



SÁROSPATAK VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL
3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.
Tel.: 47/513-240 Fax.: 47/311-404



Ügyfelfogadás ideje: Hétfő: 8-12 és 13-16, szerda: 8-12 és 13-17³⁰, péntek: 8-12 óráig

J a v a s l a t
- a Képviselő-testületnek -

Sárospatak város településrendezési tervmódosításának jóváhagyására

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete 219/2014(IX.26.) KT. határozatával 2014-ben hagyta jóvá a Sárospatak város településrendezési tervét és Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ).

A HÉSZ hatályba lépése óta több olyan befektetői, lakossági, igény merült fel, melyek felvevették a településrendezési terv módosításának szükségességét.

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 9. § (2) alapján 2015. április 24-én a 84/2015. (IV. 24.) KT. határozatában döntött a rendezési terv módosításáról és a partnerségi együttműködésről, majd a 114/2015. (V.6.)KT határozatában egyszerűsített eljárás lefolytatását kezdeményezte.

A módosítási tervjavaslat elkészült, amit a 18 érintett államigazgatási szerv és 16 önkormányzat közül az előírt 15 napon belül 7 államigazgatási szervezet és 2 önkormányzat véleményezett.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 39. § (2) bekezdésének megfelelően a véleményezést követően a beérkezett véleményeket a Képviselő-testület a 2016. február 26-i ülésén megismerte és a 29/2016. (II.26.) sz. határozatában döntött a vélemények elfogadásáról. Egyetértett a három iparterület bővítés területére vonatkozó Környezeti vizsgálat elkészítésével, valamint támogatta a Páterhomoki 0160/1 hrsz-ú (1. módosítás), Vásártéri 0417/6-7; 0417/10; 0417/12-14; 0417/16 hrsz-ú (2. módosítás), illetve Weinberg '93 Kft. 0799/9 hrsz-ú (16. módosítás) területen ipari-gazdasági övezet kialakítását, a három iparterületen minimum 15-15 munkahely megteremtését.

A határozat alapján elkészült a Környezeti vizsgálat, amely lehetőséget nyújt Páterhomok területén, a Vásártér és a Weinberg '93 Kft. kibővített területén új munkahelyek teremtésére, ipari gazdasági övezet kialakítására.

A sárospatak.hu honlapra 2016.február 2-án feltett rendezési terv kapcsán írásban egy észrevétel érkezett az ÉPSZER Zrt. részéről, akik bizonyos terület utcarendszerét, illetve terület-használatát szeretnék módosítani. Az észrevételük, javaslatuk a Rendelet szerinti eljárásban nem vett részt, ezért ezt az észrevételt csak a következő eljárásban tudjuk figyelembe venni.

A 2016. március 10-én a Sárospataki Polgármesteri Hivatal 112. sz. irodahelyiségében megtartott lakossági fórumon egy észrevétel került megfogalmazásra. Az észrevétel a Sárospataki Kommunális Szervezet telephelyére vonatkozott, amit a mostani rendezési tervmódosítás nem érintett.

Az elkészült Környezeti vizsgálatot a 2016. április 18-i ülésén tárgyalta a Képviselő-testület, melyet a 86/2016. (IV. 18.) KT. határozatával jóváhagyott.

A véleményezési szakasz lezárását követően a Korm. rendelet 40.§ (1) bekezdése szerint a településrendezési tervmódosítást végső szakmai véleményezésre megküldtük az állami főépítésznek, aki **záró szakmai véleményét megadta, abban a Képviselő-testületi jóváhagyás ellen kifogást nem emelt.** A szakmai vélemény jelen javaslat mellékletét képezi.

A törvényi előírások alapján a Képviselő-testületnek először a szerkezeti tervet kell határozattal jóváhagyni, ezt követően arra támaszkodva van lehetőség a HÉSZ és az annak mellékletét képező szabályozási terv rendelettel történő megalkotására.

Kezdeményezem, hogy a Képviselő-testület a településrendezési terv módosításának jóváhagyásáról szóló javaslatot a javasolt sorrendben tárgyalja meg és fogadja el.

Sárospatak 2016. május 17.

Készítette: Olajos Csaba
városi főépítész

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Vitányi Eszter
jegyző



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

evn-1
2016 APR 06.

Iktatószám: BOD/01/124-4/2016

Ügyintéző: Szunyogné Rácz Zsuzsanna

Telefon: 46/512-961

Tárgy: **Sárospatak** város településrendezési
eszközök módosítása - egyszerűsített
eljárás - **végső szakmai vélemény**

Hivatkozási szám: 260-43/2016.

Aros János

polgármester úr részére

Sárospatak

Rákóczi út 32.

3950

Tisztelt Polgármester Úr!

Sárospatak város Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) **módosítását** határozta el. E célból elkészíttette a HADAS ÉPÍTÉSZ Mérnöki és Művészeti Kft. megbízásával, Rudolf Mihály DLA (TT-1-05-0107) okl.építészmérnök/vezető tervezővel és Szőke László (TT-1-05-0118) okl.építészmérnök/vezető tervezővel a településrendezési eszközök módosító dokumentációját. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **TR.**) **40. §-a** értelmében a dokumentációt megküldte **végső szakmai véleményezésre**.

I. A MÓDOSÍTÁS TERÜLETEI, TÉMAI

18 téma: gazdaságfejlesztés és egyéb módosítások

II. MEGKÜLDÖTT DOKUMENTÁCIÓ TARTALMA

- A településrendezési terv-módosítás jóváhagyandó munkarészei valamint
- a vélemények, lezáró határozatok papír alapon és CD-n.

III. SAKMAI VÉLEMÉNY

1. A módosítási javaslat előkészítésére vonatkozóan:

- 1.1. A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben szabályozottak szerinti településtervező - Rudolf Mihály DLA (TT-1-05-0107) okl.építészmérnök/vezető tervező és Szőke László (TT-1-05-0118) okl.építészmérnök/vezető tervező - végezte.
- 1.2. A módosított településrendezési eszközök készítése során a TR. 41. §-a szerint előírt véleményezési eljárás lefolytatásra került.
- 1.3. A **környezeti vizsgálat lefolytatását** a tárgyi módosításokhoz az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **R.**)

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály
3525 Miskolc, Városház tér 1. Telefon: (36-46) 512-971 e-mail: allami.foepitesz@borsod.gov.hu

szerint a képviselő-testület az államigazgatási szervek előzetes véleménye alapján szükségesnek tartotta, a kérdéses területekre (új Gip kialakítása Páterhomok területén, valamint a 3865, 3867/1-2 és a 0799/9 hrsz-ú területeken) **elkészítette**.

- 1.4. A polgármester a véleményeltérések tisztázására a TR. 39. § (1) bekezdése szerinti egyeztető tárgyalás összehívását nem tartotta szükségesnek. A TR. 39. § (2) bekezdése szerint a beérkezett vélemények elfogadásáról **29/2016. (II. 26.)** számon az önkormányzat képviselő-testülete határozatot hozott.
- 1.5. A **partnerségi egyeztetés szabályairól** a képviselő-testület **84/2015. (IV. 24.)** számon határozatot hozott.
- 1.6. A TR. 40. § (1) bekezdése szerint a polgármester elektronikus adathordozón (CD) is megküldte a dokumentációt.
2. **A határozattal jóváhagyásra kerülő TSzT módosítására vonatkozóan:**
 - 2.1. A módosított településszerkezeti terv rajzi és szöveges munkarésze tartalmában tükrözi a település elhatározásait.
 - 2.2. A határozati javaslat és mellékleteinek összeállítása, feldolgozottsága megfelelő.
3. **A rendelettel jóváhagyásra kerülő HÉSz és SzT módosítására vonatkozóan:**
 - 3.1. A tervezési területre vonatkozóan a terület-felhasználási és övezeti szabályozási javaslatok a településszabályozás jó szakmai alapját biztosítják illetve az összhang biztosított.
 - 3.2. A dokumentáció kidolgozottsága megfelelő.

IV. ÖSSZEFOGLALÁS

Előzők alapján **Sárospatak** város módosított településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének **képviselő-testületi jóváhagyása ellen nem emelek kifogást**.

V. TOVÁBBI ELJÁRÁS

Az elfogadási és hatálybaléptetési szakasz TR. 43. §:

- (1) A településrendezési eszköz legkorábban:
- b) az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz (2) bekezdés szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon, lép hatályba.
- (2) A **polgármester** a településrendezési eszközt – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a **képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek**, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.
- (3) Amennyiben az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.
- (4) A polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.

Miskolc, 2016. április 5.

Demeter Ervin kormány megbízott
névében és megbízásából

Kiser László
osztályvezető

dl

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2016.(./...) KT.

h a t á r o z a t a

Sárospatak város településrendezési tervmódosításának jóváhagyásáról

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Sárospatak város településrendezési eszközeinek jóváhagyásáról szóló javaslatot megtárgyalta, s az alábbiak szerint döntött:

1. A Képviselő-testület Sárospatak Város teljes igazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja a településszerkezeti terv jelen határozat *1. mellékletében* rögzített leírását, valamint rajzi mellékletként a SZERK-1-2. (m=1:10.000 méretarányú) településszerkezeti tervet. Az e határozat *1. mellékletében* rögzített leírást és SZERK-1-2. sz. rajzi mellékleten lévő településszerkezeti tervet azok módosításáig együtt kell alkalmazni.

Határidő: azonnal és folyamatosan

Felelős: jegyző

2. Ez a határozat és a hozzátartozó SZERK-1-2. sz. településszerkezeti tervlap a határozat meghozatalától számított 30. napon lép hatályba.

Határidő: 2016.06.25.

Felelős: jegyző

3. E határozat hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti *a város településszerkezeti tervéről szóló 219/2014. (IX.26.) KT. határozat.*

Határidő: 2016.06.25.

Felelős: jegyző

K.m.f.

dr. Vitányi Eszter
jegyző

Aros János
polgármester

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

.../2016... önkormányzati rendelete

Sárospatak város kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról

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 É-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) A város közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen előírás és a szabályozási terv szerint szabad.

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 tájékozta-tó 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, 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-építészeti, kertépítészeti, 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. §

(1) A települési önkormányzat polgármestere a megkeresés beérkezésétől számított 15 napon belül az illeszkedési követelmények teljesítésével kapcsolatban – az összevont telepítési eljárással nem érintett, valamint az építészeti-műszaki tervtanácsról szóló kormányrendelet által nem szabályozott körben – véleményt adhat a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez.

(2) A polgármester (1) bekezdés szerinti véleményének kialakításához az önkormányzat rendeletében meghatározottak szerint kikéri az önkormányzati főépítész vagy a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai véleményét. Ha a polgármester az (1) bekezdésben foglalt határidőn belül nem nyilvánít véleményt, hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

(3) Az épített környezettel kapcsolatos értékvédelem ellátása érdekében a polgármester – e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet keretei között, e tárgyban hozott önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint – szakmai tanácsadó testületként helyi építészeti-műszaki tervtanácsot működtethet.

(4) A helyi építészeti-műszaki tervtanács feladata

a) az illeszkedési szabályok érvényesülésének elősegítése,

b) a települési környezet, a táj- és településkép, a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelme, valamint

c) a helyi építészeti értékek és örökség védelme.

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.

7. A föld védelme

7. §

(1) Építmények létesítése, illetve 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 parkolóban 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 részen 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 közcsonnába bevezetni.
- (12) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket öv-árkok létesítésével kell védeni. Az öv-árkok 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.

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 védettség 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. §

Lakóterületen belül csak a hatályos jogszabályok által meghatározott zajkibocsátású tevékenység 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 gyűjtéséről és ártalmatlanításáról a hulladék tulajdonosának (beleértve a lakosságot is) kell gondoskodni,
- d) a veszélyes hulladékok kezelésre való átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésére vonatkozó jogosultságról.

12. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

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.

(2) Az árvízvédelmi töltés biztonsága érdekében külterületen 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-, belvívvédekezéssel az illetékes szakhatóság hozzájárulásával szabad.

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 települési önkormányzatot 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 jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára, a rendelet 3. mellékletében meghatározott ingatlanok tekintetében.

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 közművesítettség 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.

18. Építés általános szabályai

18. §

- (1) Az övezetek és övezeten belüli jelöléseket a rendelet 1. 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 ke-rekesszékkal, gyermekkocsival is megközelíthető legyen.
- (4) Az élővízfolyással érintett új telekosztás és beépítés előfeltétele a szabályozási terv szerin-ti mederrendezési és tereprendezési munkálatok elvégzése.
- (5) A zöldfelületeken (ZKK, ZKP) 10 m²-nél nagyobb térburkolás csak építési engedéllyel végezhető.
- (6) Az építési telkek a kertvárosias lakóterületeken (Lke) 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 területegysé-gen 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 meglé-vő 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.

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 kiépí-téséig - külön jogszabályban meghatározott módon részleges közművesítettség mellett is be-építhetők.
- (2) A helyi értékvédelmi területen belül az ingatlanok egyedi beépítési, településképi és építé-szeti 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,

- b) a területfelhasználáshoz, építmények rendeltetésszerű használatához szükséges gép-jármű 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 építéshatósági engedély megadására vonatkozó kérelemben a kérelmezőnek nyilatkoznia kell arról, hogy a funkcióhoz kapcsolódó várakozóhelyek hol kerülnek kialakításra, s mi azoknak a ter-vezett üzemeltetési rendszere -,
- d) amennyiben a területfelhasználáshoz, építményhez kapcsolódó szükséges számú várakozóhely a terület hiánya miatt műemléki, városképi szempontból városrendezési ér-dekből gazdaságtalanság miatt a b) és c) pontokban foglaltak szerint megvalósíthatat-lan, 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 bízta meg oly módon, hogy a parkoló alapba a hiányzó számú várakozóhelyek ár-nyában befizet, a vonatkozó ön-kormányzati 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 törté-nik,
- g) a területfelhasználás, építés esetén a saját telken belül nem biztosítható gépjármű vára-kozóhely létesítés kötelezettségének átvállalásáért befizetendő összeget az érvényes közterü-let-használati rendelet tartalmazza,
- h) a gépjármű elhelyezés g) pont szerinti megoldása esetén - a kiemelt I. fokú építési ha-tóság által meghatározott módon - az építési engedélyezési eljárás során kell megállá-pítani a befizetendő összeget.

20. Építményekre vonatkozó szabályok

20. §

- (1) A városközpont és a műemlékileg védett és a helyi értékvédelmi terület határán belül a következő építési munkák is csak építési engedély alapján végezhetők:
- a) közterületről látszó épülethomlokzaton, építményfelületen alkalmazott mindenfajta reklám, hirdetés létesítése, festése, felszerelése,
 - b) bármely utcafépi elem elhelyezése, kicserélése, módosítása, pótlása - kivéve az azonos anyagú, méretű és kivitelű cseréket - a homlokzatok és tetőfedés anyagának, színezé-sének, bármilyen díszítőelemének megváltoztatása.
- (2) A helyi védelem alatt álló épület homlokzatfestése, tetőhéjazatának cseréje is csak építési engedéllyel végezhető.
- (3) Főépítész által előkészített polgármesteri egyeztetés szükséges az építési engedélyezési eljárás során érvényben lévő rendelet szerint
- a) a városközpontban és a műemléki és helyi védelemre kijelölt épületekkel, területekkel kapcsolatos valamennyi engedélyköteles építési tevékenység, továbbá elvi építési en-gedély kérése esetén,
 - b) az igazgatási terület többi részén
 - ba) bármilyen rendeltetésű új épületek építése esetén,
 - bb) a meglévő épület tömegét, utcai homlokzatát lényegesen megváltoztató átalakítá-sok, bővítések esetén,
 - bc) kettőnél több telek kialakítása esetén,
 - bd) az építési hatóság által városrendezési szempontból adandó nyilatkozatok és fon-tosnak ítélt ügyek esetében.

(4) Az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt alkalmazni kell a településképi véleményezési eljárást. A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkák tervdokumentációinak a településképi vélemény alapját a főépítész szakvéleménye képezi:

- a) a telek beépítésére vonatkozó telepítési követelmények,
- b) a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények,
- c) a kulturális örökségvédelmi követelmények előzetes tisztázása is szükséges,
- d) a vonatkozó kormányrendeletekben meghatározottakon túl – az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:
 - da) kialakult település (telek) szerkezetnek való megfelelés,
 - db) a védendő (megmaradó) adottságokat figyelembe vevő megfelelés,
 - dc) a tervezett, távlati adottságokat figyelembe vevő megfelelés,
 - dd) vertikális megfelelés,
 - de) területfelhasználás megfelelése.

(5) A tetőhajlásszög megállapítása, számítása esetén a szabályozási terven jelölt műemlékvédelmi és helyi értékvédelmi területeken az illeszkedés szabályai szerint kell eljárni, különösen zárt sorú beépítés esetén.

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 betartathatók.

(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 bővíthető.

(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/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;

(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 hátsó kert megtartásával oldalhatárosan a kialakult, jellemző oldalhatárra beépíthető. A hátsó kert és az oldalkert minimális mérete azonos az épület hátsó kertre, az oldalkertre néző homlokzatának épületmagasságával azzal, hogy a hátsó kert 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 hossza 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 épület magassága 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 m² 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 m² 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 házas részén a beépítési vonal az építési hely közterületi határvonalának 2/3 hosszán a telek-irányban 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. §

(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 rendeltetésű 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) Falusias lakóterület (Lf)

a) a terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykertes, legfeljebb két önálló rendeltetésű 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.

25. Vegyes területek

25. §

(1) Településközpont vegyes terület (Vt)

a) a terület jellemzően több rendeltetésű egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra,

b) a területen az érvényes jogszabályok szerinti létesítmények, épületek helyezhetők el: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport.

(2) Intézményterület vegyes terület (Vi)

a) a terület jellemzően több rendeltetésű egységet magába foglaló elsősorban igazgatási, kereskedelmi, turisztikai szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál,

b) a területen az érvényes jogszabályok szerinti létesítmények, épületek helyezhetők el: iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti és sport.

26. Üdülő területek

26. §

(1) Üdülőházas üdülőterület (Üü)

a) az üdülőházas területen olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor 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 lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével - és különálló árnyékszék, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével - nem helyezhető el.

(2) Hétvégi házas üdülőterület (Üh)

- a) a hétvégi házas területen elsősorban a 6,0 méter beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el,
- 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.

27. Gazdasági területek

27. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági építési övezet (Gksz)

- a) a terület a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat 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 tulajdonos, 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 majorok elhelyezésére szolgál.
- b) a területen a különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági építmények helyezhetők el.

28. Különleges területek

28. §

(1) Különleges építési övezet

a) jelölései:

- aa) K-Sp - Sportolási célú terület
- ab) K-T - temető
- ac) K-St- strand
- ad) K-SzSt – szabadstrand
- ae) K-Sz – szennyvíztisztító telep
- af) K-Mü – mezőgazdasági üzemi terület
- ag) K-GT – gátörtelep
- ah) K-ID – idegenforgalmi hasznosítású terület
- ai) K-Okt – Oktatási központ
- aj) K-V – vár
- ak) K-Pi – pinceterület
- al) K- Üh – hétvégiházas terület (horgásztelek) – a kialakult telekméretek miatt
- am) K-Ta – tanya szabályozási paraméterei megegyeznek a falusias lakóterületével
- an) K-G – garázs, garázssor
- ao) K-Kö – Autóbusz pályaudvar
- aö) K-Mü – Mezőgazdasági üzemi terület szabályozási paraméterei megegyeznek a gazdasági kereskedelmi szolgáltató területével
- b) a területen elsősorban a 10 000 m² hasznos bruttó szintterületet meghaladó bevásárlóközpontok és nagy-kiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, kongresszusi létesítmények számára kijelölt terület - hasznos bruttó területbe a gépkocsi tároló 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 hatástanulmány alapján szabad,
- e) a terület különleges célokat 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) lovaspálya,
 - fk) egyéb a szabályozási terven rögzített funkciójú közcélú és közhasználatú létesítmény elhelyezhető el,
- g) a területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok 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.

(2) 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 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 (parkoló), 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 elhelyezhető 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) Kötöttpályás 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 törzsméternél nagyobb fák kivágásával nem jár. A terepszint alatti építmény felett legalább 50 cmvtg. földtakarást kell biztosítani növénytelepítés céljára.

(7) Új közpark és közpark-felújítás, 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 törzsátmérőnél nagyobb fák kivágásával nem jár. A terepszint alatti építmény felett legalább 50 cmvtg. földtakarást kell biztosítani növénytelepítés céljára.

(7) Új közkert és közkert-felújítás, valamint 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 (tanya-) épületek, 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 történnjen. 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 beépítettségétől 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 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 szabadonállóan, 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. 1 ha,

bb) egyéb művelési águ 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 águ telekrész területe a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

d) épületmagasság: 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 águ telekrész területe a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe,

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

e) épületmagasság: 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 szabadonállóan, 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. 20 ha,

ab) gazdasági épület: min. 5 ha,

b) beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, intenzív hasznosítású kert művelési ág esetén:

ba) lakóépület: min. 3 ha,

bc) gazdasági épület: min. 2 ha,

c) beépítettség: max. 3%, de az épület, vagy épületek összapterülete 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 tanyaudvar 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.

(6) Bodrog keleti holtág (Berek) területén létesíthető vízi állások szabályozása önálló határozatban történik.

39. Különleges beépítésre nem szánt övezetek előírásai

39. §

(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.

VII. Fejezet Záró rendelkezések

41. §

(1) Ez a rendelet 2016. ...-jén lép hatályba.

(2) Ezen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(3) Hatályát veszti a Sárospatak város kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2014. (IX. 30.) önkormányzati rendelet.

1. melléklet a 17/2014. (IX. 30.) önkormányzati rendelethez

Szabályozási tervlapok és alátámasztó szakági munkarészek külön tervjegyzék szerint:

SZAB-0M	Jelmagyarázat	
SZAB-1	Szabályozási terv – belterület 1	M=1:2 000
SZAB-2M	Szabályozási terv – belterület 2	M=1:2 000
SZAB-3M	Szabályozási terv – belterület 3	M=1:2 000
SZAB-4M	Szabályozási terv – belterület 4	M=1:2 000
SZAB-6M	Szabályozási terv – belterület 6	M=1:2 000
SZAB-7M	Szabályozási terv – belterület 7	M=1:2 000
SZAB-8	Szabályozási terv – belterület 8	M=1:2 000
SZAB-9	Szabályozási terv – belterület – Apróhomok	M=1:5 000
SZAB-10	Szabályozási terv – belterület – Dorkó	M=1:5 000
K-1	Közlekedési javaslat közigazgatási területre	M=1:20 000
K-2	Közlekedési tervlap – Belváros	M=1:5 000
Szab Kül. 1	Szabályozási terv – külterület1	M=1:10000
Szab Kül. 2M	Szabályozási terv – külterület2	M=1:10000
Szab Kül. 3	Szabályozási terv – külterület3	M=1:10000
Szab Kül. 4M	Szabályozási terv – külterület4	M=1:10000
Szab Kül. 5M	Szabályozási terv – külterület5	M=1:10000
Szab Kül. 6M	Szabályozási terv – külterület6	M=1:10000
Szab Kül. 7M	Szabályozási terv – külterület7	M=1:10000
MV-1	Művi értékvédelem, örökségvédelem vizsgálat és javaslat	M=1:5 000
(SZERK-1	Településszerkezeti terv – Külterület	M=1:20 000)
(SZERK-2	Településszerkezeti terv – Belterület	M=1:10 000)

A- területfelhasználás módja:

Lásd: Szerkezeti és szabályozási tervlapok

Beépítésre szánt területek:

Lakóterületek:

Nagyvárosias lakóterület

Kisvárosias lakóterület

Kertvárosias lakóterület

Falusias lakóterület

Vegyes területek:

Településközpont vegyes

Intézményterület vegyes

Üdülőterület:

Üdülőházas üdülőterület

Hétvégiházas üdülőterület

Gazdasági terület:

Kereskedelmi, szolgáltató

Ipari

Különleges beépítésre nem szánt terület:

Erdőterület

Védelmi

Gazdasági

Közjóléti

Mezőgazdasági

Általános mezőgazdasági

Mezőgazdasági terület – tanya

Kertes mezőgazdasági terület

Repülőtér

Bánya

Zöldterület:

Közpark

Közterület

B- beépítési mód:

O = oldalhatáron álló

Sz = szabadon álló

Z = zárt sorú beépítés

K = kialakult

Ik = ikres beépítés

C- maximális beépítési %

D- maximális épület/homlokzat magasság

E- minimális telekméret

2. melléklet a 17/2014. (IX. 30.) önkormányzati rendelethez

1. Kötelező szabályozási elemek



- 1.1. A közterületek és egyéb területfelhasználási egységek határvonalai (szabályozási vonal),
- 1.2. Az eltérő területfelhasználási egységek határvonalai,
- 1.3. A szabályozási tervben meghatározott területfelhasználási kategória, területfelhasználási besorolás, valamint övezeti besorolás,
- 1.4. A legnagyobb beépítettség mértéke,
- 1.5. A megengedett épület illetve homlokzatmagasság felső határa,
- 1.6. A minimális telekméret,
- 1.7. Kötelező beépítési mód,
- 1.8. Kötelező építési vonalak,
- 1.9. Építési hely határa és területe.

Irányadó szabályozási elemek:

- Az azonos övezeten belüli telekosztás és telekhatárok.

A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:

- A kötelező szabályozási elemek módosításához a Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat egyidejű módosítása szükséges.

Ahol a szabályozás előírja a környezet beépítéséhez, architektúrájához való illeszkedést, ott azt az engedélyezéshez a városi főépítész állapítja meg.

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

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.

2. Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek

2.1. Művi értékvédelmi elemek, örökségvédelmi elemek

műemléki környezet határa

műemléki jelentőségű terület határa

történeti emlékhely határa

történeti kert határa

helyi jelentőségű védett érték
helyi védelemre javasolt érték
helyi védelemre javasolt terület határa
világörökség

2.2. Táj- és természetvédelmi elemek
nagyvízi meder –árvízvédelmi építési tilalom területe
natura 2000 terület határa és területe
helyi jelentőségű természetvédelmi terület
helyi védelemre javasolt természetvédelmi terület
kötelező fásítás
jelentősebb zöldfelület
parkosított vízgazdálkodási terület
erdő

2.3. Védőterületek, védősávok
I. rendű közlekedési terület
II. rendű közlekedési terület
csökkentett forgalmú/ sétáló utca díszburkolattal
vasutat keresztező közl. terület
vízgazdálkodási terület
jelentősebb zöldfelület
parkosított vízgazdálkodási terület
vasúti terület
erdő

2.4. Korlátozások
építési hely
műemlék telke
bányatelek
telek be nem építhető része
kiemelt régészeti terület

3. Javasolt szabályozási elemek
javasolt telekhatár

4. Tájékoztató elemek
sporthajó kikötő (kajak, kenu)
hajóállomás
repülőtér
vasútállomás
autóbusz pályaudvar

1. Építési tilalommal érintett ingatlanok

1.1. A nagyvízi meder miatt: 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 113, 114, 115, 117, 118, 119, 120/1, 120/2, 121, 122, 125, 126, 127, 128, 131, 132, 134, 135, 136, 138, 139, 140, 573, 574, 575/1, 575/2, 575/3, 576/1, 576/2, 578/1, 578/2, 580/1, 581/1, 581/2, 582, 583, 610, 614, 615, 618/1, 618/2, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1151, 1153, 1156, 1157, 1161, 1162, 1163, 1167, 1178/1, 1178/2, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207 hrsz.-ú ingatlanok

1.2. Egyéb tilalmak:

1.2.1. Várnegyed: 172/1; 176-178; 181/1; 183; 186; 194-202; 356-357; 389 hrsz.-ú ingatlanok,

1.2.2. Pálóczi udvarház: 630-631; 637-643; 649/2; 650-651 hrsz.-ú ingatlanok,

1.2.3. Fürdő: 1118-1120 hrsz.-ú ingatlanok,

1.2.4. Camping: 585-586 hrsz.-ú ingatlanok,

1.2.5. Habán telep: 689-691; 693/1-2 hrsz.-ú ingatlanok,

2. Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok

2.1. Iparterületen sziluett óvása, valamint zaj és hangvédelem okán: 1903/3, 1903/4, 1903/5, 1903/15, 1903/17, 1903/18, 3599, 3606, 3607, 3608, 1867/17, 1867/22, 3870/12-3870/15 hrsz.-ú ingatlanok.

3. Elővásárlással érintett ingatlanok:

3.1. 118-120;

3.2. Várkerület 171, 172/1, 173-176; 178; 180-181/1; 184; 186-187; 190-203; 205/1-207; 209; 211; 349/1; 352-354; 356-359; 367-369; 371; 373-375; 378-381; 386-390; 485;

3.3. kemping 585-586;

3.4. Pálóczi várkastély 628; 630; 632-639, 642-643; 645-656;

3.5. Habán telep 689-691; 693/1; 693/2;

3.6. Fürdő 1118; 1119 hrsz.-ú ingatlanok.

4. Kisajátítással érintett ingatlanok:

4.1. Terület- és településrendezés:

4.1.1. Elkerülő út: 1737; 1740-1746; 1747/2; 1748-1750; 1752; 1759-1760; 1763; 1766; 1778/1-2; 1779/1; 1779/3; 1792-1793; 1797; 1798/1 hrsz.-ú ingatlanok,

4.1.2. Tömbbelső feltárás: 663; 662; 669; 670; 673; 677-678; 3385-3386; 652 hrsz.-ú ingatlanok,

4.2. Közlekedési infrastruktúra fejlesztése miatt vasúti felüljáró építése, fejlesztése érdekében, amennyiben arra - országos közút építése, érdekében közlekedésbiztonsági, szempontok alapján kerül sor: 03/2 hrsz.-ú ingatlanok,

4.3. Örökségvédelem miatt a védetté nyilvánított régészeti lelőhely vagy műemlék feltárása, védőövezetének kialakítása, megközelítése másként nem lehetséges:

4.3.1. Várnegyed: 202; 356; 389 hrsz.-ú ingatlanok,

4.3.2. Pálóczi udvarház: 631; 637; 643; 649/2; 650 hrsz.-ú ingatlanok.

5. Részleges kisajátítással érintett ingatlanok:

5.1. Elkerülő út: 1737; 1740-1746; 1747/1; 1748-1750; 1752; 1759-1760; 1763; 1766; 1768/1-2; 1779/1; 1779/3; 1792-1793; 1797; 1798/1 hrsz.-ú ingatlanok,

5.2. Tömbbelső feltárás: 663; 662; 669; 670; 673; 677-678; 3385-3386 hrsz.-ú ingatlanok,

5.3. Várnegyed: 172/1; 176-178; 181/1; 183; 186; 194; 357 hrsz.-ú ingatlanok,

5.4. Pálóczi udvarház: 630; 638-642; 651 hrsz.-ú ingatlanok.

Védelmi- korlátozás jegyzék:

Tartalomjegyzék:

- 1. Örökségvédelem
 - 1.1. Országos művi értékvédelem
 - Világörökség:
 - Műemlékek
 - Műemléki jelentőségű területek
 - Történeti kertek
 - Történeti emlékhelyek
 - Régészeti területek
 - 1.2. Helyi művi értékvédelem
 - Helyi jelentőségű védett értékek
- 2. Táj- és természetvédelem
 - 2.1. Nemzetközi táj- és természetvédelem:
 - Natura 2000 területek:
 - 2.2. Országos és térségi táj- és természetvédelem:
 - Nemzeti Park: -
 - Országos jelentőségű természetvédelmi terület:
 - 2.3. Helyi táj- és természetvédelem:
 - Helyi jelentőségű természetvédelmi terület:
 - Javasolt helyi jelentőségű természetvédelmi terület:
- 3. Környezetvédelem
 - Nagyvízi meder:
 - Bányatelkek

1. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

ÖRÖKSÉGVÉDELEM fejezet területein, épületeinél.

- továbbá – a konkrét helyszíntől és az ingatlan építési övezeti besorolásától függetlenül –

a) a köztéri műalkotások környezetalakítására vonatkozó, jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

b) Közterületen önálló kert, park.

c) Közterületen, közlekedési területen, és a városközpontban valamint a különleges beépítésre szánt területen lévő építmény.

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni Sárospatak város örökségvédelmi területeinél.

Helyi értékvédelmi területek, építészeti együttesek, épületek:

Lakóépületek (tanárlakások): Kazinczy u. 42-48. (hrsz. 1784, 1785, 1786,

1787)
Kollégium: Tompa M. u. (hrsz. 1790)

Kollégium: Kazinczy u. 50-52. (hrsz. 1788-1789)

Tanítóképző Főiskola: Eötvös u. (hrsz. 253)
 Művelődés Háza: Eötvös u. (hrsz. 257)
 Posta: Rákóczi u. (hrsz. 398)
 Esze Tamás Ált. Iskola: Rákóczi u. (hrsz. 300)
 Lakóház: Rákóczi u. 16. (hrsz. 330)
 Lakóház: Rákóczi u. 18. (hrsz. 328)
 Lakóház: Rákóczi u. 20. (hrsz. 327)
 Lakóház: Kossuth u. 34. (hrsz. 432)
 Polgármesteri hivatal, Béla kir. téri épületegyüttese: Béla kir. tér 16. (hrsz. 392)
 v. Óvoda: Szent Erzsébet tér (hrsz. 183)
 Lakóház: Rákóczi u. 5. (hrsz. 466)
 Lakóház: Rákóczi u. 84. (hrsz. 2833) - 86. (hrsz. 2837)
 Lakóház: Kossuth u. 65. (hrsz. 375)
 Hild téri új épületegyüttes
 Árpád Vezér Gimnázium épülete
 Helyi értékvédelmi terület határa:
 A városközpontban lehatárolt műemléki terület kiegészül: az Erdélyi J. u., által
 körülhatárolt tömbbel, a szabályozási tervben jelöltek szerint.

Helyi jelentőségű védett területek:
 Iskolakert (8 ha)
 Várkert (7 ha)

(Városkép alakítás szempontjából jelentős útvonalak csak tájékoztató jelleggel:

*Rákóczi u. - Kazinczy u.,
 Kossuth u.,
 Szemere u., Lorántffy u., Patika köz, Görbe u.,
 Attila utca,
 Szent Erzsébet tér,
 Eötvös u.)*

A telek nem közterület felőli határvonalain 2,50 m-től magasabb kerítést csak építési engedély alapján lehet építeni, ahol a környezetbe illeszkedést vizsgálni kell.

1.1. Országos művi értékvédelem

Világörökség:

Tokaj Történelmi Borvidék és Kultúrtáj Világörökség Sárospataki magterület: Sárospatak Rákóczi Pince hrsz:174 (lejárat)

Műemlékek:

(helyrajzi szám/leírás)

1245/1	műemlék III. 1381 [3120] Gör. kat. paplak
1247	műemlék III. 1380 [3121] Gör. kat. templom
169	műemlék I. 1342 [18069] u.n. Perényi szárny; I. 1342 [18071] olaszbástya; I. 1342 [18070] u.n. Lorántffy-szárny; I. 1342 [18068] lakótorony; I. 1342 [3098] Rákóczi vár
172/2	műemlék I. 1347 [3117] v. trinitárius kolostor
177	műemlék III. 1346 [3116] Lakóház

178	műemlék III. 1345 [3115] Lakóház
1790	műemlék III. 9369 [18318] kert; III. 9369 [3105] Tornacsarnok épülete
184	műemlék III. 1343 [3113] Iskola
2	műemlék III. 1361 [3118] Lakóház
267	műemlék II.70/2013(XII.16.) BM rendelet 24§ Eötvös út 6. Művelődési ház
325	műemlék III. 1358 [3110] ház
326	műemlék III. 1357 [3109] ház
331	műemlék III. 1360 [3108] lakóház
332	műemlék III. 1356 [3107] Lakóház
3366	műemlék III. 1338 [3125] Bodroghalászi ref. templom
343	műemlék III. 1334 [3089] Lakóház
345	műemlék III. 1355 [3106] Zeneiskola
349/1	műemlék I. 1353 [3112] R.k. templom
353	műemlék III. 1344 [3103] plébániaház v. jezsuita kolostor
383	műemlék I. 1335 [17153] Várfalmaradványok
384	műemlék I. 1335 [17153] Várfalmaradványok
385	műemlék I. 1335 [17153] Várfalmaradványok
389	műemlék III. 10400 [3114] v. Zsidó fürdő
396	műemlék II. 1364 [3088] Lakóház
415	műemlék III. 1350 [3100] Tanácsháza
416	műemlék III. 1350 [3100] Tanácsháza
420	műemlék III. 1359 [3111] Lakóház
4229	műemlék III. 9027 [3092] Népi lakóház
436	műemlék III. 1348 [3099] Lakóház
455	műemlék III. 1352 [3102] Ref. templom
471	műemlék I. 1354 [3104] Ref. Főiskola
472	műemlék I. 1354 [12591] régi kollégium, ún. küldöttségi szállás; I. 1354 [3104] Ref. Főiskola
473	műemlék I. 1354 [3104] Ref. Főiskola
490	műemlék III. 1337 [3087] ház

493	műemlék III. 1336 [3086] Lakóház
495	műemlék III. 1351 [3101] Lakóház
531	műemlék II. 1366 [18073] Klarissza apácák középkori kolostorának romjai
532	műemlék II. 1366 [18073] Klarissza apácák középkori kolostorának romjai
6	műemlék III. 1363 [3119] gör.kel.templom
65	műemlék III. 8645 [3090] lakóház
743	műemlék III. 8643 [3093] Lakóház, egykori ispotály
7630	műemlék III. 9868 [3126] volt Láczy féle borház-villa
767	műemlék III. 9373 [3096] lakóépület
768	műemlék III. 1341 [3095] Lakóház
778/1	műemlék III. 1340 [3094] Lakóház, ún. Szinyei-ház
780	műemlék III. 1367 [3123] Ún. Rozgonyi-vár
815	műemlék III. 1339 [3091] Lakóház
898	műemlék III. 9368 [3124] pinceépület

Műemléki jelentőségű területek:

164, 168, 169, 170, 171, 172/1, 173, 174, 175, 176, 180, 181/1, 181/2, 183, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205/1, 205/2, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 3011, 347, 348, 349/2, 350, 351, 352, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360/1, 360/2, 360/3, 360/4, 3609, 361, 3610, 365, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380/1, 380/2, 381, 382, 386, 387, 388, 390, 391/1, 484, 485, 486

Történeti kertek:

169 -Várkert, 1790 -Iskolakert

Történeti emlékhely:

169 –Vár
471 – Sárospataki Kollégium
472 – Sárospataki Kollégium

Régészeti területek:

	azonosító	név	fokozat	helyrajzi szám
1	16315	Római katolikus templom	kiemelten védett	349/1, 349/2, 377
2	16316	Vár	kiemelten védett	169
3	16317	Végardó-Somlyód	szakmai	012/18, 012/21, 013, 015/7, 016, 017/2
4	16319	Görbe utca	kiemelten védett	484, 524, 525, 527-533, 537, 748
5	16321	Baksa-homok	szakmai	0394/7-0394/10, 0394/13

6	16322	Apróhomok	szakmai	0622/2, 0623/5, 10062
7	16323	Szemere u. 4.	szakmai	474-476, 483
8	16324	Főiskola előtti tér	szakmai	253/2, 266, 271/1
9	16325	Kossuth u. 38.	szakmai	423/1, 423/2, 424, 484
10	16326	Csepel Művek	szakmai	3869/2-3869/8, 3869/10-3869/14, 3869/22-3869/25, 3869/27-50, 3870/2, 3870/4-3870/15, 3870/17-3870/23, 3870/25-3870/29, 3870/31-3870/40, 3872-3874, 3877-3885, 3908, 3910, 3911/2, 3912, 3921-3929, 3946, 3947, 3950-3952, 3955-3957, 3960, 3961, 3964, 3965, 3967, 3969, 3970, 3973
11	16327	Apróhomok homokbánya	szakmai	454/1, 454/1, 454/2
12	16482	Sárospatak dél, homokbánya	szakmai	0627/3
13	22727	Trinitárius kolostor	kiemelten védett	169, 172/1, 172/2, 173, 176
14	36051	Gimnázium	kiemelten védett	347, 470-476, 478, 483, 484
15	36057	Szél domb	kiemelten védett	623, 627-633, 636-657
16	36050	Ispotály	szakmai	533, 534, 734/1-734/3, 736, 742-748
17	36049	Várkert	kiemelten védett	169
18	41004	Római katolikus plébánia	kiemelten védett	349/2, 350-353
19	41005	Keleti városfal előtere a Vizikaputól az ÉNY-i sarok-bástyáig	kiemelten védett	169, 171, 349/2, 350-357, 361-369, 485-487, 490, 491, 3610
20	41006	Szent Erzsébet utca	kiemelten védett	187, 348, 384, 385, 389
21	41007	Rákóczi utca	kiemelten védett	169, 172/1, 176-178, 181/2, 183, 195-212, 347
22	41069	Veres-bástya	kiemelten védett	169
23	36054	Víztároló	kiemelten védett	169, 350
24	36061	Malomkőbánya	szakmai	0878/2, 0878/10, 7678, 7680, 7681
25	15896	Kánok-dűlő	szakmai	0681/4, 0681/9, 0681/10, 0681/12
26	64402	Várnegyed	kiemelten védett	164, 168-178, 180-212, 347-359, 360/3, 360/4, 376-390, 3609, 3610
27	78661	Héce, Habán telep	szakmai	688-691, 693/1, 693/2, 694, 696-700, 707-710
28	80263	Szemince-hegy délnyugat	szakmai	0704, 5612, 5615-5620, 5655, 5656
29	80633	Szent Erzsébet u. 13.-15.	szakmai	353, 354

1.2. Helyi művi értékvédelem

Helyi jelentőségű művi érték- a meglévő védett érték **félkövérrel** a javasolt érték regularis betűvel írva.
(területfelosztás szerint felsorolva)

1. Óváros

- Attila út 2. (hrsz:374) ún. Binét ház, ma Retel vitéz borozó és panzió
- Attila út. (hrsz: 488, 489)- Bodrog part, Térplasztikai park
- Béla király tere5. (hrsz: 395)
- Béla király tere 8. (hrsz: 386)
- Béla király tere 9. (hrsz: 400)
- Béla király tere 11. (hrsz: 406)

- **Béla király tere 16.** (hrsz: 392) Egészségház, korábban Állásos vendéglő, ma Önkormányzati használatban.
- Fáy András u. 7. hrsz.: 137 (lakóház, az 1785-ös Römish térképen is ábrázolva)
- Görbe utca 2 (hrsz: 532).
- Kossuth Lajos út 3. (hrsz: 530) ún. Baka ház
- Kossuth Lajos út 9. (hrsz: 524)
- Kossuth Lajos út 12. (hrsz: 460) ún. Radácsi ház
- Kossuth Lajos út 13. (hrsz: 522) ún. Végh Elemér féle
- Kossuth Lajos út 14. (hrsz: 459)
- Kossuth Lajos út 18. (hrsz: 453 Református parókia
- Kossuth Lajos út 22. (hrsz: 449) Kántor lakás
- Kossuth Lajos út 25. (hrsz: 514) ún. Nyomda ház
- Kossuth Lajos út 28. (hrsz: 435)
- Kossuth Lajos út 32. (hrsz: 433)
- Kossuth Lajos út 34.- Patika köz 9. (hrsz: 432) ún. Hegedűs ház
- Kossuth Lajos út 43. (hrsz: 505) ún. Lévy féle ház, Kossuth ház
- Kossuth Lajos út 46. (hrsz: 409)
- Kossuth Lajos út 49. (hrsz: 501)
- **Kossuth Lajos út 50.** (hrsz: 392) Állásos vendéglő majd Hungária kávéház.
- Kossuth Lajos út 51. (hrsz: 500)
- Kossuth Lajos út 53. (hrsz: 499)
- Kossuth Lajos út 55. (hrsz: 498)
- Kossuth Lajos út 57. (hrsz: 497)
- Kossuth Lajos út 59. (hrsz: 496)
- **Kossuth Lajos út 65.** (hrsz: 375)
- Patika köz 7. (hrsz: 430)
- Rákóczi út 1. (hrsz: 473) Sárospataki Református Kollégium
- Rákóczi út 3. (hrsz: 467)
- **Rákóczi út 5.** (hrsz: 466) Eredetileg Filozófia tanári lak, ma Galéria.
- Rákóczi út 11 (hrsz: 456). ún. Új ispotály ház
- Rákóczi út 13-15. (hrsz: 442) Eredetileg Takarékpénztár, ma Sárospataki Alapfokú Művészetoktatási Intézmény
- Rákóczi út 17. (hrsz: 441) ún. Nyíry ház
- Rákóczi út 27. (hrsz:425) Patika
- Rákóczi út 29. (hrsz:422)
- Rákóczi út 45. (hrsz:399) Eredetileg Neológ Zsinagóga, ma áruház.
- Rákóczi út 47. (hrsz:398) Posta
- Retel utca 2. (hrsz:371)
- Szemere utca 2. (hrsz:474)
- Szemere utca 4. (hrsz:476)
- Szemere utca 8. (hrsz:479) ún. Abaházy ház
- Szent Erzsébet utca 2. (hrsz:190)
- Szent Erzsébet utca 3. (hrsz:384) ún. Új Bástya ma Rákóczi várbástya látványpark
- Szent Erzsébet utca 4. (hrsz:194)
- Szent Erzsébet utca 7. (hrsz:380/1)
- **Szent Erzsébet utca 13.** (hrsz:354) Korábban iskola ma Szt. Erzsébet ház
- Szent Erzsébet utca 16. (hrsz:183) Korábban lakóház, iskola, óvoda és bölcsőde.
- Szent Erzsébet utca 17. (hrsz:171)
- Szent Erzsébet utca 28. (hrsz:176)

2. Héce:

- Dobó Ferenc út 6 (hrsz:741) ún. Móricz ház
- Dobó Ferenc út 16. (hrsz:719)
- Dobó Ferenc út 50. (hrsz:669)
- Kazinczy Ferenc út 11. (hrsz:906) ún. Both ház

- Kazinczy Ferenc út 15. (hrsz:904) ún. Hodossy ház
- Kazinczy Ferenc út 19. (hrsz:901) ún. Borger ház
- Kazinczy Ferenc út 25. (hrsz:776) ún. Debreczeni ház
- Kolozsvári utca 3-7. Fazekas utca 41-45. Széldomb utca 64-68(?) Pálóczi várkastély ?hrsz? (hrsz: 630-652)
- Szemere utca 3. (hrsz:766)

3. Belváros:

- Comenius utca 1. (hrsz:346) Mudrány étterem vagy Tápintézet
- Comenius utca 2. (hrsz:293) ún. Csillay ház
- Comenius utca 8. (hrsz:286) ún. Főiskolai nyomda ház
- Comenius utca 14. (hrsz:281) ún. Búza ház
- Comenius utca 18. (hrsz:269) ún. Pavletits ház
- Eötvös út 5. (hrsz:253/2) Tanítóképző Főiskola, ma a Miskolci Egyetem Comenius Tanítóképző Főiskolai Kara
- Hild tér (hrsz:254/6)
- József Attila utca 21. (hrsz:1792) Iskolakert Erdélyi János Internátus, eredetileg Humán Internátus
- József Attila utca 10. (hrsz:1802/1) Eredetileg Jegyző internátus ma Szociális otthon
- József Attila utca 29. (hrsz:288) Eredetileg a Tisza szabályozó Társulat Bodrogházi Részleg székháza, ma az Észak-magyarországi Áramszolgáltató Rt. Ügyfélszolgálat.
- József Attila utca 33. (hrsz:282) Eredetileg ONCSA Internátus ma a Református Kollégium Lorántffy Internátusa
- József Attila utca 43. (hrsz:276)
- Kazinczy Ferenc út 14. (hrsz:1746)
- Kazinczy Ferenc út 20. (hrsz:1750)
- Kazinczy Ferenc út 22. (hrsz:1751)
- Kazinczy Ferenc út 24. (hrsz:1756) ún. Mátyás ház
- Kazinczy Ferenc út 34. (hrsz:1767) ún. Maklár ház
- Kazinczy Ferenc út 40. (hrsz:1784) ún. Fövenyessy ház ma a Református Kollégium Öregdiák Vendégháza
- **Kazinczy Ferenc út 42. (hrsz:1785) ún. Rácz ház**
- **Kazinczy Ferenc út 44. (hrsz:1786) ún. Tüdős ház**
- **Kazinczy Ferenc út 46. (hrsz:1787) ún. Kérészy ház**
- **Kazinczy Ferenc út 48. (hrsz:1788) ún. Csajka ház**
- **Kazinczy Ferenc út 50. (hrsz:1789) ún. Tarczal ház**
- Rákóczi út- Táncsics Mihály utca sarka, (hrsz 347) I. Világháborús emlékmű
- Rákóczi út 8. (hrsz:344)
- **Rákóczi út 16. (hrsz:330) ún. Katona ház**
- **Rákóczi út 18. (hrsz:328) ún. Apáthy ház**
- **Rákóczi út 20. (hrsz:327)**
- **Rákóczi út 32. (hrsz:300) Egykor Járásbíróság ma Polgármesteri Hivatal**
- Rákóczi út 54. (hrsz:256) Bodrog Áruház
- **Tompai Mihály utca 1. (hrsz:1790) Iskolakert Kossuth Lajos Internátus eredetileg Angol Internátus**

4. Dél-nyugat:

- **Rákóczi út 84. (hrsz:2833/1) Eredetileg Főszolgabíróház ma lakóház**
- **Rákóczi út 86. (hrsz:2837/2)**

5. Hustác (+Józseffalva)

- **Arany János út 3-7. (hrsz:8) Árpád vezér gimnázium**
- Szent József utca 6. (hrsz:4) Görög katolikus paplak
- Szent József utca 8. (hrsz:6) Szent Péter és Pál apostolok gör. kat.

6. Kispatak: - (jelenleg nincs a területen)
7. Végárdó: - (jelenleg nincs a területen)
8. Iparterület: - (jelenleg nincs a területen)
9. Peremváros:- (jelenleg nincs a területen)

2.Táj- és természetvédelem:

2.1. Nemzetközi táj- és természetvédelem:

Natura 2000 területek:

275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet alapján
Bodrozug-Kopasz-hegy –Taktaköz
(HUBN10001)

Sárospatak

029, 030, 031, 032/10, 032/11, 032/12, 032/13, 032/14, 032/15, 032/16, 032/17, 032/18, 032/19, 032/20a, 032/20b, 032/3, 032/5, 032/7, 032/8, 032/9, 033, 034, 035, 036/1, 036/2, 036/3, 036/4, 036/5, 036/6, 036/7, 037, 038, 039/1, 039/2, 039/3, 040, 041/1a, 041/1b, 041/1c, 041/2, 041/3, 042, 043/2, 043/3, 043/4, 043/5, 044, 045, 046, 047/1, 047/3, 047/4a, 047/4b, 047/5, 047/6a, 047/6b, 048, 049, 050, 051, 052/1, 052/2, 052/3, 052/4, 053a, 053b, 053c, 054, 055/1, 055/2, 055/3, 056, 057, 058, 059/1, 059/2, 059/3, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066a, 066b, 066c, 066d, 067, 068a, 068b, 068c, 068d, 068f, 068g, 069, 070a, 070b, 071, 072a, 072b, 072c, 072d, 072f, 072g, 073, 074a, 074b, 074c, 074d, 075a, 075b, 076a, 076b, 076c, 076d, 076f, 076g, 076h, 076j, 076k, 077, 078a, 078b, 079/4, 080/2, 081/4a, 081/4b, 081/4c, 081/4d, 081/5, 082, 084a, 084b, 085/2a, 085/2b, 085/2c, 087, 088/10a, 088/10b, 088/11a, 088/11b, 088/12a, 088/12b, 088/13a, 088/13b, 088/14a, 088/14b, 088/15a, 088/15b, 088/16a, 088/16b, 088/17a, 088/17b, 088/18a, 088/18b, 088/19a, 088/19b, 088/20a, 088/20b, 088/21, 088/22, 088/25a, 088/25b, 088/25c, 088/26, 088/27, 088/28, 088/29, 088/3, 088/30, 088/4a, 088/4b, 088/4c, 088/4d, 088/4f, 088/4g, 088/5a, 088/5b, 088/6a, 088/6b, 088/7a, 088/7b, 088/8a, 088/8b, 088/9a, 088/9b, 089/1, 089/2, 090/10, 090/100, 090/101, 090/102, 090/103, 090/104, 090/105, 090/106, 090/107, 090/108, 090/109, 090/11, 090/110, 090/111, 090/112, 090/113, 090/114, 090/115, 090/116, 090/117, 090/118, 090/119, 090/12, 090/120, 090/121, 090/122, 090/123, 090/124, 090/125, 090/126, 090/127, 090/128, 090/129, 090/13, 090/130, 090/131, 090/132, 090/133, 090/134, 090/135, 090/136, 090/137, 090/138, 090/139, 090/14, 090/140, 090/141, 090/142, 090/143, 090/144, 090/145, 090/146, 090/147, 090/148, 090/149, 090/15, 090/150, 090/151, 090/152, 090/153, 090/154, 090/155, 090/156, 090/157, 090/158, 090/159, 090/16, 090/160, 090/161, 090/162, 090/163, 090/164, 090/165, 090/166, 090/167, 090/168, 090/169, 090/17, 090/170, 090/171, 090/172, 090/173, 090/174, 090/175, 090/176, 090/177, 090/178, 090/179, 090/18, 090/180, 090/181, 090/182, 090/183, 090/184, 090/185, 090/186, 090/187, 090/188, 090/189, 090/19, 090/190, 090/191, 090/192, 090/193, 090/194, 090/195, 090/196, 090/197, 090/198, 090/199, 090/20, 090/200, 090/201, 090/202, 090/203, 090/204, 090/205, 090/206, 090/207, 090/208, 090/209, 090/21, 090/210, 090/211, 090/212, 090/213, 090/214, 090/215, 090/216, 090/217, 090/218, 090/219, 090/22, 090/220, 090/221, 090/222, 090/23, 090/24, 090/25, 090/26, 090/27, 090/28, 090/29, 090/30, 090/31, 090/32, 090/33, 090/34, 090/35, 090/36, 090/37, 090/38, 090/39, 090/4, 090/40, 090/41, 090/42, 090/43, 090/44, 090/45, 090/46, 090/47, 090/48, 090/49, 090/50, 090/51, 090/52, 090/53, 090/54, 090/55, 090/56, 090/57, 090/58, 090/59, 090/60, 090/61, 090/62, 090/63, 090/64, 090/65, 090/66, 090/67, 090/68, 090/69, 090/70, 090/71, 090/72, 090/73, 090/74, 090/75, 090/76, 090/77, 090/78, 090/79, 090/80, 090/81, 090/82, 090/83, 090/84, 090/85, 090/86, 090/87, 090/88, 090/89, 090/9, 090/90, 090/91, 090/92, 090/93, 090/94, 090/95, 090/96, 090/97, 090/98, 090/99, 091/10, 091/11, 091/12, 091/13, 091/14, 091/15, 091/16, 091/17, 091/18, 091/19, 091/20, 091/21, 091/22, 091/23, 091/24, 091/25, 091/26, 091/27, 091/28,

091/29, 091/2a, 091/2b, 091/2c, 091/2d, 091/30a, 091/30b, 091/30c, 091/30d, 091/30f, 091/30g, 091/30h, 091/4a, 091/4b, 091/4c, 091/4d, 091/4f, 091/4g, 091/6, 091/7, 091/8, 098a, 098b, 098c, 0670a, 0670b, 0670c, 0671a, 0671b, 0672, 0673/10, 0673/11, 0673/12, 0673/2a, 0673/2b, 0673/3, 0673/4a, 0673/4b, 0673/4c, 0673/5a, 0673/5b, 0673/5c, 0673/6a, 0673/6b, 0673/6c, 0673/7, 0673/8a, 0673/8b, 0674, 0675, 0676, 0677/1, 0677/2, 0677/3, 0677/4, 0677/5, 0678a, 0678b, 0678c, 0678d, 0678f, 0678g, 0678h, 0678j, 0678k, 0678l, 0678m, 0678n, 0678p, 0678r, 0678s, 0679/1, 0679/2, 0679/3, 0679/4a, 0679/4b, 0679/4c, 0679/4d, 0679/4f, 0679/5, 0679/6, 0680, 0681/10, 0681/11, 0681/12, 0681/13, 0681/3, 0681/4a, 0681/4b, 0681/4c, 0681/4d, 0681/4f, 0681/4g, 0681/5a, 0681/5b, 0681/5c, 0681/6a, 0681/6b, 0681/6c, 0681/7a, 0681/7b, 0681/7c, 0681/7d, 0681/8a, 0681/8b, 0681/8c, 0681/9a, 0681/9b, 0682, 0683

HUBN 10007

Sárospatak

02, 026, 0741, 0742, 0743, 0744/1a, 0744/1b, 0744/1c, 0744/1d, 0744/2a, 0744/2b, 0744/2c, 0744/2d, 0744/2f, 0744/2g, 0746, 0747, 0748/1, 0748/2, 0748/3, 0749, 0750a, 0750b, 0750c, 0750d, 0751, 0753/1, 0753/10a, 0753/10b, 0753/11a, 0753/11b, 0753/12, 0753/13, 0753/14, 0753/15, 0753/16, 0753/17a, 0753/17b, 0753/17c, 0753/17d, 0753/17f, 0753/17g, 0753/18, 0753/19, 0753/2, 0753/20, 0753/21, 0753/22, 0753/23, 0753/24, 0753/25, 0753/26, 0753/27, 0753/28, 0753/29, 0753/30, 0753/31, 0753/32, 0753/33, 0753/34, 0753/35, 0753/36, 0753/37, 0753/5, 0753/6, 0753/7, 0753/8, 0753/9, 0754, 0772, 0774, 0775/10, 0775/11, 0775/12, 0775/13, 0775/4, 0775/5, 0775/6, 0775/7a, 0775/7b, 0775/7c, 0775/8, 0775/9, 0776a, 0776b, 0778, 0779, 0780, 0781, 0782/1, 0782/2a, 0782/2b, 0782/3, 0782/4a, 0782/4b, 0783, 0784, 0785/1a, 0785/1b, 0785/1c, 0785/2, 0785/3, 0785/4, 0785/5, 0785/6, 0785/7, 0785/8, 0786, 0787/10, 0787/100, 0787/101, 0787/102, 0787/103, 0787/104, 0787/105, 0787/106, 0787/107, 0787/108, 0787/109, 0787/11, 0787/110, 0787/111, 0787/112, 0787/113, 0787/114, 0787/115, 0787/116, 0787/117, 0787/118, 0787/119, 0787/12, 0787/120, 0787/121, 0787/122, 0787/123, 0787/124, 0787/125, 0787/126, 0787/127, 0787/128, 0787/129, 0787/13, 0787/130, 0787/131, 0787/132, 0787/133, 0787/134, 0787/135, 0787/136, 0787/137, 0787/138, 0787/139, 0787/14, 0787/140, 0787/141, 0787/142, 0787/143, 0787/144, 0787/145, 0787/146, 0787/147, 0787/148, 0787/149, 0787/15, 0787/150, 0787/151, 0787/152, 0787/153, 0787/154, 0787/155, 0787/156, 0787/157, 0787/158, 0787/159, 0787/16, 0787/160, 0787/161, 0787/162, 0787/163, 0787/165, 0787/166, 0787/167, 0787/168, 0787/169, 0787/17, 0787/170, 0787/171, 0787/172, 0787/173, 0787/174, 0787/175, 0787/176, 0787/177, 0787/178, 0787/179, 0787/18, 0787/180, 0787/181, 0787/182, 0787/183, 0787/184, 0787/185, 0787/186, 0787/19, 0787/2, 0787/20, 0787/21, 0787/22, 0787/23, 0787/24, 0787/25, 0787/26, 0787/27, 0787/28, 0787/29, 0787/30, 0787/31, 0787/32, 0787/33, 0787/34, 0787/35, 0787/36, 0787/37, 0787/38, 0787/39, 0787/4, 0787/40, 0787/41, 0787/42, 0787/43, 0787/44, 0787/45, 0787/46, 0787/47, 0787/48, 0787/5, 0787/50, 0787/51, 0787/52, 0787/53, 0787/54, 0787/55, 0787/56, 0787/57, 0787/58, 0787/59, 0787/6, 0787/60, 0787/62, 0787/63, 0787/64, 0787/65, 0787/66, 0787/67, 0787/68, 0787/69, 0787/7, 0787/70, 0787/71, 0787/72, 0787/73, 0787/74, 0787/75, 0787/76, 0787/77, 0787/78, 0787/79, 0787/8, 0787/80, 0787/81, 0787/82, 0787/83, 0787/84, 0787/85, 0787/86, 0787/87, 0787/88, 0787/89, 0787/9, 0787/90, 0787/91, 0787/92, 0787/93, 0787/94, 0787/95, 0787/96, 0787/97, 0787/98, 0787/99, 0788, 0789/1, 0789/10, 0789/11, 0789/12, 0789/13, 0789/14, 0789/15, 0789/16, 0789/17, 0789/18, 0789/2, 0789/3, 0789/4, 0789/5, 0789/6, 0789/7, 0789/8, 0789/9, 0790a, 0790b, 0791, 0792, 0793/10, 0793/11, 0793/12, 0793/13, 0793/14, 0793/15, 0793/16, 0793/17, 0793/18, 0793/19, 0793/20, 0793/21, 0793/22, 0793/23, 0793/24, 0793/25, 0793/26, 0793/2a, 0793/2b, 0793/3, 0793/4, 0793/5, 0793/6, 0793/7, 0793/8, 0793/9, 0794, 0795/1a, 0795/1b, 0795/2, 0795/3, 0795/4, 0795/5a, 0795/5b, 0795/6, 0795/7, 0796, 0797/1, 0797/2, 0798, 0799/10a, 0799/10b, 0799/10c, 0799/11a, 0799/11b, 0799/11c, 0799/12a, 0799/12b, 0799/12c, 0799/13, 0799/15, 0799/16, 0799/17, 0799/18, 0799/2, 0799/3, 0799/4, 0799/5, 0799/8a, 0799/8b, 0799/9a, 0799/9b, 0800, 0801, 0802/1a, 0802/1b, 0802/1c, 0802/1d, 0802/2, 0803, 0804/10, 0804/11, 0804/12a, 0804/12b, 0804/12c, 0804/14, 0804/15, 0804/16, 0804/17, 0804/18, 0804/19, 0804/2, 0804/20, 0804/21, 0804/22, 0804/23, 0804/24, 0804/25, 0804/27, 0804/28, 0804/29, 0804/30a, 0804/30b, 0804/31, 0804/32,

0804/3a, 0804/3b, 0804/4, 0804/5, 0804/6, 0804/8, 0804/9, 0805, 0806, 0807, 0808a, 0808b, 0809, 0811, 0812, 0813a, 0813b, 0814, 0815/1, 0815/2, 0815/3, 0815/4, 0815/5, 0815/6, 0815/7, 0815/8, 0815/9, 0816, 0817/2, 0817/3, 0817/4, 0817/5, 0817/6, 0817/7, 0818, 0819/1, 0819/2, 0820, 0821, 0822, 0823, 0824, 0825, 0826/1, 0826/10, 0826/3a, 0826/3b, 0826/4, 0826/5, 0826/6, 0826/7, 0826/8, 0826/9, 0828, 0829, 0830, 0831/1, 0831/2, 0831/3, 0831/4, 0832, 0833/10, 0833/11, 0833/12, 0833/13, 0833/14, 0833/15, 0833/17, 0833/18, 0833/19, 0833/20, 0833/21, 0833/23, 0833/24a, 0833/24b, 0833/25, 0833/26, 0833/27, 0833/28, 0833/29, 0833/30, 0833/31, 0833/33a, 0833/33b, 0833/33c, 0833/34, 0833/35, 0833/36, 0833/3a, 0833/3b, 0833/4a, 0833/4b, 0833/5, 0833/6, 0833/7, 0833/8, 0833/9, 0834a, 0834b, 0834c, 0835/1a, 0835/1b, 0835/2, 0836, 0837a, 0837b, 0838/1a, 0838/1b, 0838/1c, 0838/1d, 0838/1f, 0838/1g, 0838/1h, 0838/1j, 0838/2, 0838/3, 0838/4, 0838/5, 0840, 0841, 0842, 0843/1a, 0843/1b, 0843/1c, 0843/1d, 0843/1f, 0843/2a, 0843/2b, 0843/2c, 0844, 0845a, 0845b, 0846a, 0846b, 0847, 0848, 0849, 0850, 0851, 0852, 0853, 0854/1, 0854/2, 0855, 0856, 0857a, 0857b, 0857c, 0858a, 0858b, 0859/1a, 0859/1b, 0859/1c, 0859/2a, 0859/2b, 0859/3, 0860, 0861/2, 0861/3, 0861/4a, 0861/4b, 0861/5, 0861/6, 0861/7, 0861/8, 0862/1a, 0862/1b, 0862/1c, 0862/1d, 0862/1f, 0862/1g, 0862/2, 0863, 0865, 0866a, 0866b, 0866c, 0867/1, 0867/2, 0868/1, 0868/2, 0868/3, 0868/4, 0868/5a, 0868/5b, 0868/5c, 0868/5d, 0869, 0870a, 0870b, 0870c, 0870d, 0870f, 0871a, 0871b, 0871c, 0871d, 0871f, 0871g, 0871h, 0871j, 0871k, 0871l, 0871m, 0872, 0873, 0874/1, 0874/2, 0875, 0876/1, 0876/2, 0877, 0878/10a, 0878/10b, 0878/10c, 0878/10d, 0878/2, 0878/6, 0878/8a, 0878/8b, 0878/8c, 0878/8d, 0878/8f, 0878/8g, 0878/9a, 0878/9b, 0878/9c, 0878/9d, 0878/9f, 0878/9g, 0879a, 0879b, 0880, 0881, 0883, 0884, 0885, 0886, 0887/1, 0887/2, 0888, 0889, 0890, 0891, 0893, 0894, 0895, 0896, 0897, 0898/2, 0898/3, 0898/4, 0898/5, 0899, 0900, 0901, 0902, 0903, 0904, 0905, 0906, 0907, 0908, 0909a, 0909b, 0910, 0911, 0912

Különleges természet-megőrzési területek:

0670a, 0670b, 0670c, 0671a, 0671b, 0672, 0673/10, 0673/11, 0673/12, 0673/2a, 0673/2b, 0673/3, 0673/4a, 0673/4b, 0673/4c, 0673/5a, 0673/5b, 0673/5c, 0673/6a, 0673/6b, 0673/6c, 0673/7, 0673/8a, 0673/8b, 0674, 0675, 0676, 0677/1, 0677/2, 0677/3, 0677/4, 0677/5, 0678a, 0678b, 0678c, 0678d, 0678f, 0678g, 0678h, 0678j, 0678k, 0678l, 0678m, 0678n, 0678p, 0678r, 0678s, 0679/1, 0679/2, 0679/3, 0679/4a, 0679/4b, 0679/4c, 0679/4d, 0679/4f, 0679/5, 0679/6, 0680, 0681/10, 0681/11, 0681/12, 0681/13, 0681/3, 0681/4a, 0681/4b, 0681/4c, 0681/4d, 0681/4f, 0681/4g, 0681/5a, 0681/5b, 0681/5c, 0681/6a, 0681/6b, 0681/6c, 0681/7a, 0681/7b, 0681/7c, 0681/7d, 0681/8a, 0681/8b, 0681/8c, 0681/9a, 0681/9b, 0682, 0683, 0694

2.2. Országos és térségi táj- és természetvédelem:

Nemzeti Park: -

Országos jelentőségű természetvédelmi terület:

Megyer hegyi tengerszem: hrsz: 0878/2

Long erdő: hrsz:063, 069, 092/2

2.3 Helyi táj- és természetvédelem:

Helyi jelentőségű természetvédelmi terület:

Mandulás: hrsz: 0769/1, 0770, 0771/3, 0771/2, 0771/6

Javasolt helyi jelentőségű természetvédelmi terület:

Szemince-hegy: hrsz: 5602, 5603, 5604, 5605, 5606, 5607, 5608, 5609, 5610, 5611, 5613, 0709/2, 0709/3

3. Környezetvédelem

Nagyvízi meder:

ÉMVIZIG 2013 novemberi M=1:80 000 méretarányú térképe alapján.

Ábrázolva az M=1:2 000 belterületi szabályozási tervlapokon, a M=1: 10 000 külterületi szabályozási tervlapokon, valamint a M=1: 20 000 Védelmi és korlátozó elemek tervlapokon

A Miskolci Bányakaptányság 4136-220/2013. sz. megküldött Sárospatak város teljes közigazgatási területét érintő módosításának eljárásával kapcsolatos levele adatszolgáltatása alapján, ábrázolva az M=1:2 000 belterületi szabályozási tervlapokon, a M=1: 10 000 külterületi szabályozási tervlapokon, valamint a M=1: 20000 Védelmi és korlátozó elemek tervlapokon. A belterületi bányatelkek: a Végardó alsó bentonit lelőhely, Végardó középső bentonit lelőhely, Végardó felső bentonit lelőhely, Megyer-hegyi kaolin lelőhely, valamint a kispataki téglagyári agyag lelőhely területén a további bányáskodás folytatása nem támogatható így a bányaművelésből adódó építési korlátozások is csak a már megtörtént bányaművelésből adódó körülmények veendőik figyelembe. Az építési eljárás során ki kell kérnünk a bányakaptányság hivatalos állásfoglalását.