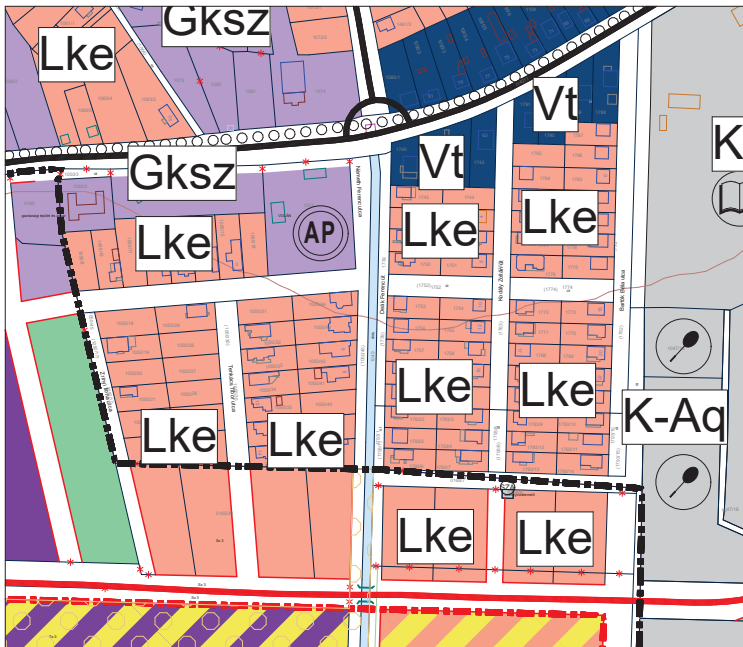


1. A tervezett kajak-kenu pálya térsége, hrsz: 032/8 és környéke
2. A tervezett szociális gyermekközpont tömbje, hrsz: 594/25
3. A belvárosi tömbök szabályozásának felülvizsgálata
4. Az előkert használat felülvizsgálata a kijelölt területre* vonatkozóan
5. A Jókai utca és a vasút közötti terület, illetve önkormányzati telkek szabályozásának felülvizsgálata
6. Tokaj egész területén a hulladékgazdálkodás és törmelék feldolgozás kérdéskörének szabályozása
7. Dobó-dűlői út szabályozási szélességének felülvizsgálata
8. 128. hrsz. kegyeleti park belső útjának kialakítása
9. A műszaki osztályi által összeállított hibalista felülvizsgálata

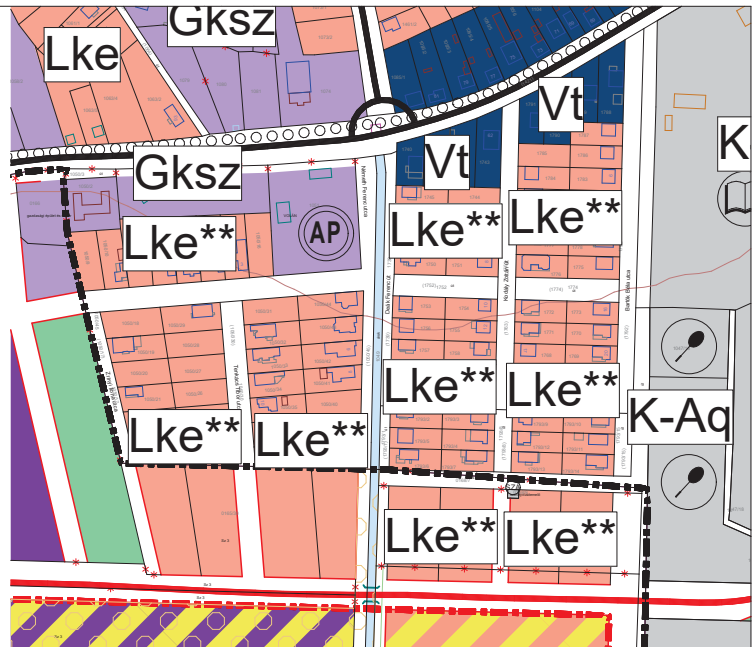
**Megjegyzés: a 2019. január 10-i megbírói egyeztetésnek megfelelően a vizsgálat a kijelölt 4. területre vonatkozik.*



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Alaptérkép - változási helyszín - 4.



Szerkezeti terv jelenlegi állapot



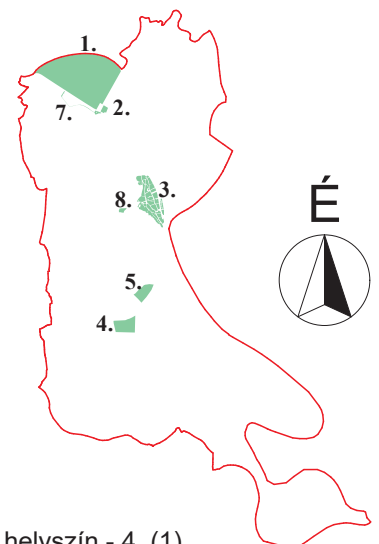
Szerkezeti terv tervezett állapot



Szabályozási terv jelenlegi állapot



Szabályozási terv tervezett állapot



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Alaptérkép - változási helyszín - 4. (1)



5. pont - A Jókai utca és a vasút közötti terület, illetve önkormányzati telkek szabályozásának felülvizsgálata

A vasútállomás alatti tervezett tér környezetének szabályozását az önkormányzat által támogatott lakossági kérésére módosítottuk.

A terület-felhasználás: Vt (Településközpont vegyes), Lke (Kertvárosias lakóövezet),
Kö-5 (lakóút)

A beépítés módja: változó – nem módosult

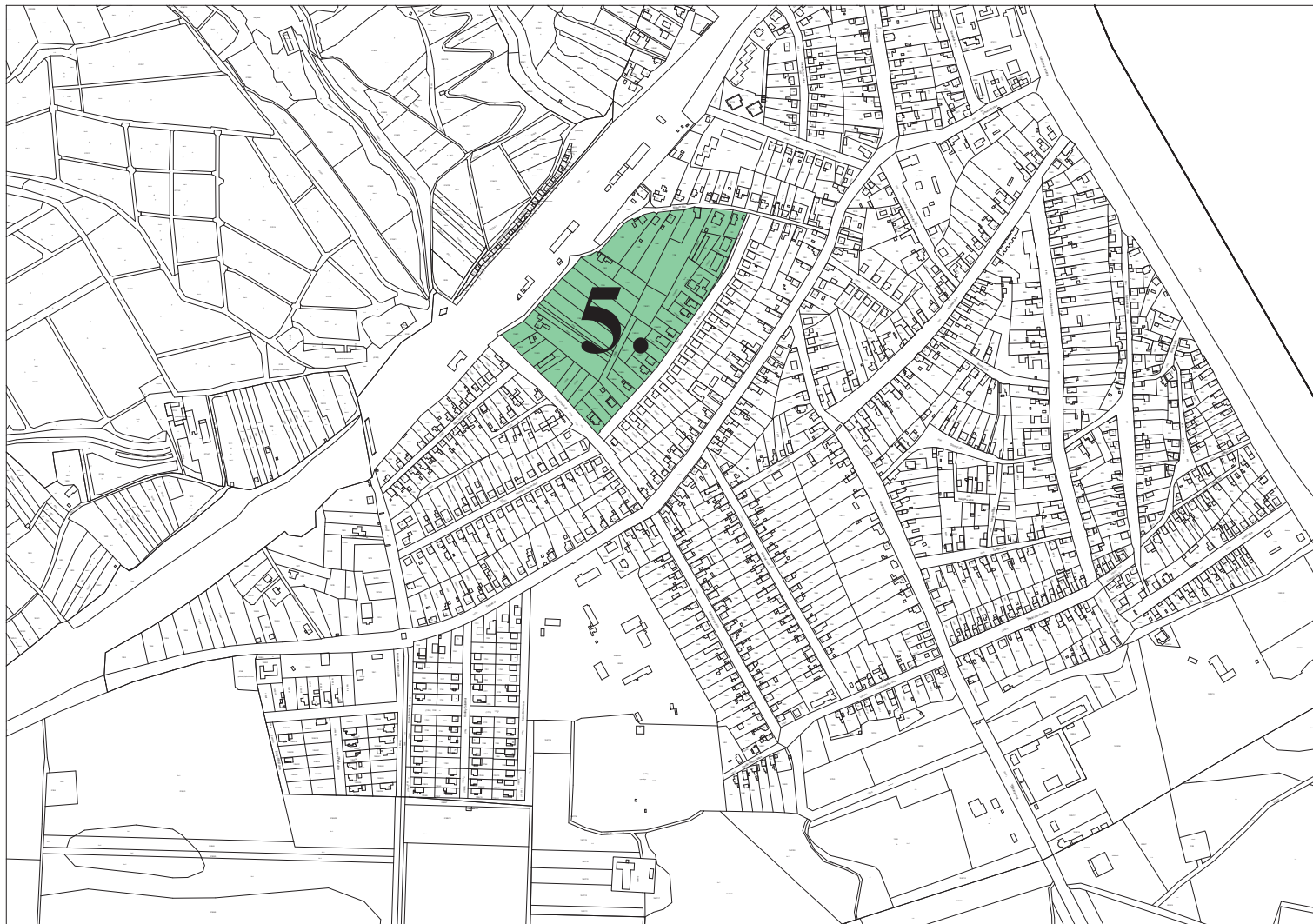
A megengedett maximális beépíthetőség: változó – nem módosult

A megengedett legnagyobb építménymagasság: nem módosult

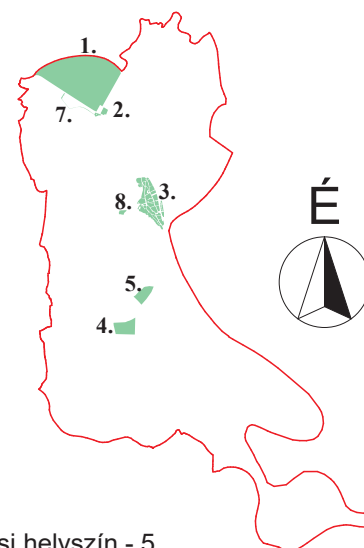
A megengedett legkisebb telekméret: nem módosult

Biológiai aktivitásérték számítás

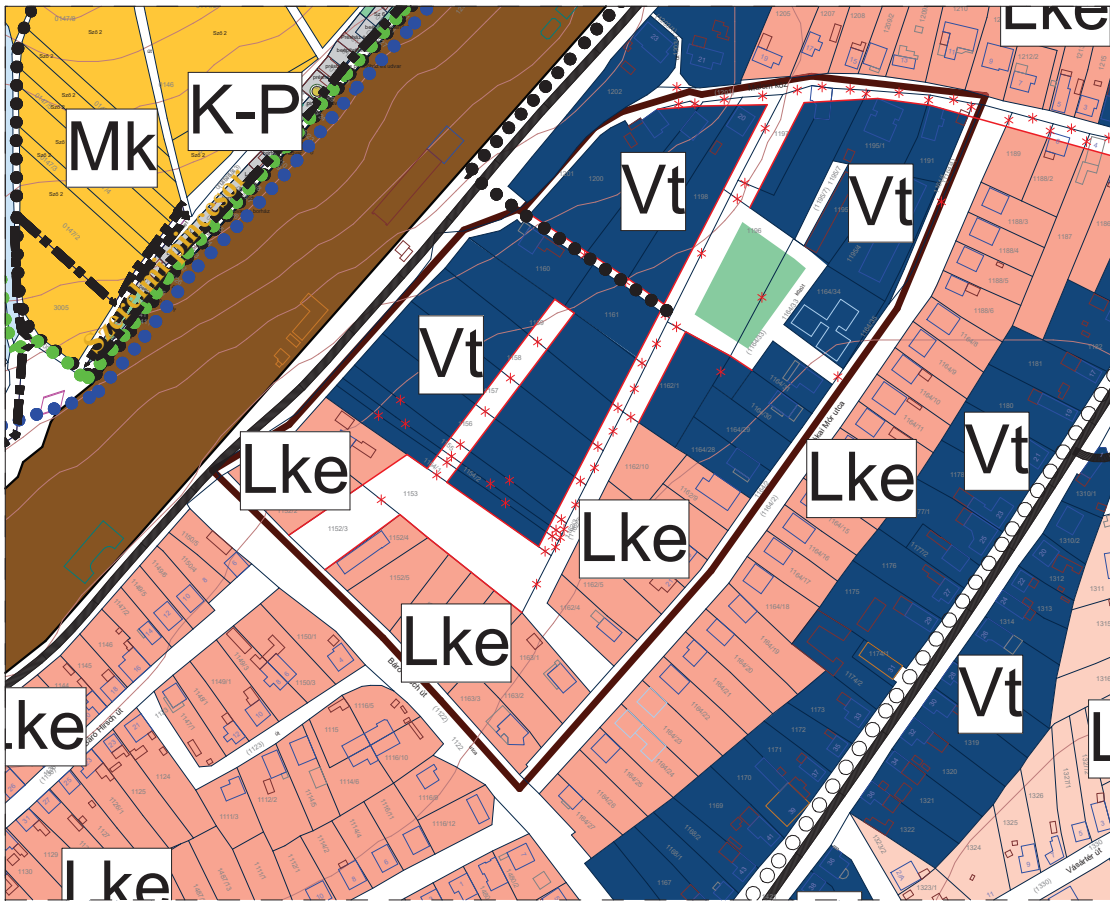
HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	JELLENLEGI ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERVEZETT ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték
5	561	Kö	0,5	280	Lke	2,7	1 514
5	1 572	Kö	0,5	786	Lke	2,7	4 246
5	1 279	Kö	0,5	639	Lke	2,7	3 452
5	6 137	Vt	0,5	3 068	Lke	2,7	16 569
5	5 024	Vt	0,5	2 512	Lke	2,7	13 564
5	408	Kö	0,5	204	Vt	0,5	204
5	217	Vt	0,5	108	Kö	0,5	108



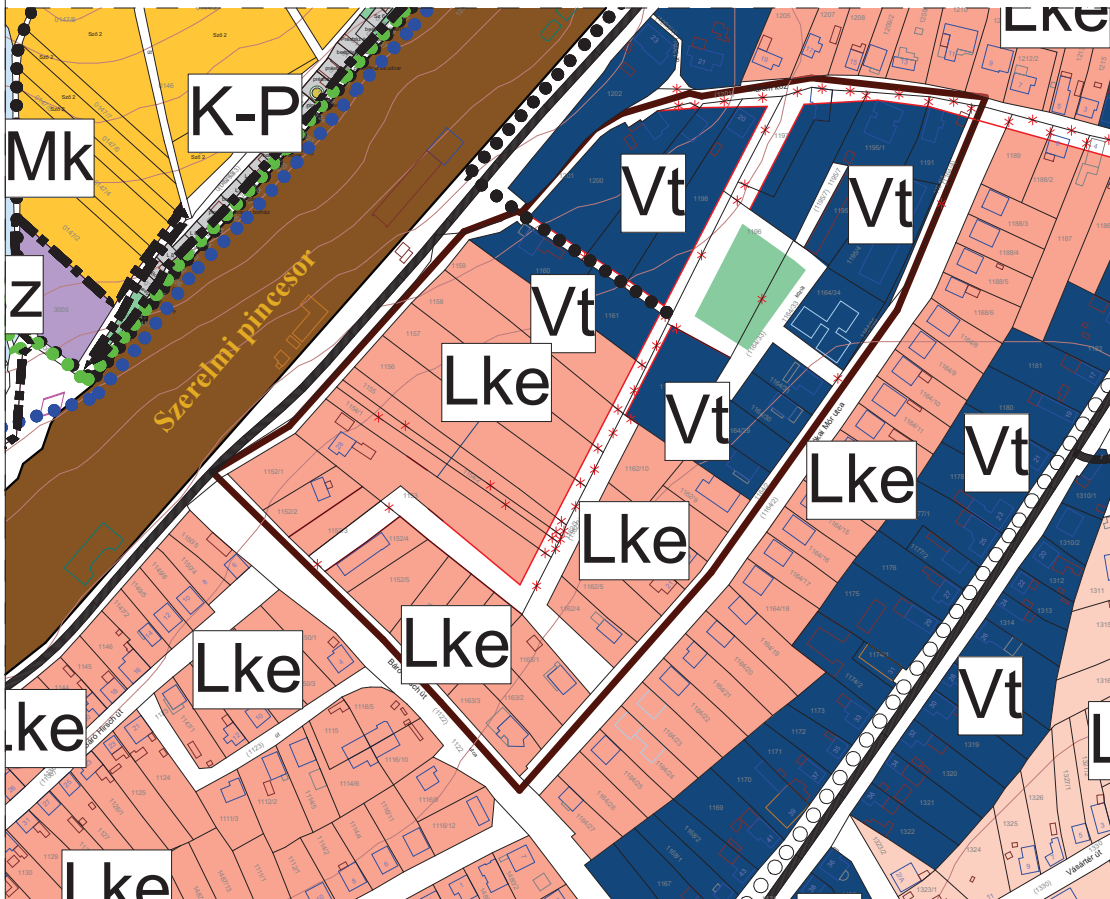
1. A tervezett kajak-kenu pálya térsége, hrsz: 032/8 és környéke
2. A tervezett szociális gyermekközpont tömbje, hrsz: 594/25
3. A belvárosi tömbök szabályozásának felülvizsgálata
4. Az előkert használat felülvizsgálata a kijelölt területre vonatkozóan
5. A Jókai utca és a vasút közötti terület, illetve önkormányzati telkek szabályozásának felülvizsgálata
6. Tokaj egész területén a hulladékgazdálkodás és törmelék feldolgozás kérdéskörének szabályozása
7. Dobó-dűlői út szabályozási szélességének felülvizsgálata
8. 128. hrsz. kegyeleti park belső útjának kialakítása
9. A műszaki osztályi által összeállított hibalista felülvizsgálata



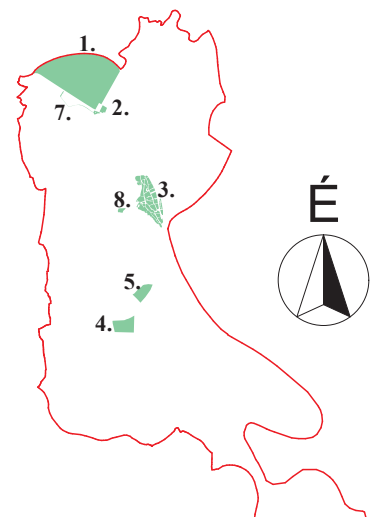
Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Alaptérkép - változási helyszín - 5.



Jelenlegi állapot

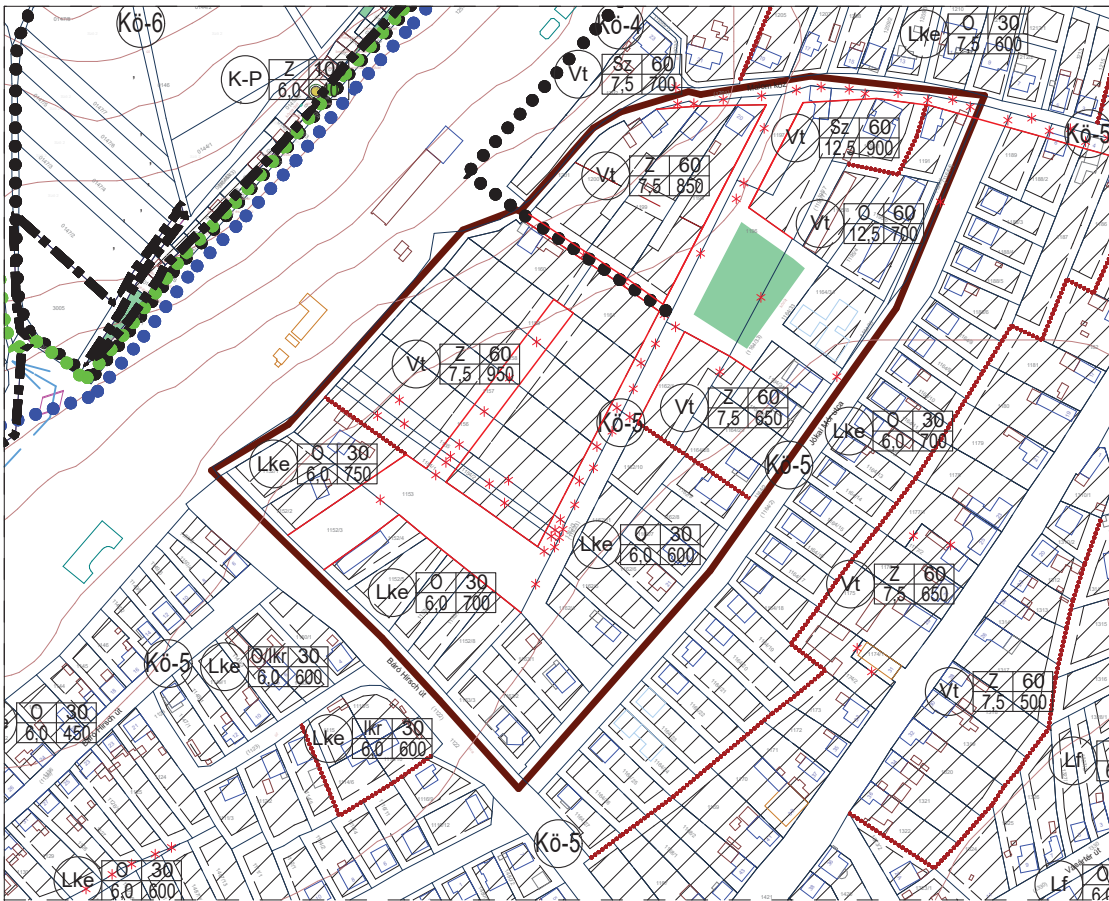


Tervezett állapot

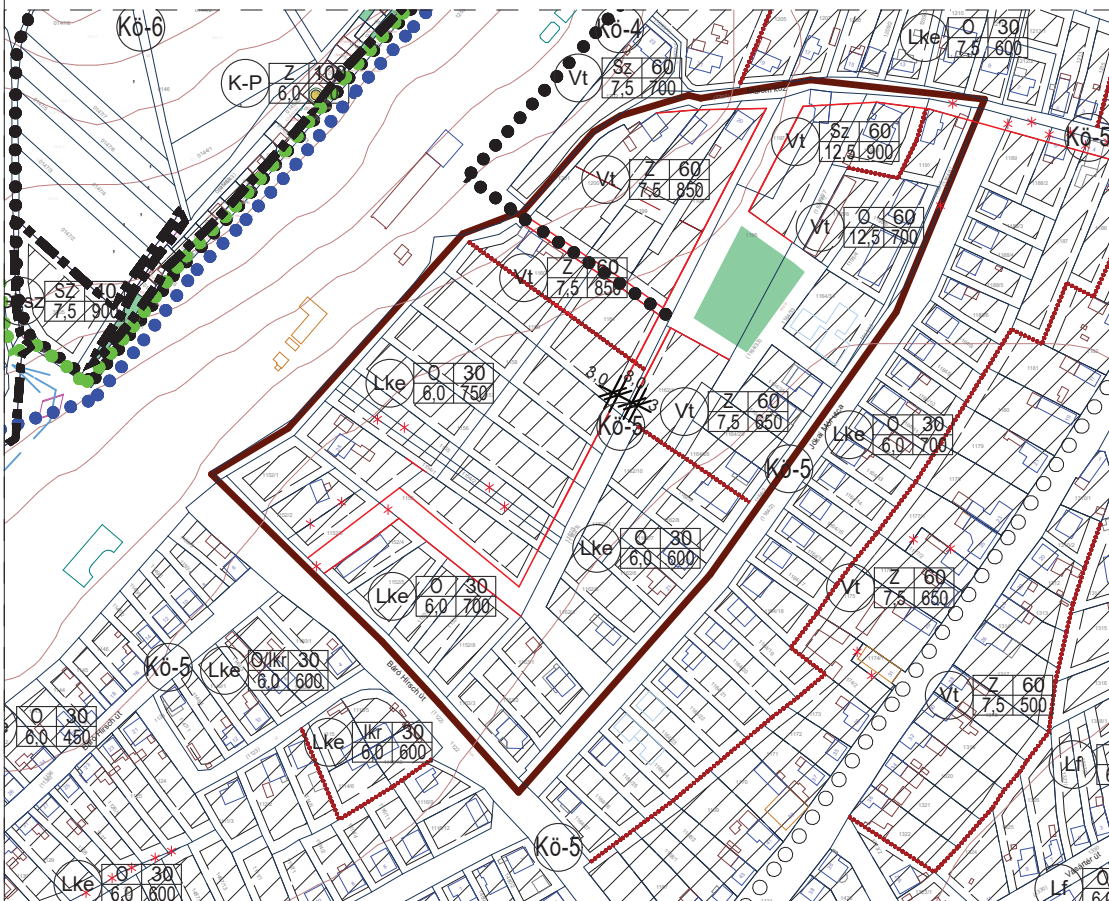


Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv változás az 5. helyszín ábrázolásával

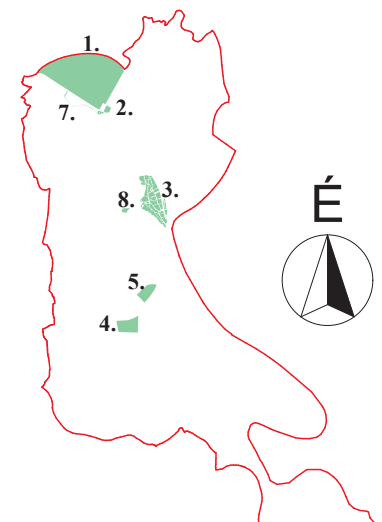




Jelenlegi állapot



Tervezett állapot



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv változás az 5. helyszín ábrázolásával



6. pont – Tokaj egész területén a hulladékgazdálkodás és törmelék feldolgozás kérdéskörének szabályozása

Az állami főépítési vélemény szerint törölve.

7. pont – Dobó-dűlői út szabályozási szélességének felülvizsgálata

Az üdülőterület fölötti délnyugati teleksáv a 2017-es településrendezési eszközökben beépítésre szánt belterületté lett módosítva. Szükségessé vált a megváltozott funkcióhoz igazodva a Dobó dűlő szabályozási szélességének vizsgálata. A továbbiakban lakóútként szabályozott út figyelemmel a morfológiai adottságok kötöttségeire minimum 8 méterben lett meghatározva.

A terület-felhasználás: Kö-5 (lakóút), Lf (falusias lakóöv.), Vt (településközpont vegyes ter.)

A beépítés módja: nem módosul

A megengedett maximális beépíthetőség: nem módosul

A megengedett legnagyobb építménymagasság: nem módosul

A megengedett legkisebb telekméret: nem módosul

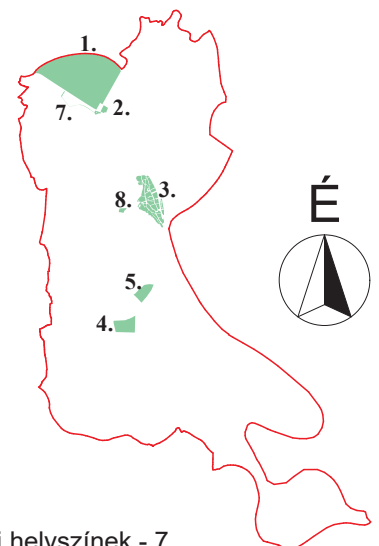
Biológiai aktivitásérték számítás

HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	JELLENLEGI ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERVEZETT ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték
7	2 421	Kö	0,5	1 211	Lf	2,4	5 810
7	544	Kö	0,5	272	Vt	0,5	272

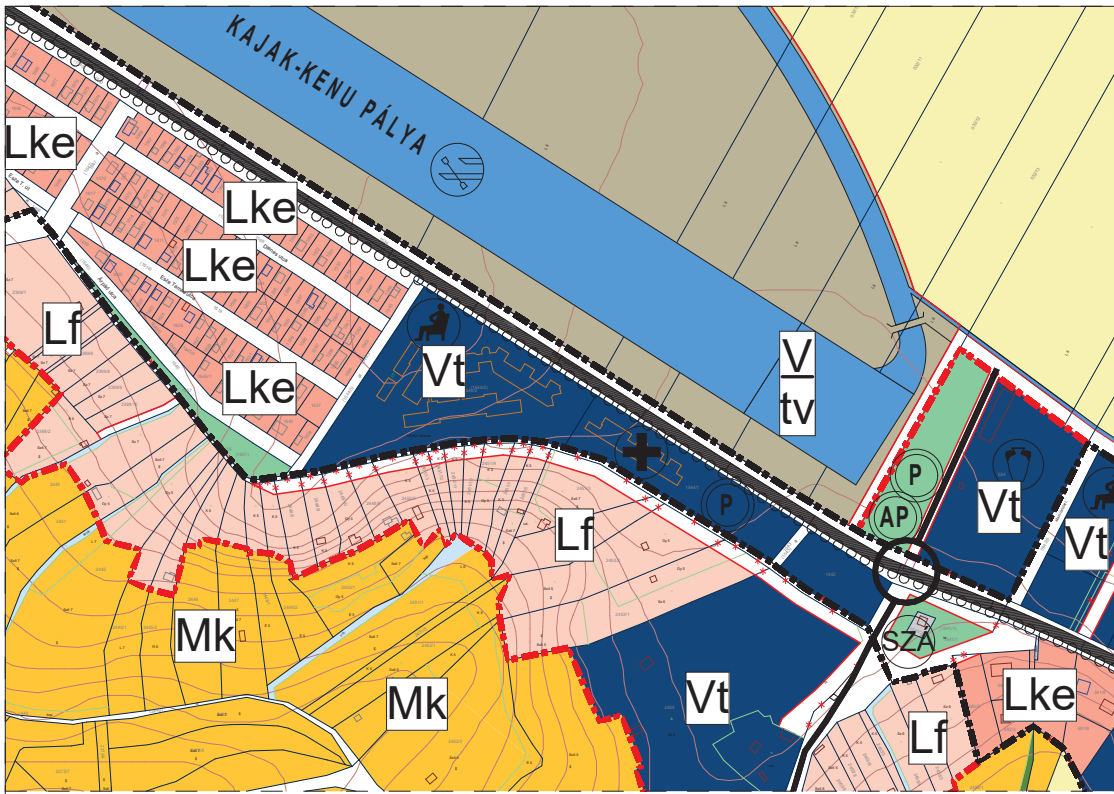
7.



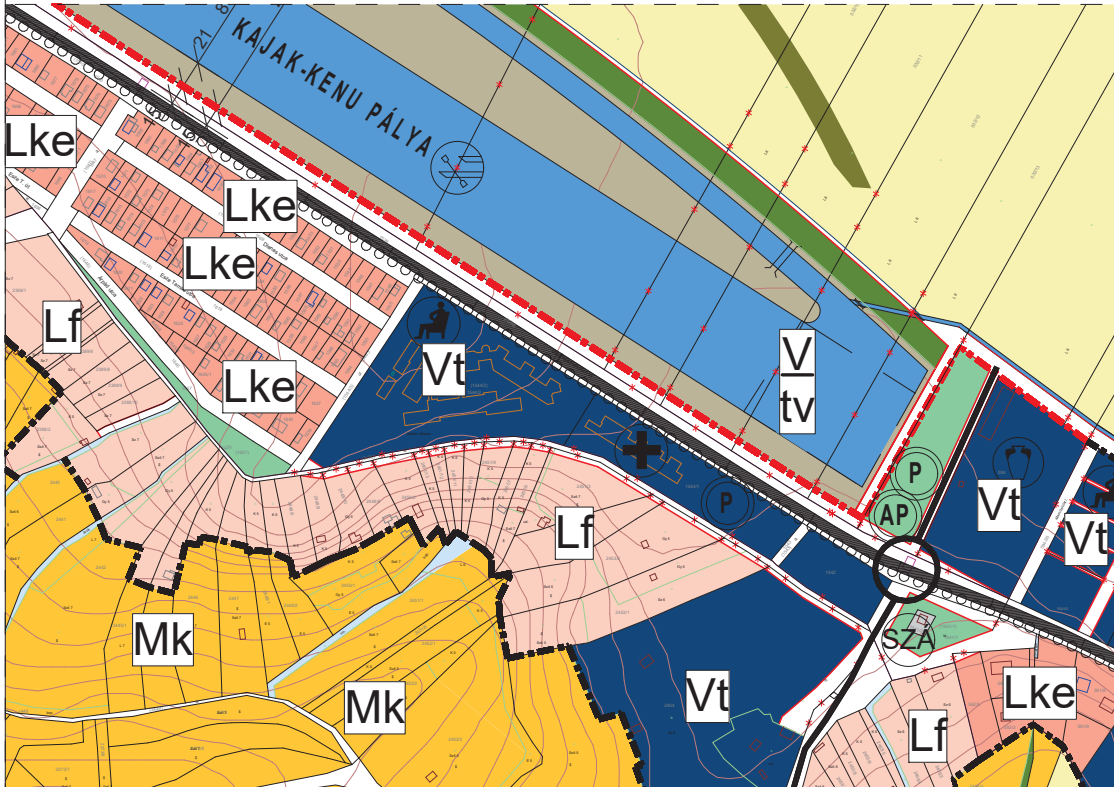
1. A tervezett kajak-kenu pálya térsége, hrsz: 032/8 és környéke
2. A tervezett szociális gyermekközpont tömbje, hrsz: 594/25
3. A belvárosi tömbök szabályozásának felülvizsgálata
4. Az előkert használat felülvizsgálata a kijelölt területre vonatkozóan
5. A Jókai utca és a vasút közötti terület, illetve önkormányzati telkek szabályozásának felülvizsgálata
6. Tokaj egész területén a hulladékgazdálkodás és törmelék feldolgozás kérdéskörének szabályozása
7. Dobó-dűlői út szabályozási szélességének felülvizsgálata
8. 128. hrsz. kegyeleti park belső útjának kialakítása
9. A műszaki osztályi által összeállított hibalista felülvizsgálata



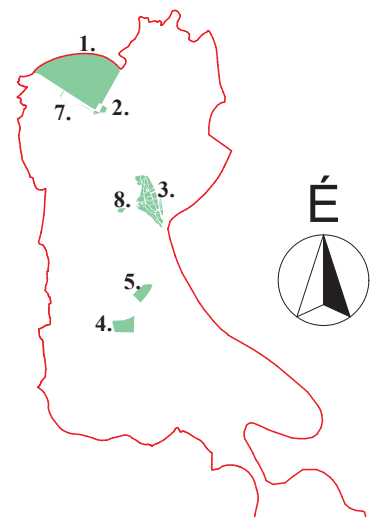
Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Alaptérkép - változási helyszínek - 7.



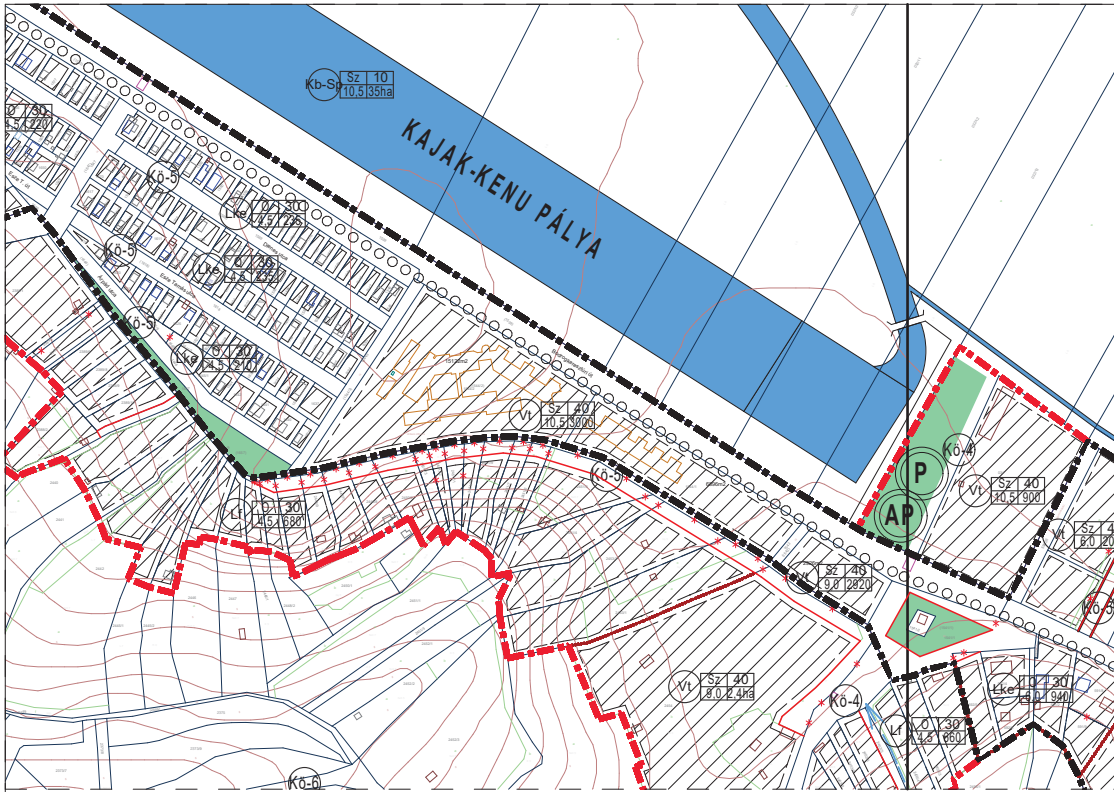
Jelenlegi állapot



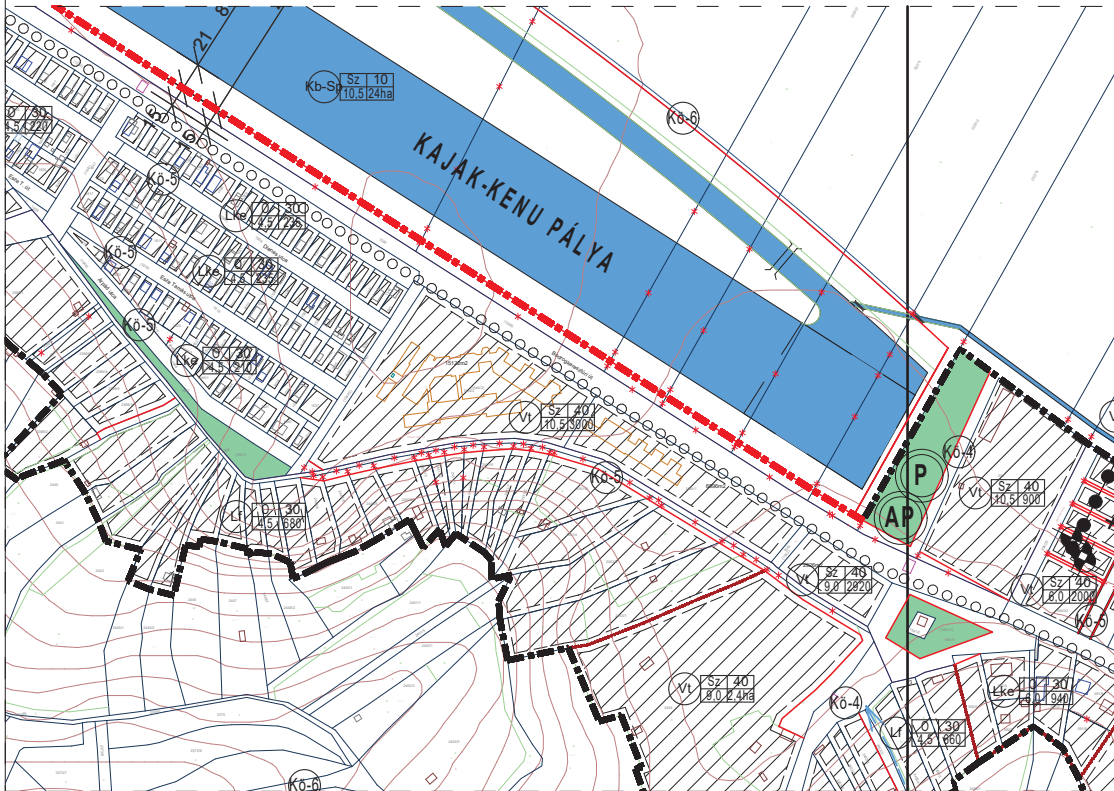
Tervezett állapot



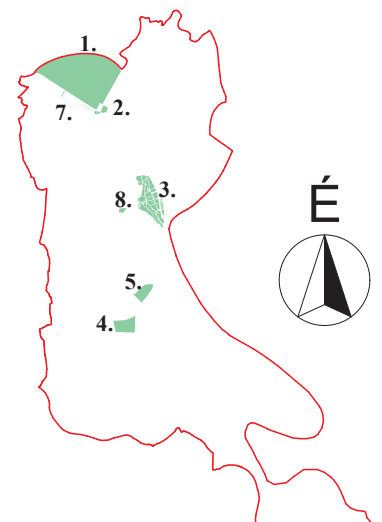
Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv változás az 7. helyszín ábrázolásával



Jelenlegi állapot



Tervezett állapot



Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv változás az 7. helyszín ábrázolásával



8. pont – 128. hrsz. kegyeleti park belső útjának kialakítása

Az ún. szegények temetője - hrsz: 128. – lehetőséget ad a tervezett „panoráma út” nyomvonalának főtérhez történő kikötésére. A főként gyalogos, de vegyes forgalmú út kikötése a déli vízmosáson keresztül biztosítja a főtérhez való kapcsolatot, északi irányba pedig a panoráma út elérésén túl javítja a szőlőtelkek megközelítését, anélkül, hogy zavarná az eredeti temető funkciót.

A terület-felhasználás: K-T (Különleges temető terület), Kö-7 (erősített burkolatú hegyi út)

A beépítés módja: szabadonálló

A megengedett maximális beépíthetőség: 10%

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

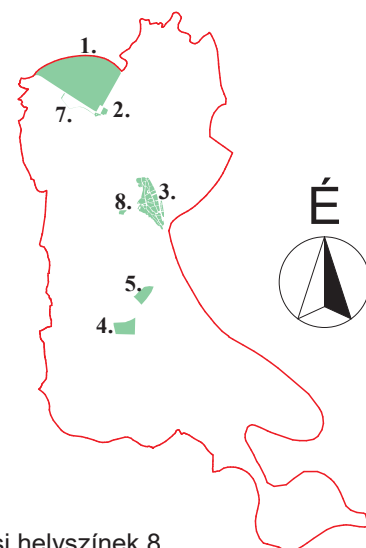
A megengedett legkisebb telekméret: kialakult.

Biológiai aktivitásérték számítás

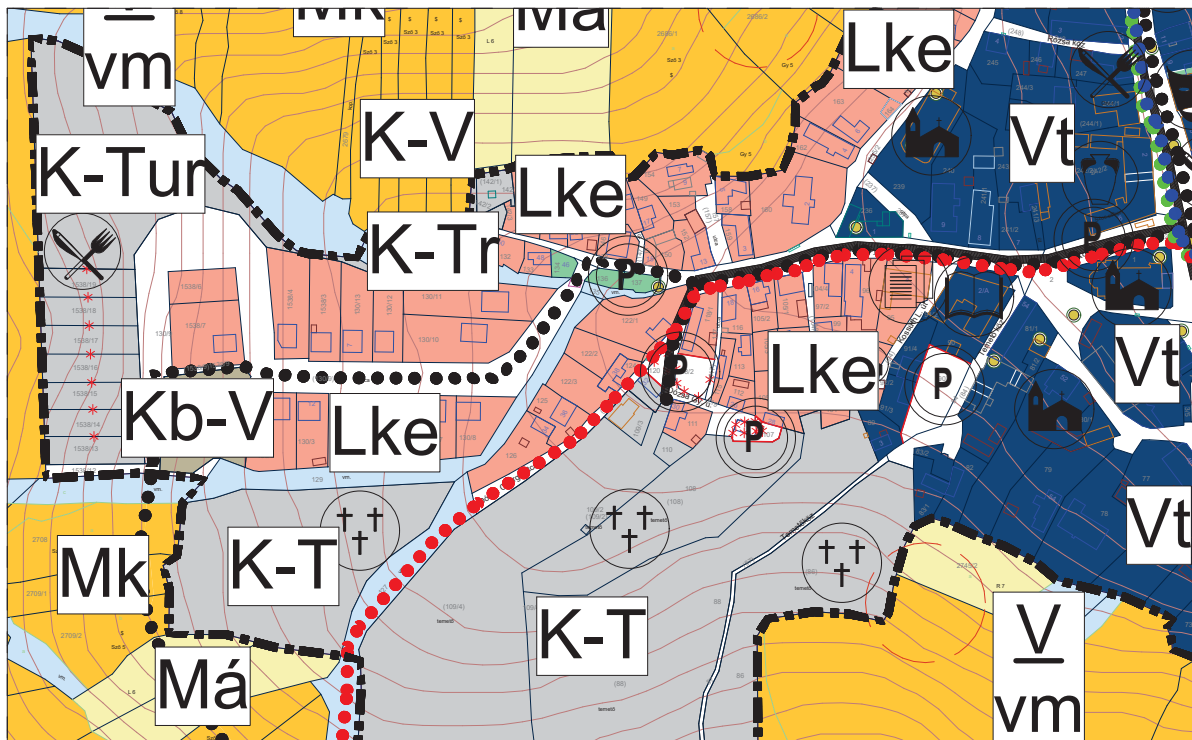
HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	JELLENLEGI ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERVEZETT ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték
8	522	K-t	3,0	1 565	Kö	0,5	261



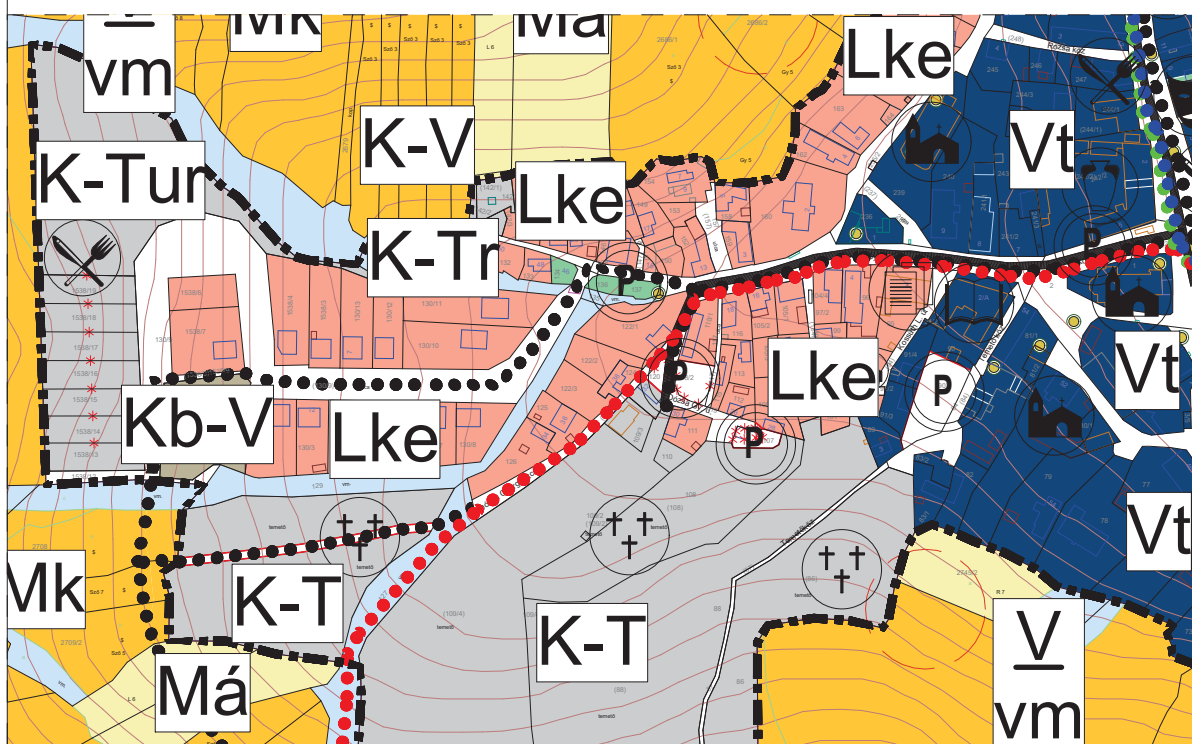
1. A tervezett kajak-kenu pálya térsége, hrsz: 032/8 és környéke
2. A tervezett szociális gyermekközpont tömbje, hrsz: 594/25
3. A belvárosi tömbök szabályozásának felülvizsgálata
4. Az előkert használat felülvizsgálata a kijelölt területre vonatkozóan
5. A Jókai utca és a vasút közötti terület, illetve önkormányzati telkek szabályozásának felülvizsgálata
6. Tokaj egész területén a hulladékgazdálkodás és törmelék feldolgozás kérdéskörének szabályozása
7. Dobó-dűlői út szabályozási szélességének felülvizsgálata
8. 128. hrsz. kegyeleti park belső útjának kialakítása
9. A műszaki osztályi által összeállított hibalista felülvizsgálata



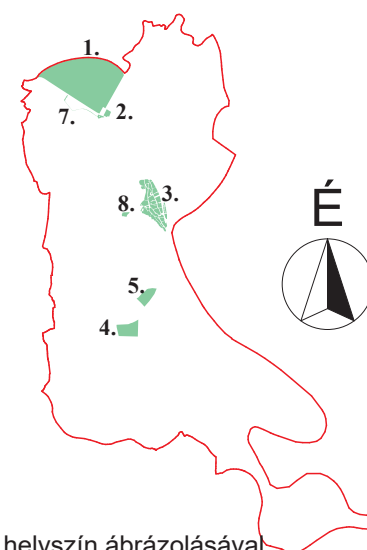
Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Alaptérkép - változási helyszínek 8.



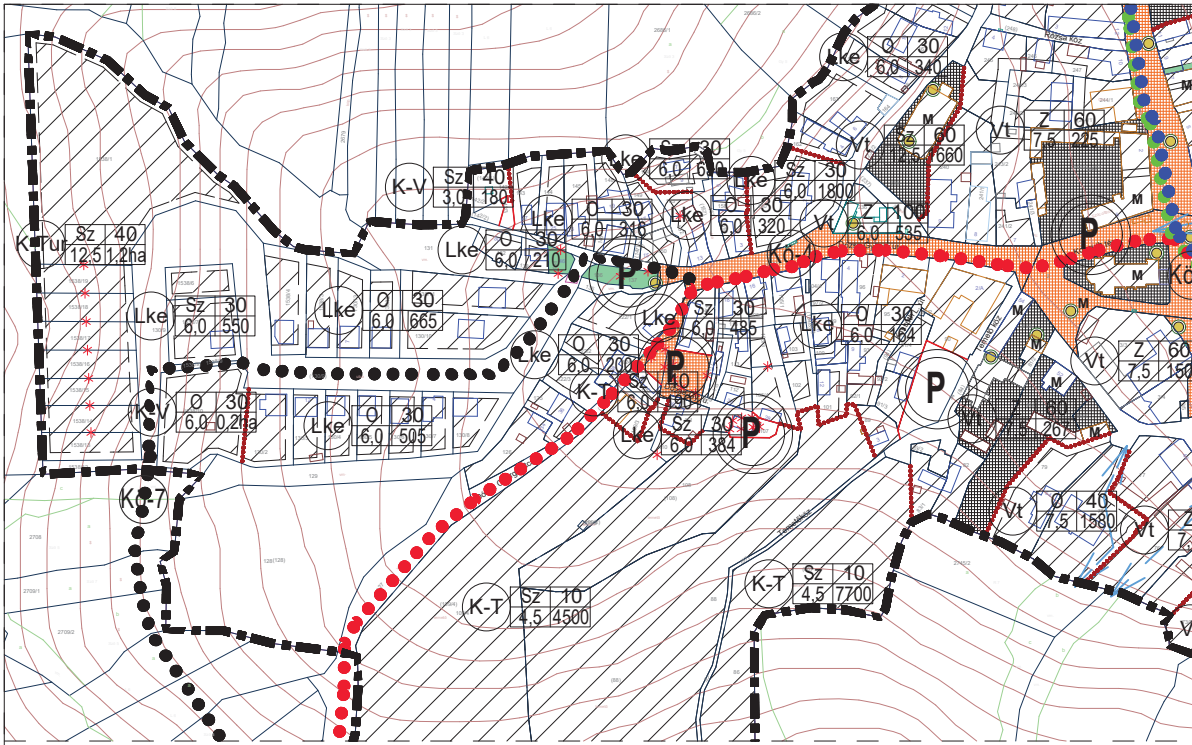
Jelenlegi állapot



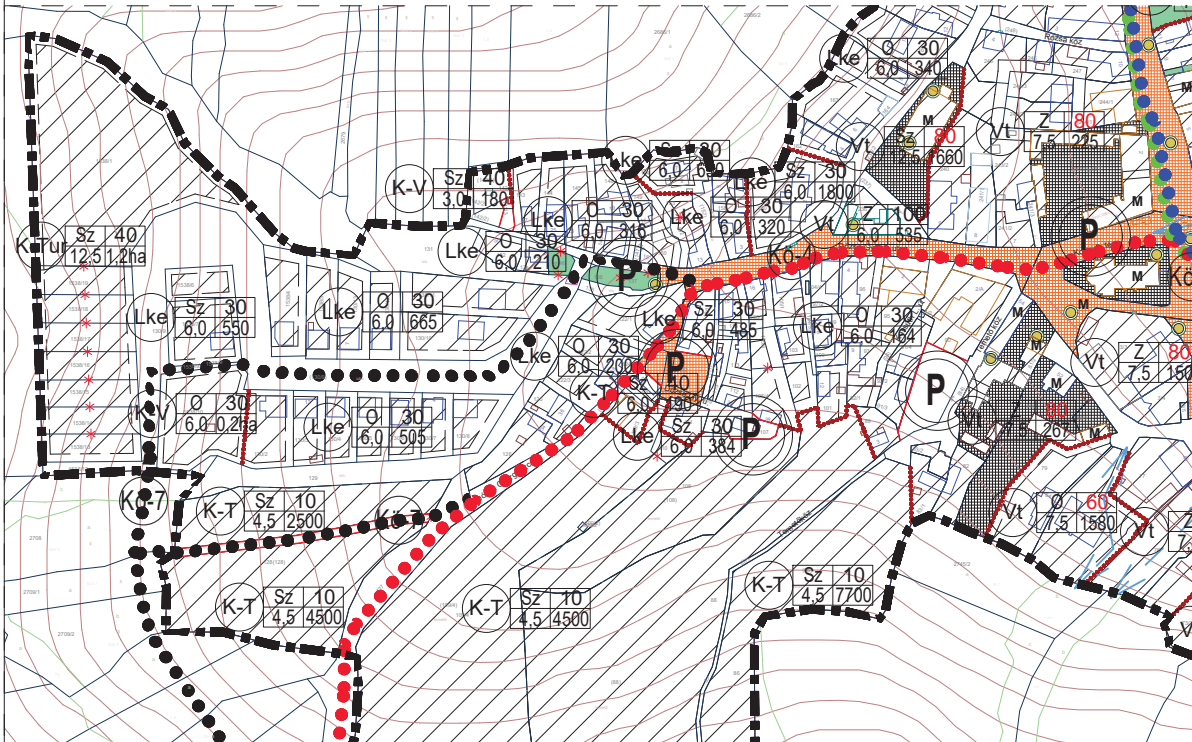
Tervezett állapot



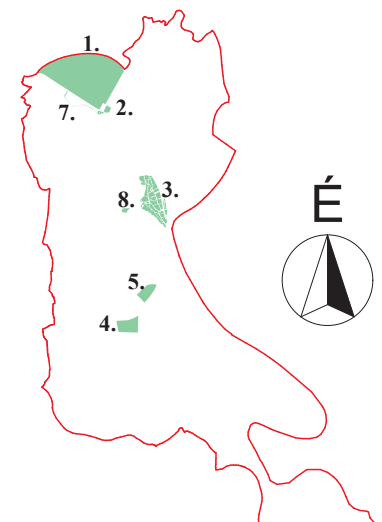
Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szerkezeti terv változás a 8. helyszín ábrázolásával



Jelenlegi állapot



Tervezett állapot



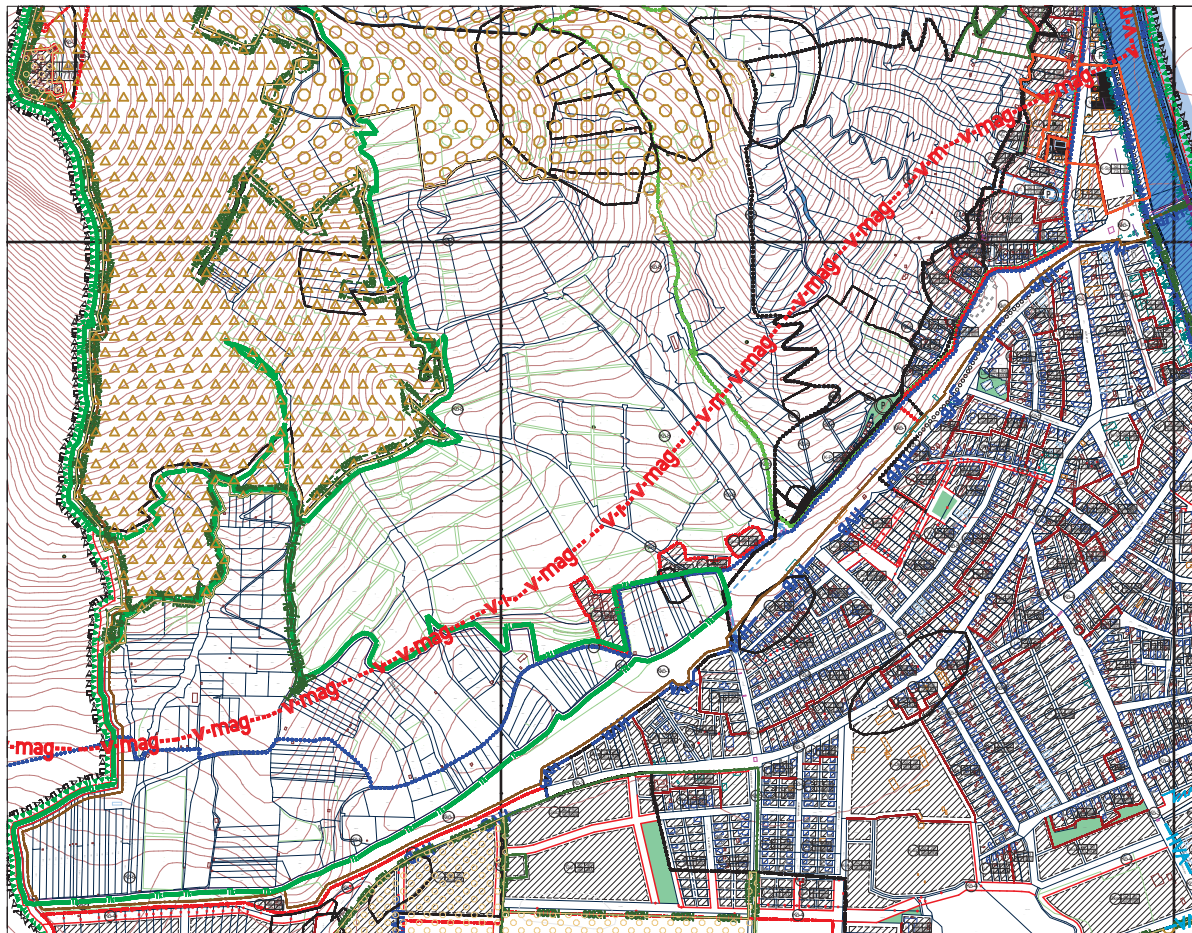
Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - Szabályozási terv változás a 8. helyszín ábrázolásával



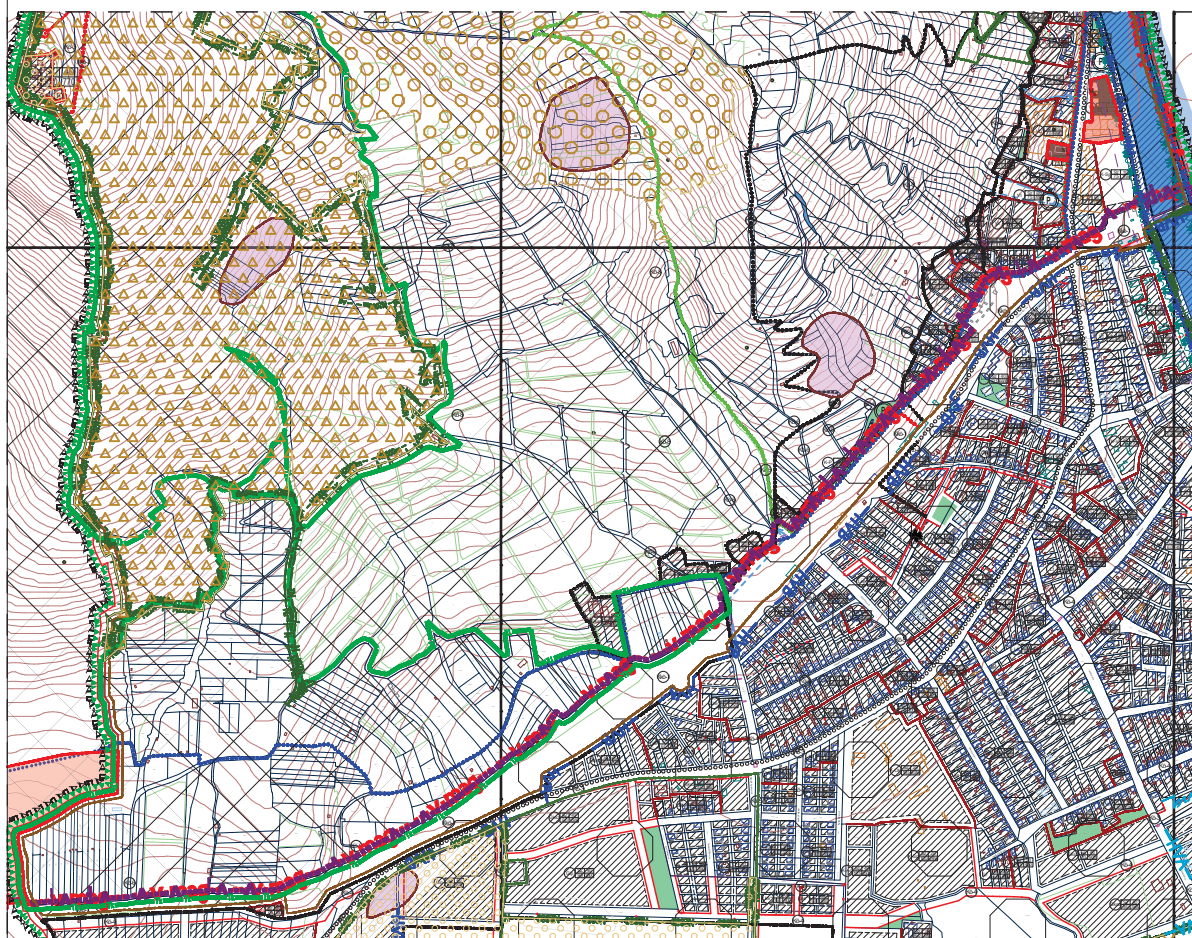
9. pont - A műszaki osztály által összeállított hibalista felülvizsgálata

9/A. pont – Világörökségi magterület határa

A tájékoztatási szakaszban megkapott örökségvédelmi adatszolgáltatás alapján pontosítva.



Jelenlegi állapot



Tervezett állapot

Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - 9/A. - Műszaki osztály hibalista - Világörökségi magterület határa

Megbízó / Építető: Tokaj Város Önkormányzata, 3910 Tokaj, Rákóczi u. 54.

Tervező: Szilszakállkert KFT., 3556 Kisgyőr, Jókai utca 13., +36 30 986 3113, szilszakallkert@gmail.com



9/B. pont – Övezethatárok határozottabb jelölése

A digitális ábrázolás lehetőségeinek kerete között pontosítva.

9/C. pont – 3005. hrsz. (Benkő telek) övezeti besorolása szükséges

A Szerelmi pincesorhoz tartozó eredetileg mezőgazdasági általános besorolású terület Gazdasági - kereskedelmi – szolgáltató területté módosul, hasonlóképpen a borterület többi pincegazdaságához.

A terület-felhasználás: Gksz (Gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezet)

A beépítés módja: szabadonálló

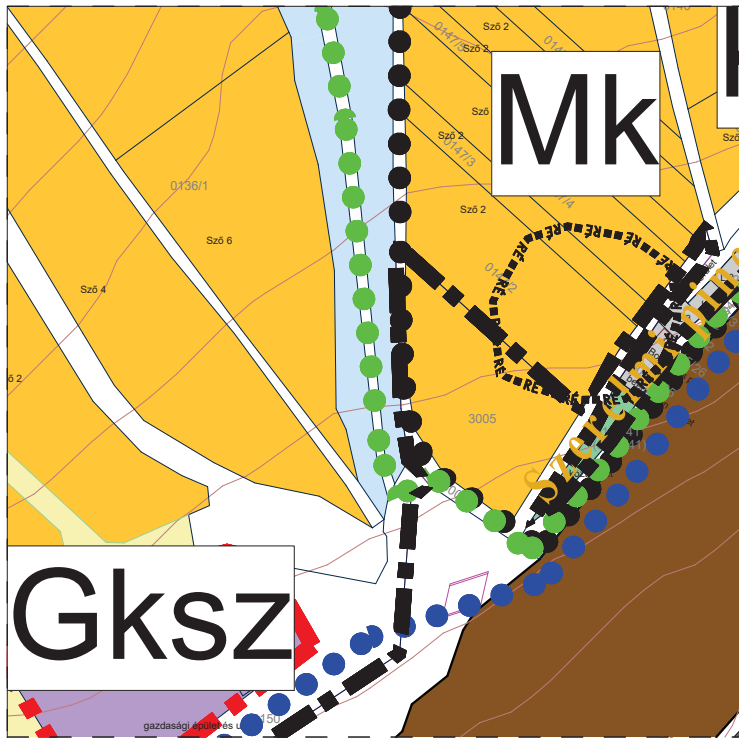
A megengedett maximális beépíthetőség: 40%

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m

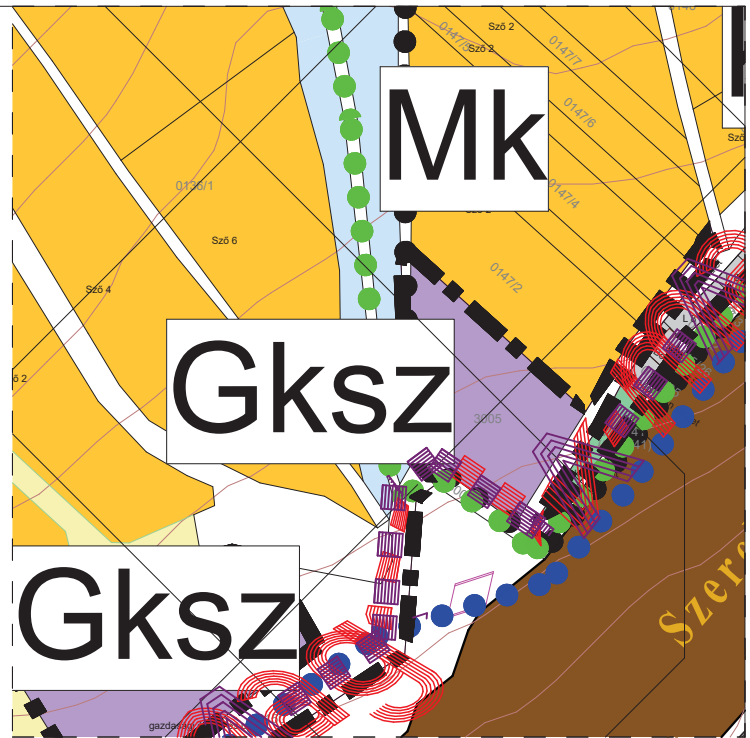
A megengedett legkisebb telekméret: 900 m².

Biológiai aktivitásérték számítás

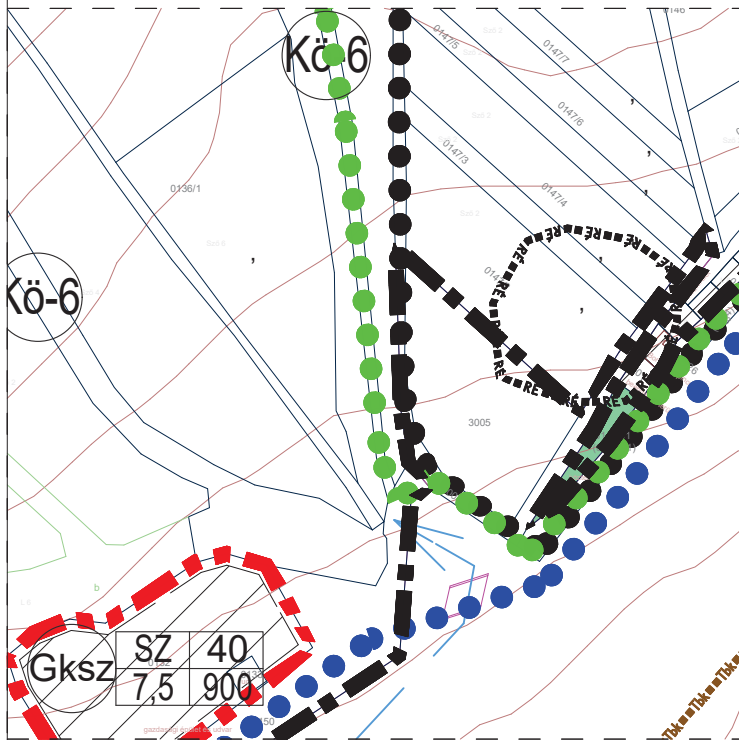
HRSZ/ MEGNEV	TERÜLE T	JELENLEG I ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERVEZET T ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték
9/C	1 828	Mk	5,0	9 139	Gksz	0,4	731



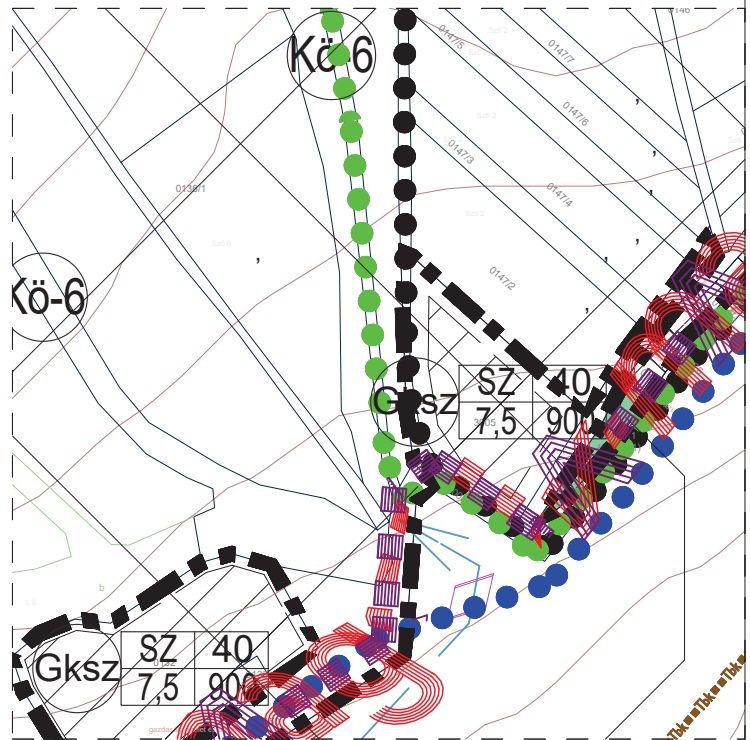
Szerkezeti terv jelenlegi állapot



Szerkezeti terv tervezett állapot



Szabályozási terv jelenlegi állapot



Szabályozási terv tervezett állapot



9/D. pont – A töltés 10 méteres védőtávolsága, építési hely javítás a teljes közigazgatási területen

A töltés melletti 10 méteres védősávot Tokaj Város teljes közigazgatási területén ábrázoltuk. Nehézséget okozott, hogy a töltés tényleges lába sok helyen nem állapítható meg, hiszen az állami alapadatként megkapott digitális alaptérkép a töltés telkének jogi telekhatárait tartalmazza, magát a műtárgyat nem. Ennek megfelelően az építési telkek határára belül jelöltük ki a 10 méteres beépítésre nem szánt sávot az építési hely határáként. A hagyományos halászfaluban, mind az Óváros, mind Kis-Tokaj esetében az épületek jelentős része (halászházakról van szó) közvetlen a vízpartra települt, ez esetekben a módosított építési helyet e területek beépítési jellegének védelmében kiegészítettük a már meglévő épületek által lefedett területekkel.

9/E. pont – 1022/22-23 és 1045 hrsz-ú telkek övezeti módosítása szükséges

A megbízói (város) igényeknek megfelelően a vásártér környékének területfelhasználását módosítottuk.

A terület-felhasználás: Gksz (Gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató övezet)

A beépítés módja: szabadonálló

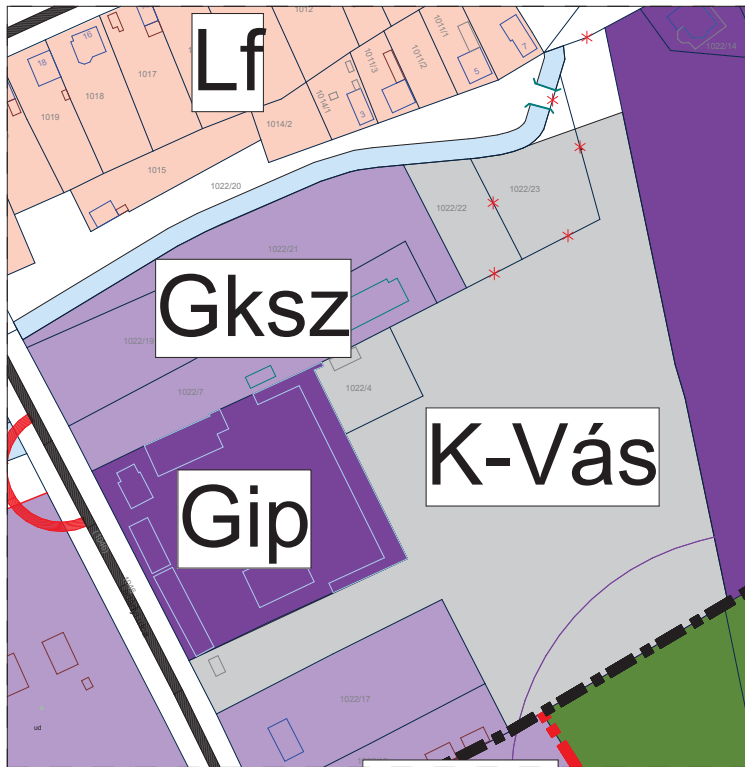
A megengedett maximális beépíthetőség: 40%

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m

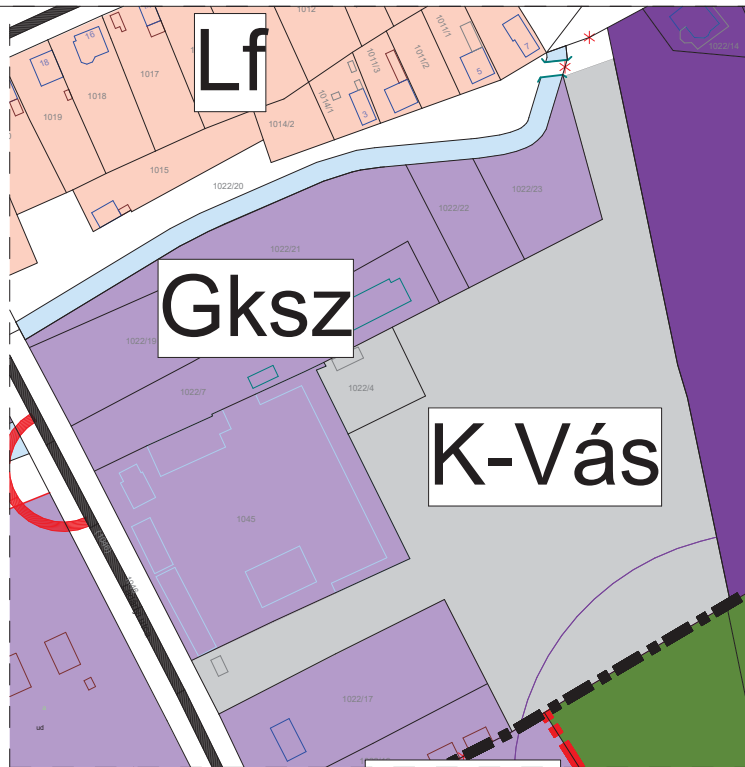
A megengedett legkisebb telekméret: 2590 m².

Biológiai aktivitásérték számítás

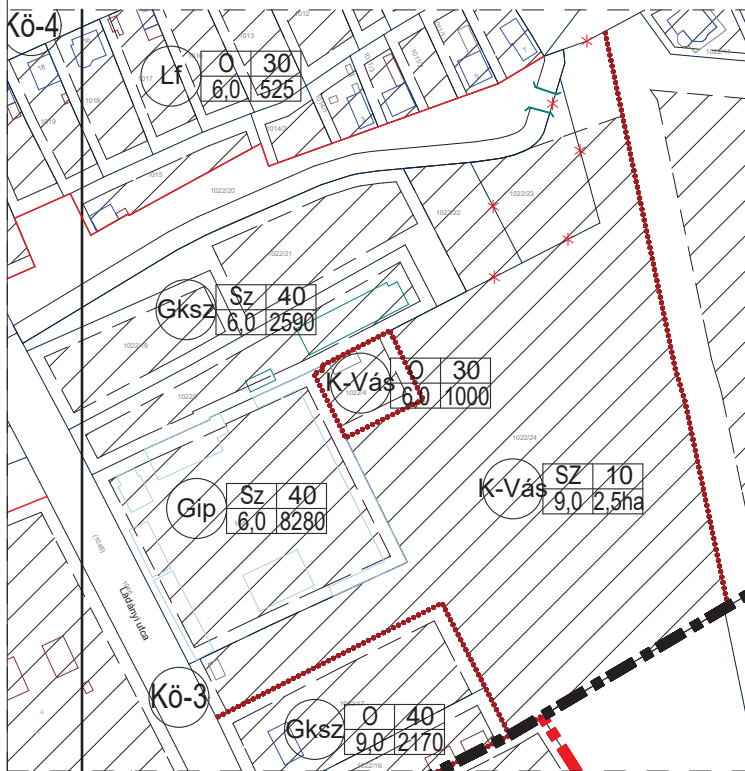
HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	JELLENLEGI ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERVEZETT ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték
9/E	8 297	Gip	0,4	3 319	Gksz	0,4	3 319
9/E	2 822	K-Vás	1,5	4 233	Gksz	0,4	1 129
9/E	174	Kö	0,5	87	Gksz	0,4	69
9/E	453	Kö	0,5	226	K-Vás	1,5	679



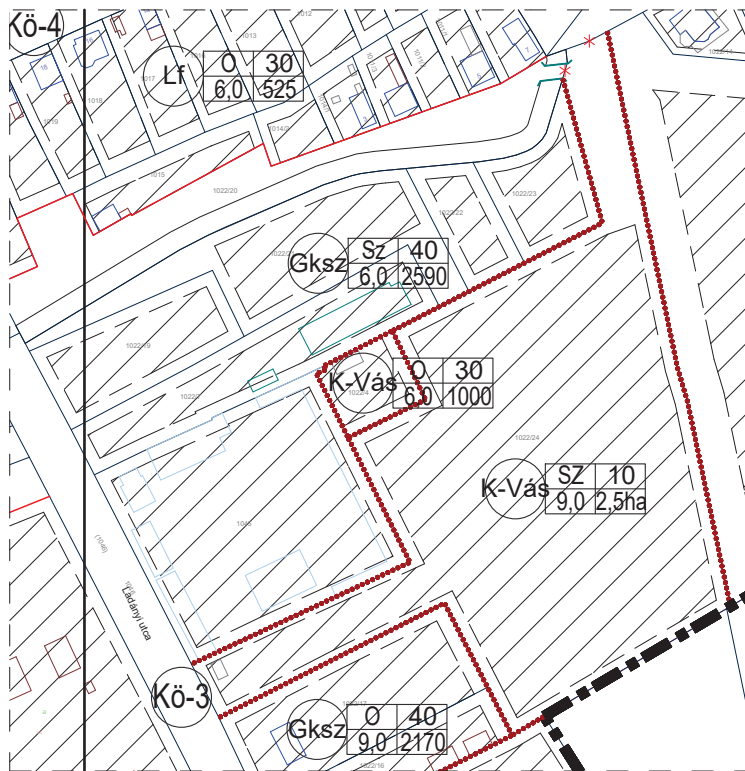
Szerkezeti terv jelenlegi állapot



Szerkezeti terv tervezett állapot



Szabályozási terv jelenlegi állapot



Szabályozási terv tervezett állapot

Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - 9/E - Műszaki osztály hibalista - Hrsz: 1022/22. -/23 övezeti besorolás változás



9/F. pont – Hrsz: 42. a Vaskó saroktelek nem zöldterület

A jóváhagyott Szerkezeti és Szabályozási Terv hibásan jelölte a hrsz: 42. telket zöldterületnek, a szükséges korrekciót végrehajtottuk.

A terület-felhasználás: Vt

A beépítés módja: zárt sorú

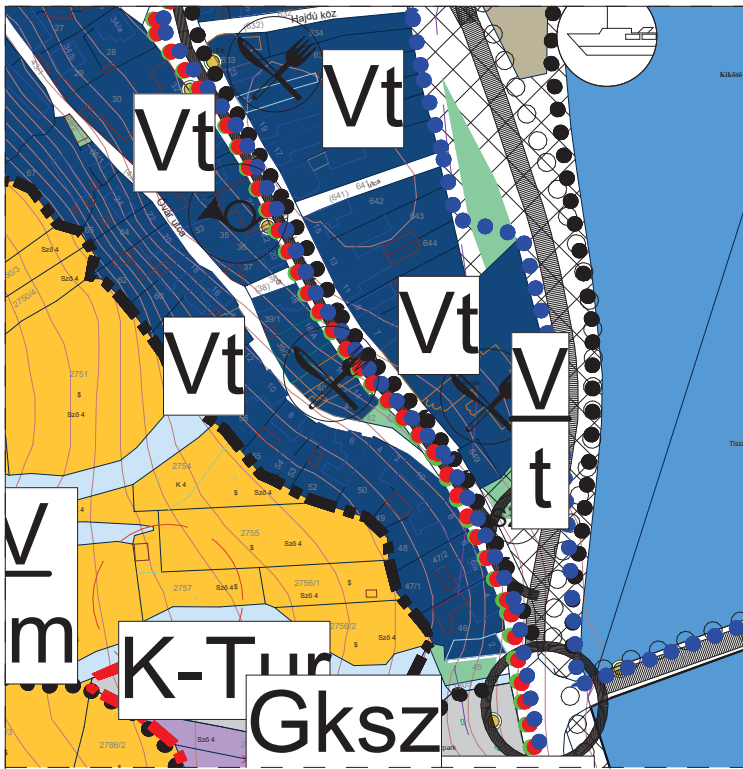
A megengedett maximális beépíthetőség: 80%

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m

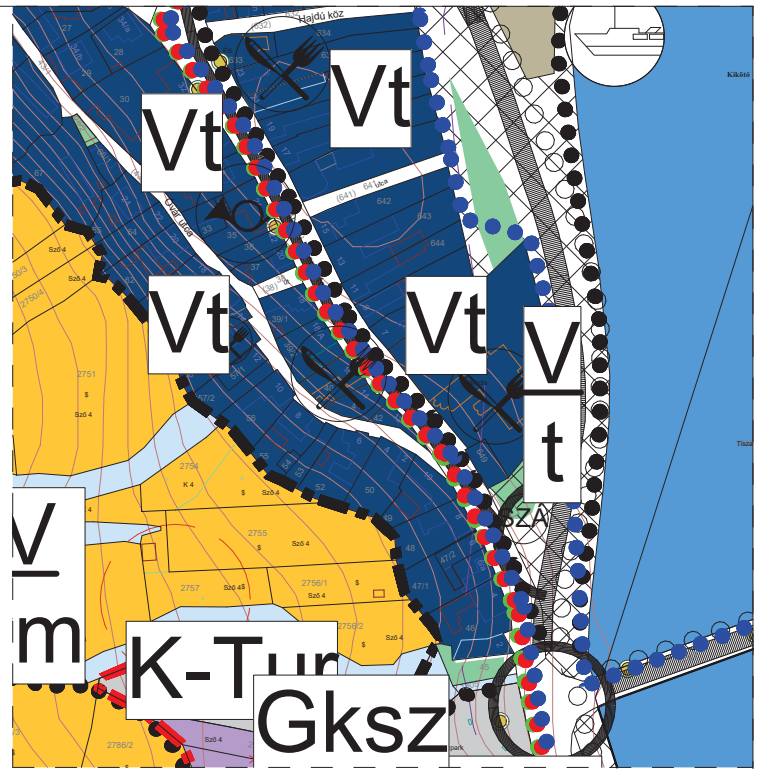
A megengedett legkisebb telekméret: kialakult (115 m²).

Biológiai aktivitásérték számítás

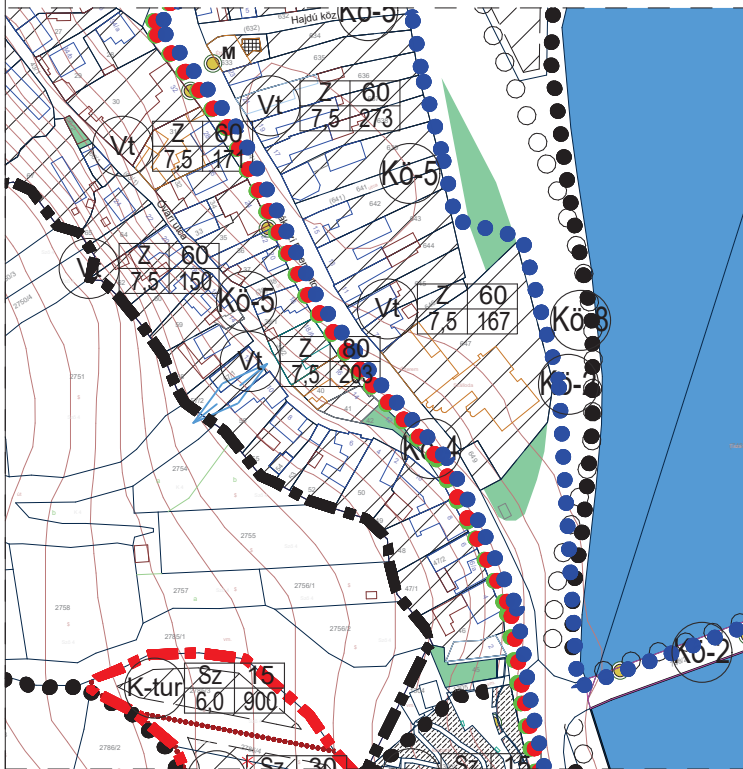
HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	JELLENLEGI ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERVEZETT ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték
9/F.	117	Zkp	1,2	140	Vt	0,5	58



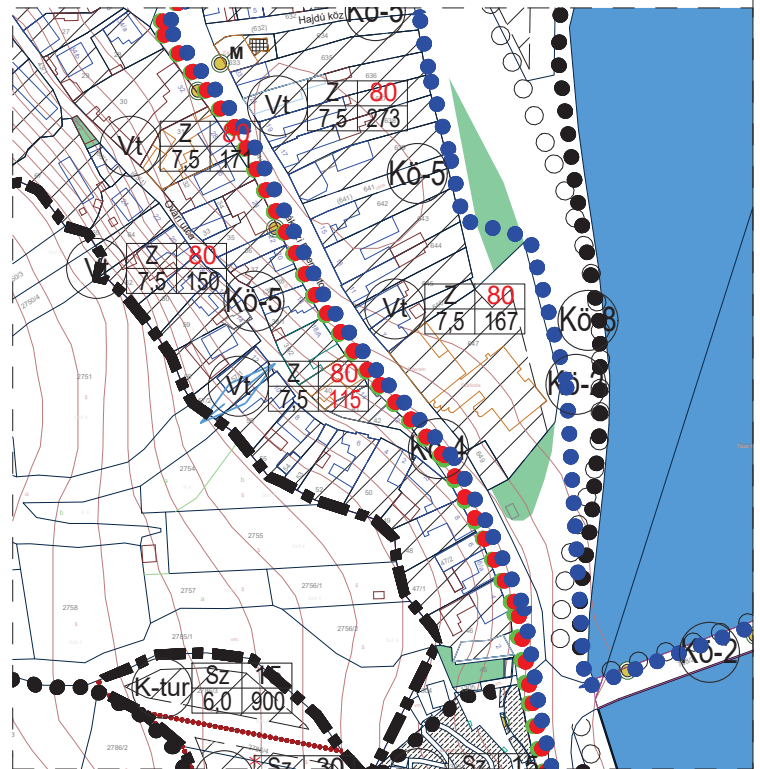
Szerkezeti terv jelenlegi állapot



Szerkezeti terv tervezett állapot



Szabályozási terv jelenlegi állapot



Szabályozási terv tervezett állapot

Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - 9/F - Műszaki osztály hibalista - Hrsz: 42. Vaskó telek övezeti besorolás változás



9/G. pont – Ikres beépítési mód felülvizsgálata

A Szabályozási Terven néhány helyen jelöltünk ikres beépítési módot az övezetek szabályozásánál. Ezen telekcsoportok nem a hagyományos értelemben vett ikerházas építés eredményei, hanem a hosszú időben lezajló spontán építési folyamatok termékei. Szándékunk szerint e képződmények továbbélésének lehetőségét szerettük volna e jelöléssel (szabályozással) biztosítani. Felülvizsgálatukra nincs szükség.

9/H. pont – Hrsz: 0152. vasút melletti telek szabályozásának felülvizsgálata

Az eredeti szerkezeti és szabályozási terv közötti ellentmondást (rajzhiba) a helyes területfelhasználás jelölésével módosítottuk.

A terület-felhasználás: Gksz (Gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató övezet)

A beépítés módja: szabadonálló – nem módosul

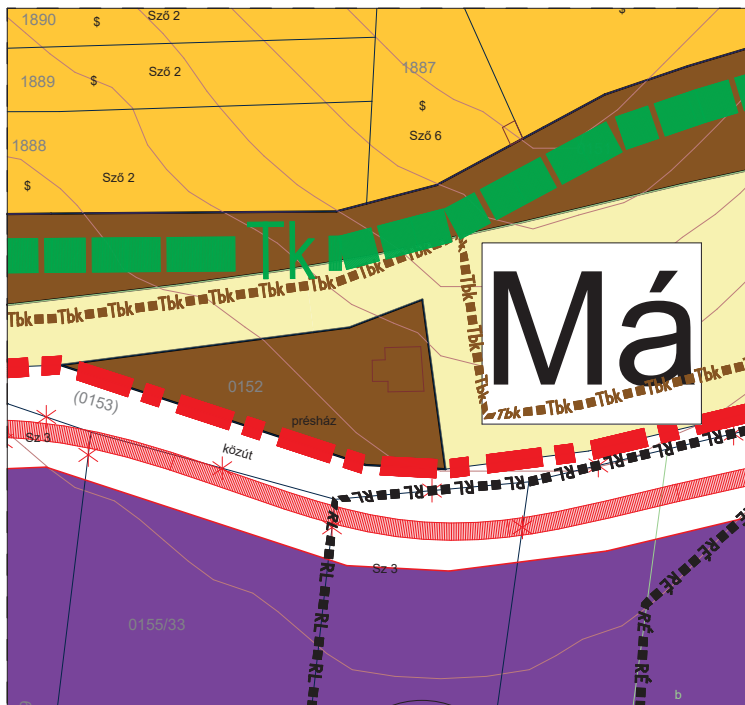
A megengedett maximális beépíthetőség: nem módosul

A megengedett legnagyobb építménymagasság: nem módosul

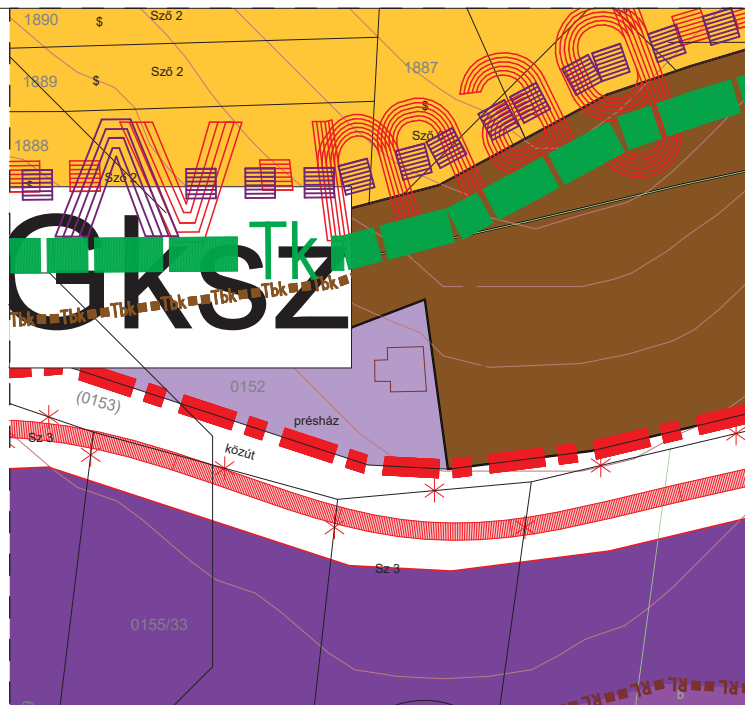
A megengedett legkisebb telekméret: nem módosul

Biológiai aktivitásérték számítás

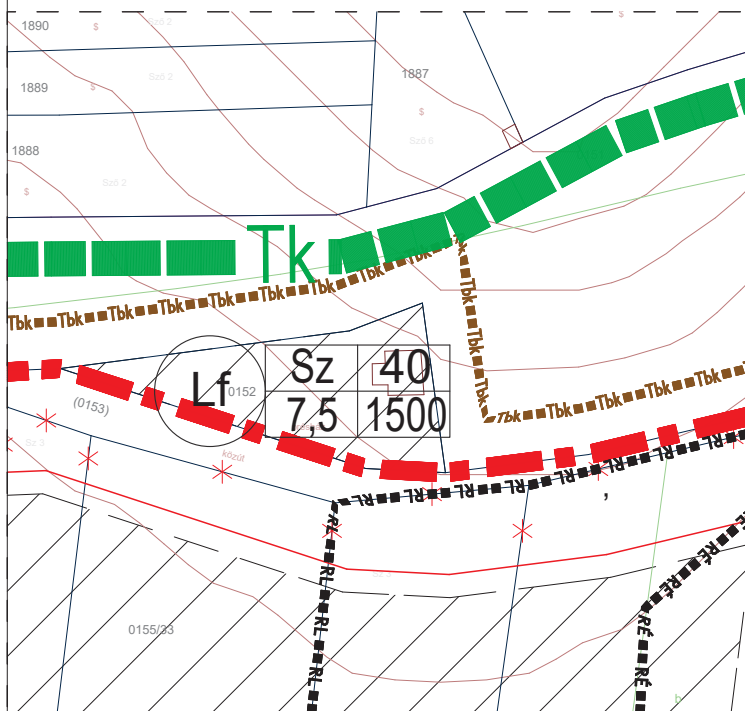
HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	JELLENLEGI ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERVEZETT ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték
9/H.	1 511	Kök	0,6	907	Gksz	0,4	604



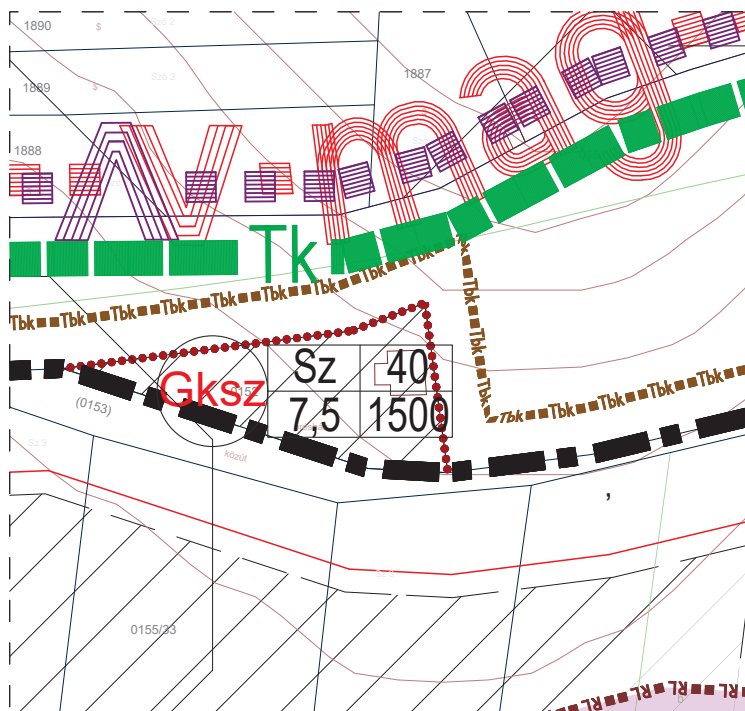
Szerkezeti terv jelenlegi állapot



Szerkezeti terv tervezett állapot



Szabályozási terv jelenlegi állapot



Szabályozási terv tervezett állapot



9/I. pont – Hrsz: 2337 (a,b alrészlethatárokkal), 2338 felülvizsgálata

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök rendelkezéseinek sajnálatos figyelmen kívül hagyásával összevonásra került a 2337 és 2338 hrsz-ú telek. A beépítésre szánt terület megváltozott határának szerepe van a lehetséges építési hely kijelölésében. Az ilyen körülmények között kialakult állapot figyelembevételével módosítottuk a tervet.

A terület-felhasználás: Lf

A beépítés módja: szabadonálló

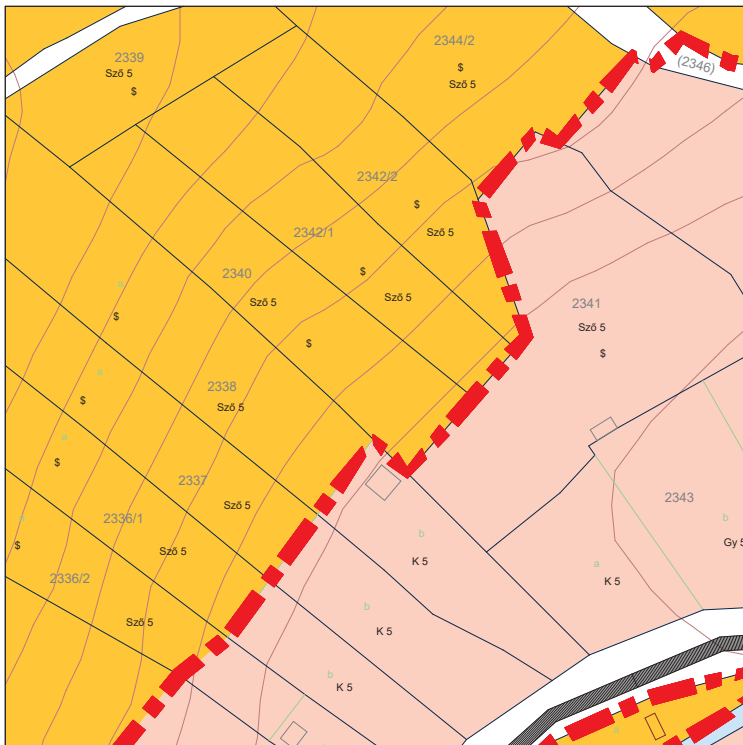
A megengedett maximális beépíthetőség: 10%

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

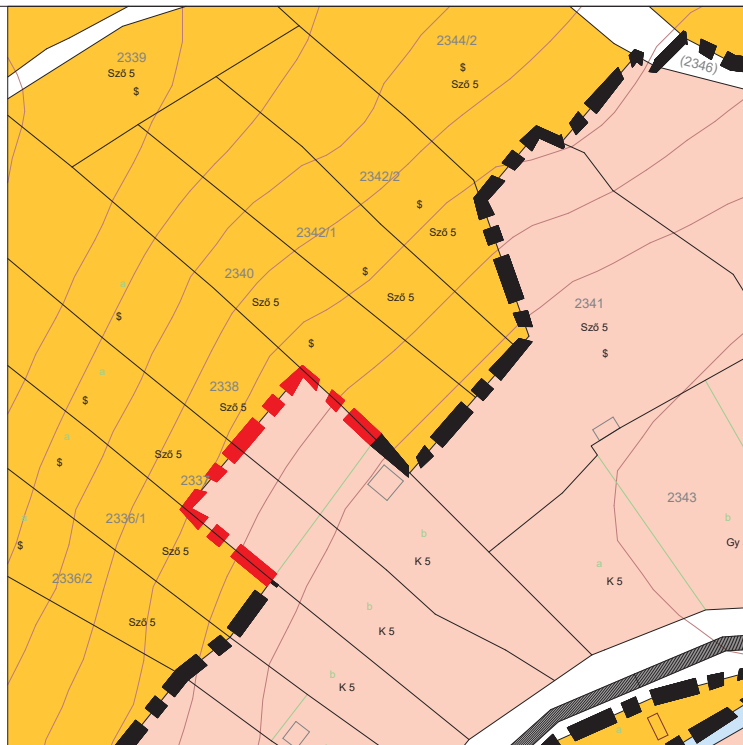
A megengedett legkisebb telekméret: kialakult.

Biológiai aktivitásérték számítás

HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	JELENLEGI ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERVEZETT ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték
9/I.	1 257	Mk	5,0	6 286	Lf	2,4	3 017



Szerkezeti terv jelenlegi állapot



Szerkezeti terv tervezett állapot



Szabályozási terv jelenlegi állapot



Szabályozási terv tervezett állapot

Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - 9/I. - Műszaki osztály hibalista - Hrsz: 2337, 2338, belterület határ módosulás



9/J. pont – Hrsz: 1258/1, -/2 telkek használata

A Szerelmi pincesor vonalát folytató eredetileg kertvárosias lakóterület megjelölt része Gazdasági–kereskedelmi–szolgáltató területté módosul, hasonlóképpen a borterület többi pincegazdaságához. Mivel két hosszanti – hegynek tartó – oldalán út illetve vízműszáz található, így kapcsolata a lakóövezettel nem közvetlen.

A terület-felhasználás: Gksz (Gazdasági kereskedelmi szolgáltató övezet)

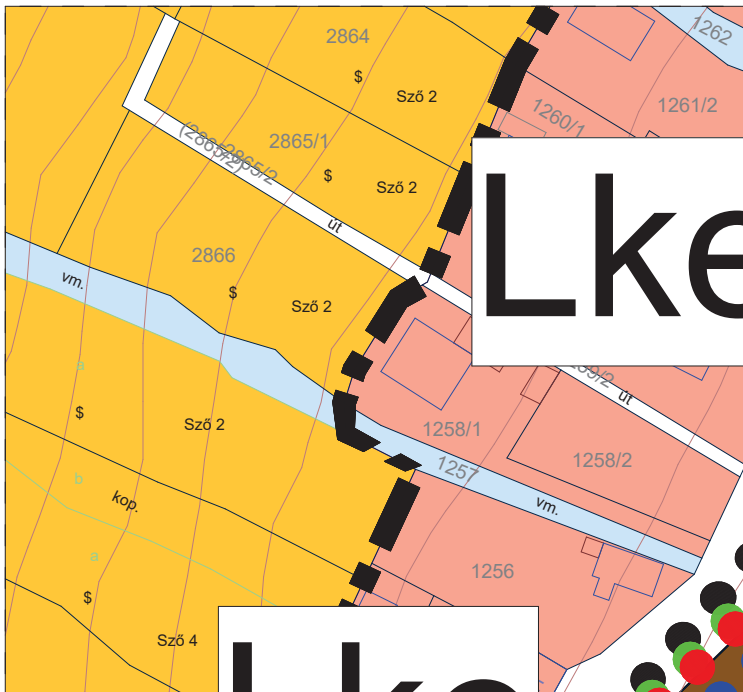
A beépítés módja: oldalhatáron álló

A megengedett maximális beépíthetőség: 40%

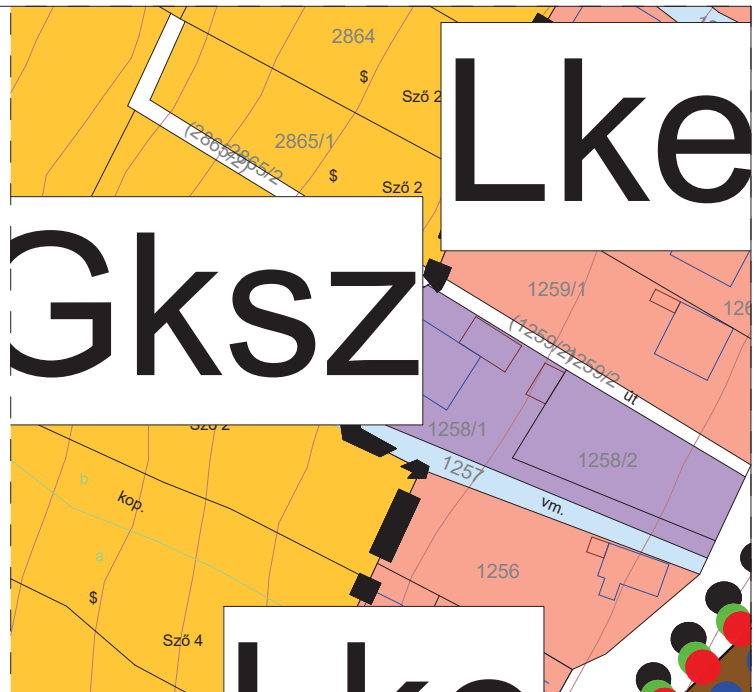
A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m

A megengedett legkisebb telekméret: 500 m².

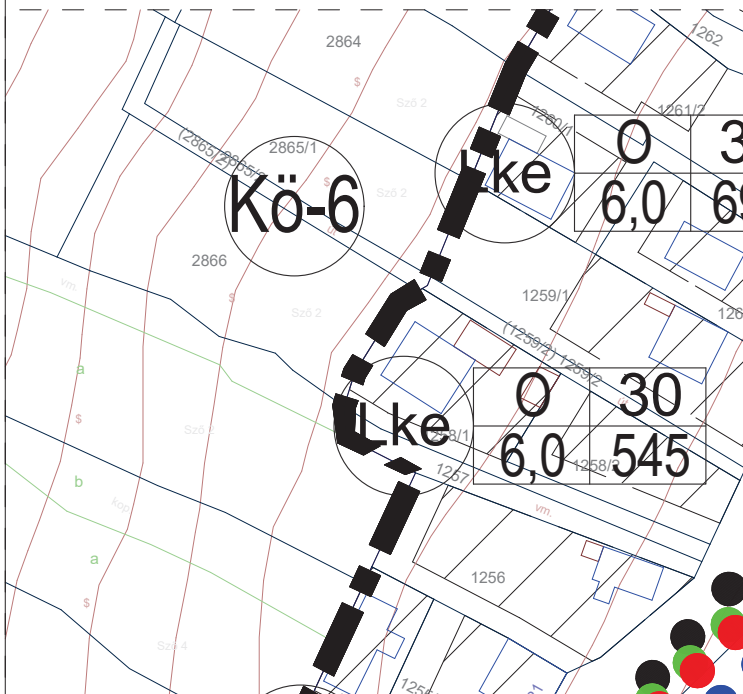
HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	JELLENLEGI ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERVEZETT ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték
9/J.	1 360	Lke	2,7	3 672	Gksz	0,4	544



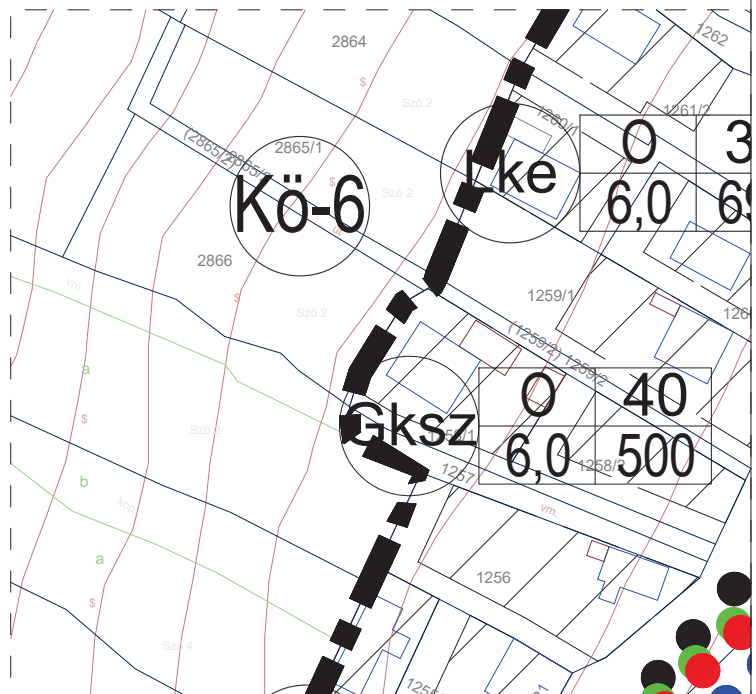
Szerkezeti terv jelenlegi állapot



Szerkezeti terv tervezett állapot



Szabályozási terv jelenlegi állapot



Szabályozási terv tervezett állapot

Tokaj város településrendezési eszközeinek módosítása - 9/J. - Műszaki osztály hibalista - Hrsz: 1258/1, -/2, övezeti besorolás változás