



ELŐTERJESZTÉS
EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2025. FEBRUÁR 16. NAPJÁN TARTANDÓ RENDKÍVÜLI NYÍLT ÜLÉSÉRE

SORSZÁM: 7.

MELLÉKLETEK: 8 DB

TÁRGY: **Edény Város Helyi Építési Szabályzata módosításának elrendeléséről**

ELŐTERJESZTŐ: Fischer Ferdinánd polgármester

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Németh Gyula városfejlesztési ügyintéző 

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

- Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság
- Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság

EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:

Hatósági Osztály: Birinyiné dr. Bakó Annamária
2026. február 13. osztályvezető



Jegyzői Kabinet: Szlifka Béla
2026. február 13. osztályvezető



Pénzügyi Osztály: Pachmanné Tóth Anita
2026. február 13. osztályvezető



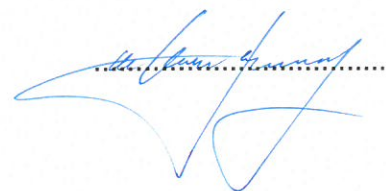
Városfejlesztési Osztály: Slezsák Ágnes
2026. február 13. osztályvezető *R.*



EGYEZTETVE KÜLSŐ SZERVEZETEKSEL: -

AZ ELŐTERJESZTÉS A JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSEKNEK MEGFELEL:

Dr. Vártás József jegyző 2026. február 13.



AZ ELŐTERJESZTÉSEKKEL KAPCSOLATOS DÖNTÉSHOZATAL:

- Rendeletalkotás
- Határozathozatal normatív
 hatósági
 egyéb
- A döntéshez egyszerű
minősített többség szükséges.

FELELŐS TISZTSÉGVISELŐ JÓVÁHAGYÁSA: Fischer Ferdinánd polgármester

Edény, 2026. február 13.




Fischer Ferdinánd
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Edelény város közigazgatási területén, a Nagycsásza szőlőhegy északi határán, az ingatlan-nyilvántartás szerint Edelény, külterület, 0105/2 helyrajzi számú, erdő (községi mintatér út és kilátó és út, járási mintatér és út) művelési ágú földrészleten az Északerdő Zrt. fa szerkezetű kilátó építményt létesített építési engedély alapján 2014-ben.

Az elmúlt évek során a kilátó építmény fő tartószerkezetei jelentősen károsodtak, ezért indokolttá vált a látogatók elől való elzárás 2022-ben. Az Északerdő Zrt. jövőbeni megállapodás útján a kilátó további fenntartását Edelény Város Önkormányzata részére kívánja átadni. Edelény városnak a jövőben továbbra is kiemelkedő turisztikai célpont ez a kilátó építmény, ezért annak újjáépítését tervezi megvalósítani a jelenlegi magassággal és megjelenéssel megegyező módon, a talajszinten kisebb, fedett fogadó rész bővítéssel együtt. Az Északerdő Zrt. előzetes elvi támogatói nyilatkozata az előterjesztés mellékletét képezi.

A kilátó az építési jogszabályi előírásoknak megfelelő újjáépítése érdekében a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya írásban került megkeresésre 2025. decemberben, amely tájékoztató levél az előterjesztés mellékletében szintén megtalálható.

A tájékoztatás alapján a legfontosabb építészeti jogszabályi előírások az alábbiak:

A magyar építészettről szóló 2023. évi C törvény (a továbbiakban: Méptv.) 162. § (1) bekezdés szerint „Építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélye vagy tudomásulvétele szükséges.”

A Méptv. 16. § Fogalommeghatározás szerint:

„építési tevékenység: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési munka végzése

építmény: az épület és műtárgy gyűjtőfogalma, építési tevékenységgel létrehozott, vagy késztermékként az építési helyszínre szállított, – rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készülségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül – minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre

épület: olyan építmény, amely szerkezeteivel fedett teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység céljából

műtárgy: mindazon építmény, ami nem minősül épületnek és épület funkciót jellemzően nem tartalmaz, ideértve különösen az utat, hidat, tornyot, a távközlés műszaki létesítményeit, a villamos energia, gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag továbbítására és tárolására szolgáló és nyomvonalas műszaki alkotásokat, valamint a kültéri szobrokat és a kültéri installációkat”

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 17. h) pontja alapján “az egyszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenység kivételével építési engedély alapján végezhető a magasles és kilátó építése, bővítése, ha annak járófelülete a terepcsatlakozástól mért 6,0 métert meghaladja.”

A Méptv. 81. § (3) bekezdése értelmében „építési tevékenységet végezni, telket alakítani – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.”

Az építészeti jogszabályok értelmezésében a kilátó építmény épület és nem műtárgy.

Az Edelény Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 4. mellékletét képező Edelény Város Külterületi Szabályozási Terve szerint az Edelény, külterület, 0105/2 helyrajzi számú földrészlet – amelyen a jelenlegi kilátó építmény áll - „Eg” jelű gazdasági erdőterület övezetbe sorolt. A HÉSZ 5.2. mellékletét képező övezeti paraméterek szerint a gazdasági erdőterület övezetben a legnagyobb épületmagasság mértéke

4,5m. A kilátó átépítésére készített műszaki tervdokumentáció szerint számított 8,86m épületmagasság nem felel meg a HÉSZ övezeti előírásainak, ezért indokolt a HÉSZ módosítása az „Eg” jelű gazdasági erdő övezeti paramétereinél az épületmagasság 4,5m értékénél kivétel képzése a meglévő kilátó építmény újjáépítése esetén.

A HÉSZ módosítás előzetes egyeztetése érdekében a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda – mint a HÉSZ módosítást szakmailag elfogadásra jóváhagyó közigazgatási szerv – személyes megkeresésre került. A HÉSZ javasolt módosítását az állami főépítész elfogadhatónak tartja, viszont az épület magasság paraméternél a kivétel képzés során kérték az eltérő paramétert számszerűsíteni. Ezért az építészeti tervdokumentációban jelölt 8,86m számított épületmagasság figyelembevételével javasolt a 9,0m megadása a meglévő kilátó építmény újjáépítése esetén.

A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terven, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint a Lechner Tudásközpont által adott adatszolgáltatás alapján az építési tevékenységgel érintett földrészlet ökológiai hálózat magterületének övezete által érintett, ezért a HÉSZ módosítására vonatkozó előzetes tájékoztatást kértünk az Aggteleki Nemzeti Parki Igazgatóságtól, mint természetvédelmi szervtől. A tájékoztatás az előterjesztés mellékletét képezi.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) a módosítás a Kr. 68. § (1) bb) pontja szerint egyszerűsített eljárásban folytatható le.

A Kr. 59. § (2) bekezdés szerint a településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

- a) a készítés vagy módosítás tényét,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
 - c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 - d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását
- tartalmazó döntése alapozza meg.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, valamint a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás nem indokolt.

A Kr. 7. § (7) bekezdése szerint a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

Edelény Város főépítész feljegyzését jelen előterjesztés mellékletét képezi.

A HÉSZ módosításához, az arra jogosult tervező által készítendő tervdokumentáció elkészítésére árajánlatokat kértünk be a legutóbbi HÉSZ módosítást végző Pro Terra Urbanisztikai Ügynökség Kft.-től és a jelenlegi Településtervet készítő Tér-T-Rend Kft.-től. A kedvezőbb árajánlatot a Pro Terra Urbanisztikai Ügynökség Kft. adta, mely tervezői árajánlat jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a következő határozati javaslat elfogadására.

**Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026.(...) határozata**

**Edelény Város Helyi Építési Szabályzata módosításának
elrendeléséről**

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az Edelény Város Helyi Építési Szabályzata módosításának elrendeléséről szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Edelény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) kezdeményezi Edelény Város Helyi Építési Szabályzatának módosítását a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135 §. (2) bekezdés alapján a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező övezeti paraméterek táblázatban az 'Eg' jelű gazdasági erdőterület övezetben a legnagyobb épületmagasság meghatározott értékénél meglévő kilátó építmény újjáépítése esetén kivétel képzése érdekében.
2. Képviselő-testület a helyi építési szabályzat módosítás tervezési díjának fedezetét a 1537/2025. (XII. 10.) Korm. határozat alapján a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium által az ÖGF/23-1/2026-KTM számú támogató okirattal az Önkormányzat részére biztosított 300 millió forint vissza nem térítendő támogatás terhére biztosítja. Képviselő-testület elrendeli a HÉSZ módosítás díjának részletes költségtervbe történő beépítését az elszámolhatóság céljából, valamint a szükséges intézkedések megtételét a beruházással érintett Magyar Állam tulajdonában álló terület igénybevételéhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás és a kilátó üzemeltetési jogának megszerzése érdekében.
3. Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a tervezési területre szóló tervezési szerződés aláírására és az azzal kapcsolatos intézkedések megtételére.
4. Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert jelen határozat 2. pontjában említett szerződés végrehajtásával összefüggő eljárás megindítására és lefolytatására, valamint a helyi építési szabályzat módosításához kapcsolódó adatok szolgáltatásához szükséges nyilatkozatok megtételére.
5. Képviselő-testület elfogadja Edelény város megbízott főépítésének főépítési feljegyzését.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Közreműködik:

Határidő:

polgármester

jegyző

Jegyzői Kabinet

azonnal, illetve 2026.07.31.

Edelény, 2026. február 13.




Fischer Ferdinánd
polgármester

Az Északerdő Zrt. előzetes elvi támogatói nyilatkozata



ÉSZAKERDŐ Zrt.

ÉSZAKERDŐ Erdőgazdasági
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Miskolc, 2025. szeptember 11.

Ügyszám: 10-77/2025.
Iktatószám: E1685-3/2025.
Hiv.sz.: E/8831/2025.

Tárgy: Előzetes, elvi támogató nyilatkozat
– Edelény 0105/2 hrsz.

Edelény Város Polgármesteri Hivatal
Fischer Ferdinánd
polgármester

Edelény

István király útja 52.
3 7 8 0

Tisztelt Polgármester úr!

Az Edelény Város Önkormányzata képviseletében küldött megkeresésére, az **ÉSZAKERDŐ Zrt.** (3525 Miskolc, Deák Ferenc tér 1., Cg.: 05-10-000135) képviseletében eljárva, mint az **Edelény 0105/2 hrsz-ú ingatlan vagyongazdálkodója**, a következő nyilatkozatot adom:

- Az ÉSZAKERDŐ Zrt. vagyongazdálkodásában lévő Edelény 0105/2 hrsz-ú ingatlanon található kilátó műszaki állapotára tekintettel látogatásra alkalmatlan, funkcióját nem tudja betölteni.

Az Önkormányzat által elérni kívánt célt – miszerint a jelenlegi kilátóépület bontása után a kilátó újjáépítése – **vagyongazdálkodóként elviekben támogatjuk**, amennyiben az Önkormányzat az ehhez szükséges tulajdonosi hozzájárulást és hatósági engedélyeket beszerzi saját humánerőforrással és saját költségen, majd a bontás, tervezés, újjáépítés is önkormányzati finanszírozásban történik. A megvalósítás esetén pedig a fenntartás és üzemeltetés is a beruházó Önkormányzatot terhelné.

A kilátó állami tulajdonú erdőterületen belül helyezkedik el, ezért a tervezett beruházáshoz, terület-igénybevételhez (bontás, építés) előzetesen be kell szerezniük a tulajdonosi joggyakorló (Agrárminisztérium) hozzájárulását és az erdészeti hatóság engedélyét is.

Az eljárások megindítása előtt célszerű azt tisztázni, hogy a finanszírozást biztosító támogatás feltételei adottak-e ebben az esetben.

A pályázati feltételek teljesíthetősége estében a műszaki tervek megküldése után tudunk érdemi állásfoglalást kiadni.

Tisztelettel:


Zsolt Adorján
vezérigazgató

ÉSZAKERDŐ Zrt.
3525 Miskolc,
Deák Ferenc tér 1.
7.

Kapják:

1. Címzett
2. Bódvavölgyi Erd. Ig. – e-mailen (DMS)
3. Műszaki Oszt. – e-mailen (DMS)
4. Irattár

II-3525 Miskolc, Deák Ferenc tér 1., Levelezési cím: H-3501 Miskolc Pf.: 2., Tel.: +36-46-501-501, Fax: +36-46-501-505

www.eszakerdo.hu, E-mail: eszakerdo@eszakerdo.hu

K & H Bank Zrt. 10200139-27012190-00000000, Adószám: 11071596-2-05, Cg. 05-10-000135

Zsolt Adorján: Iktatószám: E/8831/2025/Terület-igénylő/Edelény Város Önkormányzata – Erdőgazdálkodás – Edelény 0105/2 hrsz., kérelm. 10-77/2025/bontás_2025/1685-3/Edelény Város Polgármesteri Hivatal/Előzetes elvi támogatói nyilatkozat

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály,
Építésügyi Osztály 2 tájékoztató levele



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: BO/26/00008-2/2026
Ügyintéző: Rétlaki Tibor
Telefon: +36 48/795-275
E-mail: epitesugy@borsod.gov.hu

Fischer Ferdinánd polgármester úr

részére

Edelény Város Önkormányzata

3780 Edelény, István király útja 52.

Tárgy: Tájékoztatás – a 3780 Edelény, külterület 0105/2 hrsz.-ú ingatlanon meglévő kilátó újjáépítésével kapcsolatban

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2025. december 17. napján elektronikus úton érkezett 3780 Edelény, külterület 0105/2 hrsz.-ú ingatlanon meglévő kilátó újjáépítése tárgyú megkeresésére jogalkalmazó építésügyi hatóságként az alábbi általános tájékoztatást adom.

A beadvány alapján 3780 Edelény, külterület 0105/2 hrsz.-ú ingatlanon meglévő kilátó elbontását követően 18,00 méter magas új kilátó létesítése tervezett.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 162. § (1) bekezdés szerint „**Építési tevékenység** megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság engedélye vagy tudomásúvétele szükséges.”

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 16. § Fogalommeghatározás szerint

építési tevékenység: építmény, építményrész, épületegyüttes, tájépítészeti alkotás megépítése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, karbantartása, javítása, lebontása, elmozdítása érdekében végzett építési-szerelési munka végzése

építmény: az épület és műtárgy gyűjtőfogalma, építési tevékenységgel létrehozott, vagy késztermékként az építési helyszínre szállított, – rendeltetésére, szerkezeti megoldására, anyagára, készültségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül – minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre;

épület: olyan építmény, amely szerkezeteivel fedett teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység céljából;

műtárgy: mindazon építmény, ami nem minősül épületnek és épület funkciót jellemzően nem tartalmaz, ideértve különösen az utat, hidat, tornyot, a távközlés műszaki létesítményeit, a villamos energia, gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag továbbítására és tárolására szolgáló és nyomvonalas műszaki alkotásokat, valamint a kültéri szobrokat és a kültéri installációkat;

Az építésügyi hatósági eljárásokról szóló 281/2024. (IX.30) Korm. rendelet (továbbiakban: Épelj.) 17. § h) pontja értelmében „**építési engedély alapján végezhető építési tevékenységnek minősül a magaslat és kilátó építése, bővítése, ha annak járófelülete a terepcsatlakozástól mért 6,0 métert meghaladja.**”

A Méptv. és az Épelj. alapján a 3780 Edelény, külterület 0105/2 hrsz.-ú ingatlanon meglévő kilátó elbontását követően 18,00 méter magas új kilátó létesítése az építésügyi hatóság építési engedélye alapján végezhető.

Az építési engedély iránti kérelem és mellékletei, valamint az engedélyezési eljárás vonatkozásában az Épelj. 24.§-28.§ rendelkezései az irányadók.

Az Épelj. 2. § (1) bekezdése alapján az építésügyi hatóság eljárásait az építésügyi és örökségvédelmi hatósági eljárások elektronikus lefolytatását támogató dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: ÉTDR) folytatja le. A kérelem elektronikus benyújtásához a formanyomtatványt az ÉTDR biztosítja. Az ÉTDR rendszert az alábbi linken keresztül lehet elérni: <https://www.e-epites.hu/>

Tájékoztatom továbbá,

- a Méptv. 81. § (3) bekezdése értelmében „**építési tevékenységet végezni, telket alakítani – az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban – csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.**”
- **az építmények elhelyezése során érvényre kell juttatni** a településrendezési és építési követelményeket, az ágazati jogszabályok, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezéseit.

Felhívom a figyelmét, hogy az építési tevékenység nem sértheti Edelény Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022 (VIII.30.) önkormányzati rendelet előírásait.

Az építésügyi hatóság rendelkezésére álló információk alapján a tervezett beruházás megvalósíthatósága a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat építési paramétereinek ismeretében akadályba ütközik, a helyi építési szabályzat rendelkezéseinek nem felel meg.

A helyi településrendezési eszköz módosításában tájékoztatást Borsod – Abaúj – Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (3530 Miskolc, Városház tér 1. B.ép. Tetl: (46) 512-938, E-mail: allami.foepitesz@borsod.gov.hu) tud Önnek adni, ahol a személyes egyeztetés lehetősége is biztosított.

A hivatal hatáskörét, az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII. 8.) Korm. rendelet (Kr.) 2. §, illetékességét pedig a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A tájékoztatás a hatályos jogszabályi előírásokon és a rendelkezésre álló adatokon alapul.

Kelt: Edelényben, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint

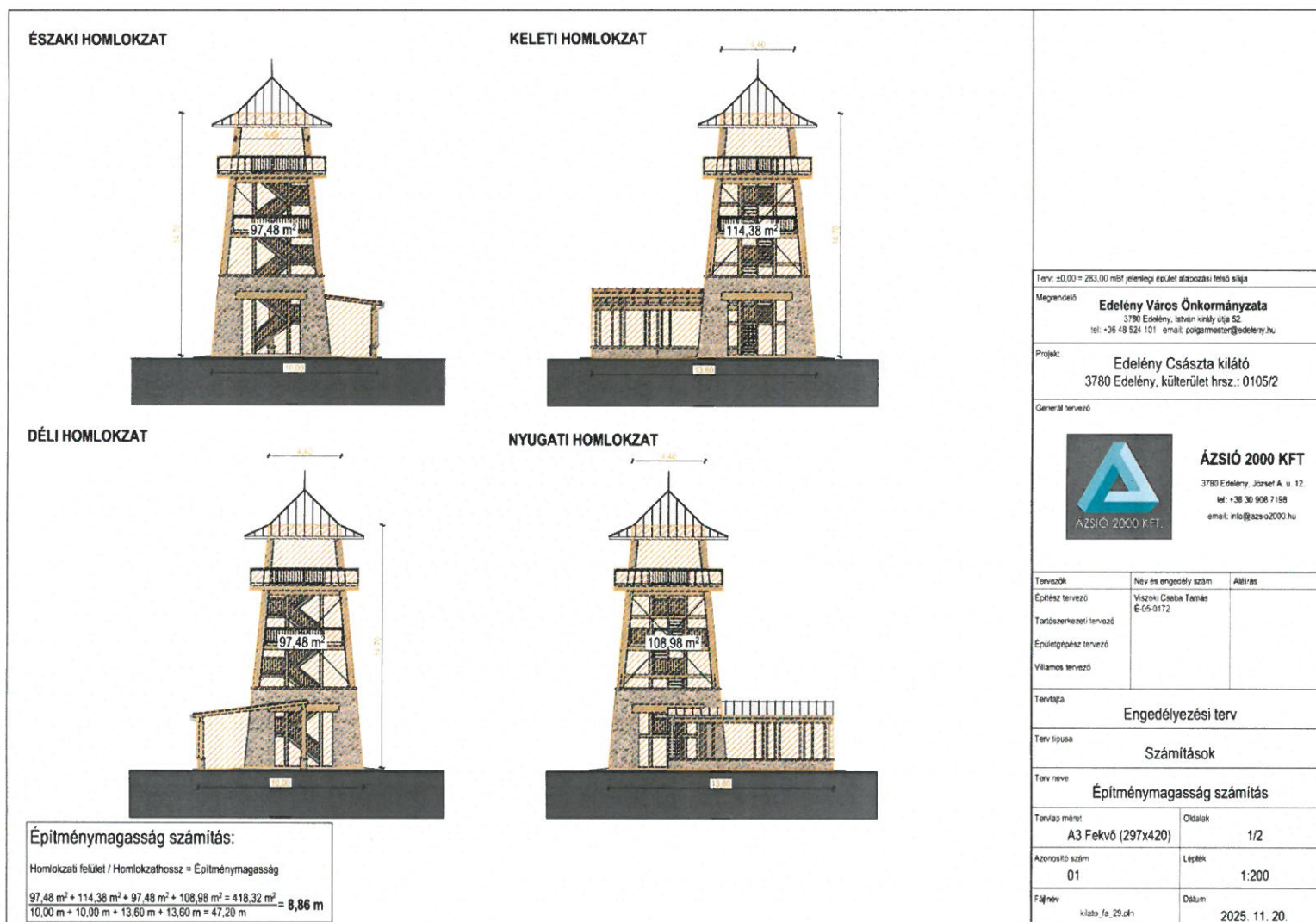
Dr. Alakszai Zoltán főispán
nevében és megbízásából:

Erdeiné Gadó Helga
főosztályvezető

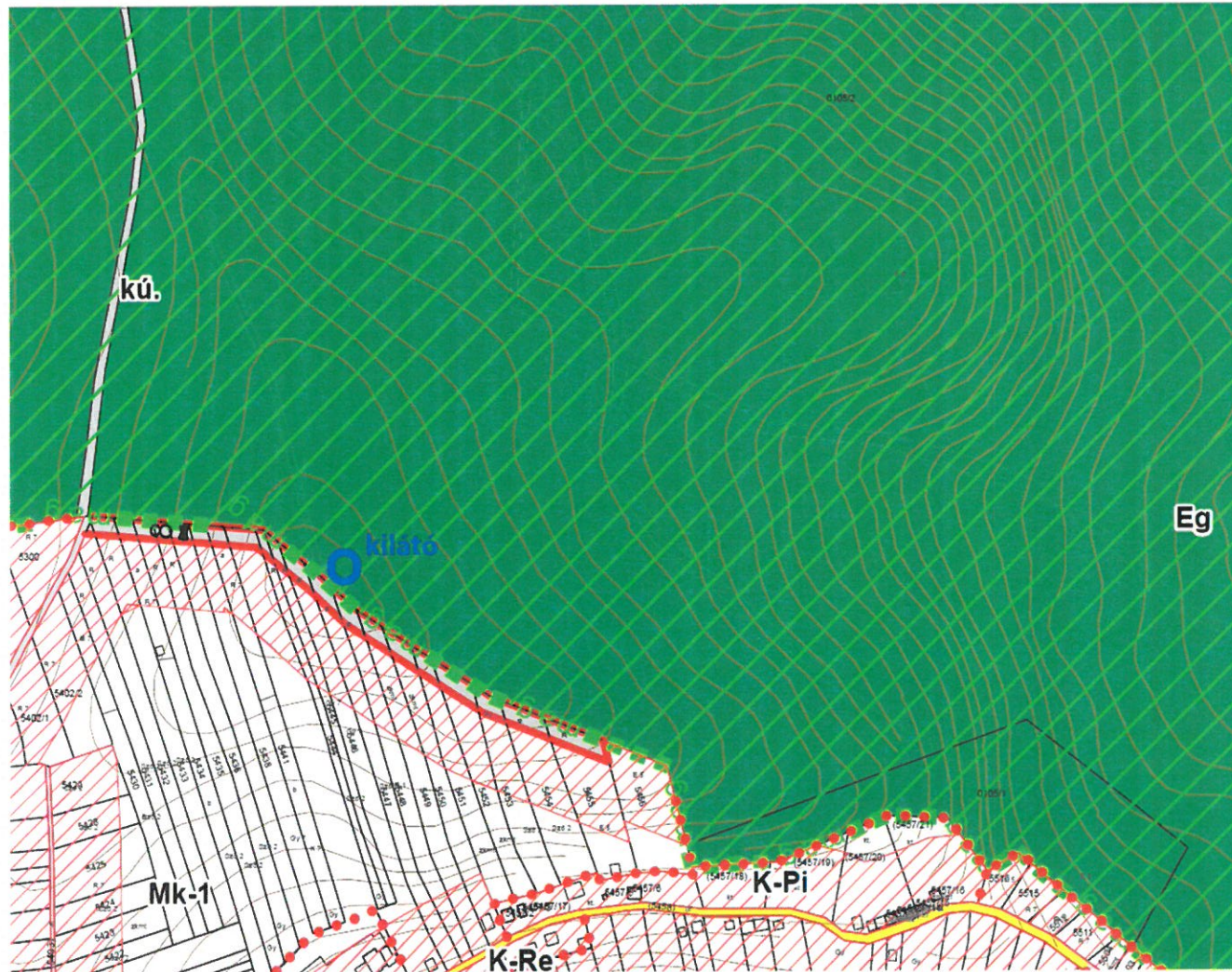


A dokumentum elektronikus hitelesített
2025.01.27 14:33:29
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal
Kisranyozta Erdeiné Gadó Helga

Az építészeti műszaki tervdokumentáció építménymagasság számítás munkarésze



Edelény Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 4. mellékletének (Edelény Város Külterületi Szabályozási Terve) kivonata



Edelény Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 5.2. melléklete

5.2.: ÖVEZETI PARAMÉTEREK

1	A	B	C	D	E	F
2	Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
3		Legnagyobb épületmagasság	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb zöldfelület	Legkisebb beépíthető telekterület
4		m		%	%	m ²
4	KÖu	4,5	SZ	5	-	1000
5	kt.	4,5	SZ	5	-	1000
6	KÖk	4,5	SZ	5	-	1000
7	Zkk	4,5	SZ	3	60	1000
8	Ev	4,5	SZ	*	80	1000
9	Eg	4,5	SZ	0,5	60	1000
10	Mk-1	4,5	Z	10	70	*
11	Mk-2	4,5	O	5	70	*
12	Má-1	4,5**	SZ	3**	90**	*
13	Má-2	7**	SZ	3**	90**	*
14	Má-3	4,5	SZ	1	95	10.000
15	V	NR	NR	0	NR	NR
16	Tk	NR	NR	0	99	NR
17	Kb-Bé	6,0	SZ	5	70	1000
18	Kb-Fv	4,5	SZ	5	65	K
19	Kb-Kp	4,5	SZ	0	65	1000
20	Kb-Mű	4,5 (T)	SZ	10	65	1000
21	Kb-Re	4,5	SZ	10	65	1000

- Nincs korlátozás

* Országos előírások szerint

** Birtokközpontra nem vonatkozó paraméterek. Helyettük az országos előírásokat kell alkalmazni.

NR Nem releváns

Az Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság tájékoztató levele



AGGTELEKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

H-3758 Jószafo, Tengszem oldal 1., Pf.: 6.
Tel.: (48) 506-000, E-mail: anpi@anpi.hu
Hivatali kapu: ANPI, KRID azonosító: 326133778
Honlap: www.anp.hu



Németh Gyula

Kérjük, válaszában szíveskedjen iktatószámunkra hivatkozni!

Edelény Város Önkormányzata
Fischer Ferdinánd polgármester
Edelény
István király útja 52.
3780

Ikt.szám.: ANPI/ 54 /2026

Ü.i.: Visnyovszky Tamás

Hiv.szám: E/12520-4/2025

Ügyintézőjük: Németh Gyula

KRID: 650216114

Tárgy: tájékoztatás

Edelény Város Önkormányzati Hivatala	
Hivatali Kapu: ANPI, KRID azonosító: 326133778	
2026. JAN 09. 16:07	
267	
Tervezési osztály	
Tervező: ...	
Ellenőrző: ...	
Tervezői: ...	
Ellenőrzői: ...	

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva az Igazgatóságunkra 2025. december 12. napján érkezett, „Tájékoztatás kérése” tárgyú megkeresésére, az alábbi tájékoztatást adjuk.

A kilátó újjáépítése táj- és természetvédelmi szempontból nem kifogásolt. Ez vonatkozik a kilátó mellé tervezett félnyeregteretős kiszolgáló létesítményre is, amennyiben az kizárólag a kilátó látogathatóságához közvetlenül kapcsolódó célt szolgál és méretében kizárólag e célhoz igazodik.

Egyéb célú kiszolgáló-létesítmények esetleges tervezett létesítése, bővítése esetén azonban - a 2018. évi CXXXIX. Magyarország és egyes térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény előírásai miatt - szükségesnek látjuk, hogy az önkormányzat a fejlesztési elképzeléseivel érintett teljes terület átsorolását kezdeményezze puffer területté, vagy kivonását kezdeményezze az ökológiai hálózat magterületből (hasonló ökológiai értékű), csereterület felajánlása mellett. Mivel a „Nagycsásza” területe a jövőben várhatóan több önkormányzati beruházás célterülete lehet, ezek mérlegelésével célszerű lenne a változtatást a várhatóan reális térmérték szerint előre kezdeményezni.

Tájékoztatjuk, hogy a tervezett módosítás kapcsán a környezeti vizsgálat lefolytatását táj- és természetvédelmi szempontból nem tartjuk szükségesnek.

Ezúton nyilatkozunk, hogy a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja alapján a településrendezési terv egyeztetési-veleményezési eljárásaiban, a továbbiakban is részt kívánunk venni.

Jószafo, 2026. január 6.

Üdvözlettel:

Vörös Balázs
Igazgató




Kapják: címzett (elektronikusan)
irattár

6. melléklet

A Pro Terra Urbanisztikai Ügynökség Kft. tervezési árajánlata



PRO TERRA
URBANISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG KFT.

1138. Budapest, Esztergomi út 18. ■ E-mail: protterra@protterra.hu
■ Tel: 06/1-612-6684; Adószám: 10903863-2-41
Raiffeisen Bank Zrt. 12011351-01151032-00100002; Cégjegyzékszám: 01-09-268958;

Budapest, 2026. január 28.

Edelény Város Önkormányzata részére
3780 Edelény, István király útja 52.

*Tárgy: Tervezői ajánlat Edelény Város – Császa Kilátó
átépítése érdekében szükséges HÉSZ módosítására*

Tisztelt Címzett!

Ajánlatot kértek Edelény Város külterületén a 0105/2 hrsz-ú földrészleten álló -műszaki állapota miatt üzemen kívüli kilátó átépítése érdekében szükséges helyi építési szabályzat módosítására.

Megismerve az adottságokat és a feladat jellegét az alábbi ajánlatot tesszük.

Elkészítjük az egyszerűsített eljárással lefolytatni kívánt véleményezési dokumentációt és annak szükséges – városi főépítész által meghatározott tartalmú – alátámasztó és javaslati dokumentációját.

A tervezői feladatok elvégzéséért és a véleményezésben való közreműködésért

600.000,- Ft + áfa tervezési díjat igénylünk, amely

kiegészülhet az ajánlatban részletezettek miatti opcionális díjjal, melynek becsült összege

további cca. 600.000,- + áfa összeget képviselhet.

Meglátásunk szerint a HÉSZ módosítása a kilátót befogadó Eg övezet előírásaiban és paramétertáblázatában igényel változást elsősorban az épületmagasság meghatározása tekintetében. Az alátámasztó javaslati dokumentáció a változás helyszínének ismertetését, környezeti hatásainak elemzését, a módosítás indoklásának leírását és a lezajló véleményezési eljárás dokumentálását kell, hogy tartalmazza.

Mindezek elkészítéséhez szükséges mindenek előtt a tervmódosításról szóló **önkormányzati döntést határozatba (I. hat)** foglalni.

A tervezési eljárás megindításáról szóló döntés meghozatalát követően kötelező egy polgármesteri körlevél hivatali kapun történő kiküldése a környezeti vizsgálat és értékelés megítélésének megkérdezése érdekében. Erre a válaszadásra természet és környezetvédelemért felelős államigazgatási szerveknek kettő hetet lehet adni. Megítélésünk szerint a véleményezők nem fogják kérni a környezeti vizsgálat lefolytatását, de mégis ki kell várni az Ő válaszukat. Csak ezen válaszok birtokában tud elkészülni a véleményezési dokumentáció. Ha mégis valamely szakhatóság kéri a környezeti vizsgálat lefolytatását, annak tervezői díjára csak a kérelmező/k által meghatározott tartalmi követelmények megismerése után lehet árajánlatot tenni, amelynek összege akár a jelen ajánlati összeg nagyságát is elérheti. Ezen kívül jelentősen befolyásolhatja az eljárás menetét a tervekészítés időigényét a környezeti vizsgálat és értékelés dokumentációjának elkészítése és véleményezése.

Szükséges az E-TÉR felületére felölteni a tervmódosítás megkezdéséről szóló határozatot, a választott tervező nevét és egy polgármesteri nyilatkozatot az adatszolgáltatással kapott adatok felhasználásáról. Ennek következtében az E-TÉR-en keresztül rendelkezésre fognak állni az állami alapadat források (digitális alaptérkép, területrendezési tervek, a természetvédelem és örökségvédelem nyilvántartások stb.)

Fentiek alapján elkészül a véleményezési dokumentáció, amelyet partnerségi egyeztetésre kell bocsátani. Ez egyeztetés kötelező lépése a lakossági fórum összehívása. A partnerségi egyeztetésre felhívást kell közzétenni, a dokumentáció kíséretében a honlapon és az E-TÉR felületén. Ennek lefolytatására szükség van legalább kettő hétre. A lakosság fórumról jegyzőkönyvet kell készíteni. A partnerségi véleményezési idő lejártá után, - ha nincsen kifogással élő észrevétel - a **Képviselőtestületnek határozatot kel hoznia (II. hat)** a partnerségi egyeztetés lezárásáról.

A véglegesített véleményezési dokumentációt és a II. határozatot fel kell tölteni az E-TÉR felületére és kérni az állami főépítést, hogy adja meg záró szakmai véleményét. Erre a jogszabály 20 napos határidőt jelöl meg, kivéve, ha hiánypótlást ír ki az állami főépítész.

Az elfogadást nem kifogásoló záró szakmai vélemény ismeretében fogadhatja ez önkormányzat a módosítást, amely **rendeletmódosítás** formájában kell, hogy megtörténjen

A fent leírt folyamat időigényét nehéz pontosan meghatározni, hiszen, mint látható **legalább három alkalommal is a Képviselőtestületnek** döntést kell hoznia, amelyek lehetséges időpontja és a tervezet rendes ülések időpontja ritkán illeszkedik egymáshoz.

Ezért, ha sürgős igényű rendkívüli testületi üléseket kell majd összehívni.

Ajánlatunkban arra törekszünk, hogy minél előbb lefolytatható legyen az eljárás, ezért magának a dokumentációnak az elkészítésére, amennyiben minden adat és szükséges dokumentum rendelkezésre áll a véleményezési dokumentáció elkészítésére mintegy 10 munkanapot szükségesnek tartunk. Ajánlatunk elfogadása és a megbízási szerződés elkészítését követően készen állunk a munkafolyamat végzésére és az eljárás segítésére.

Feltétlenül szükségét látjuk a partnerségi véleményezésre szánt dokumentáció kidolgozásához:

1. városi főépítész feljegyzését a tervmódosítás alátámasztó és javaslati munkarészeinek tartalmi követelményeiről,
2. a tervmódosításról szóló Képviselőtestületi határozatot, melynek melléklete az előzőekben ismertetett feljegyzés,
3. az E-TÉR-en keresztül szolgáltatott állami alapadatok megküldését,
4. a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége kérdésére adott érintett államigazgatási szervek válaszainak másolati példányát,

Fentieket követően a zárószakaszra véglegesítendő véleményezési dokumentáció elkészítéséhez szükséges:

1. a partnerségi véleményezés lezárásáról szóló testületi döntés megküldése,
2. az állami főépítész által a záró szakaszban összehívott egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve.

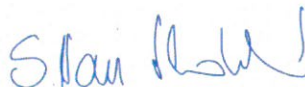
Az állami főépítész, ha módosítási igény nélküli jegyzőkönyvvel tudja lezárni az egyeztetést, akkor azt az egyeztetést követő három napon belül fel kell töltenie az E-TÉR felületére és a záró szakasz megkezdését követő 20 napon belül ki kell adnia a módosítási tervezettel kapcsolatos

záró véleményét. Ennek birtokában készíthető elő az elfogadásról szóló döntést meghozó Képviselőtestületi ülés, azaz a HÉSZ-t módosító rendelet meghozatala.

Sajnálattal a folyamat leírását csak ilyen hosszán és részletezően lehet megírni, hogy a becsült időigény értelmezhető legyen. Feltételezve az eljárási rend szigorú követését annak minimális időigénye az első döntéstől számítva **legalább 3 hónap**. Ez a becsült időigény nem tud számolni a testületi ülések szokásos havonkénti ütemtervével, (továbbá az esetlegesen igényelt környezeti vizsgálat lefolytatása miatt szükséges többlet idővel) ezért az eljárás rendje szerinti igénynek megfelelő rendkívüli képviselőtestületi ülések összehívását feltételezi.

Kérem ajánlatunk fogadásáról szíveskedjenek mielőbb értesíteni, hogy az eljárási folyamat mielőbb megindítható legyen.

Köszönettel:



S. Vasi Ildikó

PRO-TERRA Kft. ügyvezető

1138 Budapest, Esztergomi út 18.

T: **06/1-612-6684**

Mob: 06/30-222-1806

E-mail: proterra@proterra.hu

ildiko.vasi@gmail.com

PRO-TERRA KFT.
KÖZHASZNÚSÁGI ÜGYVÉRSÉG
H/P 1138 ESZTERGOMI ÚT 18
T: 237-0059

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Edelény Város Helyi Építési Szabályzatának módosításához,
amely a Császta kilátó átalakítása/újjáépítése érdekében szükséges

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete módosítani kívánja Edelény Város Helyi Építési Szabályzatát (a továbbiakban: HÉSZ).

A Helyi Építési Szabályzat módosítása az Edelény Város külterületén a 0105/2 hrsz-ú földrészleten álló kilátó építmény újjáépítéséhez vált szükségessé. A műszaki állapota miatt üzemen kívüli kilátó gazdasági erdőterületen helyezkedik el. Az újjáépítés építési engedélyezési eljárással történik, melynek során a HÉSZ-nek való megfelelésség érdekében az érintett 'Eg' jelű gazdasági erdőterület övezeti paraméterei közül a legnagyobb épületmagassági értéket kivételes esetre meg kell emelni. A HÉSZ-ben az erdőövezetben építhető épületekre szóló épületmagasság legfeljebb 4,5 m-ben van meghatározva. A Császta kilátó kivételezett esetére ezt 9,0 m-re meg kell változtatni. Így a műszaki terv szerint tervezett kialakítás a legfelső szinti kialakult magasságának megtartásával engedélyezhetővé válik.

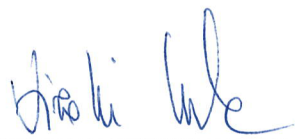
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. §-a (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az alábbiakat állapítom meg.

- Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Helyi építési szabályzatát a 22/2022. (VIII. 30.) önkormányzati rendelettel fogadta el.
- Megbízói elvárás egy áttekinthető, minden lényeges kérdésre és azok indoklására kiterjedő dokumentum elkészítése, de nem szükséges a 419/2021. Korm. rendelet 1. és 2. mellékleteiben meghatározott tartalmi követelmény teljesítése Az egyetlen paraméter változásához elegendő a Településtervezőnek egy szakmai összefoglalóban indokolni a módosítást, valamint a jogszabályi követelményeknek való megfelelést bemutatni.
- A módosítás kizárólag az 'Eg' jelű gazdasági erdőterület övezetében a legnagyobb épületmagassági érték kivételt képező esetére – a Császta kilátó építményére vonatkozik.
- A HÉSZ módosításához a hatályos településrendezési eszközök és a településképvédelmi rendeletet előkészítő arculati kézikönyv minden munkarésze felhasználható.
- a Helyi Építési Szabályzat módosítása egyszerűsített eljárással folytatható le, mivel Korm. rendelet 68. § (1) bb) pontjában foglalt alábbi feltételek együttesen teljesülnek:
„1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”
- Szükséges az eljárás E-TÉR-ben való megindítása, valamint a környezet- és természetvédelemért felelős szervektől a környezeti vizsgálat szükségességének megítélésére vonatkozó nyilatkozat beszerzése.
- A környezeti vizsgálat lefolytatására és értékelés elkészítésére a módosítás jellege következtében megítélésem szerint nincs szükség.
- Szükséges az egyszerűsített eljáráshoz kapcsolódó partneri véleményezés lefolytatása a Korm. rendelet 65. § (3) bekezdése szerint az E-TÉR felületén kívül személyesen vagy a Méptv. 75. § (3a) bekezdésében foglaltakra tekintettel elektronikus úton is megtartható. Javaslom a partner

véleményének megismerését a módosítás jellege miatt a személyes lakossági fórum helyett az elektronikus úton beszerezni.

- A módosítás a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási Tervet nem érinti, csupán a rendelet normaszövege és a paramétertáblázatban lévő megjegyzés kiegészítésével jár.

Edelény, 2026. február 13.



.....
Viszoki Csaba Tamás
Edelény Város főépítésze