ELŐTERJESZTÉS

SZUHAKÁLLÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2026. NOVEMBER 20-I

MUNKATERV SZERINTI NYÍLT ÜLÉSÉRE

IKT. SZ: Szk/697-2/2026. MELLÉKLETEK SZÁMA: 1 DB

I. NAPIREND

Tárgy: Javaslat a településterv elfogadására.

Előterjesztő:	Dávid István polgármester		**A döntés formája:** 1. határozat 2. rendelet
Előterjesztést készítette:	Dr. Herczeg Tibor jegyző címzetes főjegyző	Gergely Péter településtervező	

Melléklet:

		Szavazás módja:
1.sz.	Állami Főépítész záró vélemény	
2. sz.	határozati javaslat	1. egyszerű többség
3. sz.	rendelettervezet	2. minősített többség

Tisztelt Képviselő-testület!

Szuhakálló Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 77/2025. (IX. 29.) sz. határozatával döntött a település teljes közigazgatási területére vonatkozó új, a hatályos jogszabályoknak megfelelő településterv készítéséről.

A településrendezési terv tervezetét a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. (Méptv.) 77.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltak alapján településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező tervező bevonásával elkészíttette. Az Önkormányzat a tervek elkészítésével az URU-PLAN Bt.-t (a továbbiakban Tervező) bízta meg.

A tervek elkészítésére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.R.) előírásainak betartásával készül, az egyeztetési folyamat a Tr.R-ben meghatározott általános eljárás szerint szerint került sor.

A Tr.R 59-67. § -a határozza meg a teljes eljárás menetét.

59. § (1) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet

a) készítése és módosítása adatszolgáltatáson alapul,

b) véleményezése helyi partnerségi egyeztetés keretében is történik, ha az önkormányzat partnerségi rendeletében ezt előírja,

c) adatszolgáltatás figyelembevételével elkészült tervezetét egyeztetni kell olyan módon, hogy a településtervnél véleményezési és záró szakasz, a kézikönyv és a településképi rendeletnél csak véleményezési szakasz kerül lefolytatásra, és

d) elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat vagy rendelet formájában.

A Tr.R.-ben szereplő szabályokon túlmenően Szuhakálló Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2022. (IX. 23.) önkormányzati rendeletében foglalt előírásait is alkalmazta a partnerségi véleményeztetési eljárás során.

A Településterv módosításához elkészült tervezet 2025 november 08. napjától a partnerségi egyeztetés keretén belül közzétételre került a város honlapján, ahol a lakosok tájékozódhattak a településrendezési tervmódosítás tartalmáról. A honlapon történő közzétételen túlmenően lakossági fórum is meghirdetésre került 2025 november 20. napjára.

A lakossági fórumon észrevétel nem hangzott el. Írásban partner nem nyilatkozott.

Az államigazgatási szervek részéről a településterv alap koncepcióját érintő, vagy a dokumentáció alapjaiban történő átdolgozását igénylő érdemi kifogás nem érkezett. A megfogalmazott adatszolgáltatási és jogszabályi hivatkozási igényeket a normaszövegbe és a tervlapokra átvezetésre kerültek.

A tervező összefoglalójában, valamint külön észrevételjegyzékben tételesen megválaszolta a véleményezési szakaszban felmerült kérdéseket és indokolta az egyes tervezői döntéseket.

Szuhakálló Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 60/2026. (VII.23.) sz. határozatával döntött Szuhakálló község településtervének véleményezési szakaszának és partnerségi egyeztetésének lezárásáról és felkérte Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Kormányhivatalának Állami főépítészét (a továbbiakban: Állami főépítész) záró szakmai véleményének megadására.

Az Állami főépítész, hivatkozva az országos főépítész véleményére, hiánypótlással élt, melynek során egyes beépítésre szánt területek kijelölésének módosítására került sor.

A Tervező a terveket az Országos- és az Állami főépítész előírásai szerint módosította, melyet követően BO/17/00486-8/2026 iktatószámon záró szakmai véleményét az egyeztetési eljárásban részt vevő véleményezésre jogosult szervek észrevételeinek figyelembevételével megadta, Szuhakálló község teljes közigazgatási területére vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terv jóváhagyása ellen kifogást nem emelt.

A záró véleményben fogatlakat összegezve: „**Szuhakálló község teljes közigazgatási területére vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terv jóváhagyása ellen nem emelek kifogást.”**

A Településterv hatálybalépésével egy időben Szuhakálló község településtervének elfogadására, Szuhakálló Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2002. (XI. 26.) önkormányzati rendeletének hatályon kívül helyezésére is sor kerül.

Fentiek alapján indítványozom, hogy a Képviselő-testületet a határozati javaslat szerint hagyja jóvá Szuhakálló község településfejlesztési tervét, a rendelettervezet elfogadásával pedig a helyi építési szabályzatát.

Szuhakálló, 2026. 11. 11.

Dávid István sk.
polgármester

Előzetes hatásvizsgálat a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet-tervezethez

<table>
<tr><td colspan="4">Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen:</td></tr>
<tr><td>Társadalmi hatás:</td><td>Gazdasági, költségvetési hatás:</td><td>Környezeti-, egészségügyi következmények:</td><td>Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:</td></tr>
<tr><td>A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2022. január 1-től hatályba lépő módosítása térinformatikai rendszerű, új tartalmi elemeket tartalmazó tervtípus elfogadását írja elő. A településterv elkészítése kötelező, Szuhakálló Község Önkormányzata nem rendelkezett hatályos településrendezési eszközökkel.</td><td>Az előterjesztésben szereplő rendelkezések elfogadásának gazdasági és költségvetési hatása nincs, az önkormányzat a településterv készítéséhez kapcsolódó költségek viseléshez pályázati támogatásban részesült</td><td>A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs, egészségügyi következménye nincs.</td><td>Az adminisztratív terhek lényegi változása nem várható.</td></tr>
<tr><td colspan="4">A rendelet megalkotása szükségessége: A település rendezési eszköz és a tervezett beruházás megfelelőségének biztosítása érdekében szükséges; elmaradása törvényességi felügyeleti ellenőrzési eljárást eredményez.</td></tr>
<tr><td colspan="4">A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: Nincs</td></tr>
<tr><td colspan="4">A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</td></tr>
<tr><td>Személyi</td><td>Szervezeti</td><td>Tárgyi</td><td>Pénzügyi</td></tr>
<tr><td>Rendelkezésre áll</td><td>Rendelkezésre áll</td><td>Rendelkezésre áll</td><td>Rendelkezésre áll</td></tr>
<tr><td colspan="4">A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek nem változnak, a pénzügyi feltételek az önkormányzat adott évi költségvetésében biztosítottak.</td></tr>
</table>

Határozati javaslat:

Szuhakálló község Önkormányzata Képviselő-testületének
/2026.(XI.20.) határozata

Szuhakálló Község Településfejlesztési Tervéről

1. Szuhakálló Község Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) Szuhakálló Község Településtervének Településfejlesztési tervét jelen határozat 1.sz mellékletében foglalt szöveges és rajzi tartalommal elfogadja.

2. A Képviselő-testület a határozat meghozatalával egyidejűleg Szuhakálló község Településszerkezeti Tervének és a Településszerkezeti Terv leírásának megállapításáról szóló 49/2002. (IX.26.) határozatát visszavonja.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/17/00486-8/2026
Ügyintéző: Szunyoghné Rácz Zsuzsanna
Telefon: 46/514-340

Tárgy: **Szuhakálló –** teljes településre vonatkozó településterv készítése – általános eljárás – **záró szakmai vélemény**
Hiv. sz.: Szk/429-2/2026
Melléklet: EPAT/5851-1/2026/TEFO Országos Főépítészi vélemény;
EPAT/5851-3/2026/TEFO Országos Főépítészi vélemény

Szuhakálló Község Önkormányzata
Dávid István
polgármester részére

E-TÉR-be történő feltöltéssel

Tisztelt Polgármester Úr!

Szuhakálló Község Önkormányzata a településtervének (a továbbiakban: **TT**) **készítését** határozta el, melyhez elkészíttette a településfejlesztési terv (a továbbiakban: **TFT**) és a településrendezési terv (a továbbiakban: **TRT**) dokumentációját. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **Tr.R.**) **67. §** alapján a TFT és a vele összhangban készülő TRT tervezetét az **általános eljárás**nak megfelelően záró szakmai véleményezésre megküldte.

A tervezés területei, témái
Szuhakálló község teljes közigazgatási területe

A megküldött dokumentációk, iratok
1. Szuhakálló településre készült Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat, annak részeként a Környezeti értékelés, Örökségvédelmi hatástanulmány, Régészeti fejezet,
2. a Tr.R. 67. § (1) bekezdés szerinti, a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezet - Fejlesztési terv és a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: **HÉSZ**), szabályozási tervlap (a továbbiakban: **SZT**) tervezete,
3. a partnerségi egyeztetést és a véleményezést lezáró képviselő-testületi döntések, tervezői válaszok.

Záró szakmai vélemény

1. **A dokumentáció előkészítésére vonatkozóan:**
   1.1. A Tr.R. 66-67. § szerinti véleményezési eljárás az E-TÉR-en keresztül lefolytatásra került.
   1.2. A települési főépítész: **Juhász-Nagy Balázs**.
   1.3. A településrendezési terv véleményezési dokumentációját a település önkormányzatának megbízása alapján az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendeletben szabályozottak szerint arra jogosultsággal rendelkező **Gergely Péter** (TT 05-0489) okl. településmérnök készítette.
   1.4. A Tr.R-nek megfelelően lefolytatott **környezeti vizsgálati eljárásban** az államigazgatási szervek által megküldött vélemények figyelembe vételével a dokumentáció elkészült.
   1.5. A Tr.R. 66. §-nak megfelelően a **véleményezési szakasz** lefolytatásra került.
   1.6. A csatolt tervezői válaszok alapján a dokumentáció javításra került. A Tr.R-nek megfelelően a képviselő-testület **a véleményezési szakaszt a 60/2026. (VII.23.) határozatával** lezárta.
   1.7. **Új beépítésre szánt terület 6,6405 ha területet érintően került kijelölésre**, ezért a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 76. § (1) bekezdésnek megfelelően a záró véleményezési szakaszban az Országos Főépítész megkeresése megtörtént.
   Az **Országos Főépítész az EPAT/5851-1/2026/TEFO** iktatószámú véleményében az abban felsorolt jogszabályi hivatkozásoknak megfelelően **nem támogatta** Szuhakálló község új településtervét az új beépítésre szánt területek kijelölésének tekintetében.
   Ezért az Önkormányzatot az E-TÉR felületén a terv javítására irányuló **hiánypótlásra** szólítottam fel. A dokumentáció kiegészítése, javítása az E-TÉR felületére határidő előtt feltöltött dokumentációban megtörtént.
   Az Országos Főépítész *a megküldött dokumentáció áttanulmányozása során megállapította, hogy a korábbi* (EPAT/5851-1/2026/TEFO) *nem támogató véleményében foglaltak alapján Szuhakálló község közigazgatási határához 250 méternél közelebb található új beépítésre szánt területek kijelölésétől az Önkormányzat visszalépett, ezzel az új településterv tervezete az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó módosítási pontok tekintetében megfelel az Országos Főépítész által vizsgált országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési és településképi követelményeknek, így elfogadásának most már nincs akadálya. Továbbá a csereterületként a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített terület 7,1 hektár nagyságban kerül visszasorolásra, amelynek köszönhetően a település beépítésre szánt területe összességében 4,14 hektárral csökkent.* ***A terv az Országos Főépítészi véleménynek megfelelően javításra került.***
   1.8. A záró szakmai vélemény kiadása az előzőek alapján lehetséges.

2. **A jóváhagyásra kerülő TFT és TRT (HÉSZ és SZT) készítésére vonatkozóan:**
   2.1. A TFT a Tr.R. 3. mellékletének megfelelő tartalommal készült.
   2.2. A HÉSZ és annak mellékletét képező SZT a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, a TFT-vel összhangban készült.
   2.3. A dokumentáció tartalma és összeállítása megfelelő.

3. **A Megalapozó vizsgálatra és Alátámasztó javaslatra vonatkozóan:**
   3.1. A tervek magasabb szintű tervekkel való összhangja biztosított.
   3.2. A Megalapozó vizsgálat a Tr.R. 1. mellékletének megfelelő tartalommal készült.
   3.3. Az Alátámasztó javaslat a Tr.R. 2. mellékletének megfelelő tartalommal készült.

Összefoglalás

Szuhakálló Község teljes közigazgatási területére vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terv **jóváhagyása ellen nem emelek kifogást**.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (6) bekezdésnek megfelelően az *e rendelkezés hatálybalépése előtt elfogadott településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni.*

A Tr.R. 67. § (10) bekezdésnek megfelelően *a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes*.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az Alaptörvény 32. cikk (4) és (5) bekezdésnek megfelelően a továbbiakban

(4) **A *helyi önkormányzat az önkormányzati rendeletet a kihirdetését követően haladéktalanul megküldi a*** *fővárosi és* ***vármegyei kormányhivatalnak****. Ha a fővárosi és vármegyei kormányhivatal az önkormányzati rendeletet vagy annak valamely rendelkezését jogszabálysértőnek találja, kezdeményezheti a bíróságnál az önkormányzati rendelet felülvizsgálatát.*

(5) A fővárosi és vármegyei kormányhivatal kezdeményezheti a bíróságnál a helyi önkormányzat törvényen alapuló rendeletalkotási vagy határozathozatali kötelezettsége elmulasztásának megállapítását. Ha a helyi önkormányzat a rendeletalkotási vagy határozathozatali kötelezettségének a bíróság által a mulasztást megállapító döntésben meghatározott időpontig nem tesz eleget, a bíróság a fővárosi és vármegyei kormányhivatal kezdeményezésére elrendeli, hogy a mulasztás orvoslásához szükséges önkormányzati rendeletet vagy önkormányzati határozatot a helyi önkormányzat nevében a fővárosi és vármegyei kormányhivatal vezetője alkossa meg.

Kelt: Miskolcon, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint.

A főispán helyett eljáró
Dr. Menyhárt Szabolcs
főigazgató
nevében és megbízásából

Kiser László
állami főépítész

KÖZLEKEDÉSI ÉS BERUHÁZÁSI MINISZTÉRIUM
ÉPÍTÉSZETI ÉS MAGASÉPÍTÉSI BERUHÁZÁSOKÉRT FELELŐS ÁLLAMTITKÁR

Kiser László állami főépítész úr
részére

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészi Iroda

Miskolc
Városház tér 1.
3525

EPAT/5851-1/2026/TEFO

Tárgy: Szuhakálló község területén új beépítésre szánt területek kijelölésével készülő új településterv tervezetének véleményezése

Országos főépítészi vélemény

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészének 2026. július 28-án beérkezett, BO/17/00486-2/2026. iktatószámú elektronikus levelében megküldött, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* általános eljárás szabályai alapján elindult, Szuhakálló község új településtervének tervezetét az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó módosítási pontok tekintetében

nem támogatom.

Indokolás

Kiser László állami főépítész fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Szuhakálló Község Önkormányzata új településtervet készíttet. A tervezett változások 6,64 hektár nagyságban új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazzák az alábbiak szerint:

- a 33. számú módosításban 0,2637 hektár nagyságban Zkp jelű közpark zöldterületből Vt jelű településközponti vegyes területbe,
- a 35. számú módosításban 0,0447 hektár nagyságban Zkp jelű közpark zöldterületből Lf jelű falusias lakóterületbe,
- a 29., 30. és 31. számú módosításokban 2,0175 hektár nagyságban Mk jelű kertes mezőgazdasági területből K-Mü jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe,
- a 37. számú módosításban 0,4461 hektár nagyságban Má jelű általános mezőgazdasági területből K-Mü jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe,
- a 32. és 42. számú módosításokban 0,5279 hektár nagyságban Köu jelű közúti közlekedési területből Vt jelű településközponti vegyes területbe,

- a 47. és 54. számú módosításokban 0,1482 hektár nagyságban Köu jelű közúti közlekedési területből Lf jelű falusias lakóterületbe,
- a 40. és 56. számú módosításokban 2,0438 hektár nagyságban Köu jelű közúti közlekedési területből Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe

kerül átsorolásra, ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – *a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.)* 76. § (1) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentáció áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a 32., 33., 35., 37., 40., 47., 54. és 56. sorszámmal jelölt új beépítésre szánt területek Szuhakálló község közigazgatási határától mért 250 méteren belül találhatóak. A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Trtv.)* 12. § (1) bekezdése értelmében: *új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.* A Méptv. 8. § (4) bekezdése alapján a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb csak kiemelt közérdek esetén adható felmentés a Trtv. új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülése alól. Mivel a fentiekben kifogásolt, tervezett módosítások esetében a kiemelt közérdekűség nem áll fenn, a megjelölt módosítások nem felelnek meg maradéktalanul a jogszabályi előírásoknak, ezért ezeket a módosításokat nem támogatom.

Továbbá a megszűnő mezőgazdasági területek pótlására a 49. sorszámmal jelölt módosítás – a 071/2 hrsz.-ú ingatlan 2,3974 hektár nagyságú területe, amelyben Kb-B jelű különleges beépítésre nem szánt bánya terület kerül Mt jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe – csereterületként történő kijelölése nem teljesíti a jogszabályi előírásokat, ugyanis a Trtv. 12. § (3) bekezdés a) pontja értelmében *a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet kell visszasorolni.* A visszasorolni kívánt területet a hatályos építési szabályzat és szabályozási terv jelenleg is beépítésre nem szánt területbe sorolja, így annak mezőgazdasági területbe történő sorolásával nem teljesül a fentebb hivatkozott jogszabályi előírás.

Mivel az új településterv tervezete az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó módosítási pontok tekintetében nem felel meg maradéktalanul az Országos Főépítész által vizsgált országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek, így támogató véleményt nem áll módomban kiadni.

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.

Szakmai véleményemet *a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet* 2. § (4) bekezdésében és *az országos főépítész megbízásáról szóló 1/2026. (VI. 5.) KBM utasítás* 1. §-ában biztosított országos főépítészi hatáskörömben eljárva, a Méptv. 76. § (1) - (5) bekezdései alapján hoztam meg.

Budapest, 2026. augusztus „ M ."

Tisztelettel:

Szemerey Samu

Készült: 2 példányban/2 oldal terjedelemben
Kapják: 1. sz. pl.: Címzett: allami.foepitesz@borsod.gov.hu
2. sz. pl.: Irattár

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve:

Építési és Közlekedési Minisztérium

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Kovács Diána

Másolatkészítő rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.815.8.34'

Másolatkészítési szabályzat:

8/2025. ÉKM KÁT belső utasítása az Építési és Közlekedési Minisztérium Másolatkészítési Szabályzatáról.

Másolatkészítési rend elérhetősége:

https://ekm-intranet.central.internal.gov.hu/kozpontitar

Másolatkészítés időpontja:

2026.09.08. 15:23:06

KÖZLEKEDÉSI ÉS BERUHÁZÁSI MINISZTÉRIUM
ÉPÍTÉSZETI ÉS MAGASÉPÍTÉSI BERUHÁZÁSOKÉRT FELELŐS ÁLLAMTITKÁR

Kiser László állami főépítész úr
részére

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészi Iroda

Miskolc
Városház tér 1.
3525

EPAT/5851-3/2026/TEFO

Tárgy: Szuhakálló község területén új beépítésre szánt területek kijelölésével készülő új településterv tervezetének ismételt véleményezése

Országos főépítészi vélemény

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészének 2026. augusztus 25-én beérkezett, BO/17/00486-6/2026. iktatószámú elektronikus levelében megküldött, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* általános eljárás szabályai alapján elindult, Szuhakálló község új településtervének tervezetét az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó módosítási pontok tekintetében

támogatom.

Indokolás

Kiser László állami főépítész fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében ismételten megküldött dokumentáció szerint Szuhakálló Község Önkormányzata új településtervet készíttet. A tervezett változások 2,9626 hektár nagyságban új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazzák az alábbiak szerint:

- a 29., 30. és 31. számú módosításokban 2,0175 hektár nagyságban Mk jelű kertes mezőgazdasági területből K-Mü jelű különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területbe,
- a 42. számú módosításban 0,0038 hektár nagyságban Köu jelű közúti közlekedési területből Vt jelű településközponti vegyes területbe,
- a 56. számú módosításban 0,9413 hektár nagyságban Köu jelű közúti közlekedési területből Gksz jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe

kerül átsorolásra, ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – *a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.)* 76. § (1) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentáció áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a korábbi EPAT/5851-1/2026/TEFO iktatószámú nem támogató véleményemben foglaltak alapján Szuhakálló község közigazgatási határához 250 méternél közelebb található új beépítésre szánt területek kijelölésétől az Önkormányzat visszalépett, ezzel az új településterv tervezete az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó módosítási pontok tekintetében megfelel az Országos Főépítész által vizsgált országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek, így elfogadásának nincs akadálya. Továbbá, csereterületként a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített terület 7,1 hektár nagyságban kerül visszasorolásra, amelynek köszönhetően a település beépítésre szánt területe összességében 4,14 hektárral csökken.

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.

Szakmai véleményemet *a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet* 2. § (4) bekezdésében és *az országos főépítész megbízásáról szóló 1/2026. (VI. 5.) KBM utasítás* 1. §-ában biztosított országos főépítészi hatáskörömben eljárva, a Méptv. 76. § (1) - (5) bekezdései alapján hoztam meg.

Budapest, 2026. szeptember „28”

Tisztelettel:

Közlekedési és Beruházási Minisztérium * 65. *

Szemerey Samu

Készült: 2 példányban/2 oldal terjedelemben
Kapják: 1. sz. pl.: Címzett: allami.foepitesz@borsod.gov.hu
2. sz. pl.: Irattár

Előzetes hatásvizsgálat a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet-tervezethez

<table>
<tr><td colspan="4">Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen:</td></tr>
<tr><td>Társadalmi hatás:</td><td>Gazdasági, költségvetési hatás:</td><td>Környezeti-, egészségügyi következmények:</td><td>Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:</td></tr>
<tr><td>A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2022. január 1-től hatályba lépő módosítása térinformatikai rendszerű, új tartalmi elemeket tartalmazó tervtípus elfogadását írja elő. A településterv elkészítése kötelező, Szuhakálló Község Önkormányzata nem rendelkezett hatályos településrendezési eszközökkel.</td><td>Az előterjesztésben szereplő rendelkezések elfogadásának gazdasági és költségvetési hatása nincs, az önkormányzat a településterv készítéséhez kapcsolódó költségek viseléshez pályázati támogatásban részesült</td><td>A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs, egészségügyi következménye nincs.</td><td>Az adminisztratív terhek lényegi változása nem várható.</td></tr>
<tr><td colspan="4">A rendelet megalkotása szükségessége: A település rendezési eszköz és a tervezett beruházás megfelelőségének biztosítása érdekében szükséges; elmaradása törvényességi felügyeleti ellenőrzési eljárást eredményez.</td></tr>
<tr><td colspan="4">A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: Nincs</td></tr>
<tr><td colspan="4">A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</td></tr>
<tr><td>Személyi</td><td>Szervezeti</td><td>Tárgyi</td><td>Pénzügyi</td></tr>
<tr><td>Rendelkezésre áll</td><td>Rendelkezésre áll</td><td>Rendelkezésre áll</td><td>Rendelkezésre áll</td></tr>
<tr><td colspan="4">A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek nem változnak, a pénzügyi feltételek az önkormányzat adott évi költségvetésében biztosítottak.</td></tr>
</table>

Határozati javaslat:

Szuhakálló község Önkormányzata Képviselő-testületének
/2026.(XI.20.) határozata

a településfejlesztési tervről

Szuhakálló Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településterv készítésével összefüggésben az alábbi döntést hozza:

Szuhakálló Község Önkormányzata Képviselő-testülete, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében; Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (l) bekezdésének 1. pontjában, valamint a Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bek.a) pontja alapján, az elkészült településfejlesztési tervet a határozat l. számú melléklete, a fejlesztési tervlapot a határozat 2. számú melléklete szerint elfogadja.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal



SZUHAKÁLLÓ

TELEPÜLÉSTERV
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

(……határozat melléklete)

2026. νοωεμβερ

TELEPÜLÉSTERV
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ 4
1. JÖVŐKÉP 5
2. STRATÉGIA 6
2.1. A rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési célok meghatározása 6
2.1.1. Rövid távú fejlesztési célok 6
2.1.2. Középtávú célok 7
2.1.3.Hosszútávú fejlesztési célok 8
2.2 A településfejlesztési célok rendszerének és a célok összefüggései vázlata 9
2.3.Épített és természeti örökség védelmének követelményeinek meghatározása 10
2.4. Akcióterületek kijelölése 13
2.5. Akcióterületi lehatárolások 13
3. CSELEKVÉSI PROGRAM 14
3.1. Akcióterületek bemutatása 14
3.2. A tervezett fejlesztések pénzügyi terve 17
3.3. A fejlesztések ütemezése 17
3.4. A települési vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatai 17
4. FEJLESZTÉSI TERVLAP 19

BEVEZETŐ

Szuhakálló Község Önkormányzata a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) előírásainak megfelelően döntött a település teljes közigazgatási területére vonatkozó új településterv készítésének megindításáról. A hatályos jogszabályok értelmében a településterv két, egymásra épülő dokumentumból áll: a stratégiai szintű **Településfejlesztési Tervből**, valamint az építés helyi rendjét szabályozó **Településrendezési Tervből (Helyi Építési Szabályzat)**.

A jelen dokumentum a településterv első, stratégiai elemét, a Településfejlesztési Tervet tartalmazza. Ennek feladata, hogy a következő 10-15 éves időtávra meghatározza a település jövőképét, a legfontosabb fejlesztési célokat, valamint az ezek eléréséhez szükséges beavatkozásokat és cselekvési programokat. A Településfejlesztési Terv egyben szakmai alapot biztosít a később elkészülő, konkrét építési jogokat és kötelezettségeket rögzítő Helyi Építési Szabályzat számára.

A dokumentum kidolgozása a meglévő állapotot feltáró megalapozó vizsgálat eredményeire, valamint a hatályos felsőbb szintű jogszabályokra és tervekre épül. A tervben megfogalmazott célok és feladatok Szuhakálló Község Önkormányzata által meghatározott fejlesztési szándékokon alapulnak. A dokumentáció összeállítása során a szakmai egyeztetés kizárólag az Önkormányzat és a Tervező között zajlott. A lakossági fejlesztési igények és a helyi partnerek véleményének becsatornázása az Önkormányzat feladatkörébe tartozott; a jelen terv ezeket az Önkormányzat által átadott információk és prioritások alapján veszi figyelembe.

A Településfejlesztési Terv elfogadása alapvető feltétele a település tervszerű és fenntartható fejlődésének, valamint a jövőbeli pályázati források sikeres lehívásának.

1. JÖVŐKÉP

Szuhakálló településterve egy olyan hosszú távú célt vázol fel, amely a település belső adottságaira és külső lehetőségeire épít. A jövőkép középpontjában egy tudatos fejlesztési folyamat áll, amely egymásra épülő és egymást erősítő célok kijelölésével és megvalósításával kívánja elérni, hogy Szuhakálló egy kellemes hangulatú, nyugodt, építészeti és természeti értékekkel rendelkező, élhető és vonzó kistelepüléssé váljon. Fontos szempont a település karakterének megőrzése, a lakosok biztonságérzetének és életfeltételeinek javítása, valamint a helyi és beköltöző fiatalok számára is megélhetést biztosító környezet teremtése, mindezt a hagyományokra és értékekre támaszkodva

TÁRSADALMI JÖVŐKÉP

Cél a népesség megtartása, az elöregedés mérséklése, a fiatal családok vonzása, a helyi közszolgáltatások színvonalának növelése, a társadalmi különbségek elmélyülésének megakadályozása és a közbiztonság javítása. Ennek érdekében a letelepedést segítő feltételek megteremtése, a lakosság identitástudatának erősítése és a helyi hagyományok ápolása kiemelt szerepet kap

GAZDASÁGI JÖVŐKÉP

A helyi munkalehetőségek bővítése, a turizmus és idegenforgalom jelentőségének növelése, valamint a helyi mezőgazdasági gazdálkodási formák fenntartása a fő célok. Az önkormányzat átgondolt, esetleg a környező településekkel együttműködő, a beruházók érdekeit is figyelembe vevő fejlesztési politikát kíván folytatni.

TÁJI -, TERMÉSZETI JÖVŐKÉP

Az országos és helyi jelentőségű természet- és tájvédelmi területek megőrzése, az erdőterületek bővítése, a kertgazdasági területek fejlesztése szerepel a tervekben. Fontos a tájképet rontó elemek eltávolítása és a környezettudatos szemlélet erősítése

ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A lakóterületek rendezése (pl. vízelvezetés, útburkolatok javítása), jól működő településközpont vagy közösségi tér kialakítása, fejlesztése, a település karakterének megőrzése, az épített és természeti lakókörnyezet megújítása, védelme és fenntartása, valamint az utak és közterületek minőségének javítása a kitűzött célok.

TÉRSÉGI SZEREPRE VONATKOZÓ JÖVŐKÉP

Szuhakálló kapcsolódni kíván Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye területfejlesztési koncepciójához, különösen a lakosság életkörülményeinek javítását és a területi leszakadás kompenzálását célzó elemekhez. Tervben van nemzetközi kapcsolatrendszer kialakítása vagy a meglévők erősítése, például aktív testvérvárosi és partnervárosi együttműködések, valamint hazai és határon átnyúló kulturális programok révén.

Összességében a jövőkép egy olyan Szuhakállót vizionál, amely megőrzi értékeit, erősíti közösségét, fenntartható módon fejleszti gazdaságát és infrastruktúráját, miközben vonzó és biztonságos életteret biztosít minden korosztály számára.

2. STRATÉGIA

Jelen fejezet célja a rövid, közép- és hosszú távú célok részletes meghatározása. Szuhakálló vonatkozásában a települési szintű tematikus célok, amely tematikus jelleggel megfogalmazott, de nem szükségszerűen egy-egy ágazatra korlátozódó érvényességű célok, melyek a település egészére vonatkoznak. A középtávú célok integrált jellegű célok, olyanok, melyek eléréséhez több tematikus/ágazati jellegű tevékenység koordinált végrehajtása szükséges.

E célok kialakításánál fontos szempont volt, hogy az település terv nem kizárólag Szuhakálló önkormányzata, hanem a település egészének tervezési alapdokumentuma. Ebből kifolyólag tartalmazza azokat a célokat is, amelyek megvalósításáért az önkormányzat csak közvetve vagy részben felelős, hiszen azokat állami, magán, nonprofit szereplők valósítják majd meg.

Szuhakálló egy kis lélekszámú település Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, ezért a stratégia fő célja egy élhetőbb, fenntartható jövőkép megvalósítása. Az alábbiakban rövid (0–3 év), középtávú (4–7 év) és hosszú távú (8–12 év) fejlesztési célok kerülnek meghatározásra négy pillér mentén: társadalmi, gazdasági, környezeti-táji, valamint települési infrastruktúra és épített környezet.

2.1. A rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési célok meghatározása

2.1.1. Rövid távú fejlesztési célok

A távlati célok eléréshez, akár közép vagy hosszú távról beszélünk, először sok apró – rövid távú- döntéseken keresztül jutunk el.

A rövidtávú fejlesztési célok úgy kerülnek meghatározásra, hogy azok végrehajtásának érdekében ne kelljen a helyi hatályos jogszabályokat módosítani, azok 0-3 éven belül, pályázati támogatás hiányában – önerőből is - megvalósíthatóak legyenek.

Társadalmi	- A népességmegtartás első lépése pl. fiatal családoknak, szociális támogatási háló indítása. - Közösségépítés: falunap, sport- és kulturális programok, ifjúsági- és idősklub szervezése. - Esélyegyenlőség: rendszeres egészségügyi szűrések, tanulástámogató programok.
Gazdasági	- Kisvállalkozások ösztönzése - Turizmus alapozása: nevezetességek táblázása, horgászpark kisebb fejlesztése, online jelenlét felépítése.
Környezeti–táji	- Illegális hulladéklerakók felszámolása, településszépítő akciók. - Ár- és belvízvédelmi gyors beavatkozások (árkok tisztítása), fasor- és parkfa-ültetés. - Lakossági szemléletformálás, napelemes önkormányzati beruházások előkészítése.
Infrastruktúra és épített környezet	- Belterületi úthibák kijavítása, buszmegálló és járdák rendbetétele, közlekedésbiztonsági eszközök telepítése - Településkép-javítás: virágosítás, építészeti értékek állagmegóvása, településképi rendelet felülvizsgálata

- Köztéri Wi-Fi-pontok létesítése.

Összefoglalva, a rövid távú célja Szuhakállónak, a legfontosabb lakossági, gazdasági, környezeti és infrastrukturális hiányosságok gyors kezelése – hogy megállítsa az elvándorlást, elindítsa a helyi vállalkozások növekedését, tiszta és biztonságos környezetet teremtsen, valamint javítsa a mindennapi életminőséget.

2.1.2. Középtávú célok

A település középtávú céljai az alábbiakban kerülnek megfogalmazásra:

Társadalmi:

A népesség megtartásához és a lakosságszám csökkentésének megállításához gazdaságpolitikai és társadalompolitikai beavatkozások szükségesek. Az elvándorlás mérséklésére megoldás a szolgáltatásfejlesztés, programkínálat bővítése, szabadidő eltöltés megszervezése, melyekhez a lakossági igényeket folyamatosan figyelemmel kell kísérni.

A helyi lakosság szemléletformálása, az identitás tudat erősítése a lakosság széleskörű bevonása a közösségi életbe, elősegíti a különböző közösségek közötti kommunikációt, ezzel segítve az új gazdasági szereplők megjelenését, letelepülését, a meglévők helyben maradását.

Ahol büszkék a településükre az ott élők, ott nem tervezik az elvándorlást egy pozitívabb képpel rendelkező településre.

A helyi hagyományok és kulturális értékek megőrzése, gyakorlása, széles körben való ismertetése és hirdetése hozzájárul a település népességmegtartó erejének erősítéséhez.

Gazdasági:

A jól működő gazdaság alap pillére a helyben rendelkezésre álló munkaerő, vállalkozás.

A mezőgazdasági, termelő ipar fejlesztése az alacsony képzettségű emberek foglalkoztatását, a munkanélküliek vagy képzetlen munkaerő munkába állását teszi lehetővé.

A település a jelenlegitől jobban ki kell hogy használja a természeti és épített környezet adta lehetőségeket, így a turisztikai vonzerőt szükséges fejleszteni, szálláshelyek – vendégházak, tájházak - kialakításával, vagy számuknak növelésével, ez hozzájárul a turisztikából befolyó bevétel növeléséhez.

A szolgáltató vagy vállalkozás barát ügyintézés mellett elengedhetetlen a gazdasági szereplőkkel való partnerségi viszony megléte, így a beruházások a különböző érdekek mellett a települést szolgálják.

Infrastruktúra és épített környezet

Az élhető település életminőség elérése úgy történik meg, hogy ennek eredményeként a település rendelkezik egy erős helyi közösséggel. A legfontosabb, hogy a település és a polgárai közötti kapcsolat erősödjön. Közösségfejlesztés legfontosabb eleme a településen működő civil szervezetek aktivitásának fenntartása, és a bevonásuk a település településfejlesztési munkájába.

A meglévő kulturális és épített örökséget megőrizi a település lakossága, és a hasznosításuk fenntartható módon valósuljon meg, ezzel is megtartva és hozzájárulva a település kedvező arculatához és a lakosság helyi identitásának megerősítéséhez.

A szabadidő eltöltését segítő infrastruktúra, különösen a játszóterek, rekreációs terek, sportlétesítmények kiépítése, fejlesztése, amely a lakosság egészségi állapotának javításában is fontos szerepet tölthet be. Fontos a új közösségi színtér teremtése, így olyan helyszín kialakítása is – infrastruktúrával, szociális kiszolgáló helyiségekkel-, ahol rendezvényeket lehet megrendezni akár szabad téren is. A "Szuhakállói Közösségi Tér" és az "Idősek Klubja" további fejlesztése, szabadtéri rendezvényhelyszínként a "Kastélykert" infrastrukturális fejlesztése.

A településüzemeltetési szolgáltatások javításához elengedhetetlen, a már meglévő tervek, programok felülvizsgálata után a szükség szerinti módosítása, vagy elkészítése. Ilyen pl.: települési vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatainak megvalósulását biztosító terv, program

A településen meglévő közintézmények energetikai korszerűsítése, azért szükséges, hogy a település által üzemeltetett intézmények káros anyag kibocsátásának csökkentése, ezzel egyidejűleg az elérhető legmodernebb technológiák alkalmazása hozzájárulnak a működési költségek csökkentéséhez.

A biztonságos települési közlekedés, olyan intézkedéseket foglal magába, amely segíti, hogy a településen biztonságosabb legyen a közlekedés, pl gyalogosátkelők elhelyezése, körforgalom elhelyezése, kerékpárút fejlesztés mint pl. kerékpárút-kapcsolat szomszédos települések felé, autóbuszmegálló helyek fejlesztése.

A közlekedés fejlesztése az útminőség javítására és a környezetbarát közlekedési megoldások elősegítésére irányul.

Összefoglalva, Szuhakálló település középtávú célja egy megerősödött, lakosságot megtartó képességű közösség, egy korszerű, rendezett falukép megteremtése – a hosszú távú, fenntartható fejlődés biztos alapjaként.

2.1.3.Hosszútávú fejlesztési célok

Szuhakálló hosszú távon egy kiegyensúlyozott életminőséget nyújtó, élhető településsé kíván válni, a gazdasági, társadalmi és környezeti fejlesztéseknek köszönhetően.
Az elsődleges fejlesztési cél a lakosság megélhetési feltételek javítása, jól létének biztosítása hosszú távra.

Társadalmilag Szuhakálló olyan település kíván lenni, ahol a népességfogyás megáll. Ezt a fiatal családokat célzó kedvezményes lakhatás, a korszerű digitális és egészségügyi szolgáltatások, valamint a mindenki által hozzáférhető közösségi programok biztosítják.

Környezeti- táji

A klímaváltozás hatásaihoz való alkalmazkodás jegyében árnyékot adó parkfásítások és víztakarékos öntözőrendszerek épülnek ki.

Az önkormányzat célja, hogy az energiafelhasználás legalább felét helyi megújuló forrásból fedezze, amelyhez egy közösségi napelempark és épületenergetikai korszerűsítések társulnak

A táji összefüggéseket erősítik az új erdősávok és mezsgyék, amelyek a zöldinfrastruktúra-javaslatok szerint a biodiverzitást növelik és javítják a mikroklímát

2.2 A településfejlesztési célok rendszerének és a célok összefüggései vázlata

A területi célok és tematikus célok együttes megvalósítása segíti elő a tervezett jövőkép elérését.

A következő vázlat/ábra összefoglalóan mutatja be településfejlesztési célok rendszerét és a célok összefüggéseit.

A rövidtávú célok a vázlatban nem kerülnek feltüntetésre, mivel azok meghatározása és végrehajtása a tervek szerint 1-2 éven belül megtörténik.



2.3.Épített és természeti örökség védelmének követelményeinek meghatározása

Szuhakálló településfejlesztésének egyik alapvető pillére a meglévő épített és természeti örökség megőrzése, gondozása és fenntartható hasznosítása. Ez nem csupán a múlt értékeinek tiszteletét jelenti, hanem hozzájárul a település egyedi karakterének, vonzerejének megőrzéséhez, a helyi identitás erősítéséhez, az életminőség javításához és a fenntartható turizmus fejlesztésének alapjait is megteremti. A követelmények célja, hogy iránymutatást adjanak a jövőbeli fejlesztésekhez, szabályozáshoz és a mindennapi gyakorlathoz.

ÁLTALÁNOS KÖVETELMÉNYEK MINDEN ÖRÖKSÉGI ELEMRE VONATKOZÓAN

Fenti cél elérése érdekében az alábbi általános követelményeket szükséges érvényesíteni minden olyan örökségi elem esetében, amely a település múltját, identitását, természeti gazdagságát vagy kulturális sokszínűségét képviseli, függetlenül attól, hogy azok jogi védelem alatt állnak-e már, vagy védelemre érdemesként kerültek azonosításra.

Azonosítás és nyilvántartás:

Alapvető fontosságú egy átfogó, mindenre kiterjedő és rendszeresen aktualizált nyilvántartás létrehozása és fenntartása Szuhakálló épített és természeti örökségi elemeiről. Tekintettel arra, hogy egy ilyen adatbázis megalapozása komoly szakmai és társadalmi munkát igényel, az értékleltár elkészítését egy külön, célzott projekt keretében szükséges megvalósítani. Az értékleltár magába foglalja a már jogszabály által védett országos műemlékeket, természetvédelmi területeket, valamint a helyi védelemre javasolt, vagy a közösség által értékesnek tartott elemeket is.

A leltárt rendszeres időközönként felül kell vizsgálni, hogy tükrözze az állapotváltozásokat, és szükség esetén bővíteni kell új, felfedezett vagy védelemre érdemesnek ítélt elemekkel. Ebbe a folyamatba be kell vonni a helyi lakosságot, civil szervezeteket és szakértőket is.

Megőrzés

Minden, meglévő, vagy a későbbiekben azonosított örökségi elemeket érintő tervezési, fejlesztési vagy beavatkozási döntés során az elsődleges és legfontosabb szempont az adott elem eredeti állapotának, karakterének és integritásának maximális megőrzése kell, hogy legyen. A gazdasági vagy egyéb praktikus megfontolások csak ezen alapelv tiszteletben tartása mellett kerülhetnek mérlegelésre.

A beavatkozásoknak a lehető legkisebb mértékűnek kell lenniük, tiszteletben tartva az eredeti anyagokat és szerkezeteket. A felújítások során a hitelesség megőrzése érdekében előnyben kell részesíteni a hagyományos anyagokat és technikákat.

Fenntarthatóság

Az örökségi elemek hosszú távú fennmaradásának egyik kulcsa a megfelelő, az értékeket nem sértő funkció megtalálása. Törekedni kell olyan új hasznosítási módok kialakítására, amelyek biztosítják az épületek, területek rendszeres használatát, karbantartását és

gazdasági fenntarthatóságát, miközben tiszteletben tartják azok eredeti jellegét, szerkezeti adottságait és művészeti vagy természeti értékeit.

A hasznosításnak lehetőség szerint illeszkednie kell a helyi közösség igényeihez (pl. közösségi terek, kulturális funkciók, faluház), és hozzájárulhat a helyi gazdaság fejlesztéséhez (pl. turisztikai attrakció, helyi termékeket bemutató helyszín), anélkül, hogy az örökségi elem rovására menne.

Tájékoztatás, szemléletformálás:

Aktív, kommunikációs és ismeretterjesztő tevékenységet kell folytatni a helyi lakosság, az ingatlantulajdonosok, a vállalkozók és a fiatalabb generációk körében az örökségvédelem fontosságáról, Szuhakálló egyedi értékeiről és azok megóvásának közös felelősségéről, illetve közelebb kell hozni az örökséget az emberekhez, és elősegíteni annak megbecsülését.

A sikeres helyi örökségvédelem ugyanakkor egy többlépcsős folyamat, amely a valódi társadalmi megértésen alapul. A szemléletformálás során először azt a szintet kell elérni, hogy mind a helyi döntéshozók, mind a lakosok felismerjék és megértsék: miért fontos az épített örökség megóvása, és az hogyan szolgálja a település hosszú távú érdekeit. Csak abban az esetben lehet továbblépni a tényleges megvalósítás és az érdemi szabályozás szintjére, ha ez a közös értékrendi alap már kialakult. Ennek a folyamatnak a célja, hogy:

- **A döntéshozók** kellő társadalmi felhatalmazás és támogatottság birtokában tudják meghozni a szükséges helyi védelmi szabályokat, és képesek – illetve hajlandóak – legyenek felvállalni az ezzel óhatatlanul együtt járó (például építéshatósági, településképi) egyéni érdekkonfliktusokat.
- **Az érintett tulajdonosok** megértsék az épületük értékét, és ezáltal elfogadják azokat a többletterheket, esetleges építészeti korlátozásokat, amelyeket a helyi védelem státusza és a szakszerű fenntartás jelent számukra.
- **A tágabb közösség (a lakosság többi része)** pedig szolidaritást mutasson, és hajlandó legyen – közvetett vagy közvetlen módon – közösségi terhet vállalni (pl. önkormányzati támogatási alapok, pályázati önrészek biztosításának elfogadása, vagy lokálpatrióta társadalmi munka formájában) a helyi védett épületek fenntartásában, felismerve, hogy az utcakép és az identitást hordozó épületek megóvása nem pusztán a tulajdonos magánügye, hanem az egész település közös érdeke.

ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG VÉDELME:

Műemlékek és műemléki környezet:

A településen található műemlék és annak műemléki környezetének megőrzése, állapotuk folyamatos figyelemmel kísérése és szükség szerinti felújítása elsődleges feladat. A műemléki környezetben történő beavatkozásoknak illeszkedniük kell a védett értékek karakteréhez.

Régészeti örökség:

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek védelme biztosítandó. Földmunkával járó tevékenységek esetén a régészeti előírások betartása kötelező.

Helyi védelem:

A helyi védelem alatt álló épületek és építmények – a településképi rendeletben meghatározottak szerint – megőrzése, felújításuk támogatása, karakterüket rontó átalakítások megakadályozása. Szuhakállón jelenleg csupán a görögkatolikus templom áll helyi védelem alatt, a védett értékek körének bővítése indokolt.

A hazai tapasztalatok alapján azonban a tisztán korlátozásokkal és tilalmakkal operáló rendeleti szabályozás kiterjesztése előtt egy átfogó, tematikus helyi örökségvédelmi program megalkotása és lebonyolítása szükséges. Ez az önálló program nem szűkülhet le csupán az értékleltár (kataszter) szakmai elkészítésére: magában kell foglalnia a helyi értékek közös azonosítását, az ismeretterjesztést, a szemléletformálást és a teljes folyamat mélyreható társadalmasítását. A cél az, hogy az épületek megóvásának alapját ne a felülről jövő adminisztratív kényszer, hanem a megértés és a közösségi megegyezés jelentse. Kizárólag az ezen a konszenzusos alapon lezajlott feltáró munka eredményei, a lakossággal és a tulajdonosokkal közösen azonosított értékek és elfogadott elvek kerülhetnek be a későbbiekben a kötelező erejű, szankcionáló településképi rendeletbe.

Településkép és utcakép:

A hagyományos településszerkezet, utcakép és telekszerkezet jellegzetességeinek megőrzése. Az épített környezet rehabilitációja, élhetőbbé tétele érdekében az önkormányzatnak törekednie kell pályázati források bevonására.

TERMÉSZETI ÖRÖKSÉG ÉS TÁJVÉDELEM

Minden fejlesztési tevékenység (pl. építkezés, útépítés, mezőgazdasági művelés megváltoztatása) során figyelembe kell venni a település környezetének egyedi tájkarakterét, a jellegzetes tájképi elemeket (pl. domborzati formák, vízfolyások, erdőfoltok, történelmi tájhasználati mintázatok).

Natura 2000 területek, országos és helyi jelentőségű védett természeti területek és értékek, ökológiai hálózat

A Sajó-völgy Különleges Természetmegőrzési Terület (HUAN20006) és egyéb Natura 2000 területek érintettsége esetén a vonatkozó fenntartási tervek és jogszabályi előírások (pl. 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet) maradéktalan betartása miatt ezeken a területeken csak olyan tevékenység engedélyezhető, amely nem veszélyezteti a közösségi jelentőségű fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetét.

Az ökológiai hálózat, ökológiai folyosóinak és pufferterületeinek megőrzése, a közöttük lévő kapcsolatok biztosítása. Új beépítésre szánt terület kijelölése ezeken a területeken korlátozott vagy tiltott.

Tájképvédelem:

A tájképvédelmi területeken a tájkarakter megőrzése, a tájba nem illő elemek telepítésének korlátozása, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőinek megőrzése, tájképet rontó tárgyak, létesítmények eltávolítása szintén tájképvédelmi követelmény.

Szuhakálló épített és természeti örökségének védelme közös felelősség. Az önkormányzat, a lakosság, a vállalkozók és a civil szervezetek összefogása elengedhetetlen ahhoz, hogy ezek az értékek a jövő generációi számára is megmaradjanak és hozzájáruljanak a település virágzásához.

2.4. Akcióterületek kijelölése

A fejlesztési akcióterület, a település közigazgatási területén belül lehatárolt, a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési célok megvalósítását szolgáló területegység.

Azon beavatkozásokat, amelyek egy földrajzilag jól körülhatárolható területen helyezkednek el, célszerű területileg integráltan végrehajtani a valódi hatásosság érdekében. Az így kijelölt akcióterületek (AT) a település fejlesztés funkcionális magjaiként szolgálnak. Az akcióterületi megközelítés fontos – és az eddigi értékelések eredményei szerint is sikeres – eszköze a források koncentrált felhasználásának, és ajánlott keretét képezi a magánszféra fejlesztésekbe való bevonásának is. Az akcióterületek kijelölése azonban nem jelenti azt, hogy mindössze ezekben a településrészekben történnek átfogó fejlesztések, hiszen az önkormányzat egyéb projektjei, valamint a magánszféra beruházásai a jövőben is érinteni fogják a település teljes területét.

Az akcióterületi projektek térben koncentrált és egymással összehangolt projektek, ahol földrajzilag is koncentráltan végbemenő fejlesztések vannak jelen és megfelelnek az alábbi elvárásoknak:

- az akcióterületek kiterjedése ne legyen eltúlzott, csak azok az utcák kerüljenek bele, amelyek a fejleszteni kívánt épületek, intézmények és közterek, valamint a lehetséges magánerős beruházások miatt valóban indokoltak;
- az akcióterületek megjelenésükben minél homogénebbek, térbelileg pedig koncentráltak legyenek;
- az akcióterület számára megfogalmazott cél érdekében kerülnek megvalósításra,
- egymásra szinergikus hatást fejtenek ki, az egyes projektelemek segítik más projektek megvalósulását illetve hatásának kiteljesedését, volumenük, így várható hatásuk is legyen akkora, hogy érzékelhető változást idézzenek elő az akcióterületen,
- funkcionális szempontból az akcióterületek egy egységet alkossanak úgy, hogy a funkcióváltásra és -bővítésre megfelelő helyszínt kínáljanak;

2.5. Akcióterületi lehatárolások

A fenti alapelveknek megfelelően Szuhakállón két (db) olyan terület határolható le, ahol beavatkozások megvalósítását tervezi az önkormányzat:

A1. Központi Akcióterület – Településközpont fejlesztése

A2. Külső Akcióterület

3. CSELEKVÉSI PROGRAM

A cselekvési program tartalmazza az egyes célok elérését szolgáló tematikus és integrált fejlesztési feladatok, valamint tevékenységek.

A cselekvési program az a keret, amely a fejlesztési tervben megfogalmazott beavatkozásokat – akcióterületekbe és konkrét projektekbe rendezve – végrehajthatóvá teszi. Szerepe egymást erősítő funkcióban adható meg.

A cselekvési program támaszkodik az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervekben, programokban foglaltakra, azokkal összhangban készült.

	Cselekvési program, fejlesztési feladat	**Finanszírozó forrás (uniós, nemzetközi, hazai, saját, stb.)**
1.	szennyvízelvezető rendszer kiépítése	uniós, nemzetközi, hazai, saját
2.	csapadékvíz elvezetés fejlesztése, felszíni vízelvezetési rendszer felújítása és bővítése	uniós, nemzetközi, hazai, saját
3.	Zöldfelületek, fejlesztése felújítása, karbantartása	uniós, nemzetközi, hazai, saját
4.	felvilágosító, tájékoztató, segítő tevékenységre irányuló kezdeményezések támogatása hátrányos szociális helyzetbe került személyekkel, illetve időskorúakkal kapcsolatban	uniós, nemzetközi, hazai, saját
5.	közterületek fokozott gondozása, tisztán tartása, karbantartása	uniós, nemzetközi, hazai, saját
6.	játszótér felújítása, karbantartása	uniós, nemzetközi, hazai, saját
7.	közösségi és kulturális élet fellendítése, (programok szervezése)	uniós, nemzetközi, hazai, saját
8.	szoros együttműködés a környező településekkel, közös rendezvények, marketing stratégia megalkotása	uniós, nemzetközi, hazai, saját
9.	kerékpárút építése	uniós, nemzetközi, hazai, saját

3.1. Akcióterületek bemutatása

A1. Központi Akcióterület – Településközpont fejlesztése

A település teljes belterülete tartozik az akcióterületbe.

Ez a terület a település társadalmi és közigazgatási életének központja. A cél a közösségi összetartás erősítése, az életminőség javítása, valamint a település arculatának és vonzerejének növelése. A meglévő infrastruktúra fejlesztése és új funkciók hozzáadása itt a legkézenfekvőbb.

Célok lehetnek:

- "Szuhakállói Közösségi Tér" és az "Idősek Klubja" további fejlesztése.
- "Kastélykert" infrastrukturális fejlesztése szabadtéri rendezvényhelyszínként (pl. szociális kiszolgáló helyiségek, rendezvénytechnika előkészítése).
- játszóterek, rekreációs terek, sportlétesítmények kiépítése/fejlesztése a lakosság egészségi állapotának javítása érdekében.

- településkép-javítás (virágosítás, utcabútorok elhelyezése, egységes arculat kialakítása).
- közösségi és kulturális élet fellendítése (rendezvényszervezés).
- közlekedésbiztonsági eszközök telepítése (gyalogosátkelők, táblázás).
- belterületi úthibák javítása az akcióterületen belül.
- közterületek fokozott gondozása, tisztán tartása.

Várható eredmények: Élhetőbb, vonzóbb településközpont, erősödő közösségi élet, javuló közlekedésbiztonság, fenntarthatóbb intézményi működés.

A2. Külső Akcióterület

A település teljes külterülete tartozik az akcióterületbe.

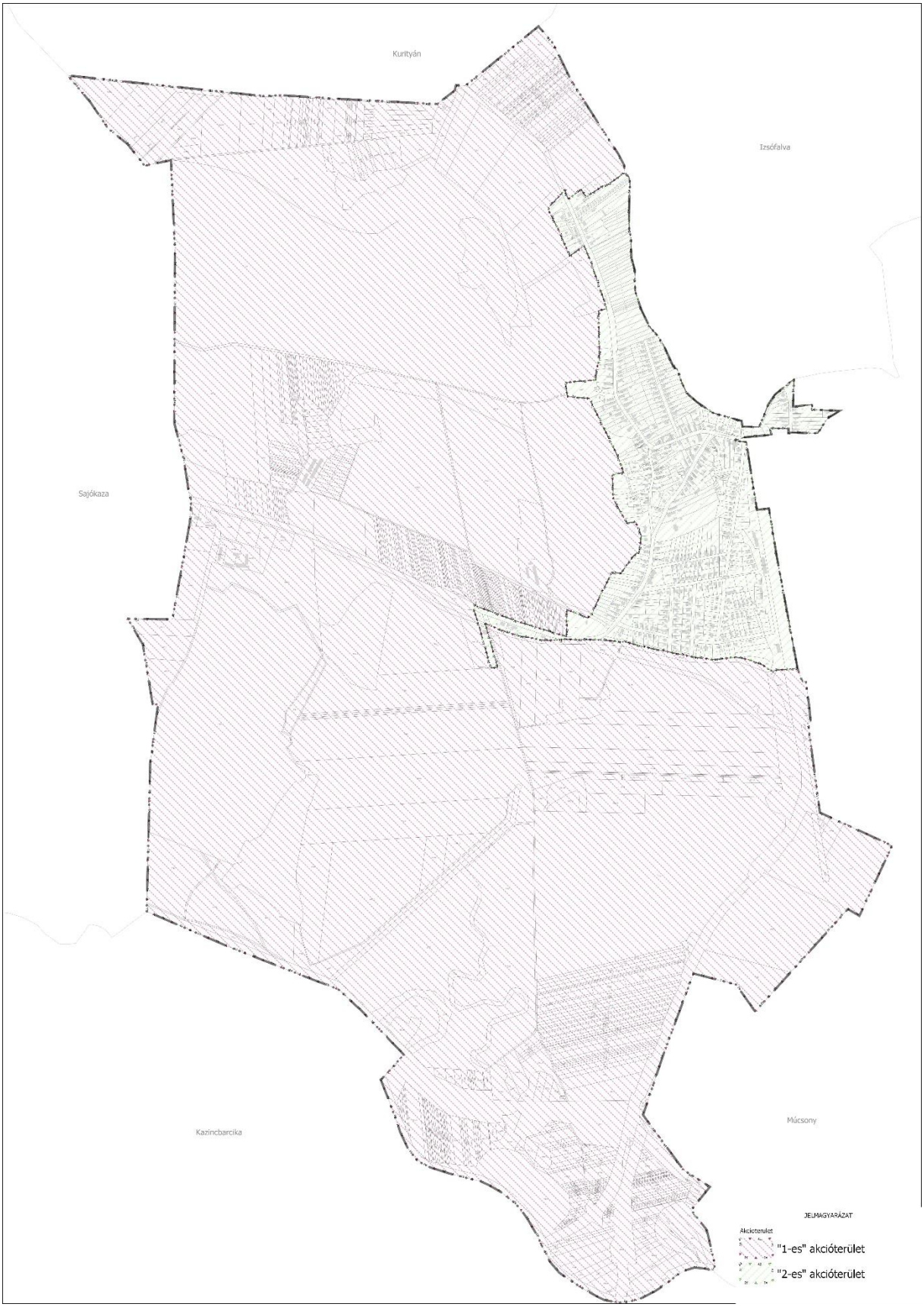
A település külső, természeti adottságokban gazdagabb része, amely magában foglalja a potenciális kerékpárút-kapcsolatokat a szomszédos települések felé, valamint a mezőgazdasági területek és a természeti örökség elemeit is.

Szuhakálló jövőképe a táji és természeti értékek megőrzését és bővítését is tartalmazza. Ez az akcióterület a fenntartható gazdasági fejlődés és a környezeti minőség javításának motorja lehet.

Célok lehetnek:

- a kerékpárút-kapcsolat létesítése szomszédos települések felé
- zöldfelületek fejlesztése, felújítása, karbantartása (parkfásítás, erdősávok telepítése)
- ár- és belvízelvezető rendszerek fejlesztése az érintett területeken

Várható eredmények: javuló természeti környezet, fenntarthatóbb tájhasználat.



Akcióterületi ábra

3.2. A tervezett fejlesztések pénzügyi terve

A tervezett projektek finanszírozási forrásait elsősorban a 2021-2027 közötti európai uniós támogatások jelentik, ami az egyes szereplők saját forrásaival egészül ki, részben a tám ogatások társfinanszírozása, részben a teljes mértékben saját forrásból megvalósítandó fejlesztések kapcsán.

3.3. A fejlesztések ütemezése

Az ütemezés a terv készítésekor rendelkezésre álló információk alapján történő becslésre épül.

A következő szempontok figyelembevételével történt meg a tervezett fejlesztések lehetséges ütemezése, amelyet a források rendelkezésre állása, illetve a megváltozott külső körülmények a későbbiekben módosíthatnak:

- indokoltság, szükségesség:
    - a fejlesztések által érintett lakosság száma és szociális helyzete,
    - a fejlesztések időszerűsége,
    - a fejlesztések lakosság általi elfogadottsága és támogatottsága,
    - a fejlesztések egymásra épülése,
- hatások:
    - a fejlesztések hatása a település egészére,
    - a fejlesztés jelentősége a település lakófunkciójára nézve,
    - a fejlesztések gazdasági és társadalmi multiplikátor hatása,
- megvalósíthatóság, finanszírozás és fenntarthatóság:
    - a megvalósítás becsült időigénye,
    - a támogatási források megszerzésének lehetősége és esélye,
    - a rendelkezésre álló önkormányzati sajáterő nagysága,
    - a bevonható magánforrások mértéke,
    - a létrehozott kapacitások fenntarthatósága.

A beavatkozások ütemezését befolyásoló tényezők:

Az egyik legfontosabb tényező a fejlesztési források rendelkezésre állása. Az önkormányzati fejlesztések legnagyobb része csak pályázati vagy más külső forrás bevonásával tud megvalósulni. Az önkormányzatnak a fejlesztéseire fordítható saját forrásának mértéke behatárolt, az iparűzési adó mértékétől függ.

3.4. A települési vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatai

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 11. pont szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok között nevesíti többek között különösen a vízgazdálkodást

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 4. § (1) bekezdése a települési önkormányzat feladataként jelöli meg többek között a település belterületén a csapadékvízzel történő gazdálkodást, a helyi vízrendezés és vízkárelhárítás, az árvíz- és belvízelvezetés megoldását, valamint a helyi vízi közüzemi tevékenység fejlesztésére vonatkozó - a vízgazdálkodás országos koncepciójával és a jóváhagyott nemzeti programokkal összehangolt tervek kialakítását és végrehajtását.

A település vízgazdálkodás és csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatainak megvalósulását biztosító tervvel, programmal nem rendelkezik.

1. Ivóvíz-szolgáltatás fejlesztési feladatai

Az ivóvíz-szolgáltatás terén a legfontosabb cél a megbízható, megfelelő minőségű és mennyiségű vízellátás biztosítása minden háztartás számára, a jövőbeli igények figyelembevételével.

2. Szennyvízelvezetés és -tisztítás fejlesztési feladatai

A szennyvíz-gazdálkodás célja a keletkező szennyvíz környezetbarát gyűjtése, elvezetése és tisztítása, megelőzve ezzel a talaj- és vízszennyezést.

3. Csapadékvíz-gazdálkodás fejlesztési feladatai

Szuhakálló község fejlesztési stratégiájában a hagyományos, pusztán elvezetésre fókuszáló szemléletet felváltja a szakszerű és fenntartható csapadékvíz-gazdálkodás.

Ennek keretében a településfejlesztés prioritásként kezeli a következőket:

- Helyben tartás és hasznosítás: Az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével a tervezés során előnyben kell részesíteni a csapadékvíz összegyűjtését és helyben tartását. Ez magában foglalja az ingatlanokon belüli szikkasztást, valamint a gyűjtőedényekben vagy tározókban történő tárolást későbbi (például öntözési) felhasználás céljából.
- Zöldfelületi kezelé: A csapadékvíz-gazdálkodást össze kell hangolni a zöldfelület-gazdálkodással. A burkolt felületek mértékének minimalizálása mellett olyan zöldfelületi megoldásokat kell alkalmazni (pl. esőkertek, füvesített szikkasztó árkok), amelyek természetes módon segítik a víz talajba jutását, javítják a mikroklímát és tehermentesítik a közcsatorna-hálózatot.
- Vízkárelhárítás területi igénye: A településrendezés során biztosítani kell a vízkárelhárítási létesítmények területi igényét. Ez magában foglalja a meglévő és tervezett elvezető árkok, tározók és műtárgyak védőtávolságainak fenntartását, valamint olyan területek kijelölését, amelyek alkalmasak az extrém intenzitású csapadék ideiglenes, biztonságos visszatartására (záportározó terület).

A csapadékvíz-elvezető hálózat kiépítése és rehabilitációja során törekedni kell a kettős funkcióra: a biztonságos vízelvezetés mellett a vízminőségi szempontok érvényesítésére (hordalékfogás, olajfogás) és a lakossági tudatosság növelésére, ösztönözve a lakosságot a saját telken belüli vízvisszatartásra.

A fenti fejlesztési feladatok megvalósítása komplex tervezést, jelentős beruházásokat és folyamatos karbantartást igényel, de elengedhetetlen a település hosszú távú fenntarthatóságához és a lakosság életminőségének javításához. A finanszírozási források felkutatása (pl. uniós és hazai pályázatok) kulcsfontosságú ezen fejlesztések megvalósításában.

4. FEJLESZTÉSI TERVLAP

A fejlesztési tervlap a vonatkozó a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézm632/2ényekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. kormányrendeletben foglaltak szerint kerültek kidolgozásra.

„A fejlesztési tervlap – a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre – az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.”

Szuhakálló Község Önkormányzata Képviselő-testületének

../2026. (....) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatáról

[1] Szuhakálló Község Önkormányzata Képviselő-testülete részletes megalapozó munkát és helyzetértékelést követően új építési szabályozást alkot, melynek célja Szuhakálló község közigazgatási területére kiterjedően az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelően történő megállapítása és biztosítása.

[2] Szuhakálló Község Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1)-(2) bekezdéseiben, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában és Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében, továbbá az általános településrendezési és építési követelményekről szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontban szerinti véleményezésre jogosult szervek, valamint b) pont szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

A rendelet hatálya és értelmező rendelkezései

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) A rendelet területi hatálya Szuhakálló község teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) E rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt, tájépítészeti alkotást építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény, tájépítészeti alkotás rendeltetését és a rendeltetési egység számát megváltoztatni e rendelet, az általános településrendezési és építési követelményekről szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései, valamint a szabályozási terv előírásai szerint szabad.

(3) E rendelet előírásait a településképi követelményekkel, valamint a településképi rendelettel együttesen kell alkalmazni.

(4) E rendeletet a műemlékekre és műemléki sajátos helyszínekre, valamint a sajátos építményfajtákra a rájuk vonatkozó külön jogszabályban meghatározott feltételekkel – az azokban foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel – együtt kell alkalmazni.

(5) E rendelet mellékletei:

a) 1. melléklet: Szabályozási terv és annak jelmagyarázata;

b) 2. melléklet: Az építési övezetek és övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak paraméterei;

c) 3. melléklet: Az egyes telkekhez, övezetekhez, valamint építési övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények;

d) 4. melléklet: Az új beépítésre szánt területek nyilvántartása;

e) 5. melléklet: Az alkalmazott sajátos jogintézmények nyilvántartása.

2. Szabályozási elemek

2. §

(1) A szabályozási terv jelmagyarázata szerint kötelező, más jogszabály által meghatározott kötelező, tájékoztató és javasolt szabályozási elemeket tartalmaz.

(2) A más jogszabály alapján elrendelt szabályozási elemek esetén e rendelet előírásain túl a kapcsolódó jogszabályok előírásait is alkalmazni kell.

(3) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek helyzete méretezése, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában digitális méréssel állapítandók meg az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

(4) A szabályozási terven a jeltobzódás elkerülése érdekében a

a) szabályozási tartalommal bíró ingatlan-nyilvántartási jeleket,
   aa) a közigazgatási határ jelét,
   ab) belterületi határ jelét

építési övezet, övezet határként kell kezelni.

b) a területi szabályozási elemeket
   ba) közlekedési célú terület határát,
   bb) zöldterület határát,
   bc) vízgazdálkodási terület határát

egymáshoz viszonyítva övezet határként, egyéb területhez viszonyítva szabályozási vonalként kell kezelni.

3. Értelmező rendelkezések

3. §

A rendelet alkalmazásában:

1. Kismélységű telek: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 25 méter.
2. Kialakult állapotú épület: meglévő, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett, vagy ennek hiányában a jelen rendelet hatályba lépését megelőzően, nem az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozó, jogszerűen épült épület.
3. Kialakult beépítési mód: Olyan sajátos építési mód, amelynél az épületek elhelyezkedése a tömbön vagy utcaszakaszon belül nem követi az általános beépítési módok geometriai szabályait, az építési helyet a meglévő főépületek pozíciója és a kialakult telekszerkezet határozza meg.
4. Normatív telekméret: az övezetre, építési övezetre meghatározott kialakítandó legkisebb telek területének a mérete.
5. Telekmélység: a telek homlokvonalától merőlegesen mért legtávolabbi telekpont.

II. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4. §

A szabályozási terven jelölt ökológiai hálózat ökológiai folyosó területén belül biztosítani kell a vadon élő állatok szabad mozgását, ezért a telkek csak vadvédelmi célra is alkalmas, lábazat nélküli, áttört kerítés létesíthető.

5. Épített környezet és régészeti értékek védelem

5. §

(1) Az újonnan beépítésre kerülő területek, mezőgazdasági vagy erdő területen történő új beépítések, valamint a 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó beruházások érintett ingatlanok esetében a régészeti értékek megőrzése érdekében a földmunka régészeti felügyelet mellett végezhető.

(2) Mezőgazdasági területek erdőgazdasági célra történő hasznosítása esetében az erdőtelepítés előkészítésé régészeti felügyelet mellett végezhető.

(3) A település helyi védelem alatt álló építészeti értékeinek megőrzéséről a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet rendelkezik.

6. Talajvádelem

6. §

A 10%-nál nagyobb lejtésű terepszakaszokon építési tevékenységet végezni csak a rézsűk állékonyságát biztosító műszaki terv alapján, a talajt megkötő többszintű növényzet (egyidejű telepítésével szabad.

7. Vízvédelem

7. §

(1) A telken keletkező csapadékvíz helyben tartása érdekében minden megkezdett 200 m^2 összes burkolt felület után legalább 1 m^3 térfogatú szikkasztó- vagy tározókapacitást kell biztosítani.

(2) A Sajó folyó, a Mák- és Szuha-patak mederélétől számított 10 méteres sávon belül tilos trágyatároló, komposztáló, vagy vegyszerek tárolására szolgáló melléképítmény elhelyezése.

(3) A vízminőség-védelmi területen belül emberi tartózkodásra szolgáló építmény építésének vagy rendeltetésmódosításának feltétele a közcsatornára való rákötés, vagy ennek hiányában egyedi, igazolhatóan zárt rendszerű szennyvíztároló vagy hatóságilag engedélyezett egyedi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése.

8. Levegőtisztaság-védelem és zajvédelem

8. §

(1) A település közigazgatási területe a Sajó-völgy kiemelt légszennyezettségi zónájába tartozik. Új létesítmény elhelyezése vagy technológia telepítése során az elérhető legjobb technika (BAT) alkalmazásával kell törekedni a kén-dioxid, a nitrogén-oxidok és a szálló por (PM10) kibocsátásának minimalizálására.

(2) A lakosság allergia-terhelésének csökkentése érdekében a közterületeken és az intézménykertekben tilos a jelentős pollenkoncentrációt kibocsátó fa fajták, különösen a nyír, éger, kőris, platán és fűz fajok telepítése.

(3) A település zajvédelmi szempontból fokozottan védendő területei a falusias lakóterületek, a temető, valamint az oktatási és egészségügyi intézmények területei.

(4) Amennyiben a gazdasági terület közvetlenül határos lakóterülettel, a gazdasági telken belül a határ mentén legalább 5 méter széles, háromszintes, - fű, cserje, lombkorona - növényzetből álló védőfásítást kell kialakítani és fenntartani, amely alkalmas a zaj és a porszennyezés szűrésére.

III. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

9. A telekalakításra vonatkozó előírások

9. §

(1) A kialakítható legkisebb telek terület mértékét a 2. melléklet tartalmazza.

(2) Az építési övezeti és övezeti paraméterekben előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb telek

a) közműépítmények elhelyezése érdekében,

b) közterület céljára történő telekalakítás után visszamaradó telek esetében

c) telekhatár rendezés céljából, amennyiben a rendezés célja a kialakult állapothoz való igazítás,

d) javasolt telekhatár vagy építési övezet vagy övezethatár jelölés esetében kialakítható.

(3) Az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha

a) a telekterület és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az előkert minimális mérete az építési övezetben, övezetben meghatározott érték alá csökken,

b) a visszamaradó telek beépítettsége meghaladja a telekre előírt beépítettség megengedett legnagyobb mértékét.

(4) Telekhatár rendezés abban az esetben is lehetséges, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de a telekhatár rendezéssel érintett másik érintett telek mérete továbbra is megfelel az építési övezeti előírásoknak.

(5) Nyúlványos telek nem alakítható ki, kivétel ez alól, ha az telek megközelítését biztosító nyél a szabályozási terven „közlekedés céljára fenntartott terület" ként van kijelölve.

(6) Telekalakítás során nem alakulhat ki közlekedési, zöld, közmű célú telek kivételével új zárvány vagy úszótelek.

(7) A 2. melléklet szerinti telekterület méret betartása mellett a telekszélesség mérete 10%-al csökkenthető, de 14 métertől keskenyebb nem lehet.

(8) Az előírt legkisebb telekszélességnek a telkek építési hellyel érintett területrészén mérten legalább egy 10 méter mélységű sávon teljesülnie kell.

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

10. Közterület alakításra vonatkozó előírások

10. §

(1) A közterületek határait a szabályozási terv meglévő és tervezett szabályozási vonalai határolják le.

(2) A közterületek berendezési sávjában, azaz a közlekedési felületeken kívüli területrészen helyezhetők el a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon zöldfelületek, köztárgyak és közművek.

(3) Közterületi zöldfelületek kialakításánál a telepítésre kerülő fajokat a helyi klíma- és termőhelyi adottságok figyelembevételével kell megválasztani. A felhasznált fás szárú növények legalább 50%-ának Magyarországon őshonos, a helyi klímát jól tűrő, nem invazív fajokból vagy azok kertészeti fajtáiból kell kikerülnie.

(4) Közterületen kizárólagos magánhasználatú építmény nem helyezhető el.

(5) Közterületen kizárólag olyan építmény helyezhető el, amelynek használata bárki számára azonos feltételekkel biztosított.

11. Magánutak

11. §

(1) Magánút legkisebb szélessége

a) belterületi kiszolgáló szerepkörű út esetében 10 méter,

b) külterületi kiszolgáló szerepkörű út esetében 5 méter.

(2) Magánút legnagyobb szélessége 12 méter lehet.

(3) Magánút

a) 50 méternél hosszabb zsákutcaként történő kialakítása esetén az út csak méretezett, a közforgalmú településüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki;

b) 100 m-nél nagyobb hosszúságú belterületi magánút zsákutcaként nem alakítható ki.

(4) Meglévő magánút akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált telkek a vonatkozó építési szabályoknak továbbra is maradéktalanul megfeleltethetők.

(5) Magánutakat, a közutakra vonatkozó közutak tervezésére vonatkozó szabványok szerint kell megtervezni és kialakítani.

(6) Önkormányzati kezelésbe csak közútként megtervezett, engedélyezett és kialakított utak vehetők át.

12. Közművesítési követelmények

12. §

(1) Építési telken építményt elhelyezni csak a rendeltetésszerű használathoz szükséges közművek biztosítása esetén lehet. A közműellátás minimális mértékét és módját az egyes építési övezetekre és övezetekre vonatkozóan e rendelet 2. melléklete határozza meg.

(2) Helyi közművesítési előírások:

a) Új beépítésre szánt területeken, valamint meglévő beépítésű területek átépítésekor a közműhálózatokat föld alatti elhelyezéssel kell építeni.

b) Új, több telket ellátó közmű gerincvezeték magánterületen nem helyezhető el, kivéve, ha a közterületi elhelyezés műszakilag igazoltan nem lehetséges.

c) A közterületi tűzivíz-ellátásról a vonatkozó tűzvédelmi előírások szerint, megfelelő távolságonként elhelyezett tűzcsapokkal kell gondoskodni.

d) Nyers, tisztítatlan szennyvíz szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos. A közüzemi csatornahálózattal el nem látott területen a keletkező szennyvíz jogszabályban előírt határértékre tisztított vizének telken belüli elszivárogtatása, szikkasztása vagy élővízbe vezetése kizárólag a területileg illetékes vízügyi és környezetvédelmi hatóság vízjogi engedélye alapján lehetséges.

e) Beépítésre szánt területen új építmény közüzemi ivóvízhálózatra történő csatlakozása csak akkor helyezhető üzembe, ha az ingatlan közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatra történő rákötése is megtörtént, amennyiben a közüzemi szennyvízhálózat rendelkezésre áll.

(3) A 2. melléklet szerinti részleges és hiányos közművesítettségű területeken a szennyvíz kezelése az alábbiak szerint történhet:

a) A napi keletkező szennyvízmennyiség a 3 m^3-t nem haladja meg: a szennyvizet kizárólag szivárgásmentes, zárt szennyvíztárolóban lehet gyűjteni, amelynek rendszeres, igazolt ürítéséről és engedéllyel rendelkező szennyvíztisztító telepre történő szállításáról a tulajdonos köteles gondoskodni, melynek megtörténtét dokumentáltan igazolni szükséges.

b) A napi keletkező szennyvízmennyiség meghaladja a 3 m^3-t, csak egyedi, hatóságilag engedélyezett szennyvíztisztító kisberendezés létesíthető, amennyiben a tisztított szennyvíz elhelyezése a környezetvédelmi és vízügyi előírásoknak megfelelően biztosított.

(4) A 2. melléklet szerinti hiányos közművesítettségű területeken az építési övezetekben és övezetekben az ivóvízellátást közüzemi ivóvízhálózatról kell biztosítani, amennyiben a közüzemi hálózat az érintett telektől számított 200 méteren belül elérhető. A telken belüli, egyedi ivóvíznyerő hely (fúrt kút) létesítése csak abban a rendkívüli esetben engedélyezhető, ha

a) a közüzemi hálózatra való csatlakozás a (1) bekezdésben meghatározott távolságon belül nem lehetséges, vagy

b) a közműszolgáltató igazolja, hogy a hálózatra való csatlakozás műszaki okokból aránytalan nehézségbe vagy költségbe ütközik.

(5) Az egyedileg létesített fúrt kút vizének az ivóvízre vonatkozó minőségi követelményeknek való megfelelését akkreditált laboratóriumi vizsgálattal kell igazolni az építmény használatát megelőzően. Ásott kút új építmény ivóvízellátására nem fogadható el.

(6) A vízellátás szállítás útján történő biztosítása nem minősül az építési jog feltételeként előírt, a rendeltetésszerű használathoz szükséges vízellátás biztosításának. Ilyen módon történő vízellátásra hivatkozva építési tevékenység nem végezhető, kivéve a (7) és (8) bekezdésben foglaltakat.

(7) A (6) bekezdésben foglaltak nem vonatkoznak az építési tevékenység idejére létesített felvonulási építmények ideiglenes vízellátására.

(8) Az erdő területeken, amennyiben sem közüzemi ivóvízhálózat, sem a telken belüli, engedélyezhető kútlétesítés műszakilag nem lehetséges, a vízellátás biztosítottnak minősül, ha:

a) a telektől mért 150 méteres gyalogos úton elérhető, az illetékes népegészségügyi hatóság általi ivóvíz minőségűnek minősített és rendszeresen ellenőrzött ivóvíz vételi lehetőség áll rendelkezésre, és

b) a telken belül a rendeltetésszerű használathoz és a tűzoltáshoz szükséges vízmennyiség tárolására alkalmas, zárt, szivárgásmentes, legalább 3 m^3 űrtartalmú víztároló ciszterna létesül.

(9) A „Műszaki infrastruktúra fejlesztés esetén igénybe vehető terület” jelöléssel ellátott területen főépítményt elhelyezni, kizárólag a jelölt területet ellátó, önálló víz és elektromos közmű kiépítését követően lehet.

13. §

(1) A közműves ivóvízellátó hálózat igénybevétele során a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény előírásait kell alkalmazni.

(2) Újonnan kialakításra kerülő építési telkek, illetve ingatlanok ivóvízigényét – amennyiben a műszaki lehetőség adott – a meglévő közüzemi ivóvízhálózatra történő csatlakozással kell biztosítani.

(3) Az építményekben biztosított ivóvíz minőségének meg kell felelnie az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendeletben meghatározott határértékeknek és előírásoknak.

(4) A közüzemi szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig a keletkező szennyvizek ártalommentes elhelyezését a környezetvédelmi és vízügyi szempontoknak megfelelő, vízzáróan kivitelezett, zárt szennyvíztárolóban vagy – a vonatkozó egyéb hatósági előírások teljesülése esetén – egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazásával kell megoldani.

(5) A zárt szennyvíztárolóban összegyűjtött szennyvíz elszállításáról az arra feljogosított, megfelelő engedéllyel rendelkező szolgáltató útján, kijelölt szennyvíz-befogadóhelyre (szennyvíztisztító telepre) történő ürítéssel kell gondoskodni.

IV. Fejezet

Építéssel összefüggő általános szabályok

13. Kerítések létesítésére vonatkozó előírások

14. §

(1) Beépítésre szánt területeken közterület felőli kerítés csak a hatályos szabályozási tervben rögzített szabályozási vonalon, vagy közlekedésbiztonsági szempontból a telek belseje felé visszahúzva is építhető.

(2) Kerítés szabályozási vonaltól történő visszahúzásának a mértéke

a) gazdasági építési övezetben legfeljebb 20 méter

b) lakó építési övezetben legfeljebb 10 méter

c) egyéb beépítésre szánt területen legfeljebb 15 méter

lehet.

(3) Meglévő jogi telekhatáron, amennyiben az nem felel meg a hatályos szabályozási tervben rögzített új szabályozási vonalnak, kerítés nem létesíthető, ilyen esetben kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető.

(4) Eltérő rendelkezés hiányában a közterület vagy magánút felőli kerítés legmagasabb pontja a közterület irányából mérten legfeljebb 2 méter lehet, a közterületi határvonalon álló kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia.

(5) A telek oldal és hátsó telekhatárain kerítés létesíthető.

(6) Oldalsó vagy hátsó telekhatáron, illetve attól mérten 5 méteren belül a kerítés a csatlakozó terepszintek átlagától számítva legfeljebb 2,5 méter magasságú lehet, azzal, hogy tömör kerítésszakasz magassága a 2,00 métert nem haladhatja meg.

(7) Védett természeti területen és természetvédelmi érdekű területen kerítést létesíteni, a területet elzárni kizárólag a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

(8) Ökológiai hálózat ökológiai folyosó területén kerítés csak az élőhelyi kapcsolatok biztosítása mellett létesíthető, az élőhelyi kapcsolatok elzárása tiltott.

(9) Kapuk az alábbi előírások figyelembevételével helyezhetőek el:

a) A kapuknak, legyen az személy- vagy gépkocsibehajtó, anyagukban, stílusukban és magasságukban igazodniuk kell a kerítéshez.

b) A kapuk nem nyílhatnak közterületre és magánútra, kivéve, ha a közterület és magánút használatát ez nem akadályozza, és erre a közút, vagy magánút kezelőjétől külön engedély van.

c) A gépkocsibehajtó kapuk száma és elhelyezése a közterület vagy magánút felőli kerítésvonalon – függetlenül attól, hogy a kerítés a telekhatáron, vagy a (1)-(2) bekezdések szerint a telek belseje felé visszahúzva épül – az alábbiak szerint alakítható ki:

   ca) Egyazon közterülettel vagy magánúttal határos telekoldalhoz tartozó kerítésszakaszon telkenként annyi darab, egyenként legfeljebb 5,00 méter nyílásszélességű gépkocsibehajtó kapu létesíthető, ahány teljes 30,00 méteres szakaszra az adott telekhatár (homlokvonal) hossza feloszthető. Amennyiben a telekhatár hossza a 30,00 métert nem éri el, legfeljebb egy darab, maximum 5,00 méter nyílásszélességű gépkocsibehajtó kapu létesíthető.

   cb) Saroktelek esetében – a ca) ponttól eltérően – a telek minden közterülettel vagy magánúttal határos oldalához tartozó kerítésvonalon létesíthető egy-egy darab, legfeljebb 5,00 méter nyílásszélességű gépkocsibehajtó kapu, függetlenül a telekhatár hosszától. Amennyiben az adott telekoldal hossza meghaladja a 30,00 métert, úgy a további kapu(k) elhelyezésére a ca) pontban foglaltak az irányadók.

   cc) A ca) és cb) pontokban foglaltaktól eltérő számú és méretű gépkocsibehajtó kapu kialakítása – a településképi és közlekedésbiztonsági követelmények megtartása mellett – kizárólag abban az esetben lehetséges, ha azt a telek gazdasági, ipari, vagy különleges rendeltetése technológiai, illetve forgalmi szempontból indokolja, és a közút vagy magánút kezelője a kialakításhoz hozzájárul.

d) A gépkocsibehajtó kapukra vonatkozó mennyiségi korlátozások nem érintik a legfeljebb 1,50 méter széles személybejáró kapu(k) létesítésének lehetőségét, amennyiben azok a közlekedésbiztonságot nem veszélyeztetik és a településképbe illeszkednek.

(10) A kereszteződések beláthatósága érdekében a saroktelkek közterületi vagy magánút felőli határvonalainak – íves vagy letört sarok esetén azok egyenes meghosszabbításának – metszéspontjától mért 5-5 méteres távolságon belül kizárólag olyan kerítés létesíthető, amely a csatlakozó közterület szintjétől mért 0,60 méter magasság felett a kilátást nem gátolja. Ezen a szakaszon a kerítés belső oldalán átlátást gátló élősövény nem telepíthető, és a kerítésre átlátást gátló burkolat, háló nem helyezhető el.

(11) Telken belül, az egyes külön használatú telekrészek, különösen a közös tulajdonban álló telkek kizárólagos használatú telekrészei, valamint az egyes telekrészek funkcionális elválasztása céljából kizárólag áttört kerítés vagy élősövény létesíthető. Telken belüli térelválasztásra tömör kerítés nem alkalmazható.

14. Az építési öveztek, övezetek zöldfelületeinek alakítása

15. §

Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén a telekre előírt legkisebb zöldfelületen belül minden megkezdett 300 m² zöldfelület után legalább egy, a helyi klímaviszonyoknak megfelelő, őshonos vagy tájhonos, nagy lombkoronájú fa telepítése és fenntartása kötelező.

15. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

16. §

(1) A szabályozási terven lehatárolt „nagyvízi meder övezetével", valamint „fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területtel "érintett veszélyeztetett területen épület nem helyezhető el.

(2) Az (1) bekezdés szerinti tilalom nem vonatkozik a terület vízrendezését szolgáló építményekre, valamint a közművek és közlekedési létesítmények elhelyezésére, amennyiben azok létesítését az illetékes vízügyi hatóság jóváhagyja.

(3) Alábányászott területen, építmény, az alábányászottság tényére tekintettel, az azt figyelembe vevő statikai igazolás, geotechnikai szakvélemény alapján helyezhető el.

16. Ingóságok, ideiglenes építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok

17. §

(1) Eltérő jogszabályi vagy jelen rendeletben foglalt előírás hiányában építési övezet területén önjáró vagy vontatott lakókocsi, lakóautó – az igazolható építési tevékenység vagy engedélyezett közösségi rendezvény időtartamát követően – huzamosabb emberi tartózkodás céljára nem helyezhető el, és hosszú távon közterületről látható módon nem tárolható. Hosszú távú tárolásnak minősül az egybefüggően 30 napot meghaladó időtartam.

(2) Eltérő jogszabályi vagy jelen rendeletben foglalt előírás hiányában építési övezet területén mobilépítmény, konténer, konténerház, mobilház, jurta, sátor vagy egyéb előregyártott, illetve moduláris építmény – az építési tevékenység vagy engedélyezett közösségi rendezvény időtartamán túl – kizárólag az építésügyi hatóság által engedélyezett vagy tudomásul vett építési engedélyezési vagy egyszerű bejelentési eljárás keretében helyezhető el, feltéve, hogy:

a) az elhelyezés építésügyi és településképi szempontból igazoltan megfelel a hatályos településképi rendeletben foglalt követelményeknek,

b) az építmény használata nem ütközik az építési övezet rendeltetésével és előírásaival,

c) az építmény műszaki, településképi állapota folyamatosan rendezett és karbantartott.

17. Építmények elhelyezése vízfelületen és parti sávban

18. §

(1) A szabályozási terven jelölt vízfelületek (meder) területén és a parti sávban építményt elhelyezni – a (3) bekezdésben foglalt kivételekkel – tilos.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen a tilalom különösen kiterjed:

a) bármilyen lakó-, üdülő- vagy szállás jellegű rendeltetést tartalmazó épület elhelyezésére;

b) részben vagy egészben lakhatási, üdülési vagy szálláshely célú úszólétesítményi, ide értve többek között különösen, de nem kizárólagosan a lakóhajó és úszóház a tartós, vagy életvitelszerű tartózkodást lehetővé tevő kikötésére, állomásoztatására.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt tilalom alól kivételt képeznek – a vonatkozó szakhatósági hozzájárulások és a településképi előírások betartása mellett – az alábbi építmények:

a) a vízgazdálkodással, a meder fenntartásával, a vízkárelhárítással és a hajózási út kijelölésével összefüggő műtárgyak;

b) a horgászathoz és csónakázáshoz szükséges, a mederben elhelyezett, legfeljebb 10 m² felületű stégek), valamint a parti sávban elhelyezett, legfeljebb 20 m² bruttó alapterületű, kizárólag vízisport-eszközök tárolására szolgáló, tájba illő csónakházak;

c) egy önálló földrészlethez alapesetben legfeljebb egy darab stég és egy darab csónakház létesíthető. Amennyiben a telek parti sávval érintett határvonalának hossza az 35 métert meghaladja, minden további megkezdett 35 méter után helyezhető el legfeljebb egy további ilyen építmény vagy műtárgy;

d) a közhasználatú strandok és kijelölt fürdőhelyek működéséhez szükséges, a parton elhelyezett, összesen legfeljebb 35 m² bruttó alapterületű, nem huzamos tartózkodásra szolgáló kiszolgáló építmények,

e) a vízparti rekreációt szolgáló közhasználatú parti sétányok, pihenőhelyek, kilátópontok, információs táblák és köztárgyak.

(4) A (3) bekezdés szerint elhelyezhető építmények nem korlátozhatják a part közcélú megközelíthetőségét és a parti sáv karbantartását.

19. §

(1) A vízfolyások medrét és a parti sávokat a szabályozási terven vízgazdálkodási területként (V) kell kezelni.

(2) A vízfolyások fenntartása, karbantartása és a közérdekű vízügyi szakfeladatok elvégzése érdekében a meder partélétől mért alábbi szélességű parti sávot szabadon, kerítés- és építménymentesen kell hagyni a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet előírásaival összhangban:

a) a Szuha-patak mentén legalább 6,0 méter,

b) a Mák-patak mentén legalább 3,0 méter szélességben.

(3) A vízfolyások menti területeken új lakó- vagy egyéb rendeltetésű beépítés (ideértve a telekalakítást is) feltétele a felszíni vízfolyások mederrendezése és kiépítése a mértékadó Q1-3%-os (100-33 éves visszatérési idejű) vízhozam biztonságos levezetése érdekében, a vízügyi hatóság által jóváhagyott tervek szerint.

(4) Új beépítésre szánt területek kijelölésének, felosztásának, valamint az építmények elhelyezésének előfeltétele a tervezéssel érintett teljes terület vízrendezésének, valamint a keletkező csapadékvizek elvezetésének vagy helyben tartásának megoldása (vízjogi engedély köteles vízilétesítmények megvalósításával).

18. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

20. §

(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépkocsi várakozóhelyeket a TÉKA vonatkozó előírásai szerint kell biztosítani, azzal a helyi eltéréssel, hogy minden új lakó rendeltetési egység után legalább két személygépkocsi elhelyezése kötelező.

(2) Meglévő, a rendeltetésszerű használatot biztosító személygépkocsi-tároló rendeltetése csak akkor módosítható, ha az építmény vagy önálló rendeltetési egység e rendelet szerinti, kötelezően előírt számú parkolóhelye a rendeltetésmódosítást követően is, továbbra is saját építési telken belül biztosított.

19. A kialakult beépítésekre vonatkozó eltérő szabályok alkalmazása

21. §

(1) Amennyiben a telek jogszerűen kialakult beépítésének jellemzői nem felelnek meg a hatályos építési övezeti, övezeti előírásoknak, a meglévő épület felújítása, átalakítása, korszerűsítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint bővítése az alábbi feltételekkel lehetséges:

a) Amennyiben a meglévő épület párkánymagassága vagy legmagasabb pontja meghaladja az építési övezetben megengedett legnagyobb mértéket, az épület horizontálisan bővíthető,

azonban a bővítmény külön vizsgált párkánymagassága és legmagasabb pontja nem haladhatja meg a hatályos előírásokat. Az épület emeleti szintjének utólagos külső megközelítését biztosító, legfeljebb 10 m² hasznos alapterületű lépcsőház, feljáró abban az esetben is elhelyezhető, ha annak párkánymagassága vagy legmagasabb pontja a megengedett határértéket meghaladja, de az a meglévő épület magassági méreteit nem lépi túl.

b) Amennyiben a telek beépítettsége meghaladja az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettség mértékét, az épület az építési helyen belül vertikálisan bővíthető, feltéve, hogy az épület párkánymagassága és legmagasabb pontja a bővítést követően sem haladja meg az építési övezetben megengedett legnagyobb magassági határértékeket.

c) Amennyiben az épület része vagy egésze a hatályos paraméterek szerinti építési helyen kívül helyezkedik el, az építési helyen kívül eső épületrész felújítható, átalakítható, korszerűsíthető és rendeltetése megváltoztatható. A főépítmény építési helyen kívül eső része vertikálisan abban az esetben bővíthető, ha az épület párkánymagassága és legmagasabb pontja nem haladja meg az előírt határértékeket, és a vertikális bővítés megfelel a TÉKA telepítési távolságra és tűztávolságra vonatkozó előírásainak.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott eltérő szabályok kizárólag az e rendelet hatálybalépését megelőzően jogszerűen megépült (használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel, illetve hatósági tudomásulvétellel vagy hatósági bizonyítvánnyal rendelkező) épületek esetében alkalmazhatók, és csak abban az esetben, ha a bővítés a szomszédos telkeket terhelő tűztávolságot vagy telepítési távolságot nem növeli, ezáltal a szomszédos telkek beépítési jogait nem korlátozza.

20. Telek, építési telek beépítésének általános előírások

22. §

(1) Építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani. Az építménynek:

a) elhelyezésével és építészeti kialakításával, - ideértve különösen, de nem kizárólagosan a tömegformálást, anyaghasználatot, tetőidomot - illeszkednie kell a környező beépítés jellemző karakteréhez;

b) lehetővé kell tennie az építészeti örökség és a településképi értékek megóvását;

c) hozzá kell járulnia a táj- és a településkép esztétikus alakításához;

d) biztosítania kell a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát.

(2) Amennyiben az ingatlan és a közterületi kapcsolat között árok, vízfolyás vagy egyéb vízelvezetést szolgáló földrészlet található, az ingatlan akkor tekintendő építési teleknek, ha a közterülettel való fizikai kapcsolat műszakilag biztosított és az érintett kezelő vagy tulajdonos által jóváhagyott.

(3) A kialakítható legkisebb telekterület méret alatti telek, vagy építési telek abban az esetben építhető be amennyiben a telek területe a 300 m^2-t, legkisebb szélessége a 10 métert, legkisebb mélysége 20 métert eléri és a külön előírásoknak is megfelel.

(4) Az az épület elhelyezése során az alábbi különleges illeszkedési szabályokat kell alkalmazni:

a) az épület elhelyezésének a lehető legkisebb tereprendezéssel kell járnia, követve a telek természetes lejtésviszonyait;

b) törekedni kell arra, hogy az új épület utcai homlokvonala ne kerüljön a két közvetlen szomszédos épület homlokvonala elé;

c) az elhelyezésnek összhangban kell lennie a Településképi Arculati Kézikönyvben megfogalmazott ajánlásokkal, az azoktól való eltérést az építészeti-műszaki dokumentációban indokolni kell

21. Terepszint alatti építmények elhelyezésének helyi előírásai

23. §

Terepszint alatti építmény

a) építési helyen belül elhelyezhető;

b) elő- és oldalkertben nem helyezhető el;

c) hátsókertben a hátsó és oldalsó telekhatártól mért legalább 1,5 m távolságra építhető.

22. Kismélységű telkek beépítésének sajátos szabályai

24. §

A kismélységű telek esetében

a) hátsókertet nem kell tartani, a szomszédi jogok korlátozása nélkül és a tűzvédelmi szabályok betartása mellett épületet a hátsó telekhatárig kiépíthető,

b) kialakult állapothoz igazodó előkerti méretet kell alkalmazni.

23. Beépítési módok, építési határvonalak szabályozása

25. §

A rendelet 2. mellékletében szereplő beépítési módok:

a) „O" jelű oldalhatáron álló

b) „SZ" jelű szabadon álló

c) „I" jelű ikres

d) „K" jelű kialakult

24. Kialakult beépítési mód szabályai

26. §

(1) A szabályozási terven „K" beépítési móddal jelölt építési övezetekben/telkeken az elő-, oldal- és hátsókert mértékét a kialakult állapot határozza meg. Ezen telkek esetében az építési hely a telek teljes területe, azzal a korlátozással, hogy az épület elhelyezése során a (2) bekezdésben rögzített feltételeket teljesíteni kell.

(2) A kialakult beépítési módú telkeken az épület elhelyezése és bővítése során a tervezőnek igazolnia kell, hogy a tervezett megoldás:

a) megfelel az országos tűzvédelmi és közegészségügyi előírásoknak, különös tekintettel a tűztávolságokra és a benapozásra;

b) nem korlátozza a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát és annak további jogszerű beépíthetőségét;

c) illeszkedik a környezet tömegformálásához és utcaképi karakteréhez.

(3) Az (1)-(2) bekezdés szerinti telkeken az építési helyen belüli pontos elhelyezést – a településképi illeszkedés és a szomszédos érdekek védelme érdekében – az önkormányzati főépítész szakmai konzultáció keretében kiadott, támogató szakmai véleménye alapján kell meghatározni.

25. Előkertek szabályozása

27. §

(1) Az előkerti építési határvonalat a szabályozási tervlap jelölése, vagy az előkert legkisebb mélységét az építési övezetben meghatározott érték szerint kell megállapítani.

(2) Amennyiben az építési övezet az előkert mélységét a „kialakult állapothoz igazodó”-ként határozza meg, úgy a (3)-(10) rendelkezései szerint kell megállapítani.

(3) Ha egy utcaszakaszon a már meglévő épületek egy fő vonal mentén helyezkednek el, akkor az építéssel érintett telek előkerti építési határvonalát ezzel megegyezően kell meghatározni.

(4) Olyan utcaszakaszokon, ahol a (3) bekezdés szerinti fő előkerti építési határvonal nem állapítható meg, az előkerti építési határvonalat az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) az előkert mélysége – a (8) bekezdésben foglaltak kivételével – nem lehet kevesebb 5,0 méternél; vagy

b) az előkerti építési határvonalat a két közvetlen szomszédos épület utcai homlokvonalai közötti sávban, vagy ha a szomszédos épületek elhelyezkedése jelentősen eltér az a) pont szerinti értéktől akkor a környezetben jellemző előkerti mélységekhez illeszkedve kell kijelölni.

(5) A (4) bekezdés szerinti esetekben a tervezőnek az építészeti-műszaki dokumentációban helyszínrajzon és metszeteken be kell mutatnia és indokolnia kell a választott előkertmélységet az illeszkedési szabályok alapján.

(6) Az előkert előírt legkisebb méretén belül a TÉKA-ban meghatározottakon túl elhelyezhető a terepviszonyok által indokolt esetben a közterületi csatlakozást biztosító, lábakon álló vagy feltöltött közlekedőfelület híd, áthajtó, támfal és lépcső.

(7) A (3) és (4) bekezdés szerint megállapított előkerti méret alkalmazásához, valamint a (6) bekezdés szerinti építmények elhelyezéséhez és kialakításához a főépítész szakmai konzultáció keretében kiadott támogató szakmai véleménye szükséges.

(8) A főépítész szakmai konzultáció keretében kiadott támogató véleménye alapján a (4) bekezdés a) pontban rögzített előkert-mélység csökkenthető, amennyiben annak célja:

a) a településképi illeszkedés javítása vagy a környezetben kialakult állapothoz való jobb igazodás;

b) a telken belüli gépjárműtárolás hatékonyabb megvalósítása és ezáltal a közterületi parkolási kényszer mérséklése;

c) a terepadottságokhoz való optimális alkalmazkodás, a jelentős mértékű földmunka és támfalépítés elkerülése;

d) a telek funkcionális egységének biztosítása, a kedvezőbb benapozás vagy az összefüggő zöldfelület védelme.

(9) Településképi, közlekedésbiztonsági szempontok vagy a telken belüli gépjármű-elhelyezés biztosítása érdekében a főépítész szakmai véleményében a (3)–(4) bekezdésben meghatározottnál nagyobb előkert-mélységet is előírhat. Ebben az esetben a szakmai véleménynek tartalmaznia kell a nagyobb előkertmélység szükségességének részletes indokolását.

(10) Az előkerti építési határvonal nem jelent kötelező építési vonalat.

(11) Sarokteleknek tekinthető az a telek aminek közterülethez vagy magánúthoz csatlakozó homlokvonala több, mint két egyenes szakaszból áll, és a teljes, összefüggő homlokvonal-sorozat első és utolsó szakaszának - a telekhatáron kívül meghosszabbított - egyenesei 45° és 135° közötti szöget zárnak be.

(12) Saroktelek esetében, az építési hely megállapításakor előkertet alapesetben csak a telek keskenyebb homlokvonala felőli utca felé kell kialakítani, a hosszabbik telekhatár felé az épület az utcavonalra is kiépülhet. A főépítész a szakmai konzultáció keretében kiadott véleményében – településképi, építészeti vagy közlekedésbiztonsági szempontok érvényesítése érdekében – a

hosszabbik homlokvonal mentén is előírhatja az előkert tartásának kötelezettségét. Ebben az esetben a második előkert mélységét a (3)–(4) bekezdések figyelembevételével kell megállapítani.

(13) Nyúlványos telek esetében az előkertet a teleknyúlvány és a visszamaradó telekrész közös határvonalától, belső homlokvonaltól befelé mérve kell biztosítani. Ennek a belső előkertnek a legkisebb mélysége – az építési övezet általános előkerti előírásaitól eltérően – 3,00 méter.

26. Oldalkertek szabályozása

28. §

(1) Eltérő szabályozási tervi jelölés hiányában az oldalkert legkisebb szélessége:

a) Szabadon álló, vagy ikres beépítési mód esetén az építési övezetben előírt legnagyobb párkánymagasság fele, de legalább 3,00 m.

b) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén:

ba) általános esetben 4 méter,

bb) az előkerti építési határvonalon mért legfeljebb 10,0 méter széles telkek esetében 3,00 méter.

(2) A (1) bekezdés b) pontjától eltérően, a kialakult állapothoz való igazodás érdekében – a főépítész szakmai konzultáció keretében kiadott támogató véleménye alapján – az oldalkert mérete csökkenthető, de a vonatkozó tűzvédelmi előírásokat minden esetben be kell tartani.

(3) Új főépület építése esetén, oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben az építési hely határvonala a telek kijelölt oldalhatárától számítva az alábbiak szerint határozandó meg:

a) 16 méternél nem szélesebb építési telek esetén legalább 0,6 méter,

b) 16 méternél szélesebb építési telek esetén legalább 1,0 méter,

távolság elhagyásával kell kijelölni.

27. Hátsókertek szabályozása

29. §

(1) Eltérő szabályozási tervi jelölés hiányában a hátsókert legkisebb mélysége:

a) az épület hátsókertre néző párkánymagasságának mértéke, de legalább 6,00 méter

b) kismélységű – 20,00 métert el nem érő átlagos mélységű – telek esetén 0,00 méter is lehet, feltéve, hogy a hátsó telekhatárra épülő épületrész kialakítása megfelel a tűztávolságra és a tűzfalak építésére vonatkozó országos településrendezési és tűzvédelmi előírásoknak, és a szomszédos telek beépítését nem korlátozza.

(2) A beépítésre szánt területeken – a hátsókert (1) bekezdés szerinti méretének biztosítása mellett – az építési hely a telek homlokvonalától számított 75,00 méternél mélyebbre nem nyúlhat be a telek belseje felé. Az ezen túli rész a hátsókert részének minősül.

(3) A (2) bekezdéstől eltérően:

a) két út között fekvő telek esetében a 75,00 méteres maximális beépítési mélységet mindkét csatlakozó közterület homlokvonalától befelé mérve, külön-külön kell biztosítani;

b) nyúlványos telek esetében a 75,00 méteres mélységet a visszamaradó telekrész és a teleknyúlvány közös határvonalától, a belső homlokvonaltól kell mérni.

28. Egyéb építési előírások

30. §

(1) Építési telken főépítmény megépülése előtt melléképület csak akkor létesíthető, ha az igazoltan az építési tevékenység előkészítését vagy a telek karbantartását szolgálja. Az elhelyezés során biztosítani kell, hogy a későbbi főépület az építési övezeti előírásoknak és a településképi követelményeknek megfelelően elhelyezhető maradjon.

(2) Az építési övezetre, övezetre előírt megengedett legnagyobb párkánymagasság és legmagasabb pont határértékeitől az alábbi esetekben el lehet térni:

a) hitéleti rendeltetésű épület esetén a harangtorony és a harangláb építményrészek párkánymagassága és legmagasabb pontja az előírt mértéket meghaladhatja;

b) gazdasági és különleges mezőgazdasági üzemi építési övezetekben, valamint mezőgazdasági övezetekben a fő rendeltetés kiszolgálásához kapcsolódó, sajátos technológiai igényű építmények és műtárgyak – különösen a siló, terményszárító, keverő építmény – párkánymagassága és legmagasabb pontja az előírt mértéket meghaladhatja, azzal, hogy az a 20,00 métert nem haladhatja meg

(3) A Lf övezetekben az övezetre vonatkozó normatív telekméretig a beépíthetőség mértéke megegyezik az adott övezet szerinti megengedett legnagyobb beépítettségi értékkel, a normatív telekméret feletti, de annak kétszeresét meg nem haladó telekrészre az adott övezet szerinti megengedett legnagyobb beépítettségi érték 60%-a, a kétszeres normatív telekméretet meghaladó telekrészre pedig az adott övezet szerinti megengedett legnagyobb beépítettségi érték 30%-a alkalmazható.

29. Beépítési magasság meghatározása lejtős terepen

31. §

(1) Az építési övezetekben és övezetekben az épületek beépítési magasságát a 2. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb párkánymagasság és az épület megengedett legmagasabb pontja határozza meg.

(2) Lejtős terepen, amennyiben a teleknek az épület vetített alaprajzi kontúrjával érintett részén a terep átlagos lejtése meghaladja az 5%-ot, a 2. mellékletben megállapított megengedett legnagyobb párkánymagasság és legmagasabb pont értéke – a terephez való illeszkedés és az aránytalanul nagy mértékű földmunkák elkerülése érdekében – egyaránt az alábbiak szerint növelhető:

a) 5% feletti, de legfeljebb 10%-os átlagos tereplejtés esetén: 0,50 méterrel;

b) 10% feletti, de legfeljebb 15%-os átlagos tereplejtés esetén: 1,00 méterrel;

c) 15% feletti, de legfeljebb 20%-os átlagos tereplejtés esetén: 1,50 méterrel;

d) 20% feletti átlagos tereplejtés esetén: 2,00 méterrel.

(3) A (2) bekezdés szerinti átlagos tereplejtést az épület vetített alaprajzi kontúrja által lefedett területen, a legmagasabb és legalacsonyabb pontú műszakilag indokolt rendezett terepszint magasságkülönbségének és e két pont közötti vízszintes távolságnak a hányadosaként kell számítani. A számítást az építészeti-műszaki dokumentációban igazolni kell.

(4) A (2) bekezdés szerinti magasságnövelés kizárólag abban az esetben alkalmazható, ha:

a) az épület tömegformálása és elhelyezése igazoltan a terepviszonyokhoz igazodik, és

b) a megnövelt magasságú épület illeszkedik a környező beépítés karakteréhez, nem eredményez aránytalanul nagy vagy tájidegen épülettömeget, és ezt a települési főépítész a szakmai konzultáció keretében kiadott támogató szakmai véleményében alátámasztja.

c) az épület magasabb rendezett terepszintű oldala mentén — a hegyoldali homlokzaton — mért, illetve az ott érvényes rendezett terepszinthez viszonyított párkánymagasság nem haladja meg a 2. mellékletben az adott építési övezetre megállapított megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét.

30. Állattartás céljára szolgáló építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok

32. §

(1) Haszonállatok és egyéb állatok tartására alkalmas épület, építmény létesítése az e rendeletben foglaltak, valamint a vonatkozó ágazati jogszabályok betartása mellett lehetséges.

(2) Állattartó építmény beépítésre szánt területen csak a telek főrendeltetését szolgáló épület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg létesíthető.

(3) Az építményeket a környezeti hatások (szag, zaj) és a vízbázisvédelem érdekében az alábbi műszaki feltételekkel kell kialakítani:

a) az állattartó építmény és a trágyatároló padozatát vízzáró módon kell kialakítani a talaj és a talajvíz szennyezésének megakadályozására;

b) az istállótrágyát zárt, szivárgásmentes, vízzáró aljzatú és oldalfalú trágyatárolóban kell gyűjteni;

c) a trágyalé és a technológiai szennyvíz gyűjtése csak zárt, vízzáró gyűjtőaknába történhet, annak közcsatornába vagy csapadékvíz-elvezető hálózatba történő vezetése tilos.

(4) Településközponti vegyes területen az állattartó építményekre az alábbi korlátozások érvényesek:

a) állattartó építmény csak a legalább 600 m² területű telken helyezhető el;

b) a telken elhelyezhető összes állattartó építmény bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 15 m²-t;

c) az építmény építménymagassága nem haladhatja meg a 2,2 métert, belső szabad belmagassága pedig a 2,1 métert.

(5) Falusias lakó (Lf) területen az állattartó építményekre az alábbi korlátozások érvényesek:

a) állattartó építmény csak a legalább 1000 m² területű telken helyezhető el;

b) a telken elhelyezhető összes állattartó építmény bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 100 m²-t;

c) az építmény építménymagassága legfeljebb 3,5 méter lehet.

(6) Az állattartó építményeket az alábbi védőtávolságok betartásával kell elhelyezni:

a) szomszédos ingatlan lakóépületétől: 15 méter;

b) saját lakóépülettől: 5 méter;

c) ásott vagy fúrt kúttól: 20 méter;

d) köznevelési, egészségügyi és szociális intézmény telekhatárától: 50 méter;

e) közterületi telekhatártól: 15 méter;

f) vízfolyástól: 20 méter.

31. A honvédelmi érdekű védőövezetekre vonatkozó sajátos előírások

33. §

(1) A település teljes közigazgatási területe a Magyar Honvédség által üzemeltetett távolfelderítő radarberendezés 40 kilométeres védőövezetével érintett.

(2) Az (1) bekezdés szerinti védőövezet területén szélerőmű, valamint szélerőmű park elhelyezésére, bővítésére és magasságának növelésére a külön jogszabályban meghatározottak szerint a szélerőművek elhelyezésére vonatkozó sajátos szabályait kell alkalmazni.

(3) Az (1) bekezdés szerinti védőövezet területén a középmagas és annál magasabb építmények, különösen, de nem kizárólagosan a távközlési torony, siló, valamint a nagy reflexiót okozó építmények és építményrészek különösen, de nem kizárólagosan a naperőművek, kiterjedt fém- és üvegfelületek létesítése, építése esetén az építészeti-műszaki dokumentációban vizsgálni és igazolni kell a tervezett építmény honvédelmi rendszerek, kiemelten a radarberendezés működésére gyakorolt hatását, és a megvalósíthatóság feltételeit.

V. Fejezet

Beépítésre szánt területek

32. Beépítésre szánt területek általános előírásai

34. §

A település igazgatási területének beépítésre szánt területei általános használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

a) lakóterület, ezen belül falusias lakóterület;
b) vegyes terület, ezen belül településközpont vegyes terület;
c) gazdasági terület, ezen belül
   ca) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület,
   cb) egyéb ipari terület,
d) különleges beépítésre szánt területek, ezen belül
   da) mezőgazdasági üzemi terület,
   db) temető terület,
   dc) bányászati emlékpark terület,
   dd) lovas sport és turisztikai célú terület.

33. Az építési telek beépítésének helyi feltételei

35. §

(1) A TÉKA 44. § (1) bekezdés a) pontja szerinti gépjárművel történő megközelíthetőséget az újonnan beépítésre kerülő területeken közterületről vagy magánútról kell biztosítani.

(2) Az e rendelet 2. mellékletében részleges vagy hiányos közművesítettségűként lehatárolt építési övezetekben a TÉKA 44. § (1) bekezdés b) és c) pontja szerinti közműellátás a 13. §-ban meghatározott közműpótlókkal is biztosítható.

(3) A tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető, rendezett telken.

34. Falusias lakóterületek általános előírásai

36. §

(1) A falusias lakóterület építési övezetei az Lf-1; Lf-2; Lf-3; Lf-4 jelű építési övezetek.

(2) Falusias lakóterületen a TÉKA 18. § szakasz szerinti nem lakó rendeltetések céljára szolgáló építmény bruttó legnagyobb vízszintes vetületi alapterülete nem haladhatja meg a 200 m^2-t.

(3) Az előkert területének legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani és megtartani.

(4) Falusias lakóterületen építmény az alábbi szabályok figyelembevételével helyezhető el:

a) a b) pont figyelembevételével önálló rendeltetésenként 350 m^2 telekhányadot kell biztosítani,

b) az önálló lakó rendeltetéseknek legalább 600 m^2 telekhányadot kell biztosítani,

c) egy telken legfeljebb két lakás létesíthető.

d) egy telken legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetés helyezhető el.

e) az előkerti építési határvonal kialakult,

f) a telken lévő építmények összes bruttó legnagyobb vízszintes vetületi alapterülete az 500 m^2-t nem haladhatja meg.

g) egy épülettömeg bruttó legnagyobb vízszintes vetületi alapterülete a maximális bruttó 300 m^2-t nem haladhatja meg.

(5) A Lf övezetekben az övezetre vonatkozó normatív telekméretig a beépíthetőség mértéke megegyezik az adott övezet szerinti megengedett legnagyobb beépítettségi értékkel, a normatív telekméret feletti, de annak kétszeresét meg nem haladó telekrészre az adott övezet szerinti megengedett legnagyobb beépítettségi érték 60%-a, a kétszeres normatív telekméretet meghaladó telekrészre pedig az adott övezet szerinti megengedett legnagyobb beépítettségi érték 30%-a alkalmazható.

35. Településközpont vegyes területek általános előírásai

37. §

(1) A településközponti vegyes terület építési övezetei a Vt-1; Vt-2; Vt-3; Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7 jelű építési övezetei.

(2) A településközponti vegyes területen – a Vt-1, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7 jelű építési övezet kivételével - a TÉKA 19. § szakasz szerinti nem lakó rendeltetések céljára szolgáló építmény bruttó legnagyobb vízszintes vetületi alapterülete nem haladhatja meg az 500 m^2-t.

(3) Településközpont vegyes területen

a) az elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát a telek területéből számított telekhányad alapján kell meghatározni úgy, hogy minden – a b) pont hatálya alá nem tartozó – rendeltetési egység után legalább 200 m^2 telekhányadot kell biztosítani;

b) az önálló lakó rendeltetési egységek számát úgy kell meghatározni, hogy minden lakás után legalább 600 m^2 telekhányadot kell biztosítani;

c) egy építési telken legfeljebb két lakó rendeltetési egység alakítható ki;

d) kereskedelmi szálláshely rendeltetés esetén egy telken legfeljebb egy, legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó egység helyezhető el;

e) az előkerti építési határvonal kialakult állapothoz igazodó,

f) a telken lévő összes építmény bruttó legnagyobb vízszintes vetületi alapterülete – a Vt-1, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7 jelű építési övezetek kivételével – nem haladhatja meg az 500 m^2-t;

g) egy épülettömeg bruttó legnagyobb vízszintes vetületi alapterülete – a Vt-1, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7 jelű építési övezetek kivételével – nem haladhatja meg a 400 m^2-t.

(4) Az előkert területének legalább 20%-át zöldfelületként kell kialakítani és megtartani.

36. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek előírásai

38. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete a Gksz-1 jelű építési övezet.

(2) Az építési övezetben a TÉKA 21. § szerinti rendeltetések közül munkásszállás nem helyezhető el.

(3) Az előkert legkisebb mélysége 5,0 méter. Az előkert területének legalább 30%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(4) Az építési övezetre előírt legkisebb zöldfelület legalább felét háromszintes növényállománnyal kell kialakítani és fenntartani.

37. Egyéb ipari gazdasági terület

39. §

(1) Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezete a Gipe-1 jelű építési övezet.

(2) Az építési övezetben a TÉKA 24. § (1) bekezdése szerinti, a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el olyan építmény, és nem folytatható olyan tevékenység, amely az alábbiakhoz kapcsolódik:

a) akkumulátor, elem, valamint ezek alkatrészeinek gyártása, összeszerelése;

b) hulladékká vált akkumulátorok, elemek, energiatároló berendezések, valamint napelemes rendszerek fotovoltaikus panelek hulladékának gyűjtése, tárolása, raktározása, szétszerelése, előkezelése vagy bármely módon történő feldolgozása;

c) a hulladékról szóló törvény szerinti, bármely veszélyes hulladéknak minősülő anyag gyűjtése, tárolása, raktározása, kezelése, fizikai vagy kémiai úton történő bontása, feldolgozása vagy hasznosítása.

(4) Kivételt képeznek a (3) bekezdés c) pontja alól:

a) a lakosság részére fenntartott, önkormányzati vagy közszolgáltatói üzemeltetésű hulladékudvarok,

b) a területen folytatott, egyébként engedélyezett tevékenység során – nem főtevékenységként – keletkező saját veszélyes hulladékok elszállításig történő, jogszabály szerinti átmeneti tárolása.

(5) Az övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el. A gazdasági tevékenységi célú főépületen belül, azzal egy épülettömbben, legfeljebb egy, a tulajdonos vagy a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 100 m² hasznos alapterületű lakás kialakítható.

38. Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület

40. §

(1) A különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület az egykori majorok, illetve a meglévő és újonnan létesülő erdő- és mezőgazdasági üzemek területe.

(2) Az építési övezetben elsősorban a növénytermesztést, az állattartást, az erdőgazdálkodást, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozást és terménytárolást, valamint a tevékenységhez szükséges gépek tárolását és javítását szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezete a **K-Mü-1** jelű építési övezet.

(4) A K-Mü-1 jelű építési övezet területen az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetések működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények is elhelyezhetők.

(5) Az esetlegesen fellépő negatív környezeti hatások kezelését saját telken belül kell megoldani.

(6) Egy telken kizárólag egy tulajdonosi és egy szolgálati lakás alakítható ki, ahol a lakó rendeltetési egységek bruttó legnagyobb vízszintes vetületi alapterülete a 300 m^2-t nem haladhatja meg.

39. Különleges beépítésre szánt temető terület

41. §

(1) A különleges temető terület települési szintű temető és kegyeleti park működéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az (1) bekezdés szerinti rendeltetések céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények is elhelyezhetők.

(3) A különleges temető terület építési övezete a K-Te-1 jelű építési övezet.

40. Különleges bányászati emlékpark terület

42. §

(1) A különleges bányászati emlékpark terület a település bányászati múltjának, ipari örökségének és hagyományainak bemutatására, valamint a bányaszerencsétlenségek áldozatairól való méltó megemlékezésre szolgáló kegyeleti és bemutató park működéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) 2) Az (1) bekezdés szerinti rendeltetések céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények is elhelyezhetők.

(3) A különleges bányászati emlékpark terület építési övezete a K-B-1 jelű építési övezet.

(4) Az építési övezetben elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül –:

a) a bányászati hagyományokat, a helyi bányászat történetét bemutató épület (látogatóközpont, múzeum, kiállítótér);

b) kegyeleti építmény, emlékhely, emlékmű, emlékfal;

c) a bányászathoz kapcsolódó szabadtéri bemutatóhelyek, tanösvények és műtárgyak (pl. stilizált tárna, csille, bányagép);

d) a terület fenntartását és üzemeltetését szolgáló iroda, szociális és raktárhelyiségek;

e) a látogatók fogadását szolgáló, a terület jellegéhez illeszkedő kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű épület (pl. ajándékbolt, kávézó);

f) kilátópont, pihenőhely, valamint a terület bemutatását szolgáló egyéb, épületnek nem minősülő építmény.

41. Különleges lovas sport és turisztikai célú terület

43. §

(1) A különleges lovas sport és turisztikai célú terület elsődlegesen a lovas sporthoz, lovas turizmushoz, valamint az ezekhez kapcsolódó állattartási, szabadidős és turisztikai tevékenységekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdés szerinti alaprendeltetést kiszolgáló szállás, vendéglátó, kereskedelmi és lakó rendeltetés is elhelyezhető.

(3) A különleges lovas sport és turisztikai célú terület építési övezete a K-Lo-1 jelű építési övezet.

(4) A területen a tulajdonos vagy a személyzet számára legfeljebb két lakó rendeltetési egység alakítható ki. Egy lakó rendeltetési egység bruttó legnagyobb vízszintes vetületi alapterülete a 200 m^2-t nem haladhatja meg.

VI. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

42. Beépítésre nem szánt területek általános előírásai

44. §

A település közigazgatási területének beépítésre szánt területei az alábbi terület-felhasználási egységekre osztottak.

a) Közlekedési terület,
   aa) közúti közlekedési terület,
   ab) egyéb közlekedési terület;
b) Közműelhelyezési terület;
c) Zöldterület,
   ca) közpark zöldterület,
   cb) közkert zöldterület;
d) Erdőterület,
   da) védelmi célú erdőterület,
   db) egyéb erdőterület;
e) Mezőgazdasági terület, ezen belül
   ea) kertes mezőgazdasági terület,
   eb) általános mezőgazdasági terület,
   ec) tájgazdálkodási terület;
f) Vízgazdálkodási terület;
g) Különleges beépítésre nem szánt terület
   ga) bánya terület,
   gb) temető terület,
   gc) megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló terület.

43. Közúti közlekedési területek általános előírásai

45. §

(1) A közúti közlekedési területek övezetei, a

a) Köu-1 jelű országos közutak;
b) Köu-2 jelű helyi gyűjtőutak;
c) Köu-3 jelű települési kiszolgáló utak;
d) Köu-4 jelű egyéb kiszolgáló utak

övezetek.

(2) A Köu-1 övezetben a TÉKA 28. § (5) bekezdése szerinti, rendeltetések közül a település falusias karakterének és tájképi értékeinek védelme érdekében nem helyezhető el önálló raktárépület és szállás jellegű épület. A kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületek bruttó legnagyobb vízszintes vetületi alapterülete a 100 m²-t nem haladhatja meg.

(3) A Köu-2 és Köu-3 övezetekben kizárólag a helyi lakosság alapellátását szolgáló, legfeljebb 30 m² bruttó legnagyobb vízszintes vetületi alapterületű kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó építmény helyezhető el, amennyiben a működése a szomszédos lakóingatlanok használatát nem zavarja.

(4) Köu-4 jelű övezetben épület nem helyezhető el.

(5) A hírközlési torony közúti közlekedési területen nem helyezhető el.

44. Egyéb közlekedési területek általános előírásai

46. §

(1) Az egyéb közlekedési területek övezete, a Köe-1 jelű övezet.

(2) Köe-1 jelű övezetben épület nem helyezhető el.

(3) A hírközlési torony Köe-1 jelű övezetben nem helyezhető el.

45. Közműelhelyezési területek általános előírásai

47. §

(1) A közműelhelyezési terület a közműellátás, ide értve az ivóvíz és energiaellátás, építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A közműelhelyezési terület övezete, a Közm-1 jelű övezet.

46. Zöldterületek általános előírásai

48. §

(1) A zöldterületek övezetei:

a) Zkp-1 jelű közpark;

b) Zkk-1 jelű közkert

övezet.

(2) Zkp-1 jelű területen a TÉKA 32. § szakasz szerinti rendeltetések céljára szolgáló építmény az alábbiak szerint helyezhető el:

a) építmény kizárólag közösségi funkció céljából helyezhető el,

b) az építmény bruttó legnagyobb vízszintes vetületi alapterülete nem haladhatja meg a 60 m²-t.

(3) Zkk-1 jelű területen a TÉKA 32. § szakasz szerinti rendeltetések céljára szolgáló építmény az alábbiak szerint helyezhető el:

a) építmény kizárólag közösségi funkció céljából helyezhető el,

b) az építmény bruttó legnagyobb vízszintes vetületi alapterülete nem haladhatja meg a 20 m²-t.

(4) A hírközlési torony a területen nem helyezhető el.

(5) Az előkert mérete 0,0 méter.

47. Erdő területek előírásai

49. §

(1) Az erdőterületek övezetei:

a) Ev-1 jelű védelmi célú erdőterület,

b) Ee-1 jelű egyéb erdőterület

övezetek.

(2) Kilátó építmény nem helyezhető el.

48. Mezőgazdasági területek előírásai

50. §

(1) A mezőgazdasági területek övezetei:

a) Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági terület,

b) Má-1 és Má-2 általános mezőgazdasági terület,

c) Mt-1 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági terület

övezetek.

(2) Mezőgazdasági területen belül a nádas, mocsár, vízállás, csatorna, árok, töltés és anyaggödör – ként nyilvántartott területen épület nem helyezhető el, egyéb építmény kizárólag természetvédelmi vagy vízgazdálkodási cél megvalósítása érdekében létesíthető.

(3) Mezőgazdasági területen építményt elhelyezni – a vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével – kizárólag a telek rendeltetésszerű mezőgazdasági használatának biztosítása vagy a mezőgazdasági tevékenység kiszolgálása érdekében szabad.

(4) Mezőgazdasági területen nem helyezhető el épület olyan telken, melynek területe nem éri el a 720 m^2-t.

49. Kertes mezőgazdasági területek előírásai

51. §

(1) A Mk-1 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe a jellemzően kisüzemi vagy családi használatú, kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágú telkek tartoznak.

(2) Az övezetben nem helyezhető el:

a) lakó,

b) szállásjellegű,

c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

d) hitéleti,

e) nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási

épületek.

50. Általános mezőgazdasági területek előírásai

52. §

(1) Az Má-1 és Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetbe a jellemzően árutermelő növénytermesztés és állattenyésztés céljára szolgáló, nagyobb kiterjedésű, jellemzően szántó művelési ágú területek tartoznak, ahol a növénytermesztés, állattartás, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás és árusítás építményei helyezhetők el.

(2) Az Má-1 jelű övezetben építményt elhelyezni legalább 10 000 m^2 területű telken szabad. Az építési helyet úgy kell kijelölni, hogy az elő-, oldal- és hátsókert mérete legalább 15,0 méter legyen.

(3) Az Má-1 övezetben lakóépület kizárólag az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén helyezhető el:

a) a telek területe eléri a 10 000 m^2-t

b) a telken a lakófunkció mellett már meglévő vagy azzal egyidejűleg épülő, a mezőgazdasági termelést vagy feldolgozást igazoltan szolgáló gazdasági épület van, amelynek bruttó alapterülete eléri a lakóépület bruttó alapterületét,

c) lakóépület legfeljebb egy lakást tartalmazhat,

d) lakóépület megengedett legnagyobb bruttó alapterülete 150 m²,

e) a közműellátás – ideértve a közműpótló berendezést is – biztosított.

(4) Birtokközpont a TÉKA vonatkozó előírásai szerint alakítható ki azzal, hogy lakóépület elhelyezése esetén a (3) bekezdésben meghatározott feltételeket is alkalmazni kell.

(5) Mezőgazdasági birtokközpont kialakítása esetén a birtokközpont összesített beépíthetőségének meghatározásakor a (2) bekezdés szerinti telekméret-korlátozástól függetlenül a birtoktest részét képező, 10 000 m²-nél kisebb területű telkek területe után is figyelembe vehető az övezetre előírt beépíthetőség mértéke.

(6) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági területen tömör kerítés nem építhető.

51. Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek előírásai

53. §

(1) Az Mt-1 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetbe a település tájképi, természeti és ökológiai szempontból érzékeny, jellemzően gyep, legelő vagy természetközeli művelésű területei tartoznak. Az övezet elsődleges célja a tájkarakter megőrzése és a természetkímélő gazdálkodás elősegítése.

(2) Az övezetben építmény kizárólag tájgazdálkodási és természetvédelmi célból helyezhető el.

(3) A (2) bekezdés szerinti célt szolgáló építmények elsősorban az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatják:

a) természetvédelmi, oktatási, kutatási;

b) öko-, illetve lovas-turisztikai;

c) gyep- és legelőgazdálkodási;

d) tájhasználat fenntartási állattartási

(4) Az Mt-1 jelű övezetben építményt elhelyezni legalább 10 000 m² területű telken szabad. Az építési helyet úgy kell kijelölni, hogy az elő-, oldal- és hátsókert mérete legalább 15,0 méter legyen.

(5) Mt-1 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben

a) birtokközpont nem alakítható ki,

b) az elő, oldal és hátsókert legalább 15,0 méter.

(6) Az Mt-1 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági területen tömör kerítés nem építhető.

52. Vízgazdálkodási területek előírásai

54. §

(1) A vízgazdálkodási területek övezete:

a) V-1 jelű élővízfolyás,

b) V-2 jelű állóvíz,

c) V-3 jelű jelentős közcélú árok, csatorna,

d) V-4 jelű töltés,

e) V-5 jelű záportározó

övezete.

(2) A vízgazdálkodási területen

a) vonalas közmű- és közlekedési létesítmények,

b) árvízvédelmi, vízgazdálkodási, vízkárelhárítási műtárgyak, építmények,

c) közhasználatú, szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmények és

d) természetvédelemmel kapcsolatos építmények

helyezhetők el.

(3) A vízgazdálkodási övezet

a) területén épületet elhelyezni csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet,

b) területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet,

c) területén a közmű- és közlekedési létesítmények által el nem foglalt vízparti területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(4) Vízgazdálkodási területen a védőterületek, védősávok és védőtávolságok kiterjedését, a vonatkozó ágazati jogszabályok – különösen a vizek kártételei elleni védekezés, valamint a nagyvízi meder és a parti sáv használatának szabályairól szóló kormányrendeletek előírásai szerint kell meghatározni.

(5) V-5 jelű övezetben épület nem helyezhető el.

53. Különleges beépítésre nem szánt bányaterületek részletes előírásai

55. §

(1) Nyersanyag kitermelési, bányászati tevékenységet szolgáló Kb-B-1 jelű övezet a különleges beépítésre nem szánt nyersanyag kitermelés bánya területe.

(2) A Kb-B-1 jelű övezet területén elhelyezhető az (1) bekezdésben rögzített területhasználat működtetéséhez szükséges rendeltetések céljára szolgáló építmény és azok működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények, különösen

a) a bányaüzemeltetéshez szükséges gazdasági épületek,

b) a bányaüzemeltetéshez szükséges irodai és szociális igényeket kiszolgáló épületek

c) porta és mérleg épület,

d) a kitermeléshez, a kitermelt anyag kezeléséhez, szállításához, raktározásához szükséges építmények, helyezhetők el.

(3) A nyersanyag kitermelési, bányászati tevékenységhez kapcsolódó, sajátos technológiai igényű építmények és műtárgyak párkánymagassága és legmagasabb pontja az előírt mértéket meghaladhatja, azzal, hogy az a 20,00 métert nem haladhatja meg

54. Különleges beépítésre nem szánt temető terület

56. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt temető terület települési szintű temető és kegyeleti park működéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az (1) bekezdés szerinti rendeltetések céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények is elhelyezhetők.

(3) A különleges temető terület övezete a Kb-Te-1 jelű övezet.

(4) Az övezetben elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

a) hitéleti,

b) ravatalozó, temetőkápolna, urnafal,

c) sírbolt és síremlék, dísz- szórókút,

d) iroda, üzemeltetési és szociális,

e) a temető ellátásához szükséges gazdasági tevékenység célú

építmény is elhelyezhető.

55. Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület előírásai

57. §

(1) Különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területe a megújuló energiaforrások hasznosításának sajátos építményfajtái és a funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó építmények és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetést tartalmazó építmények elhelyezésére szolgáló terület.

(2) A különleges megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek övezete a **Kb-En-1** jelű övezet.

(3) Erőmű az alább feltételek figyelembevételével létesíthető:

a) az övezet területén elhelyezett létesítményt be kell keríteni,

b) a napelemtáblák közül a kevésbé tükröződő, illetve polarizáló típusúak telepíthetők,

c) a napelemtábláknak fehér, nem polarizáló osztó sávozást kell tartalmazniuk,

d) a kapcsolódó technológiai építmények magassága legfeljebb 7,5 méter lehet.

56. Az építési övezetekhez, övezetekhez - egyedi esetben telkekhez - tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények

58. §

Az építési övezetekhez és övezetekhez, valamint – egyedi esetben – a telkekhez tartozó, a biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító zöldfelületi követelményeket a 3. melléklet tartalmazza.

57. Az alkalmazott sajátos jogintézmények

59. §

Az alkalmazott sajátos jogintézményekkel érintett területek jegyzékét az 5. melléklet tartalmazza.

58. Záró rendelkezések

60. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 11/2002. (XI. 26.) önkormányzati rendelet.

61. §

Ez a rendelet 2026. december 15-én lép hatályba.

Dávid István
polgármester

Dr. Herczeg Tibor
jegyző
címzetes főjegyző

1. melléklet a 11/2026. (XI.23.) önkormányzati rendelethez.

SZUHAKÁLLÓ TELEPÜLÉSTERV
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAP

Izsófalva

2605 j. országos mellékút (Múcsony)

Múcsony

Görög katolikus parókia

Görög katolikus templom

Darvas-kúria

Harangláb

0 250 500 750 1 000 m

URU-PLAN BT.
3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58.
Tel.: 70/451-55-83

SZUHAKÁLLÓ TELEPÜLÉSTERV

Tervlap:
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

Megrendelő: Szuhakálló Község Önkormányzata
3731 Szuhakálló
Kossuth u. 7.

Felelős tervező:
Gergely Péter TT 05-0489

Tervlap szám:
SZT-B

Dátum:	Lépték:
2026. 11.	1 : 4000

Készült az állami alapadatok, valamint az e-közmű adatok felhasználásával

SZUHAKÁLLÓ TELEPÜLÉSTERV
KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAP

Kurityán

2605 j. országos mellékút (Kurityán)

Izsófalva

2605 j. országos mellékút (Múcsony)

2604 j. országos mellékút (Sajókaza)

Sajókaza

Kazincbarcika

Múcsony

0 250 500 750 1 000 m

URU-PLAN BT. 3535 Miskolc, Bartók Béla u. 58. Tel.: 70/451-55-83	
SZUHAKÁLLÓ TELEPÜLÉSTERV	
Tervlap: TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	
Megrendelő: Szuhakálló Község Önkormányzata 3731 Szuhakálló Kossuth u. 7.	
Felelős tervező: Gergely Péter TT 05-0489	
Tervlap szám: SZT-K	
Dátum: 2026. 11.	Léptek: 1 : 4000

Készült az állami alapadatok, valamint az e-közmű adatok felhasználásával

SZUHAKÁLLÓ TELEPÜLÉSTERV
SZABÁLYOZÁSI TERVLAP JELMAGYARÁZAT

Szabályozási vonal

Övezethatár

Közcélú területek

Köu-1 - országos főút, mellékút,

Köu-2 - települési gyűjtőút

Köu-3 - települési (belterületi) kiszolgáló út

Köu-4 - egyéb (külterületi) kiszolgáló út

Köe - egyéb közlekedésiterüelt - vasút

V-1 - elővízfolyás

V-2 - állóvíz

V-3 - jelentős közcélú árok

V-4 - töltés, gát

V-5 - záportározó

Szabályozási tervlap évényességén kívüli terület

Tervezett belterületi határ

Megszunteto_jel

Építési övezetek, övezetek

Lf - falusias lakóterület

Vt - településközpont vegyes terület

Gksz - kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület

Gipe - egyéb ipari gazdasági terület

K-Mü - különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület

K-Te - különleges beépítésre szánt temető terület

K-B - különleges beépítésre szánt bányászati emlékpark terület

K-Lo - különleges beépítésre szánt lovas sport és turisztikai célú terület

Köu - közúti közlekedési terület

Köe - kötöttpályás közlekedési terület

Közm - közmű terület

Zkp - közpark terület

Zkk - közkert terület

Ev - védelmi erdő

Er - rekreációs erdőterület

Ee - egyéb erdőterület

Mk - kertes mezőgazdasági

Má - általános mezőgazdasági

Mt - tájgazdálkodási célú mezőgazdasági terület

V - vízgazdálkodási terület

Kb-B - különleges beépítésre nem szánt bánya terület

Kb-Te - különleges brépítésre szánt temető terület

Kb-En - különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosítá

Országos Ökológiai Hálózat övezetei

Ökológiai hálózat - ökológiai folyosója

Ökológiai hálózat - pufferterülete

Natura 2000 terület SCI (SAC)

Tájképvédelmi terület övezete

Egyedi tájérték

Védett tájelem (területi kiterjedéssel)

fa- és bokorcsoport

M Műemlék

Műemlék telke

Műemléki környezet

Nyilvántartott régészeti lelőhely

Vízminőség-védelmi terület

Nagyvízi meder övezete

Fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett terület

Sajó folyó parti sávja

Belvízzel veszélyeztetett terület

Vv Állami tulajdonú árvízvédelmi védvonal (töltés, gát)

Bányatelek

Alábányászott terület

E400 Tervezett 400 kV vezeték

Tervezett 400 kV vezeték védőzónája

E132 Elosztó vezetéke 132 kV

E20 Elosztó vezeték 20 kV

Biztonsági övezet

Közúti védő terület

közlekedés céljára fenntartott terület

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAINAK PARAMÉTEREI

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK TELEKALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI SZABÁLYAI											
	övezeti jel/ kód	a telek							az épület		a telek
		beépítési módja	kialakítható legkisebb			megengedett					közműellátás mértéke és módja
						legnagyobb	legkisebb	legnagyobb		legmagasabb pontja	
			területe	szelessége	mélysége	beépítettsége	zöldfelület mértéke	párkánymagasság			
			min.			terepszint felett		főépítmény	melléképület	főépítmény	melléképület
			m^2	m	m	%	%	m		m		közművesítettség
			Tt_min	Tsz_min	Tm	B_tf	Z_min	Pm		Élp		Km
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK											
1	Lf-1	O	900	14	-	30	40	4,5	3,0	9,5	4,5	hiányos
2	Lf-2	O	900	14	-	30	40	6,0	3,0	9,5	4,5	hiányos
3	Lf-3	I	900	14	-	30	40	4,5	3,5	9,5	4,5	hiányos
4	Lf-4	SZ	900	14	-	30	40	4,5	3,5	9,5	4,5	hiányos
5	Vt-1	SZ	3000	14	-	50	30	9,5		11,0		hiányos
6	Vt-2	SZ	1000	14	-	35	45	6,0	3,5	9,5	4,5	hiányos
7	Vt-3	O	720	-	-	35	45	4,5	3,5	9,5	4,5	hiányos
8	Vt-4	SZ	4000	-	-	25	55	7,5	4,5	11,0	6,5	hiányos
9	Vt-5	SZ	2000	-	-	30	65	15,0	4,5	20,0	6,5	hiányos
10	Vt-6	O	1000	-	-	50	25	7,5	4,5	9,5	6,5	hiányos
11	Vt-7	K	560	-	-	75	10	4,5	3,5	9,5	4,5	hiányos
12	Gksz-1	O	3500	30	-	40	25	7,0		9,0		hiányos
13	Gipe-1	SZ	4000	20	-	50	25	5,0		9,5		hiányos
14	K-Mü-1	SZ	5000	-	-	30	40	5,0		9,5		hiányos
15	K-Te-1	SZ	1000	-	-	15	40	4,5		9,5		hiányos
16	K-B-1	SZ	1000	-	-	20	60	4,5		9,5		hiányos
17	K-Lo-1	O	3500	-	-	15	60	4,5		9,5		hiányos

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK										
18	Köu-1	SZ	-	-	-	10	5	3,0	4,5	hiányos
19	Köu-2	SZ	-	-	-	10	5	3,0	4,5	hiányos
20	Köu-3	SZ	-	-	-	10	5	3,0	4,5	hiányos
21	Köu-4	-	-	-	-	0,0	-	-	-	-
22	Köe-1	-	-	-	-	0,0	-	-	-	-
23	Közm-1	SZ	-	-	-	közműellátás épülete	-	-	-	-
24	Zkp-1	SZ	1000	-	-	3	70	3,0	4,5	-
25	Zkk-1	SZ	1000	-	-	3	60	3,0	4,5	-
26	Ev-1	SZ	5000	-	-	0,2	99	7,0	9,0	-
27	Ee-1	SZ	5000	-	-	0,5	97	7,0	9,0	-
28	Mk-1	SZ	2500	-	-	3	95	3,5	5,0	-
29	Má-1	SZ	10000	-	-	2	95	4,5	7,0	-
30	Má-2	O	3000	-	-	6	75	4,5	7,5	-
31	Mt-1	SZ	10000	-	-	3	95	4,5	7,0	-
32	V-1	SZ	-	-	-	3	-	3,0	-	-
33	V-2	SZ	-	-	-	3	-	3,0	-	-
34	V-3	SZ	-	-	-	3	-	3,0	-	-
35	V-4	SZ	-	-	-	3	-	3,0	-	-
36	V-5	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-
37	Kb-B-1	SZ	5000	-	-	2	50	4,5	7,0	-
38	Kb-Te-1	SZ	1000	-	-	10	50	4,5	7,0	-
39	Kb-En-1	SZ	5000	-	-	2	50	8,0	9,0	-

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKHEZ, ÖVEZETEKHEZ - EGYEDI ESETBEN TELKEKHEZ - TARTOZÓ BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK FENNTARTÁSÁRA VONATKOZÓ ZÖLDFELÜLETI KÖVETELMÉNYEK

A	B	C	B
	építési övezet, övezet jele	**legkisebb zöldfelület területe (%)**	**zöldfelület kialakítására vonatkozó biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító egyedi (minimális) zöldfelületi követelmények meghatározása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 9. melléklet szerint**
1	Lf-1	40	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
2	Lf-2	40	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
3	Lf-3	40	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
4	Lf-4	40	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
5	Vt-1	30	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
6	Vt-2	45	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
7	Vt-3	45	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
8	Vt-4	55	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
9	Vt-5	65	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
10	Vt-6	25	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
11	Vt-7	10	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
12	Gksz-1	25	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
13	Gipe-1	25	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
14	K-Mü-1	40	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
15	K-Te-1	40	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
16	K-B-1	60	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
17	K-Lo-1	60	a zöldfelület legfeljebb 50 % Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, és a zöldfelület legalább 50 %-án Kétszintű (gyep és 40 db cserje/150 m2 vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/100 m2) növényzet
18	Köu-1	-	
19	Köu-2	-	
20	Köu-3	-	
21	Köu-4	-	
22	Köe-1	-	
23	Közm-1	-	
24	Zkp-1	70	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
25	Zkk-1	60	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
26	Ev-1	97	minimum a zöldfelület 99 %-án erdő felületi minőség
27	Ee-1	95	minimum a zöldfelület 99 %-án erdő felületi minőség
28	Mk-1	95	minimum a zöldfelület 95 %-án egyszintű gyep
29	Má-1	95	minimum a zöldfelület 95 %-án egyszintű gyep
30	Mt-1	95	minimum a zöldfelület 95 %-án egyszintű gyep

31	V-1	-	vízfelület, illetve Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, vagy Ligetesen fás, bokorfás, cserjés-bozótos terület
32	V-2	-	vízfelület, illetve Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, vagy Ligetesen fás, bokorfás, cserjés-bozótos terület
33	V-3	-	vízfelület, illetve Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, vagy Ligetesen fás, bokorfás, cserjés-bozótos terület
34	V-4	-	vízfelület, illetve Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, vagy Ligetesen fás, bokorfás, cserjés-bozótos terület
35	V-5	-	vízfelület, illetve Egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, vagy Ligetesen fás, bokorfás, cserjés-bozótos terület
36	Kb-B-1	50	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet, vagy vízfelület
37	Kb-Te-1	50	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet
38	Kb-En-1	50	legalább (gyepszintű vagy pozsgás) növényzet

AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK NYILVÁNTARTÁSA

A	B	C	D	E
1.	helyrajzi szám	„korábbi” általános területhasználat	„hatályos” általános területhasználat	terület (m2)
2.	741	Mk	K-Mü	531,99
3.	793	Mk	K-Mü	10064,55
4.	265	Köu	Lf	25,36
5.	742	Mk	K-Mü	766,60
6.	746	Mk	K-Mü	2432,72
7.	744	Mk	K-Mü	756,39
8.	745	Mk	K-Mü	875,26
9.	231/2	Köu	Lf	47,48
10.	752	Mk	K-Mü	1185,84
11.	747	Mk	K-Mü	1003,43
12.	743	Mk	K-Mü	1240,20
13.	051/24	Köu	Gksz	7577,35
14.	749	Mk	K-Mü	691,74
15.	748	Mk	K-Mü	626,06
16.	015/3	Köu	Gksz	253,56
17.	209	Köu	Vt	38,14
18.	015/3	Köu	Gksz	1581,97

AZ ALKALMAZOTT SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK NYILVÁNTARTÁSA

A	B	C	B	D
1	**Sajátos jogintézmény típusa**	**Érintett telek helyrajzi száma vagy területének egyéb meghatározása**	**Időbeli hatály**	**Kapcsolódó HÉSz előírás hivatkozása**
2	nincs alkalmazott jogintézmény			

Végső előterjesztői indokolás

Szuhakálló Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 77/2025.(IX.29.) határozatával új típusú településterv elkészítésértől döntött, Szuhakálló községre vonatkozóan, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.R.) meghatározott tartalommal és eljárásrend szerint.

A település fejlesztési igényeinek átgondolása és az új típusú településterv elkészülte, a település fejlesztési és rendezési elképzeléseit az aktuális viszonyoknak megfelelően rögzíti. Közvetett módon a terv a település fenntartható fejlődését, a rendezett településképet, a takarékos és gazdaságos területhasználatot és a termőföld védelmét szolgálja. Az önkormányzat emellett törvényi kötelezettségének is eleget tett a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok új tartalmi követelmények szerinti felülvizsgálatával.

A településterv elkészítésében kiemelt jelentőséggel bírt a széles körű társadalmi egyeztetés. Az önkormányzat a partnerségi szabályok szerint biztosította a terv megismerhetőségét, a véleményezési szakaszban lakossági fórumot tartott. A közzétételi időszakban a lakosság, a civil és a gazdálkodó szervezetek részéről észrevétel nem érkezett, ami azt jelzi, hogy a tervezett fejlesztési irányok a helyi érdekekkel összhangban állnak.

A megalapozó vizsgálat és a konzultációk alapján készült el a településfejlesztési terv és a vele összhangban álló településrendezési terv. A javaslatok kidolgozásának fő szempontjai:

- **Jogfolytonosság:** a korábban keletkezett építési jogok jellemzően megmaradtak, a szabályozási rendszer a korábbi tervekhez illeszkedik.

- **Megfelelés a magasabb szintű szabályoknak:** a Trtv.-vel, a vármegyei területrendezési tervvel, a Méptv.-vel és a TÉKA-val (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet) való összhang megteremtése, az ágazati előírások érvényesítése.

- **Valós területhasználat:** az erdőterületek felülvizsgálata az adatszolgáltatás alapján, a külterületi beépítésre nem szánt területek művelési ág szerinti besorolása.

- **Egyedi módosítások:** az önkormányzattal egyeztetett fejlesztési területek kijelölése, a korábban kijelölt, de meg nem valósult fejlesztési területek racionalizálása.

A terv egyeztetésére a Tr.R. szerinti általános eljárásban került sor. A véleményezési szakaszban az államigazgatási szervek véleményei a terv koncepcióját nem érintették; elsősorban jogszabályi pontosításra, adatszinkronizációra és védőtávolságok rögzítésére irányultak (vízügyi korlátozások, honvédelmi radar-védőtávolság, területi mérlegek). Az ágazati jogszabályokban már rendezett előírások HÉSZ-be emelésére irányuló kéréseket a tervező indokolással kezelte. A vélemények elfogadásáról a képviselő-testület a 60/2026. (VII. 23.) határozatával döntött.

Az állami főépítész a záró szakmai véleményében a jóváhagyás ellen kifogást nem emelt, további feltételt nem szabott.

Szuhakálló község új típusú településtervének elkészítése – az előkészítéstől a megalapozó vizsgálaton és a javaslattevő anyagon át a záró szakasz lezárásáig – több szakterületet összehangoló tevékenységet igényelt.

Az elkészült terv megfelel a jogszabályi és szakmai követelményeknek; a település változó igényei és a jogszabályi környezet módosulása azonban rendszeres felülvizsgálatot tehet szükségessé, amelyet a Tr.R. 17. § (1) bekezdése legalább hétévente előír.

A településterv hosszú távon biztosítja a település fejlődésének tervezhetőségét, a rendezett településképet, a természeti erőforrások védelmét és a takarékos területhasználatot.