**Tokaj Város Képviselő – testülete 18/2017 (XII.1.) önkormányzati rendelete**

**Tokaj Város Helyi Építési Szabályzatáról**

[[1]](#footnote-1)Tokaj Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjának felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva, 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 biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek, valamint a közvetlenül szomszédos települési önkormányzatok, Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 13/2017. (IX. 1.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek, valamint az Ügyrendi, Jogi és Humánpolitikai Bizottság, a Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság és a Kulturális, Turisztikai, Nemzetközi kapcsolatokért felelős Bizottság – véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*

*Általános rendelkezések*

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

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

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

**2. A rendelet alkalmazása**

**2. §**

(1) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni, illetve erre építésügyi hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak, e rendelet, valamint a vonatkozó településrendezési eszközök együttes alkalmazásával lehet.

(2)[[2]](#footnote-2) A területek felhasználásának, a telkek alakításának, továbbá az építésnek a feltételét és módját meghatározó szabályozási tervet a rendelet az alábbiak szerint tartalmazza:

*a)* 1. melléklet – Tervjegyzék

*b)* 2. melléklet – Szab-0 Jelmagyarázat a szabályozási tervhez

*c)* 3. melléklet -.Szab-1 Szabályozási terv szelvény

*d)* 4. melléklet -Szab-2 Szabályozási terv szelvény

*e)* 5. melléklet - Szab-3 Szabályozási terv szelvény

*f)* 6. melléklet - Szab-4 Szabályozási terv szelvény

*g)* 7. melléklet -Szab-5 Szabályozási terv szelvény

*h)* 8. melléklet -Szab-6 Szabályozási terv szelvény

*i)* 9. melléklet -Szab-7 Szabályozási terv szelvény

*j)* 10. melléklet - Szab-8 Szabályozási terv szelvény

*k)* 11. melléklet - SzabT Szabályozási terv a teljes közigazgatási területre

*l)* 12. melléklet - KülSzabT- Külterületi Szabályozási Terv

*m)* 13. melléklet – Övezetek és építési övezetek listája

*n)* 14. melléklet - Övezetenkénti minimális zöldterület mértéke, valamint a beépítésre szánt területek terven nem szabályozott építési használatának megengedett felső határértékei

*o)* 16. melléklet - A kabinos felvonó nyomvonala által érintett telkek jegyzéke:

*p)* 17. melléklet - Kistokaj és a Halászfalu falusi lakó övezet telekosztás szabályozása

(3) A belterületbe vonással és a művelés alóli kivonással ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területeket valamint a beépítetlen belterületeket, a tényleges igénybevételt megelőző átmeneti időszakban, a földtörvény vonatkozó előírásai szerint, a jelenlegi használati módjuknak megfelelően kell művelni, hasznosítani.

**3. A szabályozási elemek típusai**

**3. §**

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

(2) Kötelező szabályozási elemek:

*a)* a közterületek és egyéb területfelhasználási egységek határvonalai (szabályozási vonal),

*b)* az eltérő területfelhasználási egységek határvonalai,

*c)* a szabályozási tervben meghatározott területfelhasználási kategória, területfelhasználási besorolás, valamint övezeti besorolás,

*d)* a legnagyobb beépítettség mértéke,

*e)[[3]](#footnote-3)* a megengedett beépítési magasság felső határa,

*f)* a minimális telekméret, ez a meglévő és továbbra is építési telekként használható ingatlanokat veszi figyelembe, új telek alakítása esetén az egyes építési övezetek előírásainál kerül részletezésre a minimális utcafronti telekszélesség,

*g)* kötelező beépítési mód,

*h)* kötelező építési vonalak,

*i)* építési hely határa és területe, telekösszevonás esetén az építési helyek is összevonódnak, telekmegosztás esetén az építési hely is osztódik az adott övezet szabályai szerint.

(3)[[4]](#footnote-4)

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

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

(6) A kötelező szabályozás elemeinek módosításához a Helyi Építési Szabályzat egyidejű módosítása szükséges.

(7)[[5]](#footnote-5)

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

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

**4. Közterület alakítására vonatkozó előírások**

**4. §**

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

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

*II. Fejezet*

*A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások*

**5. Az élővilág és a táj védelme**

**5. §**

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

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

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

**6. A föld védelme**

**6. §**

(1) Építmények létesítése és az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az építtetőnek kell gondoskodnia.

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

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

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

(5) A beépítésre szánt területeken, valamint a tereprendezéssel, vízrendezéssel érintett részeken a humuszos termőréteg megmentéséről gondoskodni kell. A humuszos termőréteget az építési munkák megkezdésekor le kell szedni és külön depóban kell elhelyezni. Az építés befejezése után a deponált humuszos termőréteget az építménnyel igénybe nem vett csatlakozó terület talajára el kell teríteni.

(6) A csapadékvíz elvezetéséről úgy kell gondoskodni, hogy az a környező termőföldeken belvizet, pangó vizet ne okozhasson.

(7) A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a káros környezeti hatások a csatlakozó termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

(8) A talaj, a talajvíz és rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedhető meg.

(9) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna-hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzötten kivitelezett – zárt, vízzáró szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.

(10) A csapadékvíz-elvezető árkokba történt esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történt esetleges szennyvíz-bevezetéseket meg kell szüntetni.

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

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

**7. A vizek védelme**

**7. §**

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

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

**8. A levegőtisztaság védelme**

**8. §**

(1) A levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely annak természetes minőségét hátrányosan megváltoztatja vagy az egészségre káros módon terheli.

(2) A déli ipari területen a környezetére jelentős hatást okozó létesítmény csak akkor létesíthető, ha védelmi övezete nem korlátozza más övezetek területének megengedhető hasznosítását.

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

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

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

**9. A területek zaj- és rezgésvédelme**

**9. §**

(1) Lakóterületen belül csak a hatályos jogszabályok által meghatározott zajkibocsájtású tevékenység engedélyezhető

(2) Lakóterületen nem engedélyezhető olyan tevékenység végzése amely zavaró hatással van a környezetére.

**10. Kommunális hulladék elhelyezése**

**10. §**

A hulladék elhelyezésével kapcsolatban az alábbiakat kell figyelembe venni:

*a)* tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése,

*b)* tilos a veszélyes hulladékot a kommunális hulladék közé juttatni,

*c)* a veszélyes hulladékokat környezetszennyezést kizáró módon és szelektíven történő gyűjtéséről és ártalmatlanításáról a hulladék tulajdonosának kell gondoskodni,

*d)* a veszélyes hulladékok kezelésre való átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésére vonatkozó jogosultságáról.

**11. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások a szabályozási terven jelölt ártéri területekre**

**11. §**

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

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

(3) A vizek természetes lefolyását, áramlását csak az illetékes szakhatóság engedélyével, az általa meghatározott előírások megtartása mellett szabad megváltoztatni. A hegylábi zártsorú vagy hézagosan zártsorú beépítések esetén is biztosítani kell a telken belül a vizek természetes lefolyását.

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

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

*III. Fejezet*

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

**12. Telekalakítási és építési tilalom**

**12. §**

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

**13. Elővásárlási jog**

**13. §**

A Tokaj Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzat esetleges módosítása során meghatározott településrendezési célok megvalósításhoz szükséges, meghatározott ingatlanok tekintetében.

**14. Kisajátítás**

**14. §**

A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki és jegyezhetők le kiszolgáló és lakóút céljára az alábbiak szerint:

*a)* terület- és településrendezés;

*b)* közlekedési infrastruktúra fejlesztése miatt amennyiben arra - országos közút építése érdekében közlekedésbiztonsági, szempontok alapján kerül sor, vagy

*c)* örökségvédelem miatt a védetté nyilvánított régészeti lelőhely vagy műemlék feltárása, védőövezetének kialakítása, ha annak megközelítése másként nem lehetséges.

**15. Részleges kisajátítás**

**15. §**

Részleges kisajátítás kezdeményezhető a szabályozási terven szabályozási vonallal érintett ingatlanok tekintetében.

*IV. Fejezet*

*Az építés szabályai*

**16. Közművek előírásai, közművesítettség mértéke**

**16. §**

(1) A közműellátás építési övezetenkénti mértékét és módját a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. Tokaj közigazgatási területén belül közművesítési szempontból csak teljesen közművesítített építési övezet jelölhető ki.

(2) A közművesítettség szempontjából az építési övezet teljesen közművesített, ha

*a)* az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),

*b)* az ivóvíz,

*c)* a szennyvízelvezetés és -tisztítás, és a

*d)* a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;

**17. Építés általános szabályai**

**17. §**

(1) Az övezeteket és övezeten belüli jelöléseket a rendelet 13. melléklete tartalmazza.

(2) A különböző célú közterületek, továbbá a területegységek közhasználatra kijelölt egyéb területei, a területegységek, valamint a területegységek övezeti lehatárolását, azok sajátos felhasználását, építési használatuk módját a szabályozási terv jelöli.

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

(4) Az élővízfolyással érintett új telekosztás és beépítés előfeltétele a Helyi Építési Szabályzat szerinti mederrendezési és tereprendezési munkálatok elvégzése.

(5) Állami vagy önkormányzati tulajdonban vagy kezelésben lévő zöldfelületeken térburkolás csak tulajdonosi és kezelői hozzájárulás birtokában végezhető.

(6) Az építési telkek bármely övezetben összevonhatók.

(7) Kialakult beépítésű lakótelepen épületszerkezeti okból az épület magas tetős átalakítása során új önálló rendeltetési egység akkor engedélyezhető, ha az új funkciót kiszolgáló létesítmények parkolási, zöldfelületi igényei a meglévő létesítmények szükségletén kívül a területegységen belül biztosítottak.

(8) Az építési helyen kívül eső, már meglévő önálló épületeken – azok megtartásáig – csak állagmegóvási munkálatok végezhetők. Ezen épületek befoglaló méretének növekedését eredményező építési tevékenység nem végezhető.

(9)[[6]](#footnote-6) Tokaj belvárosában az ún. magterületen belül műemléki környezetbe eső telkeken, amennyiben a jelenlegi beépítettség meghaladja az övezetre előírt megengedett legnagyobb beépíthetőségi százalékot, akkor az érintett telek (telkek) esetében a jelenlegi állapot jelenti a maximális beépíthetőséget. Ha az övezeti előírásoknak nem megfelelően beépített telken álló épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.

**18. A területegységek építési használatának különleges szabályai**

**18. §**

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

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

(3) A város területén

*a)* a belvárosban és a gyűjtő utak mellett a telkek utcai telekhatárán gépjármű tároló kapuja nem helyezhető el, kivéve, ha a telek maximális beépítettsége 100 %, ilyenkor a szintalatti parkolókba vezető áthajtók kapuzatai megjelenhetnek, , valamint oldalhatáron álló sarok telek garázsajtaja közterületről is nyitható.

*b)* a területfelhasználáshoz, építmények rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű várakozókat elsősorban a területfelhasználáshoz, építményhez tartozó építési telken belül kell biztosítani,

*c)* ha az előírt számú várakozóhely saját építési telken belüli kialakítása nem biztosítható, úgy az építési hatóság a területfelhasználást, építést akkor is engedélyezheti, ha az építtető a tervezett területfelhasználástól, épülettől lakásfunkció esetén legfeljebb 200 méteres, nem lakáscélú funkció esetén legfeljebb 500 méteres távolságon belül a szükséges várakozóhely-szám más építési telken belüli kiépítését – az arra az ingatlanra a rendezési tervben szabályozott maximális beépítés és funkció szerint előírt parkolási szükséglet csökkentése nélkül – egyidejűleg megoldja – az építéshatósági engedély megadására vonatkozó kérelemben a kérelmezőnek nyilatkoznia kell arról, hogy a funkcióhoz kapcsolódó várakozóhelyek hol kerülnek kialakításra, s mi azoknak a tervezett üzemeltetési rendszere –,

*d)* amennyiben a területfelhasználáshoz, építményhez kapcsolódó szükséges számú várakozóhely a terület hiánya miatt műemléki, városképi szempontból városrendezési érdekből gazdaságtalanság miatt a b) és c) pontokban foglaltak szerint megvalósíthatatlan, vagy csak részben valósítható meg, az építési hatóság a tervezett területfelhasználást, építést csak akkor engedélyezheti, ha az építtető a hiányzó számú gépjármű elhelyezési lehetőség biztosításával a várost bízza meg oly módon, hogy a parkoló alapba a hiányzó számú várakozóhelyek arányában befizet, a vonatkozó önkormányzati szabályozás szerint,

*e)* új épület építése esetén befizetéssel legfeljebb az előírt várakozóhelyek 50%-a vehető figyelembe, a várakozóhelyek további 50%-a a b) és c) pontok szerint biztosítandó,

*f)* a gépjármű várakozó igény megállapítása az érvényes jogszabályi előírások szerint történik,

*g)* a területfelhasználás, építés esetén a saját telken belül nem biztosítható gépjármű várakozóhely létesítés kötelezettségének átvállalásáért befizetendő összeget az érvényes közterület-használati rendelet tartalmazza,

*h)* a gépjármű elhelyezés g) pont szerinti megoldása esetén az építési engedélyezési eljárás során és az egyszerű bejelentés esetén kell megállapítani a befizetendő összeget.

**19. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

**19. §**

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

*a)* riasztás: a lakosság riasztása; veszélyhelyzet tájékoztatás feltételeinek biztosítása,

*b)* lakosságvédelmi módszer: kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően (elzárkózás),

*c)* felkészítés: 3 évente aktív tájékoztatás; passzív tájékoztatás; felkészítés (riasztás, magatartási szabályok),

*d)* védekezés: összevont mentőszervezetek terve; polgárvédelmi szakegység megalakítása, karitatív, önkéntes és humanitárius szervezetek tervezete,

*e)* induló katasztrófavédelmi készlet: teljes induló készlet megléte.

*V. Fejezet*

*Beépítésre szánt építési övezetek előírásai*

**20. Az építési övezetek közös előírásai**

**20. §**

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

(1a)[[7]](#footnote-7) A 08.04. számú Inérhát-tokaji árvízvédelmi szakaszhoz tartozó Tisza jobb és Bodrog jobb parti töltések mentett oldali 10 méteres védősávjában a meglévő utak használata kizárólag az ott található ingatlanok megközelítése céljából biztosított azzal, hogy vízkárelhárítási időszakban, a védvonal fenntartási munkái, valamint az esetleges felújítási, helyreállítási munkák időszakában az ÉMVIZIG korlátozhatja a behajtást. Tehát a Tisza és a Bodrog jobb parti ingatlanainak közúti kapcsolata megoldott.

(2)[[8]](#footnote-8) Amennyiben a telek jelenlegi beépítettségének valamely paramétere nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a határértéket túllépő paraméter nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben az beépítési magasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Új épület vagy épületrész (toldalék) csak az építési övezeti előírásoknak megfelelően építhető. Ha az övezeti előírásoknak nem megfelelően beépített telken álló épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.

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

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

(5)[[9]](#footnote-9) Amennyiben a telek jelenlegi épületeinek beépítési magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények az építési övezeti előírásoknak megfelelően bővíthetők, de a bővítmények által kiegészített épület beépítési magassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó épület beépítési magassági előírásokat kell érvényesíteni.

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

**21. Építési övezetek általános előírásai**

**21. §**

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

(2)[[10]](#footnote-10) Az egyes építési övezetekben előírt legnagyobb beépítési magasság – ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek – az épület utcai homlokzatánál nem léphető túl sík terep, ill. 5 %-nál kisebb lejtés esetén. 5 %-nál meredekebb lejtő esetén a lejtőoldali homlokzatmagasság az övezetre előírt beépítési magasság max. 1,25-szöröse lehet.

(3) Ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek:

*a)* az építési telken elhelyezendő építmény bármely része az épület járdaszintjétől mért 3,0 méter magasság felett közterület fölé legfeljebb 1,5 méterre és a közterület szabályozási szélességének legfeljebb 1/20 mértékéig nyúlhat be;

*b)* épületrész kinyúlása közterület fölé – kivéve az ereszt, az előtetőt és az áttört korlátú erkélyt – 12 méternél keskenyebb utcákon nem engedélyezhető, 12 méternél szélesebb utcákon legfeljebb 0,6 méter lehet, a közterület fölé kinyúló épületrész homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzati hosszának 1/3-át; ez csak előkert nélküli épületek esetében igaz, egyéb esetben OTÉK szabályozza az előkertbe történő benyúlás mértékét.

(4)[[11]](#footnote-11) Zártsorú beépítés esetén az újonnan megvalósuló épületnél és bővítés esetén az épület utcai beépítési vonalra merőlegesen mért vetületi hossza – ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek – 20,0 métermélységig zártsorúan beépíthető, ezen túl a hátsókert megtartásával oldalhatárosan a kialakult, jellemző oldalhatárra beépíthető. A hátsókert és az oldalkert minimális mérete azonos az épület hátsókertre, az oldalkertre néző homlokzatának beépítési magasságával azzal, hogy a hátsókert legalább 6 méter. A beépített oldalhatáron csak tűzgátló szerkezetek építhetők be. Meglévő, zártsorútól eltérő beépítési módú épület megtartható, felújítható, a szomszédos telek beépítése során adottságként figyelembe veendő. Második önálló nem melléképület építése mindaddig nem engedélyezhető, míg az utcavonalon elhelyezett épület beépítési magassága az előírt alsó értéket nem éri el.

(5)[[12]](#footnote-12)

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

(7)[[13]](#footnote-13)

(8)[[14]](#footnote-14) Önálló melléképület beépítési magassága nem lépheti túl az főépület beépítési magasságát, ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek.

(9)[[15]](#footnote-15)

(10) A terepszint alatti építmény fölött kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét az Országos Településrendezési és Építési Követelmények magyarázatában foglalt arányban és a földtakarás vastagságának függvényében a telek aktív zöldterületének lehet tekinteni.

(11) Újonnan az építési övezetben meghatározott legkisebb telekméretnél kisebb telek nem alakítható, kivéve azon telekrendezéseket, ahol az övezeti előírásnál kisebb telek esetén olyan telekalakítás történik, mely az övezeti előírás szerinti telekméret elérésének irányában hat. Ez esetben a telekrendezés akkor is engedélyezhető, ha a telekméret – az övezeti előírások felé történő elmozdulás ellenére – nem éri el az előírt minimális telekméretet.

(13) A parti sáv területén belül kerítés nem létesíthető.

(14) A zöldfelület legkisebb mértékét övezetenként a 14. melléklet tartalmazza.

(15)[[16]](#footnote-16)

**22. Lakóterületek**

**22. §**

(1) Nagyvárosias lakóterület (Ln)

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

*b)* a területen az alábbi létesítmények, épületek helyezhetők el: kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda és sport.

(2) Kertvárosias lakóterület (Lke)

*a)* a terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő kertes, legfeljebb kettő önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál,

*b)* a területen az alábbi létesítmények, épületek helyezhetők el: a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű és sport.

*c)[[17]](#footnote-17)* maximális beépíthetőség: 35 %,

*d)[[18]](#footnote-18)* maximális beépítési magasság: 8,0 m.

(3) Falusias lakóterület (Lf)

*a)* a terület jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykertes, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál,

*b)* a területen az alábbi létesítmények, épületek helyezhetők el: mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport.

(4) Kertvárosias lakóterület (Lke\*) ugyan az mint (2) pont alatt, de a kialakult telekstruktúra és beépítési mód miatt kötelező hátsókert nélkül.

(5) Falusias lakóterület (Lf\*) ugyan az mint (3) pont alatt, de a kialakult telekstruktúra és beépítési mód miatt kötelező hátsókert nélkül.

(6)[[19]](#footnote-19) Kertvárosias lakóterület (Lke\*\*) ugyan az mint (2) pont alatt, de a kialakult telekhasználat miatt az előkertben az építési helyen kívül -épületrészként - védőtető engedélyezhető a gépjárműbehajtók esővédelme érdekében.

**23. Vegyes területek**

**23. §**

(1) Településközpont vegyes terület (Vt)

*a)* a településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

*b)* a településközpont területen elhelyezhető a lakó rendeltetésen kívül: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás rendeltetés is.

A terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, sport létesítmény is elhelyezhető.

*c)[[20]](#footnote-20)* maximális beépítési magasság: 8,0 m, kivéve 22. § (3) bekezdés d) pontját.

*d)[[21]](#footnote-21)* Tokaj belterületén a Kistokaji településrészen falusias lakó övezetben telekmegosztás esetén a kialakuló új telkeken maximum két különálló rendeltetési egység építhető az övezetre vonatkozó egyéb építési előírások (beépítettség, beépítési magasság, stb) figyelembevételével.

**24. Gazdasági területek**

**24. §**

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

*a)* a terület a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célokat szolgáló építmények befogadására kijelölt terület,

*b)* a kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(2) Zavaró hatású ipari gazdasági építési övezet (Gip)

*a)* a területen az OTÉK 20. § szerinti „egyéb terület” létesítményei helyezhetők el.

*b)* a területen a különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági építmények tekintettel a világörökségi területre nemhelyezhetők el.

**25. Különleges területek**

**25. §**

(1) Különleges építési övezet a (2) pontban felsorolt övezeteket tartalmazza. A különleges területek szabályozása funkciótól függően - ahol erre lehetőség van - igazodik más területfelhasználás szabályához.

(2) Különleges építési övezet az azonos területfelhasználási kategóriába tartozó övezeték szabályozási előírásai eltérőek is lehetnek, igazodva a környezetükben betöltött szerepükhöz. Az eltéréseket a szabályozási terv jelöli.

*a)* **K-Sp** – Sportolási célú terület, sportpálya: Mezőgazdasági középiskola területén és a vasút fölötti északi telek

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

*c)* **K-H** – Hajóállomás, kikötő: a turisztikai és a teherszállítási logisztikai központ területe.

*d)* **K-Vás** – Vásártér

*e)* **K-Sz** – Szennyvíztisztító telep

*f)* **K-Aq** – AQUAPARK, uszoda

*g)* **K-Okt** – Oktatási központ

*h)* **K-Vár** – Vár, régészeti központ

*i)* **K-Tur** – Turisztikai központ: Csurgó-völgy, Fesztiválkatlan, Aranyosi utcai telek, Finánc dombi helyszínek

*j)* **K-V** –Vízmű terület: irodaház és üzemi területek

*k)* **K-P** – Pince terület: Szerelmi pincesor

*l)* **K-G** – Garázs terület

(3)[[22]](#footnote-22) Különleges építési övezetben a funkciótól függően tetszőleges számú rendeltetési egység helyezhető el. Az épületek funkciói a megjelölt fő- és az azt kiszolgáló rendeltetéseknek megfelelőek lehetnek. A különböző rendeltetési egységek összességének beépítési mértéke nem haladhatja meg az övezetre előírt maximális beépítettség mértékét. A beépítési magassági előírásokat minden különálló épületre külön szükséges igazolni.

*VI. Fejezet*

*Beépítésre nem szánt területek előírásai*

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

**26. §[[23]](#footnote-23)**

(1)[[24]](#footnote-24) A beépítésre nem szánt területek övezeteit a (2) bekezdés tartalmazza. A beépítésre nem szánt területek szabályozása funkciótól függően - ahol erre lehetőség van - igazodik más területfelhasználás szabályához.

(2) Beépítésre nem szánt övezetek

*a)* Az azonos területfelhasználási kategóriába tartozó övezetek szabályozási előírásai eltérőek is lehetnek, igazodva a környezetükben betöltött szerepükhöz. Az eltéréseket a szabályozási terv jelöli.

*aa)* Má/L – Jelenlegi/Tartalék: mezőgazdasági általános/lakó terület a jövőbeni területfelhasználással

*ab)* Má/K - Jelenlegi/Tartalék: mezőgazdasági általános/különleges terület a jövőbeni területfelhasználással

*ac)* Jelenlegi/Tartalék: mezőgazdasági általános/gazdasági terület a jövőbeni területfelhasználással

*b)* Köu, Kök, Kök-Z – Közúti és kötöttpályás közlekedési területek övezete

*ba)* Kkö-1 (Kök alövezet) – vasúti kötöttpálya területe

*bb)* Kkö-2 (Kök-Z alövezet) – kabinos felvonó területe

*bc)* Kkö-3 (Kök, Kök-Z alövezet) – canopy pálya területe

*bd)* Kö-1 (Köu alövezet) – autópálya, autóút

*be)* Kö-2 (Köu alövezet) – országos főút

*bf)* Kö-3 (Köu alövezet) – országos mellékút

*bg)* Kö-4 (Köu alövezet) – települési gyűjtőút

*bh)* Kö-5 (Köu alövezet) - lakóút

*bi)* Kö-6 (Köu alövezet) – földút, gyalogút

*bj)* Kö-7 (Köu alövezet) – erősített burkolatú hegyi út

*bk)* Kö-8 (Köu alövezet) - kerékpárút

*c)* Erdők és zöldterületek

*ca)* Eg - Gazdasági erdő

*cb)* Ev - Védelmi erdő

*cc)* Z – Zöldterület – közpark

*d)* Mezőgazdasági területek

*da)* Má – Mezőgazdasági általános terület – rét, legelő, kopárság

*db)* Má – Mezőgazdasági általános terület – szántó

*e)* Vízgazdálkodási terület – természetes vizek

*ea)* V/tv: folyóvizek (folyó, holtág, tó, csatorna)

*eb)* V/vm: vízmosás, árok

*ec)* V/n: nádas

*ed)* V/m: mocsár

*ee)* V/t: töltés

*f)* Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei

*fa)* Kb-Tr – Trafó

*fb)* Kb-V – Vízmű terület

*fc)* Kb-Sí – Sípálya

*fd)* Kb-H – Hajóállomás, kikötő

*fe)* Kb-Tur – turisztikai központ

*ff)* Kb-B – Bánya, anyaggödör

*fg)* Kb-Vp – Vízpart

*fh)* Kb-Sp – Sportolási célú terület: kajak-kenu pálya

(3) A beépítésre nem szánt területeken, külterületen újonnan kialakítandó telek legkisebb szélessége 10 m lehet.”

**17. Közlekedési rendeltetésű területek**

**27. §**

(1)[[25]](#footnote-25) A közúti közlekedési területek (Köu):

*a)* Kö-1 (Köu alövezet) – autópálya, autóút

*b)* Kö-2 (Köu alövezet) – országos főút

*c)* Kö-3 (Köu alövezet) – országos mellékút

*d)* Kö-4 (Köu alövezet) – települési gyűjtőút

*e)* Kö-5 (Köu alövezet) - lakóút

*f)* Kö-6 (Köu alövezet) – földút, gyalogút

*g)* Kö-7 (Köu alövezet) – erősített burkolatú hegyi út

*h)* Kö-8 (Köu alövezet) - kerékpárút

(2)[[26]](#footnote-26) A kötöttpályás közlekedési területek (Kök, Kök-Z)

*a)* Kkö-1 (Kök alövezet) – vasúti kötöttpálya területe

*b)* Kkö-2 (Kök-Z alövezet) – kabinos felvonó területe

*c)* Kkö-3 (Kök, Kök-Z alövezet) – canopy pálya területe

(3) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

(4)[[27]](#footnote-27) A kötöttpályás közlekedési zöldterület (Kök-Z) előírásai: a legkisebb zöldfelület a telekterület 80%.

(5)[[28]](#footnote-28) A kötöttpályás közlekedési zöldterület Kkö-2 alövezetének előírásai: a Kkö-2 alövezet szélessége 20 méter.

(6)[[29]](#footnote-29) Biológiai aktivitásérték biztosítását szolgáló terület lett kijelölve a közlekedési területeken jelölt kétoldali fásítással a szabályozási terven ábrázolt helyeken – lásd a Szab-5, Szab-6 szelvényeket. A jelölt iparterületi fásítás legkésőbb a déli elkerülő út építésével egyidejűleg végzendő el.

**28[[30]](#footnote-30). Zöldterületi övezet (Z) előírásai**

**28. §**

(1)[[31]](#footnote-31) Közparkok, közhasználatú zöldterületek céljára kijelölt terület. A terület min. 70%-át zöldfelülettel, vízfelülettel fedetten kell kialakítani.

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

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

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

(5)[[32]](#footnote-32) Az újonnan elhelyezhető épületek által elfoglalt terület nem haladhatja meg a telekterület 2%-át.

(6)[[33]](#footnote-33) A területen – védett közpark kivételével – terepszint alatti épületek elhelyezhetők – kertészeti szakvélemény alapján – a közpark terület legfeljebb 10%-án, ha ez 10 cm törzsátmérőnél nagyobb fák kivágásával nem jár. A terepszint alatti építmény felett legalább 50 cm vastag földtakarást kell biztosítani növénytelepítés céljára.

.

**29. Mezőgazdasági és erdőövezetek közös előírásai**

**29. §**

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

**30. Erdőterületek**

**30. §**

(1) Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev)

*a)* a terület elsődlegesen védelmi rendeltetésű célokat szolgál,

*b)* területén csak a természetvédelmet és vízgazdálkodást szolgáló létesítmények a védelmi rendeltetést felügyelő erdészeti természetvédelmi hatóság hozzájárulásával helyezhetők el,

*c)* a területen épületet elhelyezni nem lehet, meglévő nem bővíthető.

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

*a)* az övezetbe az előző övezetekbe nem sorolható erdők tartoznak,

*b)* a 100 000 m2-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el,

*c)[[34]](#footnote-34)* az újonnan elhelyezendő épületek beépítési magassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.

**31. Mezőgazdasági területek közös előírásai**

**31. §**

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

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

**32. Mezőgazdasági kertes terület (Mk)**

**32. §**

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

**33. Mezőgazdasági általános övezet (Má)**

**33. §**

(1) Az övezetbe a jellemzően szántóföldi művelésű, nagytelkes, árutermelő hasznosítású, mezőgazdasági területek tartoznak.

**34. Vízgazdálkodási övezet (V)**

**34. §**

(1) A vízgazdálkodási övezet területébe tartoznak:

*a)* V/tv kategóriába: folyóvizek (folyó, holtág, tó, csatorna)

*b)* V/vm kategóriába: vízmosás, árok

*c)* V/n kategóriába: nádas

*d)* V/m kategóriába: mocsár

*e)* V/t kategóriába: töltés

(2) Az övezetben építményt elhelyezni csak a vonatkozó országos előírások rendelkezései szerint szabad.

(3) Nyílt vízfelületeken – a vízügyi hatóság hozzájárulása mellett – a parti funkciókhoz kötődő ideiglenes jellegű mobil építmények elhelyezhetők a vízminőség veszélyeztetésének kizárása mellett.

(4) Az árvízvédelmi töltéseken és a körömvonaltól mért 10 méteres sávban épület, építmény, közmű nem helyezhető, fás növényzet nem ültethető, a talaj mindennemű megbontása tilos.

**35. Különleges beépítésre nem szánt övezetek előírásai**

**35. §**

(1)[[35]](#footnote-35) Különleges sípálya övezet (Kb-Sí), a területen csak a sípályával kapcsolatos üzemi építmények és látogatók fogadására alkalmas épületek helyezhetők el.

(2)[[36]](#footnote-36) Különleges vízmű terület övezete (Kb-V), a terület csak vízgazdálkodási célokra vehető igénybe,

(3)[[37]](#footnote-37) Különleges terület (Kb-H) – Hajóállomás, kikötő övezet - a területen csak a hajózással kapcsolatos üzemi építmények és látogatók fogadására alkalmas épületek helyezhetők el.

(4)[[38]](#footnote-38) Különleges terület (Kb-Tr) – Trafó övezet, a temető melletti vízműnél,

(5)[[39]](#footnote-39) Különleges terület (Kb-Vp) – Vízpart övezet, az új Bodrog-híd alatti területen,

(6) [[40]](#footnote-40)Különleges terület (Kb-B) – Felhagyott bányák területe övezet

(7)[[41]](#footnote-41) Különleges terület (Kb-Tur) – Turisztikai központ övezet

*a)* Az övezetben elhelyezhető: turisztikai rendeltetésű épületek

*b)* Az övezet építési paramétereit a Szabályozási terv tartalmazza.

*c)* Az övezetben alkalmazandó legkisebb zöldfelület mértéke: 60%.

(8) Különleges terület (Kb-V) –Vízmű terület, kutak, műtárgyak

*VII. Fejezet*

*Záró rendelkezések*

**39. §**

Ez a rendelet 2017. december 31. napján lép hatályba.

Péterné Ferencz Zsuzsanna Posta György

jegyző polgármester

*1. melléklet[[42]](#footnote-42)*

**TERVJEGYZÉK**

1. SZABÁLYOZÁSI TERV

1.1. Szab-0 Jelmagyarázat a szabályozási tervhez

1.2. Szab-1 Szabályozási terv szelvény - 1 M=1:2 000

1.3. Szab-2 Szabályozási terv szelvény - 2 M=1:2 000

1.4. Szab-3 Szabályozási terv szelvény - 3 M=1:2 000

1.5. Szab-4 Szabályozási terv szelvény - 4 M=1:2 000

1.6. Szab-5 Szabályozási terv szelvény - 5 M=1:2 000

1.7. Szab-6 Szabályozási terv szelvény - 6 M=1:2 000

1.8. Szab-7 Szabályozási terv szelvény - 7 M=1:2 000

1.9. Szab-8 Szabályozási terv szelvény - 8 M=1:2 000

1.10. SzabT Szabályozási Terv a teljes közigazgatási területre M=1:2 000 1.11. KülSzabT Külterületi Szabályozási Terv M=1:10000

*2. melléklet[[43]](#footnote-43)*

(A melléklet szövegét a(z) Szab-0 Jelmagyarázat szabályozási tervhez.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

*3. melléklet[[44]](#footnote-44)*

(A melléklet szövegét a(z) Szab-1 Szabályozási terv - 1. szelvény.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

*4. melléklet[[45]](#footnote-45)*

(A melléklet szövegét a(z) Szab-2 Szabályozási terv - 2. szelvény.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

*5. melléklet[[46]](#footnote-46)[[47]](#footnote-47)*

(A melléklet szövegét a(z) Szab-3 Szabályozási terv - 3. szelvény.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*6. melléklet[[48]](#footnote-48)*

(A melléklet szövegét a(z) Szab-4 Szabályozási terv - 4. szelvény.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*7. melléklet[[49]](#footnote-49)*

(A melléklet szövegét a(z) Szab-5 Szabályozási terv - 5. szelvény.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*8. melléklet[[50]](#footnote-50)[[51]](#footnote-51)*

(A melléklet szövegét a(z) Szab-6 Szabályozási terv - 6. szelvény.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*9. melléklet[[52]](#footnote-52)*

(A melléklet szövegét a(z) Szab-7 Szabályozási terv - 7. szelvény.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*10. melléklet[[53]](#footnote-53)*

(A melléklet szövegét a(z) Szab-8 Szabályozási terv - 8. szelvény.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

*11. melléklet[[54]](#footnote-54)*

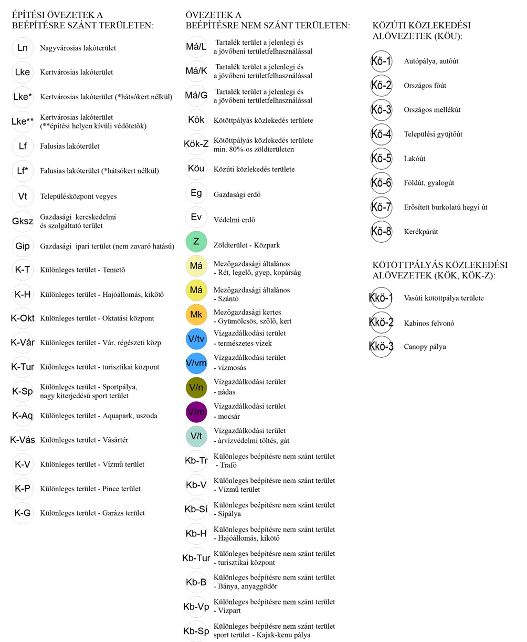
(A melléklet szövegét a(z) SzabT Szabályozási terv a teljes közigazgatási területre.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

*12. melléklet[[55]](#footnote-55)*

(A melléklet szövegét a(z) KülSzabT Külterületi szabályozási terv (2).pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

*13. melléklet[[56]](#footnote-56)*

**Övezetek és építési övezetek listája**



*14. melléklet[[57]](#footnote-57)*

**Övezetenkénti minimális zöldterület mértéke, valamint a beépítésre szánt területek terven nem szabályozott építési használatának megengedett felső határértékei**

1. **A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett szélső határértékei**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **A** | **B** | **C** | **D** |
| **1** | A területfelhasználási egységekre meghatározandó | | | Az építési telekre meghatározandó |
| **2** | Általános használat szerinti terület | Sajátos használat szerinti terület | Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m2/m2) | Legkisebb zöldfelület (%) |
| **3** | lakó | nagyvárosias | 3,0 | 10 |
| **4** |  | kertvárosias | 0,6 | 50 |
| **5** |  | falusias | 0,5 | 40 |
| **6** |  | településköz- pont | 2,4 | 10 |
| **7** | vegyes | intézményi | 3,5 | a be nem épített terület 50%-a |
| **8** |  | kereskedelmi, szolgáltató | 2,0 | 20 |
| **9** |  | egyéb ipari | 1,5 | 25 |
| **10** |  | általános | 2,0 | 25 |
| **11** | különleges |  | 2,0 | 40 |

2. **A beépítésre nem szánt területek építési használatának megengedett szélső határértékei**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **A** | **B** | **C** | **D** |
| **1** |  | A telekre meghatározandó | | |
| **2** | Az egyes területek általános használata | Megengedett legnagyobb beépítettség (%) | Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m) | Legkisebb zöldfelület (%) |
| **3** | közúti közlekedési terület | 10 |  |  |
| **4** | egyéb közlekedési terület | 10 |  |  |
| **5** | közműelhelyezési terület | közműellátás épülete |  |  |
| **6** | hírközlési terület | hírközlés épülete |  |  |
| **7** | közpark zöldterület | 3 |  | 70 |
| **8** | közkert zöldterület | 3 |  | 60 |
| **9** | védelmi célú erdőterület | 0 |  |  |
| **10** | rekreációs erdőterület | 3 |  |  |
| **11** | egyéb erdőterület | 0,5 |  |  |
| **12** | kertes mezőgazdasági terület | 3, kivéve birtokközpont, tanya és tanyás telek | 7,5 |  |
| **13** | általános mezőgazdasági terület | 3, kivéve birtokközpont, tanya és tanyás telek | 7,5 lakóépületnél |  |
| **14** | tájgazdálkodási mezőgazdasági terület | 3 | 4,5 |  |
| **15** | vízgazdálkodási terület | 3 | 4,5 |  |
| **16** | természetközeli terület | 0 |  |  |
| **17** | különleges beépítésre nem szánt terület | 10 |  |  |

*15. melléklet[[58]](#footnote-58)*

*16. melléklet[[59]](#footnote-59) a Tokaj Város Képviselő - testülete18/2017 (XII.1.) önkormányzati rendelethez*

**A kabinos felvonó nyomvonala által érintett telkek jegyzéke**

1. A Szabályozási Terven jelölt Kök-Z jelű övezeten belül 20,0 m-es sávban érintett, az állami, önkormányzati tulajdonban lévő területeken a területfelhasználás módosítására kerül sor, a jelenlegi bejegyzés Kök-Z, azaz kivett területként beépítésre nem szánt kötöttpályás közlekedési zöldterületté módosul, több mint 80%-os zöldfelülettel, max. 10 % mértékű beépíthetőséggel. Az érintett telkekre - az út, vagy vízmosás funkció telkek kivételével – helyi közút céljára történő lejegyzés kerül bejegyzésre.

2. **Helyi közút céljára történő lejegyzés** **hrsz. szerinti jegyzéke:** 565/5, 052, 053/3, 058, 059, 2669, 2668, 2656, 2657, 2654, 2650, 2646, 2647, 2639, 2638, 2637, 2635, 2636, 2634, 2633, 2627, 068, 061, 091, 097”

*17. melléklet[[60]](#footnote-60) a Tokaj Város Képviselő - testülete18/2017 (XII.1.) önkormányzati rendelethez*

**Kistokaj és a Halászfalu falusi lakó övezet telekosztás szabályozása**

1. Tokaj belterületén a Kistokaji településrészen falusias lakó övezetben telekmegosztás esetén a kialakuló új telkeken maximum két különálló rendeltetésű egység építhető az övezetre vonatkozó egyéb építési előírások (beépítettség, beépítési magasság, stb.) figyelembevételével:

**Hrsz. szerinti jegyzék:** 697/2, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706/1, 706/2, 707, 708, 709, 710, 711, 712/1, 712/2, 713, 714/1, 714/2, 723, 725, 726/1, 726/2, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733/1, 734, 737, 738,739/2, 740, 742/1, 742/2, 743, 744, 745, 749, 750/1, 750/2, 751/1, 751/2, 752/1, 752/2, 753, 754, 755, 756, 757, 759, 760, 763/1, 764/1, 764/2, 767/1, 767/2, 768, 771, 773/1, 773/2, 773/3, 773/4, 776/1, 776/2, 778, 779/1, 779/2, 780, 873, 874, 875, 876, 877/2, 877/3, 877/4, 878, 879, 880, 881, 882, 883/1, 883/2, 884/1, 884/2, 885, 886, 887/1, 887/2, 888/1, 888/2, 886, 890, 891, 892, 894/2,895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911/1, 913, 914/1, 914/2, 915, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935/1, 935/2, 935/3, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943/2, 944, 945, 946, 947, 948/1, 948/2, 949, 950, 951, 952, 9536, 954, 955/1, 955/2, 956/1, 956/2, 957, 958, 961, 962, 963/1, 963/2, 964, 965, 966/2, 966/3, 966/4, 967, 968, 969, 970, 971/1, 971/2, 972/1, 972/2, 973/1, 973/2, 975/2, 975/3, 975/4, 976, 977, 978/1, 978/2, 979, 980/1, 980/2, 981, 982, 983/2, 983/3, 983/4, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1003, 1004, 1005/1, 1005/2, 1006, 1008, 1009, 1010/1, 1010/2, 1011/1, 1011/2, 1011/3, 1012, 1013, 1014/1, 1014/2, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021/1, 1021/2, 1311, 1315, 1316, 1323/2, 1323/1, 1324, 1325, 1326, 1327/1, 1327/2, 1328/1, 1328/2, 1329/1, 1329/2, 1331, 1332, 1333/1, 1333/3, 1333/4, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341/1, 1341/2, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361/1, 1361/2, 1362, 1363/1, 1363/2, 1364/1, 1364/2, 1366/1, 1366/2, 1366/3, 1366/4, 1367/3, 1367/4, 1368, 1373/1, 1373/2, 1374, 1376, 1452/1, 1452/2, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457.”

1. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-1)
2. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-2)
3. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-3)
4. Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 6. § a) pontja. Hatályos 2019. IX. 28-tól. [↑](#footnote-ref-4)
5. Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 6. § a) pontja. Hatályos 2019. IX. 28-tól. [↑](#footnote-ref-5)
6. Kiegészítette a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-6)
7. Kiegészítette a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-7)
8. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-8)
9. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-9)
10. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-10)
11. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-11)
12. Hatályon kívül helyezte 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 16. § a) pontja. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-12)
13. Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 6. § b) pontja. Hatályos 2019. IX. 28-tól. [↑](#footnote-ref-13)
14. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 6. § (3) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-14)
15. Hatályon kívül helyezte a 12/2019. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 6. §b) pontja. Hatályos 2019. IX. 28-tól. [↑](#footnote-ref-15)
16. Hatályon kívül helyezte 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 16. § b) pontja. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-16)
17. Kiegészítette a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-17)
18. Kiegészítette a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-18)
19. Módosította a 12/2019. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2019. IX. 28-tól. [↑](#footnote-ref-19)
20. Kiegészítette a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-20)
21. Kiegészítette a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-21)
22. Kiegészítette a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-22)
23. Módosította a 12/2019. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2019. IX. 28-tól. [↑](#footnote-ref-23)
24. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-24)
25. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-25)
26. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-26)
27. Kiegészítette a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-27)
28. Kiegészítette a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-28)
29. Kiegészítette a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-29)
30. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-30)
31. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-31)
32. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-32)
33. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-33)
34. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-34)
35. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 14. §-a. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-35)
36. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 14. §-a. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-36)
37. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 14. §-a. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-37)
38. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 14. §-a. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-38)
39. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 14. §-a. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-39)
40. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 14. §-a. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-40)
41. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 14. §-a. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-41)
42. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-42)
43. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-43)
44. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-44)
45. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 15. § (4) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-45)
46. Módosította a 1/2022. (II. 9.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2022. február 10-től. [↑](#footnote-ref-46)
47. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 15. § (5) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-47)
48. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 15. § (6) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-48)
49. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 15. § (7) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-49)
50. Módosította a 1/2022. (II. 9.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2022. február 10-től. [↑](#footnote-ref-50)
51. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 15. § (8) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-51)
52. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 15. § (9) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-52)
53. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 15. § (10) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-53)
54. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 15. § (11) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-54)
55. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 15. § (12) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-55)
56. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 15. § (13) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-56)
57. Módosította a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 15. § (14) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-57)
58. Hatályon kívül helyezte 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 16. § c) pontja. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-58)
59. Kiegészítette a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 15. § (15) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-59)
60. Kiegészítette a 3/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet 15. § (16) bekezdése. Hatályos 2023. 03. 18-tól. [↑](#footnote-ref-60)