

**SÁTORALJAÚJHELY VÁROS**  
**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK TERVEZETE**

**ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**  
A 314/2012. Korm. rendelet 40.§ szerint

2023. december

SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
..../2023. (.....) Önkormányzati rendelete

**SÁTORALJAÚJHELY VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében meghatározott véleményezési jogkörében eljáró:

- állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, erdészeti, termőföld-védelmi hatáskörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal,
- bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,
- Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság,
- Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízvédelem, tűzvédelem, katasztrófavédelem, polgári védelem),
- Országos Vízügyi Főigazgatóság,
- Észak-Magyarországi Vízügyi Igazgatóság,
- ÉKM Útépítésért Felelős Helyettes Államtitkárság,
- ÉKM Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály,
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály,
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály,
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály,
- Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Rendőr-főkapitányság,
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,
- Nemzeti Földügyi Központ,
- Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Önkormányzat,
- Sárospatak Város Önkormányzata,
- Alsóberecki Község Önkormányzata,
- Felsőberecki Község Önkormányzata,
- Vajdacska Község Önkormányzata,

valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével, továbbá

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésének záró szakmai véleményében foglaltak figyelembe vételével a következőket rendeli el:

# ELSŐ RÉSZ

## BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

### I. fejezet

#### 1. A rendelet hatálya és alkalmazása

##### 1.§

- (1) E rendelet területi hatálya Sátoraljaújhely város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) E rendeletet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2021. VII. 15-i időállapota (a továbbiakban: OTÉK), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet), valamint Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásaival együttesen, az azokban foglalt feltételek érvényesítésével kell alkalmazni.
- (3) E rendelet mellékletei:
  - a) 1. melléklet: S-1/A Szabályozási terv (M= 1:12 000); Külterület
  - b) 2. melléklet: S-1/ B Szabályozási terv (M= 1: 4 000); Központi belterület
  - c) 3. melléklet: S-1/ C Szabályozási terv (M= 1: 2 000); Széphalom belterület
  - d) 4. melléklet: S-1/ D Szabályozási terv (M= 1: 2 000); Rudabányácska belterület
  - e) 5. melléklet: S-1/ E Szabályozási terv (M= 1: 2 000); Károlyfalva belterület
  - f) 6. melléklet: Építési övezetek szabályozási határértékei.
  - g) 7. melléklet: Építési övezetek közművesítettségének mértékei.

#### 2. Értelmező rendelkezések

##### 2.§

E rendelet alkalmazásában

1. *Átmenő telek*: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással szemközti elhelyezkedésű nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos. Nem minősül átmenő teleknek az a telek, mely nem szemközti, hanem egymással szöget bezáró két utcával határos.
2. *Kismélységű telek*: Olyan önálló helyrajzi számú telek, melynek az utcai homlokvonala nagyobb, mint az átlagos telekmélysége, és ezen telekmélység nem éri el a 30 métert és a legkisebb és legnagyobb mélységének különbsége legfeljebb 10,0 méter.
3. *Legkisebb és legnagyobb telekmélység*: a telek szabályozott homlokvonalától merőlegesen mért legközelebbi és legtávolabbi telekpont, mely merőlegetől eltérő oldalhatárok esetén nem feltétlen a hátsó telekhatár metsző pontnak felel meg.
4. *Átlagos telekmélység*: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga.
5. *Haszonállat*: e rendelet szempontjából a sertés, juh, kecske, szarvasmarha, ló, szamár, öszvér és egyéb, a kifejtett pulykánál nagyobb testű haszonállat.
6. *Háromszintes növényzet*: ahol a felületi minőség legalább a nem burkolt felületeken gyeper vagy talajtakaró és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> továbbá 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>.
7. *Hulladéktartály-tároló*: előkertben elhelyezett, a kerítés részeként megépített melléképítmény.

8. *Kerti tető*: legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel rendelkező, lábon állóan kialakított, helyiséget nem tartalmazó, pihenést és tárolást szolgáló melléképítmény, amelynek legmagasabb pontja legfeljebb 4,5 méter.
9. *Kézműipari építmény*: olyan kisüzemi rendeltetésű építmény, amelyben a főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 100 m<sup>2</sup>-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és az üzem működése során megfeleltethető a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek.
10. *KÉ (kialakult érték)*: konkrét szabályozási határértékkel meg nem határozott építési övezeti szabályozás, ahol a külön jogszabály szerinti településrendezési illeszkedés követelménye alkalmazandó.
11. *Telepszerű beépítés*: olyan épület elhelyezések összessége, ahol egy tömbtelken belüli úszótelteken jellemzően lakóépületek állnak.
12. *Elülsőkert*: nyúlványos telek esetén a főépítmény és az utcai telek hátsó telekhatára közötti legkisebb mélységi méret, mely egyben építési határvonal is.
13. *Oldalhatáron álló épület elhelyezés*: az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó épület elhelyezés olyan épület elhelyezés, amely kötelező oldalkerti építési vonal hiányában a főépítmény utca felé eső legalább 5 méteres épületrésze a telekhatárral azonos építési határvonaltól 3,0 méteren belül kerül elhelyezésre.
14. *Szabadon álló épület elhelyezés* (oldalhatáron álló beépítési mód esetén): az oldalhatáron álló beépítési módhoz tartozó olyan épület elhelyezés, ahol az épület a telekhatárral azonos építési határvonaltól mérten (eltérő előírás hiányában) a szabályozott épületmagasság fele távolságra, de legalább 3 méterre kerül elhelyezésre, a oldalkert legkisebb szélességi mérete megegyezik az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti oldalkerti mérettel. Az ilyen épület elhelyezés legalább 20 méter telekszélesség esetén alkalmazható.
15. *A terület használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő rendeltetés*: Az OTÉK 10. § (2) bekezdés követelménye szerint megállapított olyan rendeltetés, mely kiegészíti az egyes építési övezetekben, övezetekben megengedett rendeltetéseket.
16. *Szabályozott eltérés*: A Korm.rendelet 12. §-a szerinti követelmények helyi sajátosságokra tekintettel történő alkalmazása. Ennek megfelelően a szabályozott eltérés kizárólag a kialakult állapotra tekintettel alkalmazható a kedvezőbb településképi illeszkedés biztosítása érdekében. Ez olyan pontosítási előírás, mely az eltérés mértékét és az alkalmazás feltételeit rögzíti. Alkalmazása építési jogot nem érinthet, a szomszédos telek építési jogát nem korlátozhatja.
17. *Vároštűró fa, fasor*: a káros környezeti hatásoknak (különösen levegőszennyezés, talaj-, talajvíz szennyezettség, sózás) ellenálló őshonos fafajta, fasor.

## II. FEJEZET

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 3. Szabályozási elemek

##### 3. §

- (1) A szabályozási elemeket, azok jelkulcsát az **1-5. mellékletek** szerinti Szabályozási Tervek és azok jelmagyarázata tartalmazza.

- (2) A Szabályozási terv jelmagyarázata rögzíti a szabályozás alapelemeit, az egyéb szabályozási elemeket, más jogszabály által elrendelt szabályozási elemeket és alaptérképi elemeket.
- (3) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek esetén e rendelet előírásain túl a kapcsolódó jogszabályok előírásait is alkalmazni kell.

#### **4. Közterület alakítására vonatkozó előírások**

##### **4.§**

- (1) Közterületen pavilonok kiosk funkcióval (információs pavilon, hírlap, - virág árusító, fagyaltos pavilon stb.), a közlekedést nem gátolva, annak legalább 3,00 méter szabad területsávot hagyva helyezhetők el.
- (2) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon
  - a) zöldfelületek alakíthatók
  - b) köztárgyak elhelyezhetők,
  - c) védőtávolságot nem igénylő közmű műtárgyak, csak terepszint alatt valósíthatók meg.
- (3) Új országos vagy helyi közlekedési célú közterület kialakításakor, vagy a meglévő közműveket is érintő átépítések a legalább 16 méter szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken kétoldali, a 16 méternél kisebb, de legalább 12 méter szabályozási szélességű közlekedési célú közterületeken legalább egyoldali várostűrő fasort kell telepíteni.
- (4) A különleges világörökségi jelentőségű, borászati célú Ungvári pincék terület K-Vb jelű építési övezetén belüli közterülete építési használat szerinti közkert, melyre az (1)-(3) bekezdések előírásait a 40. § szerinti K-Vb jelű építési övezet előírásaival együtt kell alkalmazni.

#### **5. Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások**

##### **5.§**

- (1) Az épített környezet elemei:
  - a) közterületek,
  - b) építési telkek, területek,
  - c) építmények, építményrészek, építmény együttesek,
  - d) burkolt és zöldfelületek.
- (2) A (1) bekezdés szerinti közterületi elemek szabályozási követelményeit a szabályzat vonatkozó fejezetei és mellékletei tartalmazzák.
- (3) A közterületen és telken belüli parkolók kialakításánál várostűrő fákat kell ültetni úgy, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolttal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1,0 m szélességben - legalább 1, 5 m<sup>2</sup>/fa méretűnek kell lennie.

#### **6. Az országos jelentőségű táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

##### **6.§**

- (1) A jogszabály által védett műemléki történeti táj (Tokaj-Hegyalja történelmi borvidék kultúrtáj, mint világörökség terület és műemléki történeti táj), a település teljes igazgatási területe, melyet a Szabályozási tervek ábrázolják. A város igazgatási területén, mint világörökség területén és egyben műemléki történeti táj területén bármely építményt elhelyezni kizárólag a Tokaj-Hegyalja történelmi borvidék kultúrtáj világörökségi terület kezeléséről és kiemelkedő egyetemes értékének védelméről szóló kezelési terv (továbbiakban: kezelési terv) szerinti korlátozások és tilalmak figyelembe vételével, a kiemelkedő egyetemes érték és attribútumainak sértetlen megőrzése mellett lehetséges.

- (2) A Szabályozási tervlapon jelölt természetvédelmi területnek minősülő (Long-erdő) területtel érintett, beépítésre nem szánt övezetben elhelyezhető építmények közül kizárólag a természetvédelmi kezelési céllal összhangban lévő építmények helyezhetők el, amennyiben azt a nagyvízi meder övezeti előírásai is lehetővé teszik.
- (3) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területeket a Szabályozási terv ábrázolja. Az érintett övezetben elhelyezhető építmények közül, csak természetvédelmi kezelési célokkal összhangban lévő, különösen: kutatási, oktatási, bemutatási, ismeret-terjesztési célú, ökoturisztikai, illetve mezőgazdasági célokra szolgáló építmények helyezhetők el.
- (4) A Szabályozási tervlapon jelölt ökológiai hálózat magterület jelkulccsal lehatárolt térségi övezetének területein az érintett övezetben egyébként elhelyezhető építmények közül, csak természetvédelmi fenntartási célú, különösen: kutatási, oktatási, bemutatási, ismeret-terjesztési célú, ökoturisztikai rendeltetés céljára szolgáló építmények helyezhetők el.
- (5) A Szabályozási tervlapon jelölt, természeti emlékek minősülő források ex lege védettek. Ezek védelmét szolgáló területen minden olyan építési és egyéb tevékenység tilos, mely a források eredeti állapotban történő megőrzését, működését veszélyeztetné.
- (6) A Szabályozási tervlapon jelölt tájképvédelmi terület jelkulccsal lehatárolt térségi övezetének területein csak a tájképi egység megőrzését nem veszélyeztető, a településkép védelmi rendelet tájba illesztési követelményeit is érvényesítő építészeti-műszaki megoldások alkalmazhatók.
- (7) A vízbázis védelme érdekében az (1)-(6) bekezdésben foglalt követelményeket együtt kell alkalmazni a 63. § és a 65. §. előírásaival.

## **7. Környezetvédelmi előírások**

### **7.§.**

- (1) Az egyes rendeltetések megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeit (környezetterhelési határértékeket) külön jogszabály állapítja meg.
- (2) Érvényes környezethasználati engedéllyel rendelkező mezőgazdasági üzemi létesítmények szabályozási terven feltüntetett telekhatártól mért 300 méteres védőterületén belül új lakó és üdülő épület nem helyezhető el.
- (3) A Szabályozási terven jelölt, zajvédő kerítés építési kötelezettséggel érintett telken új építményt csak a környezeti hatást elhárító, zaj védő műszaki kialakítású, méretezett zajvédő falként funkcionáló kerítéssel együtt kell megvalósítani, melynek
  - a) minimális magassága: 2,40 m,
  - b) minimális léghang-gátlása: 20 dB,
  - c) minimális léghang elnyelése: 4 dB.
- (4) Külterületen elhelyezkedő, elhelyezni tervezett telep, üzemi létesítmény telekhatártól mért védőtávolsága lakó és üdülő és beépítésre szánt különleges építési övezetet nem érintheti.

## **8. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások**

### **8.§.**

A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok – részben vagy egészben - az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára, a Szabályozási terven tervezett szabályozási vonallal érintett ingatlanok tekintetében.

## **9. Közművek előírásai**

### **9.§.**

- (1) Közműveket közterületen, magánúton, vagy közműszolgáltatást igénybe vevő telkén belül kell elhelyezni.
- (2) Minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető sajátos építményfajta:
  - a) záportározó,
  - b) vízműkút és
  - c) közművezetékek és kapcsolódó műtárgya.
- (3) A kiépült közmű vezetékekre rá kell kötni, közműpótlót ezt követően nem lehet a közművesítés feltételeként figyelembe venni.
- (4) Ipari szennyvíz keletkezése esetén előtisztító műtárgy beépítése szükséges.

## **10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégőséges védelmi szint követelményei**

### **10.§.**

- (1) A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján a fő veszélyeztettségek: árvíz, rendkívüli időjárás (szélvihar, jég-eső), földtani veszély források (beszakadás, partfalomlás), ipari szerencsétlenség (veszélyes áruk szállítása, jelentős forgalom), fel-színi és felszín alatti vizek sérülékenysége, humán járvány vagy járvány veszély, valamint állat járvány.
- (2) A fő veszélyeztetettségből következő elégőséges védelmi szinthez szükséges építési követelmények a lakosság riasztásához, veszélyhelyzeti tájékoztatásához szükséges építmények, és egyéb berendezések területi elhelyezésére, az árvízi és vízbázis védelmét biztosító építési szabályokra terjed ki.
- (3) Az (2) bekezdés szerinti elégőséges védelmi szint biztosításához szükséges építmények, berendezések valamennyi építési övezetben, övezetben elhelyezhetők.
- (4) A (2) bekezdés követelményének megfelelő árvízvédelemi helyi építési szabályokat a 62. §, míg a vízbázisok védelmi követelményeket a 63. § tartalmazza.

## **III. FEJEZET**

## **AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

### **11. Általános telekalakítási előírások**

#### **11.§.**

- (1) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben kialakítható legkisebb telekterület, szélesség és mélység méretét a 6. sz. melléklet tartalmazza.
- (2) Kertvárosias és falusias lakó építési övezetekben az utcaképet alakító épületek- kivéve az ott elhelyezhető középületeket - ritmusának biztosítása érdekében a kialakításra kerülő telkek az utcavonalon legfeljebb 40,0 méter szélességűek lehetnek, az újonnan kialakítható legnagyobb telekterület mérete pedig nem haladhatja meg a 2500 m<sup>2</sup>-t.
- (3) A lakó és vegyes építési övezetekben az építési övezeti mutató szerinti kialakítható telekterület méret betartása mellett a szabályozott eltérés követelményeinek alkalmazásával a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet alapján a kedvezőbb településképi illeszkedését biztosító esetekben az előírt és legalább 14 méterben szabályozott telekszélesség (utcai homlokvonala) mérete 10 %-al, a telek mélysége 15 %-al csökkenthető.
- (4) Az előírt legkisebb telekszélességnek az építési hely hátsókert irányú határán még teljesülnie kell. A legkisebb telekszélesség megállapításának hiányában az építési hely hátsókert irányú határán az építési hely szélességének legalább 6 méternek kell lennie.

- (5) Beépítésre szánt területeken nem alakítható 25 méternél kisebb átlagos telekmélységű telek.

## **12. Magánutak kialakításának szabályai**

### **12. §**

- (1) Beépítésre szánt területek telkeinek gépjárművel történő megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a gazdasági terület (Ge, Gksz) építési övezeteit kivéve csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki úgy, hogy csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és meglévő közterülethez kell csatlakoznia.
- (2) Beépítésre szánt területek telkeinek gépjárművel történő megközelítését, kiszolgálását biztosító közforgalom elől el nem zárt magánút minimális szélességét (építési területét) ütügyi méretezéssel kell megállapítani, mely méretezéstől függetlenül
- a) kiszolgáló út esetén
- aa) 50 méter hosszúságig legalább 8 méter,
- ab) 50-100 méter hosszúság között legalább 12 méter,
- ac) 100 méter hosszúság felett legalább 14,0 m,
- b) gazdasági területet kiszolgáló út esetében az a) ponttól eltérően legalább 16 méter,
- c) kerékpárút esetén legalább 4 méter,
- d) gyalogút esetén legalább 3 méter.
- (3) Beépítésre szánt területeken a közforgalom elől el nem zárt, gépjárműforgalom számára alkalmas magánút 50 méternél hosszabb zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén tehergépjárművek számára (különösen hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása érdekében) megfelelő visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 200 méter lehet.
- (4) Meglévő magánút akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált telkek a vonatkozó építési szabályoknak továbbra is maradéktalanul megfeleltethetőek, és közterületi kapcsolatuk biztosított marad.
- (5) Külterületi beépítésre nem szánt területeken magánút mezőgazdasági kiszolgáló útként alakítható ki.

## **13. A nyúlványos (nyeles) telek kialakításának, szabályai**

### **13. §**

- (1) Nyúlványos telek kizárólag kertvárosias és falusias lakó és üdülő területeken alakítható ki az alábbi követelmények együttes megtartásával:
- a) a telek homlokvonalának szélessége eléri a legalább 20 métert,
- b) a visszamaradó telek a nyél irányában kialakuló oldalkerti mérete az építési övezet szerinti oldalkert legkisebb méretének fele, továbbá a hátsókert legkisebb mérete is biztosítható, és
- c) a nyúlvány (nyél) legkisebb szélessége legalább 4 méter,
- (2) A zárványtelek (közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek) esetén valamennyi építési övezetben kialakítható nyúlványos telek másik telekből felhasznált teleknyúlvány kialakításával.
- (3) Az utcai telek hátsó telekhatára és nyúlványos teleken elhelyezhető főépítmény homlokzati síkja közötti legkisebb mélységi méret elülsőkertnek minősül, mely egyben építési határvonal is.
- (4) Nyúlványos telken az épület az építési helyen belül a telepítési és védőtávolságok megtartásával helyezhető el. Az elülső kert legkisebb mélységi mérete az építési övezet szerinti hátsókert legkisebb mélységénél kisebb nem lehet.



## **14. Közművesítési követelmények**

### **14. §.**

- (1) Az egyes építési övezetek közművesítettségének mértékeit a 7. sz. melléklet táblázata tartalmazza.
- (2) Ahol a 7. melléklet szerinti építési övezetekben a teljes közművesítettség biztosítandó, de a szennyvízcsatorna hálózat még nem kiépített, ott a szabályzat eltérő rendelkezése hiányában a közüzemi vagy közcélú hálózat kiépítéséig a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban is megengedett.
- (3) Ahol a 7. melléklet szerinti építési övezetekben a részleges közművesítettség biztosítandó, ott a szabályzat eltérő rendelkezése hiányában a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban is megengedett.
- (4) A szabályozási terven jelölt, vízbázis védelemmel érintett építési övezetek területén a teljes közművesítettség biztosítása kötelező akkor is, ha az érintett építési övezet ettől eltérőt állapít meg. Ezért a (2) és (3) bekezdés szerinti helyettesítő berendezések alkalmazása nem megengedett.
- (5) A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, műtárgyai és biztonsági övezete, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.
- (6) Közműbekötés csatlakozási pontja csak a rendezett telek beépítettség szempontjából figyelembe vehető részén, elsősorban az előkertben létesíthető.
- (7) Új, legalább 15 személygépkocsi elhelyezését szolgáló parkoló felületen a csapadékvizet terepszint alatti műtárgyba össze kell gyűjteni és előtisztítás után újra kell hasznosítani, vagy befogadóba kell vezetni.

## **15. Személygépkocsik elhelyezése**

### **15.§**

- (1) Lakó és üdülőépületek esetén rendeltetési egységenként egy személygépkocsi elhelyezésének telken belüli biztosítása kötelező.
- (2) Rendeltetésszerű használatot biztosító személygépkocsi tároló rendeltetése akkor módosítható, ha a személygépkocsi-elhelyezési igény saját építési telken belül továbbra is kielégíthető, amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, azaz, ha a személygépkocsi elhelyezését az előírás építményben teszi kötelezővé, akkor az előírt személygépkocsi elhelyezési igényt továbbra is épületben, a meglévő személygépkocsi tárolókkal kell biztosítani.
- (3) Személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik
  - a) közforgalmú személyközlekedés végállomásának utasforgalmat szolgáló épületében lévő kereskedelmi, szolgáltató létesítményénél,
  - b) a meglévő beépítés földszintjének vagy pinceszintjének kereskedelmi, szolgáltatási rendeltetésre történő módosulása esetén a településközpont vegyes területen,
  - c) közkerteknél, és
  - d) vendéglátó önálló rendeltetési egység közterületi terasza esetén.
- (4) Új építés vagy bővítés és rendeltetés változtatás esetén az építési telek határától mért 300 méter gyaloglási távolságon belüli más telken is biztosítható a rendeltetésszerű

használathoz szükséges gépjármű elhelyezés a tulajdonszerzés kötelmével, amennyiben az alábbi korlátozások valamelyike fennáll az építési telek vonatkozásában:

- a) forgalomtechnikai szempontból nem engedhető meg a gépjármű ingatlan-kiszolgálás,
- b) meglévő védett épület vagy védett növényzet miatt nem alakítható ki közúti kapcsolat,
- c) épületben biztosítandó parkolás esetében a telek szélessége nem éri el a 16 métert,
- d) lehajtó rámpa minimális területe meghaladná a telek területének 25%-át és
- e) nagyvárosias telepszerű építési övezetek területén kerül sor a bővítésre, vagy a rendeltetés megváltoztatására.

## **16. Elő-, oldal- és hátsókerterek szabályozása**

### **16.§**

- (1) Elő-, és oldalkert előírt legkisebb méretén belül - ha a rendelet ettől eltérően nem rendelkezik - elhelyezhető az OTÉK szerint megengedett, a főépítmény rendeltetésszerű használatát biztosító valamennyi melléképítmény.
- (2) A hátsókert előírt legkisebb méretén belül - ha a rendelet ettől eltérően nem rendelkezik - a szükséges védőtávolságok megtartásával elhelyezhető az OTÉK szerint megengedett, a főépítmény rendeltetésszerű használatát biztosító valamennyi melléképítmény, továbbá nyári konyha és a fő rendeltetést kiszolgáló tároló épület.
- (3) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertest beépítésű, és az érintett saroktelek a 16,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület az utcavonalra is kiépülhet.
- (4) Előkertek legkisebb mélységének mérete:
  - a) beépítésre szánt terület szerinti telektömbökben, amennyiben a telektömb telkei közül azoknak már több mint a fele beépült, a rendelet eltérő rendelkezése vagy a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában a telektömb érintett utcájában, az utcára beforduló határoló utcák közötti, az utcaképet meghatározó, az utca felé eső legközelebbi főépítmények telepítése szerinti kialakult állapotnak, azok átlagának egész méterre való kerekítésével meghatározottnak megfelelő. A kerekítés a telek kedvező beépítése és az utcakép előnyös alakítása, a kedvezőbb településképi illeszkedés biztosítása érdekében a kisebb és a nagyobb mélységi méretre is irányulhat,
  - b) az újonnan kialakuló, beépítésre szánt terület szerinti területen, vagy amennyiben a telektömb telkei közül azoknak még kevesebb, mint a fele épült be, továbbá jelentősen átépülő területek esetén a rendelet eltérő rendelkezése vagy a Szabályozási terv eltérő jelölése hiányában 5 méter, és
  - c) amennyiben az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott, meglévő építési telek esetén, amennyiben az utcai telekhatár és az építési hely szerinti telekhatár egymással 20 foknál nagyobb szöget zár be, és utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 7,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor legfeljebb 10,0 méter előkert mélység is alkalmazható.
- (5) Oldalkertek legkisebb szélességi mérete:
  - a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az előírt legnagyobb épületmagassági érték. Az oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén a legfeljebb 14 méter széles telkek esetében oldalkert méret 4,0 m-ig csökkenthető, ha az egymást átfedő, szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m<sup>2</sup> nyíló felületnél nem nagyobbak. Ezen előírás legfeljebb 6,0 méteres megengedett legnagyobb épületmagasságig alkalmazható,
  - b) szabadon álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének fele, illetve, ha az adott oldalkert

felé néző tényleges homlokzatmagasság ennél nagyobb, akkor tényleges homlokzatmagasság fele, de legalább 3,00 m.

- (6) Hátsókertek legkisebb mélységének mérete
- a) a hátsókert legkisebb mérete nem lehet kevesebb az építési övezetre meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékénél, sem az épület hátsókertre néző tényleges homlokzatmagassági mértékénél sem pedig 6,0 m-nél,
  - b) a kismélységű telkekre az a) pont szerinti hátsókerti méret előírása a 23.§-szerinti eltérésekkel alkalmazandó.

## **17. Az építési telkek beépítésének általános szabályai**

### **17.§**

- (1) Építési telken a főépítmény, mint önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatát, működését biztosító, azt kiegészítő nem önálló rendeltetésként megvalósuló építmény önállóan, főépítmény egyidejű megvalósítása nélkül a rendelet eltérő előírása hiányában csak az előkerttől mért 25 méter távolságon túl helyezhető el.
- (2) A terepszint alatti beépítés helye és mértéke megegyezik az adott építési övezetre vonatkozó terepszint feletti építési hellyel és beépítési mértékkel.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik, akkor a rendeltetési egységhez tartozó tároló, és egyéb gazdasági épület a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadon álló épület elhelyezéssel) is elhelyezhetők.
- (4) Az építési övezetei előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű meglévő telek is beépíthető az építési övezeti paraméterek és telepítési, valamint a védőtávolságok megtartásával.
- (5) Amennyiben a telek és annak gépjárművel való megközelítését szolgáló közterület vagy magánút terület között árok, vízfolyás, vízmosás, patak vagy csatorna művelési ágban nyilvántartott ingatlan vagy vasúti terület található, akkor szükség esetén a telek megközelítését lehetővé tevő műszaki műtárgy (híd, vasúti átjáró) közbe iktatásával is közterület kapcsolattal rendelkezőnek tekintendő.
- (6) Ikres beépítési módban beépült telkek esetén az ikres beépítésű telek összevonható és azon a 6. melléklettől eltérően szabadon álló beépítési mód alkalmazandó.

## **18. Az építési telkek zártisorú beépítésének szabályai**

### **18.§**

- (1) A zártisorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közéjük az utcavonalra kell elhelyezni, a telekhatáron tűzfalas kialakítással.
- (2) Ha a telek utcavonala végig nem kerül beépítésre, akkor a szomszédos telekhatártól legalább 4,0 m és legfeljebb 6,0 méter széles épületközt kell hagyni, és az utca felől az épületközt legalább 2,5 méter magas kapuépítménnyel kell zárni.
- (3) Saroktelek és az átmenő telek beépítettsége az Lk-5 építési övezetekben 6. mellékletben foglaltaktól eltérően további 10 százalékponttal növelhető, de a telekösszevonással újonnan alakított teleknél a kedvezmény csak az eredeti saroktelek részre, de legfeljebb a kialakítható telek legkisebb területének kétszeresére érvényesíthető az előírt zöldfelületi fedettség 10 százalékponttal történő csökkentése mellett. Az így megnövelt beépítettség nem haladhatja meg a 60 %-ot.
- (4) Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcavonalon, míg a másikon előkert kialakításával áll, úgy az utcavonalra kell az épületet elhelyezni, mely az előkertes telepítésű épület felől visszaléphet 1/3 hosszban az utcavonaltól maximum 3,0 méterre.

- (5) A 4,0 méter, vagy annál nagyobb épületköz megléte, biztosítása esetében az épületköz határoló épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat.

### **19. Az építési telkek egyes építési övezeti mutatóktól és rendeltetéstől eltérő, kialakult állapotához igazodó beépítési szabályok**

#### **19.§**

- (1) Ha a telken meglévő épület építési helyen belül telepített, de épületmagassága nagyobb, mint az érintett építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, korszerűsíthető, rendeltetése megváltoztatható, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.
- (2) Ha a telken meglévő épület építési helyen belül telepített, de a telek meglévő beépítettségének mértéke nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de új rendeltetési egység nem alakulhat ki, és a beépítettség mértéke, sem az épületmagasság nem növelhető, azonban a tetőtér beépíthető.
- (3) Amennyiben a meglévő telken már elhelyezett épületek részben vagy egészben a szabályozott beépítési mód szerinti építési helyen kívül esnek, akkor a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki. Felújítás, korszerűsítés során az egységes tetőszerkezet kialakíthatósága érdekében az építési helyen kívül eső tetőrész alakja a teljes tetőszerkezet kialakításához igazodó módon átépíthető a szabályozott épületmagasság betartása mellett.
- (4) Amennyiben a meglévő telken már elhelyezett épület rendeltetése nem felel meg az építési övezetben elhelyezhető rendeltetéseknek akkor a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, rendeltetése az építési övezet szerinti rendeltetésekre megváltoztatható, de bővítése az eredeti rendeltetés megtartása mellett nem lehetséges.

### **20. A tervezett építmény fekvése szerinti telektömb kialakult állapotához igazodó építési övezeti paraméterének (KÉ) illeszkedési szabálya**

#### **20.§**

- (1) Az illeszkedési szabállyal megállapított építési övezeti paraméter területi hatálya mindig a 6. mellékletben feltüntetett, KÉ jelű, konkrét, számszerű határértékkel meg nem állapított, azt tartalmazó, adott építési övezet területére terjed ki.
- (2) A telektömb kialakult állapotához történő illeszkedés KÉ jelű, számszerű határértékkel meg nem állapított építési övezeti paraméterek értékének megállapítására a településrendezési illeszkedés külön jogszabály szerinti követelményei érvényesítendők.

### **21. Épületmagasságra vonatkozó kiegészítő előírások**

#### **21.§**

- (1) Az Lf építési övezet területén főépítmény épületmagasságától eltérően a kiszolgáló épület épületmagassága legfeljebb 4,5 méter lehet, míg az erdő és mezőgazdasági tevékenységhez tartozó épület épületmagasságának szabályozott legnagyobb értéke legfeljebb 7,5 m.
- (2) A kisvárosias lakó építési övezetek területén az utcavonaltól az építési hely mélyégéig legalább 18 méter széles telkek esetében a szabályozott eltérés követelményeinek alkalmazásával, a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelet alapján kedvezőbb településképi illeszkedését biztosító esetekben a legfelső teljes építményszint

- megvalósíthatósága érdekében az építési övezetre számszerűen megállapított épületmagasság legfeljebb további 1,0 méterre növelhető. Ez esetben az oldalkert mérete
- a) szabadon álló beépítési mód esetén az így növelt tényleges épületmagasság legnagyobb méretének felével megegyező, de legalább 3,0 méter,
  - b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az így növelt tényleges épületmagasság legnagyobb méretével megegyező, de legalább 6,0 méter. A 16. § (5) bekezdés szerinti oldalkert méret csökkentése ez esetben nem megengedett.
- (3) A K-Mű építési övezet esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke az építési övezet épületeire vonatkozik. A technológiai építmények, műtárgyak (különösen: silók és kapcsolódó építményei) esetén azok legmagasabb pontja a kiemelkedő egyetemes érték és attribútumainak sértetlen megőrzése biztosításához még megfelelő mértékű, de legfeljebb 30 méter.
- (4) Az utcai párkánymagasság
- a) a (2) és (5) bekezdésben és a b) pontban foglalt esetek kivételével nem haladhatja meg az építési övezetre előírt épületmagasságot,
  - b) legfeljebb 6,5 méter lehet azon építési övezetben, ahol a 6. mellékletben feltüntetett szabályozott épületmagasság legnagyobb értéke legfeljebb 6,0 méter.
- (5) Lejtős telken a lejtő felőli párkánymagasság az építési övezetre előírt épületmagasságot
- a) 10-20% közötti tereplejtés esetén legfeljebb + 1 méterrel,
  - b) 20% fölötti tereplejtés esetén legfeljebb + 2 méterrel lépheti túl.

## **22. Építési vonal alkalmazásának szabályai**

### **22.§**

- (1) Lakó és településközpont területeken az előkert építési határvonal egyben kötelező építési vonal.
- (2) A kötelező építési vonal alkalmazásának szabályai:
- a) zártos beépítés esetén a 18. § előírásai alkalmazandók,
  - b) oldalhatáron álló és a szabadon álló beépítési móddal szabályozott és ez esetekben előkertes építési helyen történő épületelhelyezés során épület úgy helyezhető el, hogy annak közterület felőli homlokzati hosszának legalább 50%-ban az előkert építési határvonalon kell állnia. Amennyiben az utcai telekhatár és az építési hely szerinti telekhatár egymással 20 foknál nagyobb szöget zár be, akkor elegendő, hogy az épület egy ponton érintkezzen az építési vonallal,
  - c) oldalhatáron álló és a szabadon álló beépítési móddal szabályozott és ez esetekben előkert nélküli építési helyen történő épületelhelyezés során az épületnek legalább 75%-ban az utcai telekhatárra, mint kötelező építési vonalra kell illeszkednie.

## **23. Átmenő és a kismélységű építési telkek beépítésének különös szabályai**

### **23.§**

- (1) Amennyiben a kismélységű telek hátsó telekhatára nem a szomszédos telek építési helyét meghatározó oldalhatárhoz, vagy egy másik kismélységű telek hátsó telekhatárához csatlakozik, hátsó kert nulla méter, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet nyílás nélküli határfallal a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, amennyiben a telepítési távolság követelménye biztosítható. Ennek hiányában az építési övezetre előírt hátsókert méretet kell tartani.
- (2) Amennyiben a kismélységű telek hátsó telekhatára a szomszédos telek építési helyét meghatározó oldalhatárhoz csatlakozik, a hátsó kert méretét az előírt legnagyobb épületmagasság értéke jelenti.

- (3) A két utca közötti átmenő telek esetén a telket a két utca között egyenlő arányban felező elvi telekhatár szerint kialakuló építési helyen belül az építési vonal követelménye szerint helyezhető el épület a telek a két közterületi vagy magánút határa irányú telekrészén.

#### **24. Az építési telek kötelező zöldfelületi célra használandó területének kialakítása**

##### **24.§.**

- (1) A telken belül a Szabályozási tervlapon jelölt „a telek kötelezően zöldfelületi célra használandó területe” az építési övezeti zöldfelület legkisebb mértékének részét képezi, melyet a tervlapon rögzített helyen, az egyes építésekhez kapcsolódó zöldfelületi kialakítások során az alábbi módon kell megvalósítani:
- a) ipari gazdasági területek esetén háromszintes növényállomány telepítésével,
  - b) kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén legalább egysoros közepes vagy nagy lombkoronájú fásor, vagy cserjesor telepítésével.
- (2) A nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén, a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.
- (3) A kötelező zöldfelület helyén építmény a portaépület a fedett kapuépítmény és kerékpártároló kivételével nem helyezhető el.
- (4) A kötelező zöldfelület telek gépjármű és személyforgalom számára történő megközelítése céljából a technológia igényelte mértékig megszakítható.

#### **25. Haszonállat tartó építmények elhelyezése**

##### **25.§**

- (1) Haszonállat tartására szolgáló építmény (állat ól, állatkifutó) csak mezőgazdasági, erdőgazdasági övezetekben és a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi, továbbá a falusias lakóterület építési övezetekben helyezhető el.
- (2) Az Lf építési övezetek területén haszonállat tartó építmény a fő rendeltetés megvalósítása után, vagy azzal egy időben helyezhető el, területe nem haladhatja meg falusias lakóterületen a fő rendeltetés megvalósult bruttó alapterületének 50%-át.
- (3) Haszonállat tartására szolgáló építmény minimális védőtávolsága
- a) lakóépülettől 15 méter,
  - b) ásott kúttól 20 méter,
  - c) fűrt kúttól 10 méter,
  - d) közterülettől 15 méter,
  - e) időszakos és állandó természetes felszíni vízfolyás mindkét oldalától 50 méter,
  - f) egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátszótér, sportpálya telekhatárától 50 méter és
  - g) telekhatártól 3 méter.
- (4) Haszonállat tartásához szükséges trágyalé tároló csak szivárgás mentes zárt műtárgyként építhető a (3) bekezdés szerinti védőtávolságok betartásával. A keletkező trágya és csurdalék vizek tárolása a talajvíz szennyeződését nem veszélyeztető műszaki megoldással, vízzáró aljzat kialakításával biztosítandó.

## **MÁSODIK RÉSZ**

### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

## IV. Fejezet

### 26. A város területének felhasználása

#### 26.§

- (1) A település közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területre tagolódik.
- (2) Az igazgatási terület beépítésre szánt területei általános használat szerint:
  - a) Lakóterület (L), ezen belül
    - aa) nagyvárosias lakóterület **Ln**
    - ab) kisvárosias lakóterület **Lk**
    - ac) kertvárosias lakóterület **Lke**
    - ad) falusias lakóterület **Lf**
  - b) Vegyes terület (V), ezen belül
    - ba) településközpont vegyes terület **Vt**
    - bb) intézményterület **Vi**
  - c) Gazdasági terület, ezen belül
    - ca) egyéb ipari gazdasági terület **Ge**
    - cb) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület **Gksz**
  - d) Üdülő terület (Ü), ezen belül
    - da) hétvégi házas üdülőterület **Üh**
  - e) Különleges terület (K), ezen belül
    - ea) különleges sport célú terület **K-Sp**
    - eb) különleges idegenforgalmi célú terület **K-Id**
    - ec) különleges turisztikai célú terület **K-Tu**
    - ed) különleges mezőgazdasági üzemi terület **K-Mü**
    - ee) különleges világörökségi jelentőségű, borászati célú Ungvári pincék terület **K-Vb**
    - ef) különleges helyi jelentőségű, borászati célú terület **K-Hb**
    - eg) különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület **K-Eü**
    - eh) különleges oktatás céljára szolgáló terület **K-Okt**
- (3) Az igazgatási terület beépítésre nem szánt területei általános használat szerint:
  - a) Közúti közlekedési területek (Kö), ezen belül
    - aa) közúti országos főút és mellékút terület **Köu-O**
    - ab) közúti országos főút határátkelési szakasz terület **Köu-Oh**
    - ac) közúti helyi gyűjtő és kiszolgáló út terület **Köu-H**
    - ad) közúti önálló parkoló terület **Köu-P**
    - ae) egyéb kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület **Kök**
  - b) Zöldterületek (Z), ezen belül
    - ba) közkert zöldterület **Zkk**
    - bb) közpark zöldterület **Zkp**
  - c) Erdőterület (E), ezen belül
    - ca) védelmi célú erdőterület **Ev**
    - cb) gazdasági célú erdőterület **Eg**
    - cc) közjóléti (rekreációs) célú erdőterület **Ek**
  - d) Mezőgazdasági területek (M), ezen belül
    - da) kertes mezőgazdasági terület **Mk**
    - db) általános mezőgazdasági terület **Má**
    - dc) szőlőterületi használatú mezőgazdasági terület **Msz**
  - e) Vízgazdálkodási terület (V), ezen belül
    - ea) folyóvizek medre és parti sávja, valamint a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, **V-F**

- eb) állóvizek medre és parti sávja **V-Á**
- ec) nagyvízi meder és töltésének területe **V-Nm**, melyre két szintű szabályozás érvényesítésével megkülönböztetett övezetek
  - 1. vízgazdálkodási területen belüli mezőgazdasági terület **V-Ma**
  - 2. vízgazdálkodási területen belüli erdőterület **V-Eg**
  - 3. vízgazdálkodási területen belüli természetközeli terület **V-Tk**
  - 4. vízgazdálkodási területen belüli különleges vízi turizmus célú terület **V-KTur**
- ed) vízbázis terület külső és belső védőterülete **V-v**, melyre két szintű szabályozás érvényesítésével megkülönböztetett övezet
  - 1. vízgazdálkodási területen belüli mezőgazdasági terület **V-Ma**
- f) Természet közeli terület **Tk**
- g) Különleges beépítésre nem szánt terület (**Kb**), ezen belül
  - ga) különleges helyi jelentőségű, borászati célú pince terület **Kb-Hb**
  - gb) különleges nyersanyag kitermelés és feldolgozás célú bánya terület **Kb-B**
  - gc) különleges városüzemeltetési terület **Kb-Vü**
  - gd) különleges megújuló energiaforrás hasznosítás céljára szolgáló terület **Kb-En**
  - ge) különleges temető terület **Kb-T**
  - gf) különleges kegyeleti park terület **Kb-Kegy**
  - gg) különleges burkolt köztér **Kb-Bkt**
  - gh) különleges kopárság hasznosítási célú terület **Kb-Kop**
  - gi) különleges idegenforgalmi célú terület **Kb-Id**
- (4) A (2) és a (3) bekezdésben felsorolt területek besorolását az **1-5. mellékletek** szerinti Szabályozási tervek határozzák meg és határolják le.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### LAKÓTERÜLETEK

#### 27. Nagyvárosias lakóterületek (**Ln**)

##### 27.§

- (1) A nagyvárosias lakóterület (a továbbiakban: **Ln**) a magas intenzitású lakótelepek és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **Ln** építési övezetek területén az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül
  - a) kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - d) szállás jellegű, munkásszállás,
  - e) igazgatási, iroda és
  - f) sport
 rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (3) Az **Ln-1** építési övezetekbe az elsősorban lakóépületekkel beépült lakótelepi egységek, az azokat kiszolgáló egyéb rendeltetések és parkoló-gépjármű elhelyezés céljára szolgáló építmények területei tartoznak. Az építési övezetben kialakult, meglévő sorgarázsok megtarthatók, felújíthatók és korszerűsíthetők, de újak nem építhetők.
- (4) Az **Ln-2** építési övezetekbe az önálló lakóépülettel, illetve és a parkoló-gépjármű elhelyezés céljára szolgáló építményekkel önállóan beépült területek tartoznak. Az építési övezetben kialakult, meglévő sorgarázsok megtarthatók, felújíthatók és korszerűsíthetők, de újak nem építhetők.
- (5) Az **Ln-1** építési övezetek



- a) tömbtelkeinek úszótelkek közötti részeit közterületként kell kezelni, ezt a tényt az építési jog megszerzéséhez, ha szükséges az ingatlan nyilvántartásba át kell vezetni,
  - b) a közkerti zöldterület kialakítása, felújítása során a Zkk jelű közkert övezet 49.§ szerinti előírásai alkalmazandók.
- (6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg.
- (7) Az **Ln** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 1. pontja tartalmazza.

## **28. Kisvárosias lakóterületek (Lk)**

### **28.§**

- (1) A kisvárosias lakóterület (a továbbiakban: **Lk**) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **Lk** építési övezetek területén az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül
- a) kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális,
  - d) szállás jellegű,
  - e) sport és
  - f) a lakó rendeltetésre nem zavaró hatású, attól védelmet nem igénylő kézműipari rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (3) Az **Lk** építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence építési helyen belül vagy hátsó kertben helyezhető el.
- (4) Az **Lk-1** építési övezetek területén legfeljebb 12 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, amelyből a lakótól eltérő rendeltetések száma legfeljebb 4 lehet.
- (5) Az **Lk-2** építési övezetek területén legfeljebb 6 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el, amelyből a lakótól eltérő rendeltetések száma legfeljebb 2 lehet.
- (6) Az **Lk-1 és Lk-2** építési övezet területén új építés esetén a lakásokhoz biztosítandó személygépkocsi elhelyezés legalább felét épületben kell biztosítani.
- (7) Az **Lk-3, Lk-4, Lk-5 és Lk-6** építési övezet területén legfeljebb 4 lakásos, vagy 4 rendeltetési egységet tartalmazó épület helyezhető el. Zárt sorú beépítési mód szerinti **Lk-5** építési övezet saroktelkei esetén a rendeltetési egységek száma 6-ra növelhető az egy rendeltetési egységre jutó 120 m<sup>2</sup> -es telekhányadra vonatkozó előírás betartása mellett. Egy rendeltetési egységnek legfeljebb 100 m<sup>2</sup> nettó alapterület számítható.
- (8) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg.
- (9) Az **Lk** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 2. pontja tartalmazza.

## **29. Kertvárosias lakóterületek (Lke)**

### **29.§**

- (1) A kertvárosias lakóterület (a továbbiakban: **Lke**) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **Lke** építési övezetek területén az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális,
  - d) legfeljebb 6 vendégszobával rendelkező szállás jellegű és
  - e) sport

- rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (3) Az **Lke** építési övezetek területén előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a kerítés részeként létesíthető.
  - (4) Az **Lke** építési övezetek területén lakásonként legfeljebb 2 db kerti tető helyezhető el.
  - (5) Az **Lke** építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence csak építési helyen belül vagy hátsó kertben helyezhető el.
  - (6) Az **Lke-1 és Lke-5 építési** övezetek területén legfeljebb 6, az **Lke-2 és Lke-3 és Lke-4** építési övezetek területén legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység helyezhető el.
  - (7) Az **Lke** építési övezetek területén, oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az építési hely egyik határvonalának az építési telek északi, északkeleti vagy észak-nyugati oldalhatárának kell lennie.
  - (8) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg.
  - (9) Az **Lke** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 3. pontja tartalmazza.

### **30. Falusias lakóterületek (Lf)**

#### **30.§**

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 méteres beépítési magassággal lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **Lf** építési övezetek területén az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül
  - a) mező- és erdőgazdasági, valamint a lakó rendeltetést nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) legfeljebb 4 vendégszobával rendelkező szállás jellegű,
  - d) igazgatási, iroda,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - g) sport és
  - h) a falusias lakóterület sajátos használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő kézműipari
 rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.
- (3) Az **Lf** építési övezetek területén előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterülettel a kerítés részeként létesíthető.
- (4) Az **Lf** építési övezetek területén saját használatú fürdőmedence csak építési helyen belül vagy hátsó kertben helyezhető el.
- (5) Az **Lf** építési övezet építési telkein belül legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el.
- (6) Az **Lf** építési övezet területén a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi elhelyezés lehetőségét és mezőgazdasági járműtárolást telken belül kell kialakítani.
- (7) Az **Lf** építési övezetek területén, oldalhatáron álló beépítési móddal szabályozott építési övezetek esetén az építési hely egyik határvonalának az építési telek északi, északkeleti vagy észak-nyugati oldalhatárának kell lennie.
- (8) Az **Lf** építési övezetekre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg.
- (9) Az **Lf** építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 4. pontja tartalmazza.

## VEGYES TERÜLETEK

### 31. Településközpont területek (Vt)

#### 31.§

- (1) A településközponti terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A Vt területen elhelyezhető épület az (1) bekezdés szerinti lakó rendeltetésen kívül:
  - a) igazgatási, iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - e) sport,
  - f) és a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató rendeltetéseket tartalmazhatják.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.
- (4) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg.
- (5) A Vt építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 5. pontja tartalmazza.

### 32. Intézmény területek (Vi)

#### 32.§

- (1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézmény területen belül elhelyezhető épületek az (1) bekezdés szerintieken kívül
  - a) iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) hitéleti,
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - e) sportrendeltetéseket is tartalmazhatják.
- (3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazó épületben lakás kizárólag az I. emelet feletti szinteken helyezhető el és nem haladhatja meg az épület szintterületének a felét.
- (4) A területen elhelyezhető épületeken belül a tulajdonos, a használó, a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (5) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a 7. melléklet határozza meg.
- (6) A Vi építési övezetek szabályozási határértékeit a 6. melléklet 6. pontja tartalmazza.

## GAZDASÁGI TERÜLETEK

### 33. Egyéb ipari gazdasági területek (Ge)

#### 33.§

- (1) A Ge építési övezet területe a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási tevékenységi célú és rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Ge építési övezet területén az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseken kívül
  - a) iroda, és
  - b) raktár

és ezeket kiszolgáló egyéb rendeltetések céljára szolgáló építmények, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhetők el.

- (3) A **Ge** építési övezet területén csak olyan rendeltetés és beépítés megengedett, amely az érintett területhez csatlakozó, lakó rendeltetés elhelyezését lehetővé tevő építési övezet területén a zajterhelési állapotot nem növeli.
- (4) A **Ge** építési övezet területén ipari gazdasági rendeltetésű épület olyan ingatlan irányába, ahol a lakó rendeltetés megengedett, a közös telekhatár felőli 10,0 méteres sávon belül nem helyezhető el. Az előkert vonalától, valamint az oldal- és hátsókerti telekhatártól 10,0 méterre telepített, gazdasági főtevékenység végzésére szolgáló épület és a telekhatár között csak előlépcső és előtető épületrész, vagy a gazdasági tevékenységhez köthető zaj- és légszennyezéssel nem járó létesítmény helyezhető el.
- (5) A **Ge** építési övezet területén a közműpótló műtárgyak közül zárt szennyvíztároló nem helyezhető el.
- (6) A **Ge-3** jelű építési övezetben a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló (hűtőház, logisztikai épület stb.) rendeltetés esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság épületszerkezeti, technológiai szükség esetén, az ezen technológiai részeket befogadó épületrészek magasságával, de legfeljebb 15,0 méterre növelhető.
- (7) A **Ge** építési övezetekre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *7. melléklet* határozza meg.
- (8) A **Ge** építési övezetek szabályozási határértékeit a *6. melléklet* 7. pontja tartalmazza.

### **34. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)**

#### **34.§**

- (1) Az építési övezet elsősorban a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú és raktározási célú rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági tevékenységi célú és raktározási célú építmények és ezeket kiszolgáló egyéb rendeltetések céljára szolgáló építmények, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.
- (4) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *7. melléklet* határozza meg.
- (5) A **Gksz** építési övezetek szabályozási határértékeit a *6. melléklet* 8. pontja tartalmazza.

## **ÜDÜLŐERÜLETEK**

### **35. Hétfélig házas üdülőterületek (Üh)**

#### **35.§**

- (1) Az építési övezet elsősorban 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülő egységet magába foglaló üdülő épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **Üh** építési övezet területén elhelyezhetők az (1) bekezdés szerinti épületeken túl olyan építmények is, amelyek a terület üdülési rendeltetését nem zavarják és az üdülési használatot szolgálják, így különösen: helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egészségügyi épület, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi épület, sportépítmény, parkoló. Az így elhelyezhető kereskedelmi és vendéglátó létesítmény legfeljebb összesen nettó 300 m<sup>2</sup> szintterületű lehet.

- (3) Az üdülőtérületen közösségi szórakoztató és állattartó épület nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *7. melléklet* határozza meg.
- (5) Az **Üh** építési övezetek szabályozási határértékeit a *6. melléklet 9. pontja* tartalmazza.

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

### 36. Sport célú különleges terület (K-Sp)

#### 36.§

- (1) A **K-Sp** építési övezet területe az elsődlegesen sportolási célú, időszakosan, vagy egy időben nagy forgalmat vonzó közhasználatú rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **K-Sp** építési övezetek területén elhelyezhetők az (1) bekezdés szerinti építmények. különösen sport, nevelési, oktatási rendeltetések céljára szolgáló építmények és azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények és vendéglátó építmények.
- (3) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *7. melléklet* határozza meg
- (4) A **K-Sp** építési övezetek szabályozási határértékeit a *6. melléklet 10. pontja* tartalmazza.

### 37. Különleges idegenforgalmi célú terület (K-Id)

#### 37.§

- (1) A **K-Id** építési övezet idegenforgalom és turizmus, valamint ezzel összefüggő szálláshely szolgáltató funkciók és ezeket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **K-Id** építési övezet területén elhelyezhetők az (1) bekezdés szerinti építmények. Különösen: szálláshely szolgáltatás, pihenés, hagyományörzés a szőlő feldolgozással összefüggő építmények, illetve az idegenforgalmi rendeltetéssel összefüggő kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátó, sportolási és turisztikai célú építmények. Az építési övezetben a tulajdonos, a személyzet a használó számára lakóépület is elhelyezhető az előzőekben meghatározott rendeltetések kiegészítéseként.
- (3) Az építési övezetben a fentieken kívül elhelyezhető idegenforgalmi, állatbemutató és lovas sportolási céllal állattartó épület.
- (4) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *7. melléklet* határozza meg.
- (5) Az építési övezetben a közüzemi vagy közcélú közüzemi szolgáltatás hiányában a közműhálózat kiépítéséig a részleges közműellátás is megengedett.
- (6) A **K-Id** építési övezetek szabályozási határértékeit a *6. melléklet 11. pontja* tartalmazza.

### 38. Különleges turisztikai célú területe (K-Tu)

#### 38.§

- (1) A **K-Tu** építési övezet területe turizmushoz kapcsolódó tevékenységek rendeltetésszerű használatához szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **K-Tu** építési övezetek területén elhelyezhető az (1) bekezdés szerinti valamennyi, az építési övezet szerinti tevékenységek működéséhez szükséges rendeltetések céljára szolgáló építmény, különösen:
  - a) szálláshely szolgáltató,
  - b) vendéglátó,
  - c) kereskedelmi szolgáltató,
  - d) sport, szabadidő és
  - e) rekreáció és pihenés céljára szolgáló épületek.

- (3) A terepszint alatti építmények, épületrészek - akár az építési helyből kinyúlóan is - az elő és oldalkertben is elhelyezhetők.
- (4) A területen elhelyezhető épületeken belül vagy külön álló épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (5) A **K-Tu** építési övezetek területén a főépítmények rendeltetésszerű használatához szükséges melléképítmények helyezhetők el.
- (6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *7. melléklet* határozza meg.
- (7) A **K-Tu** építési övezetek szabályozási határértékeit a *6. melléklet 12. pontja* tartalmazza.

### 39. Különleges mezőgazdasági üzem terület (K-Mü)

#### 39.§

- (1) A **K-Mü** építési övezet területe a mezőgazdasági termelési és állattartó telepek, és a mezőgazdasági termékek feldolgozásával, tárolásával összefüggő, valamint egyéb kiegészítő és ezeket kiszolgáló tevékenységek folytatására (különösen gépjármű állomány tárolása, fenntartása) szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **K-Mü** építési övezetek területén az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetésű főépítményt kiszolgáló épületenként legfeljebb a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló 1 db, legfeljebb nettó 100 m<sup>2</sup> alapterületű lakó rendeltetési egység elhelyezhető.
- (3) A **K-Mü** építési övezetek területén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy használatbavételi, fennmaradási engedéllyel rendelkező lakó rendeltetésű épület megterthető, felújítható, korszerűsíthető és egy alkalommal legfeljebb nettó 50 m<sup>2</sup> alapterülettel bővíthető.
- (4) A **K-Mü** építési övezetek területén csak a mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő és az építési használat céljához igazodó raktár és legfeljebb nettó 100 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkező kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés helyezhető el.
- (5) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *7. melléklet* határozza meg azzal a szigorítással, hogy a vízbázis védelmi „A” védőövezettel érintett üzem területén kizárólag teljes közművesítettség lehetséges. A keletkező folyékony és egyéb hulladék tárolója kizárólag zárt, szivárgás mentes kialakítású műtárgy lehet.
- (6) A **K-Mü** építési övezetek szabályozási határértékeit a *6. melléklet 13. pontja* tartalmazza.

### 40. Különleges világörökségi jelentőségű, borászati célú

#### Ungvári pincék területe (K-Vb)

#### 40.§

- (1) A **K-Vb** építési övezet telkei és az azokat szegélyző közkert hálózata a borászati termékfeldolgozás, a borászati termékek bemutatása, árusítása és népszerűsítése építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az Ungvári pincék területe egyes telkei közötti részeket közterületi közkertként kell kezelni, melynek során ezt a tényt az építési jog megszerzéséhez, ha szükséges az ingatlan nyilvántartásba át kell vezetni.
- (3) A **K-Vb** építési övezet
  - a) építési telkein az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseket tartalmazó építmény helyezhető el.
  - b) közkerti területén vendéglátó, kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó építmény, továbbá egyéb építmények - különösen: kerti borterasz, szabadtéri színpad, filagória, kerti lugas, épített tűzrakóhely - helyezhetők el a Zkk jelű közkert övezet 49.§ szerinti előírásai együttes alkalmazásával.

- (4) A **K-Vb** építési övezet területén építményt elhelyezni, felújítani, korszerűsíteni, bővíteni - az (5) bekezdés szerinti kivételével - kizárólag a kezelési terv szerinti korlátozások és tilalmak és a világörökség tervtanács által meghatározott telepítési és tájba illesztési feltételek alkalmazásával, Tokaj-Hegyalja történelmi borvidék kultúrtáj kiemelkedő egyetemes értékének és attribútumainak sértetlen megőrzése mellett, lehetséges.
- (5) A **K-Vb** építési övezet területén új pince nem létesíthető, a terepszint alatti pincék nem bővíthetők, azok kialakult rendszere nem változtatható meg. A meglévő pincék felépítményi fogadó épületrészenek és terepszint alatti pincerészeinek felújítása, korszerűsítése a településkép védelmi rendelet világörökségi magterületre vonatkozó követelményei és a (4) bekezdés előírásai együttes figyelembe vételével lehetséges.
- (6) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *7. melléklet* határozza meg.
- (7) A **K-Vb** építési övezetek szabályozási határértékeit a *6. melléklet 14. pontja* tartalmazza.

#### **41. Különleges helyi jelentőségű, borászati célú terület (K-Hb)**

##### **41.§**

- (1) A **K-Hb** építési övezet a borászati termékfeldolgozás, a borászati termékek bemutatása, árusítása és népszerűsítése építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **K-Hb** építési övezetben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéssel összefüggő és az azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) A **K-Hb** építési övezet területén építményt elhelyezni, kizárólag a kezelési terv szerinti korlátozások és tilalmak és a világörökség tervtanács által meghatározott telepítési és tájba illesztési feltételek alkalmazásával, Tokaj-Hegyalja történelmi borvidék kultúrtáj kiemelkedő egyetemes értékének és attribútumainak sértetlen megőrzése mellett lehetséges.
- (4) A **K-Hb** építési övezet területén meglévő építményt bővíteni, átalakítani, felújítani, korszerűsíteni és rendeltetését megváltoztatni a településkép védelmi rendelet helyi területi védelemre vonatkozó követelményei és a (3) bekezdés előírásai együttes figyelembe vételével lehetséges.
- (5) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *7. melléklet* határozza meg.
- (6) A **K-Hb** építési övezetek szabályozási határértékeit a *6. melléklet 15. pontja* tartalmazza.

#### **42. Különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü)**

##### **42.§**

- (1) A **K-Eü** építési övezet az egészségügyi szakellátáshoz tartozó nagy területigényű, az általános alapellátást meghaladó közhasználatú egészségügyi rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **K-Eü** építési övezetben az (1) bekezdésben meghatározott, az egészségüggyel összefüggő rendeltetésű valamennyi építmény, továbbá az egészségügyi rendeltetéssel összefüggő – különösen: oktatási, kutatási – és egyéb kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *7. melléklet* határozza meg.
- (4) A **K-Eü** építési övezet szabályozási határértékeit a *6. melléklet 16. pontja* tartalmazza.

### 43. Különleges oktatás céljára szolgáló terület (K-Okt)

#### 43.§

- (1) A **K-Okt** építési övezet a mezőgazdasági, élelmiszeripari és ezekhez kapcsolódó termelési és műszaki oktatás elméleti, gyakorlati és vizsgáztatási feladatainak ellátásához szükséges építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **K-Okt** építési övezetben az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéssel összefüggő fő rendeltetésű építmények és az azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetre meghatározott közművesítés mértékét és módját a *7. melléklet* határozza meg.
- (4) A **K-Okt** építési övezetek szabályozási határértékeit a *6. melléklet 17. pontja* tartalmazza.

## HARMADIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK

### 44. közúti országos főút és mellékút terület (Köu-O)

#### 44.§

- (1) A **Köu-O** övezet területe a határátkelési szakasz kivételével a II. rendű főútvonalak, az országos mellékutak és csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közlekedést kiszolgáló létesítmények (közterületi parkolók, autóbusszmegállók) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Köu-O** övezet területén az (1) bekezdés szerinti építményeken túl elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló, kereskedelmi, szolgáltató és szállás, rendeltetést tartalmazhat, továbbá a szállás épületen belül a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m<sup>2</sup> alapterületű lakás rendeltetés kialakítható.
- (3) A **Köu-O** övezet területén a II. rendű főútvonalak területén szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.
- (4) A **Köu-O** övezet területén tervezett utak esetében önálló kerékpáros infrastruktúra (kétoldali irányhelyes kerékpár sáv, kerékpárút) elhelyezését biztosítani kell.
- (5) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 5%-ot.

### 45. Közúti országos főút határátkelési szakasz közlekedési terület (Köu- Oh)

#### 45.§

- (1) A **Köu-Oh** övezet területe a főútvonal határátkelési szakaszán elhelyezkedő a határátkelő építményeinek, közlekedési csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közlekedést kiszolgáló létesítmények (közterületi parkolók, autóbusszmegállók) kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéssel összefüggő és az azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 10 %-ot, azonban az telekbe ékelődő önálló határátkelő telek építési használat szempontjából úszó teleként kezelendő



és ennek megfelelően az út teljes telekterület beépíthetőségének legnagyobb mértékén belül 100%-ig beépíthető, annak telekalakítással kialakítható méretére nincs korlát. A szükséges gépjármű elhelyezés a határátkelő telkén kívüli közlekedési területen elhelyezhető.

#### **46. Közúti helyi gyűjtő és kiszolgáló út területei (Köu-H)**

##### **46.§**

- (1) A **Köu-H** övezet területe a helyi gyűjtő és kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák, iparvágányok, közmű és hírközlési építmények, továbbá üzemi létesítmények és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Köu-H** övezet területén az (1) bekezdés szerinti építményeken túl elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló, kereskedelmi, szolgáltató épület.
- (3) Az övezetben a telek beépítettsége nem haladhatja meg a 5%-ot.
- (4) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) kiszolgáló utak esetén az úttengelytől mért 15 - 15 m-en belül építmény nem helyezhető el.

#### **47. Közúti önálló parkoló terület (Köu-P)**

##### **47.§**

- (1) A **Köu-P** övezet területe kizárólag a 3, 5 tonna összsúlyt meg nem haladó gépjárművek és az azt kiszolgáló műtárgyak közterületi elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen épület nem helyezhető el.

#### **48. Egyéb kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület (KÖk)**

##### **48.§**

- (1) A **KÖk** övezet területe a vasúti pálya, valamint azok megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, továbbá iparvágányok, parkolók, közmű és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **KÖk** övezet területén a vasúti közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató (kivéve önálló szálláshely), raktár és szállás jellegű épület, valamint a személyzet számára szolgáló, legfeljebb nettó 100 m<sup>2</sup> alapterületű lakás helyezhető el.
- (3) A telek beépítettsége nem haladhatja meg a 5%-ot.

### **ZÖLDTERÜLETEK**

#### **49. Közkert (Zkk)**

##### **49.§**

- (1) Az övezetben területet csak közbiztonsági okból lehet közhasználat elől elzárni.
- (2) Az övezetben legfeljebb 3%-os beépítettséggel
  - a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
  - b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
  - c) terület fenntartásához szükséges építmények és
  - d) nyilvános illemhelyekhelyezhetők el.
- (3) Az övezet területének legalább 60%-át zöldfelülettel kell kialakítani.

## **50. Közpark (Zkp)**

### **50.§**

- (1) Az övezetben területet csak közbiztonsági okból lehet közhasználat elől elzárni.
- (2) Az övezetben legfeljebb 5%-os beépítettséggel
  - a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
  - b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építménye,
  - c) terület fenntartásához szükséges építmény,
  - d) nyilvános illemhely és
  - e) vendéglátó rendeltetésű épülethelyezhető el.
- (3) Az övezet területének legalább 70%-át zöldfelülettel kell kialakítani.

## **ERDŐTERÜLETEK**

### **51. Erdőterületek (E) közös előírásai**

#### **51.§**

- (1) Az övezetbe tartozó, tervezett erdőterületek mezőgazdasági célú hasznosítása, továbbá a kizárólag napenergiát hasznosító megújuló energiaforrások műtárgyai elhelyezése a vonatkozó külön jogszabályok feltételei szerint végezhető.
- (2) Az övezet területén a 2005. május 2-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy már jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, lakó, illetve idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi, szolgáltató, valamint mező - és erdő gazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetés megtartható és függetlenül a teleknagyságtól, ezen időpont után egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása nélkül az erdő terület sajátos használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő módon bővíthető:
  - a) lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb nettó 50 m<sup>2</sup> alapterülettel,
  - b) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetést tartalmazó épület esetén legfeljebb nettó 100 m<sup>2</sup> alapterülettel, és
  - c) a bővítéssel önálló, új rendeltetési egység nem jöhet létre.
- (3) Az 1 ha-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb az adott övezet szerinti beépítési mértékkel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

### **52. Védelmi rendeltetésű erdőterületek (Ev) részletes előírásai**

#### **52.§**

- (1) Az Ev övezetbe az elsődlegesen természetvédelmi és környezetvédelmi célokat szolgáló meglévő és tervezett erdőterületek tartoznak. Ezen belül a védett erdőterületek (Natura 2000, adattári erdő, ökológiai magterületen belüli erdőterületek), a településrendezési célú védőerdők tartoznak.
- (2) Az Ev övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül a közmű és közlekedési infrastruktúra hálózatok és azok építményei, valamint épületként az erdei kilátó, és a magasles helyezhetők el.
- (3) Az Ev övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül a közmű és közlekedési infrastruktúra hálózatok és azok építményei helyezhetők el.

### **53. Gazdasági rendeltetésű erdőterületek (Eg) részletes előírásai**

#### **53.§**

- (1) Az Eg övezetben legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

- (2) A beépítés legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal történhet.

#### **54. Közjóléti erdőterületek (Ek) részletes előírásai**

##### **54.§**

- (1) Az **Ek** övezetbe legfeljebb 5%-os a közjóléti, rekreációs, turisztikai célokat szolgáló meglévő és tervezett erdőterületek tartoznak.
- (2) Az **Ek** övezet területén a közjóléti rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el. Különösen:
  - a) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmények,
  - b) téli sportok építményei felvonókkal, sí, szánkó, bob stb. lesikló pályákkal,
  - c) ismeretterjesztési célú építmények, erdei kilátó, kalandpark és kötélpálya,
  - d) a terület fenntartásához szolgáló építmények és
  - e) közlekedési és közműépítmények.
- (3) Az épületmagasság értéke legfeljebb 7,5 m, mely magassági korlát az erdei kilátóra nem vonatkozik.

#### **TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK (Tk)**

##### **55. Természetközeli területek (Tk) előírásai**

##### **55.§**

- (1) A **Tk** övezetbe az ex lege védett lápok, egyéb értékes vizes élőhelyek, valamint a természetvédelmi oltalom alatt álló, vagy védelemre érdemes területek tartoznak, amelyeken erdőgazdálkodás vagy természetkímélő gyepter- és nádgazdálkodás kivételével mezőgazdálkodási tevékenységet nem folytatnak.
- (2) A **Tk** övezet területén épületet elhelyezni nem lehet, épületnek nem minősülő építmény kivételesen, csak a természetvédelmi követelmények figyelembevételével helyezhető el. Az ex lege védett forrásokra a 6.§ (4) előírásai alkalmazandók.
- (3) A **Tk** övezet területén a közmű- és közlekedési létesítmények által el nem foglalt területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (4) A **Tk** övezet területén az Országos Erdőállomány Adattár által nyilvántartott erdőterületeken kívül erdőtelepítés nem végezhető.

#### **MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

##### **56. Mezőgazdasági területek közös előírásai**

##### **56.§**

- (1) Az övezetbe jellemzően a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés, az állattenyésztés, illetve az ezekkel kapcsolatos termék-feldolgozási és terménytárolási célú mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) A mezőgazdasági területek övezeteinek területén - a rendelet adott övezetre vonatkozó eltérő rendelkezésének hiányában - a növénytermesztés, állattenyésztés és halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.
- (3) Mezőgazdasági területen a következő övezetek kerültek kijelölésre:
  - a) **Mk** övezet: kertes mezőgazdasági,
  - b) **Má** övezet: általános mezőgazdasági,
  - c) **Msz** övezet: a megyei területrendezési tervben előírt szőlőterületi használatú mezőgazdasági.
- (4) A (3) bekezdés szerinti övezetek területén a 2005. május 2-ig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy már jogerős és végrehajtható használatbavételi engedéllyel rendelkező, lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi, szolgáltató, valamint mező- és

erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetés megtartható és függetlenül a teleknagyságtól, ezen időpont után egy alkalommal, rendeltetésének megváltoztatása a mezőgazdasági terület sajátos használatát nem korlátozó, attól védelmet nem igénylő módon bővíthető:

- a) lakó, idegenforgalmi, vendéglátó, kiskereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazó épület esetén a teleknagyságtól függetlenül legfeljebb nettó 50 m<sup>2</sup>,
- b) mező- és erdőgazdasági tevékenységgel összefüggő gazdasági rendeltetést tartalmazó épület esetén legalább 3000 m<sup>2</sup> telekterületen legfeljebb 200 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel, és
- c) a bővítéssel önálló, új rendeltetési egység nem jöhet létre és a telek beépítettsége a 10%-ot nem haladhatja meg.

### **57. Kertes mezőgazdasági területek (Mk) előírásai**

#### **57.§**

- (1) Az Mk övezetbe az állattartás, zöldség-, gyümölcs- és dísznövény-termesztés, illetve az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és -tárolás célú, jellemzően kistelkes mezőgazdasági területek tartoznak.
- (2) Az **Mk** övezet területén:
  - a) a 720 m<sup>2</sup> alatti telek nem építhető be,
  - b) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ágú legalább 10 m széles és 720 m<sup>2</sup> -1500 m<sup>2</sup> közötti telekterületen a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) létesíthető,
  - c) 3000 m<sup>2</sup> feletti telekterületen kizárólag szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágban nyilvántartott telken és művelés alól kivett terület esetén lakóépület, legfeljebb három, tárolás célját szolgáló gazdasági épület és egy önálló pince, továbbá kiegészítő rendeltetesként napi fogyasztási cikket értékesítő, legfeljebb 80 m<sup>2</sup> nettó szinterületű kereskedelmi épület létesíthető. A lakóépület és hozzá tartozó gazdasági épületek legfeljebb egy lakó rendeltetési egységgel létesíthetők úgy, hogy a lakóépület a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.
  - d) 6000 m<sup>2</sup> feletti telekterületen lakóépület és hozzá tartozó gazdasági épületek csak legfeljebb 300 m<sup>2</sup> nettó alapterületen, legfeljebb egy lakó rendeltetési egységgel létesíthetők úgy, hogy a lakóépület a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.
  - e) gazdasági rendeltetésű épület esetén az épületmagasság legfeljebb 4,5 méter, az épület nettó alapterülete nem haladhatja meg a 600 m<sup>2</sup>-t,
  - f) a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %,
  - g) a telken épület az úttengelytől legalább 11 méterre helyezhető el és az úttengelytől számított 6 méteren belül rámpa nem helyezhető el és fa nem ültethető.
- (3) Az **Mk** övezetben állattartás céljára szolgáló építmény a teleknagyságtól függetlenül elhelyezhető. Az állattartás céljára szolgáló építmény által elfoglalt terület nem haladhatja meg a megengedett 3%-os beépítettség felét.
- (4) Állattartó telep az övezetben nem létesíthető.

### **58. Általános mezőgazdasági terület (Má) előírásai**

#### **58.§**

- (1) Az **Má** övezet területein a művelésből kivett, nem tanyaként nyilvántartott, 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, legfeljebb 1 ha telekterületű földrészleteken az 53. § (2) szerinti építmények legfeljebb 10%-os beépíthetőség mellett helyezhetők el.
- (2) Az (1) bekezdésen kívüli telkek esetén
  - a) a beépíthetőség legnagyobb mértéke 3%,
  - b) az 56. § (2) szerinti építmény

- ba) szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén legalább 1 ha telekterületen,
  - bb) szántó, rét, legelő és kivett művelési ág esetén legalább 3 ha telekterületen helyezhető el.
- (3) Az **Má** övezet területén önálló lakóépület a rét, legelő, gyepterület, nádas művelési ágú telkek kivételével legfeljebb 300 m<sup>2</sup> alapterülettel helyezhető el úgy, hogy a lakóépület a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.

## **59. Szőlőterületi használatú mezőgazdasági területek (Msz) előírásai**

### **59.§**

- (1) Az **Msz** övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol jellemzően szőlő termesztést, illetve az ezekkel kapcsolatos borászati feldolgozást és -tárolást és az ezekhez kapcsolódó borturizmus tevékenységet folytatnak.
- (2) Az **Msz** övezet területén
  - a) kizárólag a szőlőtermesztés, borászat és borturizmus épületei és kiszolgáló építményei helyezhetők el,
  - b) a megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, a megengedett legnagyobb épületmagasság 9,5 méter,
  - c) közterület tengelyétől számított 15 méteren belül építményt elhelyezni nem lehet.
- (3) Az övezetben állattartó épületek és fóliasátor nem helyezhetők el.

## **60. Mezőgazdasági birtokközpont és tanya kialakítás előírásai**

### **60.§**

- (1) Az **Má** és **Mk** övezetek területén az ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete területeken, továbbá kiváló termőhelyi adottságú szántó területén, valamint az országos természetvédelemmel érintett területen (művelésből már kivont területek kivételével) továbbá a város települési területének határától számított 200 méteren belül új birtokközpont és tanya nem létesíthető.
- (2) Az **Msz** övezetek területén birtokközpont és tanya kialakítása nem megengedett.

## **VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET**

### **61. Vízgazdálkodási területek övezeti előírásai (V)**

#### **61.§**

- (1) A vízgazdálkodási területbe a vizek hasznosítására, megőrzésére, ökológiai rendszerének védelmére, és a lakossági rekreációt egymással összhangban szolgáló területek tartoznak.
- (2) Az (1) bekezdés alapján a szabályozási terven jelölt vízgazdálkodási területekbe sorolt övezetek:
  - a) **V-F** övezet a folyó vizek medre és parti sávja, valamint a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
  - b) **V-Á** övezet az állóvizek medre és parti sávja,
  - c) **V-Nm** övezet a nagyvízi meder és töltésének területe,
  - d) **V-Vb** a vízbázis terület belső és külső védőterülete.

#### **62.§**

- (1) A **V-F** és **V-Á** övezet területén vonalas közmű- és közlekedési létesítmények, árvízvédelmi, vízgazdálkodási, vízkár elhárítási műtárgyak, építmények, helyezhetők el.
- (2) A **V-F** és **V-Á** övezet területén
  - a) épület nem helyezhető el,
  - b) területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet,
  - c) területén vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, e közmű- és közlekedési

- létesítmények által el nem foglalt vízparti területeket beépíteni nem lehet, és zöldfelületként, külterületen gyepként kell fenntartani.
- (3) A nagyvízi meder levezető sávja övezeteinek területét csak a külön jogszabályban meghatározott módon szabad használni és hasznosítani. A nagyvízi meder rendeltetése a mederből kilépő árvizek és a jég levezetése.
  - (4) A nagyvízi meder az érintett Szabályozási terven jelölt elsődleges levezető sávjában épület, terepszint felé emelkedő építmény nem helyezhető el, meglévő épület és terepszint felé emelkedő építményen építési tevékenység nem végezhető.
  - (5) A nagyvízi meder az érintett Szabályozási terven jelölt másodlagos, átmeneti és áramlási holttér levezető sávjai területén a rájuk vonatkozó külön jogszabályban foglalt feltételek mellett és az azokban megfogalmazott kiegészítésekkel és eltérésekkel, és csak a meder használatával, a vízfolyás fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő, jelző állomást, a nagyvízi meder használatával összefüggő vízi létesítményt, továbbá kikötői, rév- és kompátkelőhelyi, vízi rendészeti épületet, építményt szabad elhelyezni.
  - (6) Az árvízvédelmi töltés mentett oldali és vízoldali töltéslábától számított 10,0 m-es védősávot kell biztosítani és szabadon hagyni, ebben a sávban építmény nem helyezhető el. A töltésláb vonalától mért 60 méterig, továbbá a töltés mentett oldalán 110 méterig földmunkával járó egyes tevékenységek (agyag, vagy munkagödör nyitás, tó kialakítás, szabadkifolyású kút létesítése, fedőréteg tartós eltávolítása) csak az illetékes vízügyi igazgatóság hozzájárulásával lehetséges.

### 63.§

- (1) A vízbázis területek külső és belső védőterületét a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A külső és belső védőterülettel érintett övezet, építési övezet területén
  - a) épületet elhelyezni csak a külön jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet,
  - b) a beépítettség legnagyobb mértéke nem növelhető,
  - c) kavicsbányászati tevékenység nem végezhető.

## **62. Vízbázis terület belső és külső védőterületén és a nagyvízi meder területén elhelyezkedő vízgazdálkodási területen belüli övezetek előírásai**

### 64.§

- (1) A nagyvízi meder területén és a vízbázis terület belső és külső védőterületén belül két szintű szabályozás van érvényben.
- (2) A vízgazdálkodási területen belül az eltérő általános használat szerint kerültek besorolásra a területek, mely alapján a szabályozási terv az alábbi övezeteket különbözteti meg:
  - a) vízgazdálkodási területen belüli mezőgazdasági terület **V-Má**
  - b) vízgazdálkodási területen belüli erdőterület **V-Eg**
  - c) vízgazdálkodási területen belüli természetközeli terület **V-Tk**
  - d) vízgazdálkodási területen belüli különleges vízi turizmus célú terület **V-KTur**
- (3) A **V-Ma** és a **V-Eg** övezetekben építményt elhelyezni az övezeti előírások megtartása mellett kizárólag kezelési célból és az 62. § előírási figyelembe vételével és a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet. A vízgazdálkodási területen belüli természetközeli terület **V-Tk** övezetében épület nem helyezhető el.
- (4) A nagyvízi meder rendeltetésére figyelemmel a nagyvízi mederben fekvő ingatlanok tulajdonosai (használói) a nagyvízi mederben mezőgazdasági művelést, erdőgazdálkodást vagy bármely más tevékenységet kizárólag saját kockázatukra, a környezetvédelmi, természetvédelmi és a kulturális örökségvédelmi előírások betartásával és az árvizek levezetésének akadályozása nélkül folytathatnak.

- (5) A vízi turizmus céljára szolgáló **V-KTur** övezet területén kizárólag a vízi turizmust kiszolgáló, ahhoz szükséges építmények és a vízi turizmus közcélú épületei helyezhetők el vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával, legfeljebb 5 % beépíthetőséggel.

### **63. A hidrogeológiai „A” és „B” védőövezettel érintett területek vízbázis biztonságát szolgáló előírásai**

#### **65.§**

- (1) A vízbázisok hidrogeológiai „A” és „B” védőövezetét a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A vízbázisok hidrogeológiai „A” és „B” védőövezetével érintett területeken
  - a) talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak felszín feletti, fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, a tárolt anyag fizikai és kémiai tulajdonságának ellenálló zárt műtárgyban szabad tárolni,
  - b) kavicsbányászati tevékenység nem végezhető és
  - c) kizárólag vízzáróan burkolt csapadékvíz árokrendszer alakítható ki.
- (3) A szabályozási terven jelölt hidrogeológiai „A” védőövezettel érintett területen kizárólag önellátást szolgáló állattartás folytatható. A keletkező trágyalé, trágya és csurdalék vizek tárolására a 25. § (4) előírását kell alkalmazni azzal a szigorítással, hogy a trágya és csurdalék vizek tárolása fedett térben kell történjen.

### **KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET**

#### **64. Különleges beépítésre nem szánt helyi jelentőségű borászati célú pince terület (Kb-Hb)**

#### **66.§**

- (1) A **Kb-Hb** övezet a borászat és szőlőművelés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben az (1) bekezdés szerinti rendeltetések mellett a vendéglátást és az azt kiszolgáló rendeltetést tartalmazó építmények is helyezhetők el.
- (3) A **K-Hb** övezetek területén a beépítés módja szabadon álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%. A legnagyobb épületmagasság értéke 6,0 méter.

#### **65. Különleges beépítésre nem szánt, nyersanyag kitermelés és feldolgozás célú bánya terület (Kb-B)**

#### **67.§**

- (1) A **Kb-B** övezetek a nyersanyag kitermeléshez és feldolgozáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben az (1) bekezdésben meghatározott üzemi építmények, és a technológia működtetéséhez szükséges, valamint az azokat kiszolgáló, kiegészítő építmények különösen az iroda és az őrzéshez és a karbantartáshoz szükséges építmények és járműtároló építményei helyezhetők el.

#### **66. Különleges beépítésre nem szánt városüzemeltetési területek (Kb-Vü)**

#### **68.§**

- (1) A **Kb-Vü** övezetek település üzemeltetéséhez kapcsolódó építmények elhelyezésére (folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére, valamint hulladékudvar, gázfogadó állomás kialakítására) szolgál.
- (2) Az övezetben az (1) bekezdésben meghatározott üzemeltetési építmények, berendezések és a technológia működtetéséhez szükséges, valamint az azokat kiszolgáló, kiegészítő építmények különösen az iroda és az őrzéshez és a karbantartáshoz szükséges építmények és járműtároló építményei helyezhetők el.

- (3) A **Kb-Vü** övezet körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a Szabályozási terven feltüntetett méretű védőfásítást kell kialakítani.
- (4) A **Kb-Vü** övezet területén a beépítés módja szabadon álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

#### **67. Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosítás céljára szolgáló terület (Kb-En)**

##### **69.§**

- (1) A **Kb-En** övezet, a megújuló energiaforrás műtárgyainak elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Kb-En** övezet területén kizárólag 5 MW alatti beépített teljesítményű megújuló energiaforrás műtárgyai helyezhetők el, valamint a működéshez szükséges egyéb építmények (trafó stb.) és a területe körül védőkerítés helyezhetők el.
- (3) A **Kb-En** övezet területén napelemes erőművet elhelyezni kizárólag a kezelési terv szerinti korlátozások figyelembe vételével, Tokaj-Hegyalja történelmi borvidék kultúrtáj kiemelkedő egyetemes értékének és attribútumainak sértetlen megőrzése mellett lehetséges.
- (4) Az övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 1 ha, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

#### **68. Különleges beépítésre nem szánt temető területek (Kb-T)**

##### **70.§**

- (1) A **Kb-T** övezetbe a köztemető területe tartozik.
- (2) A **Kb-T** övezet területén a temető működéséhez szükséges valamennyi épület és műtárgy elhelyezhető, különösen
  - a) porta és iroda épület,
  - b) kápolna,
  - c) ravatalozó,
  - d) kegyeleti-hitéleti épület,
  - e) üzemeltetői szociális épület, műhely és munkagép-, illetve járműtároló és
  - f) illemhely
 helyezhető el.
- (3) A **Kb-T** övezet területén az urnasírok, urnafalak magassága legfeljebb 2,5 méter lehet.
- (4) A **Kb-T** övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a harangtorony kivétel 6,0 méter.

#### **69. Különleges beépítésre nem szánt kegyeleti park területek (Kb-Kegy)**

##### **71.§**

- (1) A **Kb-Kegy** övezetbe a kegyeleti parkok területe tartozik.
- (2) Az övezet területén új építmény nem helyezhető el.
- (3) Az övezetbe tartozó telkek esetében telekalakítást végezni nem lehet.

#### **70. Különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér (Kb-Bkt)**

##### **72.§**

- (1) A **Kb-Bkt** övezetbe a jelentős burkolt felülettel és várostűrő fa egyedeikből álló, fásított részekkel is rendelkező közterek tartoznak.
- (2) A **Kb-Bkt** övezet területén a rendeltetésszerű használatát szolgáló építmények, különösen
  - a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
  - b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei, emlékművek,
  - c) szökőkutak és egyéb látványelemek,



- d) parkolás építményei és
  - e) vendéglátó terasz dobogó építménye
- helyezhetők el legfeljebb 5%-os beépítettséggel.

### **71. Különleges beépítésre nem szánt kopárság hasznosítási célú terület (Kb-Kop)**

#### **73.§**

- (1) A **Kb-Kop** övezetbe azok a területileg összefüggő, művelésből kivett területek tartoznak, amelyek műszakilag még nem lettek igénybe véve.
- (2) A **Kb-Kop** övezet területén kizárólag a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületet lehet elhelyezni 6000 m<sup>2</sup> feletti telekterületen
  - a) legfeljebb 3 % beépítettséggel,
  - b) legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal és
  - c) legfeljebb 600 m<sup>2</sup> nettó szintterülettel.

### **72. Különleges beépítésre nem szánt idegenforgalmi célú terület (Kb-Id)**

#### **74.§**

- (1) A **Kb-Id** övezet idegenforgalom és turizmus, valamint ezzel összefüggő szálláshely szolgáltató funkciók és ezeket kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Kb-Id** övezet területén elhelyezhetők az (1) bekezdés szerinti építmények. Különösen: szálláshely szolgáltatás, a szőlő feldolgozással összefüggő építmények, illetve az idegenforgalmi rendeltetéssel összefüggő, azt kiszolgáló kereskedelmi, vendéglátó, sportolási célú építmények.
- (3) Az övezetben a fentiekén kívül elhelyezhető állatbemutató és lovas sportolási céllal állattartó épület.
- (4) Az övezet beépítés módja szabadon álló, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 méter, a beépíttség megengedett legnagyobb mértéke 10%.

<b>NEGYEDIK RÉSZ</b>
----------------------

### **Záró rendelkezések**

#### **73. Hatályba léptető rendelkezés**

#### **75.§**

- (1) Ez a rendelet a jóváhagyást követő 30. nap lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezéseit az hatályba lépést követő hatósági eljárásokban alkalmazandó, az ügyfél kérelmére folyamatban lévő ügyekben is lehet alkalmazni.

#### **74. Hatályon kívül helyező rendelkezés**

#### **76.§**

Hatályát veszti a Sátoraljaújhely Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2005.(V.2.) önkormányzati rendelet.

polgármester

jegyző

- 1. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez*  
**S-1/A Szabályozási terv (M= 1:12 000); Küllerület**
- 2. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez*  
**S-1/B Szabályozási terv (M= 1: 4 000); Központi belterület**
- 3. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez*  
**S-1/C Szabályozási terv (M= 1: 2 000); Széphalom belterület**
- 4. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez*  
**S-1/D Szabályozási terv (M= 1: 2 000); Rudabányácska belterület**
- 5. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez*  
**S-1/E Szabályozási terv (M= 1: 2 000); Károlyfalva belterület**

6. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez  
Építési övezetek szabályozási határértékei

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### 1. Nagyvárosias lakóterület építési övezetei

1	A	B	C	D	E		F	G
	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
					területe (m <sup>2</sup> )	szélessége/mélysége (m)		
2	Ln-1	szabadon álló telepszerű	KÉ	KÉ*	KÉ	-/-	10	
3	Ln-2	szabadon álló	KÉ	KÉ	KÉ	-/-	10	

\* telepszerű beépítési mód esetén az úszótelkek megengedett legnagyobb beépíthetősége elérheti a 100%-o

### 2. Kisvárosias lakóterület építési övezetei

1	A	B	C	D	E		F	G
	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
					területe (m <sup>2</sup> )	szélessége/mélysége (m)		
2	Lk-1	szabadon álló társasház	12,5	40	900	-/-	30	
3	Lk-2	szabadon álló	KÉ	KÉ	450	14/30	25	
4	Lk-3	KÉ	6,5	45	550	16/-	25	
5	Lk-4	oldalhatáron álló	KÉ	45	450	14/-	25	
6	Lk-5	zárt sorú	7,5	50	500	9/35	20	
7	Lk-6	KÉ	7,5	50	300	-/-	20	

### 3. Kertvárosias lakóterület építési övezetei

1	A	B	C	D	E		F	G
	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
					területe (m <sup>2</sup> )	szélessége/mélysége (m)		
2	Lke-1	szabadon álló	7,5	30	700	18/30	50	
3	Lke-2	szabadon álló	KÉ	30	550	16/-	50	
4	Lke-3	oldalhatáron álló	5,5	35	700	16/35	45	
5	Lke-4	oldalhatáron álló	KÉ	30	450	12/-	50	
6	Lke-5	zárt sorú	KÉ	30	400	9/-	50	
7	Lke-6	ikres	KÉ	30	550	12/-	45	

### 4. Falusias lakóterület építési övezetei

1	A	B	C	D	E		F	G
	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
					területe (m <sup>2</sup> )	szélessége/mélysége (m)		
2	Lf-1	oldalhatáron álló	5,5	30	800	12/-	40	
3	Lf-2	oldalhatáron álló	6,0	30	1000	14/-	40	
4	Lf-3	oldalhatáron álló	5,0	30	640	-/-	40	
5	Lf-4	ikres	KÉ	30	KÉ	-/-	40	

## 5. Településközpont terület építési övezetei

1	A	B	C	D	E		F	G
	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
					területe (m <sup>2</sup> )	szélessége/mélysége (m)		
2	Vt-1	szabadon álló	12,5*	70	1000	20/35	10	
3	Vt-2	zárt sorú	12,5	80	750	16/35	10	
3	Vt-3	zárt sorú	KÉ	80	500	9/35	10	
4	Vt-4	KÉ	KÉ	50	450	16/-	25	
5	Vt-5	oldalhatáron álló	KÉ	50	600	-/-	25	

\* = kivétel a templom épülete, mely esetén az épületmagasság a torony mértékével növelhető.

## 6. Intézményi terület építési övezetei

1	A	B	C	D	E		F	G
	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
					területe (m <sup>2</sup> )	szélessége/mélysége (m)		
2	Vi-1	oldalhatáron álló	6,0	35	1000	20/-	35	
3	Vi-2	szabadon álló	9,5	40	4000	16/-	30	
3	Vi-3	szabadon álló	6,5	45	1000	-/-	25	
7	Vi-4	szabadon álló	7,5	50	1000	-/-	20	

## 7. Egyéb ipari gazdasági terület építési övezetei

1	A	B	C	D	E		F	G
	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
					területe (m <sup>2</sup> )	szélessége/mélysége (m)		
2	Ge-1	szabadon álló	18,0	50	10000	-/-	25	
3	Ge-2	szabadon álló	15,0	50	4000	-/-	25	
4	Ge-3	szabadon álló	12,5	50	2500	-/-	25	

## 8. Kereskedelmi, - szolgáltató gazdasági terület építési övezetei

1	A	B	C	D	E		F	G
	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
					területe (m <sup>2</sup> )	szélessége/mélysége (m)		
2	Gksz-1	szabadon álló	KÉ	50	1500	-/-	25	
3	Gksz-2	szabadon álló	10	50	2500	-/-	25	
4	Gksz-3	szabadon álló	7,5	50	2500	-/-	25	
5	Gksz-4	szabadon álló	12,5	50	4000	-/-	25	

## 9. Üdülőtérületek építési övezetei

1	A	B	C	D	E		F	G
	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
					területe (m <sup>2</sup> )	szélessége/mélysége (m)		
2	Üh-1	KÉ	KÉ	20	550	-/-	60	
3	Üh-2	szabadon álló	6,0	20	750	-/-	60	

## 10. Különleges sportolási célú különleges terület építési övezete

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb terület (m <sup>2</sup> )		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Sp	szabadon álló	9,5	20	10000	-/-	50

## 11. Különleges idegenforgalmi hasznosítású különleges terület építési övezete

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb terület (m <sup>2</sup> )		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Id	szabadon álló	9,5*	40	2000	-/-	40

\*Az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke az egyedi pontszerű építmények (pl. kilátó) esetén maximum 15,0 méterre növelhető.

## 12. Különleges turisztika célú különleges terület építési övezete

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb terület (m <sup>2</sup> )		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Tu	szabadon álló	15,0	40	4000	-/-	40

## 13. Különleges mezőgazdasági üzemi különleges terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb terület (m <sup>2</sup> )		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Mü	szabadon álló	7,5*	40	2000	-/-	40

\*Az építmény megengedett legmagasabb pontja a technológiai építmények, építményrészek esetén legfeljebb 30 méter.

## 14. Különleges világörökségi jelentőségű, borászati célú Ungvári pincék terület építési övezete

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb terület (m <sup>2</sup> )		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Vb	KÉ	KÉ	25	200	-/-	45

## 15. Különleges helyi jelentőségű, borászati célú terület építési övezete

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb terület (m <sup>2</sup> )		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	K-Hb	KÉ	6,5	35	200	-/-	40

### 16. Különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület építési övezete

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m <sup>2</sup> )	szélessége/mélysége (m)	
2	K-Eü	KÉ	12,5	40	1000	-/-	40

### 17. Különleges oktatás céljára szolgáló terület építési övezete

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítés módja	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az újonnan kialakítható telek legkisebb		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					területe (m <sup>2</sup> )	szélessége/mélysége (m)	
2	K-Okt	szabadon álló	7,5	40	1000	-/-	40

**Építési övezetek közművesítettségének mértékei**

sorszám	A	B	C
	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Közművesítettség foka
1.	Nagyvárosias lakóterület	Ln-1	Teljes
		Ln-2	Teljes
2.	Kisvárosias lakóterület	Lk-1	Teljes
		Lk-2	Teljes
		Lk-3	Teljes
		Lk-4	Teljes
		Lk-5-6	Teljes
3.	Kertvárosias lakóterület	Lke-1	Teljes
		Lke-2	Teljes
		Lke-3	Teljes
		Lke-4	Teljes
		Lke-5	Teljes
		Lke-6	Teljes
4.	Falusias lakóterület	Lf-1	Teljes
		Lf-2	Teljes
		Lf-3	Teljes
		Lf-4	Teljes
5.	Településközponti vegyes terület	Vt-1	Teljes
		Vt-2	Teljes
		Vt-3	Teljes
		Vt-4	Teljes
		Vt-5	Teljes
6.	Intézményi vegyes terület	Vi-1	Teljes
		Vi-2	Teljes
		Vi-3	Teljes
		Vi-4	
7.	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	Teljes
		Gksz-2	Teljes
		Gksz-3	Teljes
		Gksz-4	Teljes
8.	Egyéb ipari gazdasági terület	Ge-1	Teljes
		Ge-2	Teljes
		Ge-3	Teljes
9.	Hétvégi házas üdülőterület	Üh-1	Teljes
		Üh-2	Teljes
10.	Különleges sportolási célú terület	K-Sp	Teljes
11	Különleges idegenforgalmi hasznosítású terület	K-Id	Részleges
12.	Különleges turisztikai célú terület	K-Tu	Teljes
13.	Különleges mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	Részleges
14.	Különleges világörökségi jelentőségű, borászati célú Ungvári pincék terület	K-Vb	Teljes
15.	Különleges helyi jelentőségű, borászati célú terület	K-Hb	Teljes
16.	Különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	K-Eü	Teljes
17	Különleges oktatási célra szolgáló terület	K-Okt	Teljes

