



**Kishuta Községi Önkormányzat**  
3994 Kishuta Kossuth Lajos u. 51  
Tel: 47/570-037; Fax: 47/570-036  
Email: [kishutairendeltseg@gmail.com](mailto:kishutairendeltseg@gmail.com)



## MEGHÍVÓ

*Kishuta Községi Önkormányzat Képviselő-testülete*  
*2024. december 20.-án (pénteken) 10,00- órai kezdettel*  
*rendkívüli ülést tart, melyre ezúton Tisztelettel meghívom.*

**Az ülés helye:** Polgármesteri Hivatal Kishuta

**Napirendi pontok:**

1. Kishuta Község Fejlesztési Tervéről

**Előterjesztő:** Kurtos Sándor polgármester, dr. Lukács-Drengubák Dóra kirendeltség-vezető

2. Kishuta Község Helyi Építési Szabályzatáról

**Előterjesztő:** Kurtos Sándor polgármester, dr. Lukács-Drengubák Dóra kirendeltség-vezető

Megjelenésére feltétlenül számítok.

Kishuta, 2024.12.18.

Tisztelettel:



*Kurtos Sándor sk.*  
*polgármester*

Jelenléti ív

Kishuta Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
2024. december 20.-án tartott üléséről.

S.szám:                      Név:                                      Aláírás:

---

- |    |                 |                |                                 |
|----|-----------------|----------------|---------------------------------|
| 1. | Kurtos Sándor   | polgármester   | .....<br><i>Kurtos Sándor</i>   |
| 2. | Márton Ferencné | alpolgármester | .....<br><i>Márton Ferencné</i> |
| 3. | Bacsó Attila    | képviselő      | .....<br><i>Bacsó Attila</i>    |
| 4. | Suhaj István    | képviselő      | .....<br><i>Suhaj István</i>    |
| 5. | Tirk Mihályné   | képviselő      | .....<br><i>Tirk Mihályné</i>   |

dr. Lukács-Drengubák Dóra kirendeltség-vezető      .....  
*dr. Lukács-Drengubák Dóra*

Mátrai Szabó Enikő jegyzőkönyv-vezető      .....  
*Mátrai Szabó Enikő*

## Kishuta Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

Szám: KH/ 45-23/2024

### *Jegyzőkönyv*

**Készült:** Kishuta Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. december 20. napján 10,00 órai kezdettel Kishuta Polgármesteri Hivatalban megtartott rendkívüli nyílt testületi üléséről.

**Jelen vannak:**

Kurtos Sándor	polgármester
Márton Ferencné	alpolgármester
Bacsó Attila	képviselő
Suhaj István	képviselő
Tirk Mihályné	képviselő

### **Tanácskozási joggal meghívott és megjelent:**

dr. Lukács-Drengubák Dóra kirendeltség-vezető

Kurtos Sándor polgármester köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a megválasztott 5 fő képviselőből 4 fő és a polgármester jelen van, az ülés határozatképes.

A polgármester javaslatára a Képviselő-testület egyhangúan megválasztja jegyzőkönyv-vezetőnek Mátrainé Szabó Enikő főmunkatárs.

A polgármester javaslatára a Képviselő-testület egyhangúan elfogadja az alábbi napirendet:

### **Napirendi pontok:**

1. Kishuta Község Fejlesztési Tervéről

**Előterjesztő:** Kurtos Sándor polgármester, dr. Lukács-Drengubák Dóra kirendeltség-vezető

2. Kishuta Község Helyi Építési Szabályzatáról

**Előterjesztő:** Kurtos Sándor polgármester, dr. Lukács-Drengubák Dóra kirendeltség-vezető

### ***Napirendi pontok tárgyalása:***

#### ***1. Napirendi pont***

***Kishuta Község Fejlesztési Tervéről***

**Előterjesztő:** Kurtos Sándor polgármester, dr. Lukács-Drengubák Dóra kirendeltség-vezető

dr. Lukács-Drengubák Dóra: kirendeltség-vezető elmondja, hogy Kishuta Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 44/2023. (IX.25.) határozatában döntött arról, hogy elkészíteti a község településtervét és helyi építési szabályzatát.

2023 őszén megkezdődött a tervezési munka.

A településrendezési eszközök készítése során a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt, a területrendezési tervek elkészítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.) MvM rendeletet, a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Területrendezési Tervét, a helyszínelések során tapasztaltakat és az adatszolgáltatást kellett figyelembe venni.

Az egyeztetés az Elj. rendelet által szabályozott általános egyeztetési eljárás keretében történt. Az Elj. rendelet 66. § (7) és (7a) bekezdései szerint az általános egyeztetési eljárásban a

véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kellett a képviselő-testülettel. A képviselő-testület döntött a településterv készítésével összefüggő egyeztetési eljárásban beérkezett partnerségi, környezeti vizsgálati és véleményezési szakaszban adott vélemények elfogadásáról.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze az egyeztetési eljárás során hozzájáruló záró szakmai véleményét megadta.

A településterv egy tervcsomag, mely jelen határozati javaslattal kerül elfogadásra.

Kurtos Sándor: polgármester javasolja a képviselő-testületnek Kishuta Község Fejlesztési Tervének elfogadását a határozati javaslat alapján.

A képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozza:

**Kishuta Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
95/2024. (XII.20.) önkormányzati határozata  
Kishuta Község Fejlesztési Tervéről**

Kishuta Községi Önkormányzat Képviselő-testülete [az Alaptörvény 32. cikk \(2\) bekezdésében](#) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 62. § \(6\) bekezdés 6. pontjában](#) kapott felhatalmazás alapján, [az Alaptörvény 32. cikk \(1\) bekezdés a\) pontjában](#), a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § \(1\) bekezdés 1. pontjában](#), az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 6. § \(1\) bekezdésében](#) és [13. § \(1\) bekezdésében](#) meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [419/2021. \(VII. 15.\) Korm. rendelet 64. § \(1\) bekezdésében](#) meghatározott feladatkörében eljáró a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [419/2021. \(VII. 15.\) Korm. rendelet 62. § \(1\) bekezdés a\) pontjában](#) és 11. mellékletében megjelölt véleményezésre jogosult államigazgatási szervek, önkormányzatok és egyéb szervek, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [419/2021. \(VII. 15.\) Korm. rendelet 65. § \(1\) bekezdésében](#) meghatározott feladatkörében eljáró, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [419/2021. \(VII. 15.\) Korm. rendelet 62. § \(1\) bekezdés b\) pontja](#) szerinti partnerek, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [419/2021. \(VII. 15.\) Korm. rendelet 64. § \(1\) bekezdésében](#) meghatározott feladatkörében eljáró, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [419/2021. \(VII. 15.\) Korm. rendelet 62. § \(2\) bekezdés a\) pontja](#) szerinti környezetvédelméért felelős szervek véleményének kikérésével **elfogadja Kishuta Község Fejlesztési Tervét az 1-4 pontokban rögzítettek szerint.**

1. Kishuta Község Fejlesztési Terve a jelen határozat 1. melléklete.
2. Kishuta Község Fejlesztési Tervének Tervlapja a jelen határozat 2. melléklete.

3. Az 1. és 2. pontokban szereplő Fejlesztési Tervben rögzítettek szerint a Kishuta 2,2 hektár Falusias lakóterületi célú szabályozási tartalékterülettel rendelkezik.
4. Jelen határozat és a hozzá tartozó melléletek a kihirdetését követő 15. napon lépnek hatályba. A határozat hatálybalépésével egyidejűleg a 137/2008. (XII.16.) Kt. határozattal megállapított Településszerkezeti Terv hatályon kívül kerül.

A Képviselő-testület felkéri a Jegyzőt, hogy a jelen határozattal elfogadott településszerkezeti terv közléséről az elfogadást követő 15. napon belül gondoskodjon, és a Polgármestert, hogy az elfogadott Fejlesztési Tervet a Képviselő-testület döntését követő 15 napon belül küldje meg az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek a jogszabályban meghatározottak szerint.

Felelős: Polgármester  
Határidő: folyamatosan

## **2. Napirendi pont**

### ***Kishuta Helyi Építési Szabályzatáról***

***Előterjesztő: Kurtos Sándor polgármester, dr.Lukács-Drengubák Dóra kirendeltség-vezető***

dr. Lukács-Drengubák Dóra: kirendeltség-vezető elmondja, hogy a helyi építési szabályzat az építési törvényben meghatározottaknak megfelelően a település sajátosságait figyelembe véve határozza meg az építés helyi rendjét, a telkekre vonatkozó helyi építési követelményeket, jogokat, kötelezettségeket.

Az új településtervvel összhangban készült a szabályozási terv, mely a szerkezeti tervben meghatározott terület felhasználásokat (lakó, gazdasági, különleges, mezőgazdasági, stb.) övezetekre és építési övezetekre tagolja. Az övezetekre és építési övezetekre keretszabályozás került megalkotásra, mely kellő lehetőséget és rugalmasságot biztosít az építetőknek, befektetőknek. A magasabb rendű jogszabályok számos esetben szigorúak, ezért nem engednek megengedőbb szabályozást, kötik a jogalkotót.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze az egyeztetési eljárás során hozzájáruló záró szakmai véleményét megadta.

A helyi építési szabályzat tartalmi követelményét és felépítését a Eljr. melléklete szabályozza. A helyi építési szabályzat együtt alkalmazandó mellékleteivel.

A településterv két tervből áll, a településszerkezeti tervből, és a helyi építési szabályzatból, mely önkormányzati rendelet és rendeletként hagy jóvá a képviselő-testület.

Kurtos Sándor: polgármester javasolja Kishuta Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzat rendelet jóváhagyását.

A képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő rendeletet alkotja:

### **Kishuta Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (XII. 20.) önkormányzati rendelete**

**Kishuta Község Helyi Építési Szabályzatáról**  
/ a rendelet a jegyzőkönyv mellékletét képezi/

Napirenddel kapcsolatos egyéb indítvány, javaslat nem lévén a polgármester az ülést bezárja.

K.m.f.



Kurtos Sándor  
polgármester



Csató Szabolcs  
jegyző

**határozat 1. melléklete: Kishuta Község Fejlesztési Terve**

határozat 2. melléklete: Kishuta Község Fejlesztési Tervének Tervlapja

## Kishuta Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2024. (XII. 20.) önkormányzati rendelete

### Kishuta Község Helyi Építési Szabályzatáról

Kishuta Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában és 11. mellékletében megjelölt véleményezésre jogosult államigazgatási szervek, önkormányzatok és egyéb szervek, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdés b) pontja szerinti partnerek, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljáró, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (2) bekezdés a) pontja szerinti környezetvédelméért felelős szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### *I. Fejezet* *ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK*

### **1. A rendelet hatálya**

#### **1. §**

(1) A rendelet hatálya Kishuta Község közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt, műtárgyat tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó mellékletek együttes alkalmazásával megengedett.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintő minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz. A rendeletben foglalt kötelező előírásoktól eltérni csak a jelen rendelet módosításával lehet.

(4) A rendelet elválaszthatatlan melléklete a szabályozás elemeit tartalmazó, a rendelet 1.mellékletét képező M=1:2000 térmértékű Belterületi Szabályozási Tervlap és 2.mellékletét képező M=1:4000 térmértékű Külterületi Szabályozási Tervlap.

## **2. Szabályozási terv**

### **2. §**

(1) A szabályozás alapelemei:

- a) szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
- b) övezet, építési övezet azonosító jele vagy színe, paramétereit és határa,

(2) Kötelező szabályozási elemek a jelmagyarázaton feltüntetett szabályozási elemek, a más jogszabályból következő szabályozási elemek, a korlátozások és védelmek, valamint a fejlesztési akcióterületek elemei.

## *II. Fejezet*

## *EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK*

### **3. A telekalakítás előírásai**

#### **3. §**

(1) A település területén nyeles telek nem alakítható ki.

(2) Övezet, építési övezet határa csak telek, építési telek határa mentén lehet, ezért telekalakítás Telekegyesítés két eltérő építési övezetben/ övezetben fekvő ingatlanok esetében nem megengedett.

(3) Az övezeti-, építési övezeti előírásaitól eltérő telekalaknagyságú telekalakítás a közműtelkek és egyéb közcélra kialakítandó telkek esetén megengedett az egyéb övezeti-, építési övezeti előírások betartásával, amennyiben az a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza. A meglévő beépítéssel rendelkező építési telkek szabályszerű beépítési paramétereinek teljesülését a telekalakítás során biztosítani kell.

(4) Lakóterületen az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha az közforgalom elől el nem zárt magánútként és a közterületre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.

(5) A tervezett közutak vagy közhasználat elől el nem zárt magánutak kiépítéséhez legalább a magasabb szintű jogszabályok szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ennél kisebb szabályozási szélességet alkalmazni csak a szabályozási tervlapon feltüntetett méretezés és a (6) bekezdés szabályai alapján lehet.

(6) Lakóterületen az építési telek megközelítésére szolgáló magánút szélessége a szükséges közművezetékek, térvilágítás és felszíni vízelvezetés biztosítása mellett legalább 8 méter, és legfeljebb 70 éter hosszú zsákutca esetén gépjárműforduló kialakítása kötelező.

(7) A különleges építési övezetek-, és övezetek területének megközelítésére szolgáló magánút szélessége legalább 8 méter.

### **4. Elővásárlási jog**

#### 4. §

Kishuta Község Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat) településrendezési célok megvalósulása érdekében az alapellátások biztosítása-, munkahelyteremtés-, és a településüzemeltetés, településfejlesztés elősegítése céljából elővásárlási jog illeti meg a Szabályozási tervlapokon fejlesztési akcióterület lehatárolással jelölt ingatlanokon.

### *III. Fejezet* **ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

#### **5. Belterületbe vonás**

##### 5. §

(1) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási tervlap alapján kell gondoskodni, a vonatkozó és érvényben lévő rendeletekben és utasításokban foglaltak figyelembevételével.

(2) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható. A belterületbe vonásról az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodnia.

#### **6. Általános építési előírások**

##### 6. §

(1) Új terepszint alatti építmény különálló építményként nem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képez a földdel borított pince, jégverem, zöldségverem, amelynek alapterülete legfeljebb nettó 4 m<sup>2</sup>.

(2) Az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, építési helyen kívül álló épület, épületrész megtartható, felújítható, tetőtere magassági mértékének növelése nélkül beépíthető, alapterület-növekedéssel járó bővítése csak a hatályos szabályozás szerint történhet.

#### **7. Az elő-, oldal és hátsókert kialakításának szabályai**

##### 7. §

(1) Építési övezetekben új épület elhelyezése esetében az előkert, oldalkert és hátsókert mérete a rendelet eltérő rendelkezése hiányában az OTÉK meghatározása szerinti érték.

(2) Meglévő épület átalakítása, bővítése esetén az előkert kialakult mérete megtartható.

#### **8. Építmények elhelyezésének általános feltételei**

##### 8. §

(1) Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége biztosított.

(2) Meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltoztatása után nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HÉSZ előírásaival ellentétes.

(3) Az építési telek előkertjében épület, épületrész, építmény nem állhat a kerítés és lépcső kivételével.

(4) Lakó és településközponti vegyes építési övezetek telkein az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül és az oldalkertnek nem minősülő telekhatártól mérve legalább 3 méter távolságra helyezhetők el:

- a) közműpótló műtárgy,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- d) kerti építmény és
- e) fedett szín, mely építési helyen belül is csak a közterületi telekhatártól számított 15 méternél távolabb építhető.

(5) Lakó és településközpont vegyes építési övezetek területén az alábbi melléképítmények az építési helyen kívül is elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló legfeljebb 2 méteres magassággal és
- c) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény legfeljebb 0,4 méteres mélységgel.

(6) Lakóterületen lakókocsi, konténer huzamosabb tartózkodási célú építményként történő elhelyezése és használata nem megengedett, kivéve

- a) nevelési vagy oktatási célú rendeltetés ideiglenes helybiztosítására vagy
- b) közterületen, az Önkormányzat vagy intézménye által szervezett vagy előzetesen írásban tudomásul vett rendezvény területén kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés céljára.

(7) Lakóterületen mobilház telepítése kizárólag a szabályozási tervlapon jelölt utcákról nyíló építési telkeken megengedett.

(8) Konténer, időszakos épület, lakókocsi felvonulási épületként kizárólag az építési engedély vagy egyszerű bejelentési eljárás alapján ingatlanon zajló építési munkálatok idejére, átmeneti jelleggel, nem lakhatás céljából helyezhető el.

## 9. Kerítésre vonatkozó előírások

### 9. §

(1) **Lakó, vegyes és különleges beépítésre szánt** építési övezetben sarok és közbenső telken a közterület felé eső telekhatáron létesítendő kerítés magassága legfeljebb 1,8 méter lehet. A szomszédos telkek felé eső kerítés magassága legfeljebb 2,5 méter lehet.

(2) A **Zkk jelű** zöldterület övezeteiben kerítés kizárólag a játszókeret, fitnesspark, sportpálya, lehatárolására létesíthető. A sportpályák védőkerítésének kivételével legfeljebb 1,5 m magas kerítés létesíthető.

(3) Az **Ev jelű** övezetben, kizárólag természetvédelmi, vadvédelmi és életvédelmi indokból – legfeljebb 2,0 méter magas, vadháló helyezhető el.

(4) Az **Er jelű** övezetben kerítés kizárólag az építmények vagyónvédelmi céljából és a játszóhely, közmű létesítmények biztonsági lehatárolására létesíthető. A kerítés legfeljebb 1,6 m magas lehet.

(5) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető

- a) kivett művelési ágban,
- b) szőlő, gyümölcsös, veteményes kialakítása esetén terményvédelmi indokból,
- c) továbbá állattartás érdekében karám, vadháló.

(6) Az **Mt-1 jelű** övezetben kerítés kizárólag állattartás érdekében létesíthető, mely legfeljebb 1,6 méter magasságú lehet (karám). Mt-2 jelű övezetben kerítés létesítése nem megengedett.

(7) Az **Mk-1 jelű** övezetben kerítés kizárólag terményvédelem érdekében, Mk-2 jelű övezetben termény-, és vagyonyvédelmi okokból létesíthető, mely legfeljebb 2,0 méter magasságú lehet.

(8) A **különleges beépítésre nem szánt** területek övezeteiben legfeljebb 2,0 méter magas kerítés létesíthető.

## **10. Állattartás céljára szolgáló építmények**

### **10. §**

(1) Állattartó épületet, építményt az alábbi védőtávolságok megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével lehet létesíteni:

- a) közepes- és nagytestű állat tartására szolgáló építmény esetén
  - aa) szomszédos lakó vagy településközponti vegyes építési övezetbe sorolt telek határától 15 méter,
  - ab) ásott kúttól 15 méter és
  - ac) fűrt kúttól 10 méter,
- b) kistestű állat tartására szolgáló építmény esetén
  - ba) szomszédos lakó vagy településközponti vegyes építési övezetbe sorolt telek határától 10 méter,
  - bb) ásott kúttól 10 méter és
  - bc) fűrt kúttól 10 méter

(2) Trágya- és trágyalé tárolót az alábbi védőtávolság megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével lehet létesíteni:

- a) szomszédos lakó vagy településközponti vegyes építési övezetbe sorolt telek határától 10 méter
- b) ásott kúttól 15 méter és
- c) fűrt kúttól 10 méter.

(3) Meglévő állattartást szolgáló építmény és trágyatároló bővítésekor, átalakításakor az előírt védőtávolságokat be kell tartani.

### *IV. Fejezet*

## *BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK*

### **11. §**

(1) Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket az 4. melléklet 1. táblázata tartalmazza.

(2) Az építési övezetek telkein a telek beépített területébe beszámított módon a rendelet 4. mellékletének 1. táblázatában az adott építési övezetknél felsorolt rendeltetési célú épületek helyezhetőek el a 3. mellékletében rögzített beépítési paraméterek betartásával.

## **11. Falusias lakó építési övezet beépítési előírásai**

## 12. §

- (1) Az építési övezetben 550 m<sup>2</sup>- nél kisebb kialakult telkeken legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (2) A falusias lakó építési övezetben legfeljebb két önálló lakó rendeltetési egységet tartalmazó, legfeljebb egy darab főépület helyezhető el oly módon, hogy lakásonként legalább 550 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani az egyéb építési övezeti előírások egyidejű betartása mellett.
- (3) A tetőtér beépítés megengedett, de abban önálló lakás nem alakítható ki.
- (4) A nem oldalkerti homlokzat magassága nem haladhatja meg az övezeti előírás szerinti legnagyobb épületmagasság értékét.

### 12. Falusias lakó építési övezetben az épület elhelyezés szabályai

## 13. §

- (1) A 7. §(1) bekezdésben foglaltakat az alábbi eltéréssel kell alkalmazni:
  - a) Fekvő telek esetén előkert: 0,0 méter, hátsókert: 3,0 méter,
  - b) 14 méternél keskenyebb, kialakult építési telek esetén az oldalkert 3,0 méter.
- (2) Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül lakó rendeltetéstől eltérő önálló épület nem helyezhető el.
- (3) Mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú és állattartó építmény az utcai telekhatártól számított 40,0 méterig megengedett.
- (4) Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrészen legfeljebb csűr, vagy méhes építhető.
- (5) Az állattartó funkciójú épület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.
- (6) A nem lakó rendeltetésű épületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett az építési helyen belül szabadon elhelyezhetők, a (7) bekezdésben felsorolt kivétellel.
- (7) Állattartó és gazdasági építmények csak a főépülettel megegyező telekhatárra telepíthetők. Az oldalkertben álló, meglévő kerti konyha épület megtartható, felújítható.

### 13. Településközponti vegyes építési övezet előírásai

## 14. §

- (1) A **Vt-1 jelű** építési övezetben telkenként kizárólag egy lakó rendeltetés helyezhető el, a lakótól eltérő rendeltetések száma nem korlátozott.
- (2) A **Vt-2 jelű** építési övezetben az építési helyet az 1. melléklet Szabályozási tervlapja jelöli.
- (3) A **Vt-2 jelű** építési övezetben legfeljebb egy rendeltetés elhelyezése megengedett.

## 14. Különleges építési övezetek előírásai

### 15. §

- (1) A Különleges beépítési övezetbe sorolt a **K-Egyh** jelű hitéleti rendeltetési célú terület.
- (2) A **K-Egyh** jelű építési övezetre a 3. mellékletben meghatározott legnagyobb épületmagasság érték alól kivétel a temetőkápolna, melynek legnagyobb épületmagassága 10 méter.

## *V. Fejezet* *BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK*

### 16. §

- (1) Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 4. melléklet 2. táblázata tartalmazza.
- (2) Az övezetek telkein a telek beépített területébe beszámított módon a rendelet 4. mellékletének 2. táblázatában az adott övezetknél felsorolt rendeltetési célú épületek helyezhetőek el a 3. mellékletben rögzített beépítési paraméterek betartásával.

## 15. Közúti közlekedési övezetek és magánutak előírásai

### 17. §

- (1) A közlekedési övezetbe tartoznak az országos és helyi főutak-, kiszolgáló utak-, kerékpárutak-, gépjármű várakozóhelyek és parkolók-, járdák és gyalogutak-, a vasúti közlekedés területei azok tartozékaival együtt.
- (2) A település főúthálózata a **KÖu jelű** övezetbe sorolt, mely közutak tervezési osztályba sorolása:
  - a) 37125. j. bekötőút (K.V.A. és B.IV.b.C): Nagyhuta bekötőút
  - b) Belterületi főutak (B.IV.b.C.): Kossuth Lajos utca (37125. j. út).
- (3) A kiszolgáló utak területe **KÖu-k jelű** övezetbe sorolt, melynek közterületi szélessége kialakult. A kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási tervlap rendelkezik.
- (4) A **KÖu-k jelű** mellékutak, főbb kiszolgáló közutak: Ságvári Endre utca, Somhegyi utca, mezőgazdasági feltáró utak, melyek tervezési osztályba sorolása: B.VI.d.C.).
- (5) A közlekedési övezetek területén a közlekedési létesítmények, a közmű-, és hírközlés létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetőek el, növényzet telepíthető.
- (6) A Köu övezetbe sorolt közterületről-, vagy vízfolyáson keresztül nyíló építési telken kizárólag egy kapubehajtó vagy áthajtó létesíthető, amelynek szélessége a 4 métert nem haladhatja meg.
- (7) Új közlekedési célú közterület és közhasználat elől el nem zárt magánút kialakítása és kiépítése során biztosítani kell:
  - a) egyoldali fasor telepítését, amennyiben annak műszaki akadálya nincs,
  - b) a felszíni vizek elvezetését nyílt árokkal, csapadékvíz csatornával vagy folyókával,
  - c) a közművezetékek elhelyezését, illetve helyét olyan módon, hogy védőtávolságuk lehetőség szerint közterületre essen és az a) pont szerinti fasor telepítését ne akadályozza,
  - d) a közvilágítás helyigényét és módját, és

- e) a gyalogosok közlekedését gyalogos felületek vagy vegyes közlekedési területek létrehozásával.

## **16. Kötőtpályás közlekedési övezet előírásai**

### **18. §**

(1) **Köe jelű**, kötőtpályás közlekedési övezetbe sorolt telkek a Pálháza Állami Erdei Vasút, az azt kiszolgáló, valamint a közmű és hírközlés építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A kötőtpályás közlekedési területek övezetében a közlekedési létesítmények, a közmű-, és hírközlés létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, növényzet telepíthető.

## **17. Közlekedési területek védőövezetének előírásai**

### **19. §**

(1) A védőterületek értéke az állami úthálózat részét képező utaknál az úttengelytől mérve, az út külterületi szakaszán 50-50 méter.

(2) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 méteren belül épület, építmény nem helyezhető el.

(3) A Szabályozási tervlapon jelölt „közlekedési terület beépíthető része” jelű szabályozási elemmel jelölt területen a meglévő kereskedelmi, vendéglátó rendeltetés megtartható. Az épületek felújíthatók, bővítésük nem megengedett. A meglévő épületek elbontását követő új épület építése esetén a „közlekedési terület beépíthető része” jelű szabályozási elemmel jelölt területen kizárólag egy vendéglátó vagy kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésű épület létesíthető, melynek épületmagassága legfeljebb 4,0 méter lehet.

## **18. A járművek elhelyezésére vonatkozó előírások**

### **20. §**

(1) Az OTÉK előírásai szerinti parkológényt telken belül kell biztosítani.

(2) Közintézményi vagy turisztikai, rekreációs rendeltetési célú új épület építésével, meglévő épület bővítésével, átalakításával és meglévő épület rendeltetismódjának változtatásával létrejövő új gépjármű elhelyezési kötelezettség 50%-a az építési telek 100 méteres körzetében is kialakítható, amennyiben annak telken belüli kialakítása műszaki okok miatt nem megoldható.

(3) Falusias lakó-, és településközponti vegyes építési övezetekben lakó rendeltetésenként legalább egy gépjármű elhelyezését kell telken belül kell biztosítani.

## **19. A zöldterületek övezetének előírásai**

### **21. §**

(1) A zöldterületek a település állandóan növényzettel fedett a pihenés, díszkerti, játszótéri, szabadterei rekreációs rendeltetést szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületei.

(2) A **Zkk jelű** közkert övezetben elhelyezhetők:

- a) a dísz és pihenőkert rendeltetésű építmények (pihenőhely, pavilon, sétaút, vízarchitektúra, emlékmű, rendezvénytér),
- b) a szabadtéri rekreációhoz, sporttevékenységhez, testedzéshez kapcsolódó rendeltetésű építmények, (játszótér, fitnesspark, sportpálya),
- c) az F2-Zkk jelű fejlesztési akcióterületen kálvária kegyeleti építményei,
- d) a kisvasút megállóhelyének közkert területén vendéglátó, kulturális és közösségi szolgáltató rendeltetést tartalmazó épületek.

## 20. Az erdőterületek övezetének előírásai

### 22. §

(1) A település erdőterületei az erdőgazdálkodás célját, a település természetvédelmi és ökológiai szempontból értékes erdőinek védelmét, az erdei rekreációs és a szabadidős tevékenységek biztosítását egymással összehangoltan szolgáló területek összessége.

(2) Az **Ev jelű** védelmi célú erdőterület övezetébe a település ökológiai, táji, természeti szempontból értékes, természetvédelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.

(3) Az **Ev jelű** övezetben az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozó épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el az alábbiak szerint:

- a) erdő védelmi rendeltetését szolgáló erdészeti és vadgazdálkodási létesítmények,
- b) ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
- c) turisztika építményei közül a tanösvény, pihenőhely, esőbeálló.

(4) Az **Ev jelű** övezetben, a védelmi funkció betöltése érdekében, új épület az erdei kilátó kivételével nem helyezhető el, melynek épületmagassága a 3. mellékletben meghatározott legnagyobb épületmagasság érték alól kivétellel 20 méter.

### 23. §

(1) Az **Er jelű** rekreációs célú erdőterület övezetébe a település szabadidő eltöltésére alkalmas, erdei turizmust és szabadtéri rekreációs célokat szolgáló erdői tartoznak.

(2) Az **Er jelű** övezetben a 4. melléklet 2. táblázatában jelöltek, valamint az erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti létesítmények, továbbá az alábbi erdei rekreációs, turisztikai rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el:

- a) erdei turisztika építmények (sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló),
- b) testedzés építményei (játszóhely, sportpályák, erdei tornapálya, akadálypálya, kötélpálya),
- c) kulturális és közösségi szolgáltató rendeltetést tartalmazó épületek,
- d) vendéglátó, turisztikai szolgáltató rendeltetést tartalmazó építmények,
- e) a terület fenntartásához, a sport- és rekreációs rendeltetés kiszolgálásához szükséges építmények.
- f) kilátó, magasles melynek épületmagassága a 3. mellékletben meghatározott legnagyobb épületmagasság érték alól kivétellel 10 méter
- g) vadaskert, állatbemutató.

(3) Az övezetben egy tömegben legfeljebb 100 m<sup>2</sup> alapterületű épület helyezhető el.

## 21. Mezőgazdasági területek övezeteinek általános előírásai

## 24. §

(1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.

(2) A mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe tartoznak:

- a) **Mk-1 jelű** kertes mezőgazdasági terület övezete,
- b) **Mk-2 jelű** kertes mezőgazdasági területe övezete,
- c) **Mt-1 jelű** tájgazdálkodási mezőgazdasági területek övezete,
- d) **Mt-2 jelű** tájgazdálkodási mezőgazdasági területek övezete.

(3) Az **Mk-1 jelű** övezet kivételével a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 3-4-3 méter.

(4) Amennyiben a beépíthető méretű telek erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is rendelkezik, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.

## 22. Kertes mezőgazdasági övezet előírásai

### 25. §

(1) Az **Mk-1 jelű** kertes mezőgazdasági terület övezetéhez tartoznak a szabályozási tervlapon feltételhez kötött hatálybaléptetéssel lehatárolt telkek, melyek a település kertgazdálkodást, gyümölcsstermesztést szolgáló mezőgazdasági területei. Az övezetben építmény elhelyezése a kerítés kivételével nem megengedett.

(2) Az **Mk-2 jelű** övezetbe tartoznak a Bózsvaról átkerült telkek. Az övezetben a meglévő épületek a földhivatalnál bejegyzett használat szerint fenntarthatók, lefeljebb bruttó 20 m<sup>2</sup>-rel horizontálisan bővíthetők. Az övezetben új épület elhelyezése nem engedett.

## 23. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezet előírásai

### 26. §

(1) Az **Mt-1 jelű** tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetébe a természeti-, táji-, ökológiai szempontból értékes, jellemzően gyepes mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az **Mt-1 jelű** övezetben az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, takarmánytároló), továbbá a méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.

(3) Az **Mt-1 jelű** övezetben új építmények vízfolyástól, lakóterülettől 25 méteren belül nem helyezhetőek el.

(4) Az **Mt-2 jelű** tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetébe a település belterületéhez csatlakozó korábbi felhagyott művelésű, extenzív kertes területek tartoznak.

(5) Az **Mt-2 jelű** övezetben, a kerti építmény, terményvédelmi indokból telepített kerítés, továbbá a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik kivételével építmények nem helyezhetőek el.

(6) Az **Mt-1 jelű és Mt-2 jelű** tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont, illetve kiegészítő központ és tanya nem létesíthető.

## 24. A vízgazdálkodási terület övezetének előírásai

### 27. §

(1) **V jelű** vízgazdálkodási területek övezetébe az állóvizek, vízfolyások és saját ingatlanán vezetett parti sávja, árkok, vízmosások területei tartoznak.

(2) A **V jelű** övezetben a természeti értékek védelme mellett az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
- b) az ismeretterjesztést, a természeti értékek bemutatását szolgáló építmények (nyomvonal jellegű építmények, tanösvény, pallóösvény, természetvédelmi bemutatóhely).

(3) Vízgazdálkodási területen a (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.

## 25. A különleges beépítésre nem szánt övezetek előírásai

### 28. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt területek az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) temető (Kb-T),
- b) rekreációs terület (Kb-Rek),
- c) intézményi zöld (Kb-IZ),
- d) pincés (Kb-P),
- e) erdőgazdálkodási (Kb-Egt).

(2) A **Kb-T jelű** temető terület övezetében elhelyezhetőek:

- a) az egyházi és világi kegyeleti építmények,
- b) a temetkezés építményei,
- c) a temető rendeltetését kiszolgáló egyéb építmények,

(3) A **Kb-Rek jelű** övezet a település rekreációs célú építményeinek elhelyezésére szolgáló területe, melyben a 4. melléklet 2. táblázatában szereplő rendeltetéseken túl az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:

- a) szabadterei rekreációt és testedzést szolgáló játszótér, sportpálya, fitnesspark, tornapálya,
- b) a terület kiszolgálásához és fenntartásához szükséges építmény,
- c) tábor és kemping jellegű szálláshely,
- d) vendéglátó épület,
- e) kulturális és közösségi szolgáltató rendeltetést tartalmazó épületek.

(4) A vízfolyás mentén jelölt Kb-Rek övezetben új épület elhelyezésének előfeltétele a vízfolyás Q1-3%-os mértékadó vízhozamra történő kiépítése, mederrendezése.

(5) A **Kb-IZ jelű** intézményi zöld övezetbe a település központjának hitéleti intézményeihez kapcsolódó területei tartoznak, ahol a kerítés, a kerti építmény, a közmű becsatlakozási műtárgy és a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik kivételével építmények nem helyezhetőek el.

(6) A **Kb-P jelű** pincés övezetbe a település patak menti pincéinek területe tartozik, melyre az alábbi szabályok vonatkoznak:

- a) a meglévő pincék felújíthatók, helyreállíthatók, korszerűsíthetők, új pince nem építhető,
- b) a közterületi pincéken földtakarás biztosítása szükséges, felépítmény közterületi pincékre nem építhető, a bejárati homlokzaton erkély, loggia nem létesíthető.
- c) a meglévő pincék „zártosúan” összeépíthetők, illetve szabadonállóan is hagyhatóak a kialakult állapotnak megfelelően. Szabadonálló beépítés esetén min. 1m távolság betartandó.

(7) A **Kb-Egt jelű** erdőgazdasági terület, mely elsősorban erdőgazdálkodási feladatok ellátási-, kiszolgálási célú, a kitermelt fa nem jelentős zavaró hatású feldolgozását, tárolását, kereskedelmét kiszolgáló rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(8) A különleges beépítésre nem szánt területek övezeteinek telkén

- a) több önálló rendeltetésű építmény elhelyezhető a **Kb-P jelű** övezet kivételével.
- b) **Kb-T jelű**, a **Kb-Rek jelű** és **Kb-Egt jelű** övezetekben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 3-4-3 méter.

## *VI. Fejezet* *FEJLESZTÉSI TERÜLETEK*

### **26. Feltételhez kötött építési jog - szabályozási tartalékterület**

#### **29. §**

(1) A Szabályozási Tervlapon szabályozási tartalékterületként határolt terület végleges hasznosításáig az ingatlanok használata Mk-1 jelű mezőgazdasági övezeti előírás szerint történhet. A távlati hasznosítás idejére a telkek kizárólag a Szabályozási tervlapon jelölt övezetre meghatározott előírások szerint építhetők be azzal a kitételrel, hogy a fejlesztés jelen rendelet hatálybalépését követő 10 évet meg nem haladó megvalósulásának idejében az építető saját költségén a telk eredeti állapotába történő helyreállítási kötelezettségét tudomásul veszi.

(2) A szabályozási terven távlati övezetként megjelölt Kb-Rek jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezet alkalmazásának előfeltétele:

- a) a telken beruházni szándékozó és az Önkormányzat között kötendő településrendezési szerződés megléte,
- b) a lehatárolt telekesoport újraosztása és az így kialakuló építési telkek közművesítési-, és csapadékvízvezetési engedélyterveinek elkészítése.

(3) Fejlesztésre kijelölt területek esetében az építési hatóság a telekalakítás kezdeményezőjét az 1997. évi LXXVIII. Tv. 24. § (3) bekezdése alapján az utak és közművek létesítésére és üzembe helyezésére, vagy a létesítés és üzembe helyezés költségeinek viselésére kell, hogy kötelezze.

### **27. Fejlesztési akcióterületek**

#### **30. §**

A Szabályozási Tervlapon fejlesztési akcióterületként lehatárolt területek fejlesztési cél szerint:

- a) F1-Er jelű akcióterület focipálya és filagória újra építésének rekreációs fejlesztési területe.
- b) F2-Zkk jelű akcióterületen Kálvária domb kialakítása.
- c) F3- Zkk jelű akcióterületen Közpark fejlesztés.
- d) F4-Vt jelű akcióterületen közösségi tér és kultúrház kialakításának területe.

e) F5-Kb-Rek jelű akcióterület az Önkormányzat turisztikai célú fejlesztési területe.

*VII. Fejezet*  
**KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA ELLÁTÁS**

**28. Közművek általános előírásai**

**31. §**

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
- a) településképi megjelenésre,
  - b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
  - c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre
- (4) Új út építésénél, útrekonstrukció esetén (közforgalmú út és magánút esetén egyaránt)
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
  - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról
  - c) a csapadékvizek elvezetéséről
  - d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
  - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
  - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
    - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
    - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

**29. Közművesítés mértékének előírása**

**32. §**

Új beépítés vagy területhasznosítási mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) beépítésre szánt területen:

- aa)* a teljes közműellátás biztosított: közhálózati vízellátás, közüzemi-közhálózati szennyvízelvezetés, közüzemű villamosenergia ellátás és termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia vagy megújuló energiahordozóval
- ab)* jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- ac)* az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b)* beépítésre nem szánt, vízbázis vagy vízminőség-védelmi terület övezetén emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
  - ba)* a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
  - bb)* a közüzemű villamosenergia-ellátás,
  - bc)* jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
  - bd)* az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c)* a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

### **30. Vízellátás**

#### **33. §**

(1) Új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető. Új fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

(2) Az ingatlanok és létesítmények ivóvízigényét, amennyiben a műszaki lehetőség adott, a meglévő ivóvíz hálózatról kell biztosítani.

### **31. Szennyvízelvezetés**

#### **34. §**

(1) A településen keletkező szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A beépítésre szánt területeken, az újonnan beépítésre kerülő ingatlanok esetében a rákötési lehetőséget, amennyiben műszakilag lehetséges, a meglévő szennyvízelvezető hálózatra biztosítani kell, illetve ennek hiányában, a képződött szennyvizek ártalommentes elhelyezéséről gondoskodni kell.

(3) A beépítésre nem szánt területen emberi tartózkodásra létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítás nélküli kezeléséhez közműpótló alkalmazható az alábbi feltételekkel:

- a)* ha a közcsatorna hálózatra történő csatlakozás lehetősége 100 méteren belül nem biztosítható
- b)* ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását), akkor a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, víz-záróan kivitelezett, fedett, zárt szennyvíztároló medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
- c)* ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását), akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a 35. §-ban előírtak szerint.

### **32. Egyedi szennyvízkezelő kisberendezés alkalmazható:**

#### **35. §**

(1) Egyedi szennyvízkezelő kisberendezés alkalmazható, ha a tisztított szennyvíz elvezetésére felszíni víz befogadó rendelkezésre áll és a szennyvíztisztítás hatásfokának a felszíni víz befogadóra előírt tisztítási hatásfok teljesül.

(2) Amennyiben tisztított szennyvízre felszíni víz befogadó nem áll rendelkezésre, akkor a tisztított szennyvíz helyben elszikkasztható a következő feltételek teljesítése esetén:

- a) ha a szikkasztásra igénybe veendő terület nem vízbázis vagy vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik
- b) ha a szikkasztásra igénybe veendő terület magas talajvízzel nem veszélyeztetett (a szikkasztómező alapsíkja a becsült max. talajvíz felszíntől minimum 1 m-es magassági eltartás biztosítható).
- c) ha a szennyvízkezelés eredményeként a tisztított szennyvíz kibocsátási határértéke megfelel a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó rendeleteknek
- d) ha szikkasztómező kialakítási helye úgy biztosítható, hogy:
  - da) a talajvíz kúttól a helyszíni adottságok függvényében, de min. 15 m távolságra és a telekhatártól min. 3 m távolságra elhelyezhető
  - db) a szikkasztómező területigénye nem nyúlhat túl az érintett telek területén

(3) Amennyiben az egyedi szennyvízkezelő kisberendezésre vonatkozó (2) bekezdésben előírtak nem teljesíthetők, egyedi szennyvízkezelő kisberendezés alkalmazására nincs lehetőség és a közcsatornás szennyvízelvezetést ki kell építeni.

(4) A (2) bekezdés b) pontjában előírt közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségéhez megfelelő kiépítettségű közhálózati útkapcsolat biztosított.

(5) A közüzemi szennyvízátemelő műtárgy szaghatásvédelmi területe:

- a) védelem nélkül 150 m
- b) szagtalanítóval ellátva 20 m
- c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel. A kijelölt hatásterületen belül új területhasznosításra, területhasznosítás módosítására a területet igénybe venni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

(6) Amennyiben az újonnan kialakításra kerülő létesítményben olyan szennyvíz képződik, amely a 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet közcsatornára vonatkozó előírásait meghaladó mértékben szennyez, azt csak a vízügyi hatóság által engedélyezett előtisztító berendezésen keresztül lehet a közcsatornába, illetve engedélyezett tisztító berendezésen megtisztítva lehet élővízfolyásba bevezetni.

### **33. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**

#### **36. §**

(1) A felszíni vizek, vízfelületek karbantartásának céljára az arra vonatkozó rendeletben előírt méretű parti sávot kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A parti sávot a part élétől kell mérni, a part él kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni, szabadon hagyni és szolgalmi jogot kell biztosítani a mederkarbantartó számára. A parti sávban állandó épület, építmény, kerítés nem helyezhető el.

(2) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani kizárólag vízjogi létesítési engedély alapján a területileg illetékes hatóság engedélyével szabad.

(3) A vízfolyások medre a természetes környezeti hatások, illetve a mesterséges beavatkozások következményeként megváltozhat, ezért a valós helyzetük eltérhet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett állapottól. Amennyiben bármilyen tervezett beruházás vízfolyás medrét, illetve annak fenntartóságát vagy az ingatlan-nyilvántartási területét érinti, úgy a vízfolyás kezelővel történő egyeztetés szükséges.

(4) A település belterületén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni.

(5) Közcsatornába, valamint élő vízfolyásba többlet csapadékvizek új beépítés esetén csak fékezetten és késleltetéssel vezethetők be.

(6) Beépítésre szánt területen

a) biztosítani kell a csapadékvíz telken belül víz-visszatartását,

b) ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni,

c) a záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy a záportározó túlfolyójából a csapadékvíz csak késleltetve juthasson, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe.

(7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók, szükség szerinti áttereszek az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják.

(8) A 8,0 m és az annál kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését csapadékcatorna hiányában a domborzati viszonyok és az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy az útburkolat vápás kialakításával kell megoldani.

### **34. Villamosenergia ellátás**

#### **37. §**

(1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.

(2) Beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével- egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

(3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást, ha a föld feletti hálózatépítésre erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot az erdőkarbantartást is szolgáló nyiladékbán földalatti telepítéssel lehet építeni.

(5) Új villamosenergia ingatlan-bekötést a település belterületén már csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

### **35. Földgázellátás**

#### **38. §**

Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

### **36. Megújuló energiahordozót hasznosító berendezések**

#### **39. §**

(1) Napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető, attól magas tető esetén legfeljebb 20°-ban, lapos tető esetén 45°-ban emelkedhet ki;

(2) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítése esetén a berendezés

- a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot legfeljebb 3 m-el haladhatja meg,
- b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre kell, hogy essen;

(3) Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak az arra kijelölt övezetben, az egyéb jogszabályok előírásainak betartásával létesíthető.

### **37. Elektronikus hírközlés**

#### **40. §**

(1) Vezetékes elektronikus hírközlési hálózat

- a) Rekonstrukciója területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.
- b) Új építése beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

(2) Vezeték nélküli elektronikus hírközlés szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a település arculati kézikönyv és településképi védelmi rendelet rögzíti.

## *VIII. Fejezet*

### *KÖRNYEZET- ÉS TÁJVÉDELMEML KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK*

### **38. Általános környezetvédelem**

#### **41. §**

A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

- a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

### **39. Zaj- és rezgés elleni védelem**

#### **42. §**

Közlekedési zajjal terhelt területen az új épületek építése és a meglévő épületek átépítése során passzív akusztikai védelem biztosítása szükséges. Az épület tájolásánál a zajtól védendő helyiségeket a közlekedési zajforrástól távol kell elhelyezni.

### **40. A termőföld védelme**

#### **43. §**

(1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

(2) A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újra hasznosításáról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humuszos termőréteget felhasználni. A tervezett beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy a környezetükben lévő mezőgazdasági területeken történő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

### **41. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme**

#### **44. §**

(1) Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.

(2) Élővízfolyás rendezése során a környezetet és a természetet kímélő mérnökbiológiai módszert kell alkalmazni. A vizes élőhelyek védelme érdekében a vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait meg kell őrizni. A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell

(3) A közigazgatási területen a felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások védelme érdekében állattartó telep építményei a vízfolyások legalább 100 m-es körzetén belül nem lehet létesíteni.

### **42. Táj- és természetvédelem**

#### **45. §**

(1) A települést érintő magasabb szintű jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel és ökológiai hálózati elemekkel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint:

- a) Nemzetközi védettségű Natura 2000 terület: Zempléni-hegység a Szerencsi-dombsággal és a Hernád-völgygel, Központi-Zempléni-hegység természetmegőrzési terület,
- b) Országos jelentőségű Zempléni Tájvédelmi Körzet,
- c) Országos Ökológiai Hálózat eleme magterületként – a település teljes külterülete.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

(3) A természetvédelemmel (országos és helyi) érintett területeken az azokra hatással lévő műszaki beavatkozásokat úgy kell elvégezni, hogy:

- a) az érintett területek értékeit a legkevésbé károsítsa,
- b) az élőhelyek fenntartásának esélyeit ne rontsa,
- c) a biológiai diverzitás fenntartásához szükséges ökológiai folyosókat lehetőség szerint ne vágja el,
- d) a műszaki létesítménnyel elvágtott területek közötti kapcsolat mesterséges ökológiai folyosó létesítésével biztosítható legyen

(4) A vízfolyásmenti galérianövényzet megőrzendő, fejlesztendő.

### **43. A zöldinfrastruktúra-hálózat és zöldfelületek kialakítására és fenntartására vonatkozó követelmények**

#### **46. §**

(1) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a víz- és légáteresztő burkolat, műanyag gyepprács, gyephézagosan kialakított szilárd burkolat nem vehető figyelembe.

(2) Közutak menti közterületi zöldfelületi sávokat a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével, növényzettel fedetten kell kialakítani.

(3) A Szabályozási Terven „Közterület zöldfelületként fenntartandó része” jelű szabályozási elemmel jelölt területen:

- a) a meglévő fa-, és növényállomány megőrzendő,
- b) elhelyezhetők a díszkerti és pihenést, szolgáló épületnek nem minősülő építmények.

#### *IX. Fejezet*

### *EGYÉB VÉDELEMMEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK*

#### **44. Az építészeti-, és táji örökség és régészeti lelőhelyek védelme**

#### **47. §**

(1) A település közigazgatási területén lévő nyilvántartott régészeti lelőhelyek lehatárolását a rendelet 1. és 2. mellékletének Szabályozási tervlapjai jelölik, és a lelőhelyek listáját a 5. melléklet tartalmazza.

(2) A helyi védett épületeket a rendelet 1. mellékletének Szabályozási tervlapja jelöli és listáját a településkép védelméről szóló önálló helyi rendelet tartalmazza.

(3) Az országos kataszterben nyilvántartott egyedi tájértékeket a 1. és 2. mellékletének Szabályozási tervlapjai jelölik és listáját a rendelet 6. melléklete tartalmazza.

#### **45. Katasztrófavédelemről szóló rendelkezések**

#### **48. §**

Kishuta közigazgatási területe a III. katasztrófa védelmi besorolású.

#### **46. Biológiai aktivitásérték nyilvántartása**

#### 49. §

Kishuta biológiai aktivitásértékét (BIA érték) és annak fenntartásához igénybe vett területek meghatározását a rendelet 7.melléklete tartalmazza.

#### *X. Fejezet* **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### 50. §

Hatályát veszti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2008. (XII. 16.) önkormányzati rendelet.

#### 51. §

Ez a rendelet 2024. december 23-án lép hatályba.



Kurtos Sándor  
polgármester



Csató Szabolcs  
jegyző

Záradék: A rendelet kihirdetve 2024. december 20.-án.



Csató Szabolcs  
jegyző



1. melléklet a 10/2024. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 1. melléklet Belter Kishuta SZT TERVLAP.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 10/2024. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 2. melléklet Külter Kishuta SZT TERVLAP.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 10/2024. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 3. melléklet KISHUTA övezeti tábla.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a 10/2024. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 4. melléklet KISHUTA építési öv. és övezetek tiltott, engedett.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

**A Nyilvántartott régészeti lelőhelyek listája**

Sor-szám	Azono-sító	NÉV	HRSZ	koordináták	Azonosítás alapja
1	101724	Kis-Dobozér	010	829976 348486	terepbejárás
2	101723	Kis-Gilevár	02/2	830434 346750	terepbejárás
3	101725	Gilevár	Kishuta 02/2, Nagyhuta 042	829773 345978	terepbejárás

**Az országos kataszterben nyilvántartott egyedi tájértékek listája**

SORSZAM	NEV	FAJTA	JELZET
1	Dobozér-tető alatti pincék	Pincesor	Kishuta_025
2	Hagyományos kialakítású csűr	Csűr	Kishuta_003
3	Hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	Kishuta_002
4	Hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	Kishuta_007
5	Hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	Kishuta_008
6	Hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	Kishuta_009
7	Hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	Kishuta_012
8	Hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	Kishuta_014
9	Hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	Kishuta_016
10	Hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	Kishuta_018
11	Hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	Kishuta_019
12	I. és II. Világháborús emlékmű	Emlékmű	Kishuta_026
13	I. Világháborús emléktábla	Emléktábla	Kishuta_023
14	Jézus Irgalmasság szobor	Szettek szobra	Kishuta_021
15	Kerekeskút	Kút	Kishuta_011
16	Kishutai felső pincék	Pincesor	Kishuta_001
17	Kishutai fogadalmi kápolna	Kápolna	Kishuta_013
18	Köztéri kerekeskút	Kút	Kishuta_006
19	Négytulipános ház	Lakóépület	Kishuta_005
20	Ófalusi pince	Pince	Kishuta_004
21	Pálházi Állami Erdei Vasút (Kishuta területére eső nyomvonal)	Erdei vasút	Kishuta_027
22	Pincék	Pincesor	Kishuta_010
23	Pincék	Pincesor	Kishuta_017
24	Szűz Mária szobor	Szettek szobra	Kishuta_022
25	Temetőkerti fészület	Fészület	Kishuta_024
26	Templomkerti fészület	Fészület	Kishuta_020
27	Útszéli fészület	Fészület	Kishuta_015

7. melléklet a 10/2024. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 7. melléklet - BIA tábla\_Kishuta.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

## Végső előterjesztői indokolás

település sajátosságait figyelembe véve határozza meg az építés helyi rendjét, a telkekre vonatkozó helyi építési követelményeket, jogokat, kötelezettségeket.

Az új településtervvel összhangban készült a szabályozási terv, mely a szerkezeti tervben meghatározott területfelhasználásokat (lakó, gazdasági, különleges, mezőgazdasági, stb.) övezetekre és építési övezetekre tagolja. Az övezetekre és építési övezetekre keretszabályozás került megalkotásra, mely kellő lehetőséget és rugalmasságot biztosít az építetőknek, befektetőknek. A magasabb rendű jogszabályok számos esetben szigorúak, ezért nem engednek megengedőbb szabályozást, kötik a jogalkotót.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze az egyeztetési eljárás során hozzájáruló záró szakmai véleményét megadta.