

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének
10/2017. (IV.28.) önkormányzati rendelete
Sárospatak város kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és
Helyi Építési Szabályzatáról

Hatályos: 2024. 09. 06

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, valamint 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 30. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság, Nemzeti Környezetügyi Intézet Észak-magyarországi Kirendeltsége, Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Miskolci Bányakapitánysága, Sárospataki Rendőrkapitányság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Miskolci Hatósági Iroda, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatala, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal, Kishutai Közös Önkormányzati Hivatal, Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság, Észak-magyarországi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség valamint a közvetlenül érintett szomszédos települési önkormányzatok, továbbá a partnerségi egyeztetés szabályai szerinti érintett résztvevők, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró B.-A.-Z. Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala Állami Főépítész véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed Sárospatak (a továbbiakban: a város) közigazgatási területére.

(2)¹ A területek felhasználásának, a telkek alakításának, továbbá az építésnek a feltételét és módját meghatározó településrendezési tervet az 1. melléklet tartalmazza.

2. A rendelet alkalmazása

2. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni, illetve erre építésügyi hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak, e rendelet, valamint a vonatkozó településrendezési tervek együttes alkalmazásával lehet.

(2) A területek felhasználásának, a telkek alakításának, továbbá az építésnek a feltételét és módját meghatározó településrendezési terv a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(3) A belterületbe vonással és a művelés alóli kivonással ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területeket valamint a beépítetlen belterületeket, a tényleges igénybevételt megelőző átmeneti időszakban, a földtörvény vonatkozó előírásai szerint, a jelenlegi használati módjuknak megfelelően kell művelni, hasznosítani.

3. A szabályozási elemek típusai

3. § (1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonalak,
- b) építési övezetek, övezetek területi határai és az azokhoz tartozó előírás,
- c) közlekedési célú közterületek, azon belül a településszerkezeti jelentőségű területek (gyűjtőút és magasabb kategóriák, vasutak) megkülönböztetésével, a közlekedés jellegének minősítésével (közút, vegyes használatú út, gyalogút),
- d) nem közlekedési célú közterületek, ezen belül a településszerkezeti jelentőségű közterületek, közparkok és erdők területeinek megkülönböztetésével a köztértől (kisebb jelentőségű közterületi zöldfelület),
- e) egyéb, építési övezeten, övezeten belüli, valamint közterületen ábrázolt, nem tájékoztató jellegű rajzi elem a tervezett telekhatár és a magánút kivételével.

(2) A szabályozási tervlapon kottákkal nem rögzített tervezett szabályozási elemek 1 méterrel módosíthatók anélkül, hogy a szabályozási terv módosítása szükségessé válna. A módosítás nyomvonalas létesítmények és 20 méternél keskenyebb telkek esetében a szembenálló telekhatároknál csak egyező irányban történhet.

(3) A szabályozás elemei a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben és az e rendeletben meghatározott szabályozási eszközök területi alkalmazásával jönnek létre.

(4) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.

(5) Kötelező szabályozási elemek:

- a) a közterületek és egyéb területfelhasználási egységek határvonalai (szabályozási vonal),
- b) az eltérő területfelhasználási egységek határvonalai,
- c) a szabályozási tervben meghatározott területfelhasználási kategória, területfelhasználási besorolás, valamint övezeti besorolás,
- d) a legnagyobb beépítettség mértéke,
- e) a megengedett épület vagy homlokzatmagasság felső határa,
- f) a minimális telekméret,
- g) kötelező beépítési mód,
- h) kötelező építési vonalak,
- i) építési hely határa és területe.

(6) Irányadó szabályozási elemek az azonos övezeten belüli telekosztás és telekhatárok.

(7) A szabályozás elemeinek módosításához a Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat egyidejű módosítása szükséges.

(8) Ahol a szabályozás előírja a környezet beépítéséhez, architektúrájához való illeszkedést, ott az engedélyezéshez a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet előírásait kell alkalmazni.

(9) A szabályozási elemek csak a településrendezési tervek módosítása során változtathatók meg.

(10) A szabályozási terven jelölt meglévő telekhatár és irányadó telekhatár a területfelhasználási egységen belül a telekre és a beépítésre vonatkozó szabályozás figyelembevételével akkor

változtatható meg a településrendezési tervek módosítása nélkül, ha a környezet beépítéséhez való illeszkedés a telekegyesítés vagy telekosztás során megvalósul.

4. Közterület alakítására vonatkozó előírások

4. § (1) A közterület egységes kialakítása érdekében a települési önkormányzat – szabadter-építéset, kertépítéset, gyalogos és gépjármű közlekedést, közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló – közterület-alakítási tervet készíttethet.

(2) A közterület alakítási tervet az önkormányzat képviselő testülete hagyja jóvá.

5. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások.

5. §² A településkép védelmét önkormányzati rendelet szabályozza.

II. Fejezet

A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. Az élővilág és a táj védelme

6. § (1) Az építmények elhelyezése és használata során a természetes élőhelyek védelmét, továbbá a területen átvezető vonulási útvonalakat "zöldfolyosók" fenntartásával kell biztosítani.

(2) A zöldfelületek (ZKP, ZKK) rekonstrukciója csak kertészeti kiviteli terv alapján végezhető.

(3) A természetvédelmi szempontból érzékeny területeken csak olyan tevékenység végezhető, amely a természeti értékek sérülését, pusztulását, zavarását nem okozza.

6/A. §³ (1) Hírközlési műtárgyakra, hírközlési tornyokra vonatkozó előírások:

a) védett természeti területen, különleges természetmegőrzési területen, NATURA 2000 területeken, ökológiai hálózat magterület övezetében, ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetében, borszőlő termőhelyi területen, országos gyümölcs termőhely kataszteri területen, ex lege védett területen és védőövezetében nem helyezhetők el

b) általános területhasználata szerinti vegyes és lakó területeken hírközlési műtárgy csak épületen, épületben helyezhető el, hírközlési célú torony nem létesíthető

c) hírközlési tornyok egymástól való távolsága minimum 500 méter lehet

(2) Napelemek, naperőművek a világörökségi érdekek és a karakteres tájképi együttesek megőrzése érdekében az alábbiak figyelembevételével helyezhetők el.

a) megújuló energiaforrás műtárgya, ideértve a villamos energiát termelő fotovoltikus erőművet, mely használata során az építési övezetben, övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza kizárólag épületen helyezhető el

b) az a) pontba nem tartozó 0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő fotovoltikus erőmű – a világörökségi és településképi érdekek figyelembevételével – az OTÉK 32. § (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével

ba) védett természeti területen, különleges természetmegőrzési területen, NATURA 2000 területeken, ökológiai hálózat magterület övezetében, ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetében, borszőlő termőhelyi területen, országos gyümölcs termőhely kataszteri területen, ex lege védett területen és védőövezetében nem helyezhetők el.

bb) településképi szempontból meghatározó területen csak az állami főépítész engedélyével helyezhető el;

bc) egybefüggő, együtt látszó felülete nem lehet nagyobb, mint 1 ha,

bd) domb- és hegygerincen lévő erdő területen elhelyezni nem lehet;

be) őshonos növényfajokból álló, legalább 8 méter széles és átlagosan 13 méter magasságú többszintű védő erdősávval körülkerített területen lehet megvalósítani,

bf) az erőművet kiszolgáló építményeket, műszaki-kiszolgáló berendezéseket elsősorban terepsík alatt, vagy kivételesen terepsík felett, de a Tokaj Világörökségi Arculati Kézikönyvvvel összhangban levő burkolati anyaghasználattal kell megvalósítani.

bg) elektromos hálózatra kötéseit csak terepsík alatt lehet megvalósítani és a csatlakozó elektromos hálózat is csak földkábelrel valósítható meg, így légkábel nem engedélyezhető

c) A 0,5 MW-nál nagyobb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő fotovoltaikus erőmű – a településképi és tájképi érdekek figyelembevételével – a b) pontban meghatározott követelmények teljesülése mellett, kizárólag különleges megújuló energia hasznosítására szolgáló övezetben helyezhető el

7. A föld védelme

7. § (1) Építmények létesítése és az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az építtetőnek kell gondoskodnia.

(2) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.

(3) A gépjármű-közlekedés területén és a parkolóknak a gépjárművekből származó szennyezés közvetlen talajba jutásának megakadályozására csak szilárd burkolat létesítése engedélyezhető.

(4) A különböző területfelhasználások zöldfelületeit legalább az övezeti szabályozásban megadott mértékig növényzettel kell betelepíteni.

(5) A beépítésre szánt területeken, valamint a tereprendezéssel, vízrendezéssel érintett részekben a humuszos termőréteg megmentéséről gondoskodni kell. A humuszos termőréteget az építési munkák megkezdésekor le kell szedni és külön depóban kell elhelyezni. Az építés befejezése után a deponált humuszos termőréteget az építménnyel igénybe nem vett csatlakozó terület talajára el kell teríteni.

(6) A csapadékvíz elvezetéséről úgy kell gondoskodni, hogy az a környező termőföldeken belvizet, pangó vizet ne okozhasson.

(7) A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a káros környezeti hatások a csatlakozó termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

(8) A talaj, a talajvíz és rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedhető meg.

(9) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna-hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzött kivitelezett – zárt, vízzáró szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.

(10) A csapadékvíz-elvezető árkokba történt esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történt esetleges szennyvíz-bevezetéseket meg kell szüntetni.

(11) A vállalkozási területen keletkező szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani. A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcatornába bevezetni.

(12) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell védeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

8. A vizek védelme

8. § (1) A vizek védelme a környezetvédelmi törvény vonatkozó előírásaival összhangban kiterjed a felszíni és felszín alatti vizekre, azok mennyiségére és minőségére, valamint a felszíni vizek medrére és víztartó képződményeire.

(2) A területfelhasználás és az építmények elhelyezése során biztosítani kell, hogy szennyeződés a vizekbe ne juthasson, továbbá a vizek mennyisége, minősége és szintje kedvezőtlenül meg ne változzon.

(3)⁴ A belső védőövezet területén csak a vízkivételi-vízellátó rendszer építményei helyezhetők el.

(4)⁵ Az egyes védőidomokban, védőterületeken olyan tevékenység végezhető, amely a kitermelés előtt álló vagy a már kitermelt víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot nem veszélyezteti.

(5)⁶ A „A” és azon belüli hidrogeológiai védőidomban nem végezhető olyan tevékenység, amelynek következtében csökken a vízbázis természetes védettsége, 6 hónapon belül le nem bomló, illetve olyan lebomló anyag juthat a felszín alatti vízkészletbe, amely annak minőségét károsítja, felhasználhatóságát hátrányosan befolyásolja.

(6)⁷ A „C” és azon belüli hidrogeológiai védőövezeten tilos olyan létesítmény telepítése, amelynek jelenléte vagy üzeme a vízbázison a víz minőségét, mennyiségét veszélyezteti, károsítja.

(7)⁸ A „C” és azon belüli hidrogeológiai védőövezet területén új építmény csak akkor engedélyezhető, ha annak szennyvíz elhelyezése közműcsatorna hálózatra való rákötéssel biztosított. A közműcsatorna kiépítéséig a szennyvíz vízzáró tárolóban történő gyűjtése és rendszeres ürítése, szállítása is elfogadható. A szennyvízcsatorna kiépítését követően a létesítményt a közcsatornára rá kell kötni, a visszamaradó vízzáró szennyvíztároló felszámolásáról intézkedni kell.

(8)⁹ A „C” és azon belüli hidrogeológiai védőövezet területén szennyvízszikkasztás, szennyvízöntözés, szennyvíziszap lerakása tilos, trágyatároló, árnyékszék nem létesíthető.

9. A levegőtisztaság védelme

9. § (1) A levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely annak természetes minőségét hátrányosan megváltoztatja vagy az egészségre káros módon terheli.

(2) Az északi ipari területen a környezetre jelentős hatást okozó létesítmény csak akkor létesíthető, ha védelmi övezete nem korlátozza más övezetek területének megengedhető hasznosítását.

(3) A lakóterületen légszennyezéssel járó tevékenység nem engedélyezhető. Meglévő ilyen műhelyek bővítése lakóterületen sem engedélyezhető.

(4) A lakóterületen kizárólag olyan tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyezési anyagkibocsátása – környezetterhelése – az adott terület védettségi kategóriájára vonatkozó követelményeket teljesíti, környezetterhelést nem okoz.

(5) A mezőgazdasági termelés során keletkező növényi hulladék nyílttéri, valamint hagyományos energiatermelő berendezésben történő égetése a nem védett és a helyi védelem alatt álló területeken a nádas és más vízinövények égetése, a tarlóégetés csak az önkormányzati rendeletben szabályozott módon lehetséges.

10. A területek zaj- és rezgésvédelme

10. § (1) Lakóterületen belül csak a hatályos jogszabályok által meghatározott zajkibocsátású tevékenység engedélyezhető, pl. az autófényező tevékenység csak telepengedély birtokában folytatható.

(2) Lakóterületen nem engedélyezhető olyan tevékenység végzése (asztalos műhely, autójavító, autóbontó, sírköves, stb.) amely zajkibocsátásával zavarja környezetét. Meglévő ilyen tevékenység bővítése sem engedélyezhető.

11. Kommunális hulladék elhelyezése

11. § A hulladék elhelyezésével kapcsolatban az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése,
- b) tilos a veszélyes hulladékot a kommunális hulladék közé juttatni,
- c) a veszélyes hulladékokat környezetszennyezést kizáró módon és szelektíven történő gyűjtésről és ártalmatlanításáról a hulladék tulajdonosának kell gondoskodni,
- d) a veszélyes hulladékok kezelésre való átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésére vonatkozó jogosultságáról.

12. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások a szabályozási terven jelölt ártéri területekre

12. § (1) A Bodrog partján a vízoldali és a mentett oldali töltéslábtól mért 10,0 méteres fenntartási sávon belül csak gyepművelést szabad folytatni, oda semmiféle építmény nem helyezhető el, továbbá olyan tevékenység nem végezhető, amely a szakfeladatok elvégzését akadályozza. (V1 terület)

(2) Az árvízvédelmi töltés biztonsága érdekében a mentett oldal lábvonalától mért 110,0 méteren belül agyaggödröt megnyitni és az épületek alá pincét, térszín alatti garázst építeni tilos.

(3) A vizek természetes lefolyását, áramlását csak az illetékes szakhatóság engedélyével, az általa meghatározott előírások megtartása mellett szabad megváltoztatni.

(4) Árvíz- és belvíz veszélyeztetett területen építményt elhelyezni csak az árvíz-, belvízvédekezéssel az illetékes szakhatóság hozzájárulásával szabad.

(5) Nagyvízi mederben történő építkezés esetén az illetékes vízügyi szerv előírásai szerint adható ki építési engedély.

(6)¹⁰ A nagyvízi meder területe újonnan beépítésre szánt területbe nem sorolható, továbbá a nagyvízi mederben lévő üdülőterület, lakó, vegyes vagy gazdasági területfelhasználási egységbe nem sorolható át.

III. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

13. Telekalakítási és építési tilalom

13. § A településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében rendelhető el telekalakítási és építési tilalom a 3. mellékletben meghatározott ingatlanok vonatkozásában.

14. Elővásárlási jog

14. § A Sárospatak Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges, a rendelet 3. mellékletében meghatározott ingatlanok tekintetében.

15. Kisajátítás

15. § A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyeshetők le kiszolgáló és lakóút céljára, a rendelet 3. mellékletében meghatározott ingatlanok tekintetében, az alábbiak szerint:

- a) terület- és településrendezés;
- b) közlekedési infrastruktúra fejlesztése miatt vasúti felüljáró építése, fejlesztése érdekében, amennyiben arra - országos közút építése érdekében közlekedésbiztonsági, szempontok alapján kerül sor, vagy
- c) örökségvédelem miatt a védetté nyilvánított régészeti lelőhely vagy műemlék feltárása, védőövezetének kialakítása, ha annak megközelítése másként nem lehetséges.

16. Részleges kisajátítás

16. § Részleges kisajátítás kezdeményezhető a rendelet 3. mellékletében meghatározott ingatlanok tekintetében.

IV. Fejezet

Az építés szabályai

17. Közművek előírásai, közművesítettség mértéke

17. § (1) A közműellátás építési övezetenkénti mértékét és módját a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A szerkezeti és a szabályozási tervek megkülönböztetik a különböző közművesítettségi elvárással rendelkező területfelhasználási egységeket.

(2) A közművesítettség szempontjából az építési övezet

a) teljesen közművesített, ha

aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),

ab) az ivóvíz,

ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, és a

ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;

b) részlegesen közművesített, ha

ba) a villamos energia,

bb) az ivóvíz,

bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,

bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oltómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik;

c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;

d) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.

(3)¹¹ Új lakó és ipari övezetek teljes közművesítéssel építhetők.

(4)¹² Vízbázisvédelmi védőterületen új létesítmény csak teljes közművesítéssel helyezhető el

18. Építés általános szabályai

18. § (1) Az övezetek és övezeten belüli jelöléseket a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(2) A különböző célú közterületek, továbbá a területegységek közhasználatra kijelölt egyéb területei, a területegységek, valamint a területegységek övezeti lehatárolását, azok sajátos felhasználását, építési használatuk módját a szabályozási terv jelöli.

(3) A területegységen belül közhasználatra kijelölt területet úgy kell kialakítani, hogy az kerekesszékekkel, gyermekocsival is megközelíthető legyen.

(4) Az élővízfolyással érintett új telekosztás és beépítés előfeltétele a szabályozási terv szerinti mederrendezési és tereprendezési munkálatok elvégzése.

- (5) Állami vagy önkormányzati tulajdonban vagy kezelésben lévő zöldfelületeken térburkolás csak tulajdonosi és kezelői hozzájárulás birtokában végezhető.
- (6) Az építési telkek lakóterületeken és a hétvégi házas üdülőterületeken összevonhatók, de az összevont telek valamint az újonnan kialakított telkek szélessége nem haladhatja meg a 40 métert, területe pedig az 1800 m²-t.
- (7) Kialakult beépítésű lakótelepen épületszerkezeti okból az épület magas tetős átalakítása során új lakásegység, vagy új funkció létesítése a padlástérben akkor engedélyezhető, ha az új funkciót kiszolgáló létesítmények a meglévő létesítmények szükségletén kívül a területegységben belül biztosítottak.
- (8) Az építési helyen kívül eső, már meglévő önálló épületeken – azok megtartásáig – csak állagmegóvási munkálatok végezhetők. Ezen épületek tömegének növekedését eredményező építési tevékenység nem végezhető.
- (9) Kialakult telekméret: az építési övezetekben jelölt „K” – kialakult telek jelölés az övezetben lévő legkisebb meglévő telek méretét, mint minimális telekterületet jelenti, amennyiben a környező beépítés még indokolja e legkisebb területű telek beépíthetőségét. Az övezetben további minimális méretű telek kialakítása csak az általános építési övezeti előírások szerint történhet.
- (10)¹³ A Bereki üdülőterületen maximum két telek vonható össze.

19. A területegységek építési használatának különleges szabályai

19. § (1) A beépítésre szánt területek beépítési feltétele a teljes közművesítettség. A kertvárosias és a falusias lakóterületek és az egyéb belterületen lévő lakóterületek – a szennyvízhálózat kiépítéséig – külön jogszabályban meghatározott módon részleges közművesítettség mellett is beépíthetők.

(2) A helyi értékvédelmi területen belül az ingatlanok egyedi beépítési, településképi és építészeti követelményeinek tisztázásakor, azok kiemelt városképi jelentősége miatt az érvényben lévő jogszabályokban foglaltak szerint kell eljárni.

(3) A város területén

a) a belvárosban és a gyűjtő utak mellett a telkek utcai telekhatárán gépjármű tároló kapuja nem helyezhető el, kivéve, ha a telek maximális beépítettsége 100 %, ilyenkor a szintalatti parkolóba vezető áthajtók kapuzatai megjelenhetnek, , valamint oldalhatáron álló sarok telek garázsajtaja közterületről is nyitható.

b) a területfelhasználáshoz, építmények rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű várakozókat elsősorban a területfelhasználáshoz, építményhez tartozó építési telken belül kell biztosítani,

c) ha az előírt számú várakozóhely saját építési telken belüli kialakítása nem biztosítható, úgy az építési hatóság a területfelhasználást, építést akkor is engedélyezheti, ha az építtető a tervezett területfelhasználástól, épülettől lakásfunkció esetén legfeljebb 200 méteres, nem lakáscélú funkció esetén legfeljebb 500 méteres távolságon belül a szükséges várakozóhely-szám más építési telken belüli kiépítését – az arra az ingatlanra a rendezési tervben szabályozott maximális beépítés és funkció szerint előírt parkolási szükséglet csökkentése nélkül – egyidejűleg megoldja – az építés hatósági engedély megadására vonatkozó kérelemben a kérelmezőnek nyilatkoznia kell arról, hogy a funkcióhoz kapcsolódó várakozóhelyek hol kerülnek kialakításra, s mi azoknak a tervezett üzemeltetési rendszere –,

d) amennyiben a területfelhasználáshoz, építményhez kapcsolódó szükséges számú várakozóhely a terület hiánya miatt műemléki, városképi szempontból városrendezési érdekből gazdaságtalanság miatt a b) és c) pontokban foglaltak szerint megvalósíthatatlan, vagy csak részben valósítható meg, az építési hatóság a tervezett területfelhasználást, építést csak akkor engedélyezheti, ha az építtető a hiányzó számú gépjármű elhelyezési lehetőség biztosításával a várost

bízza meg oly módon, hogy a parkoló alapba a hiányzó számú várakozóhelyek arányában befizet, a vonatkozó önkormányzati szabályozás szerint,

e) új épület építése esetén befizetéssel legfeljebb az előírt várakozóhelyek 50%-a vehető figyelembe, a várakozóhelyek további 50%-a a b) és c) pontok szerint biztosítandó,

f) a gépjármű várakozó igény megállapítása az érvényes országos előírások szerint történik,

g) a területfelhasználás, építés esetén a saját telken belül nem biztosítható gépjármű várakozóhely létesítés kötelezettségének átvállalásáért befizetendő összeget az érvényes közterület-használati rendelet tartalmazza,

h) a gépjármű elhelyezés g) pont szerinti megoldása esetén – a kiemelt I. fokú építési hatóság által meghatározott módon – az építési engedélyezési eljárás során kell megállapítani a befizetendő összeget.

20. Építményekre vonatkozó szabályok

20. §¹⁴ A településkép védelemről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint kel eljágni.

21. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

21. § Sárospatak katasztrófavédelmi osztályba sorolása alapján 2-es osztályba került. Az elégséges védelmi szint követelményei az alábbiak:

a) riasztás: a lakosság riasztása; veszélyhelyzet tájékoztatás feltételeinek biztosítása,

b) lakosságvédelmi módszer: kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően (elzárkózás),

c) felkészítés: 3 évente aktív tájékoztatás; passzív tájékoztatás; felkészítés (riasztás, magatartási szabályok),

d) védekezés: összevont mentőszervezetek terve; polgárvédelmi szakegység megalakítása, karitatív, önkéntes és humanitárius szervezetek tervezete,

e) induló katasztrófavédelmi készlet: teljes induló készlet megléte.

V. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

22. Az építési övezetek közös előírásai

22. § (1) Amennyiben a telek jelenlegi jellemzői az építési övezeti előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, a (2)-(5) bekezdésben meghatározottak szerint lehet építési munkát, telekalakítást végezni.

(2) Amennyiben a telek jelenlegi beépítettségének valamely paramétere nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a határértéket túllépő paraméter nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben az épület magasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Új épület vagy épületrész (toldalék) csak az építési övezeti előírásoknak megfelelően építhető. Az övezeti előírásoknak nem megfelelően beépített telken álló épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.

(3) Amennyiben a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak akkor a telekméretek – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők. A telek beépíthető, ha a vonatkozó egyéb országos és építési előírások betarthatók.

(4) Amennyiben a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épület vagy épületek csak

a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és csak az övezeti előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.

(5) Amennyiben a telek jelenlegi épületeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények épület magassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó épület, vagy homlokzat magassági előírásokat kell érvényesíteni.

(6) Új építés, bővítés, rendeltetés változás esetén a gépjármű-elhelyezési igényre az építési engedélyezési eljárás során a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

23. Építési övezetek általános előírásai

23. § (1) A lakótelkek pinceszint, terepszint alatti épületrészei csak az építési helyen belül engedélyezhetők, és szintterületük a telekre vonatkozó beépítési % szerint számított érték legfeljebb kétszerese lehet, de nem haladhatja meg a 80 %-ot.

(2) Az egyes építési övezetekben előírt legnagyobb épület vagy homlokzat magasság – ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek – az épület utcai homlokzatánál sem léphető túl sík terep, ill. 5 %-nál kisebb lejtés esetén. 5 %-nál meredekebb lejtő esetén a lejtőoldali homlokzatmagasság az övezetre előírt épület magasság max. 1,25-szöröse lehet.

(3) Ha a sajátos előírások, egyéb védelemre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek:

a) az építési telken elhelyezendő építmény bármely része, hirdető berendezése az épület járdaszintjétől mért 3,0 méter magasság felett közterület fölé legfeljebb 1,5 méterre és a közterület szabályozási szélességének legfeljebb 1/20 mértékéig nyúlhat be;

b) épületrész kinyúlása közterület fölé – kivéve az ereszt, az előtetőt és az áttört korlátú erkélyt – 12 méternél keskenyebb utcákon nem engedélyezhető, 12 méternél szélesebb utcákon legfeljebb 0,6 méter lehet, a közterület fölé kinyúló épületrész homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzati hosszának 1/3-át; ez csak előkert nélküli épületek esetében igaz, egyéb esetben OTÉK szabályozza az előkertbe történő benyúlás mértékét.

(4) Zárt sorú beépítés esetén az újonnan megvalósuló épületnél és bővítés esetén az épület utcai beépítési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza – ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek – 20,0 métermélységig zárt sorúan beépíthető, ezen túl a hátsókert megtartásával oldalhatárosan a kialakult, jellemző oldalhatárra beépíthető. A hátsókert és az oldalkert minimális mérete azonos az épület hátsókertre, az oldalkertre néző homlokzatának épületmagasságával azzal, hogy a hátsókert legalább 6 méter. A beépített oldalhatáron csak tűzgátló szerkezetek építhetők be. Meglévő, zárt sorútól eltérő beépítési módú épület megtartható, felújítható, a szomszédos telek beépítése során adottságként figyelembe veendő. Második önálló nem melléképület építése mindaddig nem engedélyezhető, míg az utcavonalon elhelyezett épület magassága az előírt alsó értéket nem éri el.

(5) Nem zárt sorú építési mód szerint elhelyezett épület utcai építési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza – ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek – lakóépület esetén legfeljebb 30 méter lehet. Saroktelek esetén a vetületi hosszra vonatkozó előírást mindkét közterület felől be kell tartani.

(6) Az építési helyen kívül elhelyezkedő meglévő önálló épületeken csak állapotmegóvási munkálatok végezhetők, funkcióváltásukra engedély nem adható.

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

(8) Önálló melléképület párkánymagassága nem lépheti túl a 3,5 métert, ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek.

(9) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú – nem éghető anyagú, külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, illetve héjazatú – lakó- és üdülő-épületeknél:

a) 4,0 méterig csökkenthető, beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként $0,4 \text{ m}^2$ nyíló felületnél nem nagyobbak, és a nyílásos homlokzatú épület magassága a 4,5 métert nem haladja meg;

b) 2,0 méterig csökkenthető, zárt sorú beépítési mód esetén, ha az egyik homlokzat nyílás nélküli tűzfal és a másik homlokzaton helyiségenként $0,4 \text{ m}^2$ nyíló felületnél nem nagyobbak a nyílások.

(10) 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 ház részén a beépítési vonal az építési hely közterületi határvonalának $2/3$ hosszán a telekirányban visszaléphet.

(11) A terepszint alatti építmény fölött kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét az Országos Településrendezési és Építési Követelmények magyarázatában foglalt arányban és a földtakarás vastagságának függvényében a telek aktív zöldterületének lehet tekinteni.

(12) Újonnan az építési övezetben meghatározott legkisebb telekméretnél kisebb telek nem alakítható, kivéve azon telekrendezéseket, ahol az övezeti előírásnál kisebb telek esetén olyan telekalakítás történik, mely az övezeti előírás szerinti telekméret elérésének irányában hat. Ez esetben a telekrendezés akkor is engedélyezhető, ha a telekméret – az övezeti előírások felé történő elmozdulás ellenére – nem éri el az előírt minimális telekméretet.

(13) 10 %-nál meredekebb tereplejtés esetén az építési hatóság bármely építési övezetben elrendelheti, hogy az építési engedély kérelemhez talajmechanikai szakvéleményt kell mellékelni.

(14) 1 métert meghaladó terepmunkával járó beavatkozás engedélyköteles.

(15) A parti sáv területén belül kerítés nem létesíthető.

24. Lakóterületek

24. §¹⁵ (1) Nagyvárosias lakóterület (Ln)

a) a terület nagy laksűrűségű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál,

b) a területen az alábbi létesítmények, épületek helyezhetők el: kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda és sport.

(2) Kisvárosias lakóterület (Lk)

a) a terület jellemzően közepes laksűrűségű, általában több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál,

b) a területen az alábbi létesítmények, épületek helyezhetők el: kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda és sport.

(3) Kertvárosias lakóterület (Lke)

a) a terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb kettő önálló rendeltetési egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál,

b) a területen az alábbi létesítmények, épületek helyezhetők el: a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű és sport.

(4) Kertvárosias lakóterület (Lke*) Végardó nagyvízi meder által érintett területén

- a) a terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb kettő önálló rendeltetési egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál,
- b) a területen az alábbi létesítmények, épületek helyezhetők el: a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű és sport,
- c) az építési hely csak a telek MÁSz feletti területén jelölhető ki,
- d) új építés esetén a földszinti padlóvonal minimum MÁSz + 1 méter.

(5) Falusias lakóterület (Lf)

- a) a terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál,
- b) a területen az alábbi létesítmények, épületek helyezhetők el: mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport.

(6) Falusias lakóterület (Lf*) Végárdó nagyvízi meder által érintett területén

- a) a terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál,
- b) a területen az alábbi létesítmények, épületek helyezhetők el: mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport,
- c) az építési hely csak a telek MÁSz feletti területén jelölhető ki, d) új építés esetén a földszinti padlóvonal minimum MÁSz + 1 méter.

25. Vegyes területek

25. § (1) Településközpont vegyes terület (Vt)

- a) a terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és gazdasági célú igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, közlekedési célú, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra,
- b) az a) pontban felsorolt gazdasági célú létesítmények, épületek a terület azon részén helyezhetők el, amelyen a lakó célú létesítményt nem zavarják.

(2) Intézményterület vegyes terület (Vi)

- a)¹⁶ a terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, **nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális**, kereskedelmi, turisztikai szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál.
- b) a területen az érvényes jogszabályok szerinti létesítmények, épületek helyezhetők el: iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, közlekedési célú, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti és sport célú létesítmények.

26. Üdülő területek

26. § (1) Üdülőházas üdülőterület (Üü)

- a) az üdülőházas területen olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas,

b) az üdülőházas területen állattartó épület – a lóvas tüzizmust szolgáló lóistálló kivételével – és különálló árnyékszék, kempesztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével – nem helyezhető el.

(2) Hétvégi házas üdülőterület (Üh)

a)¹⁷ hétvégi házas üdülőterületen (Üh) jellemzően legfeljebb két üdülő rendeltetési egységet magába foglaló üdülőépület helyezhető el, amely állandó üdülőkör időszakos pihenésére szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastruktúráis ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

b) a hétvégi házas területen a helyi építési szabályzatban elő lehet írni, hogy az üdülőegységeket csak csoportos formában lehet elhelyezni,

c) a helyi építési szabályzatban megengedhető olyan építmények elhelyezése, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják, valamint sportépítmények elhelyezése,

d) a hétvégi házas területen közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el

e)¹⁸ A Bereki üdülőterületen műbílház, lakókocsi, állattartó épület és különálló árnyékszék, kempesztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény nem helyezhető el.

27. Gazdasági területek

27. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági építési övezet (Gksz)

a) a terület a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célkat szolgáló építmények befogadására kijelölt terület,

b) a kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tájdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(2) Zavaró hatású ipari gazdasági építési övezet (Gip)

a) a terület a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények, valamint védőtávolságot igénylő mezőgazdasági művelések elhelyezésére szolgál.

b) a területen a különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági építmények helyezhetők el.

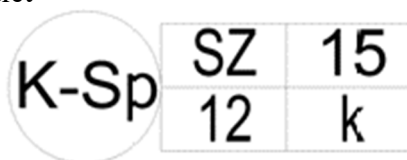
28. Különleges területek

28. § (1)¹⁹ 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.

(2) Különleges építési övezet

a) jelölései:

aa) K-Sp – Sportlétségi célú terület



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

ac) K-St – strand

K-St	SZ	30
	12,0	K

ad) K-SzSt – szabadstrand

K-Sz St	Sz	10
	6,0	K

ae) K-Sz – szennyvíztisztító telep

K-Sz	Sz	30
	12	K

af)²⁰ K-Mü – mezőgazdasági üzemi terület szabályozása analóg a gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználással vagy nagy telek esetén a minimális telekméret szabályozásával

K-Mü	SZ	30
	9,0	K

K-MÜ 2	SZ	40
	9,0	K

ag) K-GT – gátörtelep

K-Gt	Sz	30
	6,0	K

ah) K-ID – idegenforgalmi hasznosítású terület. A területek 20% és 30 %-os maximális beépítettséggel és 6 méteres épületmagassággal kerültek szabályozásra

ai) K-Okt – Oktatási központ - Piktogram szerinti szabályozással.

aj) K-V – vár Piktogram szerinti szabályozással.

ak) K-Pi – pinceterület

K-Pi	SZ	20
	3,0	K

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

K-Üh	K	15
	3,5	K

Maximálisan két telek vehető össze!

am) K-Ta – tanya

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

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

a) K-Kö – A többcsúsz pályadvar

ap)²¹ K-Közl – Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület

K/Közl	Sz	40
	6,0	K

b) a területen elsősorban a 10 000 m² hasznos bruttó szintterületet meghaladó bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, kongresszusi létesítmények számára kijelölt terület – hasznos bruttó területbe a gépkocsitároló szintterület nem tartozik bele –,

c) a területen kivételesen elhelyezhetők

ca) a különleges rendeltetést hordozó épületeken kívül szállás jellegű, iroda, továbbá

cb) szociális, szórakoztató és vendéglátó épületek.

d) a területen a b) pontban meghatározott építmény elhelyezését engedélyezni csak környezeti hatástanfelmérés alapján szabad,

e) a terület különleges célkat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál,

f) a területen az alábbi építési övezetekben

fa) szabadidőközpont,

fb) sportterület,

fc) strand

fd) fürdőterület,

fe) múzeum és régészeti bemutatóhely,

ff) egyházi létesítmény,

fg) idegenforgalmi és rekreációs építmény és terület,

fh) kemping,

fi) szálloda, hotel,

fj) lóvaspálya,

fk) egyéb a szabályozási terven rögzített funkciójú közcélú és közhasználatú létesítmény helyezhető el,

g) a területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoporthoz és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el,

h) a szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli eltérő kizárólagos használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre írt rendeltetés és legnagyobb épület magasság meghatározásával.

(3) Különleges közlekedési építési övezet (Kkö)

a) a terület csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra vehető igénybe,

b) az építési övezetbe csak az épületnek minősülő közlekedési építmények (pl. parkolóház, autóbusz-pályaudvar stb.) területei, nagykapacitású parkolók építhetők, ha az ingatlan nem minősül közterületnek.

VI. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek előírásai

29. Beépítésre nem szánt területek általános előírása

29. § A beépítésre nem szánt területeken, külterületen újonnan kialakítható telek legkisebb szélessége 10 m lehet.

30. Közlekedési rendeltetésű területek

30. § (1) Közúti közlekedési övezet (Köu),

a) a közúti közlekedés céljára kijelölt terület,

b) a területen a vasutak, a légi közlekedés építményeit kivéve

ba) az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá

bb) a közlekedést kiszolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el,

c) az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2%-át, az újonnan elhelyezendő épületek magassága a 4,5 métert nem haladhatja meg, kivéve a töltőállomások, a vasútállomás és az autóbusz pályaudvar max. 5% beépítettség, (K-KÖ) ahol a beépítettség max. 5%, az épületmagasság max. 6,0 méter lehet.

(2) Kötőtpályás közlekedési övezet (KöK) minősítésű területeken a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

31. Közpark övezet (ZKP)

31. § (1) Közparkok, közhasználatú zöldterületek céljára kijelölt terület. A terület min. 80%-át zöldfelülettel, vízfelülettel fedetten kell kialakítani.

(2) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(3) A közparkok akadálymentes megközelítését a vonatkozó előírások szerint biztosítani kell

(4) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény, vendéglátó épület, szabadtéri színpad és a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el. Az építmények elhelyezéséhez építési engedély csak kertépítészeti szakvélemény alapján adható ki.

(5) Az újonnan elhelyezhető épületek magassága legfeljebb 4,5 méter lehet és az általa elfoglalt terület nem haladhatja meg a telekterület 2%-át.

(6) A területen – védett közpark kivételével – terepszint alatti épületek elhelyezhetők – kertészeti szakvélemény alapján – a közpark terület legfeljebb 10%-án, ha ez 10 cm törzsmérőnél nagyobb fák kivágásával nem jár. A terepszint alatti építmény felett legalább 50 cmvtg. földtakarást kell biztosítani növénytelepítés céljára.

(7) Új közpark létesítése és közpark felújítása, valamint közparkon belül 100 m²-nél nagyobb térburkolat létesítése csak kertépítészeti terv alapján engedélyezhető.

(8) Közparkban és más közhasználatú zöldfelületen bármilyen okból elhalt, kivágott fás növényzet pótlásáról a lombtérfogat-egyenérték fenntartása mellett – egy éven belül – kell gondoskodni. Amennyiben a visszapótlás az érintett területen a meglévő lombkoronaszint borítottsága miatt nem kívánatos, a visszapótlás másutt is engedélyezhető.

32. Közkert övezet (ZKK)

32. § (1) Közkertek, közhasználatú zöldterületek céljára kijelölt terület. A terület min. 70%-át zöldfelülettel, vízfelülettel fedetten kell kialakítani.

(2) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(3) A közkertek akadálymentes megközelítését a vonatkozó előírások szerint biztosítani kell.

(4) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény, vendéglátó épület, szabadtéri színpad és a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el. Az építmények elhelyezéséhez építési engedély csak kertépítészeti szakvélemény alapján adható ki.

(5) Az újonnan elhelyezhető épületek magassága legfeljebb 4,5 méter lehet és az általa elfoglalt terület nem haladhatja meg a telekterület 2%-át.

(6) A területen – védett közkert kivételével – terepszint alatti épületek elhelyezhetők – kertészeti szakvélemény alapján – a közkert terület legfeljebb 10%-án, ha ez 10 cm törzsmérőnél nagyobb fák kivágásával nem jár. A terepszint alatti építmény felett legalább 50 cmvtg. földtakarást kell biztosítani növénytelepítés céljára.

(7) Új közpark létesítése és közpark felújítása, valamint közparkon belül 100 m²-nél nagyobb térburkolat létesítése csak kertépítészeti terv alapján engedélyezhető.

(8) Közkertben és más közhasználatú zöldfelületen bármilyen okból elhalt, kivágott fás növényzet pótlásáról a lombtérfogat-egyenérték fenntartása mellett – egy éven belül – kell gondoskodni. Amennyiben a visszapótlás az érintett területen a meglévő lombkoronaszint borítottsága miatt nem kívánatos, a visszapótlás másutt is engedélyezhető.

32/A.²² Közkert övezet – Várnegyed (ZKK-1)

32/A. § (1) A ZKK-1 jelű övezet a közkertek, közhasználatú zöldterületek céljára kijelölt terület alövezete, mely különleges közkert céljára kijelölt terület. A ZKK-1 jelű alövezet a Kruczik gödröt, a Nyugati várfalat és a mellette lévő Ágyúdobot foglalja magába, amely a szabályozási terven 169; 172/3; 173; 172/2; 350; 177/1; 178/1; 181/1; 183; 185; 187; 194-201; 203; 205/2; 210 hrsz-ú ingatlanokkal határolt terület. A terület min. 70%-át zöldfelülettel kell kialakítani.

(2) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(3) A közkert akadálymentes megközelítését a vonatkozó előírások szerint biztosítani kell.

(4) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény, vendéglátó épület, szabadtéri színpad és a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el. Az építmények elhelyezéséhez építési engedély csak kertépítészeti szakvélemény alapján adható ki. A közkert kialakítása ütemezhetően történhet.

(5) A területen áll a középkori Lőportorony, amivel együtt az újonnan elhelyezhető épületek magassága legfeljebb 7,5 méter lehet és az általa elfoglalt terület nem haladhatja meg a terület 3%-át.

(6) A területen terepszint kezeléséhez szükséges támfal jellegű épületek, építmények (várfal, bástya) a régészeti feltárás függvényében elhelyezhetők a közkert terület legfeljebb 10%-án, ha ez 10 cm törzsmérőnél nagyobb fák kivágásával nem jár.

(7) A közkert –felújítás során a közkerten belül 100 m²-nél nagyobb térburkolat létesítése csak kertépítészeti terv alapján engedélyezhető. (8) Közkertben és más közhasználatú zöldfelületen

bármilyen okból elhalt, kivágott fás növényzet pótlásáról a lombtérfogat-egyenérték fenntartása mellett – egy éven belül – kell gondoskodni. Amennyiben a visszapótlás az érintett területen a meglévő lombkoronaszint borítottsága miatt nem kívánatos, a visszapótlás másutt is engedélyezhető

33. Mezőgazdasági és erdőövezetek közös előírásai

33. § Valamennyi mezőgazdasági és erdőövezetben a meglévő lakó-, tanyaépületek, idegenforgalmi, turisztikai, vendéglátó és szolgáltató célokat szolgáló épületek – az esetben is, ha a telek nagysága, beépíthetősége ezt egyébként nem tenné lehetővé – átalakíthatók, korszerűsíthetők, felújíthatók.

34. Erdőterületek

34. § (1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev)

- a) a terület elsődlegesen védelmi rendeltetésű célokat szolgál,
- b) területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények a védelmi rendeltetést felügyelő erdészeti természetvédelmi hatóság hozzájárulásával helyezhetők el,
- c) a területen épületet elhelyezni nem lehet, meglévő nem bővíthető.

(2) Gazdasági rendeltetésű erdőövezet (Eg), és közjóléti rendeltetésű erdőövezet (Ek)

- a) az övezetbe az előző övezetekbe nem sorolható erdők tartoznak,
- b) a 100 000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el,
- c) az újonnan elhelyezendő épületek magassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.

(3) A védelmi és a közjóléti rendeltetésű erdőterületek folyamatos karbantartására az önkormányzat, a tulajdonosok, az erdészeti szervek és a természetvédelmi hatóság részvételével közös programot kell készíteni, és azt az erdőtervekben érvényesíteni.

(4) Védelmi erdőterületeken a folyamatos borítottság érdekében fakitermelés szálalásos módszerrel kell történni. Tarvágás csak kivételesen indokolt esetben – nem őshonos fafajokból álló, vagy természetes felújításra alkalmatlan állományok esetén – végezhető, és nagysága nem haladhatja meg az 1 ha-t.

(5) A védelmi erdők esetén, ha az állományok egészségi állapota lehetővé teszi, az erdők vágás érettségi korát megemelt értékkel kell megállapítani.

35. Mezőgazdasági területek közös előírásai

35. § (1) A mezőgazdasági területek a város mezőgazdasági termelés és annak építményei elhelyezése céljára szolgáló területrészei, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos tájhasználati jellegzetességek és a természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni.

(2) Mezőgazdasági területen csak tájba illő, magas tetős, maximum 45 tetőhajlásszögű épület létesíthető. Épületcsoportnál azonos jellegű tetőkialakítást kell alkalmazni.

(3) A mezőgazdasági területeken a terv jóváhagyása előtt már meglévő lakó és gazdasági épületek a kialakult beépítettségtől függetlenül megtarthatók és felújíthatók, – ha jelen előírásokban foglaltak és a megengedett beépítési százalék azt lehetővé teszi – alapterületük bővíthető és az érintett telken új épület is létesíthető.

36. Mezőgazdasági kertes terület (Mk)

36. § (1) A területbe a jellemzően kistelkes, kisüzemi művelésű, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek (zömmel volt zártkerti területek) tartoznak.

(2) A területen az érvényben lévő jogszabályban foglaltak szerinti létesítmények, épületek helyezhetők el.

(3) A beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a az említett művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is úgy művelt.

(4) A telken újonnan létesülő épület szabadon állóan, az épület homlokvonala előtti út tengelyétől legalább 12,0 méterre és 3,0 méter oldalkert biztosításával helyezendő el.

(5) Új lakóépülettel (és hozzá tartozó gazdasági épülettel) beépíthető telken az építmény-elhelyezés feltételei:

a) telekszélesség az építési helyen: min 14 méter .

b) telekterület:

ba) szőlő vagy gyümölcsös és intenzív hasznosítású kert művelési ág esetén: min. 6000 m² ,

bb) egyéb művelési ágú telkeken lakóépület nem létesíthető,

c) beépítettség: max. 3%, de a lakóépület alapterülete maximum 200 m²-es lehet, azon telken, melynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, mely a beépítés szempontjából megfelelő, az egyéb művelési ágú telekrész területe a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

d) párkánymagasság: max. 4,5 méter

(6) Gazdasági épülettel beépíthető telken az építmény-elhelyezés feltételei:

a) telekszélesség az építési helyen: min. 10 méter ,

b) telekterület:

ba) kert, szőlő, gyümölcs művelési ág esetén: min. 720 m² ,

bb) a 720 m²-t el nem érő nagyságú, továbbá a fenti művelési ágakba nem tartozó telkeken építmény, a nyomvonal jellegű építményeket és műtárgyaikat, valamint a köztárgyakat kivéve nem építhető,

c) azon telken, melynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, mely a beépítés szempontjából megfelelő, az egyéb művelési ágú telekrész területe a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe,

d) beépítettség: max. 3% épület (+ földdel borított pince),

e) párkánymagasság: max. 3,5 méter ,

f) az övezet területén meglévő épületek, melyek az a)-e) pontokban meghatározottaknál kisebb telkeken állnak, megtarthatók, felújíthatók, de alapterületük nem bővíthető.

37. Mezőgazdasági általános övezet (Má)

37. § (1) Az övezetbe a jellemzően szántóföldi művelésű, nagytelkes, árutermelő hasznosítású, mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az övezeten a mezőgazdasági hasznosítást szolgáló lakó-, és gazdasági épületek illetve földdel borított pince helyezhető el.

(3) Az övezetekben a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a az említett művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is úgy művelt.

(4) A telken újonnan létesülő épület szabadon állóan, az épület homlokvonala előtti, a telket kiszolgáló út tengelyétől legalább 20 méterre és 3,0 méter oldalkert biztosításával helyezhető el. Szomszédos telkeken álló épületek között legalább 15 méter távolságnak kell lenni. Az épületnek V1 jelű vízgazdálkodási területtől min. 100 méter távolságra kell lennie.

(5) Az építmény-elhelyezés feltételei a telkeken:

a) beépíthető telek területe szántó, művelési ág esetén: aa) lakóépület: min.6000 m² egy telek esetén, ,

- b) beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, intenzív hasznosítású kert művelési ág esetén:
- ba) lakóépület: min. 3000 m²,
- c) beépítettség: max. 3%, de az épület, vagy épületek összes alapterülete telkenként max. 1200 m², ezen belül a lakóépület alapterülete max. 300 m² lehet, azon telken, melynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, mely a beépítés szempontjából megfelelő az egyéb művelési ágú telekrész területe a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe,
- d) egy telken egy újonnan kialakítható tanyaúdvár lehet, amelynek területe nem lehet nagyobb, mint 6000 m², illetve a telek 50%-a, utólag sem alakítható át önálló telekké, ha a megosztás következtében az újonnan kialakuló telek a – legfeljebb 3%-os – beépítettség előírásának nem felel meg,
- e) épületmagasság: max. 5,5 méter,
- f) az övezetben nagy létszámú állattartó telep belterülethez, lakó-, és üdülőterülethez, egészségügyi- szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterülethez 300 méternél, forráshoz, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 méternél közelebb nem létesíthető, hígtrágyás állattartás csak úgy folytatható, ha az nem jár együtt szabadtéri trágyalégyűjtő létesítésével, és nem veszélyezteti a talaj és a vizek minőségét.

38. Vízgazdálkodási övezet (V1, V2, V3)

38. § (1) A vízgazdálkodási övezet területébe tartoznak:

- a) V1 kategóriába: folyóvizek (folyók, állandó és időszakos vízfolyások) medre és parti sávja,
 - b) V2 kategóriába:
 - ba) állóvizek medre és parti sávja,
 - bb) a folyóvizekben keletkezett nyilvántartásba még nem vett szigetek,
 - bc) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
 - bd) a vízbeszerzési területek,
 - be) a hullámterek,
 - bf) a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek,
 - c) V3 kategóriába: gátak, vízmű területek.
- (2) Az övezetben építményt elhelyezni csak a vonatkozó országos előírások rendelkezései szerint szabad.
- (3) Nyílt vízfelületeken – a vízügyi hatóság hozzájárulása mellett – a parti funkciókhoz kötődő ideiglenes jellegű mobil építmények elhelyezhetők a vízminőség veszélyeztetésének kizárása mellett.
- (4) Az árvízvédelmi töltéseken és a körömvonaltól mért 10 méteres sávban épület, építmény, közmű nem helyezhető, fás növényzet nem ültethető, a talaj mindennemű megbontása tilos.
- (5) Vízbázis területen a funkciónak megfelelő épület, építmény helyezhető el. Az épület által elfoglalt terület a vízmű telekterület 5%-át, és az új épület magassága a 3,5 métert nem haladhatja meg, hacsak azt az alkalmazott technológia nem követeli meg. (pl. szivattyúház).

39. Különleges beépítésre nem szánt övezetek előírásai

39. §²³ (1) Különleges bányászati építési övezet (KbB):

- a) a terület a nyersanyag lelőhelyek (bányák) telkeinek, építményeinek építési övezete,
 - b) a területen csak a bányászattal kapcsolatos üzemi építmények helyezhetők el.
- (2) Különleges közlekedési építési övezet (Kb-Rept):
- a) a terület csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra vehető igénybe,
 - b) az építési övezetbe csak az épületnek minősülő repülést szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) Különleges ipartörténeti és természetvédelmi terület (Kb-itv): a terület kizárólag a Megyer-hegyi egykori malomkő bányára vonatkozik, ahol csak az ipartörténeti bemutatás célját szolgáló építmények helyezhetők el.

VII. Fejezet
Záró rendelkezések

40. § (1) Ez a rendelet 2017. május 27. napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a Sárospatak város kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2016. (V. 27.) önkormányzati rendelet.

1. melléklet a 10/2017. (IV. 28.) önkormányzati rendelethez²⁴

2. melléklet a 10/2017. (IV. 28.) önkormányzati rendelethez

3. melléklet a 10/2017. (IV. 28.) önkormányzati rendelethez²⁵

1. függelék a 10/2017. (IV. 28.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) helyi építési szabályzat - 10 2017-1. fuggelek.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a 10/2017. (IV.28.) önkormányzati rendelethez²⁶