

SÁROSPATAK VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

11/2002. (VII. 4.) számú

r e n d e l e t e

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

Sárospatak Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a 7. § (3) bekezdés c./ pontjában foglaltakra tekintettel az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja.

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §

A rendelet hatálya

Jelen városrendezési, városépítési szabályozási előírások hatálya

- a) Sárospatak város közigazgatási területére terjed ki.
- b) A város belterületén kívül a város közigazgatási területén az alábbi egyéb belterületek találhatóak:
 - Apróhomok,
 - Dorkó I., II.
 - Malomkőgyár,
 - Halászhomok,
 - Bálványos.

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:
 - az M=1:20000 méretarányú külterületi településszerkezeti terv,
 - az M=1: 8000 méretarányú belterületi településszerkezeti terv,
 - az M=1:10000 méretarányú külterületi szabályozási terv,
 - az M=1: 2000 méretarányú belterületi szabályozási terv.

3. §

Szabályozási elemek

- (1) A szabályozás elemei az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) számú Korm. rendeletben (továbbiakban OTÉK) és e rendelet I. sz. mellékletében meghatározott szabályozási eszközök területi alkalmazásával jönnek létre.
- (2) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.
- (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 építménymagasság felső határa,
 - a minimális telekméret,
 - kötelező beépítési mód,
 - kötelező építési vonalak,
 - építési hely határa és területe.
- (4) 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.
- (6) Ahol a szabályozás előírja a környezet beépítéséhez, architektúrájához való illeszkedést, ott azt az engedélyezéshez a városi főépítész állapítja meg.
- (7) A szabályozási elemek csak a településrendezési tervek módosítása során változtathatók meg.
- (8) 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.

II.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

4. §

A területek lehatárolása, tagozódása, terület felhasználása, kialakítása

- (1) A területegységen elhelyezhető létesítmények meghatározását a rendelet II. és III. sz. melléklete tartalmazza.
- (2) A belterületi és egyéb belterületi beépítésre szánt területfelhasználások: (II. sz. melléklet)
- Nagyvárosias lakóterület (NL)
 - Kisvárosias lakóterület (KL)
 - Kertvárosias lakóterület (KEL)
 - Falusias lakóterület (FL; FL/1)
 - Település központ vegyes terület (TV)
 - Gazdasági terület (KG; IG; IG₁)
 - Különleges rendeltetésű terület (KÜ)
 - Területegységen belüli garázsterület (-G)
 - Üdülőházas terület (ÜÜ)
 - Hétfélig házas terület (HÜ; HÜ/1)
- (3) A belterületi beépítésre nem szánt területfelhasználások: (III. sz. melléklet)
- a közúti közlekedés területei:
 - gépjármű közlekedési terület (K)
 - országos főforgalmi út (K/2)
 - országos mellékút, városi forgalmi út (K/3)
 - helyi gyűjtőút (K/4)
 - kiszolgáló (lakó) út (K/5)
 - kerékpárút (K/6)
 - vegyes használatú út (K/7V)
 - gyalogút (K/7)
 - vasút területe (K-V)
 - autóbusz-pályaudvar (K-A)
 - közlekedési területen belüli zöldterület (K-Z)
 - töltőállomás területe (K-T)
 - egyéb közlekedési terület
területegységen belüli:
 - sétáló utca (K-GY)
 - gyalogos közterület (-KT)
 - közlekedési terület (-K)
 - parkoló (-P)
 - közterületi zöldterület (KZ)
 - közpark (KP)
 - erdőterületek (védőerdő) (E)

(4) Külterületi területfelhasználások: III. sz. melléklet)

A külterületi beépítésre szánt területfelhasználások:

- Gazdasági terület: ipari terület (IG₁)
- Üdülőterületek: (HÜ₂)
- Különleges rendeltetésű területek (KÜ-)
- Mezőgazdasági üzemi területek (majorok)

A külterületi beépítésre nem szánt területfelhasználások:

- Közlekedési területek
 - közutak,
 - vasút
- Erdőterület (E)
- Mezőgazdasági terület (M)

Egyéb területek:

- vízgazdálkodással kapcsolatos területek (VT)
- árvízvédelmi töltés (VT-T)
- közműterületek és azok védőtávolságai (KÖ)

III.

AZ ÉPÍTÉSI KÖVETELMÉNYEK

5. §

A területegységek építési használatának általános szabályai

- (1) Az övezetek és övezeten belüli jelölések (az OTÉK szabályozását kiegészítő) leírását a rendelet II-III. sz. 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 építménymagasságra, 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 kerekesszékkal, gyermekkoszival 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 (KP, KZ) 10 m²-nél nagyobb térburkolás csak építési engedéllyel végezhető.

- (8) Az építési telkek a kertvárosias lakóterületeken (KEL) 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 m²-t.
- (9) Kialakult beépítésű lakótelepen épületszerkezeti okból az épület magastető átalakítása során új lakásegység, vagy új funkció létesítése a padlástérben akkor engedélyezhető, ha az új funkciót kiszolgáló létesítmények (parkolóterület, 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 végezhetők. Ezen épületek tömegének növekedését eredményező építési tevékenység nem végezhető, és funkcióváltásukra építésügyi hatósági engedély nem adható.

6. §

A területegységek építési használatának különleges szabályai

- (1) A beépítési feltételeket a rendelet II. és IV. 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 - csak a városi főépítész véleményezése alapján történhet, indokolt esetben a főépítész a Területi Tervtanácsra való előterjesztést is javasolhatja.
- (4) A város területén
 - a) 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 várakozóhelyszám más építési telken belüli kiépítését - az arra az ingatlanra a rendezési tervben szabályozott maximális beépítés és funkció szerint előírt parkolási szükséglet csökkentése nélkül - egyidejűleg megoldja.

Az építéshatósági engedély megadására vonatkozó kérelemben a kérelmezőnek nyilatkoznia kell arról, hogy a funkcióhoz kapcsolódó várakozóhelyek hol kerülnek kialakításra, s mi azoknak a 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 építető a hiányzó számú gépjármű elhelyezési lehetőség biztosításával a várost bízza meg oly módon, hogy a parkoló alapba a hiányzó számú várakozóhelyek arányában befizet, a vonatkozó önkormányzati szabályozás szerint.

- e) Új épület építése esetén befizetéssel legfeljebb az előírt várakozóhelyek 50%-a vehető figyelembe, a várakozóhelyek további 50%-a a b.) és c.) pontok szerint biztosítandó.
- f) A gépjármű várakozó igény megállapítása az érvényes országos előírások szerint történik.
- g) A területfelhasználás, építés esetén a saját telken belül nem biztosítható gépjármű várakozóhely létesítés kötelezettségének átvállalásáért befizetendő összeget az érvényes közterület-használati rendelet tartalmazza.
- h) A gépjármű elhelyezés g.) pont szerinti megoldása esetén - a kiemelt I. fokú építési hatóság által meghatározott módon - az építési engedélyezési eljárás során kell megállapítani a befizetendő összeget.

7. §

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 házszámablák, 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) Főépítési egyeztetés szükséges az építési engedélyezési eljárás során:
- 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 városi főépítész szakmai véleményét előzetesen ki kell kérni, és azt az eljárásban figyelembe kell venni.
- (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.

IV.

A KÖZTERÜLETI ÉPÍTÉS FELTÉTELEI ÉS SZABÁLYAI

8. §

- (1) A közúti közlekedési hálózat elemeit és a számukra biztosítandó szabályozási szélességet a rendelet IV. sz. melléklete tartalmazza.
- (2) Az építési telkek közművesítését közterületről kell megoldani. Ettől eltérni csak a szabályozási terven jelöltek szerint lehet.
- (3) A városi közlekedési hálózathoz tartozó közterületek keresztmetszetét a településrendezési tervben megjelölt forgalmi besorolás, a közművek helyszükséglete és védőtávolsága, továbbá - a jelölt szakaszokon - a védőfásítás helyszükséglete figyelembevételével kell méretezni.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen épület (pavilon) főépítési szakvélemény alapján, a képviselőtestület jóváhagyásával létesíthető. Amennyiben közlekedési területet is érint, úgy a Közútkezelő Kht. bejegyző nyilatkozata is szükséges.

- (5) Az 5 m² felületet meghaladó reklámhordozók egymástól való távolsága nem lehet kevesebb a közlekedési terület szabályozási szélességétől.

V.

AZ ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

9. §

Védett - és védőterületekkel összefüggő- általános szabályok

- (1) Azokon a területeken, ahol a meglévő létesítmény üzemeléséhez előírt védőtávolság a területegységen belül nem biztosítható, ott további szennyezést okozó, a meglévő szennyezettséget növelő tevékenység nem engedélyezhető.
- (2) Az engedélyezési tervben fel kell tüntetni a tervezett építmény környezetében lévő, védőtávolság biztosítását igénylő létesítményeket.
- (3) A védőterületek beépítésének vagy egyéb módon történő felhasználásának feltételeit a káros hatás mértéke, a helyi adottságok és az illetékes szakhatóságok véleménye alapján az építésügyi hatóság állapítja meg.

10. §

A településszerkezet, a beépítés és az épített érték védelme

- (1) Az épített és természeti környezet védett értékeit a rendelet V. sz. melléklete tartalmazza.
- (2) Ha az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem helyi védelem alatt álló épület bontására irányul, a bontás engedélyezése előtt a képviselőtestület jóváhagyása szükséges. Az épületről - bontását megelőzően - minden részletére kiterjedő felmérési rajz- és fotódokumentációt kell készíteni. Bontásra csak életveszélyes műszaki állapot esetén kerülhet sor.
- (3) A szabályozási terven "műemléki környezet"-ként és helyi értékvédelmi területként javasolt területen az építéshatósági eljárások során a városi főépítésszel és a KÖH területi felügyelőjével egyeztetni szükséges.
- (4) A helyi védelem alatt álló épület átalakítása, felújítása, bővítése során az épület építészeti karakterét, tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását, a falfelületek és nyílászárók arányát, a homlokzati díszítőelemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések egyéb értékek) meg kell őrizni.

A helyi védelem alatt álló épületek környezetében bármely építési tevékenység csak a helyi védettség alatt álló épület jellegéhez igazodó módon történhet.

- (5) A műemléki környezetbe, városképileg védett környezetbe tartozó területeken és a helyi védelem alatt álló épületeken a homlokzatokon közművezetékek, épületgépészeti tartozékok (konvektor, klíma) nem létesíthetők.
- (6) A helyi védelem alá vont közterületeken építési tevékenységet csak a Képviselő-testület által elfogadott közterületi tervben foglaltak alapján lehet végezni.

A közterületi terv követelményei:

- Tartalma: Az elhelyezhető építmények és épületek beépítési tervei
A térburkolati tervek
Az utcaburkolati tervek
A zöldfelületi tervek
A mikroarchitektúra, utcabútorok, feliratok, reklámhordozók arculatterve.
 - A közterületi terv készítésének főbb szabályai és alapelvei:
A közterületi tervet minden alapelemével együtt egy eljárási folyamatban kell jóváhagyatni.
A közterületi terv jóváhagyásánál a szakhatóságokon túl egyeztetni szükséges az érintett szakmák (építészet, városrendezés, iparművészet, képzőművészet, városvédők) szakmai képviselőivel is.
A védett közterületekkel határos, illetve onnan látható térfalakon és területeken elhelyezni kívánt reklámok, feliratok, emblémák és bármely egyéb utcaképi elem méretkorlátozásait a közterületi tervnek kell meghatároznia.
Vonalas közműlétesítmények látható elemeinek megjelenését, annak esztétikai és műszaki meghatározásait a közterületi terv határozza meg.
Közművek felépítményként megjelenő létesítményeit (gázfogadó, trafó, stb.) egyedi tervek szerint kell létesíteni, típusszerkezetű (lemez) létesítmények nem telepíthetők. A felépítmények egyedi terveit a főépítéssel egyeztetve engedélyeztetni kell.
Egy közterületi egységen belül az utcabútorok egy tárgyegyüttest alkossanak, egységes megjelenéssel.
 - Építményeket, utcabútorokat, reklámhordozókat és egyéb mikroarchitektúra elemeket elhelyezni, létesíteni csak a közterületi terv alapján készített engedélyezési tervek szerint lehet.
 - 5 m² felületet meghaladó reklámhordozók a védelem alá eső területeken nem létesíthetők.
- (7) A műemlékileg védett és a helyi értékvédelmi területen a városkép kedvezőbb kialakítása érdekében:
- a) az egyes épületek homlokzatán, az előkertben vagy kerítésen hirdetőfelület, berendezés, reklámtábla, cégtábla csak az épített környezet jellegével, az épület homlokzati és fal-nyílás felületi rendszerével összhangban létesíthető,
 - b) új építés esetén csak magastetős, vagy jellegében magastetős megjelenést biztosító épület helyezhető el, a kialakult környezethez igazodó tetőhajlásszög alkalmazásával. Zártsorú beépítés esetén a kevésbé tagolt tetőformálás kötelező, saroktelek esetében sarokhangsúly alkalmazása megengedett.
 - c) A korábban lapostetős épületek magastetős átalakítási lehetősége engedélyezhető. Az épületek magastetős kialakításakor a teljes épületet harmonikus építészeti egységgé kell formálni.

- d) A szabályozási terven és az egyedi szabályozási lapokon bontandóként jelölt épületeken csak állagmegóvási, karbantartási munkák végezhetők. Az ilyen épületek funkciómódosítására építéshatósági engedély nem adható.
 - e) Cégjelzések, fantázia-nevek épületek homlokzatain való feltüntetésénél csak magyar vagy magyaros kifejezések alkalmazhatók.
 - f) Az épületeken a bádogos szerkezetek (esővíz-csatornák, párkányok, szegélyek, stb.) csak vörösréz lemezekből készíthetők.
- 8) A rendelet hatálya alá tartozó területen az értékes épített környezet védelme érdekében az építésügyi hatóság előírhatja:
- a) Az építést, felújítást, illetve épületbontást megelőző építéstörténeti, művészettörténeti kutatást, illetve régészeti feltárást;
 - b) Az épületfelújítás során a homlokzat eredeti (archív) felvételek, egyéb ábrázolások alapján történő helyreállítását;
 - c) Az épület, illetve homlokzatfelújítás során az épület egységes és környezetbe illő megjelenését zavaró épületrészek elbontását, átalakítását, illetve az épületen található művészi értékű részletek szakértővel való felújíttatását;
 - d) Az építési engedélyezési eljárás keretében a tervezett beavatkozás városképi hatásának vizsgálatát, környezetre is kiterjedő térbeliséget érzékeltető ábrázolását.
 - e) A Kruczik-gödörben a parkoló csak gyephezagos burkolattal készülhet.

11. §

Régészeti lelőhelyek védelme

- (1) Az V. sz. melléklet részletesen tartalmazza a nyilvántartott, ismert régészeti lelőhelyek jegyzékét.
- (2) A Kulturális Örökség Védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásai alkalmazandók a régészeti védelem alatt álló területeken.
Esetleges beruházások, földmunkák végzése e területeken kerülendők.
A hivatkozott törvény alkalmazását az I. fokú építésügyi hatósági eljárásokban szigorúan alkalmazni kell, a meglévő ismert és az esetlegesen előkerülő, ma még ismeretlen lelőhelyek esetében egyaránt.

12. §

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 25. §-ában foglalt 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.

13. §

A föld védelme

- (1) Építmények létesítése, illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az építetőnek kell gondoskodnia.
- (2) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.
- (3) A gépjármű-közlekedés területén és a parkolóknak a gépjárművekből származó szennyezés közvetlen talajba jutásának megakadályozására csak szilárd burkolat létesítése engedélyezhető.
- (4) A különböző területfelhasználások zöldfelületeit legalább az övezeti szabályozásban megadott mértékig növényzettel kell betelepíteni.
- (5) A beépítésre szánt területeken, valamint a tereprendezéssel, vízrendezéssel érintett részekben a humuszos termőréteg megmentéséről gondoskodni kell. A humuszos termőréteget az építési munkák megkezdésekor le kell szedni és külön depóban kell elhelyezni. Az építés befejezése után a deponált humuszos termőréteget az építménnyel igénybe nem vett csatlakozó terület talajára el kell teríteni.
- (6) A csapadékvíz elvezetéséről úgy kell gondoskodni, hogy az a környező termőföldeken belvizet, pangó vizet ne okozhasson.
- (7) A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a káros környezeti hatások a csatlakozó termőföld minőségében kárt ne okozzanak.
- (8) A talaj, a talajvíz és rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedhető meg.
- (9) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna-hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzött kivitelezett – zárt, vízzáró szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.

- (10) A csapadékvíz-elvezető árkokba történt esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történt esetleges szennyvíz-bevezetéseket meg kell szüntetni.
- (11) A vállalkozási területen keletkező szennyvizet a telken belül kell előtisztítani (olaj, zsír-, hordalékfogó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcatornába bevezetni.
- (12) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell védeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

14. §

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.
- (3) A 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet szerint a jóváhagyásra kerülő új vagy módosított településrendezési tervekben fel kell tüntetni a területek szennyeződés-érzékenységi besorolását is. Az említett rendelet értelmében Sárospatak város a települési soros listán „B” érzékenységi besorolást kapott.
A rendelethez tartozó 2/2 számú melléklet 2. pontja értelmében azonban kérelemre, adott területre vonatkozóan ettől eltérő érzékenységi besorolás is megállapítható.
- (4) A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvényben, valamint a vízhasználatok, csapadékvíz-elvezetés, szennyvízelhelyezés és -kezelés rendjét szabályozó jogszabályokban előírtakat figyelembe kell venni.
- (5) A szennyvízcsatorna hálózatot mielőbb teljes körűen ki kell építeni.

15. §

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.

16. §

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.” Ezen határértékeket a 4/1984. (I. 23.) EüM rendelet 1-4. sz. mellékletei tartalmazzák.

17. §

Kommunális hulladék elhelyezése

- (1) A kommunális hulladék elhelyezése jelenleg külterületen, a cinegési felhagyott kőbányában van, ahol a város mellett még 5 település kommunális hulladéka kerül deponálásra. Új személtlerékhely: külterületen a 0199. hrsz. közlekedési út mellett a 0160/1 és a 0164/1-5 hrsz. ingatlanon.

- (2) A mód. 102/1996. (VII. 12.) Korm. rendelet és a Hulladékgazdálkodásról 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.

VI.

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

18. §

- (1) A sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok felsorolását a rendelet VI. sz. melléklete tartalmazza.
- (2) Azokat a területrészeket, amelyeket a szabályozás közlekedési területként jelöl, az építési telek kialakítása során útként kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.
- (3) Azon területrész rekonstrukciója, amelyet a szabályozás beültetési kötelezettségű területként jelöl, csak kertépítészeti tervben előírt növényállomány telepítésével valósítható meg.
- (4) A nagyobb gazdasági, idegenforgalmi és lakóterület funkcióval jelölt egységekre – a részletes program ismeretében – részletes szabályozási tervet kell készíttetni.
- (5) Meglévő, az OTÉK alapján készült részletes szabályozási terveket a jelen szabályozási tervvel együtt kell értelmezni, ennek kiegészítéseként.

VII.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

19. §

- (1) A jelen helyi építési szabályzat és csatolt I-VIII. sz. mellékletei, valamint a hozzá tartozó kül- és belterületi településszerkezeti és szabályozási tervek 2002. augusztus 1-jén lépnek hatályba.
Rendelkezéseit az ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.
- (2) A belterületbe vonással és a művelés alóli kivonással ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területeket valamint a beépítetlen belterületeket, a tényleges igénybevételt megelőző átmeneti időszakban, a földtörvény vonatkozó előírásai szerint, a jelenlegi használati módjuknak megfelelően kell művelni, hasznosítani.
- (3) E rendelet hatályba lépésével egy időben hatályát veszti a többször módosított 1/1990. (VII. 3.) sz. Tanácsrendelet Sárospatak város ÁRT szabályozási tervéről és szabályozási előírásairól, továbbá az ezt módosító alábbi önkormányzati rendeletek:
- 9/1993. (IV. 23.) KT sz. rendelet,
 - 26/1993. (XI. 6.) KT sz. rendelet,
 - 14/1994. (IV. 21.) KT sz. rendelet,
 - 8/1995. (III. 9.) KT sz. rendelet,
 - 15/1995. (V. 11.) KT sz. rendelet,
 - 29/1995. (X. 26.) KT sz. rendelet,
 - 21/1996. (VI. 28.) KT. sz. rendelet,
 - 31/1996. (XI. 29.) KT sz. rendelet,
 - 16/1997. (VII. 20.) KT sz. rendelet,
 - 21/1997. (X. 31.) KT. sz. rendelet,
 - 31/1997. (XII. 15.) KT sz. rendelet,
 - 9/1999. (III. 31.) KT. sz. rendelet,
- (4) E rendelet hatályba lépésével hatályukat veszítik továbbá az alábbi rendeletek és határozatok azzal, hogy a hozzájuk tartozó tervek rajzi részei a továbbiakban részletes szabályozási tervként hasznosítandók:
- 6/2000. (III. 30.) KT sz. rendelet,
 - 26/2000. (X. 1.) KT sz. rendelet,
 - 9784-2/TK (XII. 9.) 84/1986. VB. sz. határozat, továbbá a
 - 4327-2/75/1992. (XII. 23.) T. sz. határozat.

¹(5) Jelen rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK (2006. december 12.) európai parlamenti és tanácsi irányelv átültetését szolgálja.

K.m.f.

Vukovich Lászlóné s.k.
aljegyző

Dr. Jánosdeák Gábor s.k.
polgármester

Hitelesítem:

¹Módosította a 25/2009. (X. 2.) rendelet, mely kihirdetése napján lép hatályba.