



**SÁROSPATAK VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL**
3950 Sárospatak, Kossuth út 44.
Tel.: 47/513-253, Fax.: 47/311-404

Ügyfélfogadás ideje: hétfő: 8-12 és 13-16 óráig, szerda: 8-12 és 13-17³⁰ óráig, péntek: 8-12 óráig

Előterjesztés
- a Képviselő-testületnek -

változtatási tilalom elrendelése a településrendezési terv tervezett felülvizsgálata, a városfejlesztési stratégia kialakítása kapcsán

melléklet: vonatkozó törvény részlet
ingatlanok jegyzéke
térképek
levelezések

Tisztelt Képviselő-testület!

A "várnegyed"-től a Végardói fürdő felé haladva, a Dobó Ferenc, Széldomb, Kolozsvári és Fazekas M. utcák által határolt területen, a Széldombon található a Pálóczi udvarház, kúria nagyrészt elfedett rommezeje. A feltehetően a 14-15. század fordulója körüli évtizedekben létrejött kúria megsemmisülése már a 16. században megkezdődött, a déli zárófalak azonban még ma is állnak. Kutatások, feltárások tekintetében nagy az elmaradás, még csak az épület szondázását végezhatték el a szakemberek.

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az egyik, régészeti lelőhelyként nyilvántartott ingatlan (Dobó F. u. 64. szám) új tulajdonosa által benyújtott építési engedély-kérelmének kapcsán felhívta a Polgármester úr figyelmét az eddig elfeledett, de sokkalta több figyelmet és törődést érdemlő kulturális örökségi értékre, hogy a szükséges intézkedések elrendelése után a Pálóczi udvarház fejlesztésére is megteremthetők a feltételek, annak akár turisztikai látványosságként történő bemutatása is beilleszkedhetne a városfejlesztés következő évtizedeit meghatározó elképzeléseibe.

Már 1979-ben felvetődött Újszászi Kálmán nevéhez kötődően az érintett területre építési tilalom elrendelésének szükségessége, sajnos ezen a téren változás a mai napig sem történt.

A Rendezési Terv (RT), a Szabályozási Terv (SzT) és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) újbóli elkészítésére, a jelenlegi (régi) felülvizsgálatára, korszerű eszközökkel és formában történő elkészíttetésére, egységes szerkezetbe foglalására az Integrált Városfejlesztési Stratégia alapjainak letétele mellett az idei évben kerülhet sor.

A stratégia során megfogalmazandó egyik lehetséges fejlesztési terület (akcióterület) lehetne a megnevezett Pálóczi udvarház és környezete.

Az érintett ingatlanok tulajdonosi szerkezete vegyes, nagyrészt magántulajdonban vannak. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban *Étv.*) 21. §-a alapján az előterjesztésben megnevezett ingatlanokra vonatkozóan átmenetileg változtatási tilalom elrendelésére teszünk javaslatot, és a 2010-ben felülvizsgálendő településrendezési terv választ adhat a megoldásra.

Az Étv. 21. §-a (1) bekezdése szerint a HÉSZ és az SZT készítésére vonatkozó írással megállapodás megléte esetén, azok készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

Az utóbbi évek költségvetési koncepció tervezetében a *városgazdálkodás* címszó alatt rögzítette elképzelését a RT módosításáról, a tervek elkészítése és digitalizált formában történő feldolgozása tekintetében, ehhez alátámasztó munkarészként 2008-ban árajánlatot is kért a Z-TERV Városépítészeti és Mélyépítési Irodától, a 2002-ben elfogadott RT készítőjétől. A 2010. évi költségvetési koncepcióban a településrendezési terv felülvizsgálata, az egységes szerkezetű RT , SZT és HÉSZ elkészítése is szerepel.

A 652 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa építési engedély kérelmet nyújtott be az ingatlanon meglévő lakóépülete bővítése, felújítása tárgyába, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal mint eljáró hatóság ennek apropóján is megkereste Polgármester Urat.

Valószínűsíthetően a megnevezett ingatlanon vezetett keresztül - a rendelkezésre álló rekonstruált perspektívikus nézet alapján - a várkastély Dobó F. utca felőli, fő bejárata.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalására, és a változtatási tilalom elrendelése tárgyában döntenie szíveskedjen!

Sárospatak, 2010. január 26.

Készítő: *Olajos Csaba* - *Orosz László*
 Sárospatak Város főépítésze *irodavezető*

Dr. Hörcsik Richárd

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

/2010. (...) önkormányzati rendelete

változtatási tilalom elrendeléséről

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban Képviselő-testület) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21.§ (1) bek. által biztosított felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A Képviselő-testület változtatási tilalmat rendel el Sárospatak településrendezési feladatainak megvalósítása érdekében. A változtatási tilalmat az ingatlan-nyilvántartásban a sárospataki 630-644, 644/A, 647, 649/1, 649/2, 650-656 helyrajzi számú ingatlanokra rendeli el, a Helyi Építési Szabályzat, illetve a Szabályozási Terv módosításának időszakára, azok hatálybalépéséig.

2. §

A változtatási tilalom minden építési és rendezési tevékenységre vonatkozik, kivéve az 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (7) bekezdésében foglaltak szerinti építési tevékenységeket.

3. §

(1) Ezen rendelet kihirdetése napján lép hatályba, és hatálya fennmarad az adott területekre vonatkozó módosított Szabályozási Terv jóváhagyásáig, valamint a Helyi Építési Szabályzat elfogadásának időpontjáig, de legkésőbb a kihirdetéstől számított 3 éves időszakra.

(2) E rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő, még el nem bírált ügyekben is alkalmazni kell.

Dr. Szabó Rita
aljegyző

Dr. Hörcsik Richárd
polgármester

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL



ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI IRODA

Levélcím: 3530 Miskolc, Rákóczi u. 11.

Tel.: (46) 508-927; Fax: (46) 508-928

<http://www.v.koh7.hermuz.hu/> és www.koh.hu

e-mail: paszternak.istvan@koh.hu vagy miskolc@koh.hu

Ügyiratszám: 470/367/2010

Ügyintéző: Paszternák I.

Tárgy: Sárospatak, volt Pálóczi-kúria esetleges hasznosítása

Dr. Hörcsik Richárd

Polgármester Úr

részére

Sárospatak Város Polgármesteri Hivatala

Tisztelt Polgármester Úr!

Annak apropóján, hogy Sárospatak Városa tudomásunk szerint jelenleg foglalkozik városfejlesztési stratégiájának kialakításával, jövőbeli terveinek összeállításával, szeretném Polgármester Úr szíves figyelmét felhívni Városuk egy eddig meglehetősen elfeledett kulturális örökségi értékére.

Amint azt a város múltjával évtizedek óta foglalkozó szakemberként Ön is tudja, a belváros északkeleti részén, a mai Dobó F., Széldomb, Kolozsvári és Fazekas M. utcák által határolt területen, az egykori Széldombon állt a Pálóczi család egykori kúriája. Az épület minden bizonnyal a 14-15. század fordulója körüli évtizedekben jött létre, tulajdonosai jelentős szerephez jutottak a város és zászlósúrként az ország vezetésében. Az épület felhagyása, részbeni pusztulása (és építőanyagának Patak más épületeiben való, másodlagos felhasználása) a 16. században kezdődött meg.

A fenti terület Hivatalunk közhiteles nyilvántartása szerint műemléki védelem alatt áll, illetve ún. regisztrált és országosan védett régészeti lelőhely. A Pálóczi udvarház helyén a MNM Rákóczi Múzeuma több idényben végzett régészeti kutatást, melynek eredményeit J. Dankó Katalin röviden ismertette a *Castrum Bene* 2/1990 (1992) számában. Sajnos e kisebb kiterjedésű munkálatok csupán az épület szondázását végezheték csak el, így ma csak annak legfontosabb adatai állnak rendelkezésre, jelentős része feltáratlan.

A helyszínen tapasztalható állapot szerint a nagyjából behatárolható kiterjedésű rommező döntő többsége a felszín alatt van. A kúria déli zárófala viszont több méter hosszán, magasan áll. Ebből és az ásatás eredményeiből, valamint a helyszíni terepalakulatokból arra következtethetünk, hogy itt egy igen jelentős, magasan álló falakkal rendelkező, jelenleg elfedett rommal számolhatunk.

A Széldomb területe ma magántelkekre osztva, tulajdonjogilag erősen széttagolt állapotú, jellemző művelési ága, hasznosítása „lakóház, udvar”. A romok ma -egy pince kivételével- semmilyen módon nem hasznosítottak, még csak nem is látogathatóak. Műemléki védelmük eszköze/célja így máig sajnos nem más, mint a helyzet „konzerválása” egy esetleges Jobb idő” eljöttéig.

Azt szeretném felvetni Polgármester Úrnak, hogy vizsgálják meg, beleilleszthető-e az egykori Pálóczi-udvarház fejlesztése, egy esetleg itt kialakítandó „turisztikai látványosság” Sárospatak Város fejlesztésének elkövetkezendő évtizedeket meghatározó terveibe?

Figyelemfelhívó levelem másik apropója, hogy amint arról Sárospatak Város Polgármesteri Hivatala, mint első fokú építési hatóság/szakhatóság is értesült, a tárgyi terület szélén, a Dobó F. u. 64. sz. alatt a közeljövőben építkezni szeretne a terület új tulajdonosa. A jelenlegi körülmények között ezt jogszerűen meg is teheti, sajnos sem az örökségvédelmi törvény, sem a rendezési terv nem fogalmaz meg tiltást, betarthatatlan korlátozást ezzel kapcsolatban, így a jövőben sem kizárható ki újabb építési szándék megjelenése sem.

Ennek fényében mindenképp megfontolandónak tartom Sárospatak részéről annak eldöntését, kíván-e ezen a területen a város turisztikai fejlesztéseket végrehajtani? Amennyiben - alapos előkészítés és vizsgálat nyomán - a válasz igenlő, anyagilag és stratégiaileg már most is megfontolandónak tartanám a ma még teljes egészében magánkézben lévő területet fokozatos városi tulajdonba vételét. Ennek egyik lehetséges eszköze a vásárlás, illetve a városfejlesztési okokra hivatkozó kisajátítás lehet. Utóbbiak költségeinek csökkentése érdekében felvethető lenne a területen a további értéknövelő beruházások, építkezések korlátozása, pl. önkormányzati építési tilalom elrendelése, hisz előbbiek ilyen formán csak a későbbi vételárat, kisajátítási értéket növelik. Előnyös - de persze, nem elengedhetetlenül szükséges - lenne a köztulajdon kiterjesztése a későbbi régészeti-műemléki kutatások kivitelezhetősége szempontjából is, amint azt a lelőhely kutatója, J. Dankó Katalin már évtizedekkel ezelőtt felvetette, akkor sajnos minden következmény nélkül... Felhívom ugyanakkor Polgármester Úr figyelmét az építési tilalom elrendelőjét terhelő költségekre is.

Leges-legelső sorban a Város részéről követendő stratégia megfogalmazását látnám elengedhetetlennek.

A fenti kérdés vizsgálatához kulturális örökségvédelmi szempontból az alábbiakat tehetem hozzá. Az épületmaradvány tudományosan nagy jelentőségű, további kutatását és ezen alapuló fejlesztését a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal örömmel fogadná és minden rendelkezésére álló eszközzel támogatná. Fontosnak tartom megjegyezni, hogy minden itt tervezett beruházás, fejlesztés alapja egy teljes tudományos feltárás kell legyen, ami a lelőhely jellegéből adódóan minden bizonnyal több évet vesz majd igénybe. Ennek eredményei alapján dönthető el, milyen módon fejleszthető tovább a terület, hogyan lehetséges annak megközelítése, feltárása, kiépítése, mily mértékben rekonstruálható az egykori udvarház, az előkerült maradványok milyen módon védhetőek meg, mutathatók be, stb. E tekintetben kiemelkedő fontosságúnak tartjuk a kutatás során esetleg napvilágra kerülő falak állagvédelmét - mindenképp elkerülendő a hazánk számos romemlékén az azonnali konzerválás elmaradása miatt sajnálatosan tapasztalható, radikális állagromlást. Így a széldombi Pálóczi udvarház kutatását és fejlesztését csakis egy komoly tudományos előkészítésen, ugyanakkor több évre előre biztosított, kiszámítható anyagi lehetőségeken alapuló, az idővel és határidőkkel versenyt futni nem kényszerülő fejlesztési programként tudjuk elképzelni és támogatni.

Tisztelt Polgármester Úr!

Kérem és javaslom, hogy Sárospatak Város fejlesztési * stratégiájának, jövőbeni terveinek kialakításakor az örökségi értékekben kiemelkedően gazdag település eddig is jól ismert és óvott emlékei mellett figyeljenek oda az egykori Pálóczi kúria értékeire is

Tisztelettel:

Miskolc, 2010. január 22.

Paszternák István
irodavezető

Erről értesülnek:

1. Címzett
2. KÖH Észak-magyarországi Iroda Irattára

/ . Dankó Katalin

A sárospataki castellum kutatása

Az 1987-89-ben folytatott Szél-dombi régészeti feltárás igazolta a sárospataki udvarház topográfiai meghatározását. Az okleveles adatok és a régészeti kutatás eredményei egybeesnek. Ot méteres pusztulási réteg alatt jelentős részleteket tártunk fel, és az objektum alaprajzát nagyvonalakban tisztáztuk. Sikerült feltárnunk az észak-keleti csúcsíwel erősített pincéjét, a palotaszárny falát, amelynek alapján 7,5 m széles alápincézett, emeletes traktust képzelhetünk el, sarokpontjain alápincézett tornyok állhattak. Az udvarház bejárata az északnyugati torony alatt vitt, a feltárt farkasverem maradványai alapján. További feltárásnak tisztázni kell a kúria-castellum építészeti elkülönítését, korát, mivel nemcsak 15-16. századi, hanem 14. századra is jellemző kerámiai anyag töredékei is előkerültek.

Patak város fejlődése töretlen volt 1390-ig, amikor az addig királyi, királynői várost Zsigmond Perényi Miklós Szörényi bánnak, főpohárnoknak, majd fiainak adományozta érde-
meiért.¹

Okleveles adatok valószínűsítik, hogy már a 14. században állhatott Perényi Miklós kúriája, 1427-ből ugyanis ifj. Perényi Miklós felesége Hedvig oklevele „in curia nostra”-t említ.

A Perényiek kihaltával rövid időre szabad királyi várossá teszi Zsigmond Patakot, de még ugyan ebben az évben eladományozza a Pálócziaknak. Pozsony és Sáros megyei váraiért cserébe Patak és Ujhely várát, Ujhely és Patak mezővárosát kapták. A birtokon Pálóczi György esztergomi érsek és fivérei Máté nádor és Imre osztozik, és ezzel Magyarország jelentős főúri családjának birtokába kerül és marad 1526-ig a mezőváros.

1453-ban újabb adomány levéllel erősítette meg Patak és Ujhely birtokában V. László Máté fiait Simont és Jánost és Imre fiát, Lászlót. Akik szintén országos tisztségeket töltöttek be, László országbíró, Simon főlovász, János imgi al- majd főispán volt. A család két ága, az unokatestvérek állandóan harcoltak egymással. A közös birtoklás ellentéteket szült, a két ág más-más erődítményt emelt ugyanabban a városban.

Pálóczi László kúriájáról Mátyás király 1451. évi kiváltság levele ad topográfiai leírást: „Sárospatak városunkhoz tartozó Héce nevű negyedét, vagy utcáját, amely Szent Ferenc kisebb testvéreinek felső Boldogságos Szűz Mária kolostorától, s ugyanezen kolostor felső végénél fekvő ároktól, László comesnek nevezett Sárospatak mezőváros felső végén álló saját háza, udvarháza felé, majd Ardó birtok felé húzódik hosszában, és amely utcát László comes nagy becsben tart, mivel ez az ő curiájával szomszédos, hogy tehát ez az utca mielőtt benépesíthető legyen, ilyen szabadságjogokkal ruháztuk fel.”³

Ugyanerről a kúriáról szól Mátyás 1465. évi oklevele, melyben engedélyt ad Pálóczi Lászlónak „hogy ő a curiáját, mely Zemplén vármegyében fekvő Patak nevű mezővárosban áll, vármódjára bástyákkal, várfalakkal és árokkal, más szükséges építményekkel megerősítse, és megépítse”.⁴

Az 1480-as évektől kezdve említik az oklevelek a castellumot, megkülönböztetve a régi Patak, ill. Ujhely várától, mely castrum.

Három pince tartozik hozzá, melyek lépcsőzetesen szinteken eltolva, délről észak felé helyezkednek el (1. ábra).¹⁰

Felmérésük segítségével kezdhettük meg az ásátást, mivel az alaprajzi jellegzetesség, a szabályos négyszögű alaprajz a pataki udvarháznál is megmutatkozott. Dél-nyugati farsarka ma is látható, a terepalakulat, domborzati viszonyok sejtették a déli fal hosszát, mivel keleti irányban meredeken esik a domb a Bodrog folyó felé. Ezek segítségével kiszervezhetjük az észak-nyugati farsarkok helyét. Az alatta lévő pincehelyiség (Trembeczky pince) a legmélyebben fekszik, dongaboltozatos terével, 7x8 m-es kiterjedésével megőrizte az eredeti középkori állapotot. A pince két méter széles északi falába törték az újkori lejáratot. Eredeti lejárátát, mely keletről a belső udvarból lehetett, utólag elfalazták. A hozzá tartozó pofa falat sikerült kibontanunk öt méter mélységben, a jelentős pusztulási réteg alatt. Az észak-keleti sarkon is feltártunk egy csúcsíves teherhárító ívvel megépített pincehelyiséget.

A keleti fal alapozási árkát neolitikus rétegbe vágta be, a gödör fölötti sárgás elszíneződésű réteg az eredeti járószintet mutatta (2. ábra).

Itt sikerült megfogni a palotaszárny falait, melynek alapján 7,5 m széles alappincézett traktust képzelhetünk el, melynek sarokpontjain tornyok állhattak. Feltevésünk szerint, a teherhárító és a támpillér valószínűsíti, mely a II. építési periódushoz tartozik, emeletes lehetett a curia nobilitaris. A 16. sz.-ban hasonlókkal találkozunk, Kiskánán, Botszentgyörgyön.¹¹

A helyiségek egymás mögött helyezkedhettek el, a területen gazdasági épületek is lehetnek. Valószínű, hogy a bejárat az út irányából nyugatról nyílt, a kaput a torony alatt helyezhették el. A bejáratral összefüggő a Dobó Ferenc utca 64. sz. pince, mely egy pillért őriz, és feltevéseink szerint a kapuhoz tartozhatott.

A tavalyi ásás során a Dobó Ferenc utca 66. sz. telken sikerült feltárnunk a farkasverem maradványait. A bástya nyugati előterében kibontottuk a törökéből meszes habarcsba rakott északi falat négy méter hosszan, a nyugatit két méteren. Az észak-nyugati farsarkok alapján a verem szélessége 5,5 m szélesre határozható meg. A falat őskori rétegre alapozták -2,2 m mélységben, szélessége 80-96 cm. A farkasverem nyugati fala előtt 70 cm-re -150 cm mélységben nagyrészt kiásott, 2,3 m széles kőfal részletét bontottuk ki, mely a külső védelmi vonalat képezhette (3. ábra).

A lakóépülethez kapcsolódik a 3., legmagasabban található pince (Töröcsik pince), melynek boltozata egyértelműen mutatja, hogy belevágták egy 2 méter széles kőfalba. A mellette lévő ház építéskor valószínű, hogy felhasználták építőanyagként az udvarház köveit. A terep legmagasabb pontján épült, esetleg a palota nyugati szárnyának alapfalával azonosítható ez a pince. A három éve folyó feltárás a művelés alatt álló kertben, beépített területen, úgy gondoljuk, jelentős részleteket hozott felszínre, ösztönöz a további munkára. A kutatás ugyanis olyan problémákat hozott napvilágra, melyek megoldása mind várostörténeti, mind a Magyarországi kastélyépítés kezdeteinek kutatása szempontjából is elsődlegesek.

Előkerült nagyon kevés faragott kőanyag, elszedett, pálcátagos későgótikus kötőredék, melynek közvetlen párhuzamát a Vörös-toronyból kikerült, másodlagosan osztópárkányként beépített faragványok között találjuk. Felveti azt a fontos, még megoldatlan kérdést, vajon a Pálóczy kúria pusztulása után köveit beépítették-e a Vörös-toronyba. Ez ugyanis terminus post quem-ként meghatározná a torony építését. További kőanyag előkerülése kettő bizonyítékot szolgáltathat.

A feltárásnak tisztázni kell régészeti oldalról a kúria-castellum építészeti elkülönítését. Alaprajzi elrendezésének megismerésén túlmenően jelentősége abban rejlik, hogy általa a vár középkori előzménye válna ismertté. További feltárás tisztázhatja az építmény korát is,

jelen tudásunk szerint nemcsak 15. századi, hanem 14. századra is jellemző kerámiaanyag, kályszemek és edénytípusok találhatók a leletanyagban (4-6. ábra)¹².

Külön ki kell emelnünk a redukált égetésű osztrák perembélyeges fazekak töredékeit, melyeknek első előfordulási helye a kúria (17, 6-os tábla).

Úgy véljük, hogy a részleges ismereteink alapján szorgalmaznunk kell a magánterület kisajátítása révén a teljes feltárást.

j11i1B

fl111111^^

I H

111111^^

I H

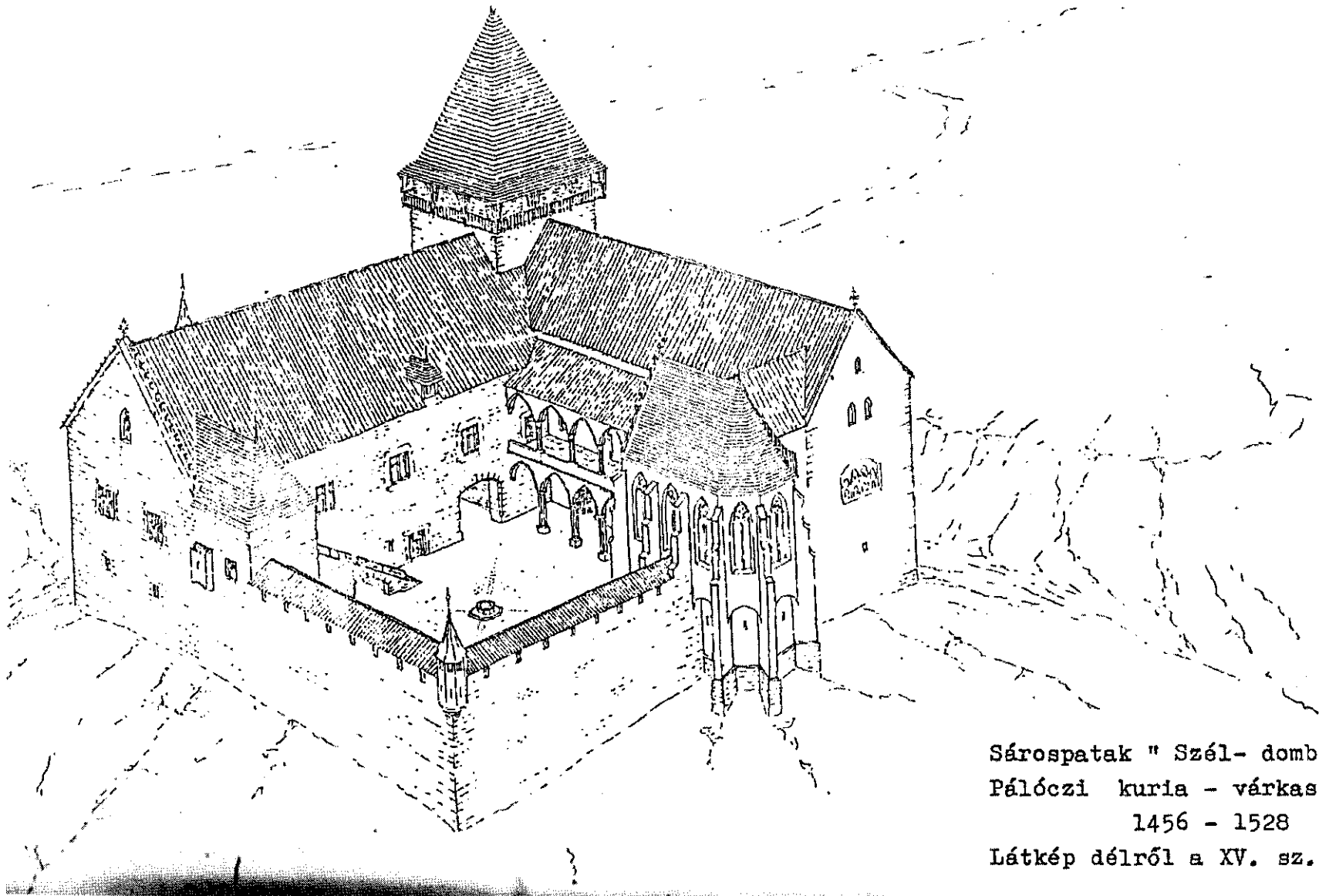
•>¿ ?¿Tf;í y z ì s j r * , \ < ? h\ v^lfî*?"A X&>'h*Â" vaîto^JÎ

' : "¿ . . . * ' . . . : " "

1. Slrospittk-^IAA». Ásatási heJyszûirijz
SfaKpatsfc^domb, atsteiuœ. SituationooipUn mit den Eîgsbn&sen der Ausgrabung
2. AzEK4bfcty»felt;fán
Sîiospatak^Idcmb. Dî« IteBefMVdes MfdOtîfcteft Tette*
3. A farkasveienî feltûtefea
Sfoqptak-&äfoa^die Ffwlegpog der Wot&grube im Nbrfastea

A reneszánszkori kertkultúra egyik közmondásosán gazdag betető -
zése Mátyás király nevéhez fűződik*

Á Pataki **széldombon** épült Fálóczy udvarház " virágtáblás kert -
jei - ha egyáltalán voltak itt ilyenek - a reneszánsz magyaror-
szági kertépítészeti kánonja illetve analógiák szerint rekonstruál
hatók.



Sárospatak " Szél- domb " Héce;

Pálóczi kuria - várkastély

1456 - 1528

Látkép délről a XV. sz. 2. felében

hot- **J.**

**KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL
ÉSZAK-MAGYARORSZÁGI IRODA**

Levélcím: 3530 Miskolc, Rákóczi u. 11.
Tel/fax: (46) 508-927; 508-928
www.koh.hu, www.koh7.hermuz.hu
e-mail: miskolc@koh.hu

Ügyiratszám: 470/2807/6/2009.

Ügyintéző: János Ágnes - Jenéi Anita

Hivatkozási szám: 12080/2009

**Tárgy: Sárospatak, Dobó F. u. 64. hrsz 652
örökségvédelmi állásfoglalás**

Műemléki törzsszám: 1366

Régészeti lelőhely azonosító: 36057

Melléklet: -

Az ügyintéző elérhetősége: T: 0630 2491689 agnes.janos@koh.hu

**Sárospatak Város Jegyzője
3950 Sárospatak, Kossuth út 44.**



Sárospatak Város Polgármesteri Hivatala

2009. DK. 10. _____

iktatás dátuma: _____

ALLASFOGL

^éklet

_____ szám

Előadó: _____

..db

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatalhoz érkezett Sárospatak, Dobó F. u. 64., hrsz:652 alatti ingatlanra tervezett lakóépület átalakítása szakhatósági megkeresésükre álláspontunka következő:

Az ingatlan 1366-os törzsszámon bejegyzett védett műemlék ingatlan az itt található Pálóczi-várkastély 15. századi várfalmaradványai okán, továbbá a 652 hrsz-ú ingatlan része a Pálóczy-várkastély maradványait őrző, országosan védett régészeti lelőhelynek (azonosító: 36057).

Mivel az ingatlan műemléki védettséggel rendelkezik így Hivatalunk az eljáró hatóság.

Továbbá véleményünk a tervezett épületről:

Az épület átalakítása során mindenképp törekedni kell Sárospatak hagyományos környezetébe illeszkedő tömegű, formavilágú és anyaghasználatú épület kialakítására. Amennyiben ismert a korábban itt állt épület, célszerű tömegének visszaidézése, esetleg részleteinek felhasználása. így a bővítésre, átalakításra kerülő épület újra a környéken még nagyrészt történelmi hangulatú utcaképbe illeszkedővé válik.

Tájékoztatjuk továbbá, hogy a meglévő lakóépület bővítményének területén, az építési munkák megkezdése előtt megelőző régészeti feltárást, első ütemeként próbafeltárást kell végezni a beépítésre, elfedésre kerülő terület régészeti érintettségének meghatározására, az építési munkákkal érintett régészeti lelőhely felszín alatti kiterjedésének megállapítására.

A próbafeltárásnak a teljes, földmunkákkal érintett területet (bővítmény, szükséges közművek nyomvonala) szondáznia kell.

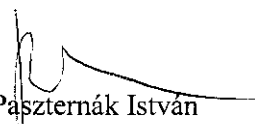
A próbafeltárást eredményeként előkerülő régészeti leletek, jelenségek által jelölt területen megelőző régészeti feltárást kell végezni.

A régészeti feltárást a beruházó és a feltárást végző intézmény előzetes írásos megállapodása alapján, a beruházó költségviselésével kell megvalósítani. A feltárást végző intézmény első sorban a területileg illetékes miskolci Hermán Ottó Múzeum (3529 Miskolc, Görgey u. 28., tel: 46/560-170) lehet.

Ha a régészeti feltárást során olyan jellegű régészeti emlék (pl. középkori falmaradvány) kerül elő, amely miatt a terület még ásatás útján sem „mentesíthető”, a terveket úgy kell átdolgozni és - új eljárás keretében - engedélyezésre benyújtani, hogy a középkori falmaradványokat az építési munkákkal elkerüljék, illetve azokhoz az új épületrészek szervesen illeszkedjenek.

Miskolc, 2009. december 14.




Pászternák István
irodavezető

Tilalmak

20. 8¹ (l)² Az érintett területre

a) változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat, a szabályozási terv készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,

b) telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el

ba) a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése,

bb) a természet-, illetve a környezet védelméről szóló törvényekben foglaltak érvényre juttatása érdekében.

(2) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, s azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A tilalmak felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási tervek felülvizsgálatával együtt el kell végezni.

³
(3) A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében az önkormányzati rendelettel elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről - a változtatási tilalom kivételével - a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetőleg a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetőleg a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

⁴
(4) A természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében a telekalakítási vagy építési tilalmat elrendelő határozatot tájékoztatásul az érintett építésügyi hatósággal, és - amennyiben a veszélyeztetettség közigazgatási határon átnyúló - az érintett települési önkormányzattal is közölni kell.

(5) A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek az érdekében a tilalmat elrendelik.

(6) A tilalmat az azt elrendelő megkeresésére - a változtatási tilalom kivételével - az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(7)⁵ A tilalom nem terjed ki:

af a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra,

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenysége, továbbá

d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra,

⁷

e) a honvédelmi és a kiemelt fontosságú honvédelmi területre.

¹ Megállapította: 1999. évi CXV. törvény 11. §. Hatályos: 2000. III. 1-től.

² Megállapította: 2009. évi. LVII. törvény 9. § (l). Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi U'II. törvény 46. § (3).

³ Megállapította: 2005. évi LXXXIII. törvény 309. §. Hatályos: 2005. XI. 1-től. Ezt követően indult ügyekben és a megismételt eljárásban kell alkalmazni.

⁴ Megállapította: 2009. évi LVII. törvény 9. § (2). Hatályos: 2009. X. 1-től. Lásd még: 2009. évi LVII törvény 46. § (3).

⁵ Megállapította: 2006. évi L. törvény 10. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

⁶ Módosította: 2009. évi LVII törvény 47. § (1) d).

⁷ Beiktatta: 2008. évi XLIX. törvény 6. §. Hatályos: 2008. IX. 1-től. Ezt követően indult eljárásokra kell alkalmazni.

21. §¹ (1)² A helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom - ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik - három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik.

22. § (1)³ A változtatási tilalom alá eső területen - a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

(2) Az építési tilalom alá eső területen

- a) a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő építési munkák,
- b) a bontási munkák,
- c) az építészeti örökség védelme, a régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,
- d) a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, továbbá
- e) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal

2

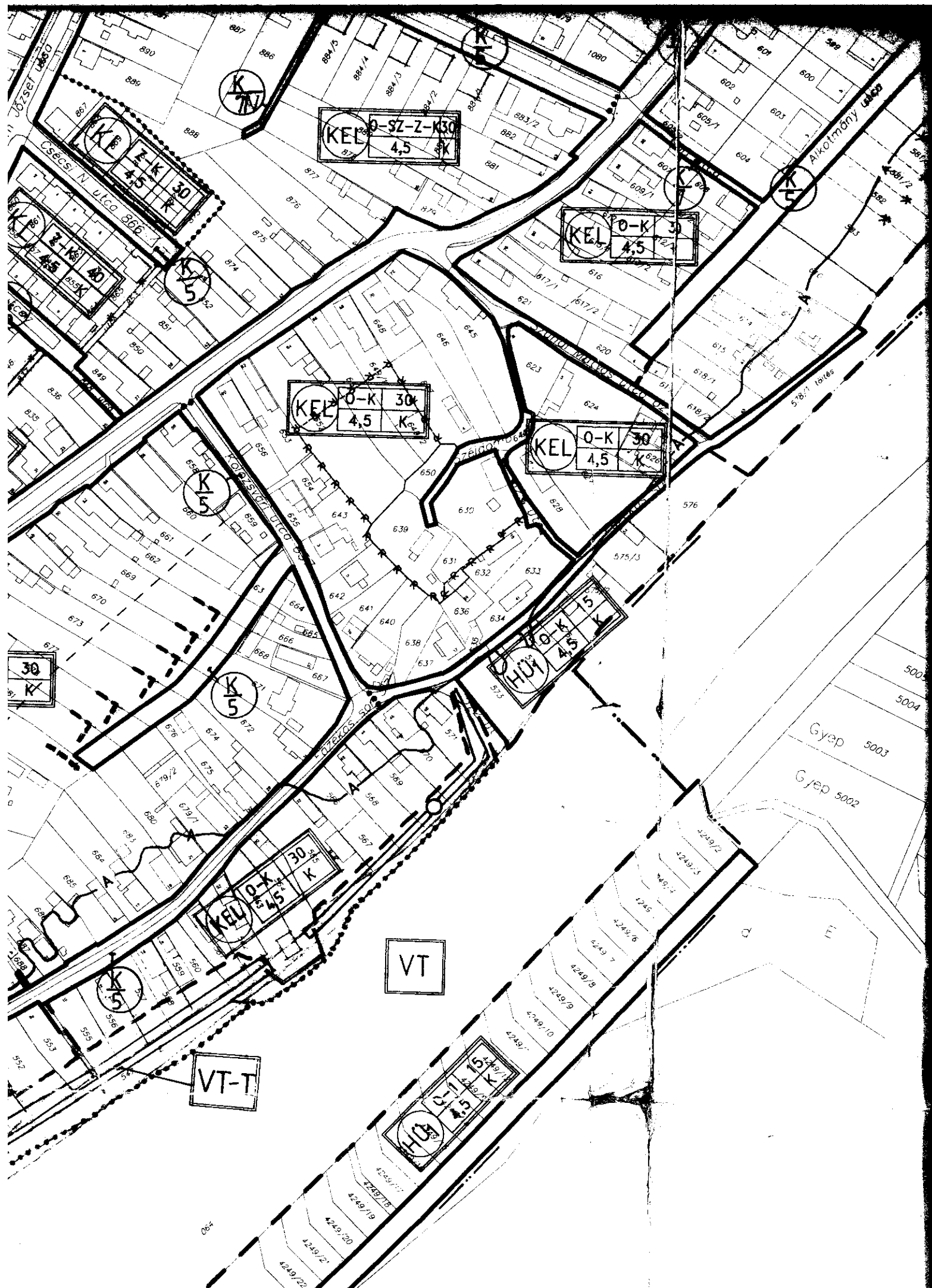
25 m -rel történő bővítése és felújítása

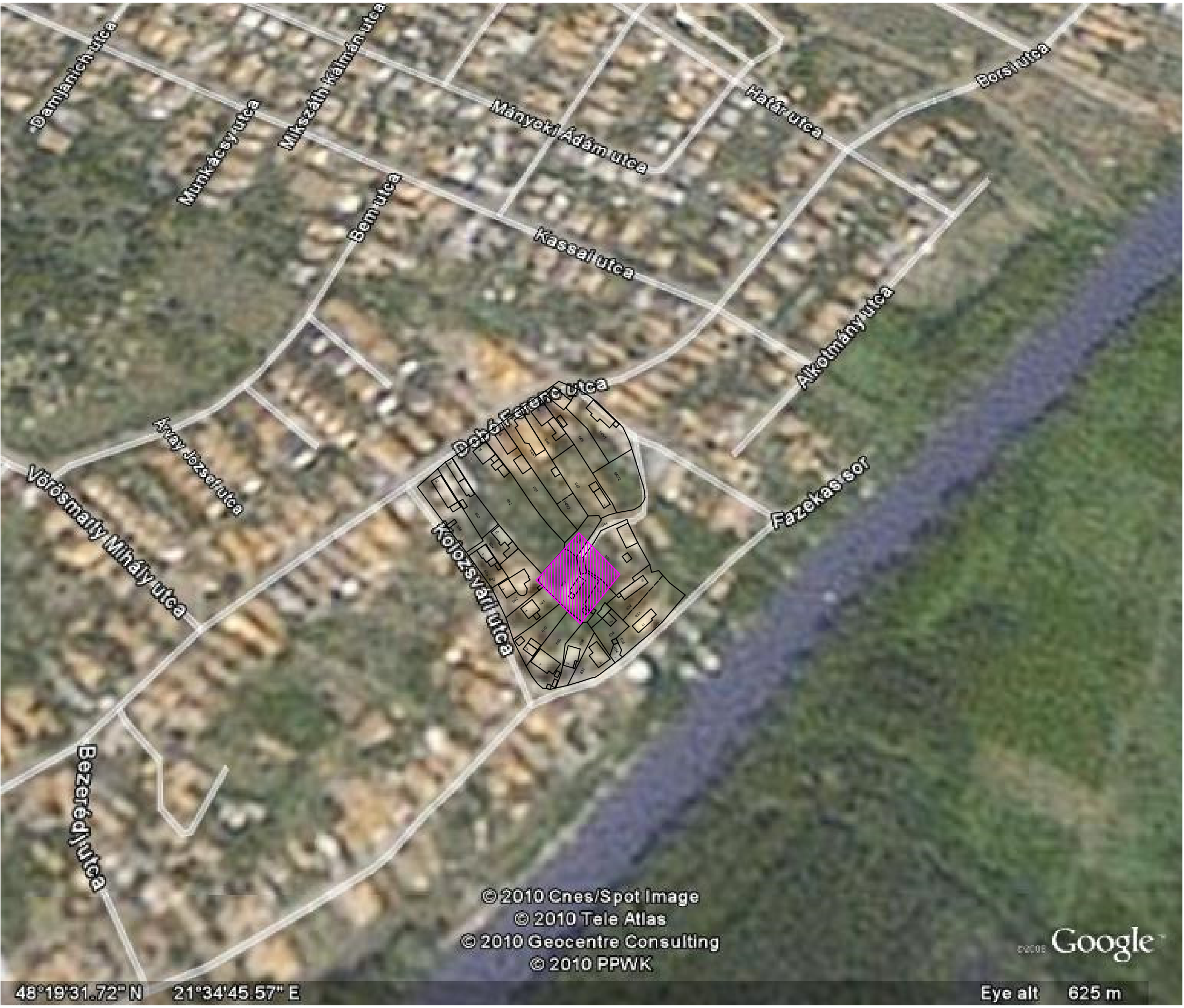
kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

1 Megállapította: 1999. évi CXV. törvény 12. §. Hatályos: 2000. III. 1-től.

2 Megállapította: 2006. évi L. törvény 11. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

3 Megállapította: 2006. évi L. törvény 12. §. Hatályos: 2006. V. 1-től. Ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.





© 2010 Cnes/Spot Image
© 2010 Tele Atlas
© 2010 Geocentre Consulting
© 2010 PPWK

Google

48°19'31.72" N 21°34'45.57" E

Eye alt 625 m







JELMAGYARÁZAT

-  MŰEMLEK (épület v. vámaradvány) + VEDETT RÉGÉSZETI TERÜLET
-  VEDETT, RÉGÉSZETI TERÜLET
-  MŰEMLEK 'JELLEGŰ' + VÁRFALMARADVÁNYOK, VEDETT RÉGÉSZETI TERÜLET
-  EGYEB TERÜLET

HRSZ	cím	művelési ág	m2	tulajdonos	terhelés	műemléi védelem van-e	egyéb védelem van-e
577							
622							
623	Szuhay Mátyás utca	kivett raktár	604	Bt.			
624	Szuhay Mátyás utca 4. 2.	kivett lakóház udvar	1109	6 magánsz.	1 haszonélvezet		
625	Szuhay Mátyás utca 1-1.	kivett lakóház udvar	386	1 magánsz.	1 tartási jog		
626	Fazekas Mihály sor 43.	kivett lakóház udvar	323	1 magánsz.	2 jelzálogjog, egyik önkormányzat		
627		kivett beépítetlen terület	1397	1 magánsz.	elidegenítési köt.?		
628	Széldomb u. 3.	kivett lakóház udvar	731	2 magánsz.	4 jelz. 1 végr.		
629	névtelen u.	kivett közterület	221	Önk.			
630	névtelen u.	kivett lakóház udvar	1146	2 magánsz.		műemlék jellegű + várfalmaradványok 1997.	védett ter. (régészeti) 2001.
631	Szuhai M. u. 1.	kivett lakóház udvar	328	9 magánsz.		műemlék jellegű + várfalmaradványok 1997.	védett ter. (régészeti) 2001.
632	Széldomb u. 5.	kivett lakóház udvar	466	3 magánsz.			védett ter. (régészeti) 2001.
633	Fazekas Mihály sor 41.	kivett lakóház udvar	874	2 magánsz.	1 jelzálogj.		
634	Fazekas M. sor	kivett udvar	60	5 magánsz.			
635		kivett préház	9	1 magánsz.			
636	Fazekas M. sor 19.	kivett lakóház udvar	316	6 magánsz.			
637	Fazekas M. sor 37.	kivett lakóház udvar	426	5 magánsz.	1 özvegyi j.		
638	Fazekas M. sor 35.	kivett lakóház udvar	409	2 magánsz.	2 jelzálogjog, + folyamatban lévő per közös tu	műemlék jellegű + várfalmaradványok 1997.	védett ter. (régészeti) 2001.
639	Kolozsvári u. 7. 1.	kivett lakóház udvar	749	5 magánsz.	1 özv.j., 2 végrh. J.	műemlék	védett ter. (régészeti) 2001.
640	Kolozsvári u. 7. 2.	kivett lakóház udvar	483	1 magánsz.	1 jelzlogj. 1 elidegen. terh. til.	műemlék	védett ter. (régészeti) 2001.
641	Kolozsvári u. 5.	kivett lakóház udvar	495	2 magánsz.		műemlék	védett ter. (régészeti) 2001.
642	Kolozsvári u. 3.	kivett lakóház udvar	746	2 magánsz.	1 jelzlogj. 1 elidegen. terh. til.	műemlék jellegű + várfalmaradványok 1997.	védett ter. (régészeti) 2001.
643	Névtelen u. 12. 1.	kivett lakóház udvar	906	1 magánsz.	1 özv. j.	műemlék	védett ter. (régészeti) 2001.
644	Névtelen u.	kivett közterület	495	önk. *		műemlék jellegű + várfalmaradványok 1997.	védett ter. (régészeti) 2001.
644/A	Névtelen u.	közterületről nyíló pince	40	1 magánsz.	(földhaszn. jog)		
645/1	Dobó u. 74.	kivett lakóház udvar	817	2 magánsz.	1 jelzálogj.		
645/2	Dobó u. 74.	kivett beépítetlen terület	800	2 magánsz.			
646	Dobó u. 70. 1.	kivett lakóház udvar	818	2 magánsz.	1 jelz. 1 vételi j.		
647	Névtelen u. 4. 1.	kivett lakóház udvar	821	4 magánsz.	1 jelz.jog	műemlék jellegű + várfalmaradványok 1997.	védett ter. (régészeti) 2001.
648	Dobó u. 70. 2.	kivett lakóház udvar	591	2 magánsz.			
649/1	Dobó u. 68.	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	851	2 magánsz.	3 jelz,jog		
649/2		kivett beépítetlen terület	222	16 magánsz.(?)	1 özv.jog	műemlék jellegű + várfalmaradványok 1997.	védett ter. (régészeti) 2001.
650		kivett, beépítetlen terület	260	1 magánsz.		műemlék jellegű + várfalmaradványok 1997.	
651		kivett, lakóház, udvar, garázs	1076	1 magánsz.	3 lelz.jog	műemlék jellegű + várfalmaradványok 1997.	
652	Dobó u. 64.	kivett lakóház, udvar	2202	1 Kft.		műemlék jellegű + várfalmaradványok 1997.	védett ter. (régészeti) 2001.
653	Dobó u. 62.	kivett lakóház, udvar	630	1 magánsz.		műemlék	
654	Kolozsvári u. 1-1.	kivett lakóház, udvar	329	1 magánsz.	1 özv. hasz.élv.jog		
655	Kolozsvári u. 1-2.	kivett lakóház, udvar	323	1 magánsz.			
656	Dobó u. 60	kivett lakóház, udvar	791	1 magánsz.		műemlék	
657	Kolozsvári utca	kivett közterület	1131	Önk.			
749	Dobó utca	kivett köztér	9590	Önk.			
	26 db	: változtatási tilalommal érintett:	15453				

változtatási tilalom elrendelésével érintett ingatlan

* beszámítva