

# SÁROSPATAK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT 2014

## **TARTALOMJEGYZÉK**

### **A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

#### **1. RENDELET**

##### *1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK*

- 1.1.1. Általános előírások 1-3§
- 1.1.2. Közterület alakításra vonatkozó előírások 4§
- 1.1.3. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások 5§
- 1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások és
- 1.1.5. Környezetvédelmi előírások 6-11§
- 1.1.6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások 12§
- 1.1.7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás) 13-16§
- 1.1.8. Közművek előírásai 17§
- 1.1.9. Építés általános szabályai 18-20§
- 1.1.10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei 21§

##### *1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK*

- 1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai 22-36§
- 1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai 37§

##### *1.3. EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI*

#### **2. RENDELET MELLÉKLETEI**

##### *2.1. SZABÁLYOZÁSI TERV*

- 2.1.1. Beépítésre szánt építési övezetek
- 2.1.2. Beépítésre nem szánt övezetek
- 2.1.3. Kötelező szabályozási elemek
- 2.1.4. Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek
  - 2.1.4.1. Művi értékvédelmi elemek, örökségvédelmi elemek
  - 2.1.4.2. Táj- és természetvédelmi elemek
  - 2.1.4.3. Védőterületek, védősávok
  - 2.1.4.4. Korlátozások
- 2.1.5. Javasolt szabályozási elemek
- 2.1.6. Tájékoztató elemek

##### *2.2. EGYÉB MELLÉKLETEK*

- 2.2.1. Elővásárlási joggal érintett területek
- 2.2.2. Egyes sajátos jogintézmények (tilalmak, településrendezési kötelezések, telekcsoport újraosztással érintett terület)

##### *2.3. EGYÉB FÜGGELÉKEK*

- 2.3.1. Védelmi-korlátozás jegyzékek

# SÁROSPATAK VÁROS KÉPVŐSELŐTESTÜLETE

.../2014. ... számú r e n d e l e t e

## a város kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról

Sárospatak Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 7. § és 8. § -ban foglaltakra tekintettel, a 314/2012. (XI. 8.) Kormány rendelet 11-14. § , a 16.§ előírásai szerint az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja.

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### 1.1 Általános előírások

##### 1.§ A rendelet hatálya

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

(2) A város közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleegyüttest 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

(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:

SZERK-1	Településszerkezeti terv – Külterület	M=1:20 000
SZERK-2	Településszerkezeti terv – Belterület	M=1:10 000

SZAB-0	Jelmagyarázat	
SZAB-1	Szabályozási terv – belterület 1	M=1:2 000
SZAB-2	Szabályozási terv – belterület 2	M=1:2 000
SZAB-3	Szabályozási terv – belterület 3	M=1:2 000
SZAB-4	Szabályozási terv – belterület 4	M=1:2 000
SZAB-5	Szabályozási terv – belterület 5	M=1:2 000
SZAB-6	Szabályozási terv – belterület 6	M=1:2 000
SZAB-7	Szabályozási terv – belterület 7	M=1:2 000
SZAB-8	Szabályozási terv – belterület 8	M=1:2 000
SZAB-9	Szabályozási terv – belterület – Apróhomok	M=1:5 000
SZAB-10	Szabályozási terv – belterület – Dorkó	M=1:5 000

### 3. §

#### A szabályozási elemek típusai

(1) Kötelező szabályozási elemek:

- szabályozási vonalak,
- építési övezetek, övezetek területi határai és az azokhoz tartozó előírás,
- közlekedési célú közterületek, azon belül a településszerkezeti jelentőségű területek (gyűjtőút és magasabb kategóriák, vasutak) megkülönböztetésével, a közlekedés jellegének minősítésével (közút, vegyes használatú út, gyalogút),
- nem közlekedési célú közterületek, ezen belül a településszerkezeti jelentőségű közterületek, közparkok és erdők területeinek megkülönböztetésével a köztértől (kisebb jelentőségű közterületi zöldfelület),
- 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 m- rel módosíthatók anélkül, hogy a szabályozási terv módosítása szükségessé válna. A módosítás nyomvonalas létesítmények, ill. 20 m-nél keskenyebb telkek esetében a szembenálló telekhatároknál csak egyező irányban történhet.

(3) A szabályozás elemei a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) számú 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 közterületek és egyéb területfelhasználási egységek határvonalai (szabályozási vonal),
- 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.

(6) Irányadó szabályozási elemek:

- Az azonos övezeten belüli telekosztás és telekhatárok.

(5) 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.

(7) Ahol a szabályozás előírja a környezet beépítéséhez, architektúrájához való illeszkedést, ott azt az engedélyezéshez a 314\_2012 (XI.8) Korm. rendelet használatos.

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

(9) 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. §

### 1.1.2 Közterület alakítására vonatkozó előírások

(1) A közterület egységes kialakítása érdekében a települési önkormányzat – szabadtér-építészeti, kertépítészeti, gyalogos és gépjármű közlekedést, közmű- és felszíni vízvezetést, hírközlést is magába foglaló – közterület-alakítási tervet készíttethet.

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

## 5. §

### 1.1.3 Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások.

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

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

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

(4) A helyi építészeti-műszaki tervtanács feladata

a, az illetékes szabályok érvényesülésének elősegítése,

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

c, a helyi építészeti értékek és örökség védelme.

### 1.1.4 A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások és a

### 1.1.5 Környezetvédelmi előírások az alábbiakban teljesítve

## 6. §

### Az élővilág és a táj védelme

(1) A területre előírt zöldterületi fedettség, védőfásítás kialakítását és módját az építmények engedélyezési tervében - egyedi előírás hiányában az OTÉK -ban foglaltak szerint táblázattal igazolni kell.

(2) Az építési engedélyben elő kell írni a szabályozás szerinti növénytelepítést és a védelmi célú fásítást, melyet az építményekkel egy időben kell megvalósítani.

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

(4) A zöldfelületek (KP, KZ) rekonstrukciója csak kertészeti kiviteli terv alapján végezhető.

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

(6) A természetvédelmi törvény útmutatásait be kell tartani.

## **7. §**

### A föld védelme

- (1) Építmények létesítése, illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az építtetőnek kell gondoskodnia.
- (2) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.
- (3) A gépjármű-közlekedés területén és a 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 ellenőrzött kivitelezett – zárt, vízzáró szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
- (10) A csapadékvíz-elvezető árkokba történt esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történt esetleges szennyvíz-bevezetéseket meg kell szüntetni.
- (11) A vállalkozási területen keletkező szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj, zsír-, hordalékfogó, stb.). 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

- (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

- (1) A levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely annak természetes minőségét hátrányosan megváltoztatja vagy az egészségre káros módon terheli.
- (2) A 21/1986. (VI. 2.) MT rendelet, a 3/1988. (VI. 10.) KVM rendelet szerint a „Védett I.” területi kategóriába tartozik Sárospatak városa.
- (3) Az északi ipari területen az elfogadható mértéket meghaladó bűzt okozó új létesítmény nem helyezhető el.
- (4) A lakóterületen légszennyezéssel járó TEÁOR tevékenység (asztalos műhely, autófényező műhely, stb.) nem engedélyezhető. Meglévő ilyen műhelyek bővítése lakóterületen sem engedélyezhető.
- (5) 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.
- (6) A levegő tisztaságának védelméről szóló hatályos rendeletek szerint a VÉDETT I. levegőtisztaság-védelmi kategóriára az MSZ 21584/1990. „A környezet levegőtisztasági követelményei” című szabvány imissziós határértékeit biztosítani kell.
- (7) A jelenleg érvényes jogszabály szerint mezőgazdasági termelés során keletkező növényi hulladék nyílttéri, valamint hagyományos energiatermelő berendezésben történő égetése a nem védett illetve helyi védelem alatt álló területeken a nádas és más vízinövények égetése, a tarlóégetés csak az önkormányzati rendeletben szabályozott módon lehetséges, illetőleg a 24/1992. (I. 28.) Korm. rendelet 14. § (3) bekezdés értelmében. Az időközben megjelent 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 2001. július 1- jével lépett hatályba. Ezen időponttól a fent hivatkozott rendelet előírásait kell figyelembe venni.

## 10. §

### A területek zaj- és rezgésvédelme

- (1) Lakóterületen nem engedélyezhető olyan tevékenység végzése (asztalos műhely, autójavító, autóbontó, sírköves, stb.), amely zajkibocsátásával zavarja környezetét. Meglévő ilyen tevékenység bővítése sem engedélyezhető.
- (2) A városi főforgalmi és forgalmi utak mentén új lakószoba létesítése csak zajszigetelő nyílászáró beépítésével engedélyezhető.
- (3) Zajvédelmi szempontból a módosított 12/1983. (V. 12.) MT rendelet 4. § (1) bekezdésben foglaltak az irányadók. E szerint „A zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a területrendezési tervekben érvényre kell juttatni. A környezetbe zajt, ill. rezgést kibocsátó és a zajtól, ill. rezgéstől védendő létesítményeket úgy kell tervezni, egymáshoz viszonyítva elhelyezni, hogy a zaj és rezgés ne haladja meg a megengedett zaj-, ill. rezgésterhelési határértékeket.” 4/1984. (I.23.) rendelet szerint  
23.) EüM rendelet 1-4. sz. mellékletei tartalmazzák.

## 11. §

## Kommunális hulladék elhelyezése

(1) A kommunális hulladék elhelyezése korábban külterületen, a cinegési felhagyott kőbányában volt, ahol a város mellett még 5 település kommunális hulladéka került deponálásra.  
A térség regionális hulladék elhelyezése Bodrogkeresztúrtban lett megoldva.

(2) A mód. 102/1996. (VII. 12.) Korm. rendelet és a Hulladékgyűjtésről szóló 2000. évi XLIII. törvény előírásait be kell tartani.

(3) A hulladék elhelyezésével kapcsolatban az alábbiakat kell figyelembe venni:

- Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése.
- Tilos a veszélyes hulladékot a kommunális hulladék közé juttatni.
- A veszélyes hulladékok – melyet körét a mód. 102/1996. (VII. 12.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete határozza meg – környezetszennyezést kizáró módon és szelektíven történő gyűjtéséről és ártalmatlanításáról a hulladék tulajdonosának (beleértve a lakosságot is) kell gondoskodni.
- A veszélyes hulladékok kezelésre való átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésére vonatkozó jogosultságáról.
- A 98/2001. (VI.15.) sz. Korm. rendelet előírásai betartandók.

(4) A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LII. törvényben foglaltakat illetve ezen törvénnyel összhangban a Nemzeti Környezetvédelmi célállapotokat és előírásokat figyelembe kell venni.

## 12. §

### 1.1.6 Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

A szabályozási terven jelölt ártéri területekre

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

(2) Az árvízvédelmi töltés biztonsága érdekében **külterületen** a mentett oldal lábvonalától mért 110,0 m-en belül agyaggödört megnyitni és az épületek alá pincét, térszín alatti garázst építeni tilos.

(3) A vizek természetes lefolyását, illetve 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-, illetve belvívvédekezéssel az illetékes szakhatóság hozzájárulásával szabad.

Sárospatak térségében nincs számottevő szeizmikus aktivitás, bár kisebb és közepes rengések a történelem során előfordultak (pl. 1834).

## 13. §

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

Tilalmak

(1) Az érintett területre

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

b) telekalakítási, illetve építési tilalom rendelhető el

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

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



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

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

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

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

(6) A tilalom nem terjed ki:

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

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

c) az állékonyt, életet és egészséget, köz- és vagyonszükségletet veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre, továbbá

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

e) a honvédelmi és a kiemelt fontosságú honvédelmi területre.

(7) Az építési tilalom alá eső területen

a) a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő építési munkák,

b) a bontási munkák,

c) az építészeti örökség védelme, a régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,

d) a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, továbbá

e) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m<sup>2</sup>-rel történő bővítése és felújítása kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

## 14§

### Telekalakítás

(1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfelelően.

(2) A telekalakítás az 24. § (1) bekezdése szerinti változás megvalósítására irányuló, a telekalakítási hatóság által lefolytatott közigazgatási eljárás, amely a telekingatlan adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában ezáltal bekövetkező változásnak a külön jogszabályban meghatározottak szerint az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésével zárul.

A telekalakítás lehet:

a) telekcsoport újraosztása

b) telekfelosztás

c) telekegyesítés és

d) telekhatárrendezés).

(3) Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területek esetében a területre vonatkozó helyi építési szabályzat elfogadása után a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az érintett telekcsoport - legalább telektömbönként történő - újraosztásával.

(4) A telekalakítás során érintett tulajdoni jogviszonyokban a polgári jog szabályai szerint kell eljárni.

## 15§

### Elővásárlási jog

(1) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

(2) Az (1) bekezdések szerinti elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. Ha az elővásárlási jog fenntartásának indokai megszűnnek, az önkormányzatnak haladéktalanul kérni kell az ingatlan-nyilvántartásból való törlést.

(3) Az önkormányzat (1)-(2) bekezdésekben szabályozott elővásárlási joga - az országos jelentőségű védett természeti területen lévő és a műemléki ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogot kivéve - a más jogszabályokon, illetve szerződésen alapuló elővásárlási jogot megelőzi.

(4) Ha az önkormányzat az elővásárlási joga gyakorlásával kapcsolatos megkereséstől számított hatvan napon belül nem nyilatkozik, az ingatlan elidegeníthető. A bejegyzett elővásárlási jogot az elidegenítés nem érinti. (Jelenleg nincs betervezve a város területén elővásárlási jog.)

## **16§**

### **Kisajátítás**

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.

## **17§**

### **1.1.8. Közművek előírásai**

#### **A közművesítettség mértéke**

(1) A közműellátás építési övezetenkénti mértékét és módját a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. Sárospatak közigazgatási területén belül a közművesítettség különböző szintjei élnek együtt. A teljes közművesítettségtől a hiányos közművesítésig. 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, valamint

*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 oldómedencés 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§**

### **1.1.9. Építés általános szabályai**

(1) Az övezetek és övezeten belüli jelölések (az OTÉK szabályozását kiegészítő) leírását a rendelet 2.1.1 és 2.1.2 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) Az övezetekben meghatározott, az épületmagasság/homlokzatmagasság, telekterületre, beépítési százalékra és zöldterületi fedettségre vonatkozó alsó és felső határértékek csak a településrendezési terv módosításával változtathatók meg.

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

(5) Új épület, építmény létesítése csak akkor engedélyezhető, ha a zöldterületi fedettség előírt mértéke a területen biztosítható.

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

(7) A zöldfelületeken (ZKK, ZKP) 10 m<sup>2</sup>-nél nagyobb térburkolás csak építési engedéllyel végezhető.

(8) Az építési telkek a kertvárosias lakóterületeken (Lke) és a hétvégi házas üdülőterületeken összevonhatók, de az összevont telek valamint az újonnan kialakított telkek szélessége nem haladhatja meg a 40 m-t, térmértéke pedig az 1800 m<sup>2</sup>-t.

(9) Kialakult beépítésű lakótelepen épületszerkezeti okból az épület magastetős átalakítása során új lakásegység, vagy új funkció létesítése a padlástérben akkor engedélyezhető, ha az új funkciót kiszolgáló létesítmények (parkoló terület, gépjárműtároló, stb.) a meglévő létesítmények szükségletén kívül a területegységen belül biztosítottak.

(10) Az építési helyen kívül eső, már meglévő önálló épületeken – azok megtartásáig – csak állagmegóvási munkálatok végezhetőek. Ezen épületek tömegének növekedését eredményező építési tevékenység nem végezhető.

## **19§**

### **A területegységek építési használatának különleges szabályai**

(1) A beépítési feltételeket a rendelet 2.1.1 és 2.1.2. sz. melléklete tartalmazza.

(2) 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.

(3) A helyi értékvédelmi területen belül az ingatlanok egyedi beépítési, településképi és építészeti követelményeinek tisztázása - azok kiemelt városképi jelentősége miatt a 314/2012 (XI.8) Korm. rendeletben foglaltak szerint kell eljárni.

(4) A város területén

a) A belvárosban és a gyűjtő utak mellett a telkek utcai telekhatárán gépjármű tároló kapuja nem helyezhető el, kivéve, ha a telek maximális beépítettsége 100 %, ilyenkor a szintalatti parkolóba vezető áthajtók kapuzatai megjelenhetnek.

b) A területfelhasználáshoz, építmények rendeltetésszerű használatához szükséges 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 m-es, nem lakáscélú funkció esetén legfeljebb 500 m-es távolságon belül a szükséges várakozó helyszám 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 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 bízva 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**

(1) A városközpont illetve a műemlékileg védett és a helyi értékvédelmi terület határán belül a következő építési munkák is csak építési engedély alapján végezhetők:

közterületről látszó épülethomlokzaton, építményfelületen alkalmazott mindenfajta reklám, hirdetés létesítése, festése, felszerelése;

bármely utcaképi elem (útszegély, utcaberendezési tárgyak, világítótestek, zászlótartók, utca- és házszámtáblák, bármilyen hirdető berendezés, kirakat, nyílászáró, stb.) elhelyezése, kicserélése, módosítása, pótlása - kivéve az azonos anyagú, méretű és kivitelű cseréket, - a homlokzatok és tetőfedés anyagának, színezésének, bármilyen díszítőelemének megváltoztatása;

(2) A helyi védelem alatt álló épület homlokzatfestése, tetőhéjazatának cseréje is csak építési engedéllyel végezhető.

(3) Főépítész által előkészített polgármesteri egyeztetés szükséges az építési engedélyezési eljárás során: 312/(XI. 8.) Korm. Rendelet, illetve a város rendelettervezete szerint.

a) a városközpontban és - jelen rendeletben meghatározott – műemléki és helyi védelemre kijelölt épületekkel, területekkel kapcsolatos valamennyi engedélyköteles építési tevékenység, továbbá elvi építési engedély kérése esetén,

b) az igazgatási terület többi részén

- bármilyen rendeltetésű új épületek építése esetén,

- a meglévő épület tömegét, utcai homlokzatát lényegesen megváltoztató átalakítások, bővítések esetén,

- kettőnél több telek kialakítása esetén,

- az építési hatóság által városrendezési szempontból adandó nyilatkozatok és fontosnak ítélt ügyek esetében.

Az építéshatósági eljárás során a polgármester, a 312/2012 (XI.8.) rendelet szerint jár el.

A 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 23. § (1) bekezdése alapján az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt alkalmazni kell a településképi véleményezési eljárást. A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkák tervdokumentációinak a településképi vélemény alapját a főépítész szakvéleménye képezi.:

a) a telek beépítésére vonatkozó telepítési követelmények,

b) a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények,

c) a kulturális örökségvédelmi követelmények előzetes tisztázása is szükséges.  
– a vonatkozó kormányrendeletekben meghatározottakon túl – az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

- a) kialakult település (telek) szerkezetnek való megfelelés,
- b) a védendő (megmaradó) adottságokat figyelembe vevő megfelelés,
- c) a tervezett, távlati adottságokat figyelembe vevő megfelelés,
- d) vertikális megfelelés,
- e) területfelhasználás megfelelése

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni :

- d) a) új építmény építésére,
- b) meglévő építmény – (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve) a beépített szintterület növekedését eredményező – bővítésére, illetve a településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

- 2.3.1.1. ÖRÖKSÉGVÉDELEM fejezet területein, épületeinél.

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

- a) a köztéri műalkotások környezetalakítására vonatkozó, jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.
- b) Közterületen önálló kert, park.
- c) Közterületen, közlekedési területen, és a városközpontban valamint a különleges beépítésre szánt területen lévő építmény.

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni Sárospatak város örökségvédelmi területeinél.

(2) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni továbbá – a konkrét helyszíntől és az ingatlan építési övezeti besorolásától függetlenül –

- a) a helyi építészeti értékvédelem alatt álló építményt érintő, valamint
- c) a köztéri műalkotások környezetalakítására vonatkozó, jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.
- d) Közterületen önálló kert, park.
- e) Közterületen, közlekedési területen, és a városközpontban valamint a különleges beépítésre szánt területen lévő építmény.
- h) Telekalakítást igénylő tömbtelek, vállalkozói telek, ipari-,kereskedelmi gazdasági épület, építmény. (3-4.sz. melléklet)

A véleményezéshez az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

- a) helyszínrajzi elrendezés ábrázolása, a szomszédos beépítés bemutatása, védettség lehatárolása, terepviszonyok megjelenítése szintvonalakkal,
- b) településképet befolyásoló tömegformálás, homlokzat kialakítás, utcakép, illeszkedés ábrázolása (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is),
- c) reklámelhelyezés ábrázolása,
- d) rendeltetés meghatározása, valamint
- e) rövid műszaki leírás a telepítésről és az építészeti kialakításról, a védettségek bemutatásával

3.sz.melléklet

Helyi értékvédelmi területek, építészeti együttesek, épületek:

Lakóépületek (tanárlakások): Kazinczy u. 42-48. (hrsz. 1784, 1785, 1786, 1787)

Kollégium: Tompa M. u. (hrsz. 1790)

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

Tanítóképző Főiskola: Eötvös u. (hrsz. 253)

Művelődés Háza: Eötvös u. (hrsz. 257)

Posta: Rákóczi u. (hrsz. 398)

Esze Tamás Ált. Iskola: Rákóczi u. (hrsz. 300)

Lakóház: Rákóczi u. 16. (hrsz. 330)  
Lakóház: Rákóczi u. 18. (hrsz. 328)  
Lakóház: Rákóczi u. 20. (hrsz. 327)  
Lakóház: Kossuth u. 34. (hrsz. 432)  
Polgármesteri hivatal, Béla kir. téri épületegyüttese: Béla kir. tér 16. (hrsz. 392)  
v. Óvoda: Szent Erzsébet tér (hrsz. 183)  
Lakóház: Rákóczi u. 5. (hrsz. 466)  
Lakóház: Rákóczi u. 84. (hrsz. 2833) - 86. (hrsz. 2837)  
Lakóház: Kossuth u. 65. (hrsz. 375)  
Hild téri új épületegyüttes  
Árpád Vezér Gimnázium épülete

Helyi értékvédelmi terület határa:

A városközpontban lehatárolt műemléki terület kiegészül: az Erdélyi J. u., által körülhatárolt tömbbel, a szabályozási tervben jelöltek szerint.

Helyi jelentőségű védett területek:

Iskolakert (8 ha)

Várkert (7 ha)

4.sz.melléklet

### **Városkép alakítás szempontjából jelentős útvonalak:**

Rákóczi u. - Kazinczy u.,

Kossuth u.,

Szemere u., Lórántffy u., Patika köz, Görbe u.,

Attila utca,

Szent Erzsébet tér,

Eötvös u.

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

## **21§**

1.1.10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

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

Riasztás – A lakosság riasztása; veszélyhelyzet tájékoztatás feltételeinek biztosítása

Lakosságvédelmi módszer – kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően (elzárkózás)

Felkészítés – 3 évente aktív tájékoztatás; passzív tájékoztatás; felkészítés (riasztás, magatartási szabályok)

Védekezés – összevont mentőszervezetek terve; polgárvédelmi szakegység megalakítása, karitatív, önkéntes és humanitárius szervezetek tervezete

Induló katasztrófavédelmi készlet – Teljes induló készlet megléte

### **1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

#### **22§ Lakóterületek**

(1) Nagyvárosias építési övezet (Ln)

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

b) A területen az OTÉK szerinti létesítmények, épületek helyezhetők el.

*(2) Kisvárosias építési övezet (Lk)*

- a) A terület jellemzően közepes laksűrűségű, általában több önálló rendeltetésű egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen az OTÉK szerinti létesítmények, épületek helyezhetők el.

*(3) Kertvárosias építési övezet (Lke)*

- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb kettő önálló rendeltetési egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen az OTÉK szerinti létesítmények, épületek helyezhetők el.

*(4) Falusias építési övezet (Lf)*

- a) A terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen az OTÉK szerinti létesítmények, épületek helyezhetők el.

### **23§ Vegyes területek**

*(1) Településközpont vegyes építési övezet (Vt)*

- a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b) A területen az OTÉK szerinti létesítmények, épületek helyezhetők el.

*(2) Központi vegyes építési övezet (Vk)*

- a) A terület jellemzően több rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, vendéglátó, turisztikai szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál.
- b) A területen elhelyezhető az OTÉK szerinti létesítmények, épületek helyezhetők el.

### **24. § Gazdasági területek**

*(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 területen az OTÉK szerinti létesítmények, épületek helyezhetők el.

*(2) Zavaró hatású ipari gazdasági építési övezet (Gip) (Jelenlegi terven nem szerepel)*

- a) A terület a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények, valamint védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.
- b) A területen a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági építmények helyezhetők el.

*(3) Egyéb ipari gazdasági építési övezet (Jelenlegi terven nem szerepel)*

- a) A terület a jellemzően ipari, energiaszolgáltatói és településgazdálkodási telephelyek, kereskedelmi, szolgáltatói épületek, továbbá védőtávolságot nem igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.
- b) A területen
  1. az a) pontban felsoroltakon túlmenően kivételesen elhelyezhetők gazdasági célú épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek
  2. továbbá 10 000 m<sup>2</sup> épület-szintterületet nem meghaladó kereskedelmi és szolgáltató épületek, valamint épületnek minősülő közlekedési építmények.

## 25. § Különleges területek

(1) Különleges kereskedelmi építési övezet (Kv, Ksp, Kt, Kst, Kszst, Ksz, KiD) – lásd: szabályozási tervlapokon

- a) A területen elsősorban a 10 000 m<sup>2</sup> hasznos bruttó szintterületet meghaladó bevásárlóközpontok és nagy-kiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények, vásárok, kiállítások, kongresszusi létesítmények számára kijelölt terület. A hasznos bruttó területbe a gépkocsi tároló szintterület nem tartozik bele.
- b) A területen kivételesen elhelyezhetők
  1. a különleges rendeltetést hordozó épületeken kívül szállás jellegű, iroda, továbbá
  2. szociális, szórakoztató és vendéglátó épületek.
- c) A területen az a) bekezdésben meghatározott építmény elhelyezését engedélyezni csak környezeti hatástanulmány alapján szabad.

(2) Különleges közhasználatú építményi területek (Ki és Kiz)

- a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál. A területen az alábbi építési övezetekben
  - szabadidőközpont,
  - sportterület,
  - strand
  - fürdőterület,
  - múzeum és régészeti bemutatóhely,
  - egyházi létesítmény,
  - idegenforgalmi és rekreációs építmény és terület,
  - kemping,
  - szálloda, hotel,
  - lovaspálya,és egyéb a szabályozási terven rögzített funkciójú közcélú és közhasználatú létesítmény helyezhető el.
- b) A területen csak a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építménycsoportok és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
- c) A szabályozási tervlap az egyes ingatlanokon belüli eltérő kizárólagos használatot is rögzíthet az egyes építési helyekre írt rendeltetés és legnagyobb épület/ homlokzat magasság meghatározásával.

(3) Különleges bányászati építési övezet (Kb)

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

(4) Különleges hulladék elhelyezésére szolgáló építési övezet (Khu)

A területen a hulladékok elhelyezésére, ártalmatlanítására és hasznosítására szolgáló telephelyek, építmények létesíthetők.

(5) Különleges városüzemeltetési célokat szolgáló építési övezet (Kva)

- a) A terület városüzemeltetési célokat szolgáló (pl. kertészet) számára fenntartott terület.
- b) A területen csak városüzemeltetéssel (kertészettel) kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- c) A területen a tulajdonos, a használó és a személyzet számára kivételesen telepíthetők lakások is.

(6) 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, autóbuszpályaudvar stb.) területei, illetve nagykapacitású parkolók, ha azok nem közterületek tartoznak.



## 1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

### **26. § Beépítésre nem szánt területek általános előírása**

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

### **27. § Közlekedési rendeltetésű területek**

#### *(1) Általános közlekedési övezet (Köá)*

- a) A közúti közlekedés céljára kijelölt terület.
- b) A területen a vasutak, a légi közlekedés építményeit kivéve
  1. az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá
  2. 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 m-t nem haladhatja meg, kivéve a töltőállomások, a vasútállomás és az autóbusz pályaudvar területét, ahol a beépítettség max. 40 %, az épületmagasság max. 6,0 m lehet.

#### *(2) Vasúti közlekedési övezet (Köv)*

A területen 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.

### **28. § Közpark övezet (KKP)**

- (1) Közparkok, közhasználatú zöldterületek céljára kijelölt terület. A terület min. 80%-át zöldfelülettel (jellemzően fákkal és cserjékkel), ill. vízfelülettel (vízfolyás, dísz, és csónakázó tó) fedetten kell kialakítani.
- (2) A területnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), vendéglátó épület, szabadtéri színpad és a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el. Az építmények elhelyezéséhez építési engedély csak kertépítészeti szakvélemény alapján adható ki.
- (4) Az újonnan elhelyezhető épületek magassága legfeljebb 4,5 m lehet és az általa elfoglalt terület nem haladhatja meg a telekterület 2%-át.
- (5) A területen – védett közpark kivételével – terepszint alatti épületek (pl. nyilvános WC, parkoló, kerti bútortároló) 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 cm vtg. földtakarást kell biztosítani növénytelepítés céljára.
- (6) Új közpark, ill. közpark-felújítás, valamint közparkon belül 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb térburkolat létesítése csak kertépítészeti terv alapján engedélyezhető.
- (7) Közparkban és más közhasználatú zöldfelületen bármilyen okból elhalt, illetve (engedéllyel, vagy engedély nélkül) kivágott fás növényzet pótlásáról a lombtérfogat- egyenérték fenntartása mellett – egy éven belül – kell gondoskodni.  
Ha a visszapótlás az érintett területen a meglévő lombkoronaszint borítottsága miatt nem kívánatos, a visszapótlás másutt is engedélyezhető.

### **29. § Erdőterületek**

#### *(1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet(Ev)*

- a) A terület elsődlegesen védelmi (védő, környezet-, ill. természetvédelmi) rendeltetésű

- célokat szolgál.
- b) Területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények (feltáró utak, ismertető, eligazító táblák, oktatást, kutatást szolgáló létesítmények stb.) a védelmi rendeltetést felügyelő erdészeti természetvédelmi hatóság hozzájárulásával helyezhetők el.
  - c) A területen épület újonnan nem építhető.

(2) *Egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdőövezet (Ee)*

- a) A terület elsődlegesen a közcélú egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdőhasználat céljára szolgál.
- b) A 100 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 5,0 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített területekhez legfeljebb 2-szer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat. Az így igénybevett telekrészen kívüli területek tulajdoni állapottól függetlenül a közhasználat elől nem zárhatók el.
- c) Az újonnan elhelyezendő épületek magassága nem haladhatja meg a 6,5 m-t, kivéve a kilátót.
- d) Az övezetben elhelyezhető építmények összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telekterület 5,0 %-át.

(3) *Gazdasági rendeltetésű erdőövezet (Eg)*

- a) Az övezetbe az előző övezetekbe nem sorolható erdők tartoznak.
  - b) A 100 000 m<sup>2</sup>-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 m-t.
- (4) A védelmi (védett és védő), valamint az egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületek folyamatos karbantartására (a védett erdők őshonos állományának felújítására) az önkormányzat, a tulajdonosok, az erdészeti szervek, ill. a természetvédelmi hatóság részvételével közös programot kell készíteni, és azt az erdőtervekben érvényesíteni.
- (5) Védelmi, valamint az egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterületeken a folyamatos borítottság érdekében fakitermelés szájalásos módszerrel kell történnjen. Tarvágás csak kivételesen indokolt esetben – nem őshonos fafajokból álló, vagy természetes felújításra alkalmatlan állományok esetén – végezhető, és nagysága nem haladhatja meg az 1 ha-t.
- (6) A védelmi, valamint az egészségügyi, szociális, turisztikai erdők esetén, ha az állományok egészségi állapota lehetővé teszi, az erdők vágás érettségi korát megemelt értékkel kell megállapítani.

### **30. § Mezőgazdasági területek**

(1) Mezőgazdasági kertes terület (Mk)

- a) A területbe a jellemzően kistelkes, kisüzemi művelésű, hagyományosan kertgazdálkodású területrészek (zömmel volt zártkerti területek) tartoznak.
- b) A területen az OTÉK szerinti létesítmények, épületek helyezhetők el.
- c) A beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak (szőlő, gyümölcsös, szántó, kert) az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a az említett művelési ágban nyilvántartott (földhivatali nyilvántartás) és ténylegesen is úgy művelt.
- d) A telken újonnan létesülő épület szabadonállóan, az épület homlokvonala előtti út tengelyétől legalább 12,0 m-re és 3,0 m oldalkert biztosításával helyezendő el.
- e) Az építmény-elhelyezés feltételei a telkeken:
  - 1. Új lakóépülettel (és hozzá tartozó gazdasági épülettel) beépíthető telek:
    - 1.1 Telekszélesség az építési helyen: *min 14 m.*

## 1.2 Telekterület:

Szőlő és (vagy) gyümölcsös és intenzív hasznosítású kert (pl. üvegház, fóliás virág és zöldségekertészet) művelési ág esetén: *min. 1 ha (10 000 m<sup>2</sup>)*  
Egyéb művelési ágú telkeken lakóépület nem létesíthető.

1.3 Beépítettség: *max. 3%*, de a lakóépület alapterülete maximum *200 m<sup>2</sup>*-es lehet. Azon telken, melynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, mely a beépítés szempontjából megfelelő (tehát kert, szőlő, vagy gyümölcsös), az egyéb művelési ágú telekrész területe (szántó, gyeperdő) a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

1.4 Épületmagasság: *max. 4,5 m*

## 2. Gazdasági épülettel beépíthető telek:

2.1 Telekszélesség az építési helyen: *min. 10 m*

2.2 Telekterület:

kert, szőlő, gyümölcs művelési ág esetén: *min. 720 m<sup>2</sup>* ;

a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő nagyságú, továbbá a fenti művelési ágakba nem tartozó telkeken (szántó, gyeperdő) építmény (a nyomvonal jellegű építményeket és műtárgyaikat, valamint a köztárgyakat kivéve) nem építhető.

2.3 Azon telken, melynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, mely a beépítés szempontjából megfelelő (tehát kert, szőlő, vagy gyümölcsös), az egyéb művelési ágú telekrész területe (szántó, gyeperdő) a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

2.4 Beépítettség: *max. 3%* épület (+ földdel borított pince).

2.5 Épület/homlokzat magasság: *max. 3,5 m*.

2. Az övezet területén *meglévő épületek*, melyek a fentebb meghatározottaknál kisebb telkeken állnak, megtarthatók, felújíthatók, de alapterületük nem bővíthető.

## (2) Mezőgazdasági általános övezet (Má)

- Az övezetbe a jellemzően szántóföldi művelésű, nagytelkes, árutermelő hasznosítású, mezőgazdasági területek tartoznak.
- Az övezeten a mezőgazdasági hasznosítást (növénytermesztést és állattenyésztést) szolgáló lakó-, és gazdasági épületek illetve földdel borított pince helyezhető el.
- Az övezetekben a beépíthetőség szempontjából említett művelési ágak az esetben vehetők figyelembe, ha a telek területének legalább 75%-a az említett művelési ágban nyilvántartott (földhivatali nyilvántartás) és ténylegesen is úgy művelt.
- A telken újonnan létesülő épület szabadonállóan, az épület homlokvonala előtti, a telket kiszolgáló út tengelyétől legalább 20 m-re és 3,0 m oldalkert biztosításával helyezhető el. Szomszédos telkeken álló épületek között legalább 15 m távolságnak kell lenni. Az épületnek forrástól, vízfolyástól, tóparttól min. 100 m távolságra kell lennie.
- Az építmény-elhelyezés feltételei a telkeken:

1.1 Beépíthető telek területe *szántó*, művelési ág esetén: lakóépület:

*min. 20 ha (200 000 m<sup>2</sup>)*

gazdasági épület: *min. 5 ha (50 000 m<sup>2</sup>)*

1.2 Beépíthető telek területe *szőlő, gyümölcsös, intenzív hasznosítású kert* (pl. üvegház, fóliás virág és zöldségekertészet) művelési ág esetén:

lakóépület: *min. 3 ha (30 000 m<sup>2</sup>)*

gazdasági épület: *min. 2 ha (20 000 m<sup>2</sup>)*

1.3 Beépítettség: *max. 3%*, de az épület(ek) összalapterülete telkenként *max. 1200 m<sup>2</sup>*, ezen belül a lakóépület alapterülete *max. 300 m<sup>2</sup>* lehet. Azon telken, melynek csak egy része tartozik olyan művelési ágba, mely a beépítés szempontjából megfelelő az egyéb művelési

ágú telekrész területe (pl. gyepek, nádas, erdő) a beépíthetőség számításánál nem vehető figyelembe.

1.4 Egy telken egy újonnan kialakítható tanyaudvar lehet, amelynek területe (lakóépület, gazdasági építmények és a hozzátartozó udvar által elfoglalt terület)

- nem lehet nagyobb, mint 6000 m<sup>2</sup> ill. 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.

1.5 Épület/ homlokzat magasság: max. 5,5 m, amennyiben a gazdasági épület sajátos funkciója miatt ennél nagyobb épület/homlokzat magasságot igényel, akkor elvi építési engedélykérelmet kell benyújtani.

1.6 Az övezetben *nagy létszámú állattartó telep* (Állategészségügyi Szabályzat - 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésben) belterülethez, lakó-, és üdülőterülethez, egészségügyi- szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterülethez 300 m-nél, forráshoz, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb nem létesíthető. Hígrágyás állattartás csak úgy folytatható, ha az nem jár együtt szabadtéri trágyalégyűjtő létesítésével, és nem veszélyezteti a talaj és a vizek minőségét.

(3) *Mezőgazdasági ökológiai korlátozott használatú övezet (Mko)*

a) Az övezetbe jellemzően a természetes és természetközeli állapotú, a felszíni és felszín alatt vizek védelmét, valamint a tájképvédelmet is szolgáló, gyakran ökológiai hálózati elemként is funkcionáló, illetve környezetvédelmi okok, vagy termőhelyi adottságok miatt korlátozott hasznosítású mezőgazdasági művelésű ágú területrészek tartoznak.

b) A gyepek (rét, legelő), nádas, mocsár, vízállásos földhivatali besorolású telkek művelési ága nem, illetve csak beerdősülés után (erdőre) változtatható meg.

c) *Elhelyezhető épületek (funkció alapján):*

lakóépület nem építhető

gazdasági épületként gyepeken csak a gyepterületek művelésével (pl. szénatároló), a legeltetéses állattartással (istálló, karám) kapcsolatos építmény építhető

*kivételesen* elhelyezhető a természetvédelmi bemutatást és kezelést szolgáló épület és a sportolási célú állattartást szolgáló istállóépület is.

nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető, hígrágyás rendszerű állattartás nem folytatható

d) *Beépítés részletes előírásai:*

A gazdasági ill. természetvédelmi célokat szolgáló épülettel beépíthető telek nagysága min. 8 ha (80 000 m<sup>2</sup>)

*Beépítettség:* max. 0,5%, de telkenként max. 300 m<sup>2</sup> összapterületű épület(ek) építhető, a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájbaillő, magastetős, földszintes kialakítással.

*Épület/ homlokzat magasság:* max. 3,5 m

*Beépítési mód:* szabadonálló

előkert: min. 10 m, oldalkert min. 3 m.

Természetvédelmi és természeti területen és ökológiai hálózati területen elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.

### **31. § Mezőgazdasági területek közös előírásai**

(1) A mezőgazdasági területek a város *mezőgazdasági termelés* (növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás) és *annak építményei elhelyezése céljára* szolgáló területrészei, ahol a termőföldvédelem mellett a hagyományos tájhasználati jellegzetességek és a természeti értékek megőrzését is figyelembe kell venni. Területükön a táji sajátosságok helyreállítása, a tájkép gazdagítása, ill. a többirányú hasznosítás érdekében erdő, sportolási célú gyepek, vízfelület kialakítható, a szabályozási terven jelzett mezsgyefásítást ki kell alakítani.

(2) Mezőgazdasági területen csak tájba illő, magas tetős, maximum 45 tetőhajlásszögű épület létesíthető. Épülecsoporthoz 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 (amennyiben egyéb hatósági

- előírásoknak megfelelnek), illetve - ha jelen előírásokban foglaltak és a megengedett beépítési százalék azt lehetővé teszi – alapterületük bővíthető, illetve az érintett telken új épület is létesíthető.
- (4) Az *Má* és *Mk* mezőgazdasági övezetekben kialakíthatók anyagnyerő bányatelkek, amennyiben annak területe nem haladja meg a 10 000 m<sup>2</sup>-t. (A 10 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó bányatelkek csak különleges területbe tartozó bányászati övezetekben, a szerkezeti terv módosítását követően alakíthatók ki. A kialakítási eljárásba minden esetben be kell vonni a bányakapitányságot, továbbá a környezetvédelmi, természetvédelmi és talajvédelmi hatóságokat.)
- (5) A nyersanyag-kitermeléshez ily módon kialakított telkeken
- a) a bányászattal kapcsolatos üzemi épületek nem építhetők, csak a bányászatot kiszolgáló ideiglenes felvonulási épületek helyezhetők el,
- b) a felvonulási épületek által elfoglalt terület a telekterület 5%-át, és magassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg. Az építményeket a bányászat befejezése után el kell távolítani és a rekultivációt végre kell hajtani.
- (6) A felhagyott anyagnyerő helyén a bányászatot felváltó területhasználat és építés csak – a terület egészére kiterjedő tájrendezési terv alapján végrehajtott rekultiváció után – a rendezési tervnek megfelelően engedélyezhető.
- (7) A mezőgazdasági területeken az Országos Településrendezési és Építési Követelményekben meghatározott<sup>2</sup> *birtoktestek és birtokközpontok* az alábbi feltételekkel alakíthatók ki:
- A *birtoktest* szükséges minimális területi terjedése 15 ha, de a *birtokközpont* kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembe véve csak abban az esetben lehetséges, ha a *birtoktesthez tartozó telkek összterületéből*

- legalább 80 ha gyeperő, vagy

---

<sup>2</sup> OTÉK figyelembe vételével *birtoktestek és birtokközpontok*

- legalább 30 ha szántó, vagy
  - legalább 20 ha kert, vagy
  - legalább 10 ha szőlő, gyümölcsös művelési ágú.
- A birtokközpont telke legalább 1 ha (10 000 m<sup>2</sup>) legyen, *beépítettsége max. 30 %* lehet és a telek *min. 50 %-át zöldfelületként*, túlnyomórészt fákkal, cserjékkel fedetten kell kialakítani
- A birtokközpont telkén *lakóépület is elhelyezhető*, de annak alapterülete max. 300 m<sup>2</sup>, épület/ homlokzat magassága max. 5,5 m lehet.
- A birtokközpont telkén a *gazdasági épületek* épület/ homlokzat magassága max. 5,5 m, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – *magasabb is* lehet, de ez esetben elvi építési engedély kérelmet kell benyújtani.
- *Kiegészítő központ* kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m<sup>2</sup> kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.
- Birtokközpont, kiegészítő központ területén *nagy létszámú állattartó telep* (Állategészségügyi Szabályzat - 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésben) nem létesíthető a kertés övezetben, továbbá belterülethez, lakóterülethez, különleges rekreációs területhez 500 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb. Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy az nem járhat együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalé gyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével.
- Birtokközpont, kiegészítő központ ökológiai korlátozott használatú övezetben, ill. kertés övezetben nem alakítható ki.

### **32. § Mezőgazdasági és erdőövezetek közös előírásai**

Valamennyi mezőgazdasági és erdőövezetben a meglévő lakó (tanya-) épületek, ill. idegenforgalmi, turisztikai, vendéglátó és szolgáltató célokat szolgáló épületek – az esetben is, ha a telek nagysága, beépíthetősége ezt egyébként nem tenné lehetővé - átalakíthatók, korszerűsíthetők, felújíthatók, ill. a SÉSZ hatályba lépését követően csak egy alkalommal, jelenlegi alapterületük max. 15 %-ával, de legfeljebb 25 m<sup>2</sup>-rel bővíthetők.

### **33. § Vízgazdálkodási övezet (Vg)**

(1) Az övezet területébe

- a folyóvizek (folyók, állandó és időszakos vízfolyások) medre és parti sávja,
- állóvizek medre és parti sávja,
- a folyóvizekben keletkezett nyilvántartásba még nem vett szigetek,
- a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
- a vízbeszerzési területek,
- a hullámterek,
- a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek tartoznak

(2) Az övezetben építményt elhelyezni csak a vonatkozó országos előírások

rendelkezései<sup>3</sup>

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 m-es sávban épület, építmény (közmű) nem helyezhető, fás növényzet nem ültethető, a talaj mindennemű megbontása tilos.
- (5) Vízbeszerzési területen a funkciónak megfelelő épület, építmény helyezhető el. Az épület által elfoglalt terület a vízmű telekterület 10%-át, és az új épület/ homlokzat magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg, hacsak azt az alkalmazott technológia nem követeli meg (pl. szivattyúház).

### **34. § Különleges beépítésre nem szánt övezet (Kiz)**

(1) Különleges beépítésre nem szánt intézményi jelentős zöldfelülettel (Kiz)

A terület különleges célokat szolgáló építmények elhelyezésére szolgál, ahol az egyes telkeken legfeljebb 5 %-os, az övezet területén legfeljebb 3 %-os beépítettség engedélyezhető.

(2) Különleges beépítésre nem szánt légimentési terület (KbnLb)

- a) A terület légimentési bázis létesítésére vehető igénybe.
- b) Az övezet területén a légimentés, földi kiszolgálás és a terület üzemeltetését és fenntartását kiszolgáló építmények helyezhetőek el legfeljebb 5 %-os beépítettséggel.
- c) Az építmények elhelyezésekor magassági korlátozásokat pl: a repülési síkot és a légügyi előírásokat is figyelembe kell venni.”

---

<sup>3</sup> ”a vízgazdálkodásról” szóló 1995. évi LVII. törvény, a ”vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvíz ellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről” szóló 123/1997. (VII. 18.) kormányrendelet és a 21/2006. (I.

31.) ”a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkentésével kapcsolatos eljárásról” szóló kormányrendelet

## **ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

### **35. § Az építési övezetek közös előírásai**

(1) Ha a telek jelenlegi jellemzői az építési övezeti előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni:

a) Ha 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/ homlokzat magasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető.

Új épület vagy épületrész (toldalék) csak az építési övezeti előírásoknak megfelelően építhető. Ha az övezeti előírásoknak nem megfelelően beépített telken álló épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.

b) Ha 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 (elő-, oldal- hátsókert méretek, tűztávolság stb.) betarthatók.

c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épület(ek) csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és csak az övezeti előírások szerinti építési helyen belül bővíthető(k).

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

(2) Amennyiben az építési övezet határa valamely meglévő telket metsz, a telekre azon övezet előírásait kell alkalmazni, amelyek az ügyfélre nézve kedvezőbb.

(3) Új építés, bővítés, rendeltetés változás esetén az OTÉK 42. § (2) bekezdésében felsorolt gépjármű-elhelyezési igényre az építési engedélyezési eljárás során az OTÉK további előírásai szerint kell eljárni.

### **36. § Építési övezetek általános előírásai**

(1) A jelen rendelet IV. fejezetének sajátos előírásai (továbbiakban sajátos előírások) az 1-6. sz. táblázatban megadott számszerű előírásokat bővíthetik, ill. módosíthatják.

(2) A lakótelkek pinceszint, ill. 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.

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

- (4) Ha a sajátos előírások, ill. egyéb védelemre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek:
- a) az építési telken elhelyezendő építmény bármely része, ill. hirdető berendezése az épület járdaszintjétől mért 3,0 m magasság felett közterület fölé legfeljebb 1,5 m-re 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 m-nél keskenyebb utcákon nem engedélyezhető, 12 m-nél 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;
- (5) Zárt sorú beépítés esetén
- a) az újonnan megvalósuló épületnél és bővítés esetén az épület utcai beépítési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza – ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek – 20,0 métermélységig zárt sorúan beépíthető, ezen túl a hátsó kert megtartásával oldalhatárosan a kialakult, jellemző oldalhatárra beépíthető. A hátsó kert és az oldalkert minimális mérete azonos az épület hátsó kertre, ill. az oldalkertre néző homlokzatának épület/ homlokzat magasságával (homlokzatmagasságával) azzal, hogy a hátsó kert legalább 6 méter. A beépített oldalhatáron csak tűzgátló szerkezetek építhetők be. Meglévő, zárt sorútól eltérő beépítési módú épület megtartható, felújítható, a szomszédos telek beépítése során adottságként figyelembe veendő. Második önálló nem melléképület építése mindaddig nem engedélyezhető, míg az utcavonalon elhelyezett épület magassága az előírt alsó értéket nem éri el;
  - b) a saroktelek beépítettsége az övezetre előírt megengedett beépítést max. 20 %-kal meghaladhatja.
- (6) 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 m lehet. Saroktelek esetén a vetületi hosszra vonatkozó előírást mindkét közterület felől be kell tartani.
- (7) Az építési helyen kívül elhelyezkedő meglévő önálló épületeken csak állapotmegóvási munkálatok végezhetők, funkcióváltásukra engedély nem adható.
- (8) A kisvárosias, kertvárosias építési övezetekben, valamint a települési értékvédelem területein telkenként csak egy gépjármű közlekedésre alkalmas bejárat nyitható.
- (9) Önálló melléképület épület/ homlokzat magassága nem lépheti túl a 3,5 m-t, ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek.
- (10) 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 m-ig csökkenthető, beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként  $0,40\text{ m}^2$  nyíló felületnél nem nagyobbak, és a nyílásos homlokzatú épület magassága a 4,5 m-t nem haladja meg;
  - b) 2,0 m-ig csökkenthető, zárt sorú beépítési mód esetén, ha az egyik homlokzat nyílás nélküli tűzfal és a másik homlokzaton helyiségenként  $0,40\text{ m}^2$  nyíló felületnél nem nagyobbak a nyílások.



- (11) Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási tervlap másként nem intézkedik, kötelező beépítési vonalnak kell tekinteni, azzal a kivétellel, hogy a kertváros családi házas részén a beépítési vonal az építési hely közterületi határvonalának 2/3 hosszán a telekirányban visszaléphet.
- (12) A terepszint alatti építmény fölött kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét az Országos Településrendezési és Építési Követelmények<sup>4</sup> magyarázatában foglalt arányban és a földtakarás vastagságának függvényében a telek aktív zöldterületének lehet tekinteni.
- (13) 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.
- (14) 10 %-nál meredekebb tereplejtés esetén az építési hatóság bármely építési övezetben elrendelheti, hogy az építési engedély kérelemhez talajmechanikai szakvéleményt kell mellékelni.
- (15) 1 m-t meghaladó terepmunkával járó beavatkozás engedélyköteles. (20)  
A parti sáv területén belül kerítés nem létesíthető.

### 1.3. EGYES TELEPÜLÉSRESZEEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

#### 37. §

- (1) Bodrog keleti holtág (Berek) területén létesíthető vízi állások szabályozása. A Sárospatak Város képviselő testülete 8800/128/2007. IV.27.) KT számú rendelete szerint engedélyezhető.
- A vízi állás létesítéséhez szükséges a tulajdonosi hozzájárulás, melyet a polgármester adhat ki.
  - A vízi állások mérete ne haladja meg a 6m<sup>2</sup>-t és max. 3 méter mélyen nyúlhat be a partéltől számítva a mederbe.
  - Vízi állások létesítésére csak horgászhalász vagy telekkel rendelkező állampolgárok kaphatnak hozzájárulást, telkenként egy létesítmény megépítésére.
  - Mederhasználatot határozott időre 5 éves időtartamra köthető mederhasználati szerződés létrejöttéhez köti
  - A vízi álláson a tulajdonos köteles feltüntetni a létesítési engedély számát

## 2. RENDELET MELLÉKLETEI

### I. sz. melléklet

Szabályozási tervek és alátámasztó szakági munkarészek külön tervjegyzék szerint:

MV-1	Művi értékvédelem, örökségvédelem vizsgálat és javaslat	M=1:5 000
SZERK-1	Településszerkezeti terv – Külterület	M=1:20 000
SZERK-2	Településszerkezeti terv – Belterület	M=1:10 000
SZAB-0	Jelmagyarázat	
SZAB-1	Szabályozási terv – belterület 1	M=1:2 000
SZAB-2	Szabályozási terv – belterület 2	M=1:2 000
SZAB-3	Szabályozási terv – belterület 3	M=1:2 000
SZAB-4	Szabályozási terv – belterület 4	M=1:2 000
SZAB-5	Szabályozási terv – belterület 5	M=1:2 000
SZAB-6	Szabályozási terv – belterület 6	M=1:2 000
SZAB-7	Szabályozási terv – belterület 7	M=1:2 000
SZAB-8	Szabályozási terv – belterület 8	M=1:2 000
SZAB-9	Szabályozási terv – belterület – Apróhomok	M=1:5 000
SZAB-10	Szabályozási terv – belterület – Dorkó	M=1:5 000
K-1	Közlekedési javaslat közigazgatási területre	M=1:20 000
K-2	Közlekedési tervlap – Belváros	M=1:5 000

## **A- területfelhasználás módja:**

Lásd: Szerkezeti és szabályozási tervlapok

### Lakóterületek:

Nagyvárosias lakóterület

Kisvárosias lakóterület

Kertvárosias lakóterület

Falusias lakóterület

### Vegyes területek:

Településközpont vegyes

Intézményterület vegyes

### Üdülőterület:

Üdülőházas üdülőterület

Hétfélgázás üdülőterület

### Gazdasági terület:

Kereskedelmi, szolgáltató

Ipari

### Erdőterület:

Védelmi

Gazdasági

Közjóléti

### Mezőgazdasági

Általános mezőgazdasági

Mezőgazdasági terület – tanya

Kertes mezőgazdasági terület

### Különleges beépítésre szánt terület:

Repülőtér

### Különleges beépítésre nem szánt terület:

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

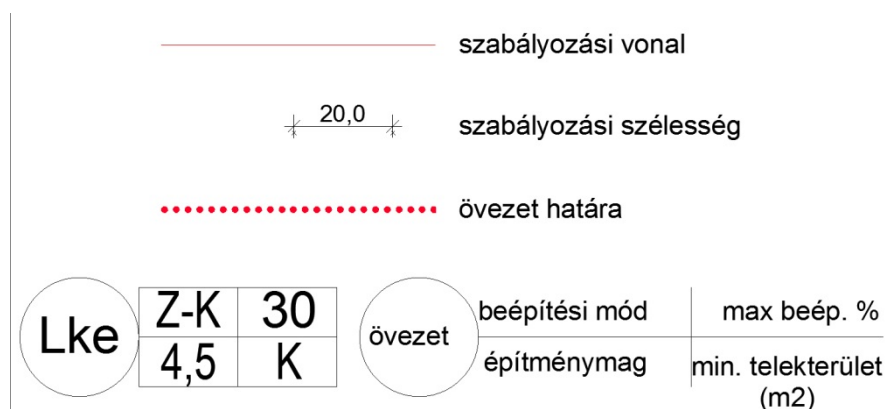
Lásd: 22§; 23§; 24§; 25§

2.1.2 Beépítésre nem szánt övezetek

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

## II. sz. melléklet

### 2.1.3, Kötelező szabályozási elemek



- a közterületek és egyéb területfelhasználási egységek határvonalai (szabályozási vonal),
- 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 telekegysítés vagy telekosztás során megvalósul.*

#### 2.1.4. Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek

Lásd: szerkezeti és szabályozási tervlap

##### 2.1.4.1. Művi értékvédelmi elemek, örökségvédelmi elemek

műemléki környezet határa  
 műemléki jelentőségű terület határa  
 történeti emlékelly 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

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

##### 2.1.4.3. 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  
múemlék 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

## **2.2. EGYÉB MELLÉKLETEK**

### **2.2.1. Elővásárlási joggal érintett területek:**

Jelenleg nincs.

### **2.2.2. Egyéb sajátos jogi intézmények**

#### **2.2.2.1. Érvényes szabályozás**

A belterületi és külterületi szabályozási tervlapokon ábrázolva.

#### **2.2.2.2. Telekalakítási tilalom**

Jelenleg nincs.

#### **2.2.2.3. 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,  
578/2580/1, 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,

#### **2.2.2.4. Teleksoport újraosztással érintett terület**

Jelenleg nincs.

#### **2.2.2.5. Beépítési kötelezettséggel érintett terület**

Jelenleg nincs.

#### **2.2.2.6. Helyrehozatali kötelezettséggel érintett terület**

Jelenleg nincs.

#### **2.2.2.7. Beültetési kötelezettséggel érintett terület**

iparterületen sziluett óvása okán:

1903/3, 1903/4, 1903/5, 1903/15, 1903/17, 1903/18, 3599, 3606, 3607, 3608, 1867/17, 1867/22,

## 2.3. EGYÉB FÜGGELÉKEK

### 2.3.1. Védelmi- korlátozás jegyzék:

Tartalomjegyzék:

#### 2.3.1.1. Örökségvédelem

##### 2.3.1.1.1. Országos művi értékvédelem

Világörökség:

Műemlékek

Műemléki jelentőségű területek

Történeti kertek

Történeti emlékhelyek

Régészeti területek

##### 2.3.1.1.2. Helyi művi értékvédelem

Helyi jelentőségű védett értékek

#### 2.3.1.2. Táj- és természetvédelem

##### 2.3.1.2.1. Nemzetközi táj- és természetvédelem:

Natura 2000 területek:

##### 2.3.1.2.2. Országos és térségi táj- és természetvédelem:

Nemzeti Park: -

Országos jelentőségű természetvédelmi terület:

##### 2.3.1.2.3. Helyi táj- és természetvédelem:

Helyi jelentőségű természetvédelmi terület:

Javasolt helyi jelentőségű természetvédelmi terület:

#### 2.3.1.3. Környezetvédelem

Nagyvízi meder:

Bányatelkek

### 2.3.1.1. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

#### 2.3.1.1.1. Országos művi értékvédelem

##### Világörökség:

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

##### Műemlékek:

(helyrajzi szám/leírás)

1245/1	műemlék III. 1381 [3120] Gör. kat. paplak
1247	műemlék III. 1380 [3121] Gör. kat. templom
169	műemlék I. 1342 [18069] u.n. Perényi szárny; I. 1342 [18071] olaszbástya; I. 1342 [18070] u.n. Lórátffy-szárny; I. 1342 [18068] lakótorony; I. 1342 [3098] Rákóczi vár
172/2	műemlék I. 1347 [3117] v. trinitárius kolostor
177	műemlék III. 1346 [3116] Lakóház
178	műemlék III. 1345 [3115] Lakóház

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



490	műemlék III. 1337 [3087] ház
493	műemlék III. 1336 [3086] Lakóház
495	műemlék III. 1351 [3101] Lakóház
531	műemlék II. 1366 [18073] Klarissza apácák középkori kolostorának romjai
532	műemlék II. 1366 [18073] Klarissza apácák középkori kolostorának romjai
6	műemlék III. 1363 [3119] gör.kel.templom
65	műemlék III. 8645 [3090] lakóház
743	műemlék III. 8643 [3093] Lakóház, egykori ispotály
7630	műemlék III. 9868 [3126] volt Láczy féle borház-villa
767	műemlék III. 9373 [3096] lakóépület
768	műemlék III. 1341 [3095] Lakóház
778/1	műemlék III. 1340 [3094] Lakóház, ún. Szinyei-ház
780	műemlék III. 1367 [3123] Ún. Rozgonyi-vár
815	műemlék III. 1339 [3091] Lakóház
898	műemlék III. 9368 [3124] pinceépület

#### **Műemléki jelentőségű területek:**

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

#### **Történeti kertek:**

169 -Várkert, 1790 -Iskolakert

#### **Történeti emlékhely:**

169 –Vár

471 – Sárospataki Kollégium

472 – Sárospataki Kollégium

**Régészeti területek:**

	azonosító	név	fokozat	helyrajzi szám
1	16315	Római katolikus templom	kiemelten védett	349/1, 349/2, 377
2	16316	Vár	kiemelten védett	169
3	16317	Végardó-Somlyód	szakmai	012/18, 012/21, 013, 015/7, 016, 017/2
4	16319	Görbe utca	kiemelten védett	484, 524, 525, 527-533, 537, 748
5	16321	Baksa-homok	szakmai	0394/7-0394/10, 0394/13
6	16322	Apróhomok	szakmai	0622/2, 0623/5, 10062
7	16323	Szemere u. 4.	szakmai	474-476, 483
8	16324	Főiskola előtti tér	szakmai	253/2, 266, 271/1
9	16325	Kossuth u. 38.	szakmai	423/1, 423/2, 424, 484
10	16326	Csepel Művek	szakmai	3869/2-3869/8, 3869/10-3869/14, 3869/22-3869/25, 3869/27-50, 3870/2, 3870/4-3870/15, 3870/17-3870/23, 3870/25-3870/29, 3870/31-3870/40, 3872-3874, 3877-3885, 3908, 3910, 3911/2, 3912, 3921-3929, 3946, 3947, 3950-3952, 3955-3957, 3960, 3961, 3964, 3965, 3967, 3969, 3970, 3973
11	16327	Apróhomok homokbánya	szakmai	454/1, 454/1, 454/2
12	16482	Sárospatak dél, homokbánya	szakmai	0627/3
13	22727	Trinitárius kolostor	kiemelten védett	169, 172/1, 172/2, 173, 176
14	36051	Gimnázium	kiemelten védett	347, 470-476, 478, 483, 484
15	36057	Szél domb	kiemelten védett	623, 627-633, 636-657
16	36050	Ispotály	szakmai	533, 534, 734/1-734/3, 736, 742-748
17	36049	Várkert	kiemelten védett	169
18	41004	Római katolikus plébánia	kiemelten védett	349/2, 350-353
19	41005	Keleti városfal ellőtere a Vizikaputól az ÉNY-i sarokbástyáig	kiemelten védett	169, 171, 349/2, 350-357, 361-369, 485-487, 490, 491, 3610
20	41006	Szent Erzsébet utca	kiemelten védett	187, 348, 384, 385, 389
21	41007	Rákóczi utca	kiemelten védett	169, 172/1, 176-178, 181/2, 183, 195-212, 347
22	41069	Veres-bástya	kiemelten védett	169
23	36054	Víztároló	kiemelten védett	169, 350
24	36061	Malomkőbánya	szakmai	0878/2, 0878/10, 7678, 7680, 7681
25	15896	Kánok-dűlő	szakmai	0681/4, 0681/9, 0681/10, 0681/12
26	64402	Várnegyed	kiemelten védett	164, 168-178, 180-212, 347-359, 360/3, 360/4, 376-390, 3609, 3610
27	78661	Héce, Habán telep	szakmai	688-691, 693/1, 693/2, 694, 696-700, 707-710
28	80263	Szemince-hegy délnyugat	szakmai	0704, 5612, 5615-5620, 5655, 5656
29	80633	Szent Erzsébet u. 13.-15.	szakmai	353, 354

### 2.3.1.1.2. Helyi művi értékvédelem

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

#### 1. Óváros

- Attila út 2. (hrsz:374) ún. Binét ház ma Retel vitéz borozó és panzió
- Attila út. (hrsz: 488, 489)- Bodrog part, Térplasztikai park
- BBéla király tere5. (hrsz: 395)
- Béla király tere 8. (hrsz: 386)
- Béla király tere 9. (hrsz: 400)
- Béla király tere 11. (hrsz: 406)
- **Béla király tere 16.** (hrsz: 392)Egészségház, korábban Állásos vendéglő, ma Önkormányzati használatban.
- Fáy András u. 7. hrsz.: 137 (lakóház, az 1785-ös Rómish térképen is ábrázolva)
- Görbe utca 2 (hrsz: 532).
- Kossuth Lajos út 3. (hrsz: 530) ún. Baka ház
- Kossuth Lajos út 9. (hrsz: 524)
- Kossuth Lajos út 12. (hrsz: 460) ún. Radácsi ház
- Kossuth Lajos út 13. (hrsz: 522) ún. Végh Elemér féle
- Kossuth Lajos út 14. (hrsz: 459)
- Kossuth Lajos út 18. (hrsz: 453 Református parókia
- Kossuth Lajos út 22. (hrsz: 449) Kántor lakás
- Kossuth Lajos út 25. (hrsz: 514) ún. Nyomda ház
- Kossuth Lajos út 28. (hrsz: 435)
- Kossuth Lajos út 32. (hrsz: 433)
- Kossuth Lajos út 34.- Patika köz 9. (hrsz: 432) ún. Hegedűs ház
- Kossuth Lajos út 43. (hrsz: 505) ún. Lévay féle ház, Kossuth ház
- Kossuth Lajos út 46. (hrsz: 409)
- Kossuth Lajos út 49. (hrsz: 501)
- **Kossuth Lajos út 50.** (hrsz: 392)Állásos vendéglő majd Hungária kávéház.
- Kossuth Lajos út 51. (hrsz: 500)
- Kossuth Lajos út 53. (hrsz: 499)
- Kossuth Lajos út 55. (hrsz: 498)
- Kossuth Lajos út 57. (hrsz: 497)
- Kossuth Lajos út 59. (hrsz: 496)
- **Kossuth Lajos út 65.** (hrsz: 375)
- Patika köz 7. (hrsz: 430)
- Rákóczi út 1. (hrsz: 473) Sárospataki Református Kollégium
- Rákóczi út 3. (hrsz: 467)
- **Rákóczi út 5.** (hrsz: 466) Eredetileg Filozófia tanári lak, ma Galéria.
- Rákóczi út 11 (hrsz: 456). ún. Új ispitály ház
- Rákóczi út 13-15. (hrsz:442)Eredetileg Takarékpénztár, ma Sárospataki Alapfokú Művészetoktatási Intézmény
- Rákóczi út 17. (hrsz: 441) ún. Nyíry ház
- Rákóczi út 27. (hrsz:425) Patika
- Rákóczi út 29. (hrsz:422)
- Rákóczi út 45. (hrsz:399)Eredetileg Neológ Zsinagóga, ma áruház.
- Rákóczi út 47. (hrsz:398) Posta
- Retel utca 2. (hrsz:371)
- Szemere utca 2. (hrsz:474)
- Szemere utca 4. (hrsz:476)
- Szemere utca 8. (hrsz:479) ún. Abaházy ház
- Szent Erzsébet utca 2. (hrsz:190)

- Szent Erzsébet utca 3. (hrsz:384)ún. Új Bástya ma Rákóczi várkastély látványpark
- Szent Erzsébet utca 4. (hrsz:194)
- Szent Erzsébet utca 7. (hrsz:380/1)
- **Szent Erzsébet utca 13.** (hrsz:354) Korábban iskola ma Szt. Erzsébet ház
- Szent Erzsébet utca 16. (hrsz:183) Korábban lakóház, iskola, óvoda és bölcsőde.
- Szent Erzsébet utca 17. (hrsz:171)
- Szent Erzsébet utca 28. (hrsz:176)

## 2. Héce:

- Dobó Ferenc út 6 (hrsz:741) ún. Móricz ház
- Dobó Ferenc út 16. (hrsz:719)
- Dobó Ferenc út 50. (hrsz:669)
- Kazinczy Ferenc út 11. (hrsz:906) ún. Both ház
- Kazinczy Ferenc út 15. (hrsz:904) ún. Hodossy ház
- Kazinczy Ferenc út 19. (hrsz:901) ún. Borger ház
- Kazinczy Ferenc út 25. (hrsz:776) ún. Debreczeni ház
- Kolozsvári utca 3-7. Fazekas utca 41-45. Széldomb utca 64-68(?) Pálóczi várkastély  
?hrsz? (hrsz: 630-652)
- Szemere utca 3. (hrsz:766)

## 3. Belváros:

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

- **Rákóczi út 16.** (hrsz:330) ún. Katona ház
- **Rákóczi út 18.** (hrsz:328) ún. Apáthy ház
- **Rákóczi út 20.** (hrsz:327)
- **Rákóczi út 32.** (hrsz:300) Egykor Járásbíróság ma Polgármesteri Hivatal
- Rákóczi út 54. (hrsz:256) Bodrog Áruház
- **Tompa Mihály utca 1.** (hrsz:1790) Iskolakert Kossuth Lajos Internátus eredetileg Angol Internátus

4. Dél-nyugat:

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

5. Hustác (+Józseffalva)

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

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

### **2.3.1.2. Táj- és természetvédelem:**

#### **2.3.1.2.1. Nemzetközi táj- és természetvédelem:**

##### **Natura 2000 területek:**

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

##### Sárospatak

029, 030, 031, 032/10, 032/11, 032/12, 032/13, 032/14, 032/15, 032/16, 032/17, 032/18, 032/19, 032/20a, 032/20b, 032/3, 032/5, 032/7, 032/8, 032/9, 033, 034, 035, 036/1, 036/2, 036/3, 036/4, 036/5, 036/6, 036/7, 037, 038, 039/1, 039/2, 039/3, 040, 041/1a, 041/1b, 041/1c, 041/2, 041/3, 042, 043/2, 043/3, 043/4, 043/5, 044, 045, 046, 047/1, 047/3, 047/4a, 047/4b, 047/5, 047/6a, 047/6b, 048, 049, 050, 051, 052/1, 052/2, 052/3, 052/4, 053a, 053b, 053c, 054, 055/1, 055/2, 055/3, 056, 057, 058, 059/1, 059/2, 059/3, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066a, 066b, 066c, 066d, 067, 068a, 068b, 068c, 068d, 068f, 068g, 069, 070a, 070b, 071, 072a, 072b, 072c, 072d, 072f, 072g, 073, 074a, 074b, 074c, 074d, 075a, 075b, 076a, 076b, 076c, 076d, 076f, 076g, 076h, 076j, 076k, 077, 078a, 078b, 079/4, 080/2, 081/4a, 081/4b, 081/4c, 081/4d, 081/5, 082, 084a, 084b, 085/2a, 085/2b, 085/2c, 087, 088/10a, 088/10b, 088/11a, 088/11b, 088/12a, 088/12b, 088/13a, 088/13b, 088/14a, 088/14b, 088/15a, 088/15b, 088/16a, 088/16b, 088/17a, 088/17b, 088/18a, 088/18b, 088/19a, 088/19b, 088/20a, 088/20b, 088/21, 088/22, 088/25a, 088/25b, 088/25c, 088/26, 088/27, 088/28, 088/29, 088/3, 088/30, 088/4a, 088/4b, 088/4c, 088/4d, 088/4f, 088/4g, 088/5a, 088/5b, 088/6a, 088/6b, 088/7a, 088/7b, 088/8a, 088/8b, 088/9a, 088/9b, 089/1, 089/2, 090/10, 090/100, 090/101, 090/102, 090/103, 090/104, 090/105, 090/106, 090/107, 090/108, 090/109, 090/11, 090/110, 090/111, 090/112, 090/113, 090/114, 090/115, 090/116, 090/117, 090/118, 090/119, 090/12, 090/120, 090/121, 090/122, 090/123, 090/124, 090/125, 090/126, 090/127, 090/128, 090/129, 090/13, 090/130, 090/131, 090/132, 090/133, 090/134, 090/135, 090/136, 090/137, 090/138, 090/139, 090/14, 090/140, 090/141, 090/142, 090/143, 090/144, 090/145, 090/146, 090/147, 090/148, 090/149, 090/15, 090/150, 090/151, 090/152, 090/153, 090/154, 090/155, 090/156, 090/157, 090/158, 090/159, 090/16, 090/160,

090/161, 090/162, 090/163, 090/164, 090/165, 090/166, 090/167, 090/168, 090/169, 090/17, 090/170, 090/171, 090/172, 090/173, 090/174, 090/175, 090/176, 090/177, 090/178, 090/179, 090/18, 090/180, 090/181, 090/182, 090/183, 090/184, 090/185, 090/186, 090/187, 090/188, 090/189, 090/19, 090/190, 090/191, 090/192, 090/193, 090/194, 090/195, 090/196, 090/197, 090/198, 090/199, 090/20, 090/200, 090/201, 090/202, 090/203, 090/204, 090/205, 090/206, 090/207, 090/208, 090/209, 090/21, 090/210, 090/211, 090/212, 090/213, 090/214, 090/215, 090/216, 090/217, 090/218, 090/219, 090/22, 090/220, 090/221, 090/222, 090/23, 090/24, 090/25, 090/26, 090/27, 090/28, 090/29, 090/30, 090/31, 090/32, 090/33, 090/34, 090/35, 090/36, 090/37, 090/38, 090/39, 090/4, 090/40, 090/41, 090/42, 090/43, 090/44, 090/45, 090/46, 090/47, 090/48, 090/49, 090/50, 090/51, 090/52, 090/53, 090/54, 090/55, 090/56, 090/57, 090/58, 090/59, 090/60, 090/61, 090/62, 090/63, 090/64, 090/65, 090/66, 090/67, 090/68, 090/69, 090/70, 090/71, 090/72, 090/73, 090/74, 090/75, 090/76, 090/77, 090/78, 090/79, 090/80, 090/81, 090/82, 090/83, 090/84, 090/85, 090/86, 090/87, 090/88, 090/89, 090/9, 090/90, 090/91, 090/92, 090/93, 090/94, 090/95, 090/96, 090/97, 090/98, 090/99, 091/10, 091/11, 091/12, 091/13, 091/14, 091/15, 091/16, 091/17, 091/18, 091/19, 091/20, 091/21, 091/22, 091/23, 091/24, 091/25, 091/26, 091/27, 091/28, 091/29, 091/2a, 091/2b, 091/2c, 091/2d, 091/30a, 091/30b, 091/30c, 091/30d, 091/30f, 091/30g, 091/30h, 091/4a, 091/4b, 091/4c, 091/4d, 091/4f, 091/4g, 091/6, 091/7, 091/8, 098a, 098b, 098c, 0670a, 0670b, 0670c, 0671a, 0671b, 0672, 0673/10, 0673/11, 0673/12, 0673/2a, 0673/2b, 0673/3, 0673/4a, 0673/4b, 0673/4c, 0673/5a, 0673/5b, 0673/5c, 0673/6a, 0673/6b, 0673/6c, 0673/7, 0673/8a, 0673/8b, 0674, 0675, 0676, 0677/1, 0677/2, 0677/3, 0677/4, 0677/5, 0678a, 0678b, 0678c, 0678d, 0678f, 0678g, 0678h, 0678j, 0678k, 0678l, 0678m, 0678n, 0678p, 0678r, 0678s, 0679/1, 0679/2, 0679/3, 0679/4a, 0679/4b, 0679/4c, 0679/4d, 0679/4f, 0679/5, 0679/6, 0680, 0681/10, 0681/11, 0681/12, 0681/13, 0681/3, 0681/4a, 0681/4b, 0681/4c, 0681/4d, 0681/4f, 0681/4g, 0681/5a, 0681/5b, 0681/5c, 0681/6a, 0681/6b, 0681/6c, 0681/7a, 0681/7b, 0681/7c, 0681/7d, 0681/8a, 0681/8b, 0681/8c, 0681/9a, 0681/9b, 0682, 0683

## HUBN 10007

### Sárospatak

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

0793/14, 0793/15, 0793/16, 0793/17, 0793/18, 0793/19, 0793/20, 0793/21, 0793/22, 0793/23, 0793/24, 0793/25, 0793/26, 0793/2a, 0793/2b, 0793/3, 0793/4, 0793/5, 0793/6, 0793/7, 0793/8, 0793/9, 0794, 0795/1a, 0795/1b, 0795/2, 0795/3, 0795/4, 0795/5a, 0795/5b, 0795/6, 0795/7, 0796, 0797/1, 0797/2, 0798, 0799/10a, 0799/10b, 0799/10c, 0799/11a, 0799/11b, 0799/11c, 0799/12a, 0799/12b, 0799/12c, 0799/13, 0799/15, 0799/16, 0799/17, 0799/18, 0799/2, 0799/3, 0799/4, 0799/5, 0799/8a, 0799/8b, 0799/9a, 0799/9b, 0800, 0801, 0802/1a, 0802/1b, 0802/1c, 0802/1d, 0802/2, 0803, 0804/10, 0804/11, 0804/12a, 0804/12b, 0804/12c, 0804/14, 0804/15, 0804/16, 0804/17, 0804/18, 0804/19, 0804/2, 0804/20, 0804/21, 0804/22, 0804/23, 0804/24, 0804/25, 0804/27, 0804/28, 0804/29, 0804/30a, 0804/30b, 0804/31, 0804/32, 0804/3a, 0804/3b, 0804/4, 0804/5, 0804/6, 0804/8, 0804/9, 0805, 0806, 0807, 0808a, 0808b, 0809, 0811, 0812, 0813a, 0813b, 0814, 0815/1, 0815/2, 0815/3, 0815/4, 0815/5, 0815/6, 0815/7, 0815/8, 0815/9, 0816, 0817/2, 0817/3, 0817/4, 0817/5, 0817/6, 0817/7, 0818, 0819/1, 0819/2, 0820, 0821, 0822, 0823, 0824, 0825, 0826/1, 0826/10, 0826/3a, 0826/3b, 0826/4, 0826/5, 0826/6, 0826/7, 0826/8, 0826/9, 0828, 0829, 0830, 0831/1, 0831/2, 0831/3, 0831/4, 0832, 0833/10, 0833/11, 0833/12, 0833/13, 0833/14, 0833/15, 0833/17, 0833/18, 0833/19, 0833/20, 0833/21, 0833/23, 0833/24a, 0833/24b, 0833/25, 0833/26, 0833/27, 0833/28, 0833/29, 0833/30, 0833/31, 0833/33a, 0833/33b, 0833/33c, 0833/34, 0833/35, 0833/36, 0833/3a, 0833/3b, 0833/4a, 0833/4b, 0833/5, 0833/6, 0833/7, 0833/8, 0833/9, 0834a, 0834b, 0834c, 0835/1a, 0835/1b, 0835/2, 0836, 0837a, 0837b, 0838/1a, 0838/1b, 0838/1c, 0838/1d, 0838/1f, 0838/1g, 0838/1h, 0838/1j, 0838/2, 0838/3, 0838/4, 0838/5, 0840, 0841, 0842, 0843/1a, 0843/1b, 0843/1c, 0843/1d, 0843/1f, 0843/2a, 0843/2b, 0843/2c, 0844, 0845a, 0845b, 0846a, 0846b, 0847, 0848, 0849, 0850, 0851, 0852, 0853, 0854/1, 0854/2, 0855, 0856, 0857a, 0857b, 0857c, 0858a, 0858b, 0859/1a, 0859/1b, 0859/1c, 0859/2a, 0859/2b, 0859/3, 0860, 0861/2, 0861/3, 0861/4a, 0861/4b, 0861/5, 0861/6, 0861/7, 0861/8, 0862/1a, 0862/1b, 0862/1c, 0862/1d, 0862/1f, 0862/1g, 0862/2, 0863, 0865, 0866a, 0866b, 0866c, 0867/1, 0867/2, 0868/1, 0868/2, 0868/3, 0868/4, 0868/5a, 0868/5b, 0868/5c, 0868/5d, 0869, 0870a, 0870b, 0870c, 0870d, 0870f, 0871a, 0871b, 0871c, 0871d, 0871f, 0871g, 0871h, 0871j, 0871k, 0871l, 0871m, 0872, 0873, 0874/1, 0874/2, 0875, 0876/1, 0876/2, 0877, 0878/10a, 0878/10b, 0878/10c, 0878/10d, 0878/2, 0878/6, 0878/8a, 0878/8b, 0878/8c, 0878/8d, 0878/8f, 0878/8g, 0878/9a, 0878/9b, 0878/9c, 0878/9d, 0878/9f, 0878/9g, 0879a, 0879b, 0880, 0881, 0883, 0884, 0885, 0886, 0887/1, 0887/2, 0888, 0889, 0890, 0891, 0893, 0894, 0895, 0896, 0897, 0898/2, 0898/3, 0898/4, 0898/5, 0899, 0900, 0901, 0902, 0903, 0904, 0905, 0906, 0907, 0908, 0909a, 0909b, 0910, 0911, 0912

Különleges természet-megőrzési területek:

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

### **2.3.1.2.2. Országos és térségi táj- és természetvédelem:**

**Nemzeti Park:** -

**Országos jelentőségű természetvédelmi terület:**

Megyer hegyi tengerszem : hrsz: 0878/2

Long erdő: hrsz:063, 069, 092/2

### **2.3.1.2.3 Helyi táj- és természetvédelem:**

**Helyi jelentőségű természetvédelmi terület:**

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

**Javasolt helyi jelentőségű természetvédelmi terület:**

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

### **2.3.1.3. Környezetvédelem**

#### **Nagyvízi meder:**

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

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

#### **Bányatelkek:**

A Miskolci Bányakaptányság 4136-220/2013. sz. megküldött Sárospatak város teljes közigazgatási területét érintő módosításának eljárásával kapcsolatos levele adatszolgáltatása alapján, ábrázolva az M=1:2 000 belterületi szabályozási tervlapokon, a M=1: 10 000 külterületi szabályozási tervlapokon. valamint a

M=1: 20 000 Védelmi és korlátozó elemek tervlapokon.

A belterületi bányatelkek: a Végardó alsó bentonit lelőhely, Végardó középső bentonit lelőhely , Végardó felső bentonit lelőhely, Megyer-hegyi kaolin lelőhely, valamint a kispataki téglagyári agyag lelőhely területén a további bányászkodás folytatása nem támogatható így a bányaművelésből adódó építési korlátozások is csak a már megtörtént bányaművelésből adódó körülmények veendőik figyelembe. Az építési eljárás során ki kell kérnünk a bányakaptányság hivatalos állásfoglalását.

Előterjesztő: Aros János

polgármester

Készítette: Olajos Csaba

főépítész



## **ELŐTERJESZTÉS**

### **Sárospatak város**

#### **Településképi véleményezési -, településképi bejelentési eljárásról**

#### **valamint**

#### **a településképi kötelezésről szóló rendeletéről**

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt év során elfogadott jogszabályváltozások közül a 2012. évi CLVII. törvény rendelkezett a településfejlesztéssel, a településrendezéssel és az építésüggyel összefüggő egyes törvények módosításáról, melynek egyik lényeges része „Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény” (Étv.) módosítása, kiegészítette.

Ennek értelmében 2013. január 1-től a törvényben meghatározott feltételek teljesülése esetén - jogszabályban meghatározott körben és az ott meghatározottak szerint *a települési önkormányzat* elláthatja az épített környezet helyi védelmét, a helyi építészeti értékek, a településképi, a rálátás és kilátás védelmét, továbbá meghatározza a település területfelhasználásához az építményekben létesíthető rendeltetések körét és a reklámok elhelyezésére vonatkozó követelményeket, előzetes tájékoztatást ad az ügyfeleknek a helyi településrendezési előírások tartalmáról, ennek keretében javaslatot tehet a telek beépítésének feltételeire a településképi és az építészeti örökség megóvásával és minőségi alakításával kapcsolatban, szakmai konzultációt biztosít

*A települési önkormányzat polgármestere* jogszabályban meghatározott esetekben és módon véleményt adhat a jogszabályban meghatározott építésügyi hatósági engedélykérelemhez, településképi bejelentési eljárást folytathat le az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységek, reklámelhelyezések és rendeltetés módosítások tekintetében.

*Az önkormányzat az építésügyi feladatát a helyi rendeletei megalkotásával és a kapcsolódó sajátos jogintézményekkel, továbbá - a főépítész tevékenységéről szóló kormányrendeletben foglaltak szerint - önkormányzati főépítész közreműködésével látja el.*

A polgármester szerepét két jogszabály határozza meg:

**A 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** egyrészt módosította a településfejlesztés

és a településrendezés eszközeinek tartalmát, egyeztetésének és elfogadásának szabályait, másrészt az új településrendezési sajátos jogintézményekkel (*Településképi véleményezési eljárás, Településképi bejelentési eljárás, Településképi kötelezés, Közterület-alakítás*) új eszközöket, jogosítványokat ad a települési önkormányzatoknak.

**312/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról a:**

**14. § (1)** Az építési engedélyezési, az összevont és kormányrendeletben meghatározott esetekben a fennmaradási engedélyezési eljárás *b)* pontja szerint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott esetekben településképi véleményezési eljárás előzi meg, amit az építés hatóság az építésügyi hatósági engedélykérelem benyújtásakor rendelkezésre álló és jogszabályon alapuló bizonyítékként veszi figyelembe.

Az összevont engedélyezési eljárást kell alkalmazni:

**23. § (1)** .... amikor az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt

*a)* a telek beépítésére vonatkozó telepítési követelmények,

*b)* a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények,

*c)* a kulturális örökségvédelmi követelmények

előzetes tisztázása is szükséges.

**A településképi véleményezési eljárás** során a polgármester a település frekventált területein a város építészeti, városképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében - *az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákkal kapcsolatban* – a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése - összességében az épített környezet esztétikus kialakítása - érdekében az eljárás megindulásakor *az építésügyi hatóságnak megküldi véleményét*. A megküldött véleményt a hatóság az ügyel kapcsolatos döntésében figyelembe veszi.

**A településképi bejelentési eljárás** során a polgármester a település frekventált területein a város építészeti, városképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében - *az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött egyes építési munkákkal kapcsolatban* a helyi adottságok figyelembevételével – a városképi illeszkedéssel összefüggő követelmények érvényesítése, valamint beépítésre szánt területek rendeltetésszerű használatának biztosítása, összességében az épített környezet rendezett és esztétikus kialakítása érdekében figyelemmel kíséri. E területeken a tervezett építési tevékenységet, a reklámelhelyezést vagy a rendeltetésváltoztatást bejelentési kötelezettséghez köti, és amennyiben az a követelményeknek megfelel – kikötéssel vagy anélkül – *tudomásul veszi* és a bejelentőt erről a tényről igazolás megküldésével értesíti.

Vagy - amennyiben nem tartja a követelményeknek megfelelőnek - *megtiltja* a bejelentett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire.

A **településképi kötelezés** során a polgármester - kormányrendeletben meghatározottak szerint - *településképi kötelezés formájában* elrendelheti:

a) a településképet rontó reklámok, cégek megszüntetését,

b) a helyi építészeti értékvédelemmel összefüggő kötelezettségek teljesítését.

A helyi önkormányzat képviselő-testülete önkormányzati rendeletben a településképi kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén e magatartás elkövetőjével szemben 50 000 forintig terjedhető bírság kiszabását rendelheti el.

Tisztelt Képviselő-testület!

Mivel a közigazgatás rendszerének átalakítása után Sárospatak Városban az építésügyi hatósági jogok és feladatok egy része a jegyzői hatáskörben maradt, a településképi véleményezési eljárás csak szűkített területen, az összevont eljárásban alkalmazható. Az új településrendezési sajátos jogintézményekkel a települési önkormányzat új eszközöket, jogosítványokat kapott, mely lehetőségekkel az épített környezetünk esztétikus kialakítása és megóvása érdekében szükséges élnünk. Az új településrendezési jogintézmények használata, csak az alkalmazásuk feltételeit szabályozó önkormányzati rendeletek megalkotásával lehetséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalva, a településképi véleményezési eljárásról, a településképi bejelentési eljárásról és a *településképi kötelezésről* szóló rendeleteket, valamint az eljárás végrehajtására vonatkozó határozatot jóváhagyni szíveskedjenek.

Sárospatak, 2013. január 22.

Sárospatak Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2013. (I. ...) önkormányzati rendelete

**Településképi véleményezési -, településképi bejelentési eljárásról**

**valamint a településképi kötelezésről szóló rendeletéről**

Sárospatak Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 7. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi

CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következő rendeletet alkotja:

## **1. Általános rendelkezések**

### **1. §**

E rendelet célja Sárospatak Város építészeti, városképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákkal kapcsolatban – a helyi adottságok figyelembevételével – a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása.

### **2. §**

(1) E rendelet hatálya – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – Sárospatak Városi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendelet előírásai nem vonatkoznak az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) kormányrendeletben meghatározott azon engedélyezési eljárásokra, amelyek esetében az építészeti-műszaki tervdokumentációk előzetes minősítése a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerint a központi, illetve a területi építészeti tervtanács hatáskörébe tartozik.

(3) E rendelet hatálya kiterjed továbbá minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki (amely) az Önkormányzat közigazgatási területén jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít.

## **A településképi véleményezési eljárás**

### **A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre**

### **3. §**

(1) Sárospatak városban a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 23. § (1) bekezdése alapján az összevont engedélyezési eljárás az építési engedélyezési eljárás megindítása előtt kell alkalmazni a településképi véleményezési eljárást:

*a)* a telek beépítésére vonatkozó telepítési követelmények,

*b)* a településképpel, az építészeti kialakítással kapcsolatos követelmények,

*c)* a kulturális örökségvédelmi követelmények előzetes tisztázása is szükséges.

– a vonatkozó kormányrendeletekben meghatározottakon túl – az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

- a) kialakult település (telek) szerkezetnek való megfelelés,
- b) a védendő (megmaradó) adottságokat figyelembe vevő megfelelés,
- c) a tervezett, távlati adottságokat figyelembe vevő megfelelés,
- d) vertikális megfelelés,
- e) területfelhasználás megfelelése

(2) E rendelet előírásai szerint – a 4. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt területekre, ill. építési munkákra vonatkozóan – településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni

- a) új építmény építésére,
- b) meglévő építmény – (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve) a beépített szintterület növekedését eredményező – bővítésére, illetve a településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

(3) A 4. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt területekre és építési munkákra vonatkozó építésügyi hatósági engedélytől eltérő vagy építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési munkák – az Önkormányzat külön rendeletében meghatározottak szerint – csak településképi bejelentési eljárás alapján végezhetők.

#### **4. §**

(1) E rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni Sárospatak város – 1 sz. mellékletében felsorolt műemlékvédelmi épületeinél, területein (M; MJT; MK; Régészetileg védett területeinél).

(2) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni továbbá – a konkrét helyszíntől és az ingatlan építési övezeti besorolásától függetlenül –

- a) a helyi építészeti értékvédelem alatt álló építményt érintő, valamint
- c) a köztéri műalkotások környezetalakítására vonatkozó, jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.
- d) Közterületen önálló kert, park.
- e) Közterületen, közlekedési területen, és a városközpontban valamint a különleges beépítésre szánt területen lévő építmény.
- h) Telekalakítást igénylő tömbtelek, vállalkozói telek, ipari-,kereskedelmi gazdasági épület, építmény. (3.sz. melléklet)

## A településképi véleményezés eljárási szabályai

### 5. §

A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkák tervdokumentációinak a településképi vélemény alapját a főépítész szakmai álláspontja képezi.

### 6. §

(1) A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul. A kérelmező legkésőbb a kérelem benyújtásáig a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek, illetve a Polgármesteri Hivatalnak hozzáférést biztosít.

(2) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építést engedélyezésre

a) javasolja,

b) feltétellel javasolja, illetve

c) nem javasolja.

(4) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítész szakvéleményt, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.

(5) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb **15 napon belül** – meg kell küldeni a kérelmezőnek, és (pdf formátumban) az (1) bekezdés szerint megadott *elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni.*

### 7. §

A 6. § (1) bekezdése szerinti építészeti-műszaki tervdokumentációnak a véleményezéshez az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

a) helyszínrajzi elrendezés ábrázolása, a szomszédos beépítés bemutatása, védettség lehatárolása, terepviszonyok megjelenítése szintvonalakkal,

b) településképet befolyásoló tömegformálás, homlokzatkialakítás, utcakép, illeszkedés ábrázolása (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is),

c) reklámelhelyezés ábrázolása,

d) rendeltetés meghatározása, valamint

e) rövid műszaki leírás a telepítésről és az építészeti kialakításról, a védettségek bemutatásával

## A településképi véleményezés szempontjai

## 8. §

(1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

- a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
- b) figyelembe veszi-e a beépítési előírásban szereplő további – a (város)építészeti illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, illetve hogy
- c) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.

(2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) a beépítés módja – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl – megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
- b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
- c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
- d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
  - da) biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
  - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
- b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
- b) a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,

d) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy

e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

(5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy

a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, ill. ebből eredő használata

aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,

ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,

ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően

ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,

b) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

(6) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a főépítési minősítés során figyelembe kell venni.

## **A településképi bejelentési eljárás**

### **Általános előírások**

#### **9. §**

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a Sárospatak város 12/2004. (VI.15.) rendelete valamint a 18/2003. (VII.1.) számú rendelete a város kül- és belterületének Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2002.(VII.4.) sz. rendeletének módosításáról (a továbbiakban: helyi építési szabályzat) alapján az 1-6. sz. mellékletben meghatározott területeken – közterületről vagy közforgalom céljára átadott magánterületről vagy közforgalom által használt területről látható – építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek, reklámelhelyezések, továbbá az építmények rendeltetésének megváltoztatásának egyes eseteiben.



(2) A településképi bejelentési eljárásban a tevékenység tudomásulvételéről vagy megtiltásáról szóló döntés kialakítása során – különösen – az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

- a) építési szabályoknak való megfelelés,
- b) kialakult település (telek) szerkezetnek való megfelelés,
- c) a védendő (megmaradó) adottságokat figyelembe vevő megfelelés,
- d) a tervezett, távlati adottságokat figyelembe vevő megfelelés,
- e) vertikális megfelelés,
- f) területfelhasználás megfelelése.

(3) Amennyiben a tevékenység megfelel az (2) bekezdésben felsorolt szempontoknak, a polgármester a tervezett tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltás tudomásul vételéről igazolást állít ki, melynek érvényességi ideje – ha az igazolás másképpen nem rendelkezik:

- a) állandó építmény esetén végleges,
- b) legfeljebb 180 napig fennálló építmény esetén 180 nap,
- c) reklámcélú hirdetemény és hirdető-berendezése – kivéve cégér – esetén 1 év
- d) cégér, valamint cégjelző- és címjelző hirdetemények és hirdető-berendezései esetén 5 év, de legfeljebb aktualitása időpontjáig,
- e) útbaigazító hirdetemény esetén 2 év, de legfeljebb aktualitása időpontjáig.

(4) A településképi bejelentés igazolása az önkormányzati főépítész szakmai álláspontján alapul.

(5) Amennyiben a polgármester igazolást nem állít ki, azt megadottnak kell tekinteni a (3) bekezdés szerinti érvényességi időtartamra vonatkozóan.

## **10. §**

(1) Hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki (amely) az Önkormányzat közigazgatási területén

- a) jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
- b) reklám-berendezést helyez el, tart fenn vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki, illetve
- c) meglévő építmény rendeltetését – részben vagy egészben – megváltoztatja.

## A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre

### 12. §

(1) A jelen rendelet előírásai szerint – a 6. § (1) bekezdésében felsorolt területekre vonatkozóan – településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 1. mellékletében felsorolt építési munkák közül

a műemléki jelentőségű területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 50 méterre álló meglévő épület átalakításának kivételével – az építési engedéllyel építhető építmény homlokzatának megváltoztatása esetében, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy változatlan formában újjáépíteni,

meglévő építmény *közterületről látszó* homlokzati nyílászárójának – áthidalóját nem érintő – cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása esetén,

új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) – 6,0 m-t meg nem haladó magasságú – égéstermék-elvezető kémény építése esetén,

meglévő épület *közterületről látszó* homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, bővítése, illetve megváltoztatása esetén, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni,

nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű *közterületről látszó kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület* építése, bővítése esetén,

nettó 50 m<sup>3</sup> térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, *közterületről látszó nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény* építése, bővítése esetén,

önálló reklámtartó építmény építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása esetén, amennyiben annak mérete az építési tevékenység után sem haladja meg beépítésre nem szánt területen a 9,0 m-, beépítésre szánt területen a 4,5 m-t magasságot,

szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, illetve elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,

emlékfal építése esetén, amennyiben annak talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,

a 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, illetve a 60 m<sup>3</sup> vagy annál kisebb térfogatú ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő építmény bővítése esetén,

közterület határán megvalósuló kerítés, valamint közterületről látható kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén, szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata, építmény közterületről látható felületén való elhelyezése esetén, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni, építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló közterületről látható területen történő elhelyezése esetén.

(2) A 6. § (1) bekezdésében felsorolt területekre vonatkozó, építésügyi hatósági engedélyhez kötött, de a jogerős engedélytől eltérően megvalósuló – az eltérést illetően építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött – építési munkák csak településképi bejelentési eljárás alapján végezhetők.

### **13. §**

(1) A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat

a) telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,

b) a korábbi rendeltetéshez képest

ba) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,

bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlan környezetében, vagy az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, illetve

bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelés miatt többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé, érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha

d) érinti a kapcsolódó közterület gyalogos, kerékpáros illetve gépjármű forgalmát,

(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni továbbá minden olyan esetben, amikor településrendezési eszköz a rendeltetés-módosítást feltételekhez köti, illetve járulékos beavatkozásokra vagy intézkedésre vonatkozó kötelezettséget ír elő.

### **14. §**

(1) E rendelet előírásai szerint – a 6. § (2) bekezdésében felsorolt területekre vonatkozóan – településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint építésügyi hatósági engedélyezési eljáráshoz nem kötött reklám-elhelyezések közül

a) az építmények homlokzatára, az építési telek kerítésére, kapujára vagy támfalára rögzített

aa) cég- és címtábla, cégér vagy cégérszerű reklámtábla,

ab) egyedi tájékoztató tábla,

ac) kirakat,

ad) reklám-felületet is tartalmazó előtető, napvédő ponyva

az építmények homlokzatára, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített, illetve közterületen, vagy közhasználatra átadott magánterületen elhelyezett

ba) hirdetőtábla, hirdetővitrin, reklámvitrin

bb) óriásplakát tartó-, illetve hordozó-berendezése,

bc) reklámtábla (hirdetőtábla),

bd) integrált információ-hordozó berendezés vagy szerkezet,

be) totemoszlop és reklámzászló

bf) reklám-célú építési védőháló, molinó

c) közterületen vagy közhasználatú magánterületen elhelyezett

ca) hirdetőoszlop,

cb) citylight berendezés,

cc) megállító tábla,

cd) reklámkorlát,

ce) transzparens

elhelyezése esetén.

(2) Az 6.§. (2) bekezdésben felsorolt - *közterületen, vagy közhasználatra átadott magánterületen létesülő* - reklám-, illetve hirdető-berendezések kialakításával és elhelyezésével kapcsolatos szabályokat és követelményeket külön önkormányzati rendelet határozza meg.

(3) Amennyiben az (1) bekezdésben felsorolt reklám-, illetve hirdető-berendezések elhelyezésére közterületen kerül sor, a közterület-használati szerződés megkötésére csak a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a bejelentés tudomásulvételét tartalmazó igazolás alapján, és az abban meghatározott kikötések figyelembevételével kerülhet sor.

## **A településképi bejelentés eljárási szabályai**

## 16. §

(1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – bejelentésre indul. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.

(2) A dokumentációnak – a bejelentés tárgyának megfelelően – legalább az alábbi munkarészeket kell tartalmazni:

a) a 3. § szerinti építési munkák esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített –

aa) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról

ab) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,

ac) alaprajzot,

ad) *közterületről látszó* homlokzato(ka)t,

b) a 4. § szerinti rendeltetés-módosítások esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített –

ba) műszaki leírást, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő (terület)használat, illetve technológia jellemzőit, a rendeltetés-módosítás következtében – a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő – változásokat, hatásokat, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat,

bb) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,

bc) (szükség szerint) alaprajzot, valamint

bd) (szükség szerint) homlokzatot vagy a közterületről látható felületek változtatását bemutató látványtervet, fotómontázst,

c) az 5. § szerinti reklám-elhelyezések esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített –

ca) műleírást,

cb) – közterületi elhelyezés esetén (a mobil megállító tábla kivételével) M=1:500 méretarányú, a közmű-szolgáltatókkal dokumentáltan egyeztetett – helyszínrajzot,

cc) a reklámberendezés elhelyezésének, illetve rögzítésének műszaki megoldását,

cd) az építmény érintett részletét, 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó felületű berendezés esetén az érintett felület egészét ábrázoló homlokzatot, valamint

ce) látványtervet vagy fotómontázst.

## 17. §

(1) A polgármester a tervezett építési tevékenységet, reklámelhelyezést vagy rendeltetésváltoztatást – kikötéssel vagy anélkül – *tudomásul veszi* és a bejelentőt erről a tényről igazolás megküldésével értesíti,

a) ha a bejelentés tartalma megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletben meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően – a 7. § (2) bekezdésében előírt követelményeknek,

b) ha a tervezett építési tevékenység, illetve reklám illeszkedik a településképhez,

c) ha a tervezett rendeltetés-változás illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.

(2) A polgármester *megtiltja* a bejelentett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire,

a) ha a bejelentés tartalma nem felel meg a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletben meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően – a 7. § (2) bekezdésében előírt követelményeknek,

b) ha a tervezett építési tevékenység, illetve reklám nem illeszkedik a településképhez,

c) ha a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, illetve ha a bejelentés és az ahhoz csatolt dokumentáció nem igazolja, hogy az új rendeltetés a környező ingatlanok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.

## 18. §

A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó igazolást, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 8 napon belül adja ki.

A tevékenység a bejelentés alapján – a 8.§. (1) bekezdés szerinti igazolás birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

Amennyiben a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 8 napon belül nem nyilatkozik annak tudomásul vételéről, illetve a bejelentett tevékenység megtiltásáról, a tevékenység a bejelentés alapján megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

A polgármester 8.§. (3) bekezdés szerinti döntésével szemben a települési önkormányzat képviselő-testületéhez lehet fellebbezni.

## **a településképi kötelezésről**

### **19. §**

A polgármester a településképi kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén felszólítja az ingatlan tulajdonosát a városépítészeti követelményeknek meg nem felelő, a településképbe nem illeszkedő, vagy a településképet sértő állapot megszüntetésére, előírva annak teljesítési határidejét.

### **20. §**

A polgármester a településképi kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén e magatartás elkövetőjével szemben 50 000 forint bírság kiszabását rendelheti el.

### **21. §**

Ez a rendelet 2013. xx. napján lép hatályba.

### **22. §**

E rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Dr. Vitányi Eszter

jegyző

Aros János

polgármester