

Emőd Város Helyi Építési Szabályzatáról

Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, valamint a 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. §-ában és 69. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró alábbi államigazgatási szervek Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Bükk Nemzeti Park Igazgatósága, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti, Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály, Országos Atomenergetikai Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Koordinációs Osztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály Útügyi Osztály, Emőd Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 3/2018. (II.23.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdés r), s) pontjában biztosított véleményezési jogkörben eljáró Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság, valamint a 30. § (2) bekezdés a) pontjában biztosított véleményezési jogkörben eljáró Ügyrendi Bizottság, Emőd Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, településrendezési eszközök, településképi, arculati kézikönyv elfogadására és módosítására vonatkozó a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2017. (VI.2.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:¹

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. §

(1) E rendelet hatálya Emőd Város közigazgatási területére terjed ki.

¹ A bevezető az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2024. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

(2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket, területet kialakítani, valamint kötelezést előírni csak az **Épített környezet alakításáról és védelméről** szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény, (továbbiakban Étv.), valamint e törvény alapján meghatározott, az **Országos Településrendezési és Építési Követelményekről** szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban OTÉK) előírásai, illetőleg **Emőd Város Helyi Építési Szabályzata** (továbbiakban HÉSZ), és a **rendelet mellékletét képező szabályozási tervek** előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz. Jelen rendelet előírásaitól eseti eltérést az I. fokú építési hatóság csak azon a területen és csak abban a körben biztosíthat – az országos érvényű előírások keretein belül, ahol és amely tárgyat érintően erre a HÉSZ kifejezetten feljogosítja.

(4)² A HÉSZ mellékletét képezi a **Szabályozási terv – külterület** (1. sz. melléklet, rajzszám: SZT_E03), valamint a **Szabályozási terv – belterület** (2. sz. melléklet, rajzszám: SZT_E04) a SZT_MÓD rajzszámú fedvénnyel együtt.

Az igazgatási terület, a belterület és a határok módosítása

2. §

(1) Az igazgatási terület határa nem változik.

(2) A beépítésre szánt terület és a belterület tervezett határvonalát a szabályozási terv jelöli.

(3) Azokat a területeket, melyek nem szerepelnek a belterületbe vonható területek között, csak a Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv együttes módosítása után lehet belterületbe vonni.

II. Fejezet

TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

3. §

Emőd Város igazgatási területén – a belterületi határtól függetlenül - az építési használat szerint:

a) Beépítésre szánt területek, valamint

b) Beépítésre nem szánt területek

kerültek kijelölésre, melyek területfelhasználási és övezeti besorolását a belterületi és külterületi szabályozási tervek határozzák meg, és határolják le.

A beépítésre szánt területek területfelhasználása

4. §

(1) A beépítésre szánt területek az alábbi építési övezetekre és övezetekre sorolandók:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG	JELE
Lakóterületek	L
Kisvárosias lakóterület	Lk
Kertvárosias lakóterület	Lke

Falusias lakóterület	Lf
Vegyes területek	Vt
Településközpont vegyes terület	Vt
Gazdasági területek	G
Kereskedelmi-gazdasági szolgáltató terület	Gksz
Egyéb ipari-gazdasági terület	Gip
Mezőgazdasági, agroipari terület	Gmg
Különleges területek	K
Temető területe	Kt
Sportpálya területe	Ksp
Kemping	Kc
Különleges vegyes terület	Kv
Antenna Hungária Rt Telephelye (mikrohullámú átjátszó-adó)	Kah
Skanzen területe	Ksk
Pincés terület	Kpi
Régészeti park területe	Kré
Kavicsbánya területe	Kb
Szennyvíztisztító telep területe	Ksz

(2) A területek övezeti határvonalait és építési övezeti besorolásukat a **Szabályozási Tervek** határozzák meg.

A beépítésre nem szánt területek területfelhasználása

5. §³

(1) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási kategóriákba sorolandók:

- a) Közlekedési és közműterületek - Kö
 - aa) Közutak területe - Köu
 - ab) Vasút területe - Kök
- b) Zöldterületek - Z
- c) Erdőterületek - E
 - ca) Védelmi célú erdőterület - Ev
 - cb) Gazdasági célú erdőterület - Eg
- d) Mezőgazdasági területek - M
 - da) Szántó művelési ágú terület intenzív használattal - Má-sz
 - db) Szántó művelési ágú terület intenzív használattal – majorlétesítési tilalommal - Mkf-sz
 - dc) Gyep, legelő terület – extenzív használattal - Má-gy
 - dd) Gyep, legelő terület – majorlétesítési tilalommal - Mkf-gy
 - de) Kertgazdálkodásra szolgáló terület és szőlőültetvények területe - Mk-2
 - df) Kertgazdálkodásra szolgáló terület építmény elhelyezési tilalommal - Mkk
- e) Vízgazdálkodási területek - V
 - ea) Folyóvizek medre és parti sávja - V-1

3 Az 5. § az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

- eb)* Állóvizek medre és parti sávja (V-2)
- ec)* Általános vízbeszerzési területek (V-3)

(2) A területek határvonalait és övezeti besorolásukat a **Szabályozási Tervek** határozzák meg.

Szabályozási elemek

6. §

(1) A szabályozási elemek jelölését és jelkulcsát a **Szabályozási Tervek** tartalmazzák.

(2) Szabályozási elemek:

- a)* A közterületek és egyéb terület-felhasználási egységek határvonalai;
- b)* Az építési övezetek, övezetek határvonalai,
- c)* A beépíthetőség legnagyobb mértéke,
- d)* A megengedett legnagyobb építménymagasság,
- e)* A kialakítható legkisebb telekterület,
- f)* Beépítési mód,
- g)* Kötelező építési vonalak,
- h)* Környezetvédelmi előírások,
- i)* Tilalmak.

(3) A szabályozási elemek módosítása

- a)* A kötelező szabályozási elemek módosításához a Szabályozási terv módosítása szükséges;
- b)* Övezethatári érintettség esetén a meglévő telekhatárok megváltoztatásához csak az adott telkek megmaradása és a telkekre vonatkozó érvényes övezeti előírások betarthatósága esetén nem kell szabályozási tervet módosítani.

(4) Az övezeti határ telekhatárhoz kötött, övezeti határ csak telekhatáron lehet. Egy telek csak egy övezetbe tartozhat.

A telekalakítás szabályai

7. §

(1) Az egyes építési övezeteken és egyéb övezeteken belül a telekalakítás és telekosztás a Szabályozási terv, a HÉSZ, ill. a magasabb rendű egyéb jogszabályok szerint végezhető.

(2) A minimális telekterület értelmezése: Új építési telek kialakítása esetén az övezeti szabályozásban megadott minimális telekméreteknél kisebb telek nem hozható létre.

(3) Az építési telek kialakítható legkisebb utcai homlokvonalának szélességét az építési övezetek előírásai tartalmazzák.

(4) Az építési telkek kialakításánál vizsgálni kell a szomszédos ingatlanok beépíthetőségét is, hogy az ún. közrezárás és a beépítés ellehetetlenítése ne következhesen be.

(5) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki. Meglévő, közterületi kapcsolatokkal nem rendelkező (csak szolgalmi joggal megközelíthető) telkek esetében nyúlványos telkek kizárólag a kialakult állapot rendezése céljából alakíthatók ki ezeken a területeken belül.

(6) Az önkormányzati határozattal jóváhagyott területhasználatról és a szabályozási tervtől eltérő kialakult használat esetén a terv szerinti igénybevétel időpontjáig telekalakítás csak a kijelölt új területhasználat és szabályozás szerinti funkció esetén engedélyezhető, illetve a kialakult használat megtartásával, csak telekegyesítés és telekhatár-rendeztés, valamint út céljára történő lejegyzés esetén engedélyezhető.

A telkek beépítésének feltételei

8. §

(1) A külterületen lévő beépítésre nem szánt mezőgazdasági- és erdőterületek megközelítése a településen belül kialakult határhasználati és megközelítési rend szerint történhet.

(2) Állandó és időszakos vízfolyások menti területek beépítésének előfeltétele a felszíni vízfolyások, patakok mértékadó vízhozamra történő kiépítése, mederrendezése. A telkek beépítésének előfeltétele a terület vízrendezésének és csapadékvíz elvezetésének a megoldása

(3) A közművesítés kötelező mértéke:

- a) Az egyes övezetek közművesítettség mértékét a 3. sz. melléklet tartalmazza.
- b) Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, az építési tevékenységek engedélyezése során rákötést feltételként kell meghatározni. Ezeken a telkeken a zárt rendszerű szennyvíztárolót üzemben kívül kell helyezni, új zárt rendszerű szennyvíztárolóra engedélyt kiadni nem lehet.
- c) Új beépítések esetén a használatbavételi engedély kiadásának feltétele az előírt közművesítés mértékének megléte.
- d) Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztárolóban történik, ennek üzembe helyezését a használatbavétel feltételeként kell meghatározni.

(4) Valamennyi övezetben elhelyezhetők:

- a) A nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között;
- b) Köztárgyak;
- c) A kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények;
- d) A honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
- e) A nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

(5) Kialakult telek akkor is beépíthető, ha az övezeti szabályozásban előírt kialakítható legkisebb telekterület a minimális telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a szükséges telepítési távolságok (OTÉK és HÉSZ 14. §), valamint a sajátos övezeti előírások betartásával elhelyezhető.

(6)⁴ A telken belül meglévő közműveket és azok védőtávolságait a beépítés során szabadon kell hagyni.

III. Fejezet

ÖVEZETI SZABÁLYOZÁS

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK Az övezeti jelek értelmezése

4 A 8. § (6) bekezdését az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (II. 27.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

9. §

Az övezeti jeleket a 3. sz. melléklet tartalmazza.

Az egyes területfelhasználási egységekre vonatkozó általános előírások

10. §

(1) Építési telken és területen épület, építmény csak akkor helyezhető el, ha:

- a) a rendeltetésszerű használathoz szükséges – energia, ivóvíz – (szükség esetén technológiai víz) ellátás biztosítható és használatával az ellátó rendszer működésében zavart nem okoz,
- b) a keletkező szennyvíz ártalommentes elvezetése vagy elhelyezése, és a telek, ill. az épület csapadékvíz elvezetése biztonságosan megoldható.

(2) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei nem biztosítottak, építési munka csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre állását követően engedélyezhető, végezhető.

(3) Az építési telken belül a telek beépített területébe be nem számítandóan az alábbi mellék funkciójú építmények helyezhetők el, a biztonságos gépjárművel való beközeledés biztosítása – 3 m széles bejáró – megtartása mellett.

a) előkertben:

aa) közmű csatlakozási műtárgy

ab) hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es külső magassággal)

ac) kirakatszekrény (legfeljebb 0,50 m-es külső szélességgel, és 1,5 méteres külső magassággal)

b) oldalkertben:

ba) közmű csatlakozási műtárgy

bb) hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es külső magassággal)

bc) kirakatszekrény (legfeljebb 0,50 m-es külső szélességgel, és 1,5 méteres külső magassággal)

bd) kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

be) napkollektor

bf) kerti épített tűzrakó hely, lugas,

bg) kerti szabadlépcső és lejtő,

c) hátsókertben:

ca) közmű csatlakozási műtárgy,

cb) hulladéktartály tároló (legfeljebb 2,00 m-es külső magassággal),

cc) kirakatszekrény (legfeljebb 0,50 m-es külső szélességgel, és 1,5 méteres külső magassággal)

cd) kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

ce) kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,

cf) kerti épített tűzrakó hely, lugas,

cg) kerti szabadlépcső és lejtő,

ch) kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő kerti épített tűzrakó hely, lugas, háztartási célú kemence

ci) kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

(4) Terepszint alatti építmény – a közművek és közműépítmények kivételével – a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósítása mellett engedélyezhető.

(5) Az építési telken a telek beépített területébe beszámított módon a további építmények helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- a) jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- b) a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan
 - ba) nyári konyha, mosókonyha, szárító
 - bb) tároló építmények (tűzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, fészker, pajta stb.)
 - bc) állattartás céljára szolgáló építmények külön önkormányzati rendeletben megadott feltételek teljesítése esetén
 - bd) kisipari-, barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet
 - be) fűtés céljára szolgáló építmény (kazánház)
- c) pince.
- c) előkertben építmény, pavilon nem helyezhető el.

(6) Adótorony és antenna oszlop előírásai:

- a) Adótorony és antenna oszlop csak közműterületen helyezhető el,
- b) Adótorony és antenna oszlop csak önálló építményként jelenhet meg,
- c) Védőtávolság 10m.

Építési hely, az épület elhelyezése az építési helyen belül

11. §

(1) **Előkertek**

- a) Az előkertek mérete beépített területen a kialakult állapot.
- b) Új beépítésű tömb esetén 5 m.

(2) **Építési vonal**

- a) Az előkert mérete egyben az építési vonalat is jelöli.
- b) Saroktelek esetében mindkét előkerti határvonal egyben építési vonalat is jelöl.
- c) ⁵az a) pont előírásait az Lke-3 övezetben nem kell alkalmazni.

Az illeszkedés szabályainak alkalmazása

12. §

Amennyiben az általános és konkrét övezeti szabályozás másként nem rendelkezik, az illeszkedés szabályainak alkalmazásával kell eljárni az alábbi esetekben:

- a) Előkertek megállapítása meglévő beépítésű környezetben;
- b) Hátsókertek megállapítása meglévő beépítésű környezetben;
- c) Beépítési módok megállapítása meglévő beépítésű környezetben;
- d) Telekmegosztás esetén - a tömbre előírt minimális telekméret betartása mellett - az alakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység meghatározásánál;
- e) Építési vonal kijelölése a megadott építési helyen belül meglévő beépítésű környezetben;

⁵ A 11. § (2) bekezdés c) pontját az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (II. 27.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

- f) Melléképületek elhelyezése az építési helyen belül, különös tekintettel a beépítési módra, az elő-, oldal-, és hátsókertre, valamint a tetőformára és a kialakult állapotokra;
- g) Az épületek homlokzati színezésének, tetőformájának és tetőhéjazatának kialakításánál, változtatásánál, anyagának és színezésének meghatározásánál.

Az épületek kialakítására vonatkozó általános előírások

13. §

- (1) A településen - a bruttó 1000 m²-t meghaladó ipari épületek kivételével - csak magastetős épület vagy építmény építhető.
- (2) Közterület felé a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető sem egyedi, sem összefogott formában, sem szabad oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában. Helyette a homlokzat 1/3- ad részét meg nem haladó mértékben a homlokzat részeként megjelenő homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény (melynek minimális szélessége 3,0 m) megjelenhet megszakított, vagy végigfutó tetőpárkánnyal. Fekvő tetőablak mind egyedileg, mind sorolva elhelyezhető.
- (3) Nem helyezhető el utcai homlokzatfelületen klíma berendezés kültéri egysége.
- (4) Fém kémény csak körbefalazva helyezhető el.
- (5) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető, melyen belül galéria szint létesíthető.

Lakóterületek általános előírásai

14. §

A település egyedi telkes lakóövezeti területein az épületek az alábbiak figyelembe vételével kerülhetnek elhelyezésre:

- a) A szabályozási terv alapján előírt építési helyen belül a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének megfelelő nagyságú telekterület építhető be, de ez az érték nem lehet több mint 1500 m².
- b) Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túli telekrész egyik lakóövezetben sem építhető be. Kialakult nyeles telek esetében a beépített hátsó telek minimum 5 m-es előkertjét a nyél nélküli telekrészhez viszonyítva kell kijelölni.
- c) Új telekosztás esetén a legkisebb kialakítandó telekszélesség 18 m, legkisebb telekmélység 30 m.

Kisvárosias lakóterületek (Lk)

15. §

- (1) A kisvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:
 - a) lakóépület.
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
 - c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület; sportépítmény.
 - d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.
- (2) A kisvárosias lakóterületen belül kivételesen elhelyezhető: termelő kertészeti építmény.

(3) A kisvárosias lakóterületen belül nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek illetve az ezeket szállító járművek számára parkoló terület és garázs.

(4) A kialakítható kisvárosias lakóterület telkeire, beépítettségére és használatára vonatkozó övezeti jellemzőket és előírásokat a 3. sz. melléklet tartalmazza.

Kertvárosias lakóterületek (Lke)

16. §

(1) A kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:

- a) lakóépület.
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- d) sportépítmény.
- e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.

(2) A kertvárosias lakóterületen belül kivételesen elhelyezhető: termelő kertészeti építmény.

(3) A kertvárosias lakóterületen belül nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek illetve az ezeket szállító járművek számára parkoló terület és garázs.

(4) A kialakítható kertvárosias lakóterület telkeire, beépítettségére és használatára vonatkozó övezeti jellemzőket és előírásokat a 3. sz. melléklet tartalmazza

Falusias lakóterületek (Lf)

17. §

(1) A falusias lakóterületen belül elhelyezhető: 1 telken belül legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

(2) A falusias lakóterületen belül nem helyezhető el:

- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek illetve az ezeket szállító járművek számára parkoló terület és garázs.

(3) A kialakítható falusias lakóterület telkeire, beépítettségére és használatára vonatkozó övezeti jellemzőket és előírásokat a 3. sz. melléklet tartalmazza.

Településközponti vegyes terület (Vt)

18. §

(1) A településközpont vegyes területen belül elhelyezhető épületek és funkciók:

- a) lakóépület.
- b) igazgatási épület
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely, szolgáltató épület.
- d) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület.

- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- f) sportépítmény.
- g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású funkciót szolgáló épület.

(2) A kialakítható településközponti vegyes terület telkeire, beépítettségére és használatára vonatkozó övezeti jellemzőket és előírásokat a 3. sz. melléklet tartalmazza.

Kereskedelmi, gazdasági, szolgáltató területe (Gksz)

19. §

(1) A kereskedelmi-, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

- a) Mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- b) Gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- c) Igazgatási és egyéb irodaépület
- d) Sportépítmény
- e) üzemanyagtöltő

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető:

- a) Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- b) Egyéb közösségi szórakoztató épület.

Ipari-gazdasági területe (Gip)

20. §

(1) A település területén belül az iparterületek az egyéb iparterület kategóriába tartoznak, ahol jelentős mértékű zavaró hatású iparterület nem jelölhető ki.

(2) Az iparterületre vonatkozó előírásokat a 3. sz. melléklet tartalmazza.

(3) A Gip övezetben az ipari funkción kívül elhelyezhető:

- a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó - és a személyzet számára szolgáló lakások,
- b) a tevékenységhez kapcsolódó oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

(4) Az ipari terület övezetében a technológiához kapcsolódó környezetvédelmi berendezéseket meg kell valósítani. A kötelező védőfásítás megvalósítását az engedélyezés során kell elrendelni. A védőerdő legkisebb szélessége 15 m lehet.

Mezőgazdasági, agroipari terület (Gmg)

21. §

(1) Az övezet a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó ipari jellegű tevékenység számára, amennyiben ahhoz saját termőterület nem tartozik.

(2) Az iparterületre vonatkozó előírásokat a 3. sz. melléklet tartalmazza.

Különleges területek (K)

22. §

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A nagy zöldfelülettel rendelkező, rögzített intézményfunkciójú területeken csak az övezeti és szabályozási terven jelölt intézmények és az azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

(3) A különleges területek beépítési előírásait a 3. sz. melléklet tartalmazza.

Temető területe – Kt

22/A. §

(1) A temető területen a temetéssel összefüggő, és a szertartáshoz kapcsolódó kiszolgáló, ravatalozó és egyházi épületek építhetők.

(2) A temető telkén belül legalább 10 m széles, többszintes növényzettel ellátott védőterületet kell kialakítani.

Sportterület – Ksp

22/B. §

(1) Sportterületen belül elhelyezhető: testedzést szolgáló épület, építmény; vendéglátás építményei, nyilvános illemhely.

(2) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel lekeríthetők, illetve a zöldfelület védelmét szolgáló gyepvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.

Különleges kemping terület – Kc

22/C. §

Az övezetben beépítési terv alapján a megadott paraméterek alapján lehet építményt elhelyezni. Egy építési telken több főépület is elhelyezhető.

Különleges vegyes funkciójú intézményi terület – Kv

22/D. §

Az övezetben beépítési és technológiai terv alapján a megadott paraméterek alapján lehet építményt elhelyezni. Egy építési telken több főépület is elhelyezhető.

Antenna Hungária terület – Kah

22/E. §

Hírközlési létesítmény területe. A működés miatt szükséges védőterületet, magassági korlátozást a szabályozási terv jelöli.

Skanzen területe – Ksk

22/F. §

A műemléki védelem alatt álló skanzen területe.

Pincés terület – Kpi

22/G. §

(1) Az övezetben prэшáz, borturizmushoz kapcsolódó épületek helyezhetők el. Prэшáz épület a terven lehatárolt területen, a meglévő épületek által meghatározott beépítési vonalban foghíjként, illetve a beépítési vonal meghosszabbításaként építhető, a korábbi épületek helyére, lyukpincéhez igazodva. Az épület alapterülete az adott pincesorra jellemző nagyságot nem haladhatja meg.

(2) Az épületekre vonatkozó speciális szabályok:

- a) Az egyes épületek konkrét méreteit a szomszédos épületek nagyságai határozzák meg oly módon, hogy az új épület szélessége 60 cm-rel térhet el.
- b) A tető hajlásszöge 40-45° lehet.
- c) Falmagasítás, tetőtér beépítés, valamint erkély és loggia nem engedélyezhető.
- d) Az ajtó maximális nyílásmérete 1,5 x 2,2 m lehet. A kétszárnyas ajtó nyílászárnyainak szimmetrikusnak kell lennie. Csak teleajtó alkalmazható.
- e) Az ajtó előtti léckapu megengedett, illetve a környezethez alkalmazkodva ajánlott. Egynél több ablak elhelyezése esetén az ablakméreteknek meg kell egyeznie. Az ajtó és ablak fából készülhet.
- f) Az épület oldalfalain és hátsó homlokzatán szellőzőnyílások nyitása engedélyezett.
- g) Az épület falazata téglá, vályog, vert fal lehet. Faház elhelyezése nem engedélyezhető.
- h) Az épület homlokzata vakolt, fehérre festett és fehérre meszelt, valamint téglá architektúrák lehet.
- i) Az épülethez külső lépcső csatlakozása az előlépcsőt kivéve nem engedélyezett.
- j) Az oromfal anyaga lehet falazott, illetve deszka.
- k) Az ellátási (közösségi) létesítményeket egyedi terv alapján a prэшázakhoz igazodó megjelenéssel, a környezetet is bemutató építési engedélyezési terv alapján lehet engedélyezni.

Régészeti park területe – Kré

22/G. §

(1) A régészeti park területe a jelentős régészeti lelőhelyek, ásatások, romkertek bemutatását szolgáló, jelentős zöldfelülettel rendelkező terület.

(2) Az övezetben elhelyezhető: a terület ellenőrzését, védelmét biztosító fogadóépület; nyilvános illemhely; kiállító terem; a régészeti emlékek bemutatását, védelmét szolgáló építmények, épületek; 200 m²-t meg nem haladó bruttó szintterületű vendéglátási építmény;

Kavicsbánya területe – Kb

22/I. §

- (1) A területen csak a bányászat üzemi épületei helyezhetők el.
- (2) A bányászati tevékenység felhagyását követően a rekultivációról gondoskodni kell.

Szennyvíztisztító területe – Ksz

22/J. §

A terület a szennyvízkezelés mérnöki létesítményeinek és műtárgyainak elhelyezésére szolgál.

IV. Fejezet *BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK*

Közterületek kialakítása

23. §

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a **Szabályozási Tervek** határozzák meg.
- (2) A település közterületein elhelyezhető és engedélyezhető létesítmények és a rendeltetéstől eltérő használatok:
 - a) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények,
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - d) szobor, díszkút, egyéb műalkotások elhelyezése,
 - e) távbeszélő fülke elhelyezése,
 - f) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás,
 - g) zöldfelületek, fasorok,
 - h) közművek felépítményei,
 - i) egyéb, az Önkormányzat által közterület rendeletben engedélyezett funkciók.
- (3) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is.

Közlekedési és közmű területek (KÖ)

24. §

- (1) A település közlekedési területei a terven szabályozási vonalak által meghatározott közterületek, melyek közlekedési és közműlétesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A közlekedési és közműelhelyezésére szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi parkolók, járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, a közmű rendszerek és környezetvédelmi létesítmények, továbbá a közművek és hírközlés - kivétel a toronyjellegű - építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
 - a) közlekedési építmények;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
 - c) igazgatási épület;

- d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

Közlekedési területek általános előírásai

24/A. §

Közlekedési területen a műszaki létesítményeken (útpálya, biztonsági berendezések, stb.) túl

- a) szolgálati lakóépületek és szállásépületek
- b) az utazóközönséget ellátó
- c) épületek (kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek)
- d) egyéb közlekedési és az utazóközönséget kiszolgáló építmények (pl. váróhelyiség, esőbeálló, forgalomirányító-helyiség, igazgatási épület, közlekedésben dolgozók szociális helyiségei)
- e) külön önkormányzati rendeleti szabályozás szerint - a szakági előírások betartásával - reklámok is elhelyezhetők.

Közlekedési területek részletes előírásai

24/B. §

(1) **Autópálya**

- a) Szabályozása:
- b) az út építési területe min. 60 méter
- c) az út védőtávolsága 100 méter

(2) **Országos főút, települési főút szabályozása:**

- a) belterületen: min. 30 méter, illetve szabályozási terv szerint
- b) külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal
 - ba) a. az út építési területe min. 30 méter
 - bb) b. az út védőtávolsága 100 méter

(3) **Országos mellékút, települési főút szabályozása:**

- a) - belterületen: min. 22 méter, illetve szabályozási terv szerint
- b) - külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal
 - ba) az út építési területe min. 30 méter
 - bb) az út védőtávolsága 100 méter

(4) **Települési gyűjtőút szabályozása:** belterületen min. 16 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

24/C. §

(1) **Külterületi dűlőutak** szabályozása: méretezés nélkül min. szélessége 12 m, ill. a szabályozási terv szerinti érték

(2) **Kiszolgáló út** szabályozása: méretezés nélküli min. szélessége 8 m, ill. a szabályozási terv szerinti érték

(3) **Kerékpárút** szabályozása: belterületen minimum 3 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

(4) **Vasút – Kők** az övezet területén a Szabályozási Terv alapján a vasúti megálló és váró, az ezekhez kapcsolódó irányítási-, technológiai- és üzemi építmények, valamint az alapfunkciót kiszolgáló és ellátó építmények mellett a tevékenységhez tartozó:

- a) raktárak;
- b) szolgálati intézmények, szolgálati szállásépületek, szolgálati irodák;
- c) vendéglátási és maximum 500 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi funkciót tartalmazó épületek;
- d) felszíni parkoló helyezhetők el.

Közmű területek

25. §

(1) A településen az ingatlan-nyilvántartásban árokként jelölt területet vízgazdálkodási területnek kell tekinteni. Az árokként jelölt területet érintő bármilyen tevékenység csak az illetékes Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(2) Adótorony, antenna állvány csak közműterületen helyezhető el.

(3) Közművek védőterületén belül építmény csak az üzemeltető hozzájárulásával helyezhető el.

Zöldterületek (Z)

26. §

(1) A területet min. 70% zöldfelületi fedettséggel kell kialakítani.

(2) Új zöldterületek kialakítása, illetve meglévő zöldterületek átépítése csak kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.

Közkert

26/A. §

(1) Az övezet területén elhelyezhetők:

- a) a pihenés és testedzés építményei (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.),
- b) parkberendezés, közterületi bútorok,
- c) közcélú illemhely.

(2) Az övezetben az épületek által elfoglalt beépített terület a közkert területének legfeljebb 2%-a lehet, de a szabadonálló épület bruttó területe nem haladhatja meg a 100 m²-t; max. építménymag.: 3,00 m.

(3) Önálló építménnyel bíró reklámok az övezetben nem helyezhetők el.

(4) A közkert legkisebb kialakítható mérete: 200 m². A legkisebb kialakítható telekszélesség: 10 m.

Erdőterületek (E)

27. §

(1) A település területén az erdőterületek az erdő elsődleges rendeltetése szerint:

- a) Ev – védelmi célú erdő (védő, illetve védett erdő);
- b) Eg – gazdasági erdő

(2) Az erdőterületen az övezeti előírások betartása mellett az erdészeti hatóságnál lefolytatott erdőterület igénybevételi eljárást követően az erdő rendeltetésének megfelelően elhelyezhető:

- a) a területfelhasználási egységhez tartozó közutak, közterek és gépjármű várakozóhelyek,
- b) közművek (szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),
- c) nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),
- d) vízgazdálkodás (vízkárelhárítás, vízkivétel, vízhasznosítás) létesítményei,
- e) geodéziai, turisztikai jelek,
- f) köztárgyak,
- g) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők (rendszeres ürítésüket meg kell szervezni),
- h) biztonsági okból szükséges őrházak és ezek melléképületei, melléképítményei,
- i) kutatás és az ismeretterjesztés építményei,
- j) vadgazdálkodás célját szolgáló létesítmények,
- k) termékvezeték és műtárgyai.

(3) Az övezetben önálló reklámtábla, reklámépítmény nem helyezhető el.

Védelmi rendeltetésű erdő (Ev)

27/A. §

(1) Védelmi rendeltetésű erdő besorolását az erdőállomány egy része az alábbi okokból:

- a) Védett természeti területen,
- b) Természeti területen,
- c) Érzékeny természeti területen,
- d) Tájképvédelmi övezeten belül,
- e) Hullámtérben (nyílt ártérben),
- f) Vízbázis külső védőterületén,
- g) Lejtős, erózióval veszélyeztetett területen,
- h) Vízmosásban stb. helyezkedik el.

(2) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el.

Gazdasági rendeltetésű erdő (Eg)

27/B. §

(1) Az övezetbe a védelmi erdő övezetbe nem sorolt erdőterületek tartoznak.

(2) Az övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el legfeljebb 0,5%-os beépítettségig 10 ha-t meghaladó területnagyság esetén.

Mezőgazdasági területek (M) általános előírásai

28. §

(1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

(2) A mezőgazdasági rendeltetésű terület a következő övezetekre tagozódik:

- a) ⁶Szántó művelési ágú terület intenzív használat - Má-sz
- b) ⁷Szántó művelési ágú terület intenzív használat - majorlétesítési tilalommal - Mkf-sz
- c) ⁸Gyep, legelő terület – extenzív használat - Má-gy
- d) ⁹Gyep, legelő terület – majorlétesítési tilalommal - Mkf-gy
- e) ¹⁰Kertgazdálkodásra szolgáló terület és szőlőültetvények területe - Mk-2
- f) ¹¹Kertgazdálkodásra szolgáló terület építmény elhelyezési tilalommal – Mkk

(3) A mezőgazdasági rendeltetésű területen – az alóvezeti szigorúbb szabályozási előírások figyelembe vételével – az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) a területfelhasználási egységhez tartozó közutak, közterek és gépjármű-várakozó helyek,
- b) a kutatás és ismeretterjesztés építményei,
- c) közművek és közműpótlók (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),
- d) nyomvonal jellegű vezetékek, termékvezetékek és műtárgyai, a védőtávolság
- e) a távközlés létesítményei,
- f) a vízgazdálkodás (vízkárelhárítás, vízkivétel, vízhasznosítás) létesítményei,
- g) geodéziai jelek, köztárgyak,
- h) a fegyveres erők, a fegyveres testületek és a rendészeti szervek honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építményei,
- i) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
- j) a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi és ellátó létesítmények,
- k) biztonsági okokból szükséges őrház,
- l) komposztáló telep és építményei

(4) Az övezetben önálló reklámtábla, reklámépítmény nem helyezhető el.

(5)¹² Mezőgazdasági területen – a (6) bekezdésben foglalt kivétellel – csak tájba illeszkedő, a helyi építészeti hagyományokat követő nyeregtetős, természetes anyaghasználatú építmények helyezhetők el.

(6)¹³ Korszerű nagyüzemi mezőgazdasági üzemek, valamint korszerű technológiai elemeket tartalmazó, a termeléshez feltétlenül szükséges építmények a településképi szempontok mérlegelése mellett is elhelyezhetőek. Ezen létesítmények esetében az üzemi technológia megkövetelte építészeti megoldások, tömegformálás és anyaghasználat alkalmazható, még abban az esetben is, ha azok az (5) bekezdésben rögzített hagyományos formai és anyaghasználati előírásoktól eltérnek. Ilyen építmények esetében a megengedett legnagyobb építménymagassága 30. § (2) bekezdése szerinti épületekre vonatkozóan 10,0 m, technológiai építményeknél 30,0 m is lehet.

6 A 28. § (2) bekezdés a) pontja az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

7 A 28. § (2) bekezdés b) pontja az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

8 A 28. § (2) bekezdés c) pontja az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

9 A 28. § (2) bekezdés d) pontja az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

10 A 28. § (2) bekezdés e) pontját az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdése iktatta be.

11 A 28. § (2) bekezdés f) pontját az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdése iktatta be.

12 A 28. § (5) bekezdése az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

13 A 28. § (6) bekezdését az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelete 2. § (4) bekezdése iktatta be.

Mezőgazdasági birtokközpontok általános előírásai

29. §

- (1) Birtokközpont legkisebb telekterülete az OTÉK előírásainak megfelelően 10000 m² lehet abban az esetben, ha a hozzá tartozó birtoktest legalább 2ha szőlő, gyümölcsös, vagy 10ha szántó, gyepterülettel rendelkezik.
- (2) A birtokközpont elsősorban lakóépület, könnyűipari és mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) A birtokközpontot legalább részleges közművesítéssel kell ellátni, és az egyes mezőgazdasági major területeken belül a technológiához kapcsolódó helyi környezetvédelmi berendezéseket meg kell valósítani. A lakóterületek felé telekhatáron belül 5m széles védőfásítás kialakítása kötelező, amit az építési engedélyezési eljárások során kell betartatni.
- (4) Az övezetben önálló reklámtábla, reklámépítmény nem helyezhető el.

Mezőgazdasági területek – Má, Mkf¹⁴

30. §

- (1) A mezőgazdasági területre vonatkozó építési szabályok:
 - a) 720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad.
 - b) 720-1500 m² közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyepterület, és a szántó művelési ágban nyilvántartott kivételével – 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület helyezhető el.
 - c) 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.
- (2)¹⁵ Az Má, Mkf övezetekben jellemzően elhelyezhető építmények a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés, feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges épületek (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtároló)
- (3) Az övezetben birtokközpont kialakítható.
- (4) Az övezet az alábbi művelési ágú alövezetekre tagolódik:
 - a) ¹⁶Szántó művelési ágú terület intenzív használat - Má-sz
 - b) ¹⁷Szántó művelési ágú terület intenzív használat - majorlétesítési tilalommal - Mkf-sz
 - c) ¹⁸Gyep, legelő terület - extenzív használat - Má-gy
 - d) ¹⁹Gyep, legelő terület - majorlétesítési tilalommal - Mkf-gy

14 A „Mezőgazdasági területek – Má, Mkf” alcím címe az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

15 A 30. § (2) bekezdése az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

16 A 30. § (4) bekezdés a) pontja az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

17 A 30. § (4) bekezdés b) pontja az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

18 A 30. § (4) bekezdés c) pontját az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelete 4. § (3) bekezdése iktatta be.

19 A 30. § (4) bekezdés d) pontját az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelete 4. § (3) bekezdése iktatta be.

(5) A mezsgyék közt található egyedi fákat, fasorokat meg kell őrizni.

(6)²⁰ A telkek zöldfelületeinek kialakítása és a növénytelepítés során

- a) a tájba illő, a helyi ökológiai adottságoknak megfelelő növényzetet kell alkalmazni, figyelemmel a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet ajánlott növényfajaira,
- b) a mezőgazdasági területeken elhelyezett nagyüzemi magas- és technológiai építmények környezetében - a tájba illesztés érdekében - kizárólag Magyarországon őshonos, nem inváziós és nem allergén fa- és cserjefajokból álló takarófásítást kell létesíteni és fenntartani.

Mk – Kertes mezőgazdasági terület

31. §

(1) A kertes mezőgazdasági terület a szőlő- és gyümölcsstermesztés, kertművelés számára szolgáló terület.

(2) A kertes mezőgazdasági rendeltetésű területen lakás céljára szolgáló épület nem helyezhető el.

(3) Az övezet területén elhelyezhető építmények:

- a) tárolás és pihenés célját szolgáló egy gazdasági épület.
- b) fóliasátor, üvegház.

(4)²¹ Az övezet Mk-2 alövezetre tagozódik.

Mk-x – Fejlesztésre kijelölt, kiskertes rekreációs terület

32. §

(1) Az övezetek területén a gazdálkodó, illetőleg a tulajdonos számára a tartós ott-lakás céljait szolgáló épület nem létesíthető.

(2) Az Mkk övezet területén átmeneti hasznosítással és ideiglenes jellegű épületekre vonatkozó előírások:

- a) Az övezet területén építményt elhelyezni csak a legalább 720 m²-t elérő földrészleteken lehet.
- b) A 3000 m²-t meghaladó méretű telek 3000 m² feletti területe csak fele értékben számítható be a beépítési mérték és a szintterületi mutató számításába.
- c) Rekreációt szolgáló pihenőterület elhelyezhető, legalább részleges közműellátás esetén. A terület belterületbe vonása után az ily módon kialakított épületeket szükség esetén kártalanítási igény nélkül el kell távolítani. az épület ideiglenes voltát és annak bontási kötelezését az ingatlan-nyilvántartásba a hatóság bejegyezheti. Amennyiben a már kialakult épület úgy bővíthető, hogy a telek beépítése a későbbi építési övezet előírásainak megfelelően szabályossá tehető, és a bontás nem válik szükségessé, a kötelezés az ingatlan-nyilvántartásból törölhető.
- d) A belterületbe vonásig átmeneti hasznosítással az Mkk övezetű területeken legalább 1000 m²-es teleméret esetén elhelyezhető:
 - da) szerszám és kiséptároló építmény, valamint
 - db) rekreációt szolgáló pihenőépület létesíthető

20 A 30. § (6) bekezdését az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelete 4. § (4) bekezdése iktatta be.

21 A 31. § (4) bekezdését az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2026. (III. 27.) önkormányzati rendelete 5. §-a iktatta be.

- e) Az Mxx övezet területén legfeljebb 500 m² bruttó alapterületű, a területet használók ellátására szolgáló kiskereskedelmi építmény létesíthető, amennyiben a telek előtt legalább 12 m-es szélességű közterület van kialakítva, és legalább a részleges közmű-ellátás biztosított.
- f) Építmény elhelyezéséhez – a szerszám és kiséptároló kivételével – legalább részleges közművesítés szükséges, kizárólag zárt rendszerű szennyvíztároló létesítésével.

Vízgazdálkodási területek (V)

33. §

(1) A vízgazdálkodási területek övezeti besorolása:

- a) **V/1** – Berek-patak
- b) **V/2** – Általános vízgazdálkodási terület, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja
- c) **V/3** – Általános vízbeszerzési terület

(2) A területen csak a vízkárelhárítás célját szolgáló építmények, és a vízellátással kapcsolatos technológiai épületek helyezhetők el.

(3) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágat a vonatkozó rendelkezések előírásai szerint, valamint az alábbiak figyelembevételével, csak úgy lehet, hogy a beavatkozás:

- a) A biztonságos felszíni vízelvezetést szolgálja, ill. ne veszélyeztesse,
- b) Segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra visszatartását,
- c) Biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását,

V-1 – Folyóvizek medre és parti sávja

33/A. §

(1) Minden vízfolyást ökológiai folyosóként kell kezelni.

(2) A település közigazgatási területét érintő nagyvízi medrek; a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek, a nyári gátak mentén parti sávokat kell biztosítani.

(3) A vízfelület mellett mederfenntartási munkák folytatásához a mindenkori part éleitől számított 6,0-6,0 m széles felvonulási terület biztosítása (parti sáv) szükséges (7 m magasnak tekintendő) munka- és szállítógépek szabad közlekedési útvonala számára. Ahol a kataszteri birtokhatár a partél közelében van, csak mobil kerítés építhető, amely szükség esetén árvédekezéskor elbontható.

(4) A parti sávban mobilkerítés kivételével semmiféle építmény nem létesíthető.

V-2 – Állóvizek medre és parti sávja

33/B. §

(1) Vízfolyásba, állóvízbe tisztítatlan szennyvíz és egyéb szennyező anyag nem bocsátható. A felszíni vizekbe, illetve az élő vízfolyásokba csak a vízügyi hatóság hozzájárulásával, és az általa meghatározott feltételek betartásával szabad csapadékvizet, illetve tisztított szennyvizet bevezetni..

(2) Az egyéb hasznosításra nem alkalmas vízmosásokban és időszakosan vízjárta területeken a természetes növényzet megőrzésével kell biztosítani az ökológiai hálózat folytonosságát.

V-3 – Általános vízbeszerzési területek

33/C. §

(1) A vízmű terület körül a vízügyi szakhatóság által meghatározott külső védőövezetben, de legalább a belső védőterület határától számított 100 méteren belül, olyan tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, melynek jelenléte vagy üzemeltetése következtében csökkenhet a vízkészlet természetes védettsége, illetve a vízbe szennyezőanyag kerülhet, tilos.

(2) Az övezet, illetve belső védőterületének kezelése és fenntartása az a vízmű üzemeltetőjének feladata.

V. Fejezet

A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELME NEK ELŐÍRÁSAI

34. §

(1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- b) megelőzze a környezetszennyezést,
- c) kizárja a környezetkárosítást.

(2) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem külön jogszabályokban megadott előírásait.

(3) A települési környezetvédelem előírásai kiterjednek:

- a) a levegőtisztaság-védelem,
- b) a zaj és rezgés elleni védelem,
- c) a föld és vízvédelem,
- d) a hulladékgazdálkodás,
- e) a sugárzás,
- f) a természetvédelem,
- g) az épített környezet védelmének témaköreire, valamint
- h) az állattartással kapcsolatos előírásokra.

VI. Fejezet

A TÁJ- ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME NEK ELŐÍRÁSAI

A táj- és a természet értékeinek védelme

35. §

(1) A természeti értékek védelméről magasabb szintű jogszabályok rendelkeznek.

(2) A helyi művi-, táji- és természetvédelmi értékek védelmét az Önkormányzat külön helyi értékvédelmi rendelet keretében szabályozza.

(3) A természeti területek kezelési előírásairól a Bükk Nemzeti Park Igazgatóság gondoskodik.

(4) A tájfasítás mezőgazdasági területeket tagoló, valamint a meglévő vonalas létesítményeket kísérő fasorait, erdősávjait védeni és a karbantartásukról gondoskodni kell. Építés hatósági engedélykérelem

(pl. építés, stb.) esetén - a tájfasítás meglévő elemeinek fenntartása mellett - a szabályozási terven jelölt helyeken az engedélykérőt, a terület(ek) tulajdonos(a)it, illetve kezelő(it) kötelezni kell a védelmi célú fásítás elvégzésére.

Természeti területek

36. §

(1) Természeti területként meghatározott telkek, területek területén csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók hatóság engedély birtokában.

(2) Új épület, építmény elhelyezése, oktatási, kutatási, ismeretterjesztési, ökoturisztikai és a természeti terület fenntartását szolgáló céllal létesíthető az illetékes természetvédelmi szakhatóság egyetértése esetén.

(3) Az övezetben új külszíni művelésű bánya nem nyitható.

(4) Az övezetben területhasználat változtatás illetve művelési ág váltás csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet. A természet-közeli gyepeket feltörni nem szabad, kivétel ez alól a Bükk Nemzeti Park Igazgatóság által engedélyezett védelmi célú erdőtelepítés.

Helyi jelentőségű természetvédelmi terület, tájképvédelmi terület

37. §

(1) Az érintett területen található idős-értékes növényállomány egyedeit kivágni, alakítani csak önkormányzati döntés alapján szabad.

(2) A tájképvédelmi terület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza. Tájképvédelmi területen a tájba illeszkedő, tájképi elemek fennmaradását biztosító elemeket kell alkalmazni. Tájképvédelmi területen a táj jellegzetes arculatát kedvezőtlenül megváltoztató tevékenység nem folytatható.

(3) Növénytelepítés során a terület adottságainak megfelelő, őshonos, nem invázív fa- és cserjefajok alkalmazhatók.

Települési zöldfelületek, növényzet védelme

38. §

(1) A meglévő fásított közterek, fasorok településképi szempontból értékes faegyedei, valamint az utcaképet meghatározó településképi jelentőségű gyepes zöldsávok és zöldfelületek védendő zöldfelületi elemként érintő rendezés, változtatás csak önkormányzati és szakértői engedély alapján történhet. A település zöldfelületeinek védelme érdekében meglévő fát, egyéb fás növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben lehet.

(2) Az engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított fás növényzet pótlásáról lombtérfogat-egyenérték mellett kell gondoskodni, kivéve, ha a területen a visszapótlás a meglévő lombkoronaszint borítottsága miatt nem kívánatos. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.

(3) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét az eljáró hatóság meghatározhatja. A visszapótlásra szánt növényzetet az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni. A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről - általában - az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, különösen, ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

(4) A település területén amennyiben a zöldfelület rendezési kertépítészeti terv nyár (*Populus*) fajok telepítését írja elő, csak faiskolai, klónozott, vegetatív szaporítású, porzós nyárfaegyedeket szabad telepíteni. A "vattázó termésű" termő egyedek telepítése tilos.

(5) A zöldfelületek kialakításánál a termőhelyi adottságoknak megfelelő, elsősorban honos fafajok alkalmazandók.

(6) Az erdőként, közparkként és közterületek zöldfelületként jelölt területre fatelepítés beültetési kötelezettséget be kell tartani.

VII. Fejezet *A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELMI ELŐÍRÁSAI*

Az épített környezet értékvédelme

39. §²²

A helyi védettség keletkeztetése, megszüntetése

40. §²³

A védett értékekre vonatkozó általános szabályok

41. §

(1) Védett építmény teljes bontása csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető.

(2) A védelem megszüntetésének, vagy részleges bontás engedélyezésének feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak, az új épületbe (épületeibe) történő beépítése, vagy annak megőrzése előírható.

(3) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása, a tulajdonos kötelessége.

(4) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését - egyebek között - a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani. Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy e használatot - a hatályos jogszabályok keretei között - az illetékes építésügyi hatóság korlátozza, illetve megtiltja.

(5) Az építési engedélyezést megelőzően a beruházással érintett területre a régészeti hatásvizsgálatot el kell készíttetnie az építtetőnek. Az elkészített régészeti hatásvizsgálatot az örökségvédelmi hatástanulmányba kell beilleszteni.

22 A 39. §-t az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2024. (IV. 26.) önkormányzati rendelete 1. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

23 A 40. §-t az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2024. (IV. 26.) önkormányzati rendelete 1. § b) pontja hatályon kívül helyezte.

Régészeti örökség védelme

42. §

(1) Emőd nyilvántartott régészeti lelőhelyeit az **1. sz. függelék** tartalmazza.

(2) A régészeti emlékek és leletek előkerülése esetén a leletmentést, a régészeti lelőhelyen végezhető munkálatokat, a régészeti feltárást, stb. illetően a kulturális örökség védelméről szóló törvény, valamint a régészeti lelőhelyek feltárássának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójára anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló rendelet vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

(3) Emőd területén, ha földmunka végzés bármely szakaszában régészeti leletek kerülnek elő, vagy ennek gyanúja felmerül, a munka felelős vezetője köteles a bolygatást azonnal abbahagyni, az esetről a KÖH területileg illetékes hivatalát haladéktalanul értesíteni, a területet és a talált leletet a felelős őrzés szabályai szerint megőrizni és a hivatal képviselőjének átadni.

(4) Földmunkával járó, 1 ha-nál nagyobb kiterjedésű területet érintő beruházások esetén, az érintett területen található régészeti lelőhelyek megőrzése és szakszerű feltárássának biztosítása érdekében szükséges, hogy a beruházó végeztesse el a terület előzetes régészeti felmérését.

VIII. Fejezet

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

43. §

(1) A településrendezési feladatok megvalósítását a vonatkozó magasabb szintű törvény biztosította sajátos jogintézmények szerint kell végrehajtani. A települési területek rendeltetésszerű felhasználásának biztosítása érdekében sajátos jogintézményeket kell alkalmazni, azok felhatalmazása alapján kell eljárni.

(2) Az önkormányzat a közérdekű célok megvalósítása, valamint a rendezett településfejlődés biztosítása érdekében a települést elkerülő út megvalósítása és a települési főút szabályozási szélesség korrigálásának teljesítéséhez **kisajátítást** rendel el. Az állami tulajdonú utak kisajátítási költségei az államot terhelik.

(3) Az önkormányzat a közérdekű célok megvalósítása, valamint a rendezett településfejlődés biztosítása érdekében a kiszolgáló és lakóutak létesítése és szabályozási szélesség korrigálásának teljesítéséhez **helyi közút céljára történő lejegyzést** állapít meg.

(4) Beépítésre szánt területen kiszolgáló utak és közművek kialakítására az **útépítés és közművesítési hozzájárulás** mértékének és arányának megállapítását a Képviselőtestület külön rendeletben szabályozhatja.

(5) A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében önkormányzati rendelettel előírt

- a) **kisajátítási eljárásról a Kormányhivatal intézkedik.**
- b) **helyi közút céljára történő lejegyzésről a Kormányhivatal intézkedik.**
- c) **elővásárlási jogot** az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni,
- d) **településrendezési kötelezettség** elrendeléséről, és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről az képviselőtestület intézkedik.

IX. Fejezet
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

44. §

(1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. A kihirdetésről a Szervezeti és Működési Szabályzat szerint, helyben szokásos módon Emőd Város jegyzője gondoskodik. Rendelkezéseit a hatályba lépését követő ügyekben kell alkalmazni.

(2) Jelen rendelet mellékletei:

- a)* 1. sz. melléklet: szabályozási Terv – Külterület (SZT_01)
- b)* 2. sz. melléklet: szabályozási Terv – Belterület (SZT_02)
- c)* 3. sz. melléklet: Szabályozási terven szereplő jelek értelmezése
- d)* 4. sz. melléklet: A rendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények
 - da)* - 4.1. Kisajátítással terhelt ingatlanok
 - db)* - 4.2. Helyi közút céljára történő lejegyzéssel terhelt ingatlanok
 - dc)* - 4.3. Beültetési kötelezettséggel terhelt ingatlanok
- e)* 5. sz. melléklet: Védőtávolsággal érintett ingatlanok

(3) Jelen rendelet függelékei:

- a)* 1. sz. függelék: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
- b)* 2. sz. függelék: Helyi védett építészeti értékek
- c)* 3. sz. függelék: Védett természeti területek
- d)* 4. sz. függelék: HÉSZ készítésénél figyelembe vett jogszabályok tájékoztató listája
- e)* 5. sz. függelék: fogalom-meghatározások

Fekete Tibor sk.
polgármester

Tóthné Bodnár Irén sk.
címzetes főjegyző

E rendelet kihirdetve:

Tóthné Bodnár Irén sk.
címzetes főjegyző

Módosította Emőd Város Önkormányzat Képviselő-testülete 7/2022.(V.31.) önkormányzati rendelete.

Egységes szerkezetben: 2022. május 31.

E rendelet kihirdetve: 2022. május 31.

Tóthné Bodnár Irén sk.
címzetes főjegyző

Módosította Emőd Város Önkormányzat Képviselő-testülete 11/2024.(IV.26.) önkormányzati rendelete.

Egységes szerkezetben: 2024. április 26.

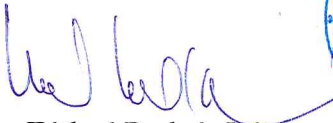
E rendelet kihirdetve: 2024. április 26.

Tóthné Bodnár Irén sk.

címzetes főjegyző
Módosította Emőd Város Önkormányzat Képviselő-testülete 8/2026.(II.27.) önkormányzati
rendelete.
Egységes szerkezetben: 2026. február 27.
E rendelet kihirdetve: 2026. február 27.

Tóthné Bodnár Irén sk.
címzetes főjegyző

Módosította Emőd Város Önkormányzat Képviselő-testülete 11/2026.(III.27.) önkormányzati
rendelete.
Egységes szerkezetben: 2026. március 27.
E rendelet kihirdetve: 2026. március 27.


Tóthné Bodnár Irén
címzetes főjegyző



(A melléklet szövegét a(z) Szabályozási Terv - Külterület SZT_E03 rajzszámú tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) Emőd Város Településrendezési Eszközei Szabályozási Terv-Fedényterv megnevezésű M=1_2000 léptékű tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

24 A 2. melléklet az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2022. (V. 31.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2024. (VI. 28.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg. A 2. melléklet az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2026. (II. 27.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

²⁵ A 3. melléklet az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2022. (V. 31.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 5.melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

26 Az 1. függelék az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2024. (IV. 26.) önkormányzati rendelete 1. § c) pontja hatályon kívül helyezte.

²⁷ A 2. függelék az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2024. (IV. 26.) önkormányzati rendelete 1. § d) pontja hatályon kívül helyezte.

28 A 3. függelék az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2024. (IV. 26.) önkormányzati rendelete 1. § e) pontja hatályon kívül helyezte.

²⁹ A 4. függelék az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2024. (IV. 26.) önkormányzati rendelete 1. § f) pontja hatályon kívül helyezte.

30 Az 5. függelék az Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2024. (IV. 26.) önkormányzati rendelete 1. § g) pontja hatályon kívül helyezte.