

EDELÉNY VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
(Edelény, Császta kilátó újjáépítése érdekében)



VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
MEGALAPOZÓ – ALÁTÁMASZTÓ ÉS
JÓVÁHAGYÁSRA VÁRÓ MUNKARÉSZ

[A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ szerinti egyszerűsített eljárásához]

2026. március



PRO -TERRA KFT.

URBANISZTIKAI ÜGYNÖKSÉG

1138. Budapest, Esztergomi út 18. ✉ E-mail: protterra@protterra.hu

☎ Tel: +36-1-612-66-84; Raiffeisen Bank Zrt. 12011351-01151032-00100002;

Cégyjegyzékszám: 01-09-268958; Adószám: 10903863-2-41

Készült: Edelény Város Önkormányzatának megbízásában

Polgármester: Fischer Ferdinánd

Jegyző: Dr. Vártás József

Önkormányzati főépítész: Viszoki Csaba Tamás


A tervet készítő generáltervező:

PRO TERRA Kft. email.: proterra@proterra.hu

A tervben forrásként felhasznált dokumentáció az ÁZSIÓ 2000 Kft. által 2025 novemberben készített engedélyezési tervdokumentáció

A helyi építési szabályzat módosítását készítette:

S.Vasi Ildikó – okl. építészmérnök
felelős vezető településtervező,


T/1É-TT-01-2609

TARTALOMJEGYZÉK

I. ELŐZMÉNYEK

II. Összegző alátámasztó és javaslati munkarész

1. HÉSZ módosításának településrendezési változásai, javaslatai
2. Alátámasztó szakági ismertetések
 - 2.1 Természetvédelem, zöldfelületek a módosítással összefüggésben
 - 2.2 Közlekedésben bekövetkező változások
 - 2.3 Közműellátás, elektronikus hírközlés
 - 2.4 Örökségvédelem
3. A helyi építési szabályzat módosításának leírása

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelettervezet)

Mellékelt terviratok:

Edelény Város Önkormányzatának határozata a tervezés megindításáról és főépítési feljegyzés

Környezeti vizsgálat szükségessége, az érintett államigazgatási szervek által adott válaszok.

Edelény Város Önkormányzatának határozata a környezeti vizsgálat lefolytatásáról.

I. ELŐZMÉNYEK

Edelény Város Önkormányzata a hatályos településrendezési eszközeit – szem előtt tartva a magasabb rendű jogszabályok rendelkezéseit - igyekszik a fejlesztési igényeknek megfelelően alakítani, módosítani. Önkormányzati elhatározásból szükségessé vált a helyi építési szabályzat módosítása.

Edelény Város hatályos településfejlesztés dokumentuma és településrendezési eszközei:

- 10/2021. (I. 26.) határozat Edelény Településfejlesztési Koncepciója
- 86/2022. (VIII.30.) határozat Edelény Város Településszerkezeti Tervéről
- Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 22/2022. (VIII. 30.) önk. rendelettel fogadta el Edelény Város Helyi Építési szabályzatát

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete a **6/2026. (II. 16.)** önkormányzati határozatában döntést hozott a Császta kilátó újjáépítése érdekében a helyi építési szabályzat módosításáról. A módosítás a kilátó építmény épületmagasságának érvényesíthetősége érdekében az övezetben megemelt magassággal ad felső határértéket kizárólag a kilátó építésének esetére. A termódosítás elkészítésével megbízta a PRO-TERRA Kft. tervező irodát.

A termódosítási igény lehetővé teszi, hogy a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§ (1) bekezdés szerinti **egyszerű eljárásban** történjen a termódosító eljárás hiszen a módosításra igazak az (1) bekezdés bb) alpontban leírtak:

„ az 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.”*

A Kormányrendelet 8. § (2) bekezdésének megfelelően a módosításhoz szükséges megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát az önkormányzati főépítész meghatározta (Isd. mellékelt dokumentumok között).

Jelen dokumentáció az önkormányzati főépítész Képviselő-testületnek szóló feljegyzésében leírtakra tekintettel készült. A módosítás a HÉSZ előírását egészíti ki a gazdasági erdő övezetben található Császta kilátó újjáépítésekor figyelembe vehető legnagyobb épületmagasság meghatározásával.

A dokumentáció a partnerségi egyeztetésre, majd annak a Képviselő-testület általi lezárása után a záró szakaszban az állami főépítészhez megküldésre kerülő anyag.

A partnerségi egyeztetést megelőzően Edelény Város Polgármestere levélben felkereste a környezetvédelemért felelős államigazgatási szerveket megkérdezve, hogy *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet* értelmében szükségesnek látják-e a környezeti vizsgálat lefolytatását a levélben ismertetett tervi módosítás következtében. A beérkezett válaszokat az alábbi táblázat foglalja össze.

A környezet védelméért felelős szervek nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén (2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet, II. pont)			
1-3.	a környezetvédelemre kiterjedően: a környezetvédelmi hatóság; természet- és tájvédelemre kiterjedően: a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság; a hulladékgazdálkodásra kiterjedően: az illetékes hulladékgazdálkodási hatóság	Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	Természet- és tájvédelmi, környezetvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási szempontból nem tartja indokoltnak és szükségesnek környezeti vizsgálat munkarész készítését
4.	természet- és tájvédelemre kiterjedően: a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság	Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság	A környezeti vizsgálat lefolytatását táj- és természetvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek
5.	környezet- és település-egészségügyre kiterjedően: közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal	Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	Környezeti értékelés és vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.
6.	a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően: a vízvédelmi és vízügyi hatóság	Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály	Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
7.	az épített környezet védelmére kiterjedően: az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal	Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda	A várható környezeti hatás mértékét – az épített környezet védelme szempontjából nem ítéli olyan jelentősnek, amikörnyezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé tenné.
8.	erdővédelemre kiterjedően: erdészeti feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal	Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Agrárügy Főosztály Erdészeti Osztály	Környezeti vizsgálat lefolytatása az erdészeti szakterületet érintően nem szükséges.
9.	helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően: a települési önkormányzat jegyzője		<i>nem érintett</i>
10.	talajvédelemre kiterjedően: talajvédelmi feladatkörében eljáró vármegyei kormányhivatal;		<i>nem érintett</i>
11.	a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően: a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal		<i>nem érintett</i>
12.	a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően: a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala;		<i>nem érintett</i>
13.	kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően: Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter		<i>nem érintett</i>
14.	kémiai biztonságra kiterjedően: az országos tisztifőorvos		<i>nem érintett</i>
15.	súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően: a fővárosi és vármegyei iparbiztonsági hatóság		<i>nem érintett</i>

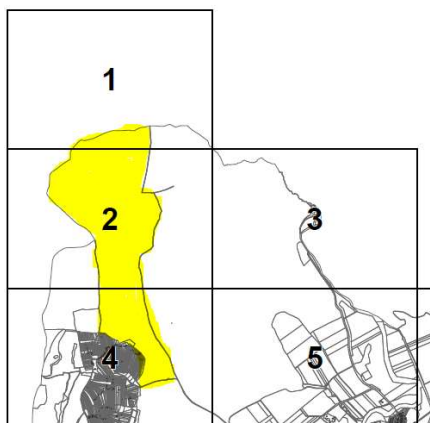
A válaszadók egybehangzó véleménye szerint a környezeti vizsgálatot lefolytatása nem szükséges a módosítás kapcsán.

A mellékelt terviratok között megtalálhatók a környezetvédelemért felelős államigazgatási szerveke válaszai.

II. Összegző alátámasztó és javaslati munkarész

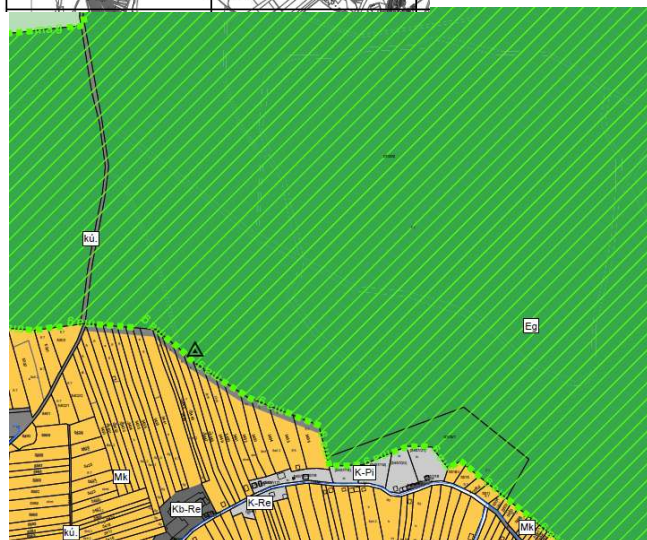
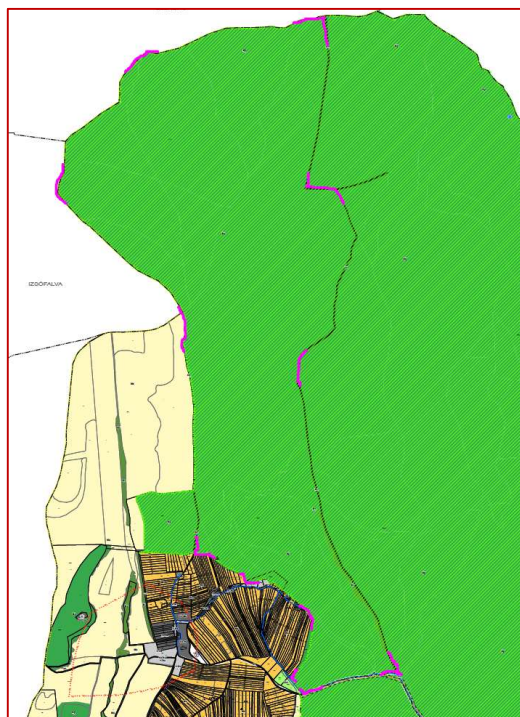
1. A HÉSZ módosításának településrendezési változásai, javaslatai

A változás alá vont terület Edelény város északnyugati külterületének erdős területrésze. A jogszabályi előírásoknak megfelelően - tömbhatárolásos - megjelölt tervezési terület a 0150/2 helyrajzi számú földrészeletet jelenti.

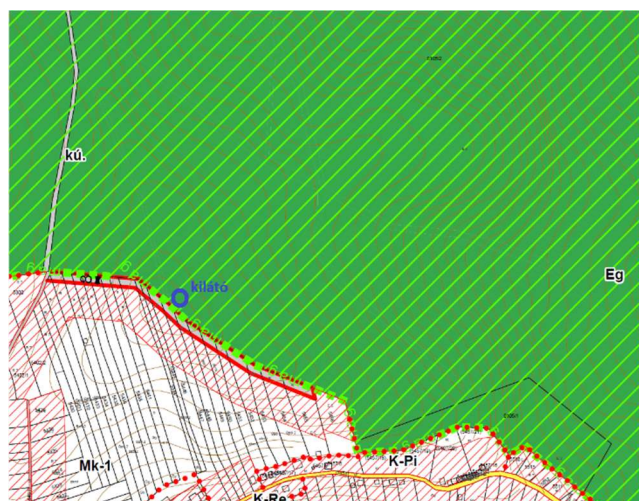


← A Településszerkezeti Terv szelvényhálójának részletét bemutató ábrán az alábbi területet képezi a tervezési terület.

A tervezési terület lehatárolása Edelény Város Településszerkezeti Tervén →



A településszerkezeti terven (TSZT) „Eg” jelű, gazdasági rendeltetésű erdőterületbe tartozik a lehatárolt tervezési terület. A TSZT-részletén a háromszögletű piktogram jelöli a Császa kilátó helyét. A város szabályozási tervén ez a jelölés már nem került feltüntetésre, de az alábbi helyzetű a szabályozási tervrészleten.



Edelény, külterület, 0150/2 hrsz-ú földrészleten álló Császta kilátó épületmagassági értékének szabályozása a 22/2022- (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 5.2 mellékletében álló övezeti paraméter-változással

A kilátó története: Edelény város közigazgatási területén, a Nagycsászta 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 2022-ben indokoltá vált a látogatók elől való elzárása. 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 közel a jelenlegi magassággal és megjelenéssel megegyező módon, a talajszinten kisebb, fedett fogadó rész bővítéssel kiegészítéssel. Az Északerdő Zrt. előzetes elvi támogatói nyilatkozatát adta az elképzeléshez.

A kilátó tehát a lehatárolt tervezési terület déli részén, a gazdasági erdő és a kertés mezőgazdasági övezetek határán, a 0150/2 helyrajzi számú 280 ha 4.623 m²-es nagyságú erdő művelésű telken foglal helyet.


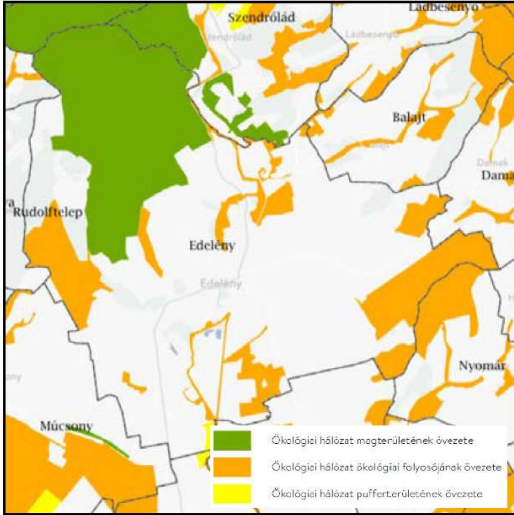
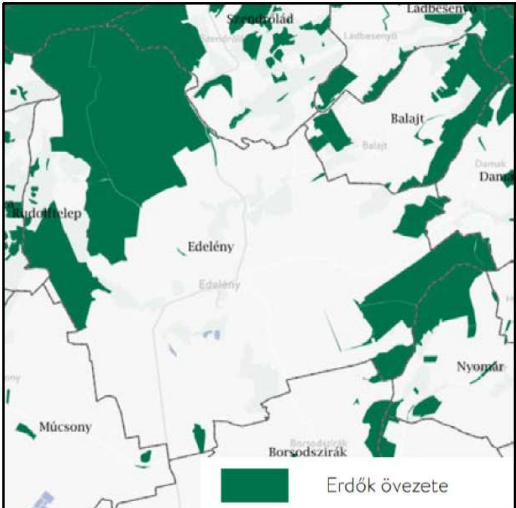



Az újjáépítésre tervezett kilátó madártávlatból

2. Alátámasztó szakági ismertetések

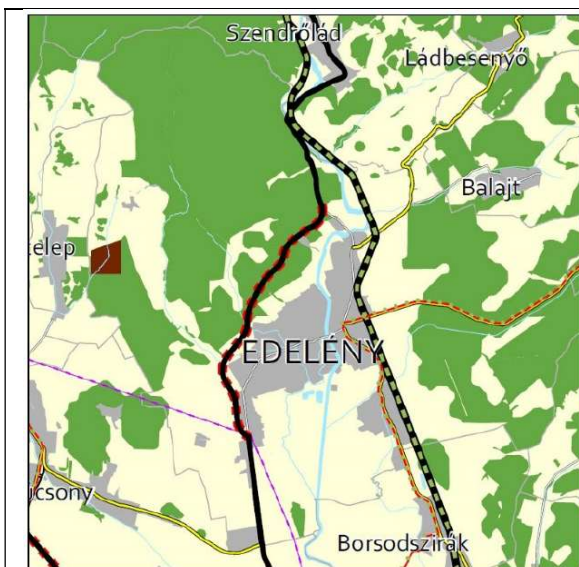
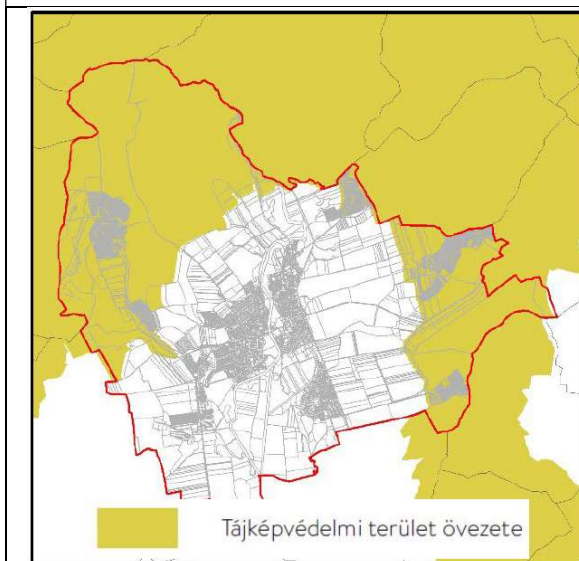
2.1 Természetvédelem, zöldfelületek

Térségi területrendezési tervekben a tervezési terület

	<p>Az Országos Szerkezeti Tervben (OTrT) az országos területfelhasználási kategóriák között a teljes tervezési terület az „erdőgazdálkodási térség”-be tartozik.</p>
<p>Az országos övezetek közül az alábbi övezetek érintik a tervezési területet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - az ökológiai hálózat magterülete - erdők övezete - világörökségi és világörökségi várományos területek övezete 	 <p> ■ Ökológiai hálózat magterületének övezete ■ Ökológiai hálózat ökológiai folyójának övezete ■ Ökológiai hálózat pufferterületének övezete </p>
 <p> ■ Erdők övezete </p>	 <p> ■ Világörökségi területek által érintett települések ■ Világörökségi várományos területek által érintett települések </p>

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint az alábbi övezeteket érintik a tervezési területet:

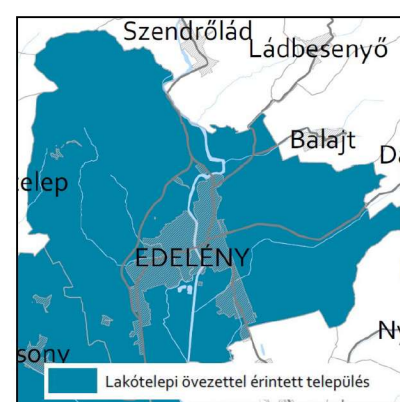
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete



Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegye Térségi Szerkezeti Terve szerint Erdőgazdálkodási térségbe tartozik a tervezési terület egésze

A térségi övezetek közül Edeleny város az alábbiakkal érintett.

- kiemelt jelentőségű turisztikai övezet
 - zártkerti övezet
 - lakótelepi övezet ,
- amelyek közül a tervezési területet a kiemelt jelentőségű turisztikai övezeti szerep illeti.



A módosítás alá vont terület a helyi településrendezési eszközök szerint az országos ökológiai hálózat – magterületének része, egyéb védett vagy védelemre tervezett természeti terület vagy európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület nem érint.

2.2 A közlekedésben bekövetkező változások

A tervezési terület a városból kivezető *Nagycsászta szőlőhegy*-re vezető úton keresztül közelíthető meg. A városi vonzerők fejlesztése, turisztikai termékfejlesztés néven a jövőbeli elképzelésekhez és elvárásokhoz igazodva rögzíti a városi terv a zártkertek nyújtotta turisztikai lehetőségeket kiaknázó területfelhasználási kategóriákat, illetve infrastruktúrákat. A hatályos szabályozási tervben Császtára vezető út szélesítésre került.

A városi közlekedési hálózatban a terv változást nem igényel.

2.3 Közműellátás, elektronikus hírközlés

Jelen tervezési területen a közműhálózatok kiépítettsége nem elvárás.

Edelényben a víziközműveket az Északmagyarországi Regionális Vízművek Zrt. (ÉRV Zrt.) szolgáltatja. Külterületen a Császtai volt zártkertek területén az ivóvíz-hálózat kiépített.

A település felszíni vizeit a Bódva-patak, a Holt-Bódva-ág, a Balajti-patak, a Damaki-patak, a Szokoly-patak, a Malom-ág és a Fikei-árok fogadja. A tervezési területen egyik sem jelenik meg.

Az energiaellátás a városban az MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. kezelésében történik. A gázellátás az OPUS TIGÁZ Gázhálózati Zrt. kezelésében van. Egyik szolgáltató vezetékei sem jelenik meg a tervezési területen. A kilátó alkalmi jelző-fény megvilágítására ajánlott a vezeték nélküli akkumulátoros világítást alkalmazni.

A kilátó vízvételi lehetőséggel és energia-ellátással nem rendelkezik a tervezett megújítása sem igényel közműellátást.

A vezeték nélküli hírközlés létesítményei a tervezési területet lefedik. Vezetékes hírközlés a területen és környezetében nem igény.

A vezeték nélküli szolgáltatás terjedését segítően a település mikrohullámú elérhetőségei jók.

2.4 Örökségvédelem

A lehatárolt módosítás alá vont telek területén a művi értékvédelmi elemek – műemlék, , nyilvántartott régészeti lelőhely, helyi jelentőségű védett vagy védelemre tervezett érték jelen nyilvántartás szerint nem található.

Ennek következtében az építési hely megjelölése örökségvédelmi érdekeket nem sért.

Edelény településképvédelméről szóló 1/2019. (I. 24.) önk. rendelet 1. mellékletében felsorolt és bemutatott helyi területi és egyedi védelem sem érinti a tervezési területet.

3. A helyi építési szabályzat módosításának leírása

Jelen termódosítás a helyi építési szabályzatban tervez módosítást igényel. A szabályozási tervi változást jelen módosítás nem igényel.

A helyi építési szabályzat mellékletét képező beépítésre nem szánt övezeteinek paramétertáblázatában kell módosítást végrehajtani.

HÉSZ 5. mellékletének 5.2 jelű táblázata a hatályos HÉSZ-ben:

5.2.: ÖVEZETI PARAMÉTEREK

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
2		Legnagyobb épületmagasság	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb zöldfelület	Legkisebb beépíthető telekterület
3		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-Mü	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

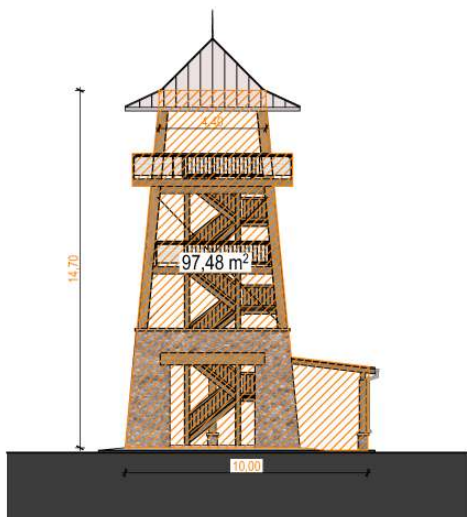
A HÉSZ 5.2. melléklet táblázatának 9. sora és B oszlopa által meghatározott cellában lévő, az 'Eg' jelű gazdasági erdőterület övezet 4,5m legnagyobb épületmagasság paramétere új *** jelöléssel, majd a táblázat alatt a meglévő jelmagyarázat az alábbi megjegyzéssel kerül kiegészítésre

„*** A Császa kilátó építménynél 9,0”.

Ez a kiegészítő szabályozás lehetővé teszi a meglévő kilátó újjáépítését, valamint annak érdekében, hogy az építmény kis mértékű bővítése érdekében lefolytatandó engedélyezési eljárása során, a kilátót a jelen kialakult magasságának megfelelően lehessen újjá építeni, illetve kibővíteni az alább bemutatott műszaki tervrészleteken „fedett-nyitott szín” elnevezéssel jelölt mintegy 46 m²-es a tervezett eső-beállóval.

A szükséges magassági érték meghatározását az engedélyezési terv építészeti műszaki tervdokumentáció építménymagasság számítási munkarésze mutatja be.

ÉSZAKI HOMLOKZAT



KELETI HOMLOKZAT



DÉLI HOMLOKZAT



NYUGATI HOMLOKZAT



Építménymagasság számítás:

Homlokzati felület / Homlokzathossz = Építménymagasság

$$\frac{97,48 \text{ m}^2 + 114,38 \text{ m}^2 + 97,48 \text{ m}^2 + 108,98 \text{ m}^2}{10,00 \text{ m} + 10,00 \text{ m} + 13,60 \text{ m} + 13,60 \text{ m}} = 8,86 \text{ m}$$

Terv: ±0,00 = 283,00 mBf jelenlegi épület alapozási felső síkja

Megrendelő

Edelény Város Önkormányzata

3780 Edelény, István király Úja 52.
tel: +36 48 524 101 email: polgarmester@edeleny.hu

Projekt

Edelény Császa kilátó
3780 Edelény, külterület hrsz.: 0105/2

Generál tervező



ÁZSIÓ 2000 KFT.

3780 Edelény, József A. u. 12.
tel: +36 30 908 7198
email: info@azsio2000.hu

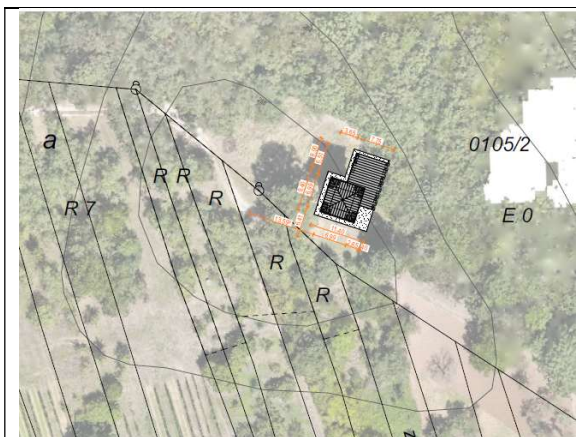
Tervezők	Név és engedély szám	Aláírás
Építész tervező	Viszoki Csaba Tamás É-05-0172	
Tartószerkezeti tervező		
Épületgépész tervező		
Villamos tervező		

Tervfajta **Engedélyezési terv**

Terv típusa **Számítások**

Terv neve **Építménymagasság számítás**

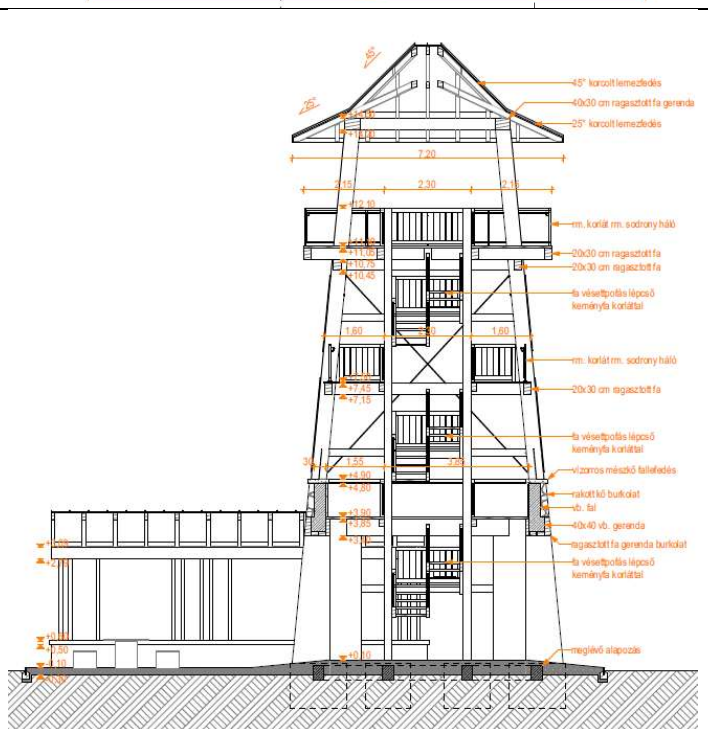
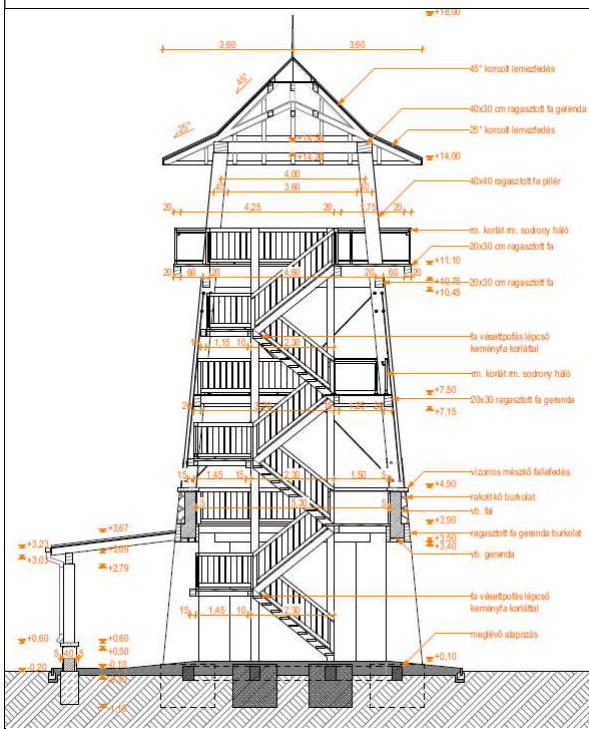
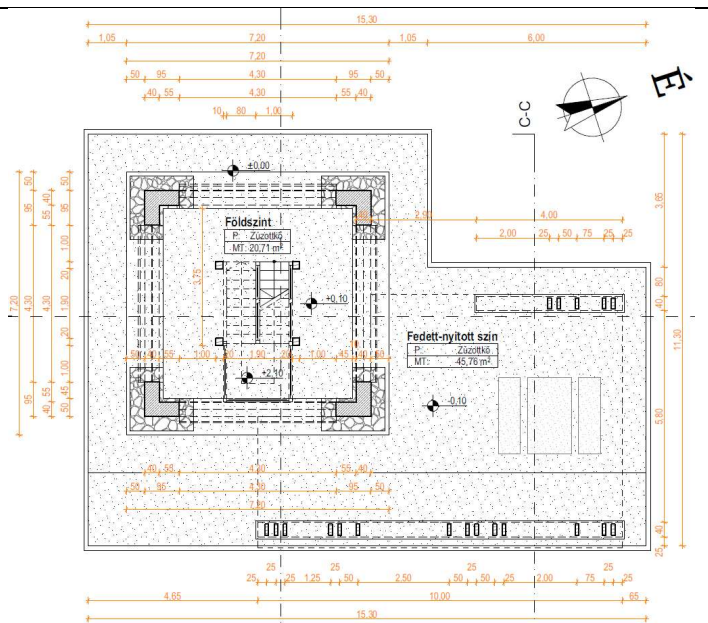
Tervlap méret	A3 Fekvő (297x420)	Oldalak	1/2
Azonosító szám	01	Lépték	1:200
Fájlnév	kilato_fa_29.pln	Dátum	2025. 11. 20.

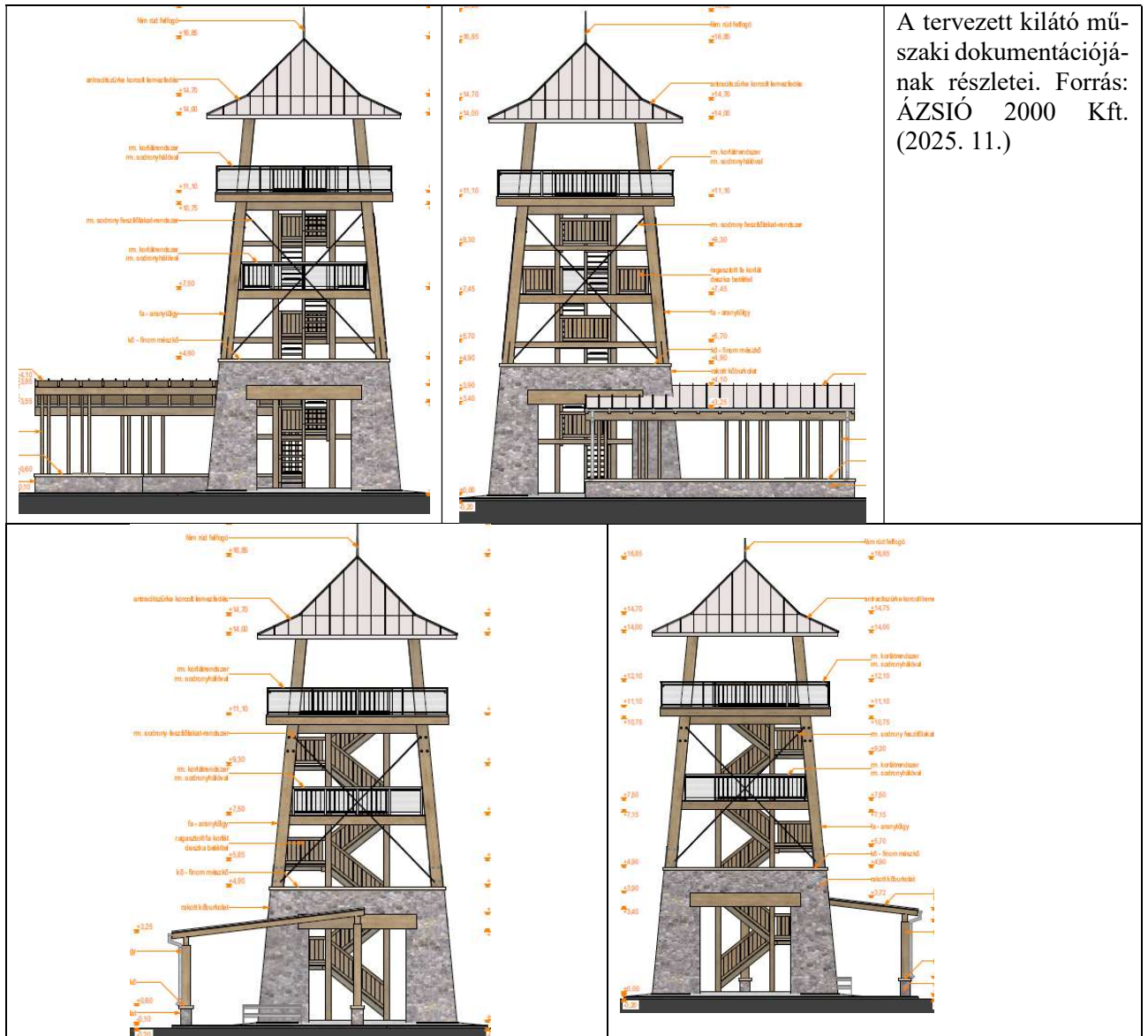


Generál tervcím



ÁZSIÓ 2000 KFT
 3760 Edelény, József A. u. 12.
 tel: +36 30 360 7116
 email: info@azsio2000.hu





A tervezett kilátó műszaki dokumentációjának részletei. Forrás: ÁZSIÓ 2000 Kft. (2025. 11.)



III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

(rendelettervezet és melléklete)

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testületének**.../2026. (... ..) rendelete****Edelény Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló****22/2022. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Edelény Város Önkormányzata a Császa kilátó jelenlegi arculatával azonos megjelenésű újjáépítése érdekében a helyi építési szabályzatának módosítását kezdeményezte. Edelény Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása keretében kiegészítésre kerül az újjáépítés megvalósíthatóságához szükséges legnagyobb épületmagasság övezeti paraméter, amely indokolja a rendelet módosítását.

[2] Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1 pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja szerinti véleményezésre jogosult szervek, valamint b) pont szerinti partnerek véleményének kikérésével, valamint Edelény Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 5. melléklete 2.17. pontjában biztosított véleményezési jogkörben eljáró Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság és az Edelény Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 5. melléklete 3.1.1 pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

(1) Az Edelény Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (VIII. 30.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Fischer Ferdinánd
polgármester

Dr. Vártás József
jegyző

1 melléklet: a .../2026. (... ...) önkormányzati rendelethez

5. melléklet a 22/2022. (VIII. 30.) önkormányzati rendelethez

Módosítva a 14/2024. (IX. 19.), a 24/2025. (XII. 4.) és a .../2026. (... ...) önkormányzati rendelettel

Hatályos: 2026. napjától

EDELÉNY VÁROS ÖVEZETI PARAMÉTEREI

5.1.: ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREK

1	A	B	C	D	E	F
2	Az építési övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
3		Legnagyobb épületmagasság	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb zöldfelület	Legkisebb kialakítható telekterület
4		m		%	%	m ²
4	Lk-1	M+X	T	M	M	M
5	Lk-2	6,0	SZ	40	30	2000
6	Lk-3	6,0	SZ	40	30	700
7	Lk-4	6,0	IKR/SZ	40	30	1000
8	Lk-5	7,5	O/SZ	40	25	2000
9	Lke-1	6,5	Z	35	45	700
10	Lke-2	6,5	O	35	45	1000
11	Lke-3	6,5	O	35	45	700
12	Lke-4	4,5	IKR/SZ	30	50	1000
13	Lf-1	4,5	O	30	40	1000
14	Lf-2	4,5	O	30	40	500
15	Vt-1	12,5	Z	80	10	500
16	Vt-2	7	SZ	60	20	1000
17	Vt-3	6,5	O	60	20	700
18	Vt-4	4,5	O	40	30	1000
19	Vt-5	4,5	SZ	50	30	500
20	Vi-1	K	SZ	60	30	1000
21	Vi-2	12,5	O	80	20	1000
22	Vi-3	12,5	SZ	50	30	10.000
23	Vi-4	8,0	Z	80	20	1000
24	Vi-5	4,5	O	40	40	1000
25	Gksz-1	7,5(T)	SZ	50	25	1000
26	Gksz-2	7,5(T)	SZ	10	40	1000
27	Gipe-1	12,5(T)	SZ	50	25	1000
28	K-G	M	M	M	M	M
29	K-Hull	6,0(T)	SZ	40	40	5000
30	K-Km	4,5(T)	SZ	40	-	-
31	K-Ksz	M/9,0	SZ	40	40	10.000
32	K-Mü	6,0(T)	SZ	40	40	2000
33	K-Pi	M	M/Z	M/40	M/40	M/50
34	K-Re	6,0	SZ	40	40	1000
35	K-Sp	12,5(T)	SZ	40	40	1000
36	K-T	6,0(T)	SZ	20	40	1000
37	K-Vá	6,0(T)	SZ	20	40	5000

M Meglévő állapot szerinti érték

- Nincs korlátozás

(T) Technológiai indokoltság esetén, annak igazolható mértékéig, megnövelhető.

5.2.: ÖVEZETI PARAMÉTEREK

	A	B	C	D	E	F
1	Az övezet jele	Az épületre meghatározott	A telekre meghatározott			
2		Legnagyobb épületmagasság	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb zöldfelület	Legkisebb beépíthető telekterület
3		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-Mü	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.

*** A Császa kilátó építménynél 9,0

NR Nem releváns

KIVONAT

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testületének **2026. február 16-én** megtartott **rendkívüli nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből

EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
6/2026.(II.16.) 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 főépítészének főépítész feljegyzését.

Felelős: polgármester
Végrehajtásért felelős: jegyző
Közreműködik: Jegyzői Kabinet
Határidő: azonnal, illetve 2026.07.31.

Edelény, 2026. február 16.

Fischer Ferdinánd s.k.
polgármester



Dr. Vártás József s.k.
jegyző

Kivonat-hitelesítéskiadó

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Edelény Város Helyi Építési Szabályzatának módosításához,
amely a Császta kilátó átalakítása/újraépítése 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 újraépítéséhez vált szükségessé. A műszaki állapota miatt üzemben kívüli kilátó gazdasági erdőterületen helyezkedik el. Az újraépítés 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 szintű kialakult magasságának megtartásával engedélyezhetővé válik.

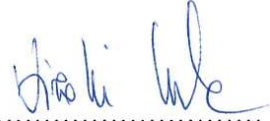
A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 7. §-a (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az alábbiakat állapítom meg.

- 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 településszerkezet 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. Javasolom 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

Környezeti vizsgálat szükségessége, az érintett államigazgatási szervek által adott válaszok

BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY	
ERKEZET: T 2026 FEBR 2 0.	2073
2026 FEBR 2 0.	E/1513-13/2026
Németh Gy.	


BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

Fischer Ferdinánd
polgármester

Iktatószám: BO/32/01340-3/2026.
Ügyműve: Pásztor-Szűcs Adrienn

Handwritten signature: Németh Gy.

Edelény
István király útja 52.
3780

Tárgy: Edelény Város Településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos vélemény adás

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

Edelény Város Önkormányzata településrendezési eszközeinek Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) módosítására irányuló eljárást indított. Ennek kapcsán a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályra (a továbbiakban: Környezetvédelmi hatóság) megkeresést küldtek, hogy a környezetvédelmi hatóság a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján nyilatkozzon a környezeti vizsgálat készítésének szükségességére vonatkozóan.

Az Északerdő Zrt. által 2015-ben épített teljesen fa szerkezetű kilátó 2022-re annyira károsodott, hogy életveszélyessé vált, így le kellett zárni a látogatók elől. Edelény Város Önkormányzata a császtai idegenforgalom fellendülése és a régi kilátó keresettségé miatt célul tűzte ki a kilátó újjáépítését a meglévő kilátó formavilágának megőrzésével, jelenlegi alapozásának felhasználásával, a talajszinten kisebb, fedett fogadó rész bővítéssel együtt.

A HÉSZ 5. mellékletét képező övezeti paraméterek szerint a gazdasági erdőterület övezetben a legnagyobb épületmagasság mértéke 4,5 m-ben került meghatározásra. A 2023. évben hatályba lépett új építészeti jogszabályok alapján a magyar építésztől szóló 2023. évi C. törvény értelmező rendelkezései alapján a kilátó építménye épület és nem műtárgy. Ebből kifolyólag jelenleg az építészeti, műszaki tervdokumentáció szerint számított 8,86m épületmagasság nem felel meg a HÉSZ övezeti előírásainak.

Módosítás célja a HÉSZ korrigálása, melyben a gazdasági erdőterület övezeti paraméterei alatt, az épületmagasság értékénél csak a meglévő kilátó építményre vonatkozóan kivétel kerüljön megjelölésre, 9,0m magasságban számszerűsítve.

A településrendezési terv környezeti értékelés tartalmának meghatározásához az alábbi véleményt adjuk:

Természetvédelmi szempontból:

Edelény város hatályos településrendezési eszközeinek véleményezésre benyújtott módosítása országos jelentőségű védett természeti terület, Natura 2000 közösségi jelentőségű terület által nem érintett, a nemzeti ökológiai hálózat magterület övezetén helyezkedik el. A területen egyedi tájérték, természeti terület és természeti emlék jelenlétéről nincs tudomásunk.

A Környezetvédelmi hatóság kijelenti, hogy a tervezett módosítással kapcsolatosan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerint természet- és tájvédelmi szempontból **a megjelölt tervezési terület esetében természetvédelmi szempontból nem tartjuk indokoltnak és szükségesnek környezeti vizsgálat munkarész készítését.**

Levegőtisztaság-védelmi szempontból:

Tárgyi ügyben szereplő Edelény Város Településrendezési Eszközeinek (Edelény, a 0150/2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett kilátó létesítésével összefüggő) módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés b) pontja szerint környezeti vizsgálat elkészítése levegőtisztaság-védelmi szempontból nem indokolt, mivel jelentős környezeti hatás nem várható.

Zajvédelmi szempontból:

Edelény Város Önkormányzata a császtai idegenforgalom fellendülése és a régi kilátó keresettsége miatt célul tűzte ki a kilátó újjáépítését a meglévő kilátó formavilágának megőrzésével.

Módosítás célja: Edelény-Császta kilátó kialakítása

Környezeti zajvédelmi szempontból a módosítást nem kifogásolom, jelentős környezeti hatások nem várhatóak.

Véleményemet a benyújtott dokumentáció áttanulmányozása után a környezeti zaj és rezgés elleni védelem szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendeletben foglaltak alapján adtam meg.

Hulladékgazdálkodási szempontból:

Környezeti vizsgálat készítése szakterületi szempontból nem tartjuk indokoltnak. Ennek megfelelően szakterületi szempontból a tervezett tematikára vonatkozóan kifogást nem emelek, külön előírást nem teszek.

Földtani közeg védelmi szempontból:

A módosítással szemben kifogást nem emelek.

A településrendezéssel érintett területen a környezeti elemek minőségének megóvása érdekében, csak olyan építmények, illetve azokhoz tartozó létesítmények, tevékenységek megvalósítása, üzemeltetése engedélyezhető, amelyek ellenőrzött körülmények közötti működtetése hosszú távon sem veszélyezteti a földtani közeg jó állapotának, továbbá az általános normatív emberi elvárások és a vonatkozó hatályos jogszabályokban megfogalmazott környezeti célkitűzések teljesülését.

A dokumentációban foglaltak alapján **a településrendezési eszközök módosítása ellen környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból kifogást nem emelünk.**

Az előzőekben részletezettek értelmében a tervezett módosítással kapcsolatosan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerint természet- és tájvédelmi, környezetvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási szempontból **nem tartjuk indokoltnak és szükségesnek környezeti vizsgálat munkarész készítését.**

A tervezés során törekedni kell a környezettel összeegyeztethető, hulladék-, zaj- és emisszió szegény tevékenységek, technológiák számbavételére, melyek során az elérhető legjobb technika figyelembevételével törekednek a környezettel történő tudatos együttélésre. Lakóövezetekben vagy azok közvetlen környezetében csak olyan tevékenységek kerüljenek engedélyezésre, melyek hosszú távon sem okoznak feloldhatatlan környezeti konfliktust a vállalkozás és környezete között, illetve adott lakóövezeti besorolású területek olyan környezetben létesüljenek, amelyben a rendeletek által előírt környezetvédelmi kibocsátási határértékek a gazdálkodó szervezetek részéről szokásos üzemviteli költséggel tartósan fenntarthatóak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a módosítással érintett területeken a későbbiekben tervezett beruházások kapcsán mindig vizsgálni szükséges, hogy azok a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) hatálya alá tartoznak-e. Amennyiben igen, akkor a hivatkozott rendelet 1. § (3) bekezdésében foglaltak szerinti engedélyezési eljárást kell lefolytatni.

Fentieket kérjük a településrendezési terv tervezése során figyelembe venni, és az elkészült terveket a környezetvédelmi hatóság részére megküldeni véleményezésre. Az eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni. A tervdokumentációt elektronikus formában kérjük.

Kelt: Miskolcon, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint

Dr. Alakszai Zoltán
főispán
névében és megbízásából:

Sánta Viktor
osztályvezető

Kapják:

1. Edelény Város Önkormányzata – 3780 Edelény, István király útja 52. – (HK: 650216114)
2. Iratokhoz



A dokumentum elektronikus hitelesített.
2026.02.20 10:16:20
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal
Sánta Viktor



AGGTELEKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

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



Kérjük, válaszában szíveskedjen iktatószámunkra hivatkozni!

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

Ikt.szám.: ANPI/54- 2 /2026
Ü.i.: Visnyovszky Tamás
Hiv.szám: E/1513-2/2026
Ügyintézőjük: Németh Gyula

KRID: 650216114

Tárgy: vélemény környezeti vizsgálat szükségességéről

Edelény Város Önkormányzati Hivatal 3780 Edelény, István király útja 52. Adószám: 15312299-2-05	
ERKÉSZLET I. 2026. FEBR. 19.	Értékszám: 2032
2026 FEBR 19.	E/1513-10/2026
Állás:	csatolt db: Németh Gyula

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva az Igazgatóságunkra 2026. február 17. napján érkezett, „Környezeti vizsgálat és értékelés szükségességét eldöntő vélemény kérése, Edelény város Helyi Építési Szabályzatának módosításához” tárgyú megkeresésére, az alábbi tájékoztatást adjuk.

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

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.

Jósvafő, 2026. február 18.

Üdvözlettel:



Kapják: címzett (elektronikusan)
irattár

h. Vh 0218

5



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Edelény Város Önkormányzat Hivatala 3700 Edelény, Széchenyi u. 12. 53. Adószám: 15812299-2026	2026 FEBR 24.	2182
2026 FEBR 24.	E/1513-14/2026	
Mell.		

Fischer Ferdinánd részére
Polgármester

Edelény Város Önkormányzata

Iktatószám: BO/NEF/00684-2/2026
Ügyintéző: Snellenperger Tünde
Telefonszám: (36 46) 354-612
E-mail: nepegeszsegugy@borsod.gov.hu
Hivatkozási szám: E/1513-3/2026.

Handwritten signatures and initials:
Kékes Gy.
Vtj

Tárgy: Edelény Város Településrendezési Tervének (Helyi Építési Szabályzat) – **Edelény külterület, 0105/2 hrsz. földrészlet módosítására irányuló** - a 2/2005. (111.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét érintő közegészségügyi vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikus úton – Hivatali Kapun keresztül - kerül megküldésre.

KRID: 650216114

Tisztelt Polgármester Úr!

Edelény Város Településrendezési Tervének módosítása, **Edelény, külterület, 0105/2 helyrajzi számú földrészlet, meglévő kilátó építmény újjáépítése** tárgyában. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése által biztosított jogköröm alapján, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (3) bekezdésére figyelemmel az alábbi szakmai véleményt adom.

Jelen **fejlesztési cél**, hogy a módosítás lehetővé tegye a kilátó elhelyezését a megfelelő építési paraméterek (magasság, beépítettség) egyedi meghatározásával. A módosítás csupán az 'Eg' jelű gazdasági erdőterület övezetben, biztosítja a meglévő kilátó építmény újjáépítését, hogy az építési engedélyezés során vizsgált településrendezési követelményeknek és azon belül a legnagyobb épületmagasság értékének megfelelően. Az elkészült építészeti tervdokumentáció alapján, a HÉSZ 5.2. mellékletét képező övezeti paraméterek táblázatban az 'Eg' jelű gazdasági erdőterület övezet legnagyobb 4,5m épületmagasság értékénél a tervezett kilátó építményre vonatkozó számszerűsített (9,0m) kivétel képzésével fog módosulni. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.

Jelen tervezési feladat kapcsán az alábbi észrevételek és javaslatok tekintetében tájékoztatom:

Levegőtisztaság-védelem

A tervezett kilátó passzív turisztikai létesítmény, amely üzemelése során nem bocsát ki légszennyező anyagokat. A légszennyezés kizárólag a kivitelezés időszakában (szállítás, gépi földmunka) jelentkezhet időszakosan por- és kipufogógáz formájában. A gépjárműforgalom okozta terhelés lakott terület övezetét nem érinti.

Zaj- és rezgésvédelem

Zajterhelés csak az építési fázisban várható, amely ideiglenes jellegű. A létesítmény vélhetően nem tartalmaz zajkibocsátó gépészeti berendezéseket.

Hulladékgazdálkodás

A kilátó területén keletkező kommunális hulladék (látogatók által eldobott szemét) kezelését hulladékgyűjtők kihelyezésével és rendszeres ürítésével szükséges megoldani.

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

3500 Miskolc, Meggyesalja u. 12. Telefon: 06 46 354 611 E-mail: nepegeszsegugy@borsod.gov.hu

A tervezett módosítás során fontos szempont kell, hogy legyen a talajjal, a szennyvizekkel, veszélyes hulladékokkal kapcsolatos valamint az emberi használatra szolgáló felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó közegészségügyi követelmények betartása. A területhasználat megtervezésekor úgy kell eljárni, hogy a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek elszennyeződése kizárható legyen, és ezen, szempontok bele kerüljenek a Helyi Építési Szabályzat előírásaiba.

A módosítással érintett terület esetében vizsgálni szükséges, hogy a beruházással tervezett ingatlanok a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet hatálya alá tartoznak-e, azaz kijelölt felszín alatti vízbázis védőterületet, illetve felszíni ivóvízbázis kijelölt védőterületet érintenek-e. Amennyiben a tervezési területek ivóvízbázis hidrogeológiai védőterületet érintenek úgy a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet alá eső tevékenységek esetében - az egészségügyi határértékek betarthatósága érdekében, valamint a felszín alatti vizek, vízbázisok védelem érdekében - az üzemszerű működés közbeni kibocsátások egyedileg vizsgálandók.

A fent írtak mellett be kell tartani a **zajtól védett területeken** „a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról” szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklete által tartalmazott zajforrások zajterhelési határértékeit. A környezeti zaj és rezgés elleni védelem szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet alapján, a zaj – és rezgésvédelmi követelmények teljesítése érdekében a területrendezési tervek készítésekor a Korm. rendelet előírásait figyelembe kell venni zajforrások helyének kijelölésekor, zajforrások és védendő létesítmények egymáshoz képest történő elhelyezésekor. A 93/2007. XII.18.) KvVM rendelet rendelkezik a zajkibocsátási határértékek megállapításának valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése értelmében, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez az alábbi szakmai véleményt adom:

Az előzetes vizsgálatok alapján az Önkormányzat véleménye szerint nem indokolt környezeti vizsgálat és értékelés készítése, hiszen az épületmagasság kilátóra vonatkozó értékének meghatározása környezeti hatásban nem eredményez jelentős változást, valamint a műszaki állapota miatti üzemen kívüli meglévő kilátó látogatásra alkalmassá tételét, idegenforgalmi szerepének lehetővé válását fogja eredményezni jelen módosítás.

Az előzetes tájékoztatósi dokumentáció ismeretében megállapítottam, hogy **Edelény külterületén a 0105/2 helyrajzi számú földrészleten tervezett meglévő kilátó újjáépítése és üzemelése, környezet- és település-egészségügyre gyakorolt jelentős kockázattal nem bír. A 2/2005. Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján környezeti értékelés és vizsgálat készítését nem tartom szükségesnek.**

Amennyiben a környezeti vizsgálat lefolytatása mellett döntenek, úgy annak kidolgozása során a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 7. (1) bekezdésére való hivatkozással a Rendelet 4. számú mellékletében foglalt általános tartalmi követelmények szakterületemet érintő elemzési pontjaival egyetértek, az abban foglaltakon túl egyéb szakterületi elvárást nem fogalmazok meg.

Kelt: Miskolcon, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Alakszai Zoltán főispán
nevében és megbízásából:
Dr. Asztalos Ágnes
főosztályvezető

Melléklet: -

E/1513/2026



ÉRKEZTE I 2026 FEBR 20

2052

BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Edelény Város Önkormányzata

Edelény

István király útja 52.
3780

Iktatószám: BO/MVO/01737-2/2026

Ügyintéző: Horváth Gábor

Telefonszám: 46/517-374

Hivatkozási szám: E/1513-4/2026.

Tárgy: Környezeti vizsgálat és értékelés szükségességét eldöntő vízügyi/vízvédelmi/iparbiztonsági vélemény Edelény város Helyi Építési Szabályzatának módosításához

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II.1.d) pontja alapján jelen eljárásban hatóságom „a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően”, II.2.j) pontja alapján pedig a „súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően” vesz részt.

A benyújtott dokumentumok szerint többek között:

Az 'Eg' jelű gazdasági erdőterület övezetbe sorolt Edelény, külterület, 0105/2 helyrajzi számú földrészleten, meglévő kilátó építmény újjáépítése érdekében az elkészült építészeti tervdokumentáció alapján, a HÉSZ 5.2. mellékletét képező övezeti paraméterek táblázatban az 'Eg' jelű gazdasági erdőterület övezet legnagyobb 4,5 m épületmagasság értékénél kilátó építményre vonatkozó számszerűsített (9,0 m) kivétel képzésével.

A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, valamint nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendeletben meghatározott mennyiségű veszélyes anyagot nem tárolnak, veszélyes üzem engedélyezés nem történt, illetve veszélyességi övezet nem került kijelölésre.

Hatóságomnak az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II.1.d) és II.2.j) pontjaiban rögzített szakterületeit érintő jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Kelt: Miskolcon, az elektronikus hitelesítésben foglalt időbélyegző szerint

Dr. Alakszai Zoltán

főispán

nevében és megbízásából:

László Antal

főosztályvezető

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály
3530 Miskolc, Mindszent tér 4. Telefon: (36-46) 517-344 KRID: BAZVKHVV0 372099945
E-mail: tvf.vizugy@borsod.gov.hu



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Edelény Város Önkormányzati Hivatal 3780 Edelény, István király útja 52. Közzététel: 19812209-2/05	
ERKEZÉS: 2026. FEBR. 18.	1950
2026. FEBR. 18.	E/1513-8/2026
	Némethi Gy.

Iktatószám: BO/17/00160-2/2026
Ügyintéző: Szarkáné Györe Mária
Telefon: 46/514-340

Tárgy: Edelény Város TRT. módosítás
vonatkozásában - környezeti vizsgálati
eljárás

Hivatkozási szám: E/1513-5/2026

Edelény Város Önkormányzata
Fischer Ferdinánd
polgármester részére

Edelény

István király útja 52.
3780

Tisztelt Polgármester Úr!

Edelény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 6/2026. (II. 16.) határozatában döntött Edelény város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022. (VIII. 30.) önk. rendelet – a továbbiakban: HÉSZ) módosításáról, amely Edelény külterületén lévő, 0105/2 helyrajzi számú ingatlanon lévő meglévő kilátó újjáépítésének érdekében szükséges.

A településrendezési terv módosításához megkezdtek „az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Körny. R.) szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére irányuló eljárás lefolytatását.

A jelzett módosításhoz a Körny. R. 1. § (3) bekezdése a) pontja értelmében várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél. A döntéshez a Körny. R. 4. § (2) bekezdése szerint a kidolgozó kikéri az illetékes szervek véleményét arról, hogy várható-e jelentős környezeti hatás, vagyis szükséges-e a környezeti vizsgálat elkészítése.

A Körny. R. 3. számú melléklete II. 2. pontja alapján az épített környezet védelmére kiterjedően a véleményezésben részt vesz érintettség esetén az állami főépítési hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatal.

A kidolgozó által készített módosítással kapcsolatos tájékoztatást az alábbiakban foglalom össze:

Edelény Város Településrendezési tervének tervezett módosítása a 0105/2 helyrajzi számú ingatlanon elhelyezkedő kilátó övezeti előírásainak kiegészítését tartalmazza arra vonatkozóan, hogy az Eg-jelű övezetben meghatározott 4,5 méteres legnagyobb épületmagassági érték alól a kilátó kivételt képezzen. A kilátó építményének magassága már most túllépi az övezetben meghatározott építési határértéket. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár. A módosítás csak a HÉSZ előírásait érinti.

Állami Főépítési Iroda
3525 Miskolc, Városház tér 1, Telefon: (+36/46) 512-938 e-mail: allami.foepitesz@borsod.gov.hu

A R. 4. § (2) bekezdése értelmében, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez az alábbi véleményt adom:

Tekintettel a módosítás jellegére, a módosítás eredményeként végbemenő változás az épített környezetre nézve negatív környezetkárosító hatást előreláthatólag nem fog eredményezni.

Az érintett területeken a településrendezési terv tervezett változásából adódó várható környezeti hatás mértékét - az épített környezet védelme szempontjából – a dokumentáció alapján nem ítélem olyan jelentősnek, ami környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé tenné.

A Köny. R. 5. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak szerint a véleménykérés után indokokkal alátámasztott **önkormányzati döntést kell hozni** a környezeti vizsgálat szükségességéről vagy annak elvetéséről. Az önkormányzati határozatot és annak indokolását hivatalunknak is **meg kell küldeni** a Köny. R. 5. § (3) bekezdésének értelmében.

Kelt: Miskolcon, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint

Dr. Alakszai Zoltán
főispán
nevében és megbízásából

Kiser László
állami főépítész





BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Edelény Város Önkormányzati Hivatala
105/2 hrsz-ú ingatlanra tervezett kilátó felújításra vonatkozó módosítás ügyében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) 4. § (2) bekezdése alapján a következőkről tájékoztatom.

ÉRKEZÉS: T 2026 FEBR 2 0. 2070
2026 FEBR 2 0. E/1513-12/2026
Németh Gy.

Iktatószám: BO/34/1198-2/2026.
Ügyintéző: Kecskeméti Zoltán
Telefon: 30/269-3686

Tárgy: Edelény város Helyi Építési
Szabályzatának módosításához kapcsolódó
környezeti értékelés
Hiv. szám: E/1513-6/2026
Melléklet: -

Fischer Ferdinánd úr részére
polgármester

EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Edelény

István Király útja 52.
3780

Tisztelt Polgármester Úr!

Fenti hivatkozási számú megkeresésére, Edelény város településrendezési eszközeinek az Edelény 0105/2 hrsz-ú ingatlanra tervezett kilátó felújításra vonatkozó módosítása ügyében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) 4. § (2) bekezdése alapján a következőkről tájékoztatom.

A megkereséshez mellékelt dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a **tervezett módosítás** az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. tv. (Evt.) 6. § (1) bekezdésében meghatározott **erdőt érint**. Tekintettel arra, hogy a tervezett beruházás egy már meglévő építmény újjáépítését foglalja magában, így annak nagyságrendje és területi kiterjedése alapján a szomszédos erdőkre a tevékenység káros hatása nem feltételezhető, jelentős környezeti hatás nem várható, így az erdészeti szakterületet érintően a **környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges**.

Hatáskörömet a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (Rend.) 11. § (1) és 12. § (5) bekezdése illetékességemet a Rend. 2. számú melléklete állapítja meg.

A további egyeztetési eljárásban csak az erdőt érintő kérdésekben kívánok részt venni.

Kelt: Miskolcon, az elektronikus hitelesítésbe foglalt időbélyegző szerint.

Tisztelettel,
Dr. Alakszai Zoltán
főispán
nevében és megbízásából:

Bényei Sándor
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár.



A dokumentum elektronikus hitelesített.
2026.02.20 11:12:12
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Köormányhivatal
Kecskeméti Zoltán



A dokumentum elektronikus hitelesített.
2026.02.20 11:13:46
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Köormányhivatal
Kiadományozta: Bényei Sándor

46) 531 039

K I V O N A T

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testületének **2026. február 25.**-én megtartott **rendes nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből

EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK **33/2026.(II.25.) határozata**

Edelény város Helyi Építési Szabályzatának módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének eldöntéséről

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az Edelény város Helyi Építési Szabályzatának módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat és értékelés szükségességének eldöntéséről szóló megállapodás jóváhagyásáról szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Edelény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 6/2026. (II. 16.) határozatával elindított Edelény város Helyi Építési Szabályzatának módosításához kapcsolódóan a települési környezeti vizsgálat és értékelés készítését a környezet védelméért felelős szervek egyhangú nemleges véleményeinek figyelembevételével nem tartja szükségesnek.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Közreműködik:

Határidő:

Értesül:

polgármester

jegyző

Városfejlesztési Osztály

2026.03.04.

hatóságok

Edelény, 2026. február 25.

Fischer Ferdinánd s.k.
polgármester



Dr. Vártás József s.k.
jegyző

Kivonat hitelül:
-kiadó-