



**Filkeháza Községi Önkormányzat**  
3994 Filkeháza, Rózsa F. út 46.  
Tel: 47/570-037; Fax: 47/570-036  
Email: [kishutaikirendeltseg@gmail.com](mailto:kishutaikirendeltseg@gmail.com)



## *MEGHÍVÓ*

*Filkeháza Községi Önkormányzat Képviselő-testülete  
2024. december 20.-án (pénteken) 09.00 órai kezdettel  
rendkívüli ülést tart, melyre ezúton Tisztelettel meghívom.*

**Az ülés helye:** Polgármesteri Hivatal Filkeháza

**Napirendi pontok:**

1. Filkeháza Község Fejlesztési Tervéről

**Előterjesztő:** Szedlák Flórián polgármester, dr. Lukács-Drengubák Dóra kirendeltség-vezető

2. Filkeháza Község Helyi Építési Szabályzatáról

**Előterjesztő:** Szedlák Flórián polgármester, dr. Lukács-Drengubák Dóra kirendeltség-vezető

Megjelenésére feltétlenül számítok!

Filkeháza, 2024. december 18.






Tisztelettel:



*Szedlák Flórián  
polgármester*

Jelenléti ív

Filkeháza Községi Önkormányzat Képviselő-testülete  
2024. december 20.-án tartott üléséről.

S.szám:	Név:	Aláírás:
1.	Szedlák Flórián polgármester	
2.	Tóth Béla alpolgármester	
3.	Szedlák Laura Anna képviselő	
	dr. Lukács-Drengubák Dóra kirendeltség-vezető	
	Mátrainé Szabó Enikő jegyzőkönyvvezető	

## Filkeháza Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

Szám: FH/27-19/2024.

### *Jegyzőkönyv*

**Készült:** Filkeháza Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. december 20.-án 09.00 órai kezdettel a Filkeháza Polgármesteri Hivatalban megtartott rendkívüli nyílt üléséről.

**Jelen vannak:**

Szedlák Flórián	polgármester
Tóth Béla	alpolgármester
Szedlák Laura Anna	képviselő

**Tanácskozási joggal meghívott és megjelent:**

dr. Lukács-Drengubák Dóra kirendeltség-vezető

Szedlák Flórián polgármester köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a megválasztott 2 fő képviselőből 2 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. Filkeháza Község Fejlesztési Tervéről

**Előterjesztő:** Szedlák Flórián polgármester, dr. Lukács-Drengubák Dóra kirendeltség-vezető

2. Filkeháza Község Helyi Építési Szabályzatáról

**Előterjesztő:** Szedlák Flórián polgármester, dr. Lukács-Drengubák Dóra kirendeltség-vezető

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

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

***Filkeháza Község Fejlesztési Tervéről***

**Előterjesztő:** ***Szedlák Flórián polgármester, dr. Lukács-Drengubák Dóra kirendeltség-vezető***

dr. Lukács-Drengubák Dóra: kirendeltség-vezető elmondja, hogy Filkeháza Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 43/2023. (IX.14.) határozatában döntött arról, hogy elkészítette 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.

Szedlák Flórián: polgármester javasolja a képviselő-testületnek Filkeháza Község Fejlesztési Tervének elfogadását a határozati javaslat alapján.

A képviselő-testület 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő határozatot hozza:

**Filkeháza Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
85 /2024. (XII.20. ) önkormányzati határozata  
Filkeháza Község Fejlesztési Tervéről**

Filkeháza 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 Filkeháza Község Fejlesztési Tervét az 1-4 pontokban rögzítettek szerint.**

1. Filkeháza Község Fejlesztési Terve a jelen határozat 1. melléklete.
2. Filkeháza Község Fejlesztési Tervének Tervlapja a jelen határozat 2. melléklete.
3. Az 1. és 2. pontokban szereplő Fejlesztési Tervben rögzítettek szerint a Filkeháza 2,2 hektár Falusias lakóterületi célú szabályozási tartalékterülettel rendelkezik.
4. Jelen határozat és a hozzá tartozó mellékletek a kihirdetését követő 15. napon lépnek hatályba. A határozat hatálybalépésével egyidejűleg a 93/2008. (XII.19.) 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**

### ***Filkeháza Község Helyi Építési Szabályzatáról***

***Előterjesztő: Szedlák Flórián 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.

Szedlák Flórián: polgármester javasolja Filkeháza Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzat rendelet jóváhagyását.

A képviselő-testület 3 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a következő rendeletet alkotja:

### **Filkeháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2024. (XII. 20.) önkormányzati rendelete**

#### **Filkeháza Község Helyi Építési Szabályzatáról / a rendelet a jegyzőkönyv mellékletét képezi/**

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

  
Szedlák Flórián  
polgármester



  
Csató Szabolcs  
jegyző

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

határozat 2. melléklete: Filkeháza Község Fejlesztési Tervének Tervlapja

## **Filkeháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2024. (XII. 20.) önkormányzati rendelete**

### **Filkeháza Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Filkeháza 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 a következőket rendeli el:

#### *I. Fejezet*

### *ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK*

#### **1. A rendelet hatálya**

##### **1. §**

(1) A rendelet hatálya Filkeháza 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 I.mellékletét képező M=1:4000 térmértékű Szabályozási Tervlap.

## **2. Szabályozási terv**

### **2. §**

(1) A szabályozás alapelemei:

- a) szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
- b) övezet, építési övezet azonosító jele vagy színe, paraméterei 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 JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK*

### **3. A telekalakítás előírásai**

#### **3. §**

(1) A település területén nyúlványos telek nem alakítható ki. Meglévő, beépített nyúlványos telken bővítés, új építés csak abban az esetben megengedett, ha az a terület használatát, közterületi kapcsolatát javítja.

(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. §

Filkeháza 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 tervlapon fejlesztési akcióterület lehatárolással jelölt ingatlanokon.

### *III. Fejezet*

## *ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK*

### 5. Általános építési előírások

#### 5. §

(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 építési övezetre, övezetre előírt minimális telekméretet el nem érő, kialakult telek az építési előírások szerint beépíthető.

(3) 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.

### 6. Az elő-, oldal és hátsókert kialakításának szabályai

#### 6. §

(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.

### 7. Építmények elhelyezésének általános feltételei

#### 7. §

(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 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.

(8) Helyi védett épülettel és egyedi tájértékkel jelölt telken, azok kétoldali telekszomszédján, valamint azokkal szemközti telkeken mobilház nem létesíthető, egyéb esetekben megengedett.

## 8. Kerítésre vonatkozó előírások

### 8. §

(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 játszókert, fitnesspark, sportpálya, lehatárolására legfeljebb 1,5 m magas kerítés létesíthető.

(3) Er jelű rekreációs erdő övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le. Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdő vagy a vadállomány védelme indokolja.

(4) Mk kertes mezőgazdasági övezetben legfeljebb 1,8 méter magas kerítés, illetve élősövény létesíthető.

## 9. Állattartás céljára szolgáló építmények

### 9. §

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

- a) közepes- és nagytű 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) fúrt 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) fúrt 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) fúrt kúttól 10 méter.

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

#### *IV. Fejezet* **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

##### **10. §**

(1) Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket az 3. melléklet 1. táblázata tartalmazza.

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

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

##### **11. §**

(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.

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

##### **12. §**

(1) A 6. §(1) bekezdésben foglaltakat az alábbi esetekben 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 rendeltetésű épület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

(6) A nem lakó funkciójú 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.

## 12. Településközponti vegyes építési övezet előírásai

### 13. §

Az építési övezetben telkenként több főépület elhelyezhető.

## 13. Különleges építési övezetek előírásai

### 14. §

(1) A Különleges építési övezetek:

- a) **K-Rek** jelű rekreációs célú turisztikai terület,
- b) **K-Egyh** jelű hitéleti rendeltetési célú terület.

(2) A **K-Egyh jelű** építési övezetre a 2. mellékletben meghatározott legnagyobb épületmagasság érték alól kivétel a temetőkápolna, melynek legnagyobb épületmagassága 10 méter.

(3) A **K-Rek jelű** építési övezet a település rekreációs célú építményeinek elhelyezésére szolgáló területe, melyben a 3. melléklet 1. táblázatában szereplő rendeltetéseken túl az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:

- a) szabadtéri 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.

## V. Fejezet BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 15. §

(1) Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket az 3. melléklet 2. táblázata tartalmazza.

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

#### 14. Közlekedési övezetek általános előírásai

##### 16. §

(1) A közlekedési övezetbe tartoznak az országos és helyi főutak-, kiszolgáló utak-, kerékpárutak-, gépjármű várakozóhelyek és parkolók-, járdák és gyalogutak azok tartozékaival együtt.

(2) A település főúthálózata a **KÖu jelű** övezetbe sorolt, mely közutak tervezési osztályba sorolása:

a) 3719. j. országos mellékút ( *K.V.A. és B.IV.b.C.*): Sátoraljaújhely – Hollóháza – Kéked

b) 37123. j. bekötőút (K.V.A. és B.IV.b.C.): Füzérkajata bekötőút

c) Belterületi főutak (B.IV.b.C.): Rózsa Ferenc utca (3719. j. út), 37123. j. Füzérkajata bekötőút

(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: Rózsa Ferenc utca (nyugati ág), Temetőhöz vezető út, Mezőgazdasági feltáró utak, 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 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.

(8) A Bisó-patakon keresztül vezetett tervezett gyalogos-gépjármű híd építésénél a vonatkozó szabványok betartása kötelező.

(9) A szabályozási tervlapon „Közterület zöldfelületként fenntartandó része” szabályozási elemmel érintett területen kilátó elhelyezése megengedett, melynek legmagasabb pontja a 20 métert nem haladhatja meg.

#### 15. Közlekedési területek védőövezetének előírásai

##### 17. §

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

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

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

### **18. §**

(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 100 méteren belül fekvő szomszédos telken vagy közterületen kialakítható amennyiben a telken belüli kialakítás műszaki okok miatt nem megoldható.

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

## **17. A zöldterületek övezetének előírásai**

### **19. §**

(1) A zöldterületek a település állandóan növényzettel fedett a pihenés, díszkerti, játszótéri, szabadtéri 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 építmények, (játszótér, fitnesspark, sportpálya).

## **18. Az erdőövezetek előírásai**

### **20. §**

(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) **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, épület az erdei kilátó kivételével nem helyezhető el, melynek épületmagassága a 2. mellékletben meghatározott legnagyobb épületmagasság érték alól kivétellel 20 méter.

## 21. §

(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 az alábbi erdei rekreációs rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el:

- a) erdei turisztika építmények (sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló),
- b) testedzés építményei (játszóhely, fitnesspark, erdei tornapálya, akadálypálya, kötélpálya),
- c) kilátó, magasles,
- d) a terület fenntartását és a rekreációs rendeltetés kiszolgálását, a területet használók ellátását szolgáló közcélú építmények, melyből legfeljebb nettó 60 m<sup>2</sup> alapterületű épület létesíthető.

(3) Az erdőterület övezeteiben, a még nem erdőállománnyal fedett, művelési ág szerint is mezőgazdasági hasznosítású területek mezőgazdasági területhasználata fenntartható az erdőtelepítések létrejöttéig.

(4) Az **Er jelű** övezetekben az elő-, oldal-, hátsókert mértéke 3-3-3 méter. A meglévő, építési helyen kívül eső építmények, építményrészek megtarthatók, felújíthatók.

## 19. Mezőgazdasági övezetek általános előírásai

### 22. §

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

(2) A mezőgazdasági területek az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) **Má-1** jelű intenzív művelésű általános mezőgazdasági terület övezete,
- b) **Má-2** jelű kistelkes általános mezőgazdasági terület övezete,
- c) **Mk-1** jelű kertes mezőgazdasági terület övezete,
- d) **Mt-1** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági területek övezete,
- e) **Mt-2** jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági területek övezete.

(3) A mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter.

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

(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.

## 20. Általános mezőgazdasági övezet előírásai

## 23. §

(1) Az általános mezőgazdasági terület övezetéhez tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztés –szántóföldi művelés és gyümölcsültetvény –és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.

(2) Az **Má-1 jelű** övezetben kizárólag az ingatlan művelési ágához, használatához kötődő növénytermesztés, gyümölcs- és szőlőültetvény és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása, árusítása céljára szolgáló építmények helyezhetők el az alábbiak szerint:

- a) a telek szőlőként, gyümölcsösként való művelése, használata esetén az 50 000 m<sup>2</sup> területnagyságot meghaladó telken a szőlő- és gyümölcsstermesztéshez kötődő legfeljebb bruttó 150 m<sup>2</sup> területű gazdasági épület, pince,
- b) a telek intenzív szántóföldi művelése esetén a 100 000 m<sup>2</sup> területnagyságot meghaladó telken a műveléshez kötődő legfeljebb bruttó 150 m<sup>2</sup> területű gazdasági épület.

(3) Az **Má-2 jelű** övezetben a szőlő- és kertműveléshez, gyümölcsstermesztéshez kötődő saját termék feldolgozása, tárolása, árusítása céljára szolgáló gazdasági építmény helyezhető el. A gazdasági épület legfeljebb bruttó 80 m<sup>2</sup> alapterületet foglalhat el.

(4) Az **Má-1 jelű és Má-2 jelű** övezetekben tanya, birtokközpont, illetve kiegészítő központ nem létesíthető.

(5) Az **Má-1 és Má-2 jelű** övezetekben új építmények vízfolyástól, lakóterülettől 50 méteren belül nem helyezhetőek el.

## 21. Kertes mezőgazdasági övezet előírásai

### 24. §

(1) Az **Mk-1 jelű** kertes mezőgazdasági terület övezetéhez tartoznak a település kertgazdálkodást, gyümölcsstermesztést szolgáló mezőgazdasági területei.

(2) Az **Mk-1 jelű** övezetben a terményvédelmi indokból létesített kerítés, kerti építmény, továbbá a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik kivételével építményt elhelyezni nem lehet.

## 22. Tájgazdálkodási mezőgazdasági övezet előírásai

### 25. §

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

(2) Az **Mt-1 jelű** övezetben az extenzív legeltetési 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 100 méteren belül nem helyezhetőek el.

### 26. §

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

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

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

### 23. A vízgazdálkodási övezet előírásai

#### 27. §

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

(2) A **V jelű** övezetben a természeti értékek védelme mellett az alábbi építmények helyezhetőek 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 és műtárgyaik, tanösvény, pallóösvény, természetvédelmi bemutatóhely).

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

### 24. A különleges beépítésre nem szánt övezetek előírásai

#### 28. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt övezetbe azok a telkek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.

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

- a) temető (Kb-T),
- b) sport terület (Kb-Közm),

(3) 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,

(4) A **Kb-T jelű** temető terület övezet telkén több önálló rendeltetésű építmény elhelyezhető. Az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 3-4-3 méter.

(5) A **Kb-T jelű** övezetben legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető.

(6) A **Kb-Közm jelű** övezetbe a gázvezeték létesítmények és azok körülkerített védőterületei tartoznak, melyben a gázellátással összefüggő műtárgyak, helyezhetőek el. Az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 0-0-0 méter. A terület körbekeríthető.

*VI. Fejezet*  
*FEJLESZTÉSI TERÜLETEK*

**25. 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 telkek eredeti állapotába történő helyreállítási kötelezettségét tudomásul veszi.

(2) A szabályozási terven Lf-2 jelű építési övezetben jelölt falusias lakóterület szerinti építési övezet alkalmazásának előfeltétele

- a) a telken beruházni szándékozó és az Önkormányzat között kötendő településrendezési szerződés megléte,
- b) a lehatárolt telekcsoport újraosztása és az így kialakuló építési telkek közművesítési-, és csapadékvízvezetési engedélyterveinek elkészítése.
- c) a terület mentén lévő vízfolyás Q1-3%-os mértékadó vízhozamra történő kiépítése, mederrendezése.

(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.

**26. Fejlesztési akcióterületek**

**30. §**

A Szabályozási Tervlapon fejlesztési akcióterületként lehatárolt területek fejlesztési cél szerint:

- a) F1-Kö jelű akcióterület:
  - aa) a temető közterületi kapcsolatának biztosítása kisajátítással és a Bisó-patakon keresztül vezetett gépjármű-híd kiépítésével,
  - ab) temetői parkoló kialakítása,
- b) F2-Vt jelű akcióterületen: Faluház fejlesztés, 8-10 szobás vendégház kialakítása,
- c) F3-Vt jelű akcióterületen: Szenvedélybeteg klub kialakítása,
- d) F4-Vt jelű akcióterületen turisztikai pont kialakítása: elektromos töltőállomás, vendéglátás, szolgáltatás, turinform,
- e) F5-K-Rek jelű akcióterületen: Turisztikai fejlesztés - kemping, panziók,
- f) F6-Er-1 jelű akcióterületen: Kilátó telepítése a Község magaslati pontján.
- g) F7-Tanösv. jelű akcióterületen: Turisztikai fejlesztés – patak menti tanösvény kialakítása.

*VII. Fejezet*  
*KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA ELLÁTÁS*

**27. 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.

## **28. Közművesítés mértékének az 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.

## **29. 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.

## **30. 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 (3) bekezdésben előírtak szerint.

## **31. 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 felszínétől 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 közcsonornás 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 közcsonornára vonatkozó, magasabbrendű jogszabály előírásait meghaladó mértékben szennyez, azt csak a vízügyi hatóság által engedélyezett előtisztító berendezésen keresztül lehet a közcsonornába, illetve engedélyezett tisztító berendezésen megtisztítva lehet élővízfolyásba bevezetni.

## **32. 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 fenntartósávját 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 kocsi 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 vágás kialakításával kell megoldani.

### **33. 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 elhelyezhetők.

(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.

### **34. Földgázellátás**

#### **38. §**

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

### **35. 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) Közélcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak az arra kijelölt övezetben, az egyéb jogszabályok előírásainak betartásával létesíthető.

### **36. Elektronikus hírközlés**

#### **40. §**

- (1) Vezetékes elektronikus hírközlési hálózat
- a) Rekonstrukciója területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen a településképi 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*

### **37. 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.

### **38. 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.

### **39. 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.

#### **40. 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.

#### **41. 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,
- b)* Országos Ökológiai Hálózat elemei:
  - ba)* magterület – nyugati erdőségek,
  - bb)* ökológiai folyosó – Bisó-patak mente,
  - bc)* pufferterület – külterületi erdő- és mezőgazdasági területek.

(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 elvágott területek közötti kapcsolat mesterséges ökológiai folyosó létesítésével biztosítható legyen

(4) A vízfolyásmenti galérianövényzet megőrzendő, fejlesztendő.

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

#### 46. §

(1) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a víz- és légáteresztő burkolat, műanyag gyeprács, gyephezagosan 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” és „Telek 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 VÉDELMEML KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK*

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

#### 47. §

(1) A település közigazgatási területén lévő nyilvántartott régészeti lelőhelyek lehatárolását a rendelet 1. mellékletének Szabályozási tervlapja jelöli, és a lelőhelyek listáját a 4. melléklet tartalmazza.

(2) Az országosan nyilvántartott védett értékek listáját a rendelet 5.melléklete tartalmazza.

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

(4) Az országos kataszterben nyilvántartott egyedi tájértékeket a rendelet 1. mellékletének Szabályozási tervlapja jelöli és listáját a rendelet 6. melléklete tartalmazza.

#### **44. Katasztrófavédelemről szóló rendelkezések**

#### 48. §

Filkeháza közigazgatási területe III. katasztrófavédelmi besorolású.

#### **45. Biológiai aktivitásérték nyilvántartása**

#### 49. §

Filkeháza 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 17/2008. (XII. 19.) önkormányzati rendelet.

#### 51. §

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

  
Szedlák Flórián  
polgármester



  
Csató Szabolcs  
jegyző

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

  
Csató Szabolcs  
jegyző



1. melléklet a 8/2024. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 1. melléklet A3 Filkeháza SZT TERVLAP.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 8/2024. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 2. melléklet \_övezeti tábla\_Filkeháza.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 8/2024. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 3. melléklet ép.\_öv. és övezetek eng.és tilt.\_Filkeháza.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

**A Nyilvántartott régészeti lelőhelyek listája**

Sor-szám	Azono-sító	NÉV	HRSZ	Azonosítás alapja
1	101719	Gör. kat. templom	73/1	adatgyűjtés

**Az országosan nyilvántartott védett értékek listája**

<b>Település</b>	<b>Műemlék neve</b>	<b>Cím</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<b>Törzsszám</b>	<b>Azonosító</b>
Filkeháza	Görög katolikus templom	Rózsa Ferenc utca	73/1	1285	2759

**Az országos kataszterben nyilvántartott egyedi tájértékek listája**

SORSZAM	NEV	FAJTA	JELZET
1	Bisó-patak ártere	Erdősáv maradványa	Filkeháza_012
2	Falu-patak ártere	Erdősáv maradványa	Filkeháza_014
3	Feszület	Feszület	Filkeháza_006
4	Hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	Filkeháza_004
5	Hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	Filkeháza_005
6	Köztéri kerekeskút	Kút	Filkeháza_003
7	Lakóház	Lakóépület	Filkeháza_007
8	Perecse-Bükk-patak ártere	Erdősáv maradványa	Filkeháza_013
9	Temetőkerti feszület	Feszület	Filkeháza_002
10	Templomkerti feszület	Feszület	Filkeháza_008
11	Templomkerti hársfák	Fa	Filkeháza_010
12	Útszéli feszület	Feszület	Filkeháza_001
13	Útszéli feszület	Feszület	Filkeháza_011
14	Vadkörtefás legelő	Fás legelő	Filkeháza_015
15	Világháborús emléktáblák	Emléktábla	Filkeháza_009

7. melléklet a 8/2024. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

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

### Végső előterjesztői indokolás

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 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.