

**SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA
TERVKARBANTARTÁS LEÍRÁSA 2018**



**Végső szakmai véleményezési dokumentáció
a 314/2012. (XI.8) Korm. rend.
36.§ szerinti teljes eljárásban a 1-5. számú tételek,
a 41.§ szerinti egyszerűsített eljárásban 7-9/F. számú tételek
2018.**

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap

Tartalomjegyzék

Aláírólap

Tervezői nyilatkozat

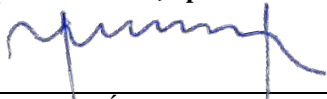
1. TERVKARBANTARTÁS LEÍRÁSA
2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS
3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE
4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA
5. TERVJEGYZÉK
6. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Miskolc, 2018. szeptember hó

SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2018.
TERVKARBANTARTÁS III.

ALÁÍRÓLAP

Településtervezés, építész:



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



Szőke László
Jogosultság: TT/1 05-0118
3529 Miskolc, Győri kapu 48/a
Elérhetőség: hadasmatrixa@gmail.com

Településtervezési munkatárs:



MOLNÁR KATALIN építész
Jogosultság: É 05-0481
3530 Miskolc, Hunyadi u. 13. 1/1.
Elérhetőség: +36/20/3398880

Építész munkatársak:



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



ORLICZKI GÁBOR építész
Diploma: YM/TÉSZ/N-38/2016
3558 Miskolc-Bükkszentlászló, Fő u. 20.



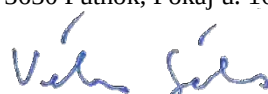
LIPTÁK ZOLTÁN építész
3530 Miskolc, Csalogány u. 17.



GYÖRKEFALVI LILLA építész
Diploma: 00006204/OI/FI69207
3630 Putnok, Pokaj u. 16.



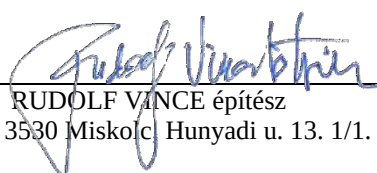
IVÁN EDIT építész
Diploma: TM-8/2016
3932 Erdőbénye, Rákóczi u. 13.



VÉKONY GÁBOR építész
Diploma:
3794 Boldva, Rózsa út 5.



RAGYINA NOÉMI építész
Diploma:
3780 Edelény, Újvilág u. 15.



RUDOLF VINCE építész
3530 Miskolc, Hunyadi u. 13. 1/1.

**Táj és Kertépítész, környezeti
vizsgálat és értékelés**

Szűcs Gábor K1 05 0480

Közlekedéstervező:

Rékó Tamás KE-T 05-0598

Mélyépítés:

Fodor Zsolt 05-0389 VZ-T

Energia közmű:

Kozaróczy Kornél TE-T 05-0596

Hírközlés:

Györgyei Géza HI-05-0596

Gáz közművek:

Tóth Péter G-2-05-0704

Miskolc, 2018. szeptember hó

SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2018.
TERVKARBANTARTÁS III.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Tervező adatai:

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

Építtető adatai:

Név: Sárospatak Város Önkormányzata nevében eljáró
AROS JÁNOS POLGÁRMESTER
Cím: 3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.

A rendezési terv területe:

Sárospatak teljes igazgatási területe.

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

Miskolc, 2018. szeptember hó

.....
Szőke László
építész/településtervező

1. TERVKARBANTARTÁS LEÍRÁSA

Előzmények:

Sárospatak Város Önkormányzata 2013. július 7.-én tervezési szerződést (továbbiakban: Tervezési szerződés) kötött az előzetes eljárásban nyertesként kihirdetett Hadas Építész Mérnöki Művészeti Kft-vel Sárospatak város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozóan. Tervező a Tervezési szerződésben vállalt kötelezettségeit teljesítette, melynek eredményeként Sárospatak város településrendezési eszközei (településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási terv) 2014. október 26.-án hatályba lépett, az azóta eltelt időben a tervkarbantartás során kétszer módosításra került.

Az élet természetes velejárója a változás. A jelenleg érvényben lévő 10/2017. (IV.28.) Önkormányzati rendelet módosítását a 2018 februárjában kötött Sárospatak teljes közigazgatási területére településrendezési eszközök módosítása III. tárgyú szerződés írta elő.

A településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályait rögzítő 314/2012 korm. rendelet 32.§-a szerinti eljárások közül (1) bek. a) teljes eljárásra az 1-5. tétel esetében, valamint (1) bek. b) egyszerűsített eljárásra kerül sor a 7-9/E tételek esetében.

A Véleményezési szakasz lezajlott, annak dokumentumait a végső szakmai véleményezési tervanyagba beépítettük.

Az igényelt módosításokat az alábbi tartalommal támasztottuk alá:

- leírás, biológiai aktivitásérték számítás (részlet)
- tulajdonosi vizsgálat
- területfelhasználási vizsgálat
- szerkezeti terv módosítása
- szabályozási terv módosítása
- előző pontok után soroljuk fel az egyes tervjegyzéseket a szerkezeti és szabályozási tervek vonatkozásában

SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2018.
TERVKARBANTARTÁS III.

Módosítási igények:

1. A Nemzeti Kastély- és Várprogram keretében a Magyar Nemzeti Múzeum Rákóczi Múzeumának látványtára, ahol az építési hely növelése jelent meg igényként, mely szerint 30x30 m-es építési helyen belül kétszintes, magas tetős, tagolt homlokzatú épület építhető.

A javasolt módosítás a hrsz.: 169. telken további építési hely jelölésével a Szent Erzsébet utca, Vizikapu köz és a keleti várfal által határolt területen teszi lehetővé. A K-V területfelhasználású telken belül a megengedett maximális beépíthetőség (30%) nem változik.

A terület-felhasználás: K-V

A beépítés módja: szabadonálló

A megengedett maximális beépíthetőség: 30% a kijelölt építési helyeken

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m

A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

Biológiai aktivitásérték számítás

HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	
1.	0,3380	K-V	3,0	1,01	0,3380	K-V	3,0	1,01	0,00

2. A Nemzeti Kastély- és Várprogram nyugati várfal melletti terület szabályozása, ahol a módosítás azt a célt szolgálja, hogy a Szent Erzsébet utcai ingatlanoknál a jelenleginél nagyobb megmaradó telek jöjjön létre.

A javasolt módosítás lehetővé teszi a Szent Erzsébet utcai telkek lehetőség szerint legnagyobb mértékű megtartását, de egyben biztosítani kell az „ágyúdob” bemutatathatóságának és közterületi megközelíthetőségének feltételeit is. E szempontból vált szükségessé a hrsz.: 186. telek teljes kisajátítása, hiszen a megközelíthetőség biztosításán túl ez lehetőséget ad a földalatti kazamata rendszer állapotának megővására is. A szabályozási javaslat lehetőséget teremt a hrsz.: 169. vártelek és az ágyúdob telkének közvetlen kapcsolatára, figyelembe véve a látogatók igényeit.

A terület-felhasználás: szabályozási terv szerint

A beépítés módja: szabályozási terv szerint

A megengedett maximális beépíthetőség: szabályozási terv szerint

A megengedett legnagyobb építménymagasság: szabályozási terv szerint

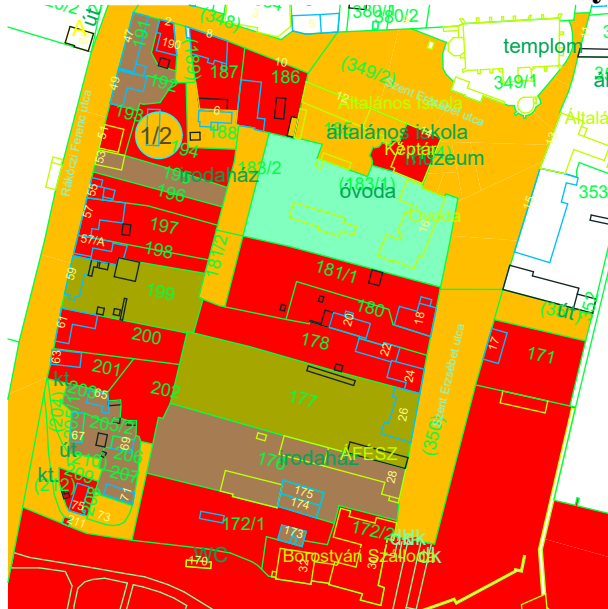
A megengedett legkisebb telekméret: szabályozási terv szerint

Biológiai aktivitásérték számítás

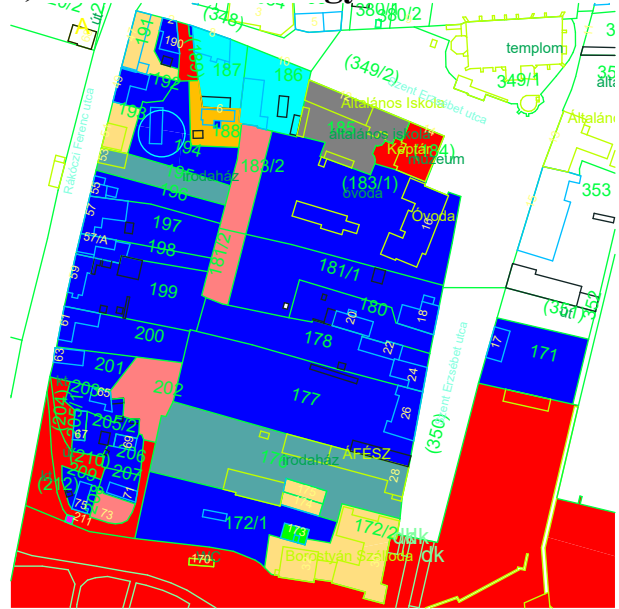
HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	
2.	0,4000	Vt	0,5	0,20	1,2785	Vt	0,5	0,64	0,44
	0,4600	Vt	0,5	0,23	0,0417	Vt	0,5	0,02	-0,21
	0,1100	Vt	0,5	0,06	0,2656	Vt	0,5	0,13	0,08
	0,3100	Vt	0,5	0,16	0,6203	Zkk	6,0	3,72	3,57
	0,0055	Vt	0,5	0,00	0,1241	Kö2	0,6	0,07	3,72
	0,4100	Kö2	0,6	0,25					3,48
	0,6100	Zkk	6,0	3,66					-3,66

Sárospatak településrendezési eszközeinek módosítása III., 2018.

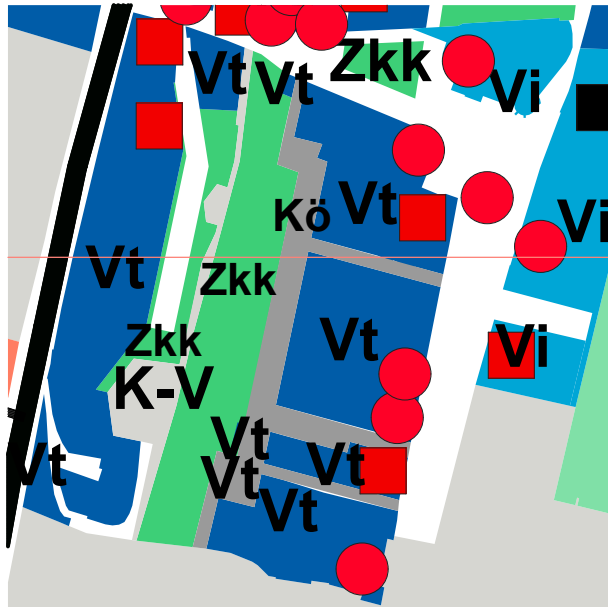
1-2. 1. Várkerület: Látványtár; 2. Várkerület: Ágyúdomb



1. ábra: Tulajdonosi vizsgálat



2. ábra: Területfelhasználási vizsgálat



SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2018.
TERVKARBANTARTÁS III.

3. Füzesér 0383/1 Hrsz-ú ingatlan átminősítése tanya terület-felhasználási kategóriába. A meglévő tanyát a rendezési terv mezőgazdasági általános területként jelöli.

A javasolt módosítás: az eredetileg mezőgazdasági általános területfelhasználás igazodva a jelenlegi telekhasználathoz különleges – tanyaterületként került meghatározásra.

A terület-felhasználás: K-ta

A beépítés módja: szabadonálló

A megengedett maximális beépíthetőség: 30%

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

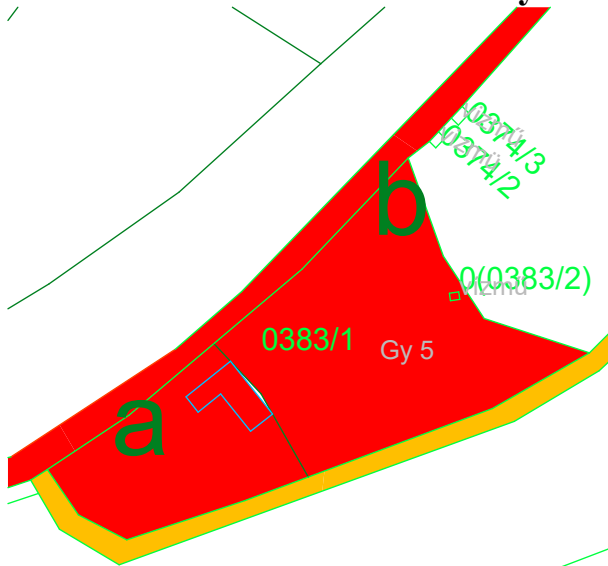
A megengedett legkisebb telekméret: kialakult.

Biológiai aktivitásérték számítás

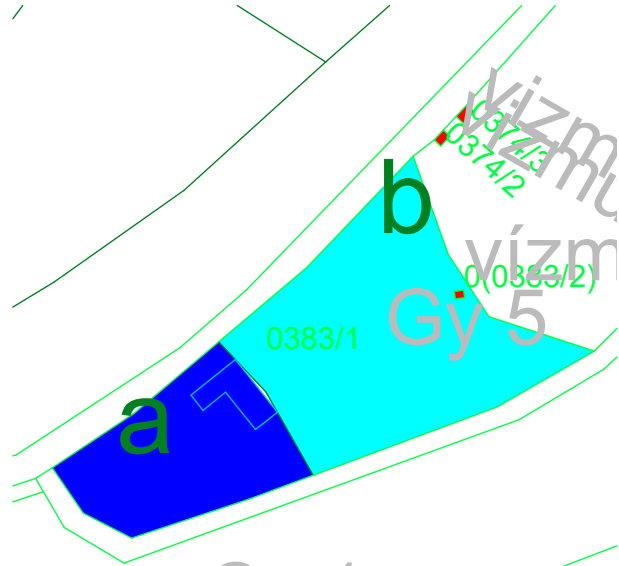
HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	
0383/1 hrs.	0,5560	Má	3,7	2,06	0,3336	K-ta	2,4	0,80	-1,26

Sárospatak településrendezési eszközeinek módosítása III., 2018.

3. Tanya telke 0383/1 hrsz.



1. ábra: Tulajdonosi vizsgálat



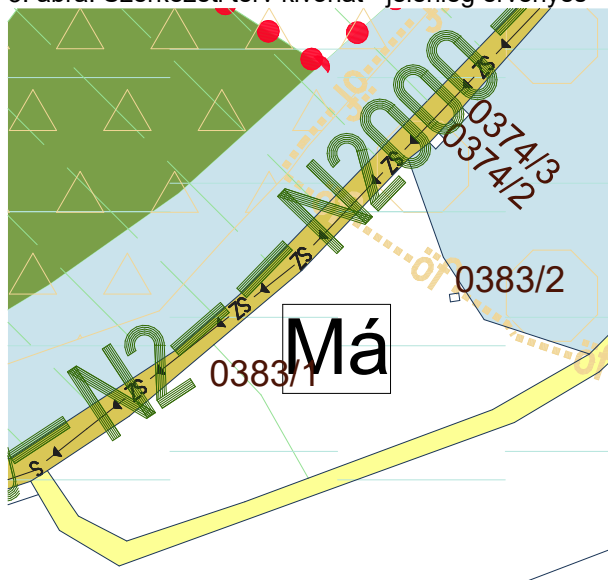
2. ábra: Területfelhasználási vizsgálat



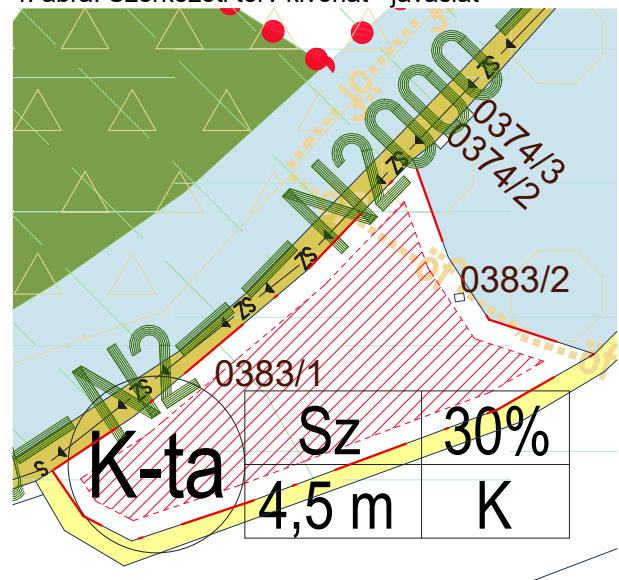
3. ábra: Szerkezeti terv kivonat - jelenleg érvényes



4. ábra: Szerkezeti terv kivonat - javaslat



5. ábra: Szabályozási terv kivonat - jelenleg érvényes



6. ábra: Szabályozási terv kivonat - javaslat

4. Végardó-észak árvízvédelmi problémáinak kezelése. (A 74/2014 (XII.23.) BM rendelet alapján megemelésre került a mértékadó árvízszint, ami indokolja rendezési tervi módosítást.)

A javasolt módosítást a fenti számú BM rendeletben közzétett adatok teszik indokoltta, de figyelembe véve néhány körülményt a rendezési tervben adott válasz igazodási lehetőséget ad a mindenkor konkrét adatokhoz, illetve helyzetekhez.

A nagyvízi mederrel érintett övezeteket csillaggal (Lf*, Lke*) jelöltük. Az érintett telkek beépíthetőségét oly módon szabályoztuk, hogy a kijelölhető építési hely a telken belül csak a MÁSZ feletti telekterület, és új építés esetén a minimális földszinti padlóvonal = MÁSZ+1,0 méter.

Fenti szabályozás lehetővé teszi, hogy a jelenlegi tulajdonviszonyok fennmaradásával a telek egész területének gondozása biztosított, de a nagyvízi meder által érintett telekrészen új építés ne történhessen (kvázi vízgazdálkodási területnek minősül). A biológiai aktivitásérték számításnál e területrészek mértékét átlagosan 40-60%-ban határoztuk meg.

A sárga sraffozással jelölt lakófunkciójú tömbök csak az árvízvédelmi töltés megfelelő magasságú megépítése után építhetők be.

Szelvény	Mértékadó árvíz-szint,	A bal parti töltés		Megjegyzés, a mérce helye,
[fkm]	MÁSZ [mBf]	kezelője	Szelvény [tkm]	LNV [cm], LNV [cm]
37,300	99,71	ÉMVIZIG	24,300	Sárospatak, v.m., LNV = 740
38,000	99,81			
40,000	99,94			

1. Táblázat - Részlet a 74/2014 (XII.23.) BM rendeletről.

A terület-felhasználás: Lf*, Lke*

A beépítés módja: oldalhatáron álló

A megengedett maximális beépíthetőség: 30%

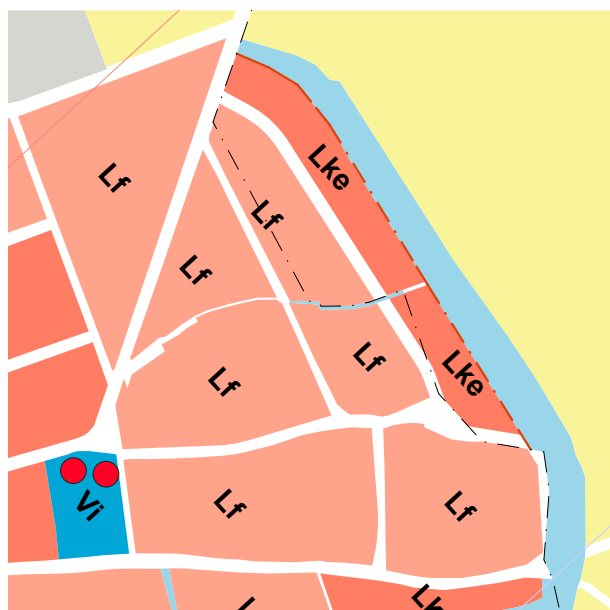
A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

A megengedett legkisebb telekméret: kialakult.

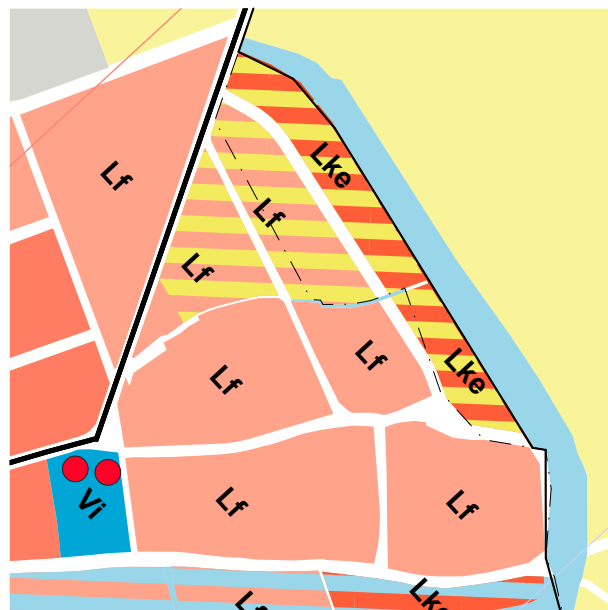
Biológiai aktivitásérték számítás

HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	
4	4,8370	Lf	2,4	11,61	2,9022	Lf*	2,4	6,97	-4,64
	1,0431	Lke	2,7	2,82	0,6259	Lke*	2,7	1,69	-1,13
	2,9865	Lf	2,4	7,17	1,7919	Lf*	2,4	4,30	-2,87
	0,9977	Lf	2,4	2,39	0,5986	Lf*	2,4	1,44	-0,96
	0,7757	Lke	2,7	2,09	0,4654	Lke*	2,7	1,26	-0,84
					1,9348	Lf*	6,0	11,61	11,61
					0,4172	Lke*	6,0	2,50	2,50
					1,1946	Lf*	6,0	7,17	7,17
					0,3991	Lf*	6,0	2,39	2,39
					0,3103	Lke*	6,0	1,86	1,86

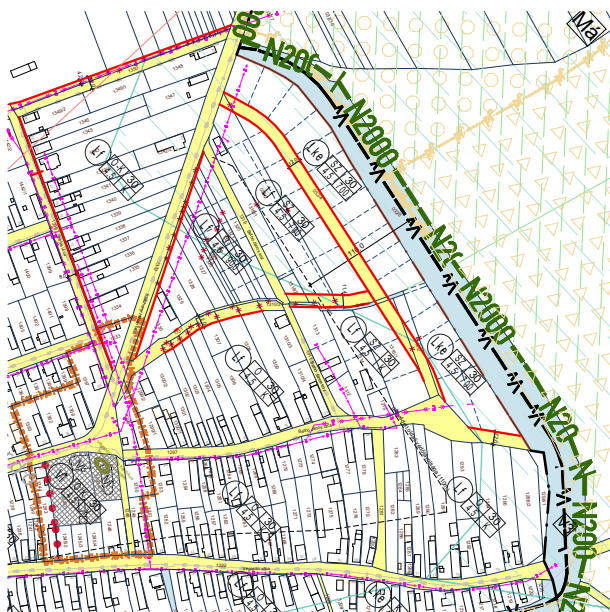
4. Végardó - nagyvízi meder 1.



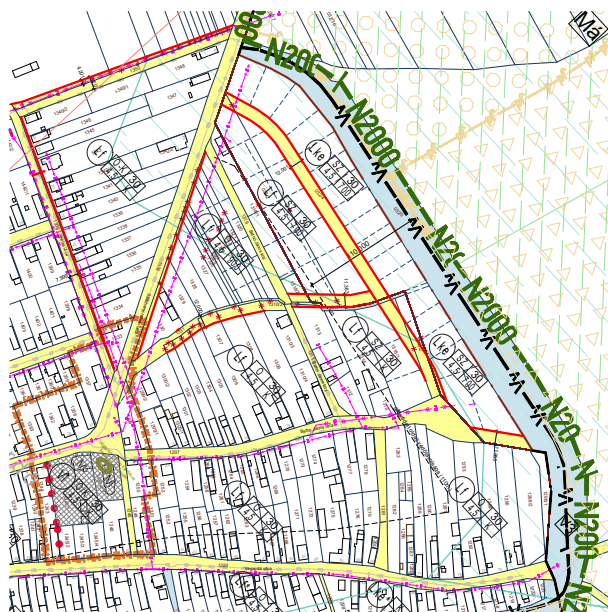
1. ábra: Szerkezeti terv kivonat - jelenleg érvényes



2. ábra: Szerkezeti terv kivonat - javaslat



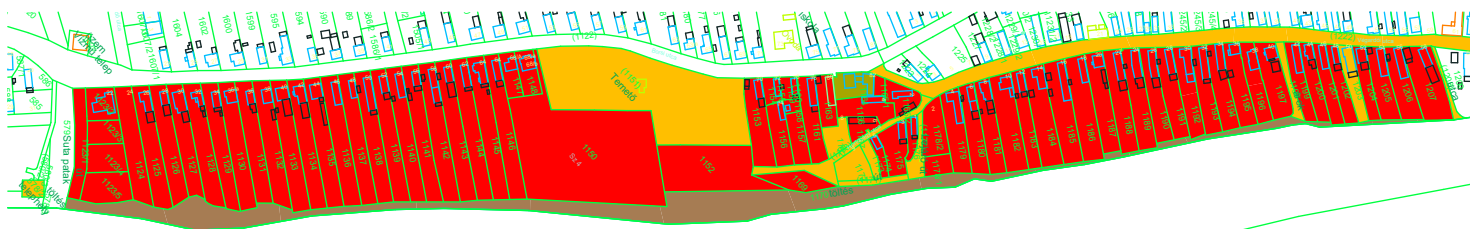
3. ábra: Szabályozási terv kivonat - jelenleg érvényes



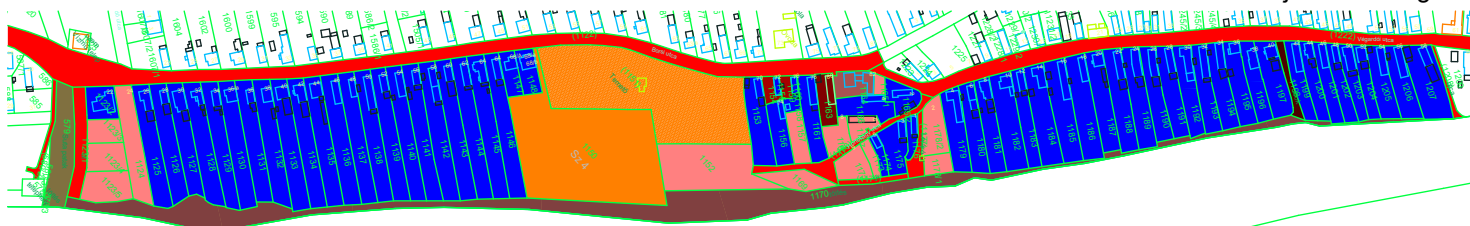
4. ábra: Szabályozási terv kivonat - javaslat

Sárospatak településrendezési eszközeinek módosítása III., 2018.

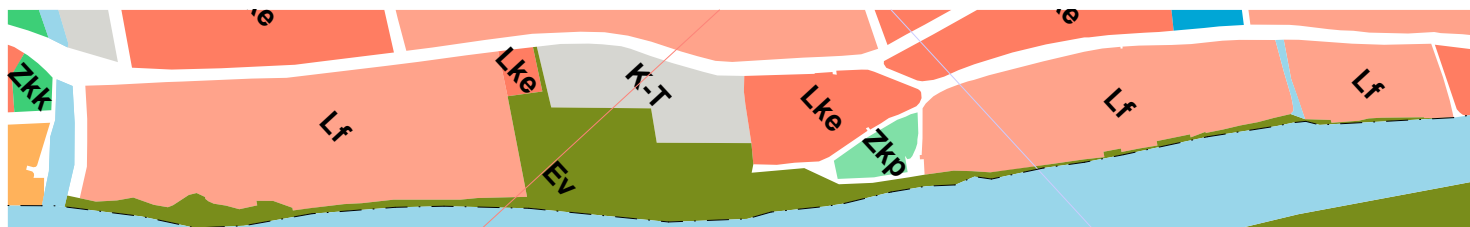
4. Végardó - nagyvízi meder 2.



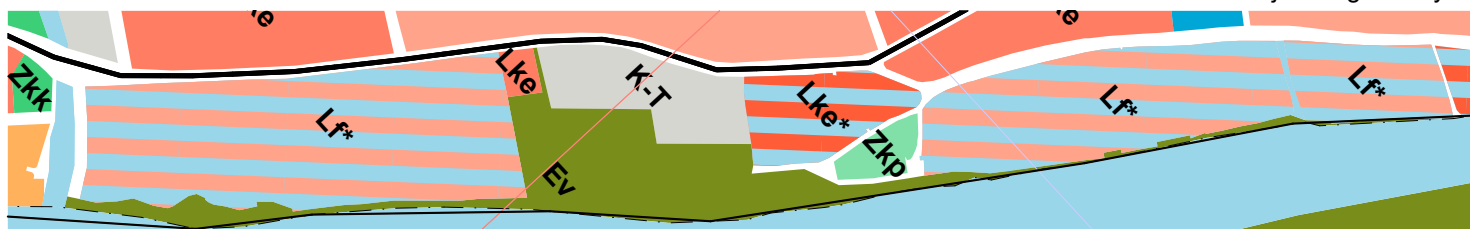
1. ábra: Tulajdonosi vizsgálat



2. ábra: Területfelhasználási vizsgálat



3. ábra: Szerkezeti terv kivonat - jelenleg érvényes



4. ábra: Szerkezeti terv kivonat - javaslat



5. ábra: Szabályozási terv kivonat - jelenleg érvényes



6. ábra: Szabályozási terv kivonat - javaslat

5. A Megyer-hegyi Tengerszemmel kapcsolatos pályázat terület-felhasználási módosítási igénye. A pályázati úton tervezett fejlesztések több területen nincsenek összhangban az érvényes rendezési tervvel, ezért annak módosítása szükséges. A módosítás beindítását indokoltta teszi a Tengerszem és környezetében rejlő turisztikai potenciál teljes feltárása is.

A javasolt módosítás a hrsz.: 0878/10 és a -/2 telket érinti. A 0878/2. hrsz-ú telek az egykori malomkő bánya területe, mely egyedülálló ipartörténeti érték és felhagyása óta kivételesen értékes természetvédelmi területté vált. Hasznosítására tett javaslatunk ennek megfelelően beépítésre nem szánt ipartörténeti, természetvédelmi különleges övezet kialakítása. Az egykori bányaterület zárványt képez az azt körülvevő magántulajdonban lévő erdőtestben. Ezért a jelenleg is alrészletként szereplő 0878/10 hrsz-ú telken lévő utakat közterületi utakként kell kijelölni.

A terület-felhasználás: Kb-itv

A beépítés módja: szabadonálló

A megengedett maximális beépíthetőség: 3%

A megengedett legnagyobb építménymagasság: a feltétlen készítendő fejlesztési koncepció szerint, ezt a tervet az érintett hatóságokkal jóvá kell hagyatni.

A megengedett legkisebb telekméret: fentiek szerint.

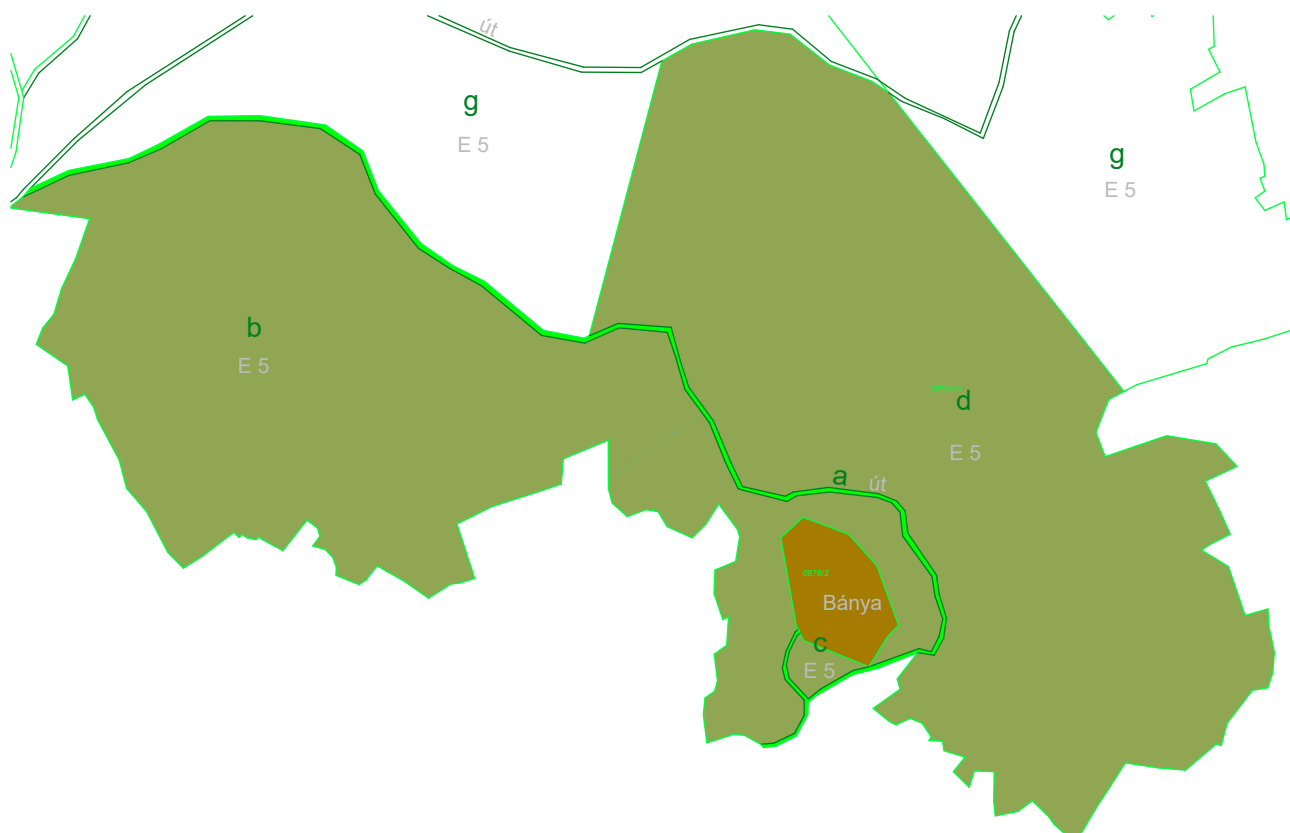
Biológiai aktivitásérték számítás

HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	
5	0,6771	Ev	9,0	6,09	0,6771	Köz	1,2	0,81	-5,28
	1,0747	Ev	9,0	9,67	1,0747	Kb-itv	6,4	6,88	-2,79
	0,2361	Ev	9,0	2,12	0,2361	Kb-itv	6,4	1,51	-0,61

**Sárospatak településrendezési eszközeinek módosítása III., 2018.
5. Megyer-hegyi Tengerszem 1.**

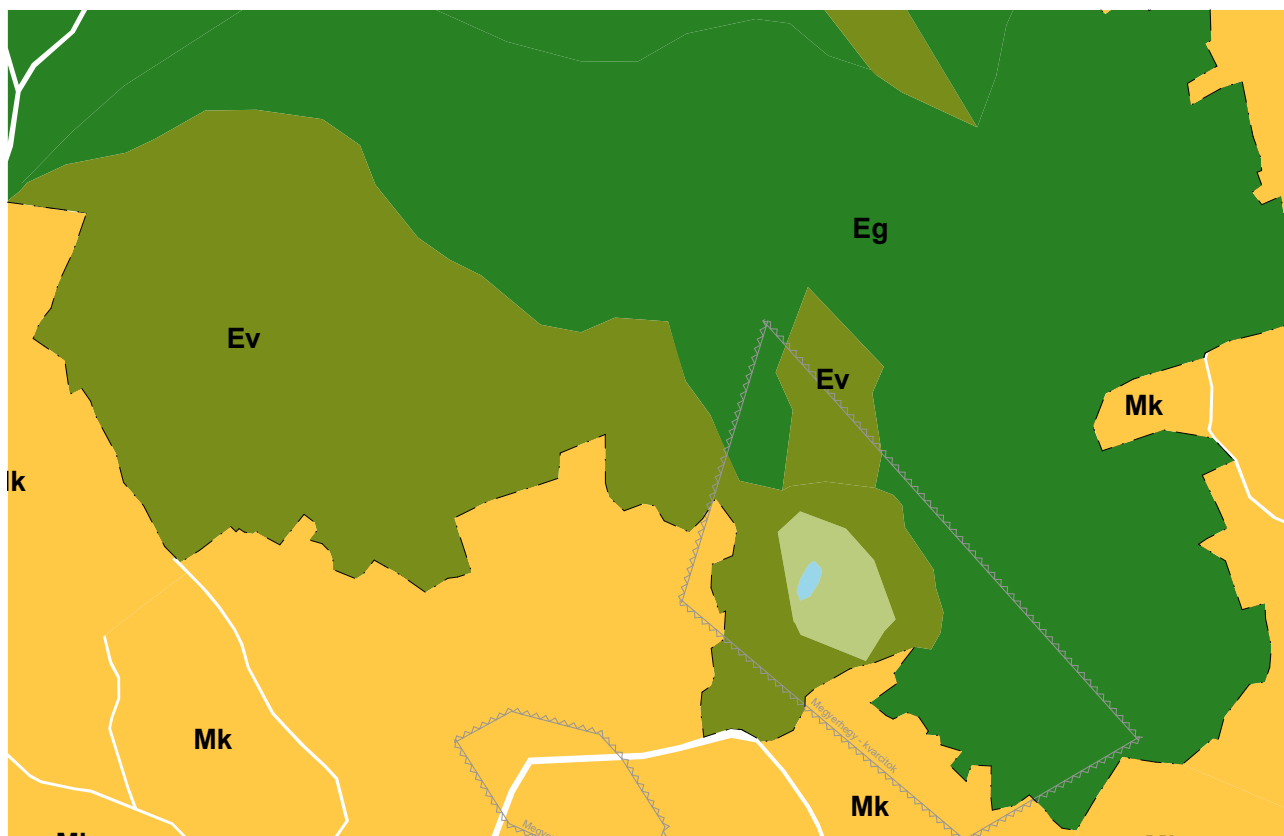


1. ábra: Tulajdonosi vizsgálat

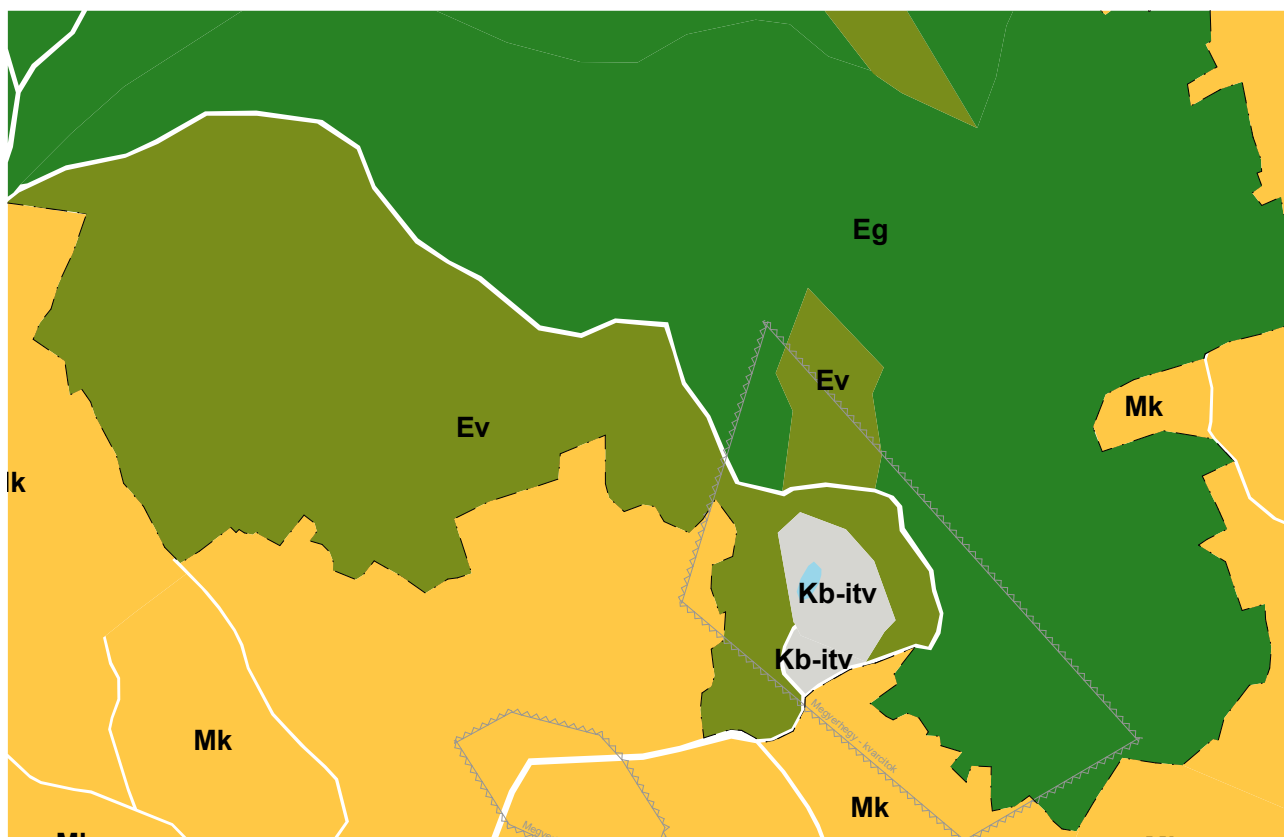


2. ábra: Területfelhasználási vizsgálat

**Sárospatak településrendezési eszközeinek módosítása III., 2018.
5. Megyer-hegyi Tengerszem 2.**



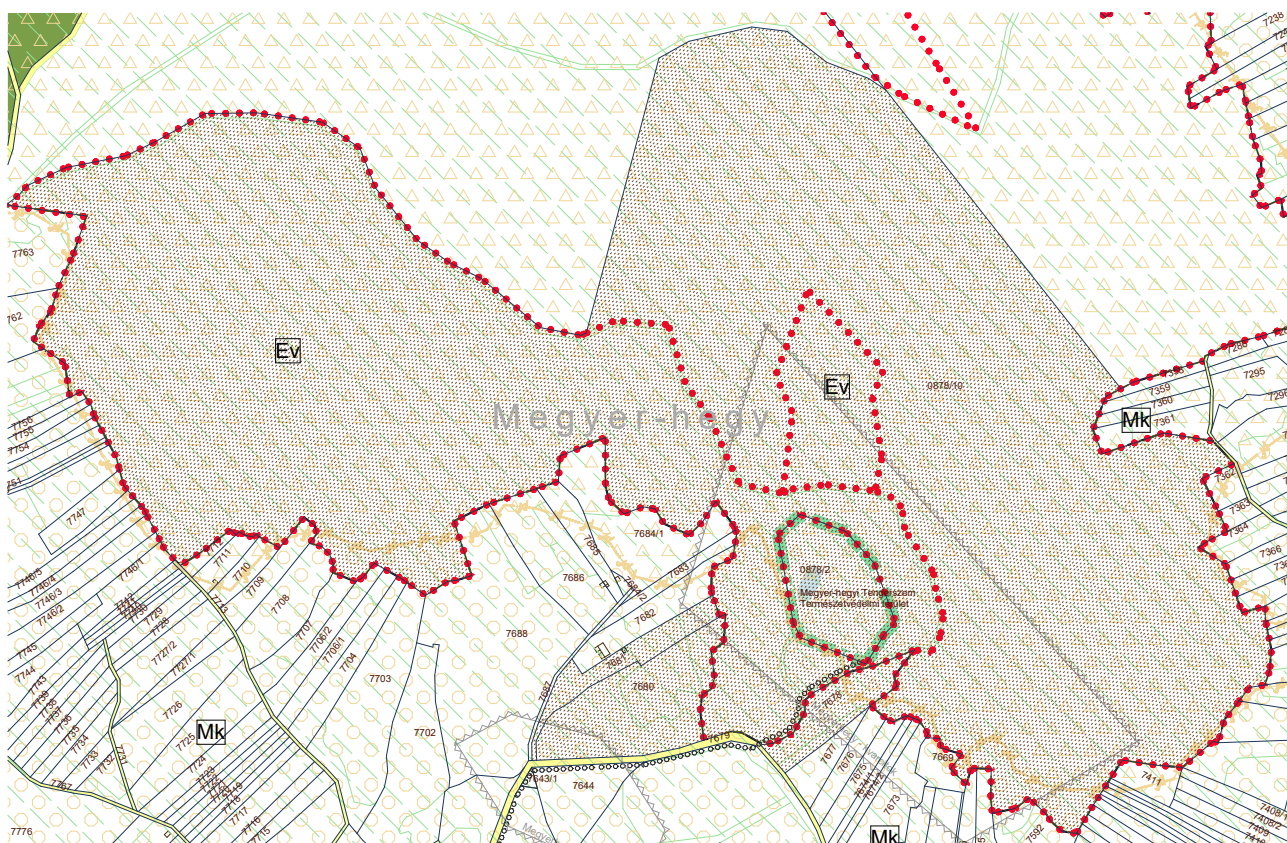
3. ábra: Szerkezeti terv kivonat - jelenleg érvényes



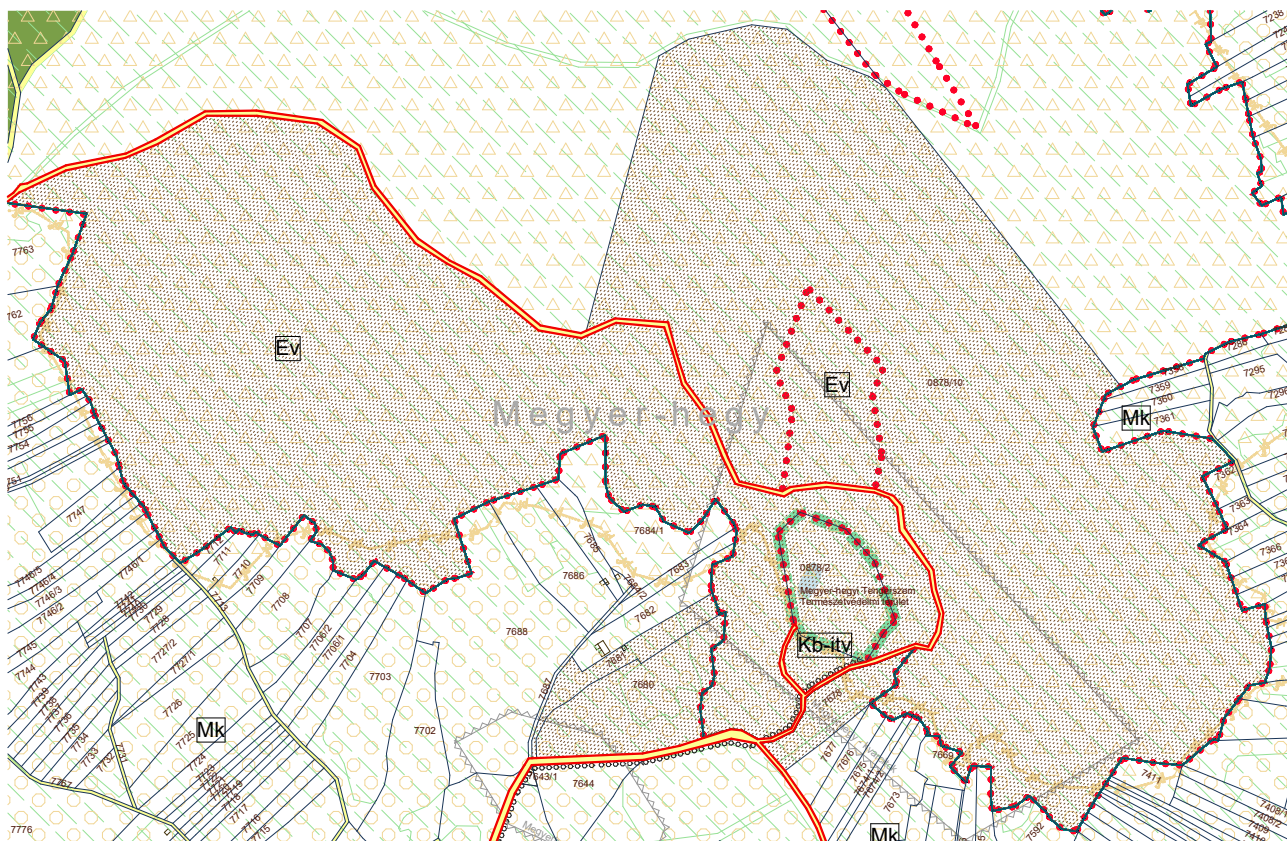
4. ábra: Szerkezeti terv kivonat - javaslat

Sárospatak településrendezési eszközeinek módosítása III., 2018.

5. Megyer-hegyi Tengerszem 3.



5. ábra: Szabályozási terv kivonat - jelenleg érvényes



6. ábra: Szabályozási terv kivonat - javaslat

6. A Sárospatak 0136 hrsz-ú ingatlannak a szabályozási tervben olyan terület felhasználási és övezet besorolásba tétele, ahol állattartásra, élelmiszerkénti feldolgozására és azok értékesítésére alkalmas épületeket építhetők.

ELMARAD, KÜLÖN ELJÁRÁSBAN MÓDOSÍTANDÓ.

7. A Weinberg KFT. iparterületének a beépítésre szánt terület mellett belterületbe vonása.

A javasolt módosítás a 37-es úttól északra kialakult iparterület belterületté nyilvánításával javasolja megoldani a két terület egység szorosabb kapcsolatát. A tervezett körforgalmú csomópont kiépítése forgalomtechnikai szempontból rendkívül fontos, hiszen a városból idejáró dolgozók, valamint az iparterületen működő cégek teherforgalma jelen helyzetben rendkívül balesetveszélyes.

A terület-felhasználás: szabályozási terv szerint

A beépítés módja: szabályozási terv szerint

A megengedett maximális beépíthetőség: szabályozási terv szerint

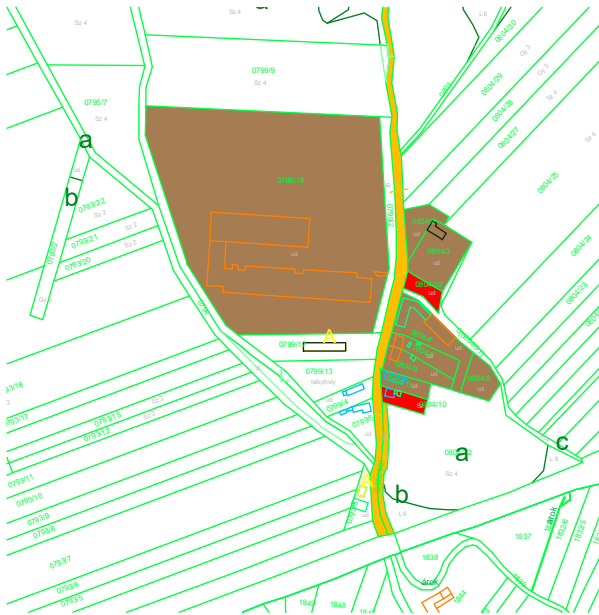
A megengedett legnagyobb építménymagasság: szabályozási terv szerint

A megengedett legkisebb telekméret: szabályozási terv szerint

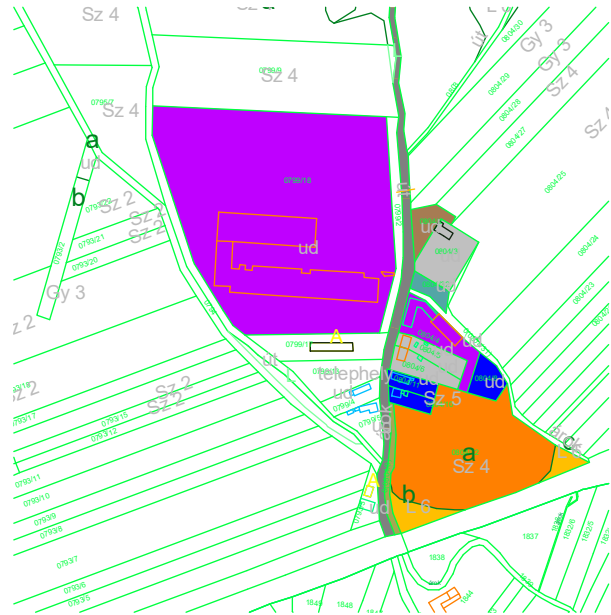
Biológiai aktivitásérték nem változik.

Sárospatak településrendezési eszközeinek módosítása III., 2018.

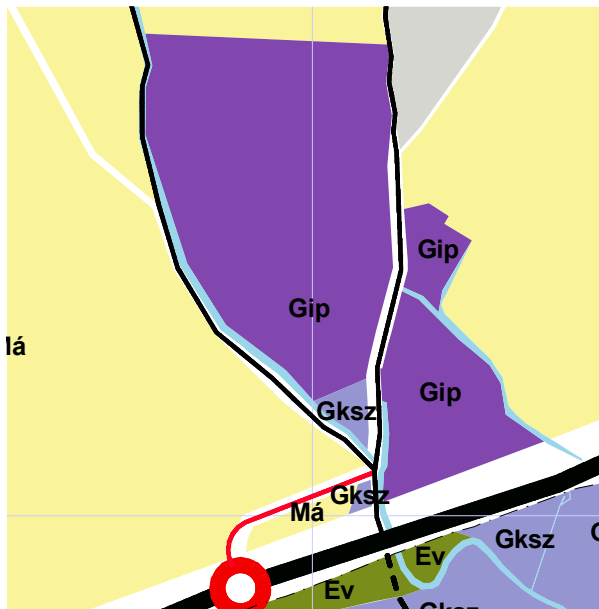
7. Külterületek belterületbe vonása



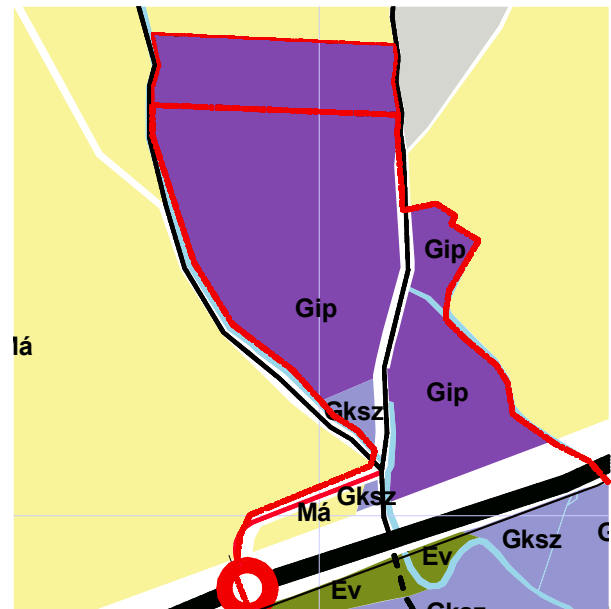
1. ábra: Tulajdonosi vizsgálat



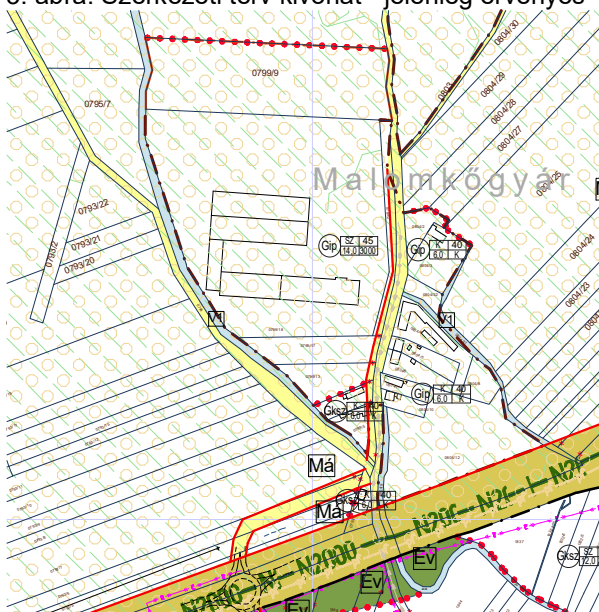
2. ábra: Területfelhasználási vizsgálat



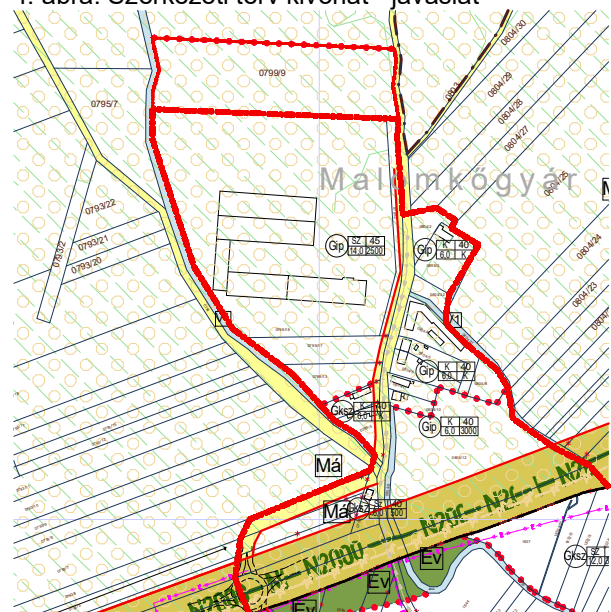
3. ábra: Szerkezeti terv kivonat - jelenleg érvényes



4. ábra: Szerkezeti terv kivonat - javaslat



5. ábra: Szabályozási terv kivonat - jelenleg érvényes



6. ábra: Szabályozási terv kivonat - javaslat

8. Az önkormányzat tulajdonában lévő 240/8 Hrsz.-ingatlan nagyvárosi lakóépítési övezetbe tartozik az érvényes rendezési terv alapján. Indokolt megvizsgálni az övezeti módosítást településközpont vegyes övezetre, ami a beruházásoknál nagyobb mozgásteret biztosít az önkormányzatnak.

A javasolt módosítás az önkormányzati tulajdonban lévő belvárosi telek kedvezőbb beépíthetősége miatt történt, hiszen a régóta leszanált terület színvonalas beépítése, hasznosítása feltétlen indokolt a Comenius és az Erdélyi János utca sarkán.

A terület-felhasználás: Vt – településközpont vegyes terület

A beépítés módja: zárt sorú

A megengedett maximális beépíthetőség: 80%

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 15,0m

A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

Biológiai aktivitásérték számítás

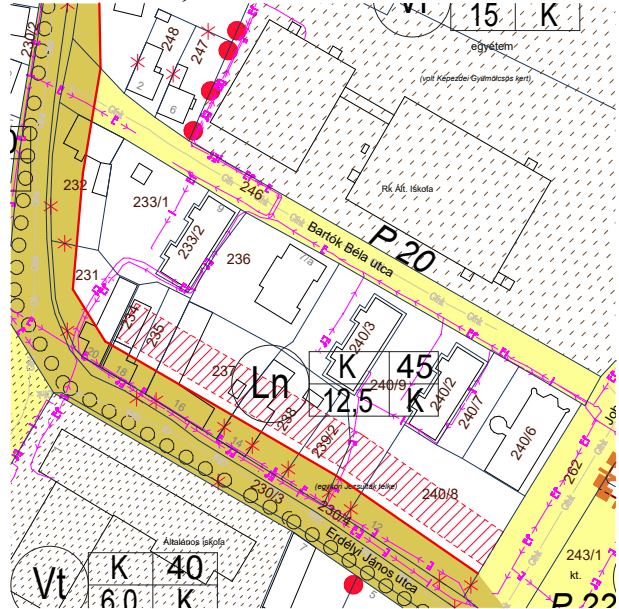
HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	
hrsz: 240/8.	0,1428	Ln	0,6	0,09	0,1428	Vt	0,5	0,07	-0,01

Sárospatak településrendezési eszközeinek módosítása III., 2018.

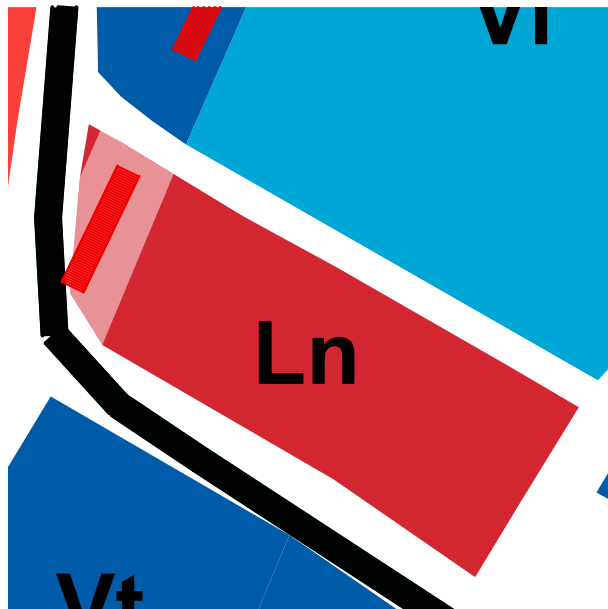
8. Területfelhasználás változtatása, hrsz: 240/8



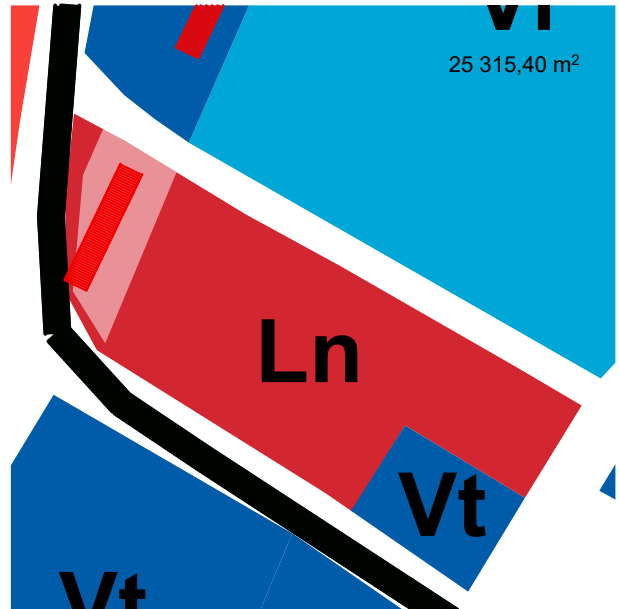
1. ábra: Tulajdonosi vizsgálat



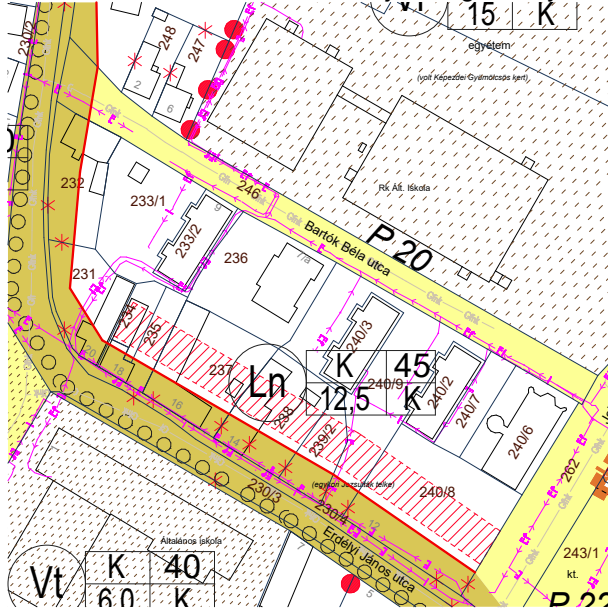
2. ábra: Területfelhasználási vizsgálat



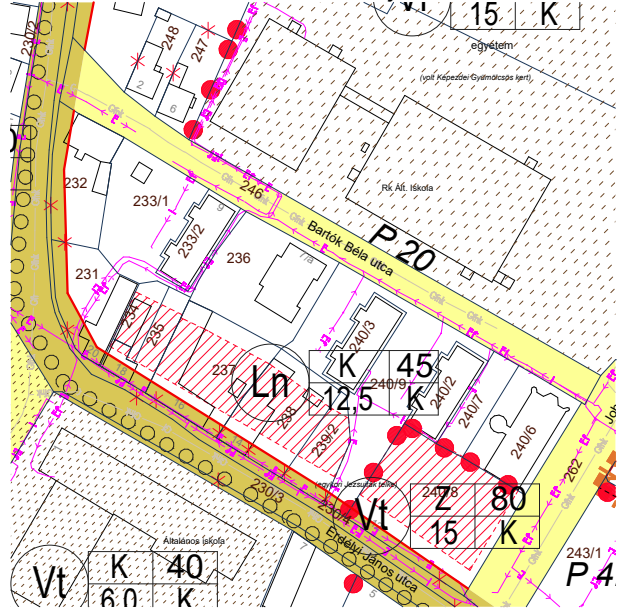
3. ábra: Szerkezeti terv kivonat - jelenleg érvényes



4. ábra: Szerkezeti terv kivonat - javaslat



5. ábra: Szabályozási terv kivonat - jelenleg érvényes



6. ábra: Szabályozási terv kivonat - javaslat

9.A.) Az ÁFÉSZ kérelme alapján a 2903 hrsz-ú ingatlan övezetének 40%-ról 60%-ra módosítása.

A javasolt módosítás az egykori lakótelepet kiszolgáló épületek újrahasznosíthatósága miatt vált szükségessé.

A terület-felhasználás: Gksz

A beépítés módja: kialakult

A megengedett maximális beépíthetőség: 60%

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0m (vagy kialakult)

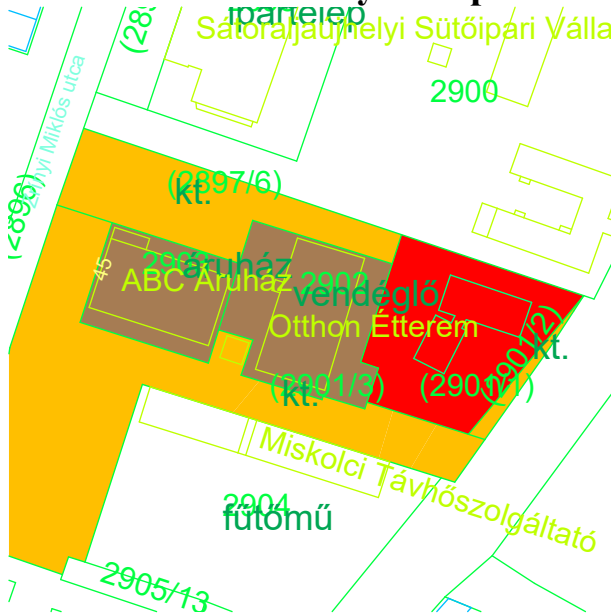
A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

Biológiai aktivitásérték számítás

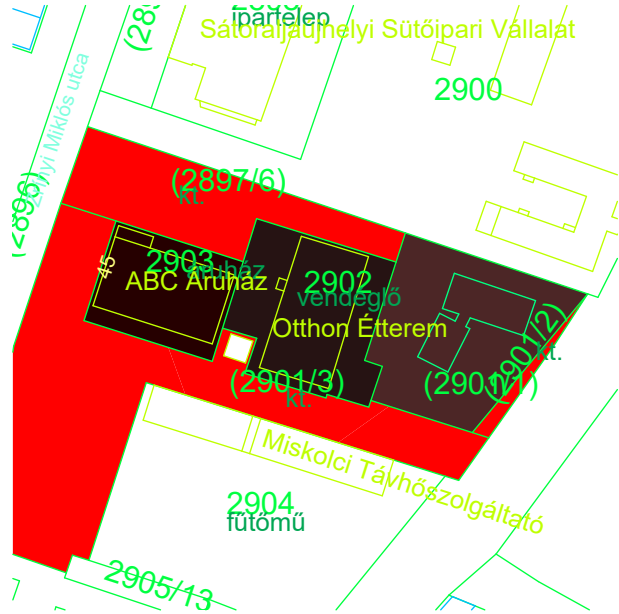
HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	
9A	2,0391	Gksz	0,4	0,82	2,0391	Gksz	0,4	0,82	0,00

Sárospatak településrendezési eszközeinek módosítása III., 2018.

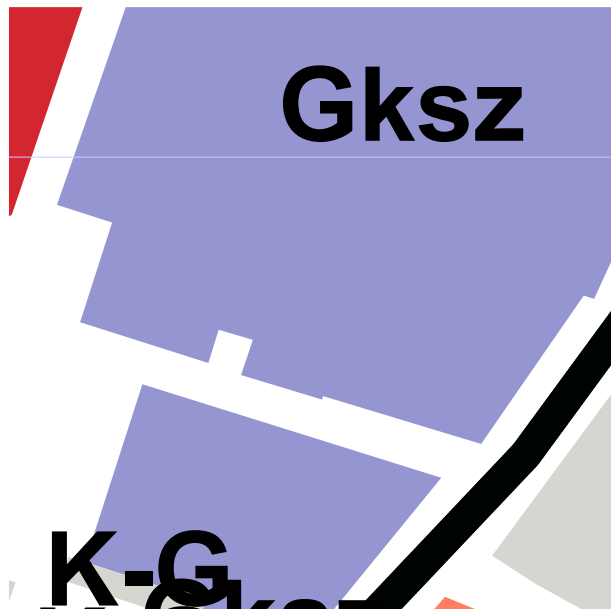
9/A. Szabályozási paraméterek változtatása - hrsz.:2903



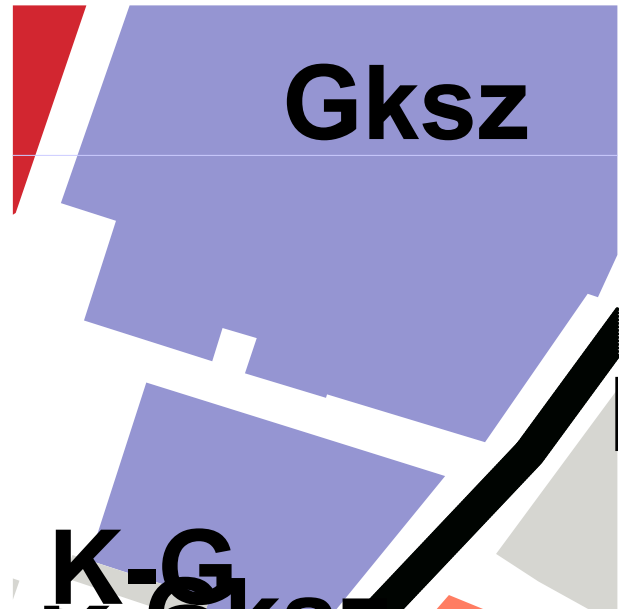
1. ábra: Tulajdonosi vizsgálat



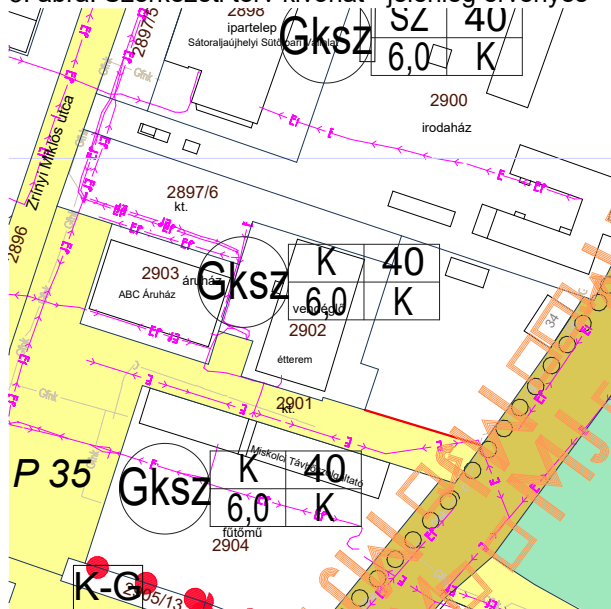
2. ábra: Területfelhasználási vizsgálat



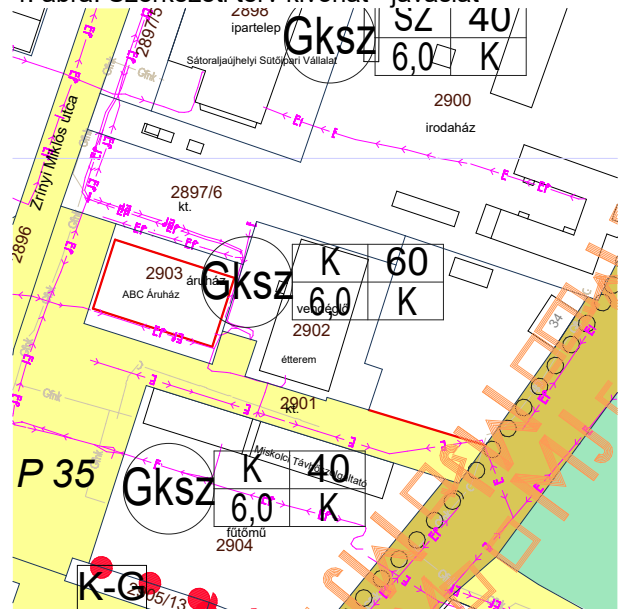
3. ábra: Szerkezeti terv kivonat - jelenleg érvényes



4. ábra: Szerkezeti terv kivonat - javaslat



5. ábra: Szabályozási terv kivonat - jelenleg érvényes



6. ábra: Szabályozási terv kivonat - javaslat

9.B.) Iskolakert Szab-2M II.-n az építménymagasság K/12, míg a Szab-3M II.-n 6,0/K

Rajzi hiba javítása, helyesen: az iskolakert két építési övezetre tagozódik, az északi a régi kollégiumot és az új sportcsarnokot tartalmazó területe az alábbiak szerint szabályozott:

A terület-felhasználás: K-Okt

A beépítés módja: szabadonálló

A megengedett maximális beépíthetőség: 30%

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 12,0m (vagy kialakult)

A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

Az iskolakert déli építési övezete (a kollégium és a vasútállomás közötti rész) pedig:

A terület-felhasználás: K-Okt

A beépítés módja: szabadonálló

A megengedett maximális beépíthetőség: 30%

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0m (vagy kialakult)

A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

9.C.) Iskolakert melletti 1792-1793 Hrsz-ú kollégiumi telkek Lke 30%-os beépítés helyett Vt övezetbe sorolása 60%-os beépítéssel.

A javasolt módosítás a Sárospataki Kollégium fejlesztési lehetőségeit támasztja alá.

A terület-felhasználás: Vt

A beépítés módja: szabadonálló

A megengedett maximális beépíthetőség: 60%

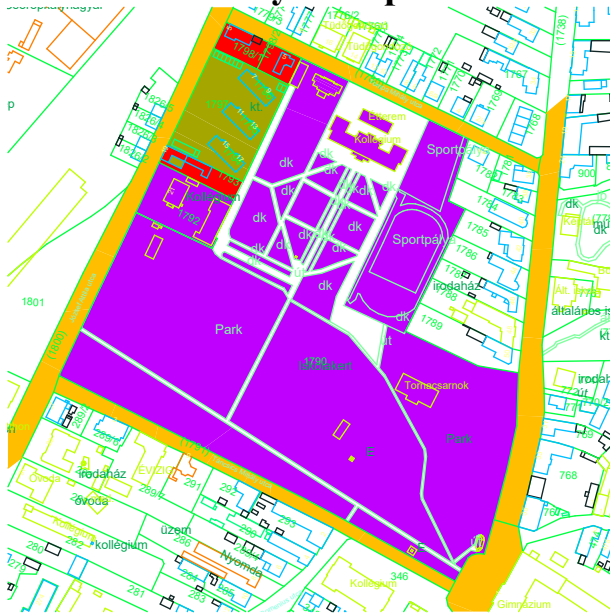
A megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0m (vagy kialakult)

A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

Biológiai aktivitásérték számítás

HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	
9C	0,3508	Lke	2,7	0,95	0,3508	Vt	0,5	0,18	-0,77

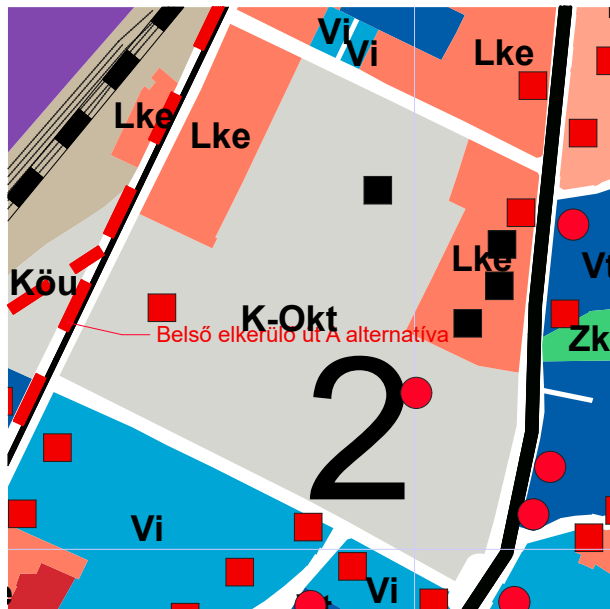
Sárospatak településrendezési eszközeinek módosítása III., 2018.
9/B-C. Szabályozási paraméterek változtatása az iskolakert környékén



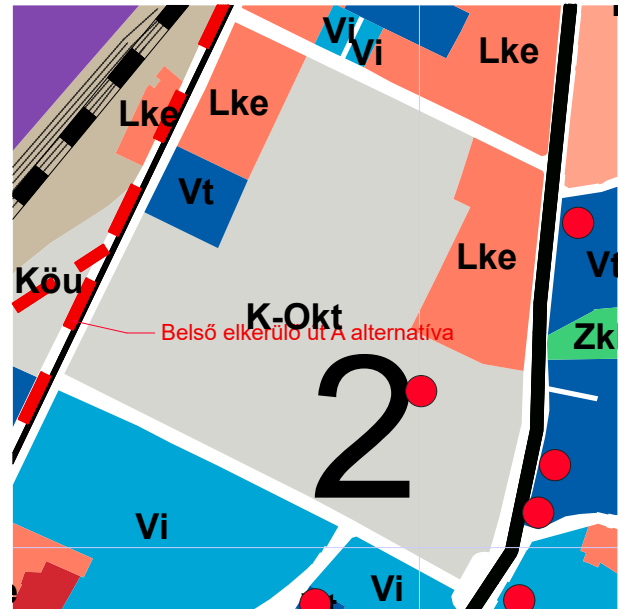
1. ábra: Tulajdonosi vizsgálat



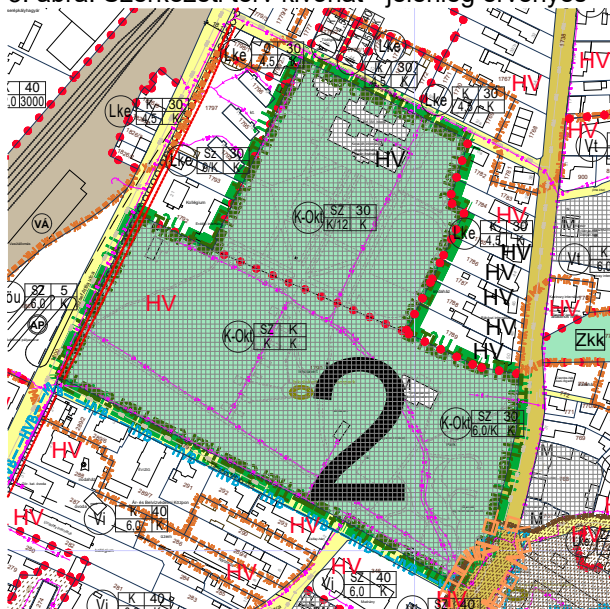
2. ábra: Területfelhasználási vizsgálat



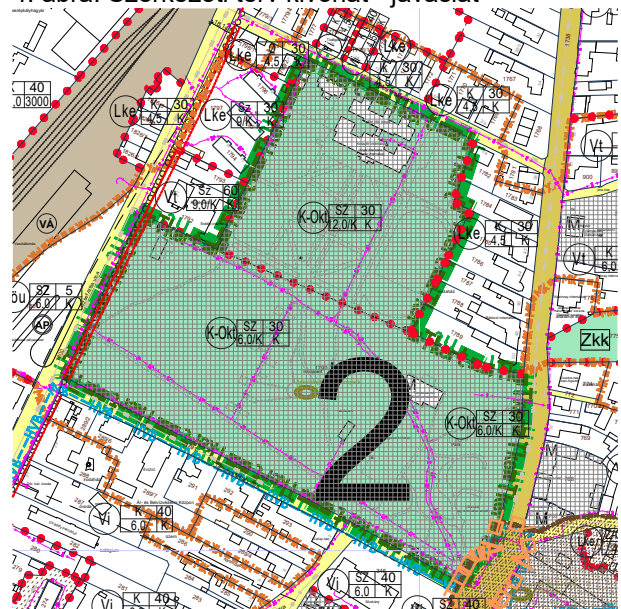
3. ábra: Szerkezeti terv kivonat - jelenleg érvényes



4. ábra: Szerkezeti terv kivonat - javaslat



5. ábra: Szabályozási terv kivonat - jelenleg érvényes



6. ábra: Szabályozási terv kivonat - javaslat

9.D.) A Rákóczi utca 10-12. Vt 45%-os övezetének Vt 80%-osra történő módosítása

A javasolt módosítás a Sárospatakra jellemző kisvárosias beépítést teszi lehetővé a Rákóczi utca történelmi és építészeti értékeihez igazodva.

A terület-felhasználás: Vt

A beépítés módja: kialakult

A megengedett maximális beépíthetőség: 80%

A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0m

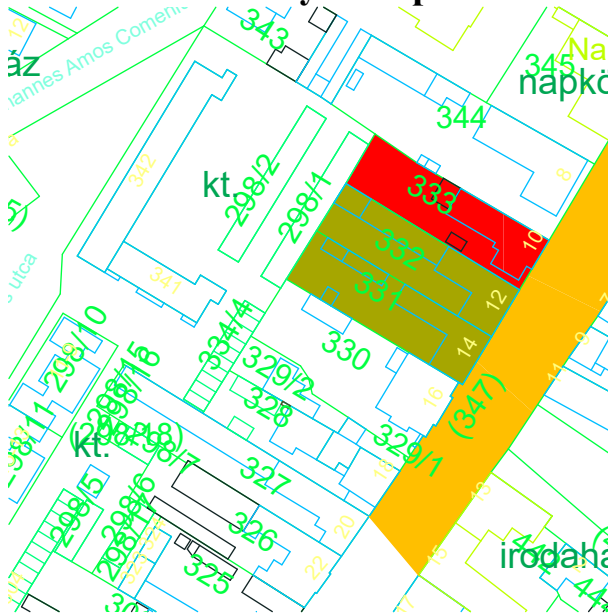
A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

Biológiai aktivitásérték számítás

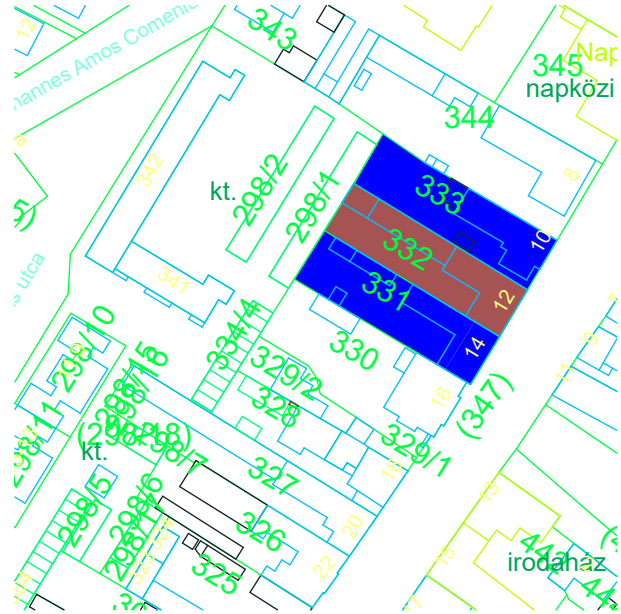
HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	
9D	1,1879	Vt	0,5	0,59	1,1879	Vt	0,5	0,59	0,00

Sárospatak településrendezési eszközeinek módosítása III., 2018.

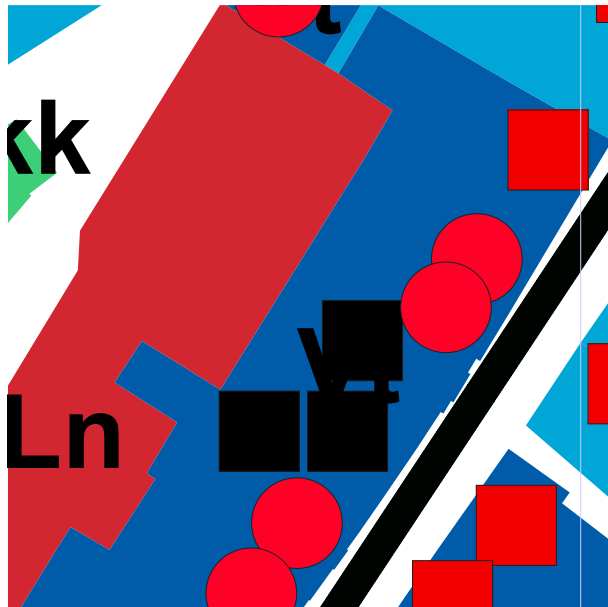
9/D. Szabályozási paraméterek változtatása - Rákóczi u. 10-12.



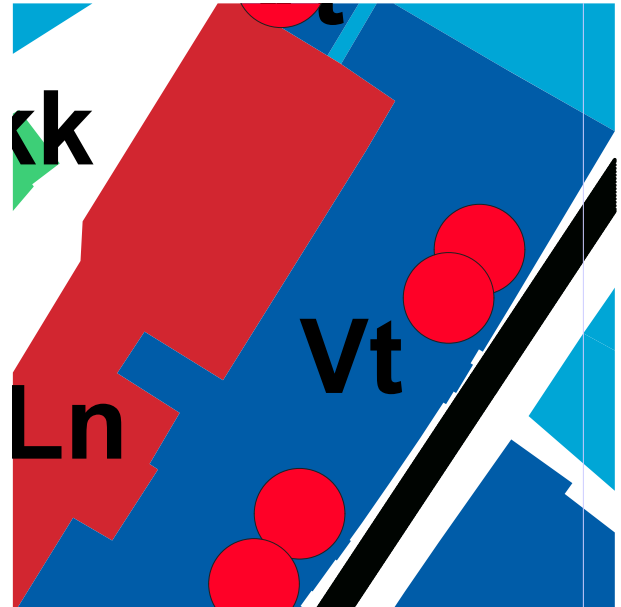
1. ábra: Tulajdonosi vizsgálat



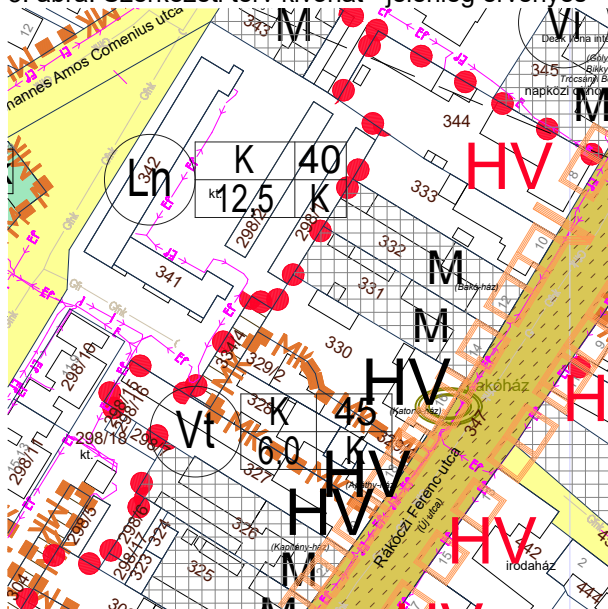
2. ábra: Területfelhasználási vizsgálat



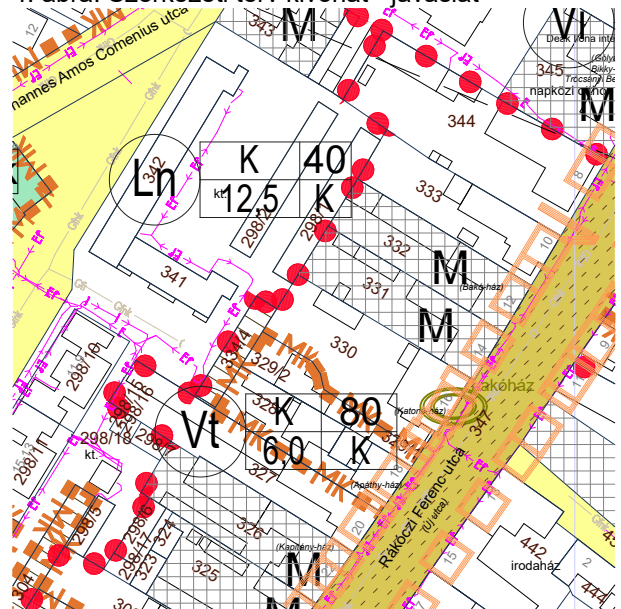
3. ábra: Szerkezeti terv kivonat - jelenleg érvényes



4. ábra: Szerkezeti terv kivonat - javaslat



5. ábra: Szabályozási terv kivonat - jelenleg érvényes



6. ábra: Szabályozási terv kivonat - javaslat

9.E.) A Szabó Gyula u. 2280/2 hrsz.-ú ingatlan, a 2284 hrsz.-ú ingatlan Lke övezetből a Gksz övezetbe sorolása

A javasolt módosítás igazodik a tömb jelenlegi használatához, és az elmúlt időszak módosulásaihoz.

A terület-felhasználás: Gksz

A beépítés módja: kialakult

A megengedett maximális beépíthetőség: 40%

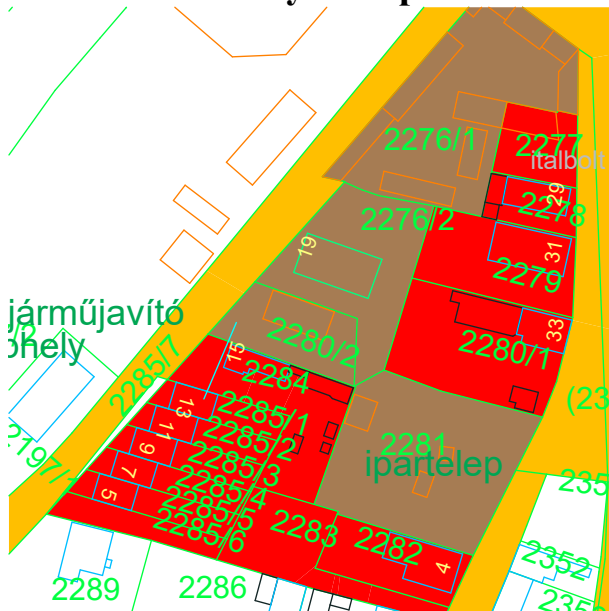
A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0m

A megengedett legkisebb telekméret: kialakult

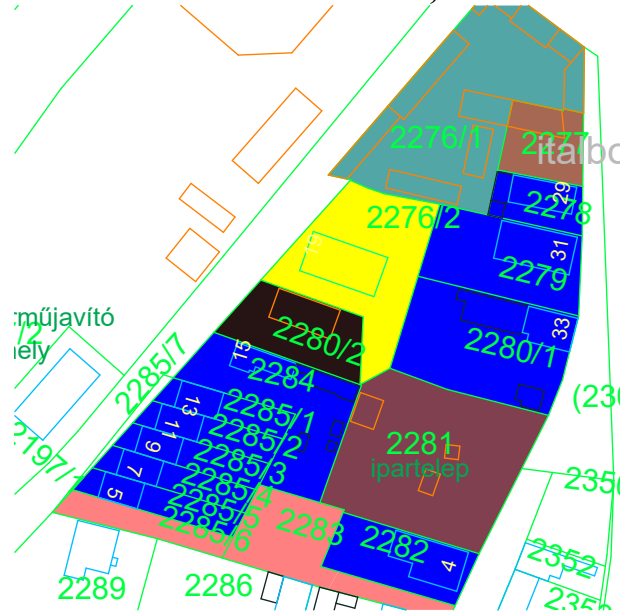
Biológiai aktivitásérték számítás

HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	
9E	0,1517	Lke	2,7	0,41	0,1517	Gksz	0,4	0,06	-0,35

**Sárospatak településrendezési eszközeinek módosítása III., 2018.
9/E. Szabályozási paraméterek változtatása - hrsz: 2280/2, 2284.**



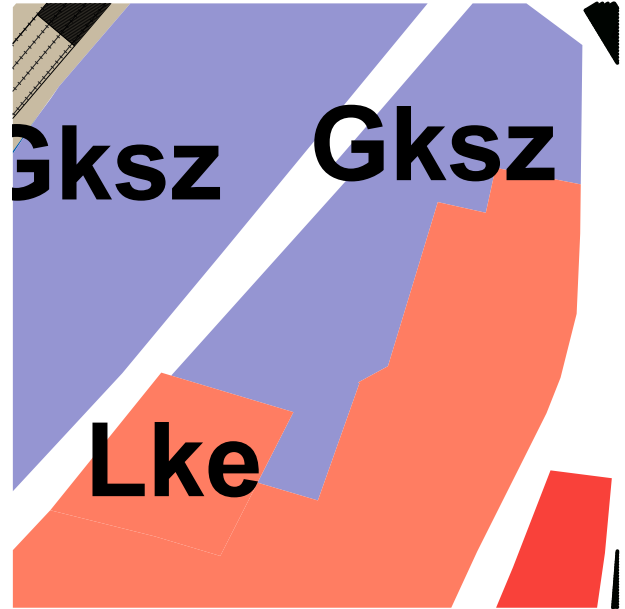
1. ábra: Tulajdonosi vizsgálat



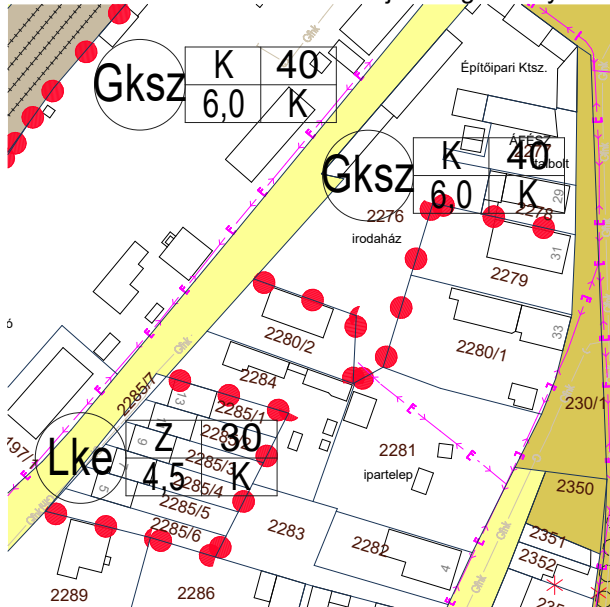
2. ábra: Területfelhasználási vizsgálat



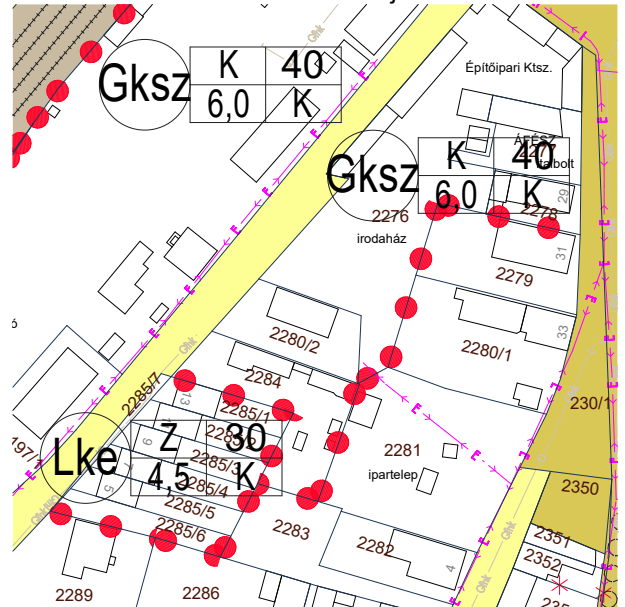
3. ábra: Szerkezeti terv kivonat - jelenleg érvényes



4. ábra: Szerkezeti terv kivonat - javaslat



5. ábra: Szabályozási terv kivonat - jelenleg érvényes



6. ábra: Szabályozási terv kivonat - javaslat

9/F.) Bodrog Hotel mögötti (243/1 hrsz.) parkoló megosztásának ábrázolása.

A tulajdonosi vizsgálat szerint az érintett 243/1. hrsz. telek önkormányzati tulajdonban volt, de széljegyzetben tulajdonosváltásra utal.

A területfelhasználás vizsgálata, mely szintén a tulajdoni lapok alapján történt „kivett beépítetlen terület”-et mutat, mely természetben parkoló.

Ennek megfelelően a szerkezeti terven az eddigi közlekedési terület jelölés módosításra került, és másodrendű közlekedési terület, parkoló területfelhasználást jelöltünk.

Biológiai aktivitásérték számítás

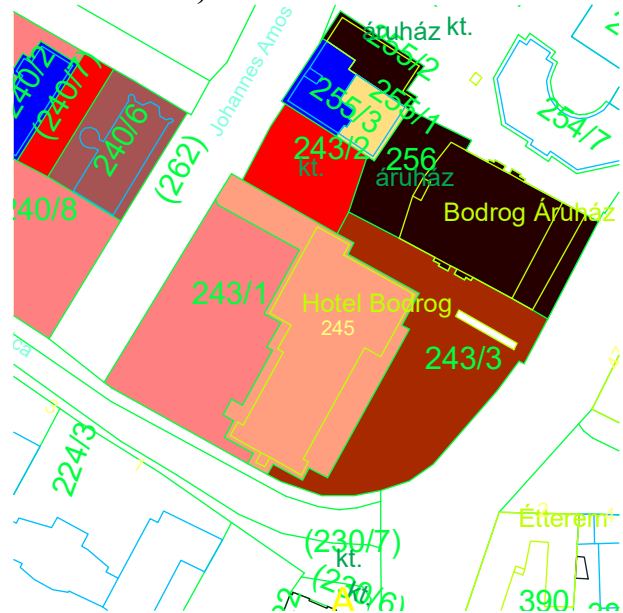
HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	
9F	0,1593	Kö	0,6	0,10	0,1593	Kö2	0,6	0,10	0,00

Sárospatak településrendezési eszközeinek módosítása III., 2018.

9/F. Területfelhasználás változtatása, hrsz: 243/1.



1. ábra: Tulajdonosi vizsgálat



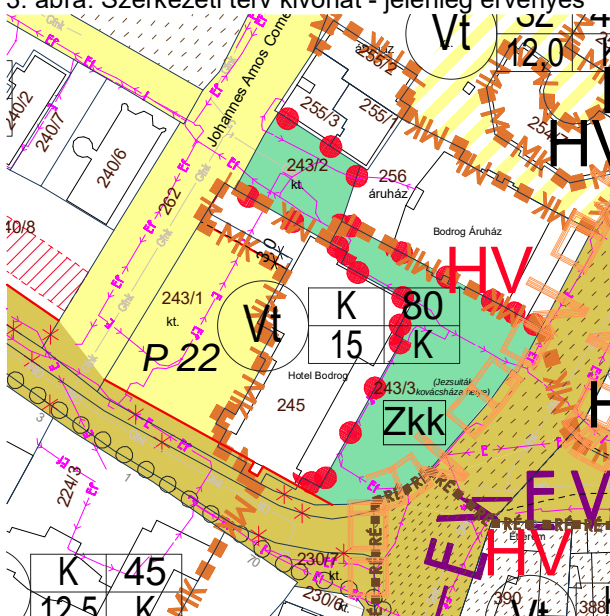
2. ábra: Területfelhasználási vizsgálat



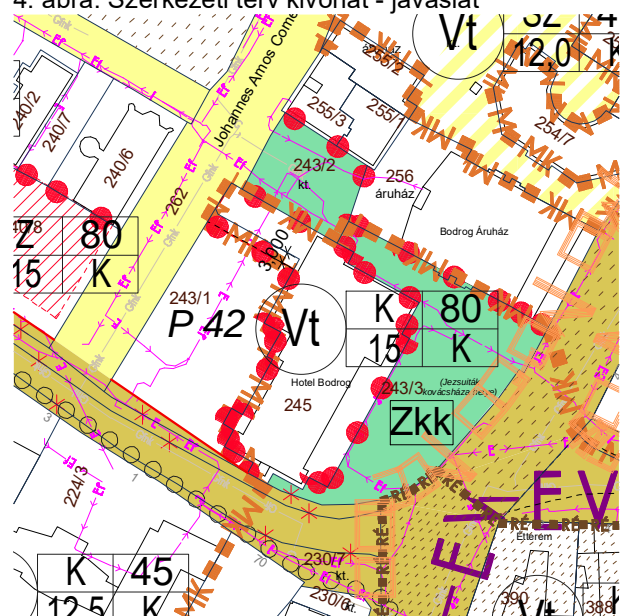
3. ábra: Szerkezeti terv kivonat - jelenleg érvényes



4. ábra: Szerkezeti terv kivonat - javaslat

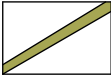
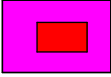
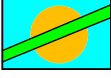
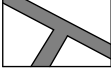


5. ábra: Szabályozási terv kivonat - jelenleg érvényes

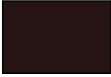
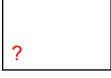


6. ábra: Szabályozási terv kivonat - javaslat

JELMAGYARÁZAT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VIZSGÁLATHOZ (KT.):

	Lakóház udvar		Major		Gazdasági épület iroda udvar
	Gyümölcsös		Árok		Élővíz folyás
	Vízmű		Legelő		
	Erdő		Mocsár		
	Saját használatu út		Üzemcsarnok udvar porta		
	Telephely		Közút		
	Szántó		Udvar		

JELMAGYARÁZAT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VIZSGÁLATHOZ (BT.):

	Irodaház		Közterület		Mentőállomás		Közpark
	Kivett épület		Beépítetlen terület		Vendéglő		Présház
	Múzeum, ágyúöntő műhely és udvar		Közös udvar		Áruház		Italbolt udvar
	Lakóház, udvar		Beépített terület		Iskolakert		Ellentmondás az alaptérkép és a földkönyv között
	Épület és pince		Apartmanház udvar		Üzlet udvar		Élővíz folyás
	Óvoda, udvar		Töltés		Iparterület		Szántó
	Általános iskola		Árok		Szálloda		Temető

JELMAGYARÁZAT TULAJDONOSI VIZSGÁLATHOZ(KT.):



Állami tulajdon



Magán természetes személy



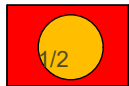
Rk Egyházi tulajdon



Önkormányzati tulajdon



Önkormányzati tulajdon
közterületen



Vegyes tulajdon
tulajdoni hányad



Jogi személy

JELMAGYARÁZAT TULAJDONOSI VIZSGÁLATHOZ (BT.):



Állami tulajdon
kezelő: Nemzeti Múzeum



Jogi személy



Magán természetes személy



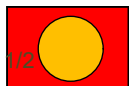
Rk Egyházi tulajdon



Önkormányzati tulajdon



Önkormányzati tulajdon
közterületen



Vegyes tulajdon
tulajdoni hányad



Református egyházi tulajdon



Ref. egyházi tulajdon
Iskolakert



Társasház / lakásszövetkezet

SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2018.
TERVKARBANTARTÁS III.

2. BIOLÓGIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

HRSZ/ MEGNEV.	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	TERÜLET	ÖVEZET	ÉRTÉK (pont/ha)	Számított érték	
1	0,3380	K-V	3,0	1,01	0,3380	K-V	3,0	1,01	0,00
2	0,4247	Vt	0,5	0,21	1,2785	Vt	0,5	0,64	0,43
2	0,4600	Vt	0,5	0,23	0,0417	Vt	0,5	0,02	-0,21
2	0,1100	Vt	0,5	0,06	0,2656	Vt	0,5	0,13	0,08
2	0,3100	Vt	0,5	0,16	0,6203	Zkk	6,0	3,72	3,57
2	0,0055	Vt	0,5	0,00	0,1241	Kö2	0,6	0,07	0,07
2	0,4100	Kö2	0,6	0,25		Kö2			-0,25
2	0,6100	Zkk	6,0	3,66		Kö2			-3,66
3	0,5560	Má	3,7	2,06	0,5560	K-ta	2,4	1,33	-0,72
4	4,8370	Lf	2,4	11,61	2,9022	Lf*	2,4	6,97	-4,64
4	1,0431	Lke	2,7	2,82	0,6259	Lke*	2,7	1,69	-1,13
4	2,9865	Lf	2,4	7,17	1,7919	Lf*	2,4	4,30	-2,87
4	0,9977	Lf	2,4	2,39	0,5986	Lf*	2,4	1,44	-0,96
4	0,7757	Lke	2,7	2,09	0,4654	Lke*	2,7	1,26	-0,84
4		Lf			1,9348	Lf*	6,0	11,61	11,61
4		Lke			0,4172	Lke*	6,0	2,50	2,50
4		Lf			1,1946	Lf*	6,0	7,17	7,17
4		Lf			0,3991	Lf*	6,0	2,39	2,39
4		Lke			0,3103	Lke*	6,0	1,86	1,86
5	0,6771	Ev	9,0	6,09	0,6771	Köz	1,2	0,81	-5,28
5	1,0747	Ev	9,0	9,67	1,0747	Kb-itv	6,4	6,88	-2,79
5	0,2361	Ev	9,0	2,12	0,2361	Kb-itv	6,4	1,51	-0,61
8	0,1428	Ln	0,6	0,09	0,1428	Vt	0,5	0,07	-0,01
9A	2,0391	Gksz	0,4	0,82	2,0391	Gksz	0,4	0,82	0,00
9C	0,3508	Lke	2,7	0,95	0,3508	Vt	0,5	0,18	-0,77
9D	1,1879	Vt	0,5	0,59	1,1879	Vt	0,5	0,59	0,00
9E	0,1517	Lke	2,7	0,41	0,1517	Gksz	0,4	0,06	-0,35
9F	0,1593	Kö1	0,5	0,08	0,1593	Kö2	0,6	0,10	0,02
	19,7244				19,7244				
				54,54				59,14	4,60
Különbözet értéke							4,60	> 0,0 megfelel	

**SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2018.
TERVKARBANTARTÁS III.**

3. TERÜLETI MÉRLEG

Területi mérleg			vált. 2016		vált. 2018	Mérleg	
Nagyvárosi lakó	99 486	m2			-1 428	98 058	m2
Kisvárosi lakó	113 660	m2					
Kertvárosi lakó	1 939 535	m2	1 939 220	m2	-5 025	1 934 510	m2
Falusias lakó	3 477 700	m2	3 464 758	m2	0		
Településközpont vegyes	376 710	m2			7 692	384 402	m2
Intézményterület vegyes	188 088	m2					
Gazdasági kereskedelmi	876 027	m2	862 332	m2	1 517	877 544	m2
Gazdasági ipari	1 126 873	m2	1 378 569	m2	-8 962	1 117 911	m2
Közkert	93 035	m2	92 634	m2			
Közpark	96 719	m2			103	96 822	
Hétvégiházas üdülő	25 866	m2					
Üdülőházas üdülő	139 335	m2					
Különleges beépítésre szánt	3 028 190	m2	3 031 452	m2			
K-G							
K-Gt							
K-Id							
K-Mü							
K-Okt							
K-Pi							
K-Rept							
K-Sp							
K-St							
K-Sz							
K-T							
K-Ta					5 560		
K-Üh							
K-V					0		
Különleges beépítésre nem szánt	443 957	m2			13 108	457 065	m2
Mezőgazdasági általános	73 634 637	m2	73 371 419	m2	-36 689	73 597 948	m2
Mezőgazdasági kertés	10 993 452	m2	11 029 811	m2			
Erdő gazdasági	22 108 049	m2					
Erdő védelmi	10 565 367	m2					
Erdő közjóléti	349 038	m2					
Erdei utak - Köz	0	m2			6 771	6 771	m2
víz	7 339 585	m2					
közlekedési terület	4 708 074	m2					
I. rendű	1341615	m2	1 341 502	m2			
II. rendű - Kö2	3366459	m2	33 651 186	m2	-2 859	3 363 600	m2
összesen:	141 723 383	m2	141 723 383	m2		141 723 383	m2

A tervezett változások mértéke összesítésben is rendkívül alacsony, a legjelentősebb a véderdő terület növekedése : ~0,5%.

Miskolc, 2018. szeptember hó

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1.2.1. Országos területfejlesztési koncepcióhoz való illeszkedés

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

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

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

Helyi humán erőforrás fejlesztés-szervezés érdekében indokolt:

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

Környezeti és kulturális szempontú tervezés érdekében indokolt:

A táji egységek településcsoportjainak gazdaságfejlesztési együttműködései és a faluhálózatok kialakítása;
A tájsebek, természetkárosítások rehabilitációját elvégezni;
A természetvédelmi, tájlesztettkai és tájökölógiai szempontokat érvényesíteni a mező- és erdőgazdasági tevékenységek összehangolásával, őshonos fajok telepítésének ösztönzésével;
A térségek erdőterületeinek természetességét javítani, törekedve a tájak erdőtömbjeinek összekapcsolására is;
A térségeknek fenntarthatósági keretstratégiákat kidolgozni;
A térségek fejlesztési kezdeményezéseit környezeti és fenntarthatósági szempontok alapján megvizsgálni;
A kastélyok, kúriák, várak, egyedi (kultúr)táji értékek (hidak, emlékhelyek, keresztek, emlékfák, stb.) állagmegóvása, környezetük fejlesztése;
A táji értékek tűz- és katasztrófavédelmének biztosítása.”

SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2018.

TERVKARBANTARTÁS III.

1.2.2. Területfejlesztéstervdokumentumokkal(stratégiákkal,koncepciókkal) valóösszhang

Kistérségi szintű területfejlesztési program

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

Fejlesztési irányok, célok

Gazdaság élénkítése, munkahelyek megőrzése, új munkahelyek teremtése

A kistérségeken belüli területi, települési különbségek, egyenlőtlenségek mérséklése

A hátrányos helyzetű társadalmi csoportok, kiemelten a romák helyzetének javítása

Fejlesztések fenntarthatóságának biztosítása

A helyi együttműködések erősítése

Helyi Vidékfejlesztési Stratégia

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

Helyi gazdaság- és vállalkozásfejlesztés

Élhetőbb környezet kialakítása, térségi együttműködés támogatása –
örökségvédelem Humánerőforrás

fejlesztése Foglalkoztatás

bővítése

Természeti erőforrások és környezeti értékek védelme, fenntartható hasznosítása

Helyi infrastruktúra- és szolgáltatásfejlesztés

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

Borsod – Abaúj – Zemplén megye Területrendezési Terve

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

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

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

SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2018. TERVKARBANTARTÁS III.

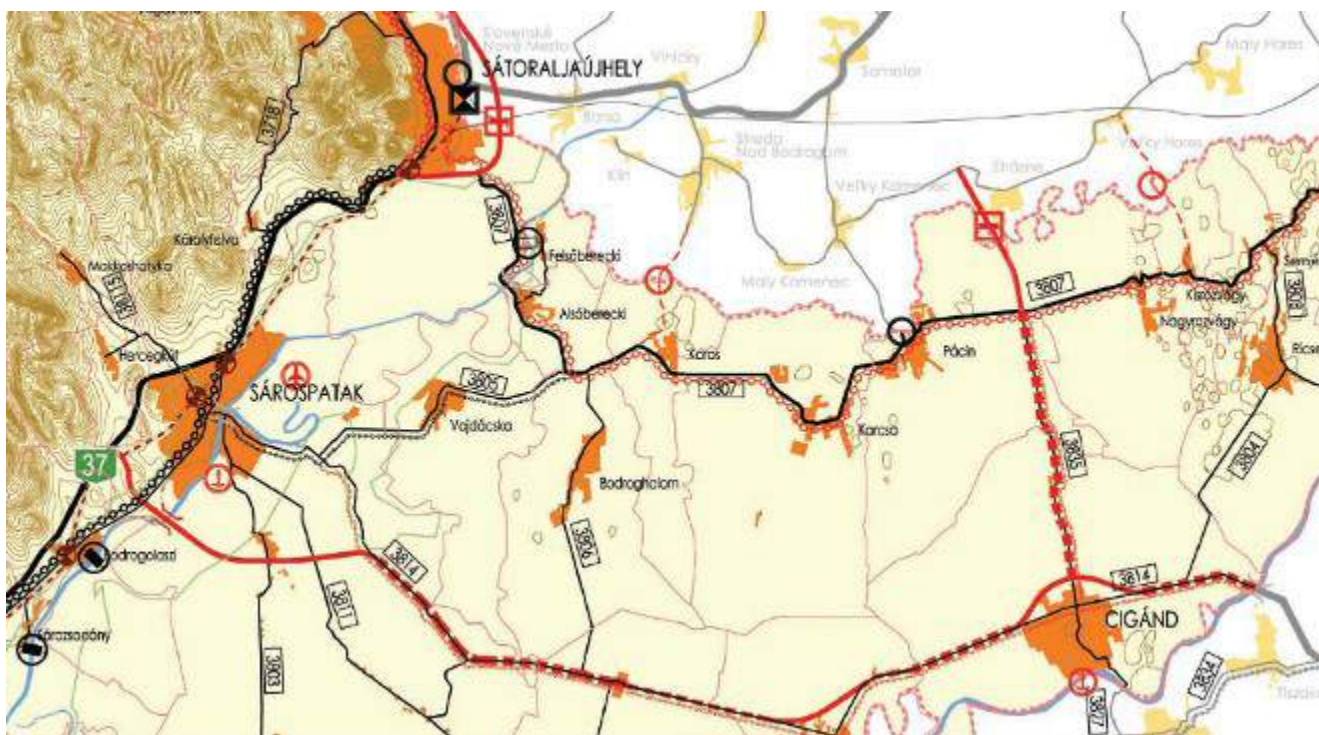
A településszerkezet alakításával és a szabályozás eszközeivel biztosítani kell a vasútállomások térségének megújulását-felértékelődését, intermodális közlekedési csomópontként történő fejlesztését, a vasútállomás és a településközpont városszerkezeti kapcsolatának javulását, az állomások településszerkezetbe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

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

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

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

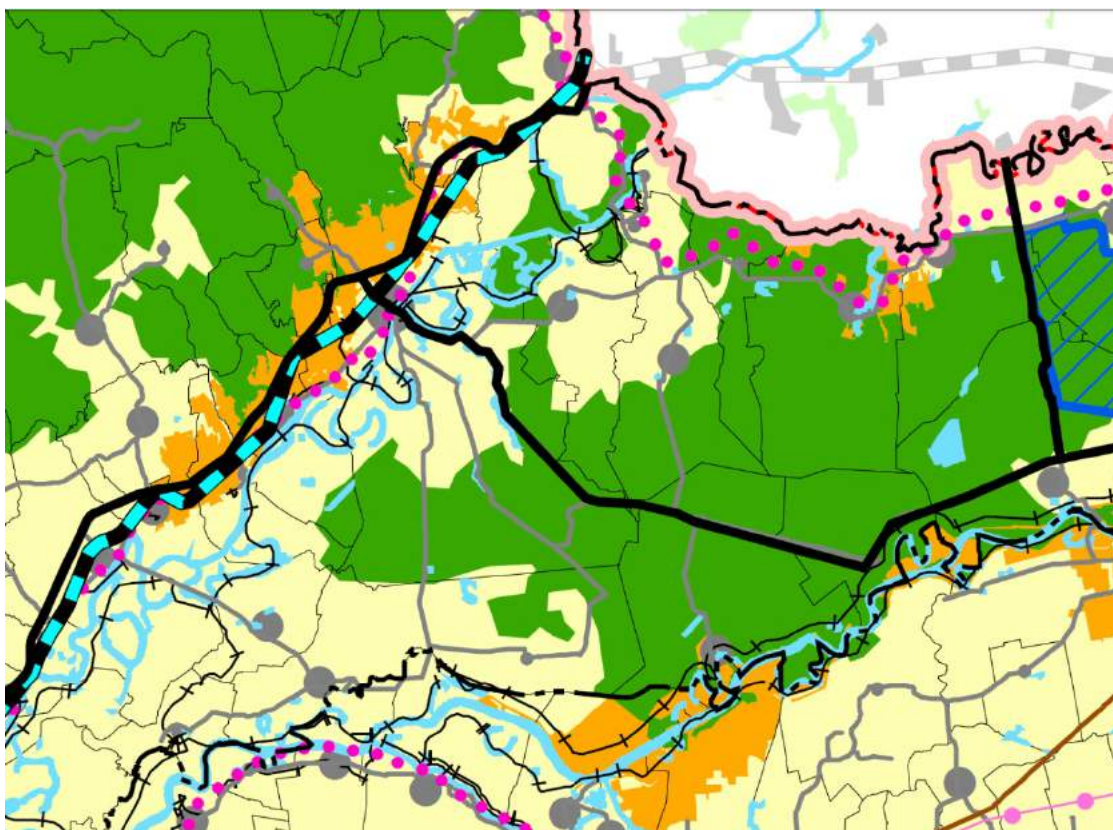
Az alábbi térkép javaslatot tesz Sárospatakot délről elkerülő út megépítésére és kijelöli az út nyomvonalát. Az új úttal biztosítottá válik a település központjában található épített és természeti értékeknek az átmenő közúti forgalommal szembeni védelme. A terv továbbá helyszínt biztosít egy Bodrog parti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



Forrás: BAZ megye területrendezési
terve

Országos Területrendezési Terv

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



részlet az OTrT szerkezeti tervéből

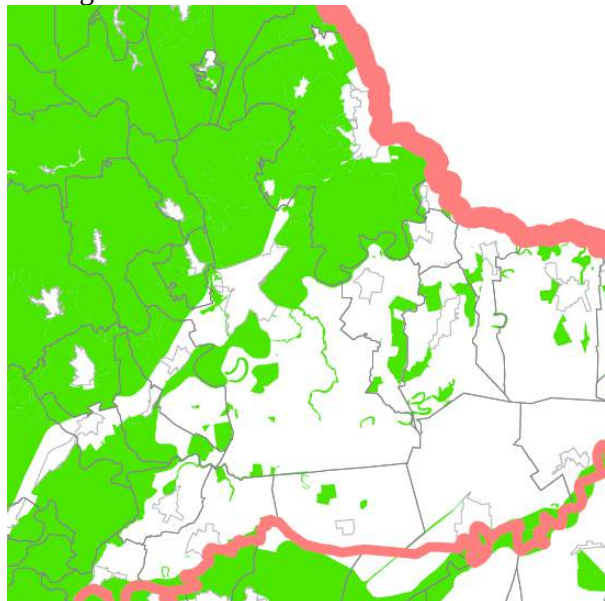
A 2003. évi XXVI. Törvény az Ország Területrendezési Tervről (módosítva 2008-ban) VI. fejezete alapján Sárospatakot a következő területi besorolások érintik:

Pufferterületövezete

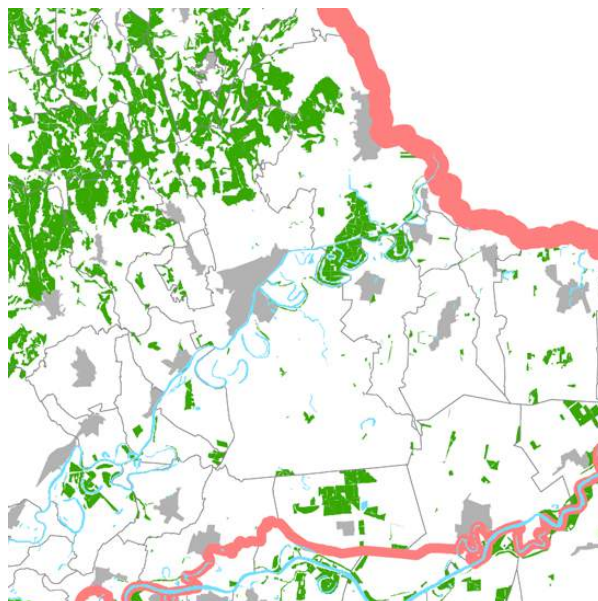
Emiatt a következő szabály érvényes a városra:

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

Ökológiai hálózat övezete

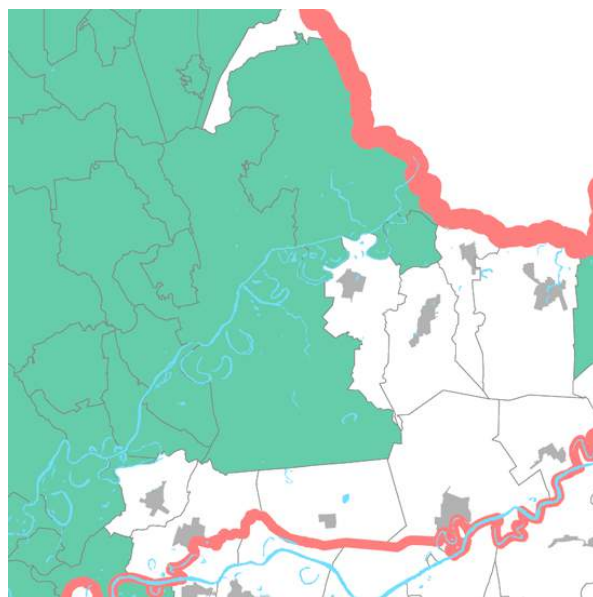


Erdőterületek övezete





Kiváló szántóterületek övezete



Tájképvédelmi terület övezete

Sárospatakat érinti az Ökológiai hálózatok övezete, [Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete](#), [Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete](#), [Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete](#).

Világörökségsvilágörökség-várományosterületövezete

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

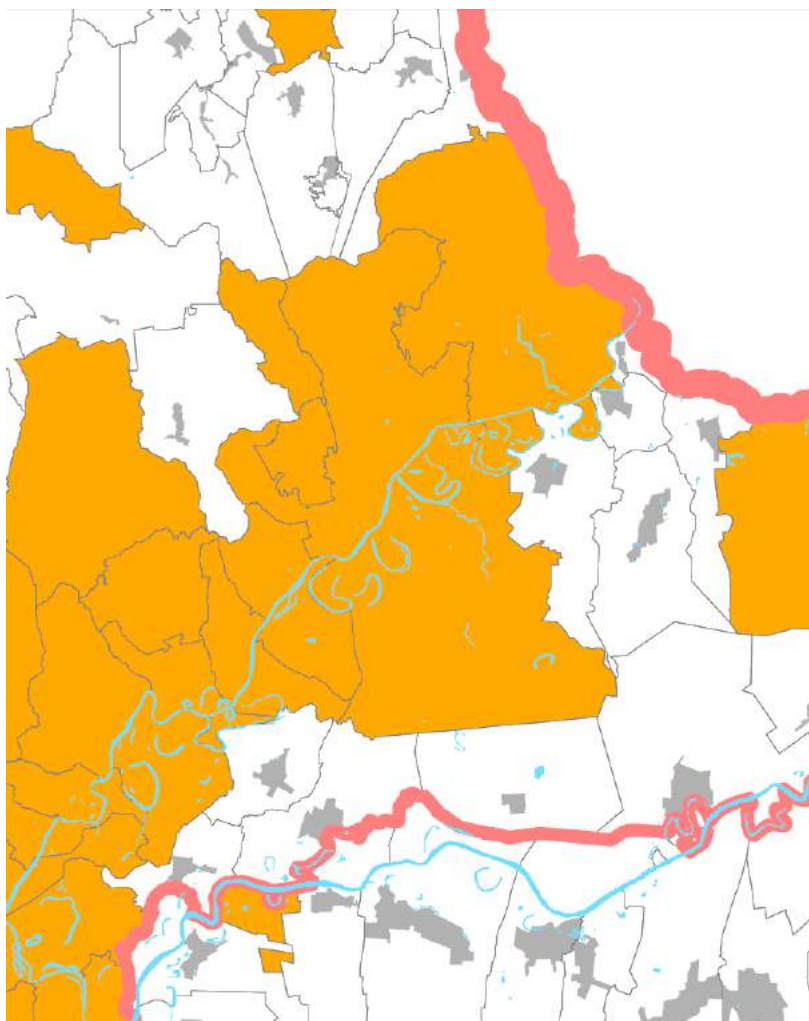
Világörökség és világörökség-várományos terület övezetben a terület- felhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a kezelési tervben meghatározott célokkal.

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

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

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

Történeti település-terület-övezete



Sárospatak közigazgatási területén minden telek műemlék történeti táj besorolást kapott.

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

- 22/B. § (1) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeiben ki kell jelölni a településkép-védelmi terület határát, amely a védendő terület egységeket - különösen a történeti településközpontot, a történeti kertet, a jelentős régészeti lelőhelyet, az országos és helyi védelem alatt álló területeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét - foglalja magában.
- (2) Történeti település helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének tartalmaznia kell a településkép-védelmi terület értékőrző fejlesztését elősegítő, a történeti településkép megőrzését, illetve új építmények illeszkedését biztosító szabályokat.
- (3) Történeti településkép érvényesülését befolyásoló, a kialakult településszerkezetet, településkaraktert megváltoztató, nagy kiterjedésű építmény elhelyezésére vonatkozó építési-műszaki tervhez a külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell készíteni.

SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2018.

TERVKARBANTARTÁS III.

1.2.3. Az önkormányzat ágazati, vagy tematikus stratégiáival való összhang

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

Az önkormányzat gazdasági programjába foglalt célkitűzésekkel való összhang

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

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

Növekedjenek a munkalehetőségek, segítve a lakosság életkörülményeinek javítását.

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

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

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

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

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

1.3 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

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

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

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

Az IVS az energiagazdálkodás területén is illeszkedést mutat a Környezetvédelmi Programban megfogalmazottakkal, mivel ahhoz hasonlóan olyan célokat jelöli ki a város számára, melyek a

SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2018. TERVKARBANTARTÁS III.

hatékonyabb energiafelhasználáson keresztül egy gazdaságosabb és környezettudatosabb város irányába mutatnak.

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

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

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

Megyei területfejlesztési koncepcióhoz, stratégiához és területfejlesztési eszközökhöz való illeszkedés

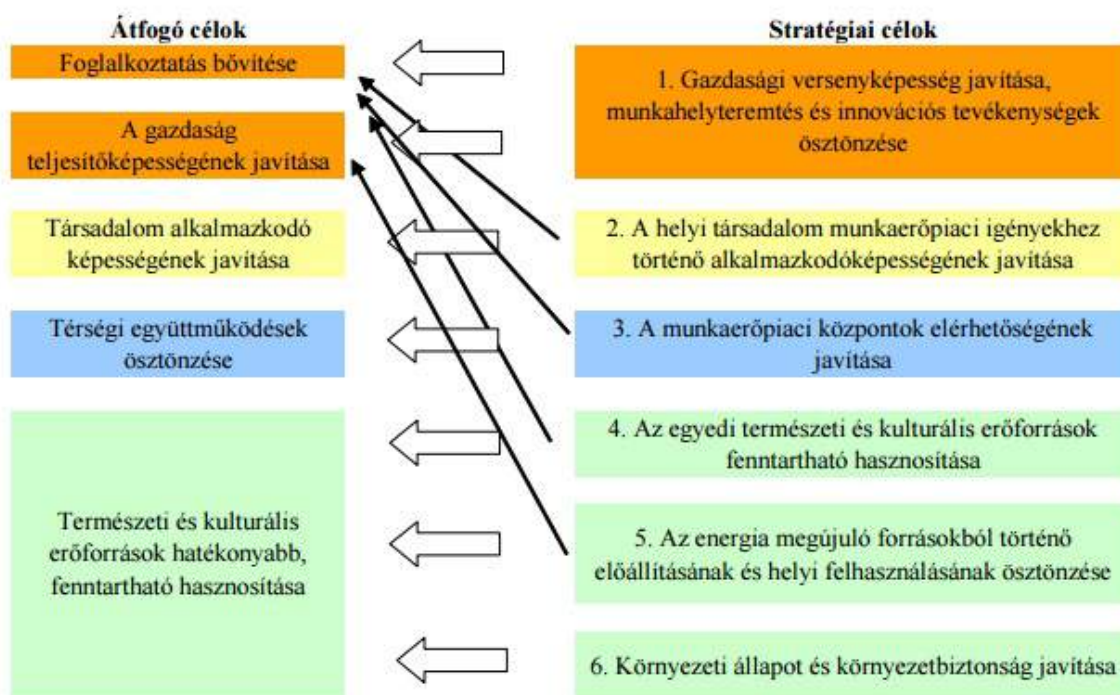
A jelenleg hatályos megyei területfejlesztési terv korszerűsítése folyamatban van. Már elkészült és jóváhagyásra került:

Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Területfejlesztési Koncepció (2013)
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Fejlesztési program (2014)

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

SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2018. TERVKARBANTARTÁS III.

Borsod-Abaúj-Zemplén megye koncepció célrendszer



3.1.1 ILLESZKEDÉS A MEGYEI TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ CÉLJAIVAL

A TFK stratégiai céljaival való összevetés:



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

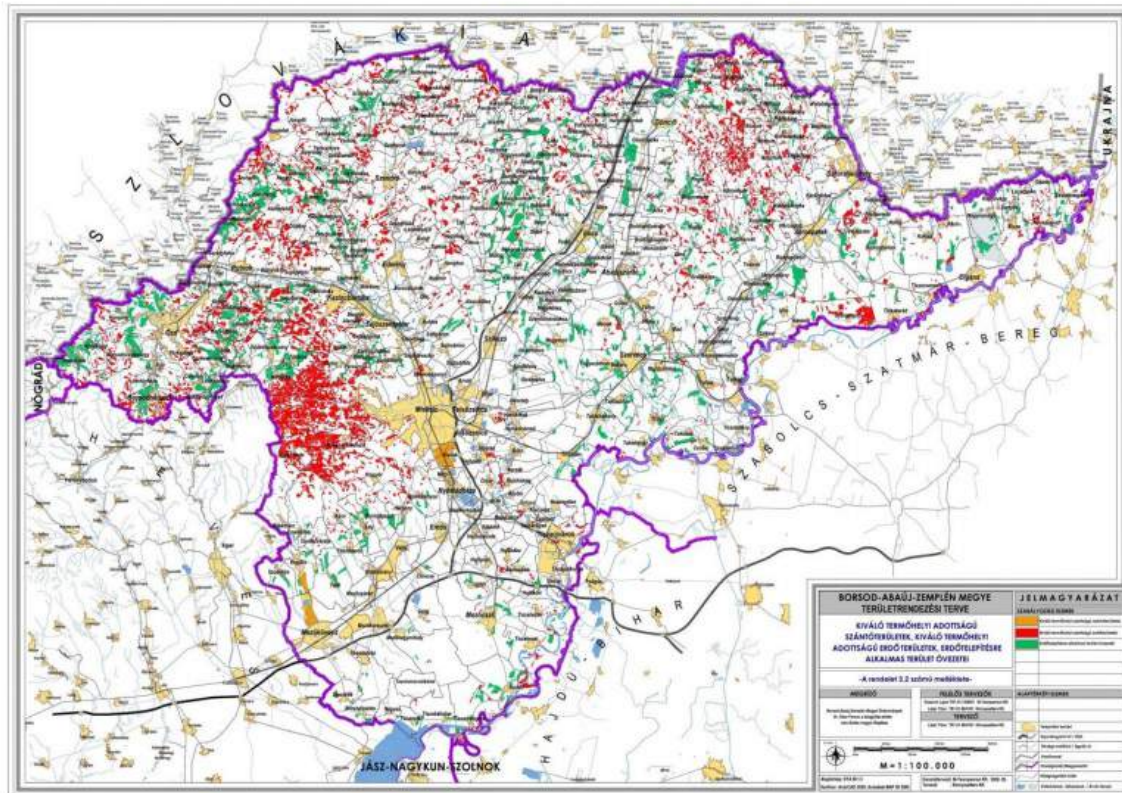
BORSOD-ABAUJ-ZEMPLEN MEGYE TERÜLETFEJESZÉSI TERVE

Ipari parkok és logisztikai központok

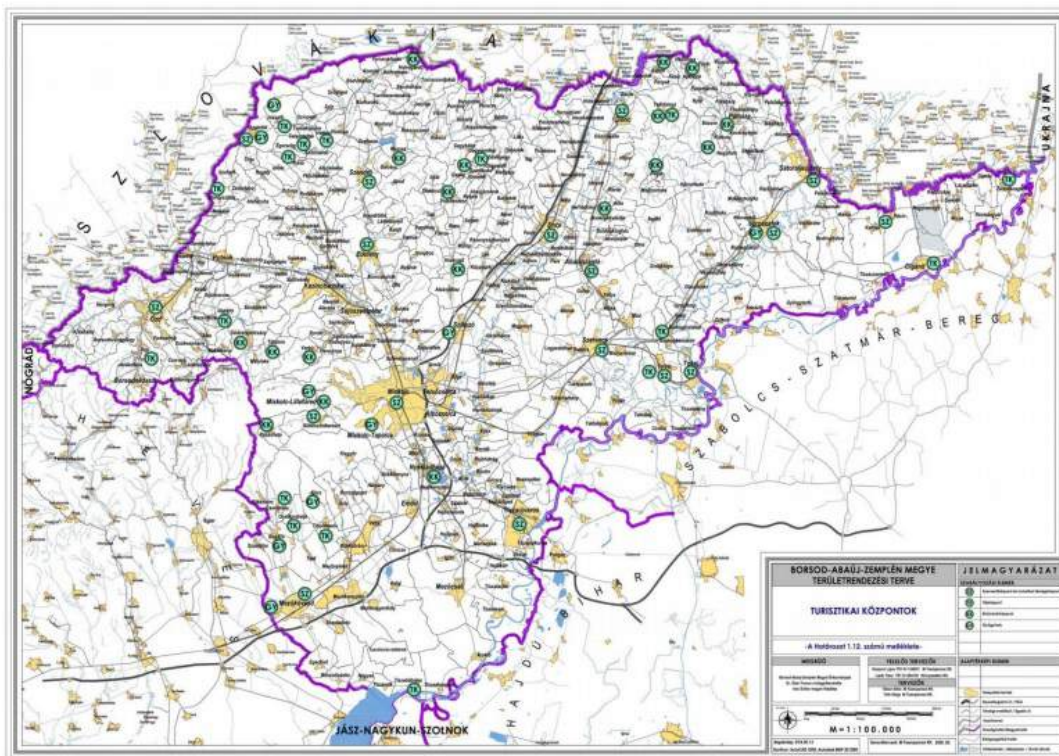
A térképen a megye határai lila vonallal vannak jelölve. A városok és települések nevei kék betűkkel vannak megadva. A megye neve, BORSOD-ABAUJ-ZEMPLEN MEGYE, a térkép felső részén látható. A megye területén számos ipari park és logisztikai központ van jelölve, amelyek a térkép jobb alsó sarkán található kulcs szerint értelmezhetők. A térkép alján a méretarány M=1:100.000 és a dátum 2010.01.01 látható.

SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2018. TERVKARBANTARTÁS III.

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

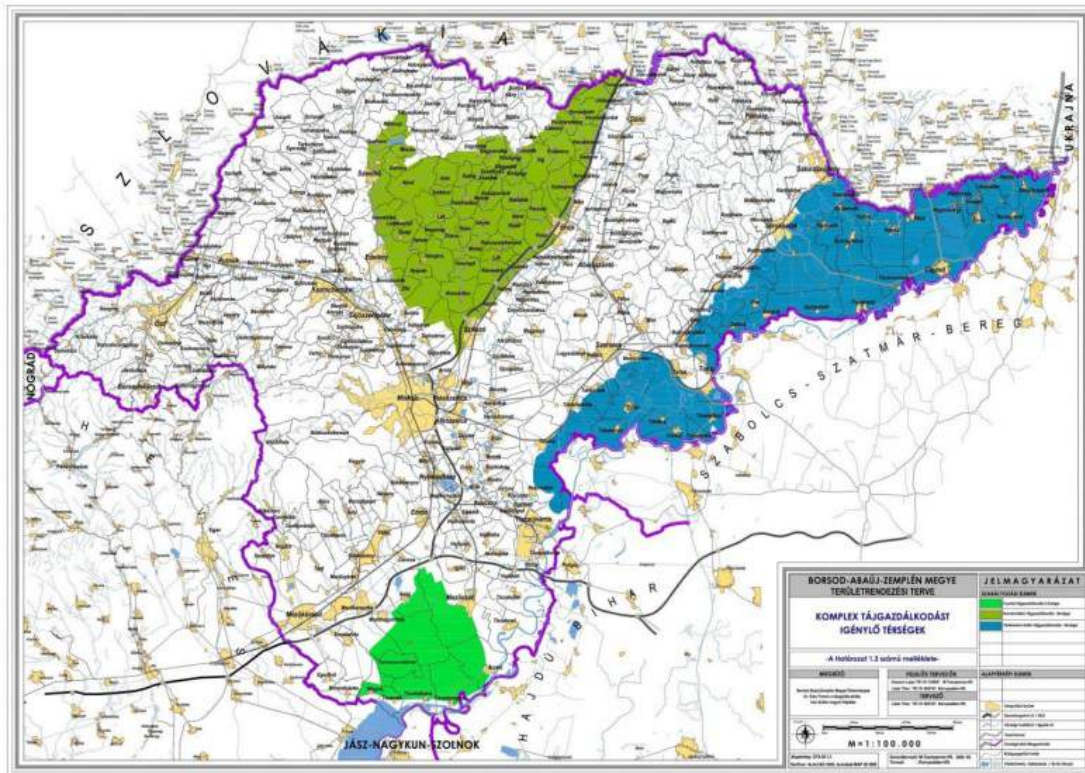


4. ábra: Borsod-Abaúj-Zemplén megye távlati közlekedési közúthálózat a hatályos megyei
3. ábra: BAZ megyei területrendezési terv határozatának „turisztikai központok” című tervlapja



**SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA 2018.
TERVKARBANTARTÁS III.**

5. ábra: A BAZ MTrT határozata a komplex tájgazdálkodást igénylő térségekről (sötétzölddel a dombvidéki, élénk zölddel a pusztai, késsel a történelmi ártéri tájgazdálkodás térsége)



Miskolc, 2018. szeptember hó

5. TERVJEGYZÉK

T-1 Változások jegyzéke

Településszerkezeti terv:

SZERK-0/M III. Jelmagyarázat Településszerkezeti Tervhez

SZERK-1/M III. Településszerkezeti terv módosítás 2018 – KÜLTERÜLET

SZERK-2/M III. Településszerkezeti terv módosítás 2018 – BELTERÜLET

Szabályozási terv:

Belterület:

SZAB-0/M III. Jelmagyarázat Szabályozási Tervhez

SZAB-1/M III. Szabályozási terv **módosítás 2018** – BELTERÜLET 1

SZAB-2/M III. Szabályozási terv **módosítás 2018** – BELTERÜLET 2

SZAB-3/M III. Szabályozási terv **módosítás 2018** – BELTERÜLET 3

SZAB-4/M III. Szabályozási terv **módosítás 2018** – BELTERÜLET 4

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

SZAB-6/M III. Szabályozási terv **módosítás 2018** – BELTERÜLET 6

SZAB-7/M I. Szabályozási terv **módosítás 2015** – BELTERÜLET 7

SZAB-8 Szabályozási terv **2014.** – BELTERÜLET 8

Külterület:

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

SZAB KÜL-2/M III. Szabályozási terv **módosítás 2018** – KÜLTERÜLET 2

SZAB KÜL-3/M III. Szabályozási terv **módosítás 2018** – KÜLTERÜLET 3

SZAB KÜL-4/M III. Szabályozási terv **módosítás 2018** – KÜLTERÜLET 4

SZAB KÜL-5/M III. Szabályozási terv **módosítás 2018** – KÜLTERÜLET 5

SZAB KÜL-6/M I. Szabályozási terv **módosítás 2015** – KÜLTERÜLET 6

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

2018. szeptember hó

**6. Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének
10/2017. (IV.28.) önkormányzati rendelet módosítása
(egységes szerkezetbe foglalva)
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 37-38. § (1) bekezdésében biztosított, s a 9. mellékletében felsorolt véleményezési jogkörében eljáró:

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami főépítész,
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Miskolci J. Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Aggteleki Nemzeti Park Igazgatósága,
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság - Területi vízvédelmi hatóság,
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság - Területi vízügyi hatóság,
Országos Vízügyi Főigazgatóság,
Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság,
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, polgári védelem, iparbiztonság,
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, közegészségügy,
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedés Főosztály Útügyi Osztály
Közlekedésért felelős miniszter, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság közl.: vasúti hálózat, víziút
Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedéspolitikáért Felelős Államtitkárság, polgári célú légiközlekedés,
Honvédelmi Minisztérium állami célú légiközlekedés, katonai légügyi hatóság
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatal Közl. és Fogyasztóvéd. Főosztály Útügyi Osztály
Miniszterelnökség, Kulturális örökség védelméért felelős Helyettes Államtitkárság, világörökség
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály,
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály,
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály,
Honvédelmi Minisztérium, honvédelem
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Rendőr Főkapitányság
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály,
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatal
Országos Atomenergia Hivatal
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, gyógyhely védelme

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat
a közvetlenül érintett szomszédos települési önkormányzatok,
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 Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet 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 tájékoztató jellegű rajzi elem a tervezett telekhatár és a magánút kivételével.

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

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

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

(5) Kötelező szabályozási elemek:

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

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

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

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

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

(10) A szabályozási terven jelölt meglévő telekhatár és irányadó telekhatár a területfelhasználási egységen belül a telekre és a beépítésre vonatkozó szabályozás figyelembevételével akkor változtatható meg a településrendezési tervek módosítása nélkül, ha a környezet beépítéséhez való illeszkedés a telekegyesítés vagy telekosztás során megvalósul.

4. Közterület alakítására vonatkozó előírások

4. §

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

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

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

5. §

(1) E tárgyban a polgármester Sárospatak város érvényes Településkép védelmi rendelete alapján jár el.

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 és az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az építtetőnek kell gondoskodnia.

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

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

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

(5) A beépítésre szánt területeken, valamint a tereprendezéssel, vízrendezéssel érintett részeken 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 ellenőrzötten 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 szennyvízrakódásokat, valamint a felhagyott kutakba történt esetleges szennyvíz-bevezetéseket meg kell szüntetni.

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

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

8. A vizek védelme

8. §

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

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

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 környezetére jelentős hatást okozó létesítmény csak akkor létesíthető, ha védelmi övezete nem korlátozza más övezetek területének megengedhető hasznosítását.

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

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

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

10. A területek zaj- és rezgésvédelme

10. §

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

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

11. Kommunális hulladék elhelyezése

11. §

A hulladék elhelyezésével kapcsolatban az alábbiakat kell figyelembe venni:

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

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

12. §

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

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

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

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

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

III. Fejezet

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

13. Telekalakítási és építési tilalom

13. §

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

14. Elővásárlási jog

14. §

A Sárospatak Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz 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, az alábbiak szerint:

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

16. Részleges kisajátítás

16. §

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

IV. Fejezet

Az építés szabályai

17. Közművek előírásai, közművesítettség mértéke

17. §

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

(2) A közművesítettség szempontjából az építési övezet

- a) teljesen közművesített, ha
 - aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
 - ab) az ivóvíz,

- ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, és a
- ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;
- b) részlegesen közművesített, ha
 - ba) a villamos energia,
 - bb) az ivóvíz,
 - bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
 - bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oltómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik;
- c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;
- d) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.

18. Építés általános szabályai

18. §

- (1) Az övezetek és övezeten belüli jelöléseket a rendelet 2. melléklete tartalmazza.
- (2) A különböző célú közterületek, továbbá a területegységek közhasználatra kijelölt egyéb területei, a területegységek, valamint a területegységek övezeti lehatárolását, azok sajátos felhasználását, építési használatuk módját a szabályozási terv jelöli.
- (3) A területegységen belül közhasználatra kijelölt területet úgy kell kialakítani, hogy az kerekesszékkal, gyermekkocsival is megközelíthető legyen.
- (4) Az élővízfolyással érintett új telekosztás és beépítés előfeltétele a szabályozási terv szerinti mederrendezési és tereprendezési munkálatok elvégzése.
- (5) Állami vagy önkormányzati tulajdonban vagy kezelésben lévő zöldfelületeken térburkolás csak tulajdonosi és kezelői hozzájárulás birtokában végezhető.
- (6) Az építési telkek lakóterületeken és a hétvégi házas üdülőterületeken összevonhatók, de az összevont telek valamint az újonnan kialakított telkek szélessége nem haladhatja meg a 40 métert, területe pedig az 1800 m²-t.
- (7) Kialakult beépítésű lakótelepen épületszerkezeti okból az épület magas tetős átalakítása során új lakásegység, vagy új funkció létesítése a padlástérben akkor engedélyezhető, ha az új funkciót kiszolgáló létesítmények a meglévő létesítmények szükségletén kívül a területegységen belül biztosítottak.
- (8) Az építési helyen kívül eső, már meglévő önálló épületeken – azok megtartásáig – csak állagmegóvási munkálatok végezhetők. Ezen épületek tömegének növekedését eredményező építési tevékenység nem végezhető.
- (9) Kialakult telekméret: az építési övezetekben jelölt „K” – kialakult telek jelölés az övezetben lévő legkisebb meglévő telek méretét, mint minimális telekterületet jelenti, amennyiben a környező beépítés még indokolja e legkisebb területű telek beépíthetőségét. Az övezetben további minimális méretű telek kialakítása csak az általános építési övezeti előírások szerint történhet.

19. A területegységek építési használatának különleges szabályai

19. §

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

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

(3) A város területén

- a) a belvárosban és a gyűjtő utak mellett a telkek utcai telekhatárán gépjármű tároló kapuja nem helyezhető el, kivéve, ha a telek maximális beépítettsége 100 %, ilyenkor a szintalatti parkolóba vezető áthajtók kapuzatai megjelenhetnek, , valamint oldalhatáron álló sarok telek garázsajtaja közterületről is nyitható.
- b) a területfelhasználáshoz, építmények rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű várakozókat elsősorban a területfelhasználáshoz, építményhez tartozó építési telken belül kell biztosítani,
- c) ha az előírt számú várakozóhely saját építési telken belüli kialakítása nem biztosítható, úgy az építési hatóság a területfelhasználást, építést akkor is engedélyezheti, ha az építtető a tervezett területfelhasználástól, épülettől lakásfunkció esetén legfeljebb 200 méteres, nem lakáscélú funkció esetén legfeljebb 500 méteres távolságon belül a szükséges várakozóhely-szám más építési telken belüli kiépítését – az arra az ingatlanra a rendezési tervben szabályozott maximális beépítés és funkció szerint előírt parkolási szükséglet csökkentése nélkül – egyidejűleg megoldja – az építésügyi hatóság engedély megadására vonatkozó kérelemben a kérelmezőnek nyilatkoznia kell arról, hogy a funkcióhoz kapcsolódó várakozóhelyek hol kerülnek kialakításra, s mi azoknak a tervezett üzemeltetési rendszere –,
- d) amennyiben a területfelhasználáshoz, építményhez kapcsolódó szükséges számú várakozóhely a terület hiánya miatt műemléki, városképi szempontból városrendezési érdekből gazdaságtalanság miatt a b) és c) pontokban foglaltak szerint megvalósíthatatlan, vagy csak részben valósítható meg, az építési hatóság a tervezett területfelhasználást, építést csak akkor engedélyezheti, ha az építtető a hiányzó számú gépjármű elhelyezési lehetőség biztosításával a várost bízza meg oly módon, hogy a parkoló alapba a hiányzó számú várakozóhelyek arányában befizet, a vonatkozó önkormányzati szabályozás szerint,
- e) új épület építése esetén befizetéssel legfeljebb az előírt várakozóhelyek 50%-a vehető figyelembe, a várakozóhelyek további 50%-a a b) és c) pontok szerint biztosítandó,
- f) a gépjármű várakozó igény megállapítása az érvényes országos előírások szerint történik,
- g) a területfelhasználás, építés esetén a saját telken belül nem biztosítható gépjármű várakozóhely létesítés kötelezettségének átvállalásáért befizetendő összeget az érvényes közterület-használati rendelet tartalmazza,
- h) a gépjármű elhelyezés g) pont szerinti megoldása esetén – a kiemelt I. fokú építési hatóság által meghatározott módon – az építési engedélyezési eljárás során kell megállapítani a befizetendő összeget.

20. Építményekre vonatkozó szabályok

20. §

(1) A városközpont és a műemlékileg védett és a helyi értékvédelmi terület határán belül a Településkép védelemről szóló rendelet szerint kell eljárni.

21. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

21. §

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

- a) riasztás: a lakosság riasztása; veszélyhelyzet tájékoztatás feltételeinek biztosítása,
- b) lakosságvédelmi módszer: kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően (elzárkózás),
- c) felkészítés: 3 évente aktív tájékoztatás; passzív tájékoztatás; felkészítés (riasztás, magatartási szabályok),
- d) védekezés: összevont mentőszervezetek terve; polgárvédelmi szakegység megalakítása, karitatív, önkéntes és humanitárius szervezetek tervezete,
- e) induló katasztrófavédelmi készlet: teljes induló készlet megléte.

V. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

22. Az építési övezetek közös előírásai

22. §

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

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

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

(4) Amennyiben a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épület vagy épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és csak az övezeti előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.

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

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

23. Építési övezetek általános előírásai

23. §

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

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

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

- a) az építési telken elhelyezendő építmény bármely része, hirdető berendezése az épület járdaszintjétől mért 3,0 méter magasság felett közterület fölé legfeljebb 1,5 méterre és a közterület szabályozási szélességének legfeljebb 1/20 mértékéig nyúlhat be;
- b) épületrész kinyúlása közterület fölé – kivéve az ereszt, az előtetőt és az áttört korlátú erkélyt – 12 méternél keskenyebb utcákon nem engedélyezhető, 12 méternél szélesebb utcákon legfeljebb 0,6 méter lehet, a közterület fölé kinyúló épületrész homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzati hosszának 1/3-át; ez csak előkert nélküli épületek esetében igaz, egyéb esetben OTÉK szabályozza az előkertbe történő benyúlás mértékét.

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

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

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

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

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

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

- a) 4,0 méterig csökkenthető, beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként $0,4 \text{ m}^2$ nyíló felületnél nem nagyobbak, és a nyílásos homlokzatú épület magassága a 4,5 métert nem haladja meg;
- b) 2,0 méterig csökkenthető, zárt sorú beépítési mód esetén, ha az egyik homlokzat nyílás nélküli tűzfal és a másik homlokzaton helyiségenként $0,4 \text{ m}^2$ nyíló felületnél nem nagyobbak a nyílások.

(10) Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási tervlap másként nem intézkedik, kötelező beépítési vonalnak kell tekinteni, azzal a kivétellel, hogy a kertváros családi házas részén a beépítési vonal az építési hely közterületi határvonalának $\frac{2}{3}$ 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 (L_n)

- 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 (L_k)

- a) a terület jellemzően közepes laksűrűségű, általában több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál,
- b) a területen az alábbi létesítmények, épületek helyezhetők el: kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda és sport.

(3) Kertvárosias lakóterület (Lke)

- a) a terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb kettő önálló rendeltetési egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál,
- b) a területen az alábbi létesítmények, épületek helyezhetők el: a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű és sport.

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

- a) u.a. mint (3) pont, de:
- b) az építési hely csak a telek MÁSz feletti területén jelölhető ki,
- c) új építés esetén a földszinti padlóvonal minimum MÁSz + 1 méter.

(5) Falusias lakóterület (Lf)

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

(6) Falusias lakóterület (Lf*) Végardó nagyvizi meder által érintett területén

- a) u.a. mint (3) pont, de:
- b) az építési hely csak a telek MÁSz feletti területén jelölhető ki,
- c) új építés esetén a földszinti padlóvonal minimum MÁSz + 1 méter.

25. Vegyes területek**25. §**

(1) Településközpont vegyes terület (Vt)

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

(2) Intézményterület vegyes terület (Vi)

- a) a terület jellemzően több rendeltetési 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, közlekedési célú, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti és sport célú létesítmények.

26. Üdülő területek**26. §**

(1) Üdülőházas üdülőterület (Üü)

- a) az üdülőházas területen olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, 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
- e) A Bereki üdülőterületen maximum két telek vonható össze, a megengedett legnagyobb beépítettség 15 %.

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 K-Sp; K-T; K-St; K-Sz St; K-Sz; K-Mü; K-GT; K-ID; K-Okt; K-V; K-Pi; K-Üh; K-Ta; K-G övezetek. A különleges területek szabályozása funkciótól függően - ahol erre lehetőség van - igazodik más területfelhasználás szabályához. Az szabályozási pecsétben látható épületmagasság meghatározás: lakóépület, gazdasági.

(2) Különleges építési övezet

a) jelölései:

aa) K-Sp – Sportolási célú terület

K-Sp	SZ	15
	12	k

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

ac) **K-St** – strand

K-St	SZ	30
	12,0	K

ad) **K-SzSt** – szabadstrand

K-Sz St	Sz	10
	6,0	K

ae) **K-Sz** – szennyvíztisztító telep

K-Sz	Sz	30
	12	K

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

K-Mü	SZ	30
	9,0	K

ag) **K-GT** – gátörtelep

K-Gt	Sz	30
	6,0	K

ah) **K-ID** – idegenforgalmi hasznosítású terület.

A területek 20% és 30 %-os maximális beépítettséggel és 6 méteres épületmagassággal kerültek szabályozásra

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

aj) **K-V** – vár– Piktogram szerinti szabályozással.

ak) **K-Pi** – pinceterület

K-Pi	SZ	20
	3,0	K

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

K-Üh	K	15
	3,5	K

Maximum két telek vonható össze!

am) K-Ta – tanya

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

an) K-G – garázs, garázssor

A területfelhasználás jellegéből adódóan a telkek beépítettsége 100 %, az épületmagasság, max. 3 méter.

ao) K-Kö – Autóbusz pályaudvar

- b) a területen elsősorban a 10 000 m² hasznos bruttó szintterületet meghaladó bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, kongresszusi létesítmények számára kijelölt terület – hasznos bruttó területbe a 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 helyezhető el,
- g) a területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el,
- h) a szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli eltérő kizárólagos használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre írt rendeltetés és legnagyobb épület magasság meghatározásával.

(3) Különleges közlekedési építési övezet (Kkö)

- a) a terület csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra vehető igénybe,
- b) az építési övezetbe csak az épületnek minősülő közlekedési építmények (pl. parkolóház, autóbusz-pályaudvar stb.) területei, nagykapacitású parkolók építhetők, ha az ingatlan nem minősül közterületnek.

(4) Különleges beépítésre beépítésre nem szánt övezet (Kb-itv) ipartörténeti, természetvédelmi övezet a Megyer hegyen.

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 (Köü),
- a) a közúti közlekedés céljára kijelölt terület,
 - b) a területen a vasutak, a légi közlekedés építményeit kivéve
 - ba) az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
 - bb) a közlekedést kiszolgáló: közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el,
 - c) az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2%-át, az újonnan elhelyezendő épületek magassága a 4,5 métert nem haladhatja meg, kivéve a töltőállomások, a vasútállomás és az autóbusz pályaudvar max. 5% beépítettség, (K-KÖ) ahol a beépítettség max. 5%, az épületmagasság max. 6,0 méter lehet.
- (2) Kötőtpályás közlekedési övezet (KöK) minősítésű területeken a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

31. Közpark övezet (ZKP) **31. §**

- (1) Közparkok, közhasználatú zöldterületek céljára kijelölt terület. A terület min. 80%-át zöldfelülettel, vízfelülettel fedetten kell kialakítani.
- (2) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A közparkok akadálymentes megközelítését a vonatkozó előírások szerint biztosítani kell
- (4) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény, vendéglátó épület, szabadtéri színpad és a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el. Az építmények elhelyezéséhez építési engedély csak kertépítészeti szakvélemény alapján adható ki.
- (5) Az újonnan elhelyezhető épületek magassága legfeljebb 4,5 méter lehet és az általa elfoglalt terület nem haladhatja meg a telekterület 2%-át.
- (6) A területen – védett közpark kivételével – terepszint alatti épületek elhelyezhetők – kertészeti szakvélemény alapján – a közpark terület legfeljebb 10%-án, ha ez 10 cm

törzsmérőnél nagyobb fák kivágásával nem jár. A terepszint alatti építmény felett legalább 50 cmvtg. földtakarást kell biztosítani növénytelepítés céljára.

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

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

32. Közkert övezet (ZKK)

32. §

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

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

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

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

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

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

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

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

33. Mezőgazdasági és erdőövezetek közös előírásai

33. §

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

34. Erdőterületek

34. §

(1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev)

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

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

- a) az övezetbe az előző övezetekbe nem sorolható erdők tartoznak,
- b) a $100\ 000\ \text{m}^2$ -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 szálasos módszerrel kell történjen. Tarvágás csak kivételesen indokolt esetben – nem őshonos fafajokból álló, vagy természetes felújításra alkalmatlan állományok esetén – végezhető, és nagysága nem haladhatja meg az 1 ha-t.

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

35. Mezőgazdasági területek közös előírásai

35. §

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

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

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

36. Mezőgazdasági kertes terület (Mk)

36. §

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

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

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

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

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

a) telekszélesség az építési helyen: min 14 méter.

b) telekterület:

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

bb) egyéb művelési ágú telkeken lakóépület nem létesíthető,

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

d) párkánymagasság: max. 4,5 méter

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

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

b) telekterület:

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

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

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

- d) beépítettség: max. 3% épület (+ földdel borított pince),
- e) párkánymagasság: max. 3,5 méter,
- f) az övezet területén meglévő épületek, melyek az a)-e) pontokban meghatározottaknál kisebb telkeken állnak, megtarthatók, felújíthatók, de alapterületük nem bővíthető.

37. Mezőgazdasági általános övezet (Má)

37. §

- (1) Az övezetbe a jellemzően szántóföldi művelésű, nagytelkes, árutermelő hasznosítású, mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az övezeten a mezőgazdasági hasznosítást szolgáló lakó-, és gazdasági épületek illetve földdel borított pince helyezhető el.
- (3) Az övezetekben a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a az említett művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is úgy művelt.
- (4) A telken újonnan létesülő épület szabadon állóan, az épület homlokvonala előtti, a telket kiszolgáló út tengelyétől legalább 20 méterre és 3,0 méter oldalkert biztosításával helyezhető el. Szomszédos telkeken álló épületek között legalább 15 méter távolságnak kell lenni. Az épületnek V1 jelű vízgazdálkodási területtől min. 100 méter távolságra kell lennie.
- (5) Az építmény-elhelyezés feltételei a telkeken:
 - a) beépíthető telek területe szántó, művelési ág esetén:
 - aa) lakóépület: min. 6000 m² egy telek esetén, ,
 - b) beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, intenzív hasznosítású kert művelési ág esetén:
 - ba) lakóépület: min. 3000 m²,
 - c) beépítettség: max. 3%, de az épület, vagy épületek összes alapterülete telkenként max. 1200 m², ezen belül a lakóépület alapterülete max. 300 m² lehet, azon telken, melynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, mely a beépítés szempontjából megfelelő az egyéb művelési águ 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. (pl. szivattyúház).

39. Különleges beépítésre nem szánt övezetek előírásai

39. §

(1) Különleges bányászati építési övezet (Kb-B)

- a) a terület a nyersanyag lelőhelyek (bányák) telkeinek, építményeinek építési övezete,
- b) a területen csak a bányászattal kapcsolatos üzemi építmények helyezhetők el.

(2) Különleges közlekedési építési övezet (Kb-Rept)

- a) a terület csak a szabályozási tervlapon megnevezett közlekedési célokra vehető igénybe,
- b) az építési övezetbe csak az épületnek minősülő repülést szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) Különleges ipartörténeti és természetvédelmi terület (Kb-itv)

- a) a terület kizárólag a Megyer-hegyi egykori malomkő bányára vonatkozik, ahol csak az ipartörténeti bemutatás célját szolgáló építmények helyezhetők el.

VII. Fejezet Záró rendelkezések

40. §

(1) Ez a rendelet 2018. június napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a Sárospatak város kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2017. (IV. 28.) önkormányzati rendelet.

Sárospatak, 2018.

dr. Vitányi Eszter s.k.
jegyző

Aros János
polgármester

1. sz. melléklet: Szabályozási terv

Belterület:

SZAB-0/M III.	Jelmagyarázat	
SZAB-1/M III.	Szabályozási terv módosítás 2018	– BELTERÜLET 1
SZAB-2/M III.	Szabályozási terv módosítás 2018	– BELTERÜLET 2
SZAB-3/M III.	Szabályozási terv módosítás 2018	– BELTERÜLET 3
SZAB-4/M III.	Szabályozási terv módosítás 2018	– BELTERÜLET 4
SZAB-5/M II.	Szabályozási terv módosítás 2016	– BELTERÜLET 5
SZAB-6/M III.	Szabályozási terv módosítás 2018	– BELTERÜLET 6
SZAB-7/M I.	Szabályozási terv módosítás 2015	– BELTERÜLET 7
SZAB-8	Szabályozási terv 2014.	– BELTERÜLET 8

Külterület:

SZAB KÜL-1/M II.	Szabályozási terv módosítás 2016	– KÜLTERÜLET 1
SZAB KÜL-2/M III.	Szabályozási terv módosítás 2018	– KÜLTERÜLET 2
SZAB KÜL-3/M III.	Szabályozási terv módosítás 2018	– KÜLTERÜLET 3
SZAB KÜL-4/M III.	Szabályozási terv módosítás 2018	– KÜLTERÜLET 4
SZAB KÜL-5/M III.	Szabályozási terv módosítás 2018	– KÜLTERÜLET 5
SZAB KÜL-6/M I.	Szabályozási terv módosítás 2015	– KÜLTERÜLET 6
SZAB KÜL-7/M II.	Szabályozási terv módosítás 2016	– KÜLTERÜLET 7

2.sz. melléklet:

2.1.1. Beépítésre szánt területek: Lakóterületek:

Nagyvárosias lakóterület Kisvárosias lakóterület Kertvárosias lakóterület Falusias lakóterület

Vegyes területek: Településközpont vegyes Intézményterület vegyes

Üdülőterület: Üdülőházas üdülőterület

Hétvégi házas üdülőterület

Gazdasági terület: Kereskedelmi, szolgáltató Ipari

2.1.2. Különleges beépítésre nem szánt terület: Erdőterület:

Védelmi Gazdasági Közjóléti

Ipartörténeti, természetvédelmi terület

Mezőgazdasági

Általános mezőgazdasági Mezőgazdasági terület – tanya

Mezőgazdasági terület – mezőgazdasági üzem 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

2.1.1 Beépítésre szánt területek

2.1.1 Beépítésre szánt építési övezetek Lásd: 22§; 23§; 24§; 25§

2.1.2 Beépítésre nem szánt övezetek

Lásd.: 26§; 27§; 28§; 29§; 30§; 31§; 32§; 33§; 34§

2.1.3 .3, Kötelező szabályozási elemek

a közterületek és egyéb területfelhasználási egységek határvonalai (szabályozási vonal)-

az eltérő területfelhasználási egységek határvonalai,

- az eltérő területfelhasználási egységek határvonalai

- a szabályozási tervben meghatározott területfelhasználási kategória,

területfelhasználási besorolás, valamint övezeti besorolás

- a legnagyobb beépítettség mértéke

- a megengedett épület illetve homlokzatmagasság felső határa,

-a minimális telekméret,

-kötelező beépítési mód,

-kötelező építési vonalak,

-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

2.1.4. Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek Lásd: szerkezeti és szabályozási tervlap

2.1.4.1. Művi értékvédelemi elemek, örökségvédelmi elemek műemléki környezet határa

műemléki jelentőségű terület határa történeti emlékegy határa

történeti kert határa

helyi jelentőségű védett érték helyi védelemre javasolt érték

helyi védelemre javasolt terület határa világörökség

2.1.4.2. Táj- és természetvédelmi elemek

nagyvizi 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

2.1.4.3. 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

2.1.4.4. Korlátozások építési hely

műemlék telke bányatelek

telek be nem építhető része kiemelt régészeti terület

2.1.5. Javasolt szabályozási elemek javasolt telekhatár

2.1.6. Tájékoztató elemek

sporthajó kikötő (kajak, kenu) hajóállomás

repülőtér vasútállomás autóbusz pályaudvar

3.sz. melléklet:

Építési tilalom:

(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,

Beültetési kötelezettséggel érintett terület

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

Elővásárlással érintett területek:

118-119; 170-176; 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; 585-586; 628; 630; 632-643; 645-656;
689-691; 693/1-693/2;