

# EBES KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

### VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

(2023. évi 2. módosítás)

### */ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSMÓD/*

*(A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelően a 419/2021.*

*(VII.15.) Korm. rendelet szerinti eljárási szabályai szerint)*



DEBRECEN, 2023. MÁJUS HÓ

**EBESKÖZSÉG**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**

**VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ**

**ALÁÍRÓLAP**

GENERÁL TERVEZŐ:

**KŐSZEGHYART BT.**

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50

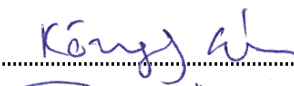

e-mail: [koszeghyart@gmail.com](mailto:koszeghyart@gmail.com)

**KőszeghyArt Bt.**  
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.  
Adószám: 2597084-2-09  
Cégjegyzékszám: 09-06-016754

FELELŐS TERVEZŐ:

**KŐSZEGHYÁBEL**

TT-09-0655

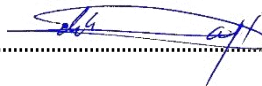
  
.....  
  
.....

TELEPÜLÉSMÉRNÖK MUNKATÁRS FÜZESI ATTILA

KÖZLEKEDÉS SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

**VIDA ZOLTÁN ÁKOS**

TKÖ-05-1619

  
.....

## TARTALOM

Tervi előzmények.....	5
Tervezői nyilatkozat .....	7
Módosítási pontok ismertetése, módosítások bemutatása, tervezési területek vizsgálata	9
1. és 3. Módosítási pont.....	9
2. Módosítási pont.....	32
4. módosítási pont.....	38
5. módosítási pont.....	46
Jóváhagyandó munkarészek .....	47
Településszerkezeti terv módosítása – Határozati javaslat.....	47
1. melléklet a(z) .../2023. (.....) sz. K.t. határozathoz.....	48
2. melléklet a(z) .../2023. (.....) sz. K.t. határozathoz.....	49
3. melléklet a(z) .../2023. (.....) sz. K.t. határozathoz.....	50
Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet.....	52
1. melléklet a(z) .../2023. (.....) sz. önkormányzati rendelethez.....	55
2. melléklet a(z) .../2023. (.....) sz. önkormányzati rendelethez.....	56
3. melléklet a(z) .../2023. (.....) sz. önkormányzati rendelethez.....	57
Helyi építési szabályzat egységes szerkezetben – KÉKKEL jelölve a változó rendelkezéseket .....	58
Alátámasztó munkarészek.....	83
Környezetalakítás terve .....	83
Településrendezési javaslatok .....	84
Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer.....	84
Beépítésre szánt területek .....	85

Beépítésre nem szánt területek.....	86
Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek .....	87
Védelmi és korlátozó elemek.....	87
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata .....	87
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása .....	99
A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások .....	99
Szakági javaslatok.....	101
Tájrendezési javaslatok.....	101
Zöldfelületi rendszer fejlesztése.....	102
Közlekedési javaslatok.....	102
Közművesítési javaslatok .....	110
Hírközlési javaslatok.....	111
Környezeti hatások és feltételek .....	111
Képviselő-testületi döntések.....	112
Határozatok a módosítás megindításáról.....	112
Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet.....	116
Önkormányzati főépítési feljegyzés .....	118
Tervlapok.....	120

## TERVI ELŐZMÉNYEK

A község településrendezési eszközeinek jelen módosítását a KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök). Az önkormányzati főépítési feladatokat Kőszeghy Éva, okleveles építészmérnök látja el megbízással jogviszonyban.

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv: 172/2018. (XI.21.) ÖKT határozat  
(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelően készített)

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv: 18/2018. (XII.03.) ÖKT rendelet  
(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelően készített)

A település önkormányzatának képviselő-testülete a 44/2023. (III.22.) Önk. határozatában döntött a településrendezési terv módosításáról, mely határozatot kétszer is módosított, először az 54/2023. (IV.26.) számú határozattal kiegészítette, majd a módosító határozat módosításával véglegesítette (75/2023. (V.24.) sz. K.t határozat).

A tervezett változtatások miatt a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása is szükségessé vált. A módosítási szándékok az alábbiak szerint foglalhatók össze:

1. Az iparterületi utak felülvizsgálata – Ebes belterületi 625/33, 625/44, 627/5, 722/21, 722/24, 1054, 1056, 1057 és 1059 hrsz-ú földrészletek vonatkozásában. A közlekedési területek pontosítása során kialakuló új beépítésre szánt területek által a magasabb rendű jogszabályi előírások (biológiai aktivitásérték pótlás, erdőterület kijelölése a tervezési területen belül. A megszűnő gyűjtőút funkció áthelyezése az Alkotmány utca – Forrás utca – Zsongvölgy utcák vonalára.
2. Az Ebes belterületi 216/33 hrsz-ú földrészlet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből különleges sportcélú terület területfelhasználásba sorolása – telekösszevonási szándékkal.

3. Az iparterület csapadékvíz-elvezetési rendszerének kijelölése, vízgazdálkodási terület területfelhasználásba sorolása.
4. Az egykori TSZ telephelyen elhelyezkedő Ebes külterületi 011/125 hrsz-ú földrészlet Gksz-5 jelű építési övezetbe sorolása Gksz-4 jelű építési övezetből.
5. A HÉSZ szöveges módosítása amennyiben szükséges, a megrendelővel egyeztetve.

A módosításokat jellemzően önkormányzati fejlesztési igények alapján támogatta az önkormányzat képviselő-testülete.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 60.§ (6) bekezdés szerinti általános eljárás mód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése.

A község településrendezési eszközeinek módosítása megindításával az E-TÉR felületén elérhető adatok elérhetősége biztosítottá válik, melyek felhasználásra kerülnek a tervezési folyamat során.

A módosítások témáját tekintve nem tartoznak a kötelezően környezeti vizsgálat esetkörébe tartozó tervek közé, ezért a község településrendezési eszközeinek módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárással kezdődik meg az egyeztetési folyamat. Az önkormányzat a Kormányrendelet előírásai szerint hivatali kapun kereste meg az érintett környezet védelméért felelős szerveket a termódosítás várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében, hogy nyilatkozzanak a megküldött dokumentumok alapján szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat elkészítését.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján dönthető el, hogy az általuk vizsgált szakterületek tekintetében szükséges-e a környezeti vizsgálat elkészítése. A véleményezést követően a vélemények ismeretében a képviselő-testületnek szükséges döntést hoznia, melyet indokolnia kell, hogy készített-e környezeti vizsgálatot a tervmódosítás kapcsán. A véleményezésre rendelkezésre álló idő alatt beérkező véleményeket a képviselő-testülettel ismertetni szükséges, s azok ismeretében dönt a környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről. Döntését minden esetben indokolnia szükséges. Az eljárásra adott határidő jelen dokumentáció készítésekor még nem telt le. Amennyiben a környezeti vizsgálat szükségessége mellett határoznak, úgy a véleményezési szakaszig kell e döntést meghozni, és a környezeti vizsgálatot már a tervdokumentációval együttesen kell véleményeztetni.


A Kormányrendelet szerinti partnerségi egyeztetés az E-TÉR felületén és a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2023. (III.22.) sz. önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: helyi partnerségi rendelet) szabályai szerint lehetséges, figyelembe véve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet 2.§-át.

Az eddig meghozott döntések a tervdokumentáció részét képezik.

## **TERVEZŐI NYILATKOZAT**

Ebes község településrendezési eszközének módosítása Kormányrendelet 78.§ (1) bekezdés b) alpontja szerint eljárási szabályainak betartásával a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Régi R.) tartalmi követelményeinek

betartásával (Hiv.: Régi R. 45.§ (6) bekezdés), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásainak megfelelően készült.



Kőszeghy Ábel  
okleveles településmérnök  
településrendezési szakértő  
TT 09-0655  
SZTT 09-0655



# MÓDOSÍTÁSI PONTOK ISMERTETÉSE, MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA, TERVEZÉSI TERÜLETEK VIZSGÁLATA

## 1. ÉS 3. MÓDOSÍTÁSI PONT

Az iparterületi utak felülvizsgálata – Ebes belterületi 625/33, 625/44, 627/5, 722/21, 722/24, 1054, 1056, 1057 és 1059 hrsz-ú földrészletek vonatkozásában. A közlekedési területek pontosítása során kialakuló új beépítésre szánt területek által a magasabb rendű jogszabályi előírások (biológiai aktivitásérték pótlás, erdőterület kijelölése a tervezési területen belül. A megszűnő gyűjtőút funkció áthelyezése az Alkotmány utca – Forrás utca – Zsong völgy utcák vonalára.



1. ábra Az 1. tervezési terület elhelyezkedése a település közigazgatási határán belül (sárgával kiemelve)  
A település belterületének keleti felében helyezkedik el a gazdasági területként hasznosított területek többsége. Az önkormányzat az iparterület közlekedési feltárására

megtervezett korábbi gyűjtőút nyomvonalán kíván változtatni. A Szováti út felől déli irányból érkező tervezett gyűjtőút az iparterületet észak-dél irányban szeli át a hatályos tervek szerint, majd az Alkotmány utca folytatását elérve keletnek fordulva körforgalmi csomóponttal csatlakozik be a Zsong völgy utcába. A közlekedési területek ilyen területigényű fejlesztése azonban nem válik szükségessé, mivel az egykori MOL-telep felé kiépült közlekedési terület az Ady Endre út folytatásaként gyűjtőút szerepkörrel is megállja a helyét. A nagyparcellás iparterületek feldarabolása újabb közlekedési területek kialakítása céljából így nem szükséges. A tervezési területen belül az Alkotmány utca folytatása a Zsong völgy utca felé megmarad, azonban annak kialakult nyomvonalán történő vezetése indokolt. Lévén, hogy az iparterületet szolgálja ki, így bár kiszolgáló útként, de 16 méter szélességgel kerül szabályozásra. A megszűnő közlekedési területek – melyek jellemzően csak a terveken léteztek – a szomszédos beépítésre szánt egyéb ipari gazdasági területekbe kerülnek besorolásra a településszerkezeti és szabályozási tervlapokon egyaránt. Az így új beépítésre szánt területként kijelölésre kerülő területek érintik a 625/33, 625/44, 722/21 hrsz-ú földrészleteket. Ez utóbbi esetben Ge-5 jelű építési övezetbe kerül az egész telek, melyet a megszűnő út két építési övezetre tagolt. Az új beépítésre szánt területekkel határosan a 627/5 hrsz-ú földrészleten zöldterület is kijelölésre kerül a jogszabályokban meghatározott értéktől nagyobb mértékben.

A tervezési terület:

Alapvetően az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) által meghatározott telektömb fogalma szerint szükséges a tervezési területet lehatárolni – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet együtt tervezendő terület meghatározása alapján.

A Kormány egy korábbi kormányrendelettel (525/2022. (XII.16.) Korm. rendelet) módosított az Étv. normaszövegében – mely a törvénybe nem tud beépülni – s a telektömb fogalmát újraszabályozta. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII.

törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII.16.) Korm. rendelet 2.§-a az alábbiak szerint rendelkezik:

*„2. § (1) A veszélyhelyzet ideje alatt az Étv. 2. § 26. pontjától eltérően az Étv. alkalmazásában telektömbnek minősül a valamennyi oldalról közterület, erdőterület, vízgazdálkodási terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, belterületi határvonal vagy közigazgatási határvonal által határolt,*

*a) legalább 1 hektárt meghaladó telek vagy tömbtelek,*

*b) legalább 1 hektárt meghaladó telekcsoport vagy*

*c) több mint nyolc telekből álló telekcsoport.*

*(2) Az (1) bekezdés szerinti tömbteleknek minősül az 1998. január 1-je előtti előírások alapján kialakított, több épülettel beépített építési telek.”*

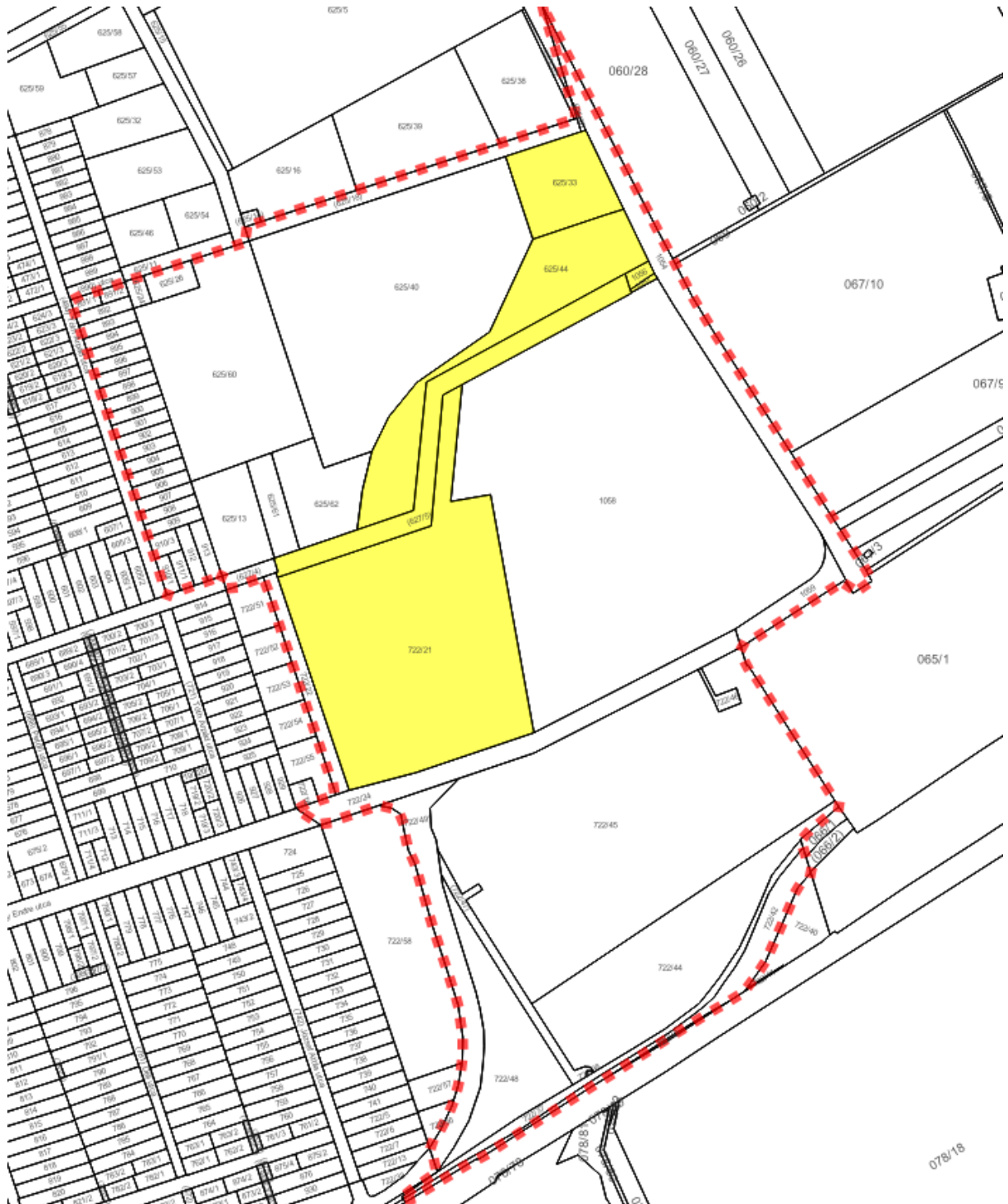
Ezáltal az Ebes községben tervezett településrendezési eszközök módosítása során a következő tervezési terület kerül lehatárolásra:

1. tervezési terület: Zsong völgy utca – Forrás utca – 722/24 hrsz-ú közlekedési terület – meglévő belterület határa – 100-as számú vasútvonal 722/42 hrsz-ú mellékvágánya – 722/36 hrsz-ú közlekedési terület – 722/49 hrsz-ú közlekedési terület – 722/24 hrsz-ú közlekedési terület – 722/22 hrsz-ú közlekedési terület – 627/4 hrsz-ú közlekedési terület – Alkotmány utca – Tóth Árpád utca – 890 hrsz-ú közlekedési terület – 625/11 hrsz-ú közlekedési terület – 625/18 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb.

A tervezési terület megegyezik a 3. módosítási pont tervezési területével.

A 3. módosítási pont szerint a tervezési területtel érintett területen az ebesi iparterület csapadékvíz elvezetési rendszerének meglévő területeinek kijelölése tervezett. A vízelvezető rendszer jellemzően a közlekedési területeken belül, vagy azzal párhuzamos nyomvonalon került kialakításra. A nyílt árkok karbantartása, fenntartása és kezelése önkormányzati feladat, ezért ahol a vízelvezetési rendszer építési telkeket érint, ott vagy szolgalmi jog alapítandó, vagy külön telekre szükséges alakítani, és leválasztani. A 722/21 hrsz-ú földrészlet keleti határában illetve a 722/47-48 hrsz-ú földrészleteket érintően így

szükséges az árok és fenntartási sávjának vízgazdálkodási terület övezetbe történő átsorolása, mely alapján a telekalakítási eljárások lefolytatása nem ütközik majd akadályba. A tervezési területen belül az alábbi ábrán bemutatott, sárgával kiemelt földrészek érintettek részben, vagy egészben területfelhasználás változással az 1. módosítási pontban foglalt változtatási szándékok miatt.



2. ábra Területfelhasználás-változással érintett földrészek – 1. módosítási pont



megfelelően új beépítésre szánt területtel közvetlenül határosan védelmi rendeltetésű erdőterület vagy zöldterület kijelölése is szükséges.

A szabályozási terven az Alkotmány utca folytatásaként, mely a Zsong völgy utcába torkollik a közlekedési terület kiszolgálóútként kerül rögzítésre, melynek nyomvonala a hatályos állapottól eltérően a közlekedési terület kialakult nyomvonalát illetve annak pufferterületét követi. A pufferterület úgy került meghatározásra, hogy a min. 16,0 méter szélességű szabályozási szélesség biztosított maradjon, melyben a meglévő vízvezetési rendszer és az egyéb közművek is elvezethetők legyenek. Az Alkotmány utca és Ady Endre utca közötti területen megszűnő közlekedési terület jobb és bal oldalára eső területek így nem kerülnek feldarabolásra, és egységesen a megszűnő útterület területével együttesen Ge-5 jelű építési övezetben kerülnek szabályozásra. A Zsong völgy utcai csomópont korábban körforgalmi csomópontként került megtervezésre, mivel a 4. sz. főút Zsong völgy utcai leágazásához ez volt a legoptimálisabb, azonban a 4. sz. főút csomópontja áttervezésre került, így a Zsong völgy utca-Alkotmány úti folytatás találkozásához a meglévő kialakult T csomópont megfelelő. Az így felszabaduló területek a 625/33 és /44 hrsz-ú földrészletek hasznosítását teszik lehetővé, melyeket Ge-6 jelű építési övezetben a telkek már beépítésre szánt területeivel megegyezően kíván szabályozni az önkormányzat. A hatályos szabályozás szerint az építési szabályzat az egyéb ipari területekre az alábbiakat határozza meg:

*„19. Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)*

*33. §*

*(1) Az egyéb ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.*

*(2) Az építési övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.*

*(3) A beépítés feltétele az építési övezet belterületen fekvő részén a teljes, külterületen a részleges közművesítettség.*

(4) Az építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 10,0 m, ahol háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) kell telepíteni.

(5) Az építési övezetben elhelyezhető - a (2) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) a 10.000 m<sup>2</sup> szintterületet meg nem haladó kereskedelmi és szolgáltató, valamint épületnek minősülő közlekedési épület is.

(6) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

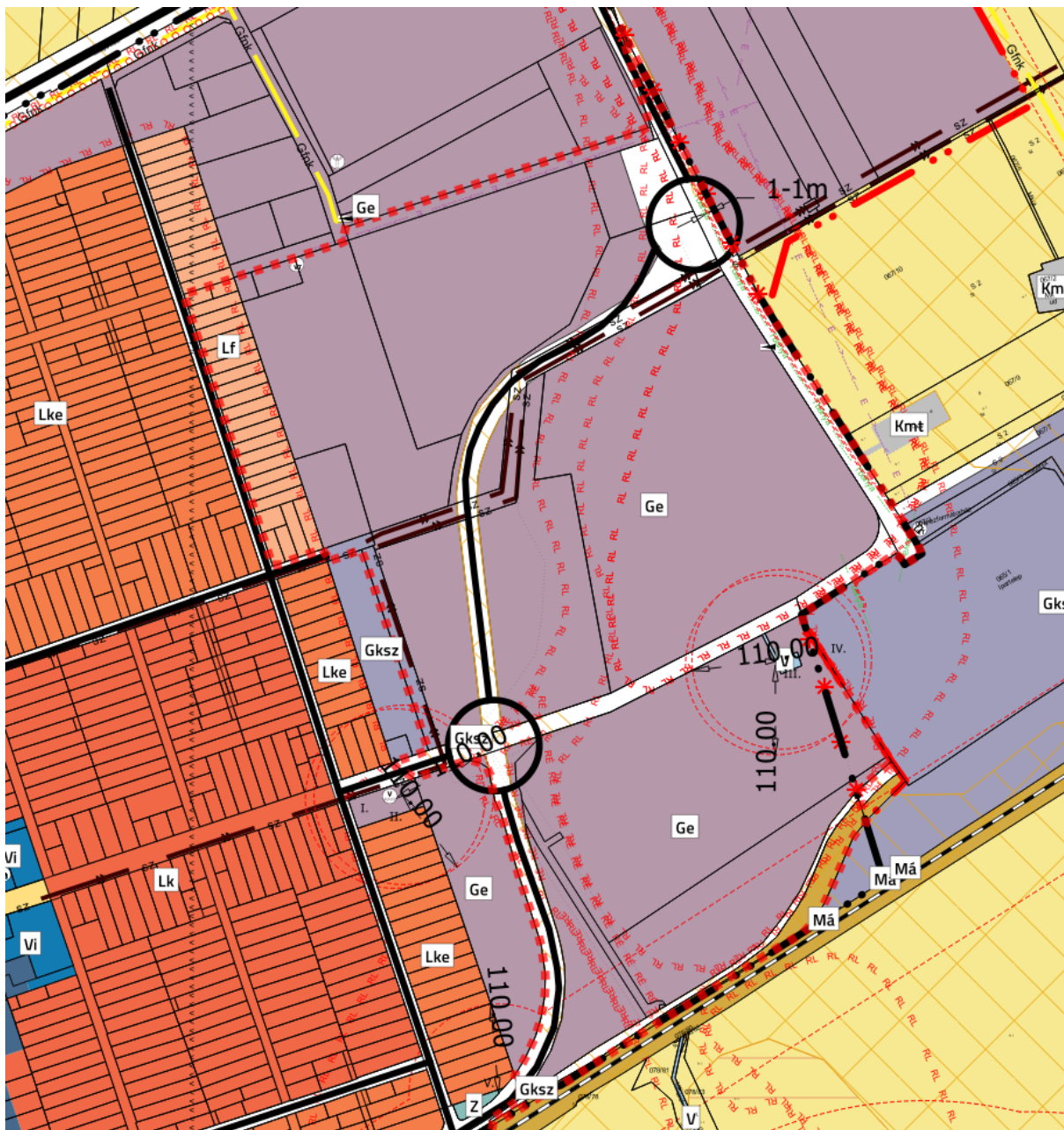
(7) Az építési övezetben az előírt maximális épületmagasság – technológiai indokoltság mértékéig – az épületrészeknél illetve a műtárgyaknál túlléphető (pl.: terménytároló, keverő, siló, kémény stb.), maximum 30 méterig.

(8) A Ge-6, Ge-7, Ge-8, jelű építési övezetekben és a Ge-1, Ge-5 jelű belterületen elhelyezkedő építési övezetekben

- a) elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el, valamint
- b) irodaépület, sportépítmény a főrendeltetés kiegészítő építményeként helyezhető el,
- c) igazgatási és közösségi szórakoztató rendeltetésű építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha az építmény az adott területre vonatkozó előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az előírásoknak megfelelő beépítését, használatát, valamint
- d) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és épületnek minősülő közlekedési építmény is elhelyezhető – az (5) bekezdés b) pontjától eltérően – szintterületre vonatkozó méretmegkötés nélkül.

(9) A Ge-7 és Ge-8 jelű építési övezetekben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 5,0 m.”

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési telek					
2	övezeti jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság a (m)
32	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)					
33	Ge-1	SZ	50	5000	25	10,0
37	Ge-5	SZ	50	1000	25	15,0
38	Ge-6	SZ	50	1500	25	10,0



4. ábra Hatályos településszerkezeti terv részlet

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre ezért mind az OTrT, mind az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) előírásainak való megfelelést vizsgálni szükséges.

Az alábbiakban a fenti törvények által meghatározott előírások teljesülését ismertetjük.

Az OTrT 12-13.§-a határozza meg az új beépítésre szánt területek teljesülése során teljesítendő feltételeket.



*„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

*a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,*

*b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*

*c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.”*

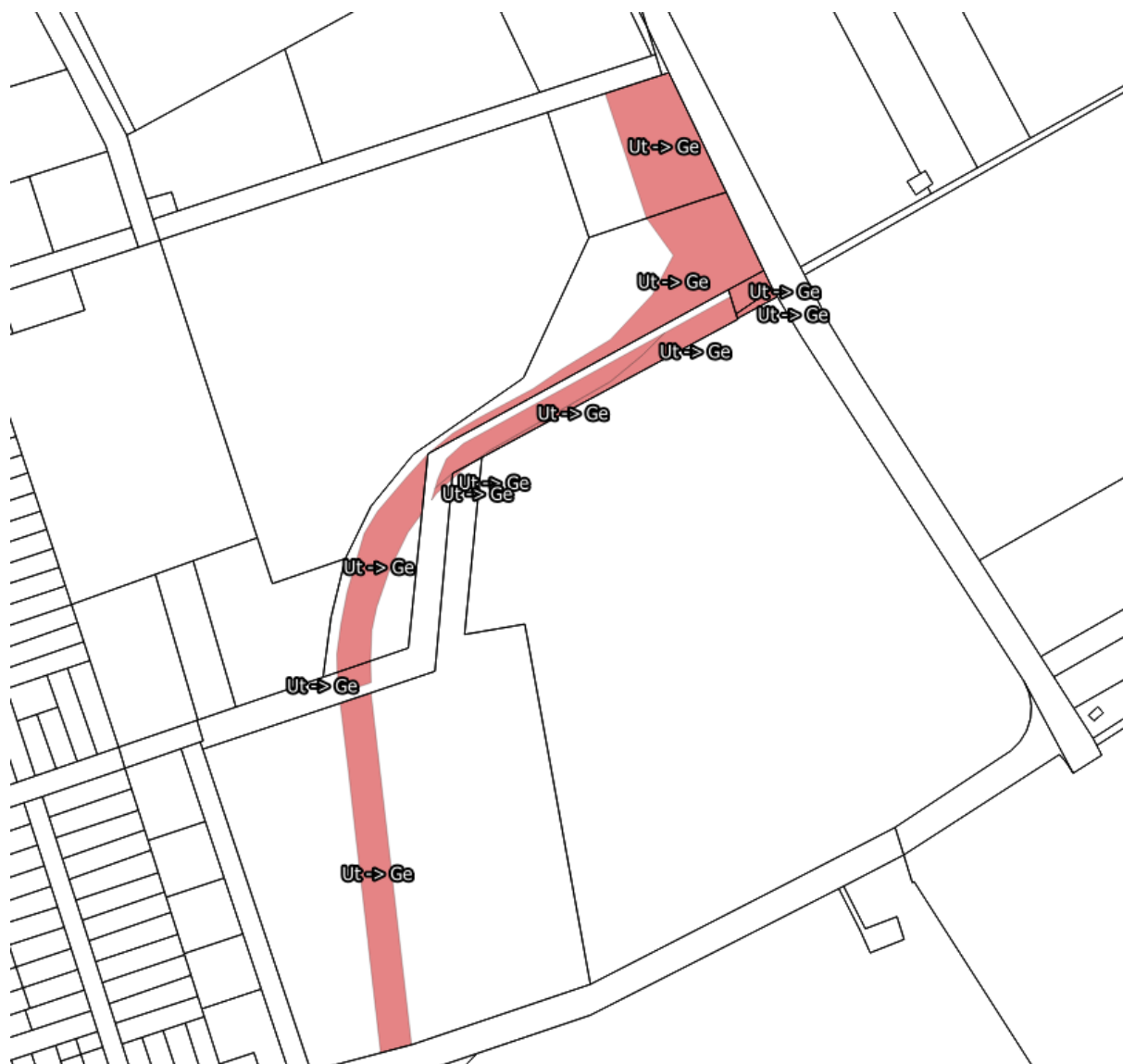
- Az új beépítésre szánt terület kijelölését a magasabb rendű jogszabályok nem tiltják. Az új beépítésre szánt területek a tervszintű közlekedési területek nyomvonalkorrekciója illetve megszüntetése miatt keletkeznek, így azok más területeken nem jelölhetők ki, más területen új beépítésre szánt terület kijelölése indokolatlan lenne. Ezért az önkormányzat a meglévő beépítésre szánt területek kihasználására törekszik a szabályozás módosításával.
- Az új beépítésre szánt terület közvetlenül kapcsolódik a települési területhez, a közlekedési területek környezetében beépítésre szánt területek helyezkednek el, melyek a megszüntetéssel továbbra is megközelíthetőek maradnak. A tervezett módosítások az országos és térségi szerkezeti tervben is települési térség területére esnek, továbbá a település belterületét érintik.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölése a közigazgatási határtól távol, belterületen történik, ebből kifolyólag nem okozza a települések beépítésre szánt területeinek összenövését.
- A településen belül a hatályos tervben tervezett közlekedési területek megszüntetésével a beépítésre szánt területek kijelölése helyhez kötött. Az önkormányzat képviselő-testülete az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerinti külön döntéssel igazolja, hogy a beépítésre szánt terület kijelölése indokolt.

*„(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.”*

- A c) pontban foglaltak is figyelembevételre kerültek, a mérlegelés megtörtént. Az önkormányzat a tervszintű közlekedési területek törlésével, a kialakult közlekedési területek használatával biztosítja az iparterület megközelíthetőségét, ezzel a gazdasági területek jobban kihasználhatóvá válnak.

*„(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”*

- A kijelölni tervezett új beépítésre szánt terület a közlekedési területek megszüntetésével 2,74 ha mértékű. Az előírt 5%-tól (0,137 ha) nagyobb mértékben, így az OTrT előírásainak megfelelő 0,4139 ha zöldterület kerül kijelölésre közvetlenül az új beépítésre szánt területekkel határosan szomszédságában.



5. ábra Új beépítésre szánt területek - melyek a településszerkezeti tervlapon korábban nem beépítésre szántként voltak jelölve



6. ábra Zöldterület kijelölés az új beépítésre szánt területekkel határosan

*„13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.*

*(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.”*

- A terület nem része a borszőlő termőhelyi kataszternek, sem az Országos Gyümölcs termőhelyi Kataszternek sem, így ezen korlátozások a területre nem vonatkoznak.

Az Étv. előírásainak való megfelelést az alábbiakban részletezzük:

A módosítás az Étv. 7.§ (2) bekezdése d) pontjában foglaltak érvényre juttatása az (1) bekezdésben meghatározott célok elérésével állítható párhuzamba.

A 7.§ (3) bekezdése szerinti követelmények teljesülésének érvényt kell szerezni:

*„a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, előnyben részesítve annak összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével,”*

- Az 1. módosítási területen kerül kijelölésre a 3. módosítási pontban megfogalmazott iparterületi vízelvezető rendszer és annak karbantartási sávjának területe is, mely területeket a terv jelen módosítás során vízgazdálkodási területbe sorolja. A településrendezési eszközök módosításával párhuzamosan folyamatban van a Zsong-völgy csapadékvíz-elvezetésének állapotfelmérése és vízjogi engedélyeztetése. A településrendezési eszközökben a csapadékvíz-elvezető rendszer közlekedési területen nem kerül módosításra, azonban az iparterületen a 722/21 hrsz-ú, a 722/47 és 722/48 hrsz-ú földrészleteken azok telekalakításához kijelölésre kerül. Az 1. módosítás során kijelölésre kerülő beépítésre szánt területek vonatkozásában a teljes közművesítettség előírását a hatályos építési szabályozás már tartalmazza, valamint a beépítések előtt szükséges gondoskodni a azok előzetes vízrendezéséről.

*„b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,”*

- Az új beépítésre szánt területek kijelölésével egy időben zöldterület kerül kijelölésre, mely egyrészt a már ismertetett OTrT 12.§ (3) bekezdése miatt szükséges zöldterület, másrészt az 1. módosítási pontban kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területek vonatkozásában kiegyenlíti az okozott aktivitásérték csökkenést.

*„c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott, ahol az fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,”*

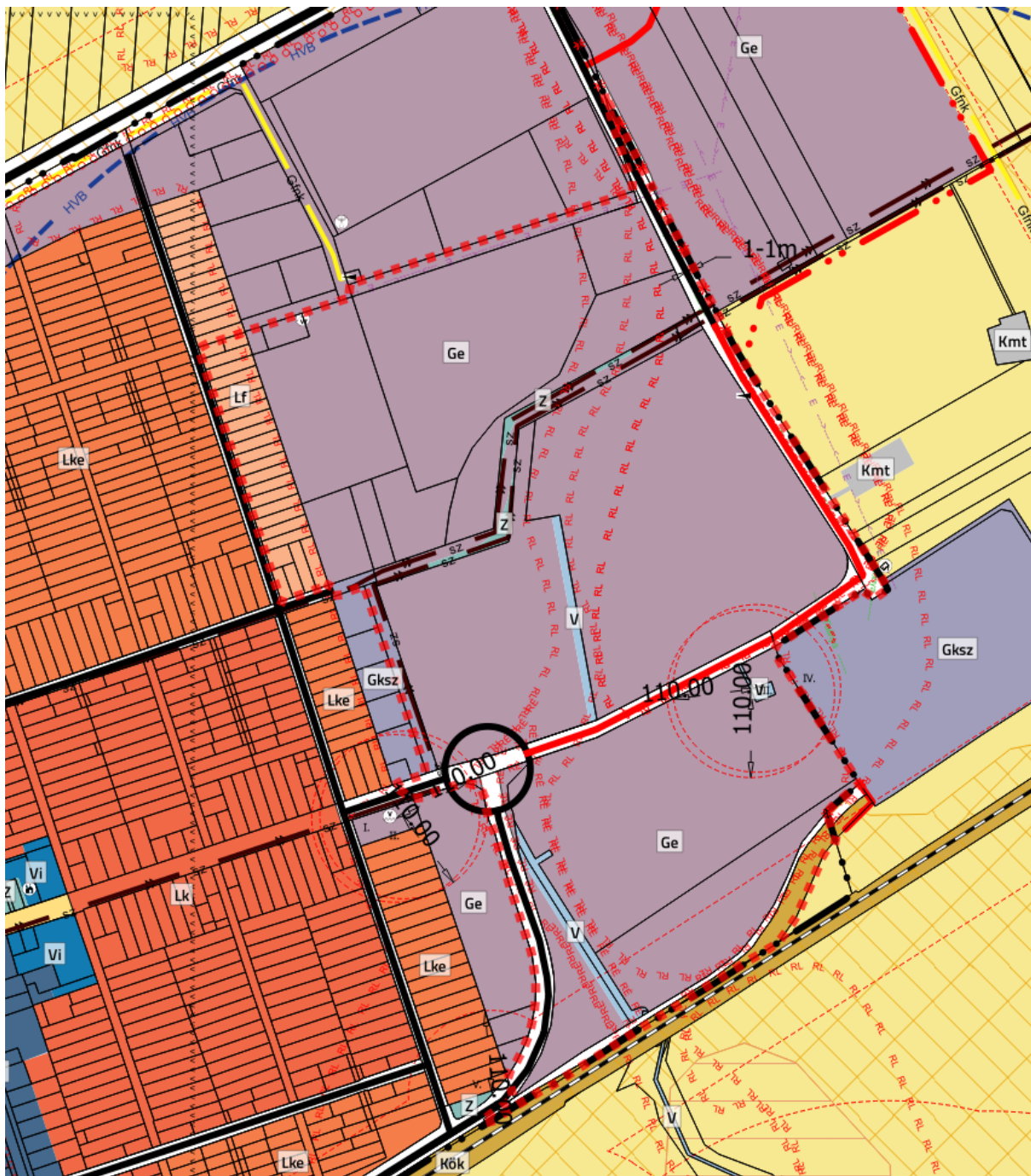
- A módosításnak nincs ellentétes javaslata. A település beépítésre szánt területei továbbra is beépítésre nem szánt területekkel övezettek.

*„d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,”*

- Az új beépítésre szánt területek belterületen helyezkednek el.

*„e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja.”*

- Az önkormányzat képviselő-testülete külön döntésével igazolta, hogy a településen más – még beépítetlen – beépítésre szánt területen a tervezett fejlesztés nem megvalósítható.



7. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet

A tervezési terület természetvédelmi, tájvédelmi területet nem érint. A módosítási terület azonban érintett a hatályos terv által is rögzített Ebes községi vízmű 3023/50/2009 határozatával kijelölt, lehatárolt hidrogeológiai B védőidommal. A kijelölt védőidom kiterjedése a korábbi határozatban tévesen szereplő koordináták miatt, és az érvényességi idő lejáratához közeledve felülvizsgálatra került. A határozat előírja a 2023 évvel bezáróan





- Erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítás, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása
- Veszélyes hulladék lerakó
- Egyéb ipari szennyvíz szikkasztás
- Hígtrágya és trágyalé leürítés

A területeken a fent meghatározottak nem tervezettek, a helyi építési szabályzat normaszövege kiegészítésre került.

Új létesítménynél, tevékenységnél tilos, a meglévőnél a környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat eredményétől függően megengedhető:

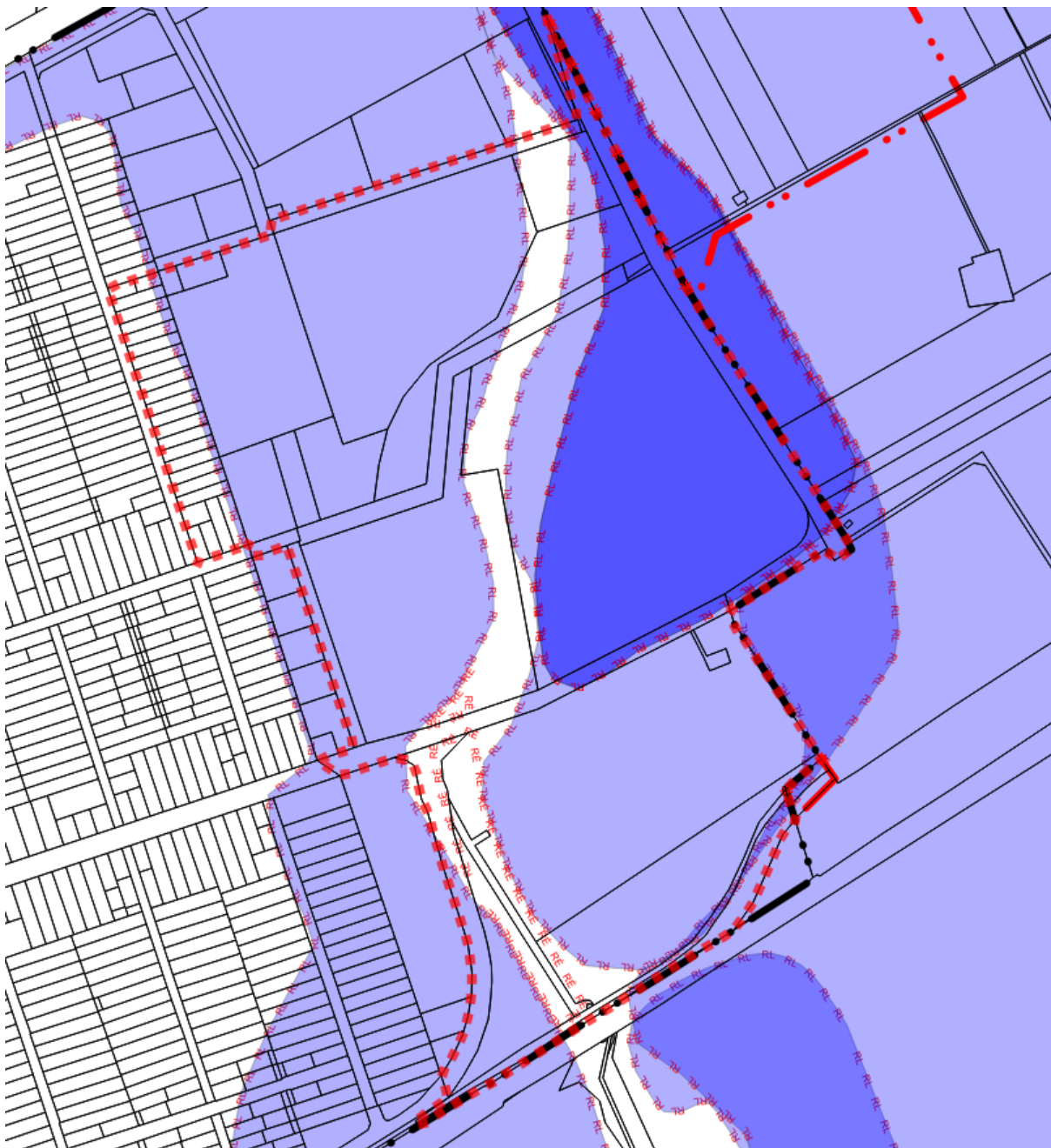
- Települési folyékonyhulladék lerakó létesítése és üzemeltetése
- Veszélyes hulladék ártalmatlanító
- Növényvédőszer tárolás és hulladék elhelyezés

Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezetvédelmi hatásvizsgálat, illetőleg a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető:

- Fúrás, új kút létesítése
- A fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység

Továbbá a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendeletben meghatározottak betartása is kötelező.

A tervezési területen több nyilvántartott régészeti lelőhely is található, melyek poligonjait a településrendezési eszközök tervlapjai tartalmazzák.



9. ábra Az 1. tervezési terület régészeti érintettsége

Az érintett nyilvántartott régészeti lelőhelyek a következők:

Azonosító:

- 31743 – „ÁFOR-telep”
- 41925 – „Zsong-völgy”
- 51146 – „Zsong-völgy V.”

A régészeti lelőhelyeken amennyiben beruházás történik, úgy a külön jogszabályokban megfogalmazottak szerint kell eljárni. A tervezett módosítások nem veszélyeztetik a meglévő régészeti lelőhelyeket.

- Az ingatlanok tulajdonosának, vagyonkezelőjének, bérletjének, vagy a beruházónak, a kivitelezőnek jogszabályok szerint biztosítania kell az ingatlanokon található régészeti örökség védelmét.



10. ábra Régészeti lelőhelyek az 1. tervezési területen belül az új beépítésre szánt területek vonatkozásában

A tervezési terület déli határa közvetlenül a 100. sz. Budapest – Cegléd – Szolnok – Záhony – (Ukrajna) vasútvonallal, melynek védőterülete érinti a tervezési területet és a módosítással érintett földrészleteket.

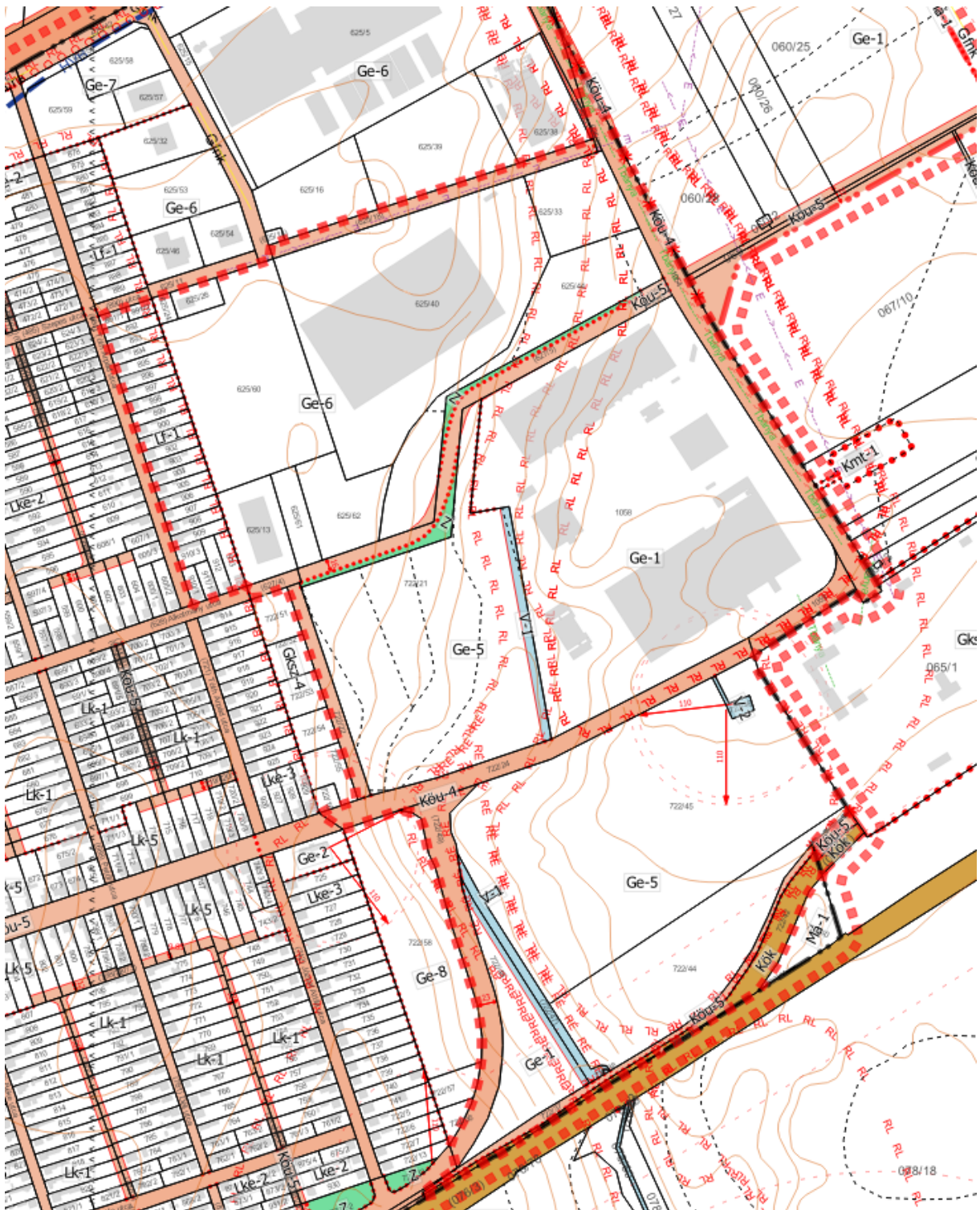
Az OTÉK 38.§ (8) bekezdése értelmében: *„Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület - a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével - környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.”*

A védőtávolságon – melyet a hatályos tervek is feltüntetnek – nem tervezett új beépítésre szánt terület kijelölése. A védőtávolságon belül a 3. módosítási pontban tervezett vízgazdálkodási terület kijelölése történik a meglévő vízvezető árok területén és annak karbantartási sávjában, így a módosítás nem ellentétes az OTÉK-ban meghatározottakkal. Ugyanezen szakasz (10) bekezdése alapján: *„Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el.”*

A településrendezési eszközök feltüntetik a korlátozó elemeket mind a szerkezeti, mind a szabályozási és alátámasztó tervlapokon is.



11. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet



12. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

A tervezett módosítás várható hatásait tekintve a település rendezési eszközeiben a szükségtelen közlekedési területek szabályozása, és ezáltal az önkormányzat telekalakítási kötelezettsége megszűnik. A megmaradó közlekedési területek figyelembe veszik a kialakult állapot szerinti nyomvonalakat, melyek mentén önkormányzati fenntartású

zöldterületek is kijelölésre kerülnek. Az új beépítésre szánt területek a közlekedési területek megszűnésével keletkeznek, melyek így a már meglévő beépítésre szánt területek területeit egészítik ki teljes telekre, illetve jobban hasznosítható területekre.

A 3. módosítási pontban foglalt változtatások az iparterület meglévő vízvezetési rendszerének területbiztosítását szolgálja, mely során a vízvezető rendszer és karbantartási sávja is kialakítható, s önkormányzati területként annak fenntartása is biztosítottá válik. A levezető vízfolyásnak, melynek befogadója a Zsong-völgy lenne, jelenleg nincs üzemeltetési engedélye, ezért a gazdasági területeken tervezett létesítmények nem kaphatnak engedélyt. A vízvezetési rendszer állapotfelmérése és a vízjogi engedélyeztetése nem csak belterületet érint, azonban a területek külön földrészletre rendezése csak itt okoz problémát a Ge jelű építési övezetre meghatározott minimálisan kialakítandó telekméret szabályozása miatt. A módosítás hatását tekintve az engedélyes tervanyaggal a településrendezési eszközök összhangba kerülnek, ezáltal a jövőbeni fejlesztések is megvalósulhatnak az iparterületen és bekapcsolhatók a csapadékvíz-elvezető rendszerbe.

A tervezési terület örökségvédelmi érintettsége jelentős, ezért a földmunkával járó építési tevékenység megkezdése előtt az örökségvédelmi hatósággal külön egyeztetni szükséges. Alapvetően a régészeti lelőhelyek elkerülése javasolt. A település más területein azonban nem megvalósítható a tervezett változtatás, mely jellemzően a kialakult állapotokat veszi alapul.

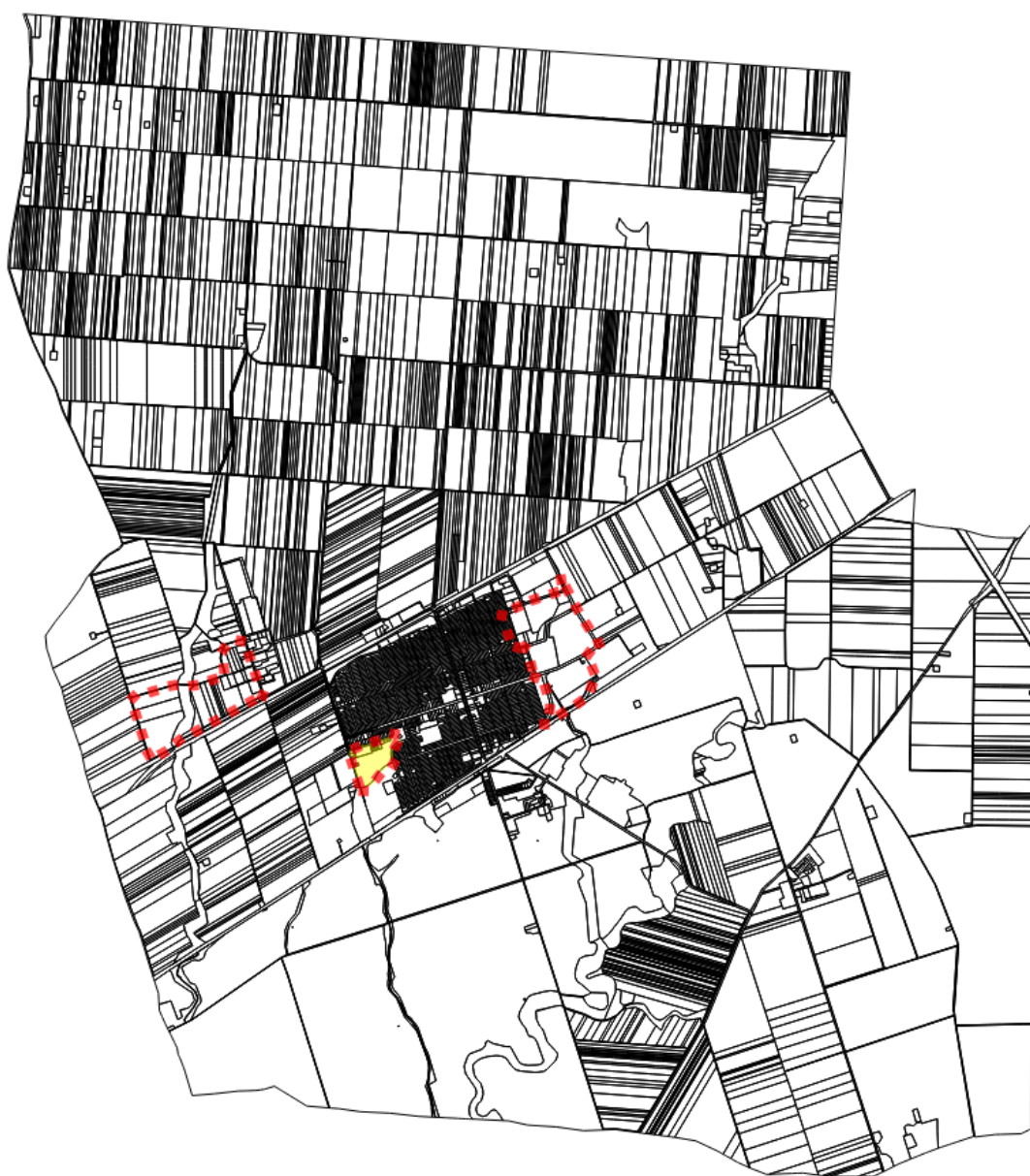
Az 1. és 3. módosítási pontban meghatározott változtatások a kialakult tájképbe beilleszthetők, a meglévő állapottól kedvezőtlenebb hatást nem váltanak ki.

A módosítás a településképi rendelettel összhangban van, annak módosítása nem tervezett.

## 2. MÓDOSÍTÁSI PONT

Az Ebes belterületi 216/33 hrsz-ú földrészlet kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből különleges sportcélú terület területfelhasználásba sorolása – telekösszevonási szándékkal.

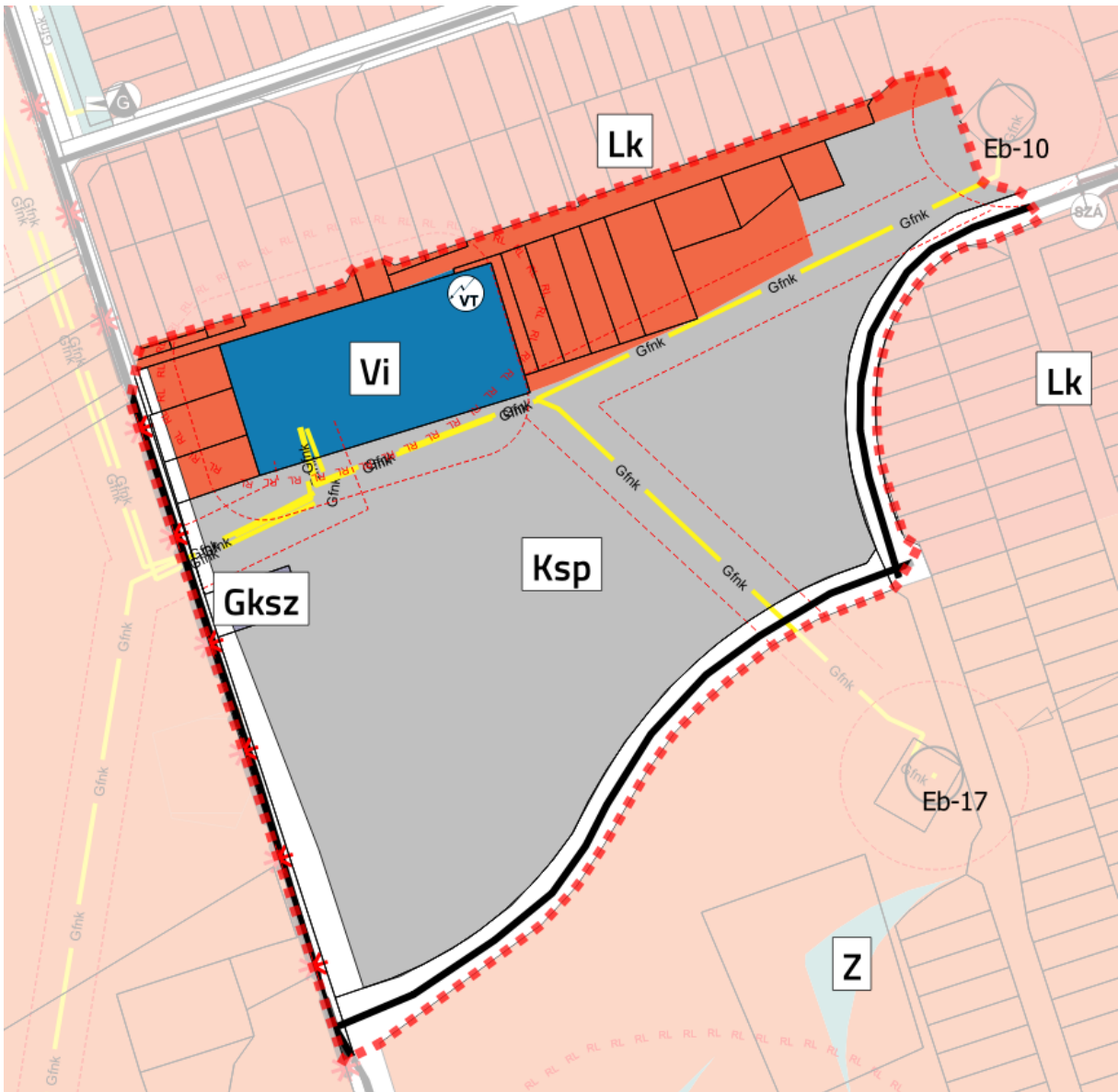
A 2. tervezési terület a Kertész utca – Platán sor – meglévő belterületi határ – 216/134 hrsz-ú földrészleten tervezett közlekedési terület – 216/135 hrsz-ú földrészleten tervezett közlekedési terület – Liszt Ferenc utca által határolt telektömb.



13. ábra 2. tervezési terület lehatárolása - sárgával jelölt terület



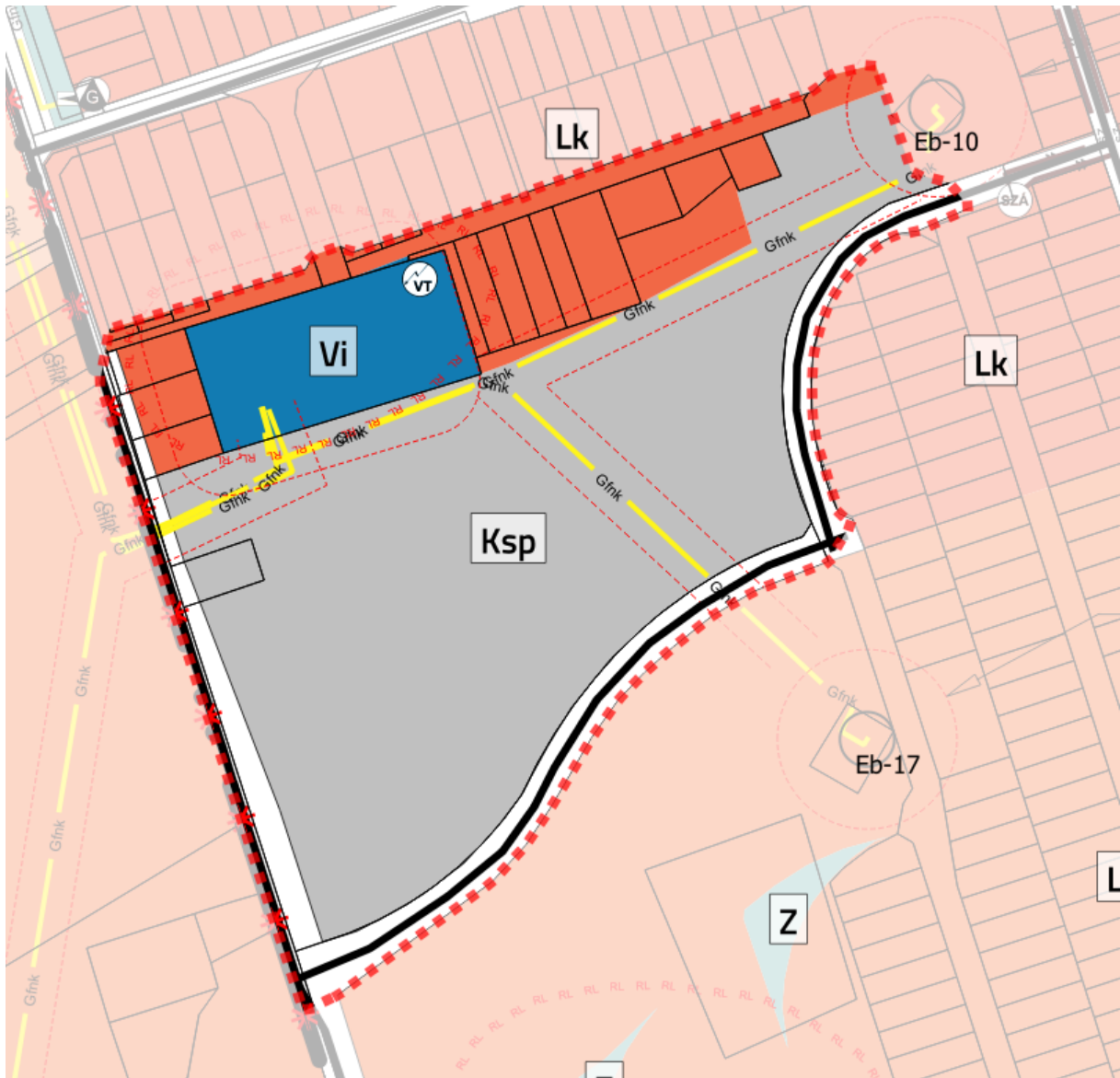
A hatályos településszerkezeti terven az egymással határos 1061/1 hrsz-ú földrészlet és a 216/133 hrsz-ú földrészlet két egymástól eltérő területfelhasználási egységben helyezkedik el. Az előbbi különleges sportcélú területként (Ksp), utóbbi kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásban van. Az önkormányzat a két telket össze kívánja vonni, melyhez a területek egységes építési övezetbe sorolása szükséges. A terv szerint a 216/33 hrsz-ú földrészlet területfelhasználása Gksz-ről Ksp-re módosul.



14. ábra Hatályos településszerkezeti tervlap - részlet

A tervezési területen belül a módosítással érintett földrészlet a 216/133 hrsz-ú telek. A módosítás során egységesen különleges sportcélú területbe kerül a két telek, mely után a telekösszevonás végrehajtható.

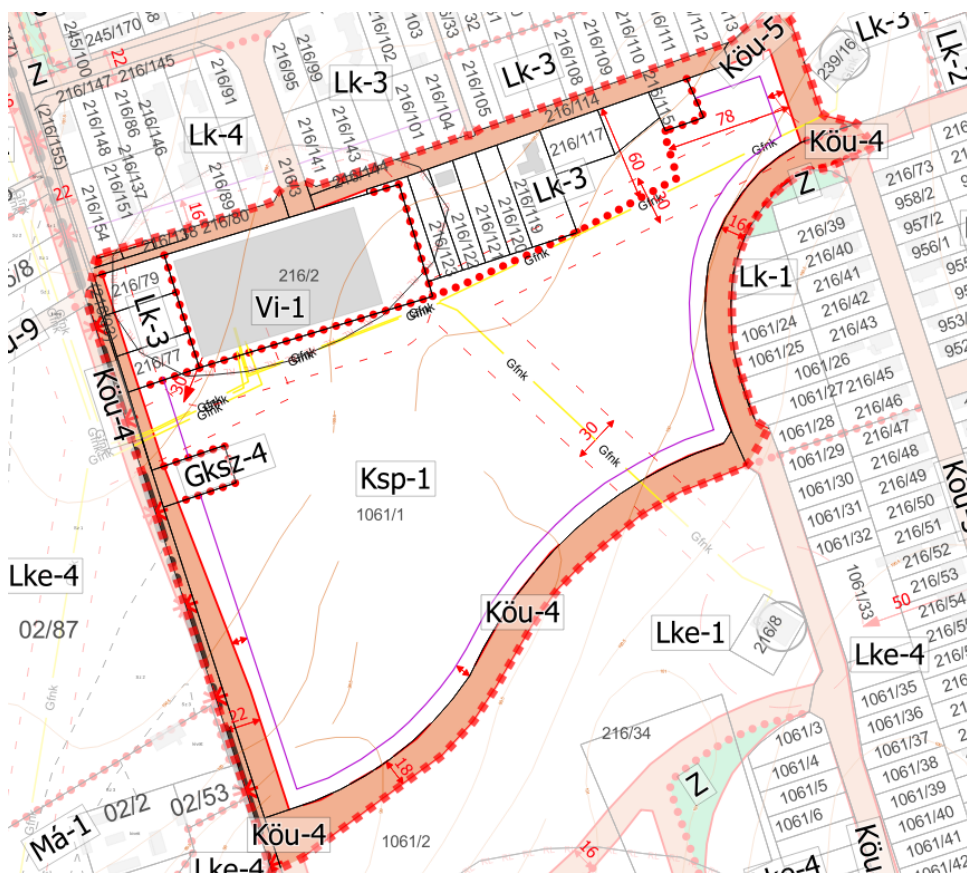
A hatályos szabályozás szerint a 216/133 hrsz-ú földrészlet Gksz-4 jelű építési övezetben van a hatályos szabályozási terv szerint, valamint érinti a Platán sor szélesítése. A módosítás során a közlekedési terület szélességében változás nem következik be, a telek többi része Ksp-1 építési övezetbe kerül, valamint mivel a 1061/1 hrsz-ú telekkel az önkormányzat össze kívánja vonni, így az előkert határa vonalat szükséges a 216/133 hrsz-ú telken is jelölni, ahogyan az a meglévő sportterületen is ki van jelölve.



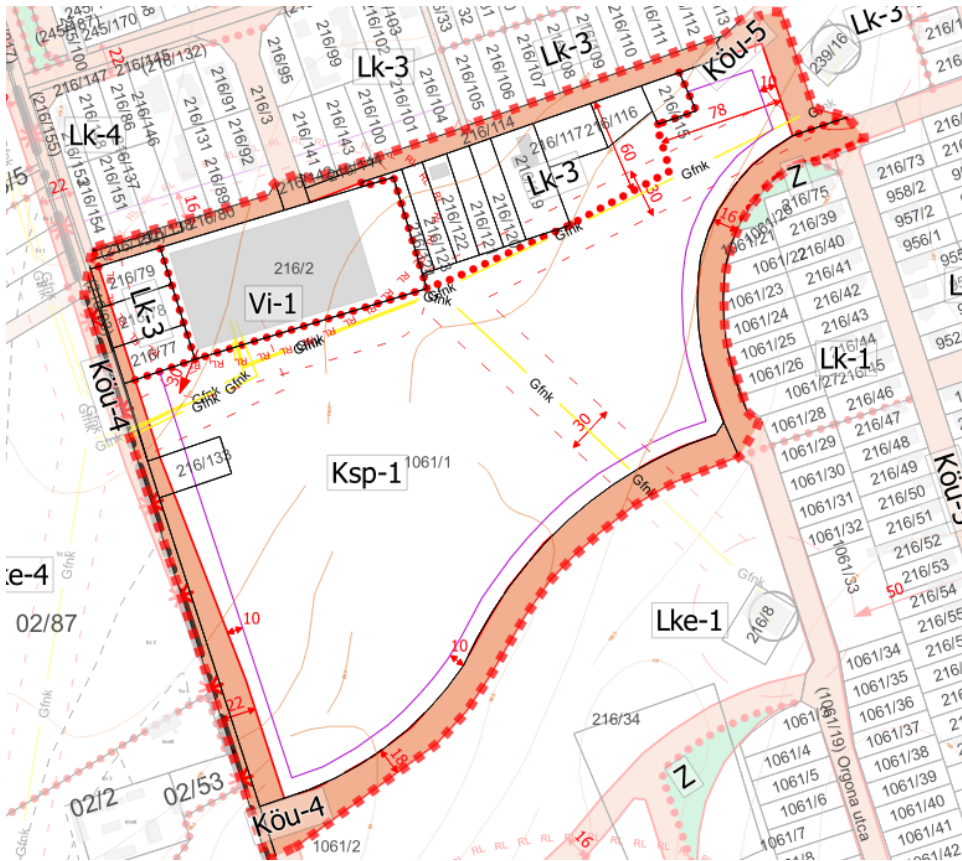
15. ábra Tervezett településszerkezeti tervlap - részlet

A hatályos szabályozás szerint az építési telek 50%-ban építhető be szabadonálló beépítési módban, 25%-os minimális zöldfelület biztosítása mellett, 7,5 méter épületmagassággal és legalább 900 m<sup>2</sup>-es kialakítható telekmérettel. A változtatást követően a telekre a Ksp-1

építési övezet előírásai fognak vonatkozni, mely alapján a telek 15%-os beépíthetősége 60%-os kötelező zöldfelülete szabadonálló beépítési módban engedi elhelyezni az építményeket, melyek épületmagassága maximum 7,5 méter lehet. A kialakítható telek mérete 1500 m<sup>2</sup>. Megállapítható, hogy az önkormányzati tulajdonú terület bár kisebb beépítéssel kerül szabályozásra a 1061/1 hrsz-ú telekkel összevonva hasznosabb és a meglévő funkcióval azonos funkciókat tesz lehetővé elhelyezni a település belterületén. Ilyen kisméretű gazdasági területre a lakókörnyezetben jelenleg igény sem mutatkozik, így a sportcélú hasznosítása támogatható.



16. ábra Hatályos szabályozási terv részlet



17. ábra Tervezett szabályozási terv részlet

A módosítás várható hatásait tekintve a telekösszevonás jogszabályi háttére biztosítottá válik. A kisebb mértékű beépíthetőség által a környezeti állapot javulása várható, melyre a 60%-os zöldfelületi fedettség kialakítását követően lehet számítani.

A hatályos építési szabályzat szerint a Gksz-4 jelű építési övezetre a következőket határozza meg:

„20. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

34. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) igazgatási, egyéb irodaépület,
- b) sportépítmény,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és
- d) egyéb közösségi szórakoztató

*épület is.*

*(3) Az építési övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.*

*(4) A beépítés feltétele az építési övezet belterületen fekvő részén a teljes, külterületen a részleges közművesítettség.*

*(5) A Gksz-5 építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 10,0 m, ahol háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) kell telepíteni.*

*(6) A Gksz-3 és Gksz-4 építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 5,0 m."*

A tervezett területfelhasználás-változás és építési övezeti átsorolás következtében a tervezett állapot szerint az építési szabályzat különleges sportcélú területre vonatkozó előírásai válnak hatályossá a módosítással érintett telekre:

*„23. Különleges sportcélú terület (Ksp)*

*37. §*

*(1) A különleges sportcélú terület elsősorban a sport és rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgál.*

*(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:*

*a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,*

*b) egészségügyi, kulturális, közösségi szórakoztató*

*rendeltetést is tartalmazhat.*

*(3) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség."*

A tervezési terület érintettsége:

A tervezési területen nemzetközi, országos vagy helyi természet- vagy tájvédelmi terület érintettsége nem áll fenn.

A tervezési területet a Vérvölgy elnevezésű, 25299 azonosító számú régészeti lelőhely érinti, mely érintettséget a hatályos tervek is ábrázolják. A módosítással érintett 216/133 hrsz-ú földrészlet a régészeti lelőhely 50 méteres pufferterületét érinti. A tervezett változtatás során a területen tervezett földmunkáról nincs információ. A vonatkozó jogszabályi előírások betartásával a régészeti lelőhely védelme biztosítható. A tervezési területen kívül helyezkedik el a Vérvölgy, Szabó-tanya megnevezésű 56601 azonosító számú, régészeti lelőhely, melynek 200 méteres pufferterülete érinti a tervezési területet, de a módosítással érintett földrészletet nem. Ez utóbbi régészeti lelőhely az oroksegvedelem.e-epites.hu oldalán elérhető közhiteles nyilvántartásban a 1061/2 hrsz-ot érintően nem szerepel, de a 216/34-en igen, így az E-TÉR adatbázisa és a védett ingatlanok jegyzéke között eltérés tapasztalható.

A tervezési területen több nagyközépnnyomású földgázvezeték is áthalad, melyeket a tervek feltüntetnek azok védőtávolságukkal együtt. A tervezési területen belül található a MOL NyRt. gáztelepe, melynek védőtávolságát szintén feltüntetik a tervlapok. A védőterületek a módosítással érintett földrészletet nem érintik.

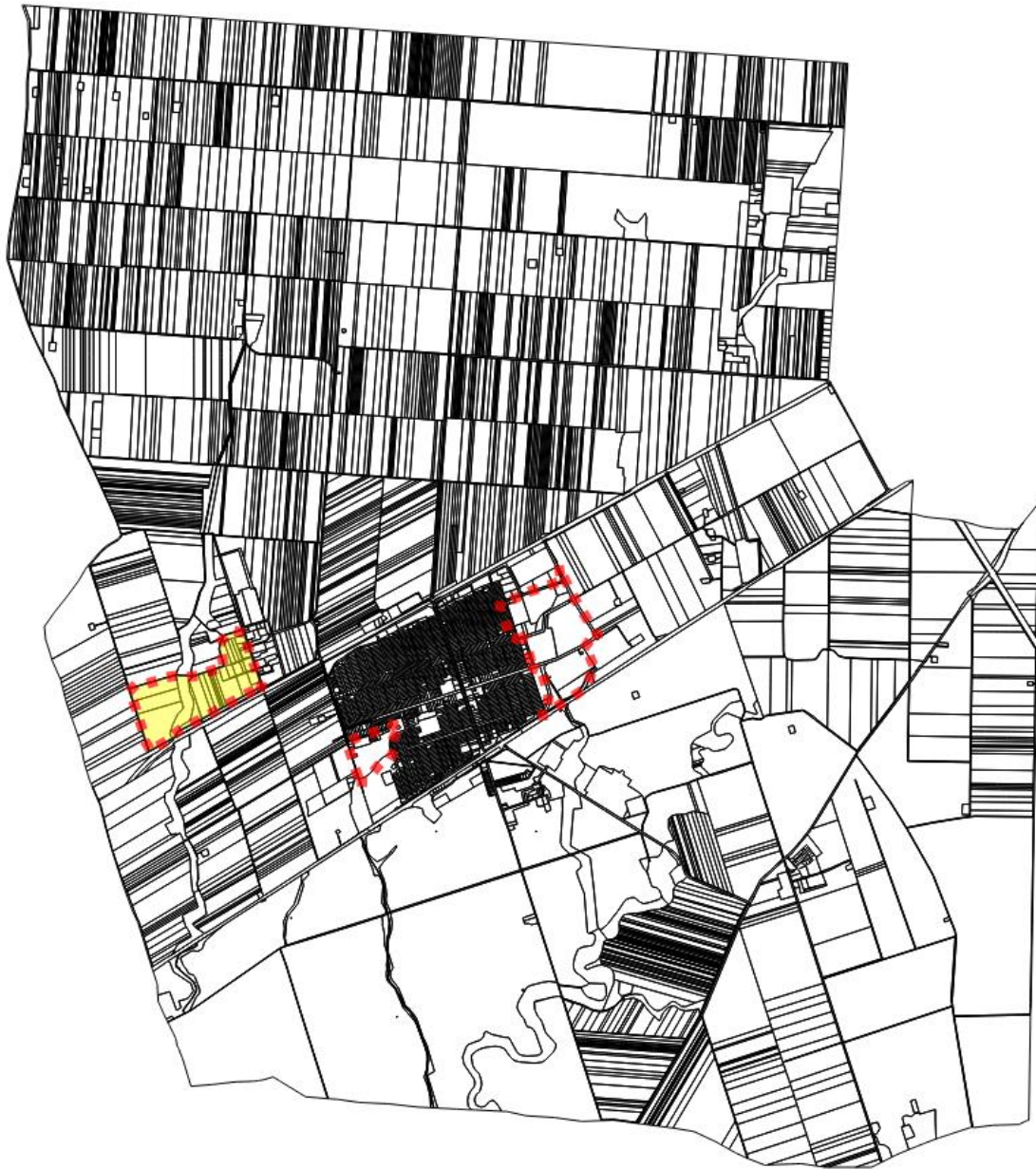
A módosítás a településképi rendelettel összhangban van, annak módosítása nem tervezett.

#### **4. MÓDOSÍTÁSI PONT**

Az egykori TSZ telephelyen elhelyezkedő Ebes külterületi 011/125 hrsz-ú földrészlet Gksz-5 jelű építési övezetbe sorolása Gksz-4 jelű építési övezetből.

A tervezési terület lehatárolása a korábban már bemutatott módon történik. Az így lehatárolt tervezési terület a következő:

A 015/5 hrsz-ú közlekedési terület – 011/63 hrsz-ú közlekedési terület – 011/9 hrsz-ú közlekedési terület – 010 hrsz-ú közlekedési terület – Hajdúszoboszló-Ebes kerékpárút által határolt telektömb.



18. ábra 4. tervezési terület - sárgával kiemelve

A módosítás során településszerkezeti változás nem tervezett. A módosítás elsősorban az épületmagassági szabályozási korlát megemelése miatt válik szükségessé. A tervezett beépítés alapján magasraktározás céljára szolgáló építmények elhelyezése tervezett, ezért a jelenlegi 7,5 méteres épületmagassági maximum nem elegendő. A hatályos építési szabályzat a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetet három alövezetre bontja, melyek közül a Gksz-5 jelű 15 méteres épületmagassági korlátozással bír. Így az érintett 011/125 hrsz-ú földrészlet módosítása Gksz-5 jelű építési övezetbe történő módosítását

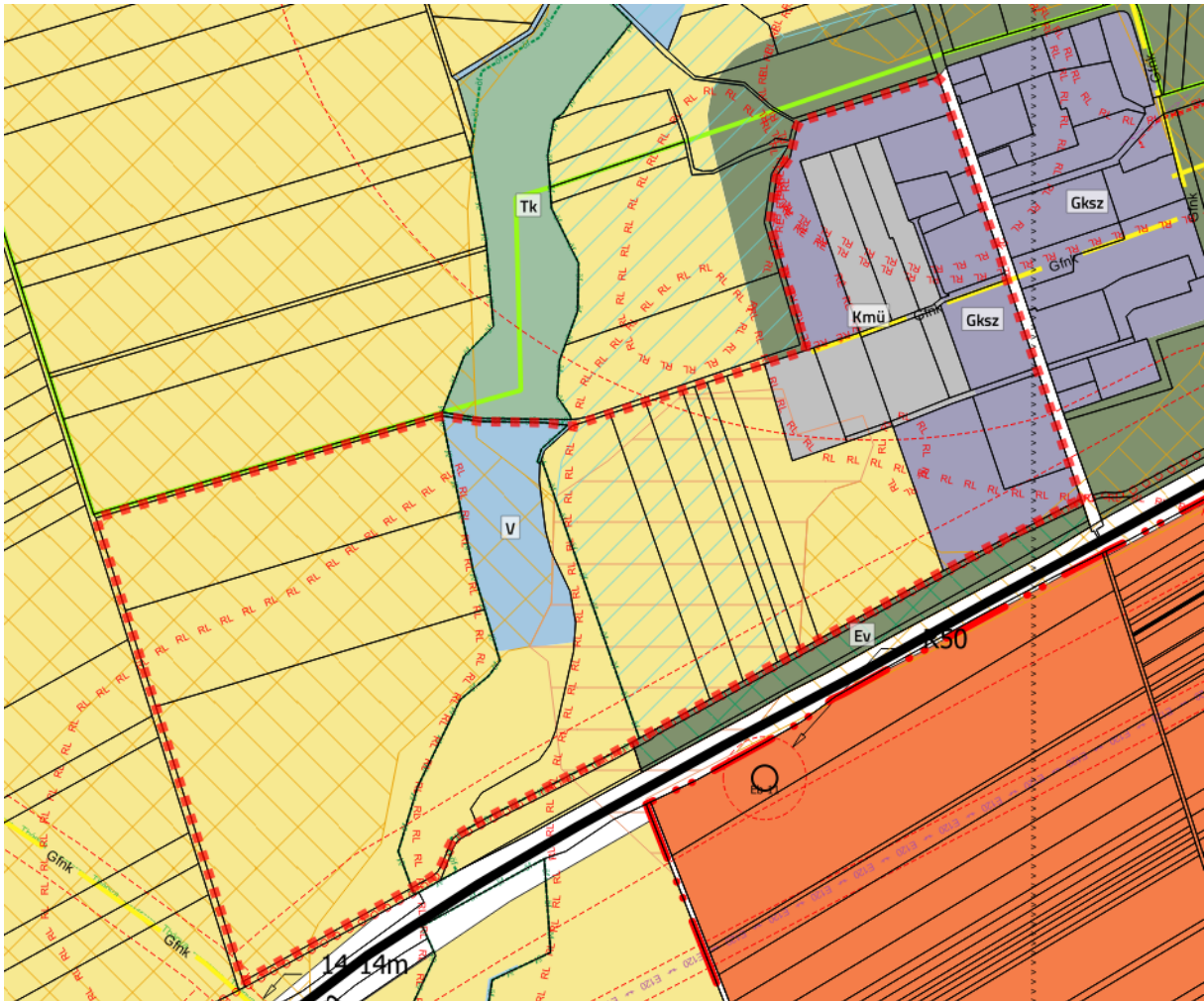
javasolja a terv. A módosítás során a két építési övezet (Gksz-4 és Gksz-5) közötti különbségek nem csupán az épületmagassági határban merülnek ki. A javaslat szerint a tervezett építési övezet a hatályostól +10%-nyi beépíthetőséget is eredményez, valamint -5%-nyi minimális zöldfelületi fedettséget ír elő. Ez utóbbi a raktározáshoz szükséges telken belüli közlekedési területek méretével egyensúlyban van.

A normatív szabályozás elve alapján az azonos tulajdonságokkal rendelkező telkeket azonos építési jogok kell, hogy megillessék. A tervezési területen belül a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeket megvizsgálva megállapítást nyert, hogy a területen hasonló tulajdonságú építési telek nincs. A Gksz-4 jelű övezetben lévő telkek jellemzően felaprózódott, kisebb területű, illetve keskeny telkek, ahol az épületmagasság növelésével az oldalkertek is megnövekednének.

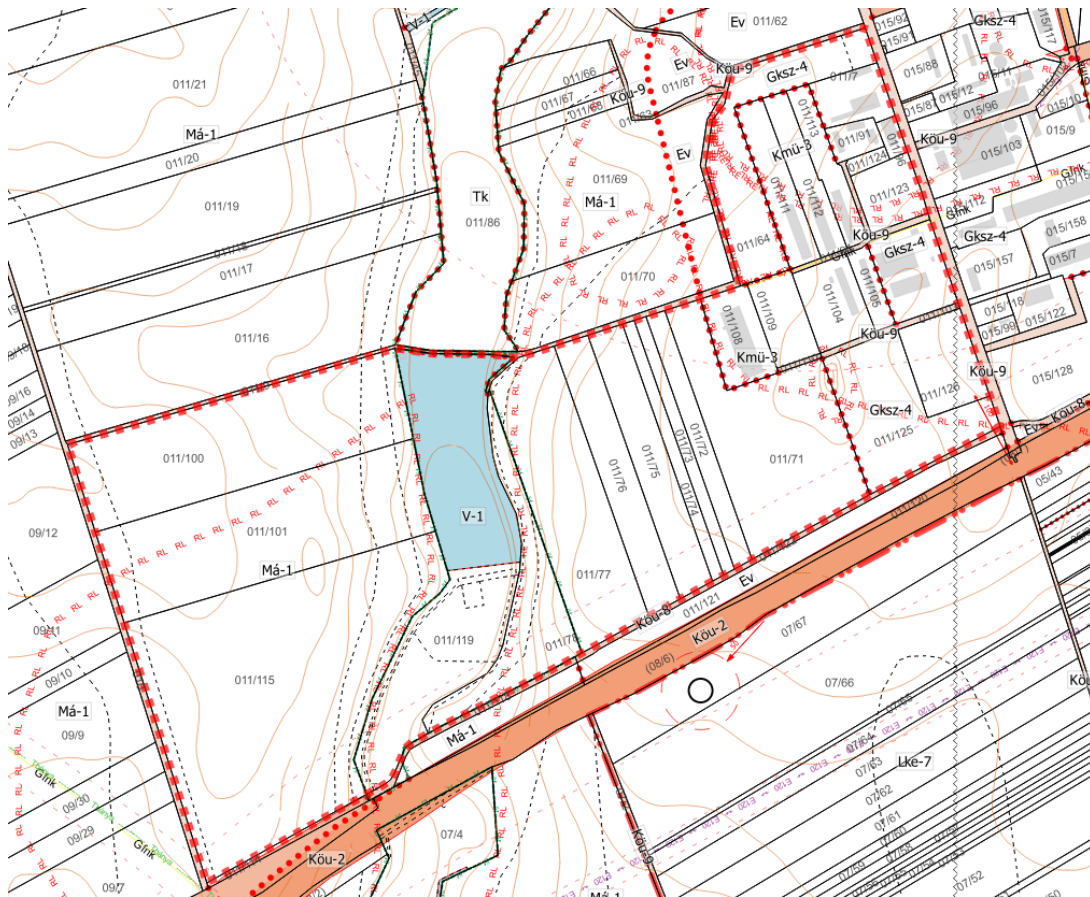


19. ábra Tervezési terület - sárgával kiemelve a módosítás által érintett földrészletet

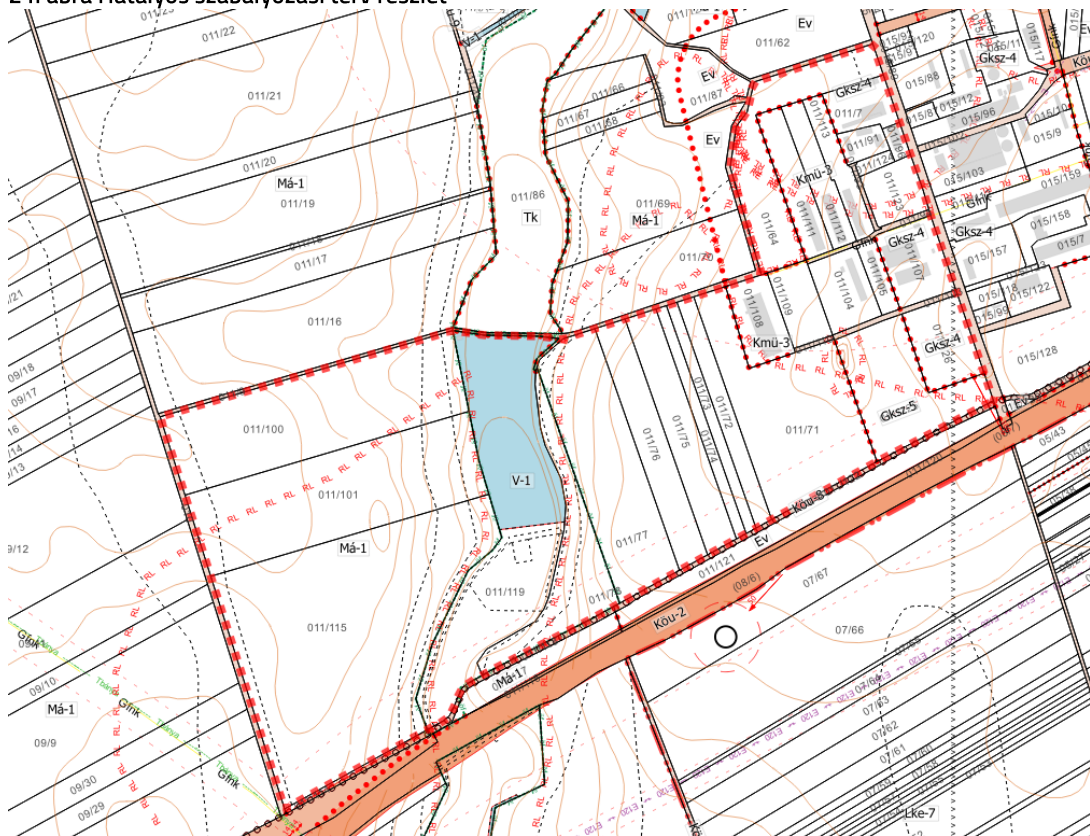




20. ábra Hatályos településszerkezeti tervlap - módosítása nem tervezett!!!



21. ábra Hatályos szabályozási terv részlet



22. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre vonatkozó építési szabályzatban meghatározott előírásokat, már az előző pontban ismertettük, így megismétlésük szükségtelen. A két építési övezet közti különbséget az alábbi táblázat szemlélteti.

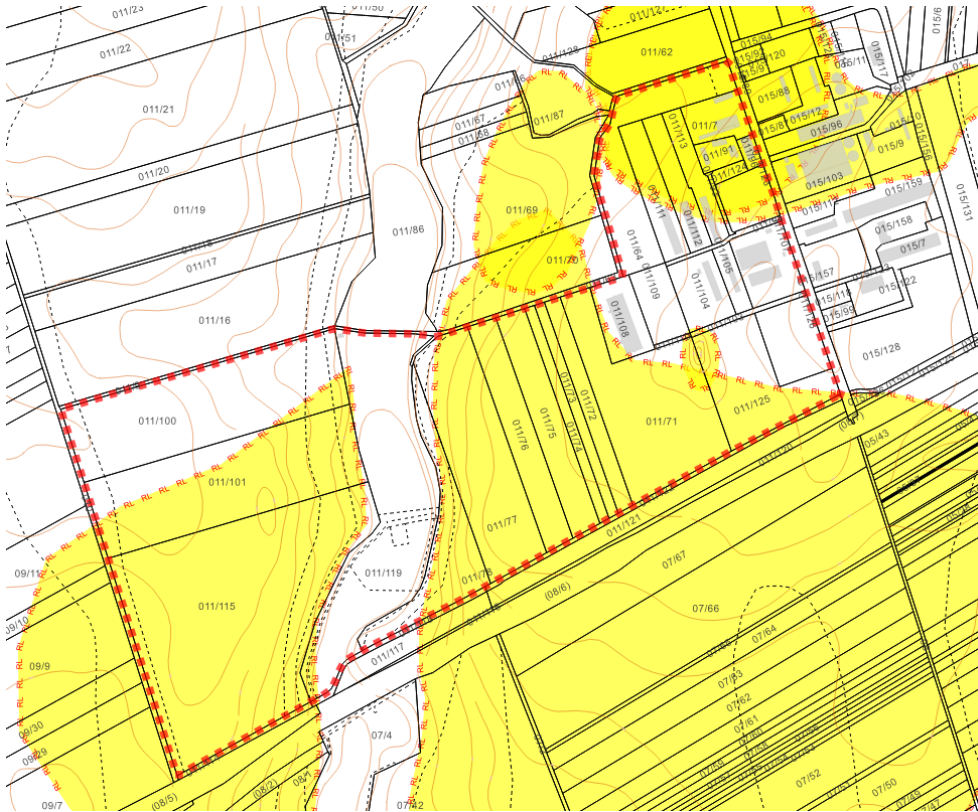
	A	B	C	D	E	F
<b>1</b>	<b>Az építési telek</b>					
<b>2</b>	<b>övezeti jele</b>	<b>beépítési módja*</b>	<b>legnagyobb beépítettsége (%)</b>	<b>kialakítható legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>legkisebb zöldfelülete (%)</b>	<b>Megengedett legnagyobb épületmagassága (m)</b>
<b>41</b>	<b>Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)</b>					
<b>43</b>	<b>Gksz-4</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>900</b>	<b>25</b>	<b>7,5</b>
<b>44</b>	<b>Gksz-5</b>	<b>SZ</b>	<b>60</b>	<b>5000</b>	<b>20</b>	<b>15,0</b>

A módosítás várható hatásait tekintve nem tekinthető jelentősnek. A tervezett építési övezeti szabályozás az OTÉK előírásaitól megengedőbb szabályozást nem tartalmaz. A megemelt beépíthetőség és épületmagasság a településképi megjelenésben, táji megjelenésben nem jelent jelentős változást, mivel a 4. sz. főút felől széles erősáv választja el az egykori TSZ telephely ingatlanát, mely a valóságban is kialakult erdőterület. A tervezett fejlesztés új beépítésre szánt terület kijelölése nélkül a meglévő beépítésre szánt területek optimálisabb kihasználásával megvalósítható.

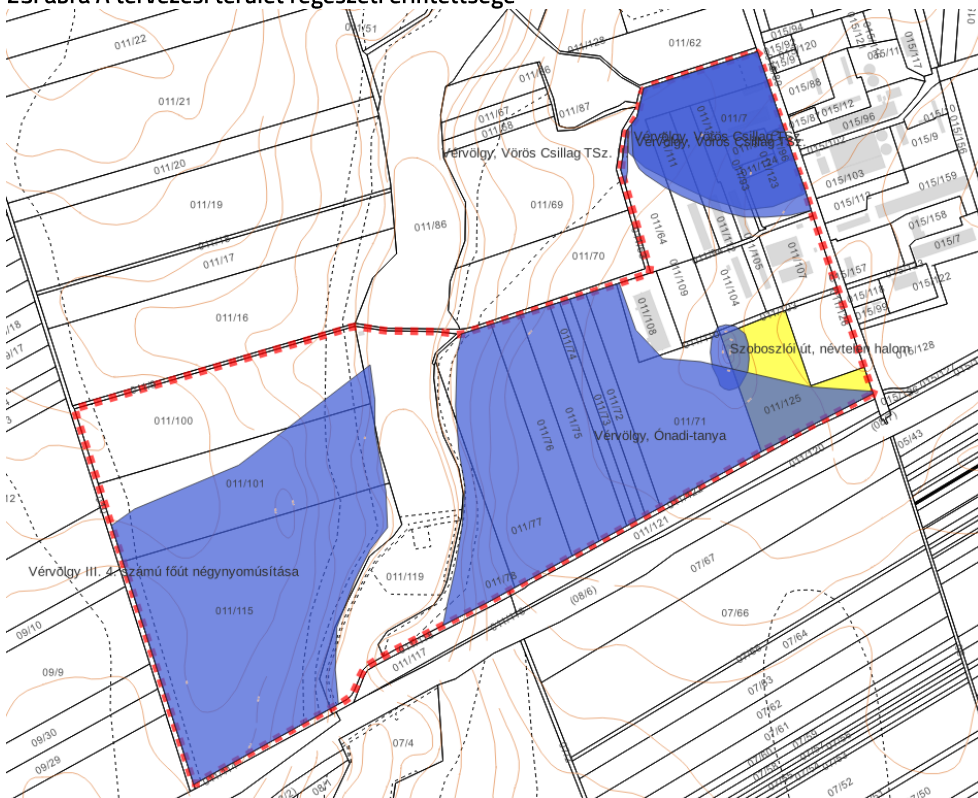
A tervezési területet érinti az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete, melynek határa a módosítással érintett földrészlettől távol helyezkedik el (cca 415 m). Az ökológiai hálózat övezetét a hatályos tervek feltüntetik, azokra a módosításnak nincs káros hatása. A tervezési területen belül más nemzetközi, országos, helyi természetvédelmi érték nem található, tájképvédelmi terület övezetét nem érinti. A módosítás során termőföld érintettsége nem áll fenn, az Országos Erdőállomány Adattárában szereplő erdőterület a módosítással nem érintett.

#### Örökségvédelmi érintettség

A tervezési terület több nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett. A módosítással érintett földrészlet 2 db nyilvántartott régészeti lelőhelyet érint. A területen földmunkával járó beruházás megvalósítása során a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok betartásával a régészeti értékek sérülése elkerülhető.



23. ábra A tervezési terület régészeti érintettsége



24. ábra Régészeti területek a tervezési területen belül és a módosítással érintett földrészlet (sárgával kiemelve)

A tervezési terület által érintett földrészletek a következők: „Vervölgy, Vörös Csillag TSz. II.”

– 31747 azonosító számú, „Szoboszlói út, névtelen halom” – 31745 asz., „Vervölgy,

Ónoadi-tanya" – 56592 asz., „Vérvölgy III. 4. számú főút négy nyomúsítása" – 53140 asz., „Vérvölgy, Vörös Csillag TSz." – 31746 asz.

A 011/125 hrsz-ú földrészlet két régészeti lelőhellyel érintett.

Település (Településrész)  Helyrajzi szám   Keresés képpel

**Lekérdezés**

**Találatok:**  
Műemléki védelem (0 db) **Régészeti védelem (2 db)** Világörökségi védelem (0 db)

**Találatok nyomtatása**

Műemléki védelem (0 db)

**Régészeti védelem (2 db)**

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Hajdú-Bihar	Ebes	011/125	Szoboszlói út, névtelen halom	régészeti lelőhely	31745	2002
Hajdú-Bihar	Ebes	011/125	Vérvölgy, Ónadi-tanya	régészeti lelőhely	56592	2007

Világörökségi védelem (0 db)



25. ábra Régészeti érintettség a módosítás területén

A tervezett módosítás során földmunka nem várható, azonban a fejlesztések megvalósítása során az örökségvédelmi jogszabályokban meghatározottak szerint kell a beruházónak eljárnia. A tervezett létesítmények engedélyezésekor az örökségvédelmi hatóság megteheti a szükséges előírásait, melyeket szintén figyelembe szükséges venni.

További érintettség a tervezési terület illetve a módosítással érintett terület vonatkozásában a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/A.§-a szerinti 100 méteres védőtávolság, melyet a hatályos tervek is tartalmaznak. A védőtávolságon belül tervezett építményekhez a közút kezelőjének hozzájárulását be szükséges szerezni.

A tervezési területet érinti a rendszeresen belvízjárta terület övezete is, de a módosítással érintett földrészlet az övezettel nem érintett.



26. ábra Rendszeresen belvízjárta terület övezete és a tervezési terület – sárgával jelölve a változó területet

A módosítás a településképi-rendelettel összhangban van, annak módosítása nem válik szükségessé.

#### 5. MÓDOSÍTÁSI PONT

A HÉSZ módosítása során az 1-4. módosítás átvezetése történik, valamint egyes építési övezetekre vonatkozó szigorúbb szabályok is bevezetésre kerülnek jellemzően a felszín alatti vizek védelmének érdekében. A konkrét változtatásokat a jóváhagyandó munkarészek, rendelet-tervezet fejezete tartalmazza.

Kőszeghy Ábel  
okleveles településmérnök  
településrendezési szakértő  
TT 09-0655  
SZTT 09-0655

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA – HATÁROZATI JAVASLAT

.../2023. (.....) számú határozat az Ebes Község Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 172/2018. (XI.21.) ÖH számú határozat módosításáról

1./ Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Ebes Község Településszerkezeti Terve megállapításáról szóló 172/2018. (XI. 21.) számú önkormányzati határozatának 2. pontjának f) alpontjában szereplő, annak 6. mellékletét képező „T-1” jelű „Településszerkezeti Terv” elnevezésű tervlap az 1. és 2. melléklet szerint módosul.

Jelen határozat 1. mellékletét képezi a „Tm-1T” jelű „Településszerkezeti tervlap 1,3 tervezési terület” elnevezésű településszerkezeti tervlap.

Jelen határozat 2. mellékletét képezi a „Tm-2T” jelű „Településszerkezeti tervlap 2. tervezési terület” elnevezésű településszerkezeti tervlap.

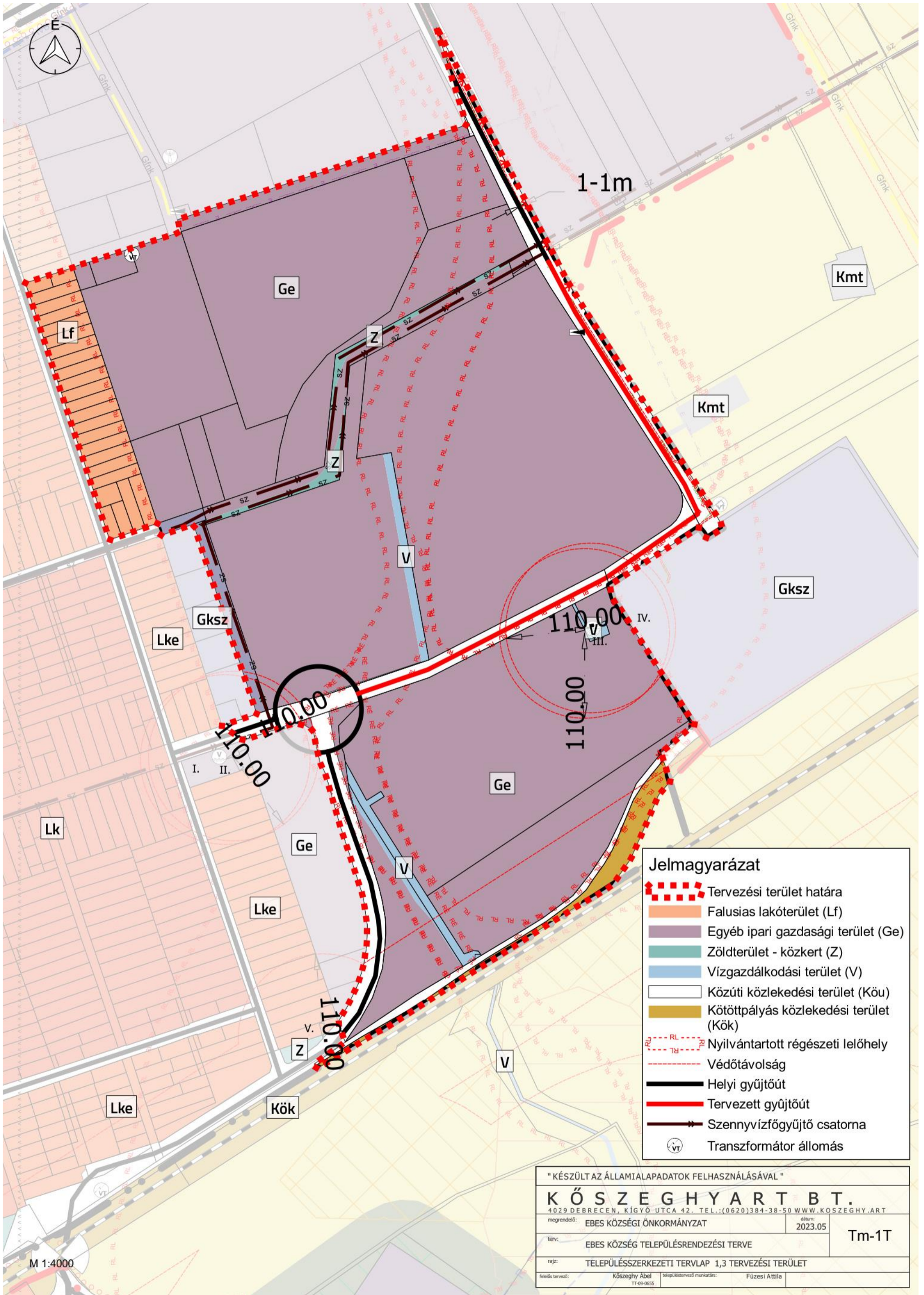
2./ Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Ebes Község Településszerkezeti Terve megállapításáról szóló 172/2018. (XI. 21.) számú önkormányzati határozatának 2. pontjának c) alpontjában szereplő 3. melléklete „a település területi mérlege” helyébe a 3. melléklet lép.

Jelen határozat 3. mellékletét képezi a „A település területi mérlege 2023. évi II. módosítás után” elnevezésű táblázat és grafikon.

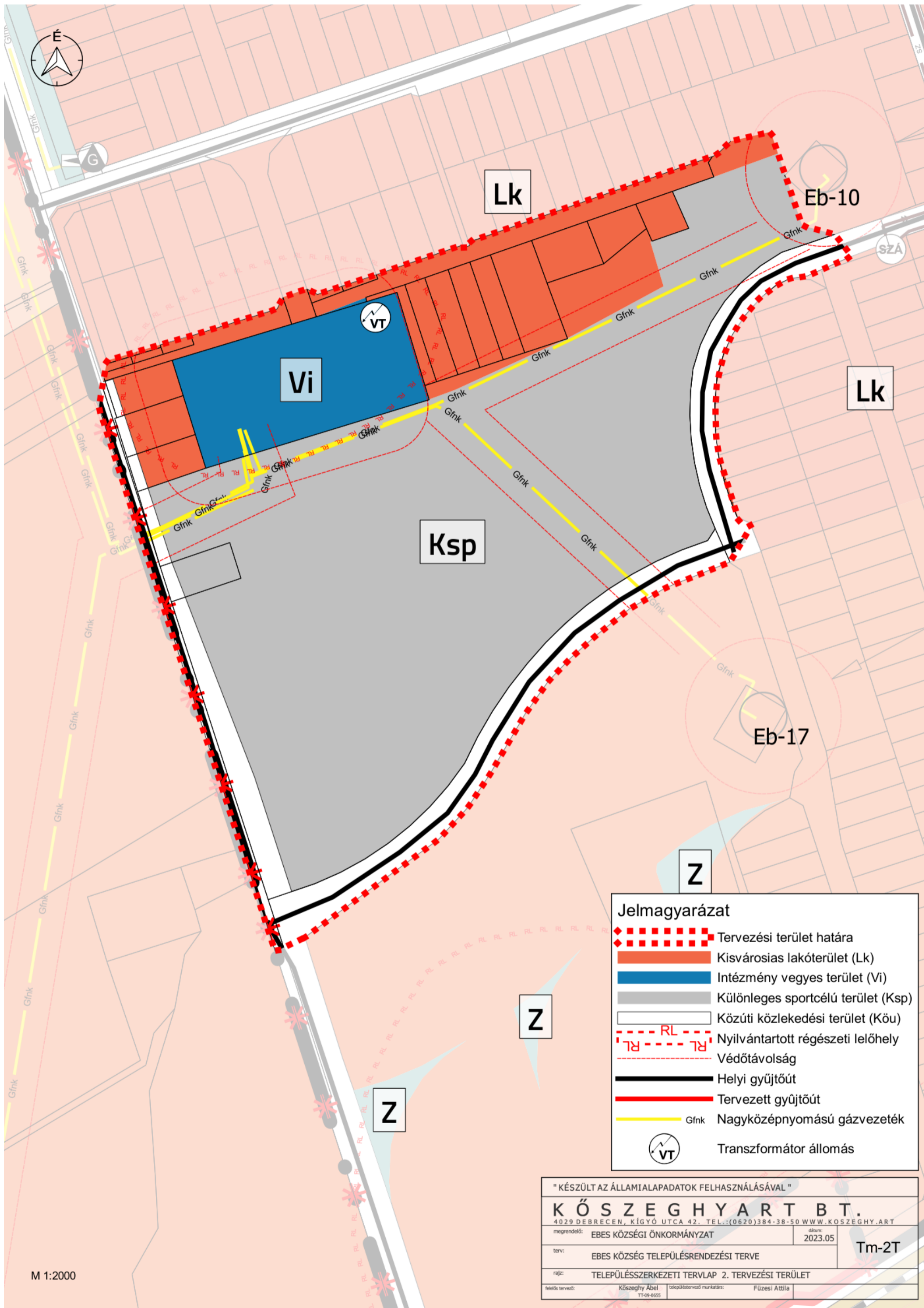
3./ A jóváhagyott módosításokat az Ebes Község Településszerkezeti Terve megállapításáról szóló 172/2018. (XI. 21.) számú önkormányzati határozatával egységes szerkezetbe kell foglalni és jóváhagyást követően együtt dokumentálni. Az elfogadott és egybeszerkesztett településrendezési eszközöket az E-TÉR rendszerbe fel kell tölteni.

Végrehajtásért felelős: Szabóné Karsai Mária polgármester  
Határidő: folyamatos

Dajkáné dr. Farkas Edit  
jegyző







**Jelmagyarázat**

- Tervezési terület határa
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Intézmény vegyes terület (Vi)
- Különleges sportcélú terület (Ksp)
- Közúti közlekedési terület (Kou)
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Védőtávolság
- Helyi gyűjtőtű
- Tervezett gyűjtőtű
- Gfnk Nagyközépnomású gázvezeték
- Transzformátor állomás

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

**K Ö S Z E G H Y A R T B T .**  
 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:	EBES KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT	dátum:	2023.05
terv:	EBES KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP 2. TERVEZÉSI TERÜLET		
felelős tervező:	Köszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

**Tm-2T**

M 1:2000

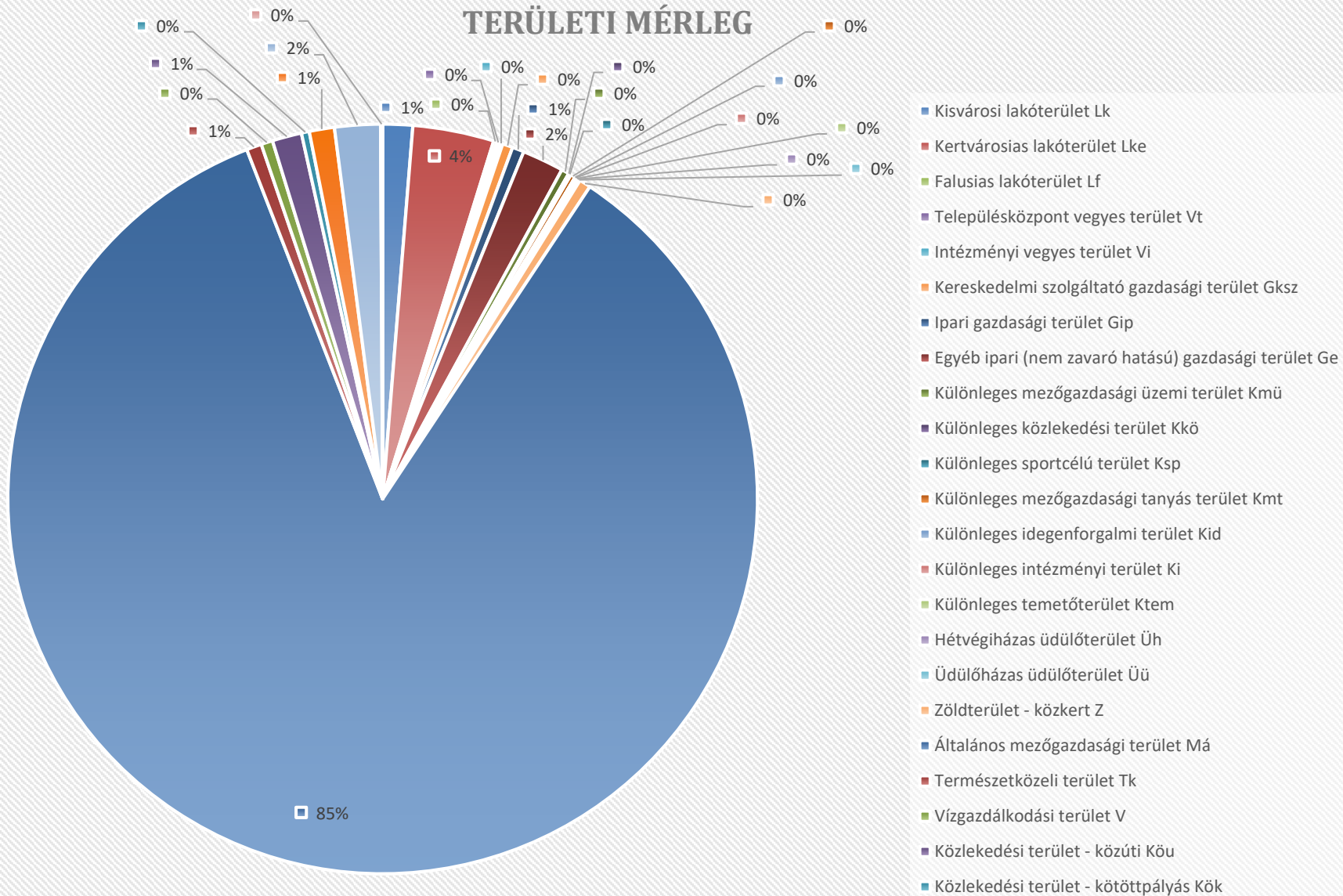
3. MELLÉKLET A(z) .../2023. (.....) SZ. K.T. HATÁROZATHOZ

A település területi mérlege 2023. évi II. módosítás után

172/2018. (XI.21.) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Területi mérleg a településszerkezeti terv szerint			2023. évi II. módosítás
Területfelhasználási kategória		ha	
Beépítésre szánt terület			
Kisvárosi lakóterület	Lk	99,54	99,54
Kertvárosias lakóterület	Lke	270,55	270,55
Falusias lakóterület	Lf	10,94	10,94
Településközpont vegyes terület	Vt	9,39	9,39
Intézményi vegyes terület	Vi	10,77	10,77
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	34,55	34,46
Ipari gazdasági terület	Gip	39,15	39,15
Egyéb ipari (nem zavaró hatású) gazdasági terület	Ge	136,77	138,54
Különleges mezőgazdasági üzemi terület	Kmű	25,87	25,87
Különleges közlekedési terület	Kkö	0,41	0,41
Különleges sportcélú terület	Ksp	7,73	7,82
Különleges mezőgazdasági tanyás terület	Kmt	15,75	15,75
Különleges idegenforgalmi terület	Kid	0,52	0,52
Különleges intézményi terület	Ki	4,95	4,95
Különleges temetőterület	Ktem	4,12	4,12
Hétvégiházias üdülőterület	Üh	3,55	3,55
Üdülőházas üdülőterület	Üü	6,00	6,00
Beépítésre nem szánt terület			
Zöldterület - közkert	Z	38,01	38,43
Általános mezőgazdasági terület	Má	6551,00	6551,00
Természetközeli terület	Tk	50,52	50,52
Vízgazdálkodási terület	V	37,89	38,63
Közlekedési terület - közúti	Köü	101,12	98,19
Közlekedési terület - kötöttpályás	Kök	26,27	26,27
Védelmi erdőterület	Ev	83,59	83,59
Gazdasági erdőterület	Eg	152,28	152,28
Közjóléti erdőterület	Ek	6,69	6,69

## TERÜLETI MÉRLEG



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELET-TERVEZET

### **Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (.....) önkormányzati rendelete**

#### **Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Ebes Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 18/2018. (XII.3.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában, kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában, 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 62.§ (1) bekezdése szerinti az állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezet- és természetvédelmi, közlekedési, talajvédelmi és erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, közlekedési, népegészségügyi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Nemzeti Földügyi Központ, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzat továbbá a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő helyi partnerségi

egyeztetés szabályairól szóló 8/2023. (III.22.) önkormányzti rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### 1. §

Az Ebes Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 18/2018. (XII.3.) önkormányzati rendeletének 10. Építés általános szabályai alcíme a következő 24/B. §-al egészül ki:

*„24/B. §*

*(1) A település közigazgatási területén elektromos energia raktározására alkalmas energiatároló eszköz alkatrészei előállítására, raktározására szolgáló építmény nem helyezhető el.”*

### 2. §

Az Ebes Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 18/2018. (XII.3.) önkormányzati rendeletének 12.§-a kiegészül a következő (3) bekezdéssel:

*„(3) A hidrogeológiai védőidommal érintett területeken különlegesen veszélyes tevékenység végzéséhez szükséges építmények illetve ilyen létesítményekben előállított tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes anyagok tárolására szolgáló építmények nem helyezhetők el.”*

### 3.§

(1) Az Ebes Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 18/2018. (XII.3.) önkormányzati rendeletének 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) Az Ebes Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 18/2018. (XII.3.) önkormányzati rendeletének 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(3) Az Ebes Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 18/2018. (XII.3.) önkormányzati rendeletének 3. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.

## Záró rendelkezések

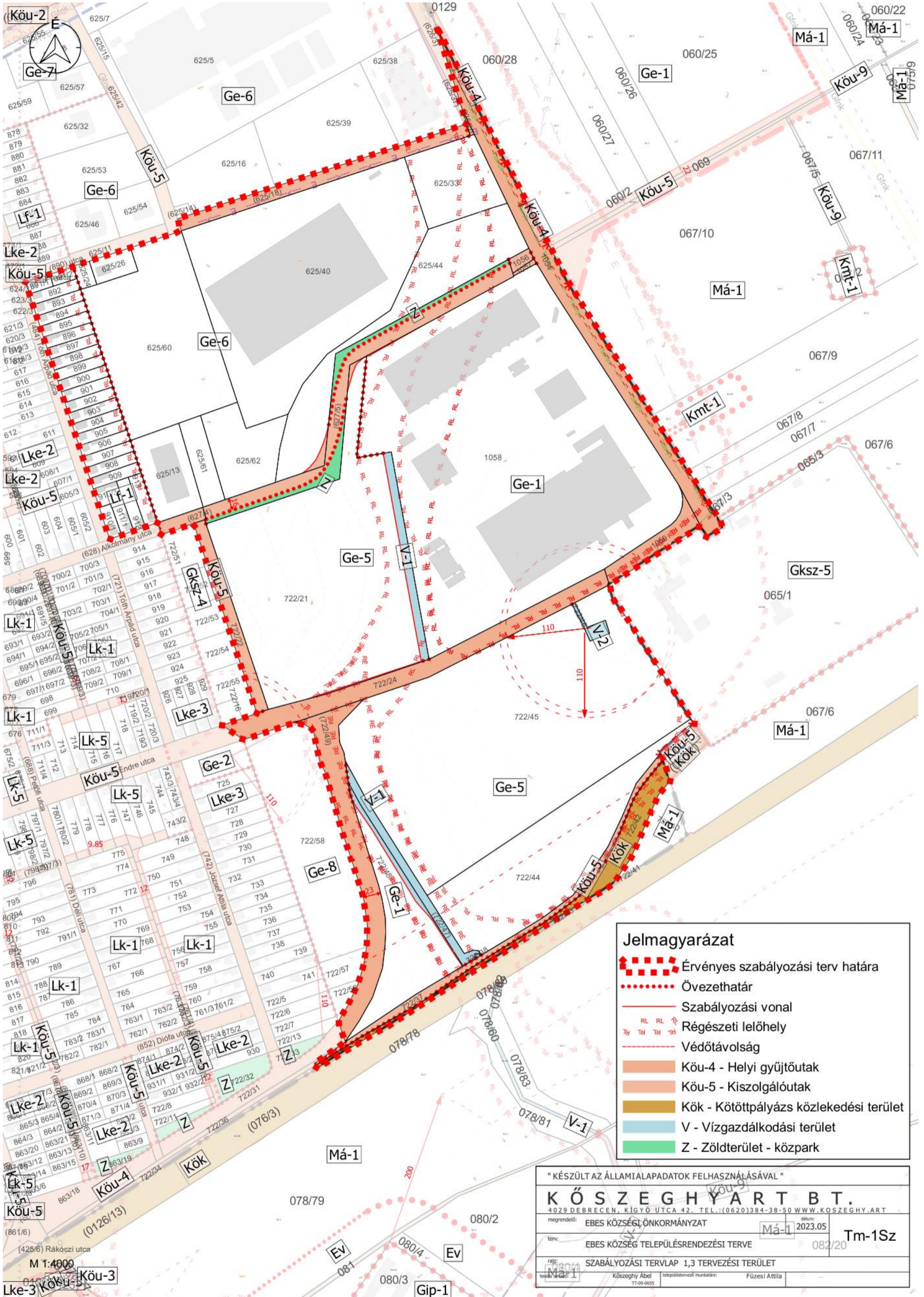
### 4.§

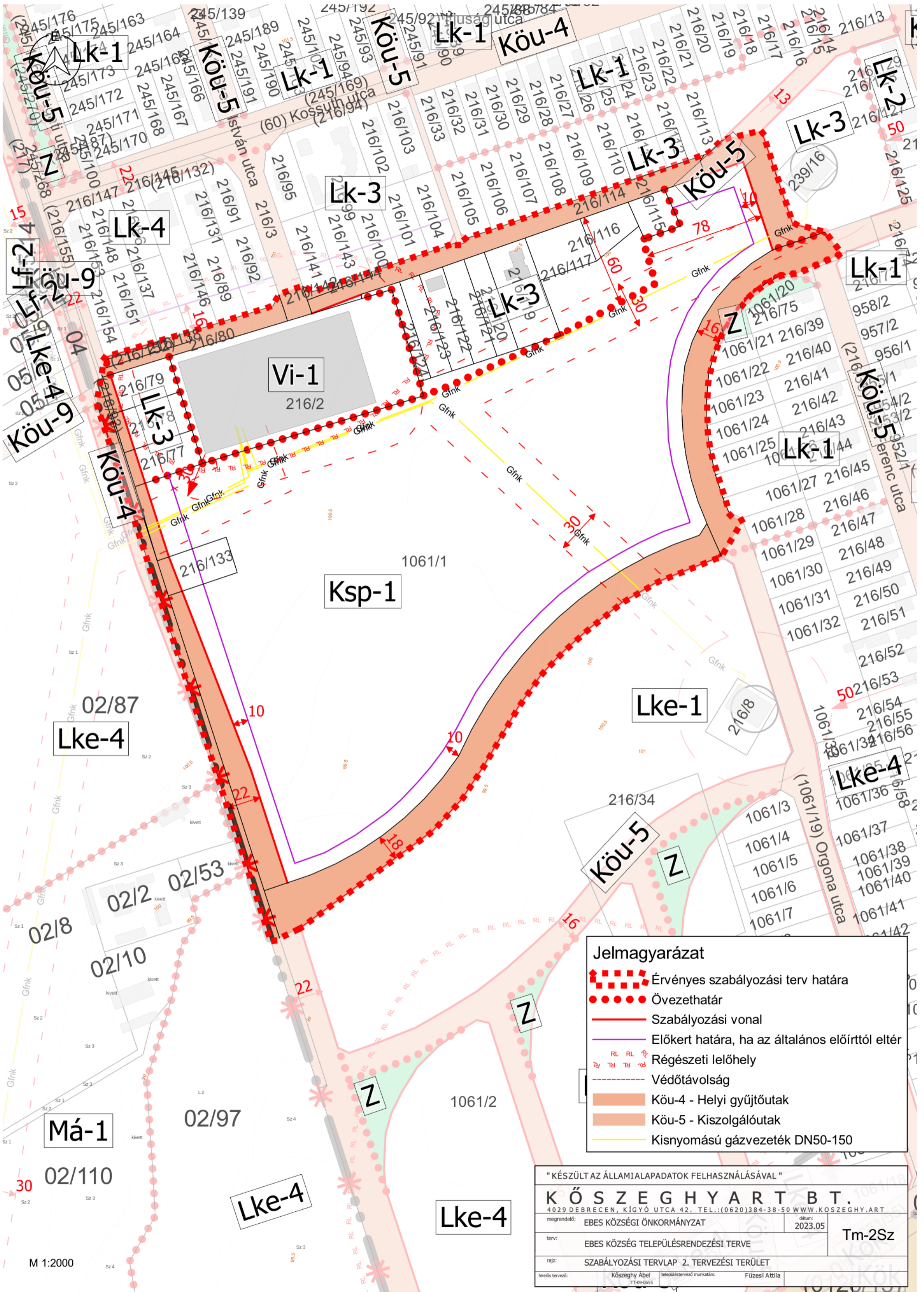
Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és az azt követő nap hatályát veszti.

Ebes, 2023. ....

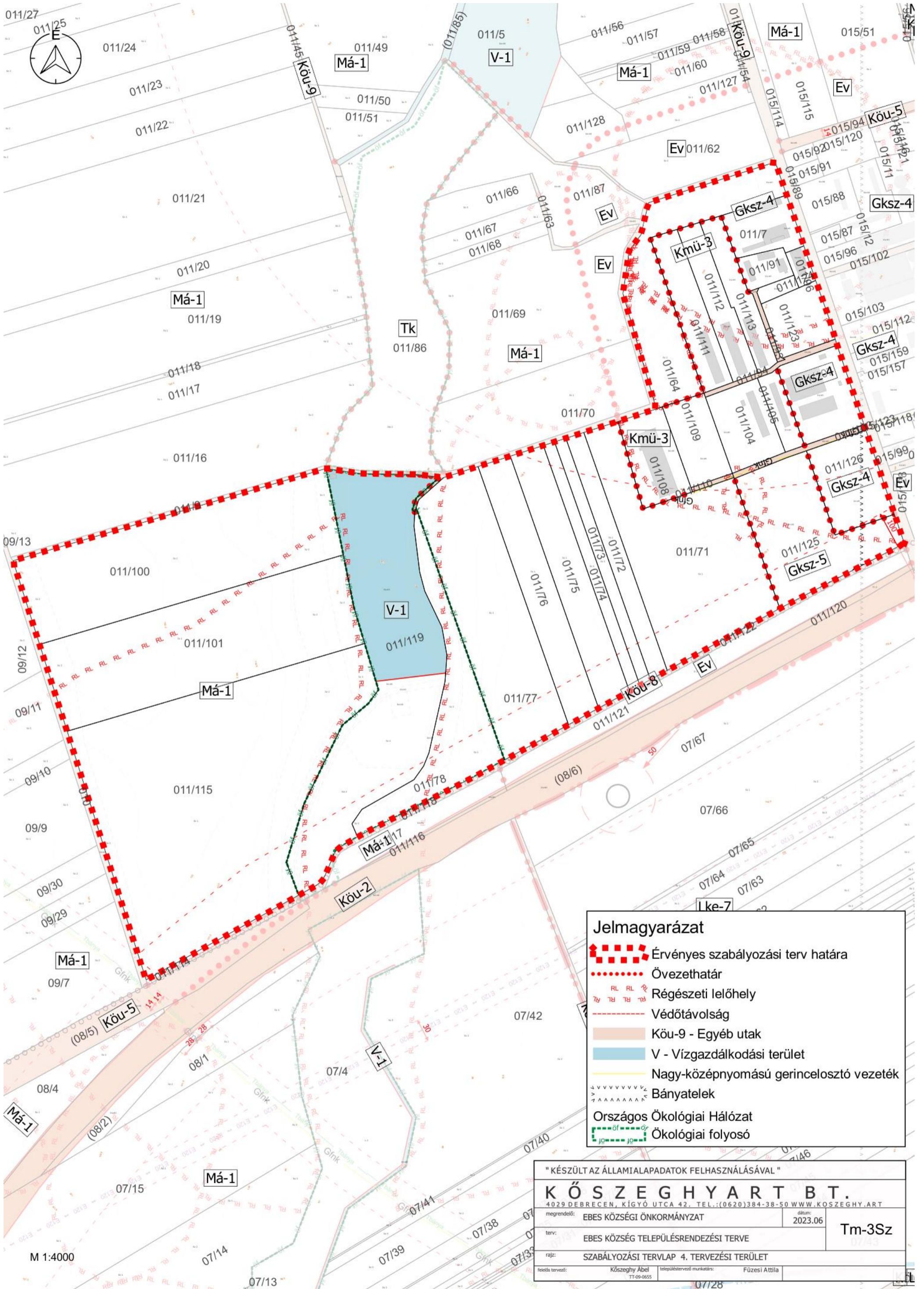
Szabóné Karsai Mária  
polgármester

Dajkáné dr. Farkas Edit  
jegyző









**Jelmagyarázat**

- - - - - Érvényes szabályozási terv határa
- ..... Övezethatár
- RL RL RL Régészeti lelőhely
- - - - - Védőtávolság
- Köu-9 - Egyéb utak
- V - Vízgazdálkodási terület
- Nagy-középnnyomású gerincelosztó vezeték
- Bányatelek
- - - - - Országos Ökológiai Hálózat
- - - - - Ökológiai folyosó

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
<b>K Ö S Z E G H Y A R T B T .</b>		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő: EBES KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT	dátum: 2023.06	<b>Tm-3Sz</b>
terv: EBES KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE		
rajz: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP 4. TERVEZÉSI TERÜLET		
felkészítve: Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településrendezési munkatárs: Fűzesi Attila	

M 1:4000

# HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN – KÉKKEL JELÖLVE A VÁLTOZÓ RENDELKEZÉSEKET

## Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2018 (XII.3.) Ör. számú rendelete

### Ebes Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Ebes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 38. § (2) biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály,  
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága,  
Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,  
Országos Vízügyi Főigazgatóság,  
Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály,  
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály,  
Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár Vasúti Hatósági Főosztály,  
Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály,  
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály,  
Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály,  
Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági Növény és Talajvédelmi Főosztály,  
Honvédelemért Felelős Miniszter,  
Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály,  
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,  
Országos Atomenergia Hivatal,  
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály,  
Hajdú-Bihar Megye Önkormányzata,  
Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata,

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata,  
Mikepércs Község Önkormányzata,  
Nagyhegyes Község Önkormányzata,

a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § szerinti véleményezési jogkörben eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével, az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló Korm. rendeletben biztosított véleményezési jogkörben eljáró Ebes Község önkormányzatának Jegyzője, mint I. fokú építésügyi hatóság, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép védelemmel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## *I. Fejezet* *Általános előírások*

### **1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

#### **1. §**

(1) E rendelet (a továbbiakban: Rendelet) hatálya Ebes Község közigazgatási területére terjed ki, kivéve a 2. melléklet szerinti „érvényes terv határa” vonallal körülhatárolt „tervezett Vervölgyi idegenforgalmi centrum” területét.

(2) A Rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Építési övezetek beépítési paraméterei
- b) 2. melléklet: SZ-1 jelű Szabályozási terv – külterület (M 1:12000)
- c) 3. melléklet: SZ-2 jelű Szabályozási terv – belterület (M 1:4000)

(3) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában digitális mérésel állapítandók meg az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

### **2. Értelmező rendelkezések**

#### **2. §**

(1a) E rendelet alkalmazásában:

- 1. Kézműipari épület: Olyan gazdasági célú épület, melyben a fő termelő tevékenység gépesített munkavégzés nélkül történik, elsősorban a hagyományos kézművesség termékeinek előállításával. Az épületben hagyományos kézműipari, gépesítés nélküli termelő tevékenység, kismértékű gépesítéssel folyó, környezetet nem zavaró, jellemzően kézműipari tevékenység folytatható.

### **3. Közterület alakításra vonatkozó előírások**

#### **3. §**

(1) A szabályozási terven jelölt közterületek kialakítása szükséges a hozzá csatlakozó és általa kiszolgált telkek beépíthetőségéhez.

(2) Belterületen új közúti közlekedési célú terület kiépítése során biztosítani kell

- a) legalább az egyoldali járdát a vegyes használatú utak kivételével,
- b) a 10,0 m-es szabályozási szélesség elérése esetén legalább egyoldali fasort, vagy zöld sávot,
- c) a felszíni vizek árokkal, csapadékcatornával való elvezetését, vagy helyben szikkasztását.

(3) Azon közintézmények, közforgalmú szolgáltatók, melyek telkén belül nem lehet az előírás szerinti parkolók számát kialakítani, a szükség szerinti parkolók a telekhatártól mért, legfeljebb 300 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

(4) A közterületeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felülettel lehet ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelületként kell kialakítani.

#### **4. §**

Egynél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként létesíthető.

### **4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások**

#### **5. §**

(1) Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.

(2) A meglévő domborzati viszonyokat óvni kell. Ezért támfalat építeni, és ezzel a terepviszonyokat megváltoztatni csak a indokolt mértékben, az építmények elhelyezése, vízvezetési, geológiai, talajmechanikai okokból lehet.

(3) A lakó és vegyes építési övezetekben a saroktelken oldalhatáron álló épület a közterület felé tűzfalas nem lehet.

(4) A település közigazgatási területén kialakítandó parkolók fásítandók, legalább minden 4 parkolóhelyre 1 db lombos fát kell telepíteni, vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolttal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1,0 m szélességben - legalább 3m<sup>2</sup> /fa méretűnek kell lennie.

(5) A megújuló energiát hasznosító berendezések a kedvezőtlen tükröződés elkerülésével létesíthetők.

(6) 10 m-nél keskenyebb közterületek saroktelkein az útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 4-4 m-en belül a kerítéseket 80%-ban, 0,6 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani, a csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható sem telken belül, sem közterületen.

### **5. Örökségvédelmi előírások**

#### **6. §**

- (1) A település régészeti lelőhelyeit a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (3) A nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárás kell végezni.
- (4) A régészeti érdekű terület földmunkával érintett részén, a beruházás megkezdése előtt régészeti szempontú állapotfelmérést (terepbejárást) kell végezni.

## **6. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

### **7. §**

- (1) Az országos ökológiai hálózathoz tartozó terület és az országos jelentőségű védett természeti értékek területe (a továbbiakban: védett terület) megóvását biztosítani kell. A védett területen a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Az ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken építményt elhelyezni csak különleges esetben (természetvédelmi fenntartási célból, kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, ökoturisztikai illetve a táj hagyományával összefüggő mezőgazdasági célból) lehet.

## **7. Környezetvédelmi előírások**

### **8. §**

- (1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítmény, berendezés számára szolgáló építményt csak akkor és úgy szabad elhelyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.
- (3) Zaj- és rezgésvédelmi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.
- (4) Zajvédelmi szempontból csendes övezet a temető körül 30 méter széles védőövezet. Ezen védőövezetben építmény nem helyezhető el.

### **9. §**

- (1) Új létesítmény kialakításánál, valamint a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél be kell tartani a telek határán mérve a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket és határértékeket.
- (2) A zajtól védendő területeket külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni.

### **10. §**

(1) Légszennyező források és létesítmények védőtávolsága, védőterülete a nagy állatlétszámú, üzemi állattartás kapcsán: az állattartó épületek, állattartó építmények és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, felületek a meglévő belterület határától mért legalább 500 m távolságon belül nem helyezhetők el.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott új épület csak úgy építhető, ha az építési telken belül, a hozzá legközelebb eső lakótelek irányában a telek teljes hosszában 10 méter széles háromszintes növényállomány kerül telepítésre.

## 11. §

(1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érintet

- a) lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport célú és temető különleges területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, továbbá
- b) természetvédelmi szempontból értékes területet - országos védelem alatt álló természeti területet, valamint az országos ökológiai hálózat magterületét és az ökológiai folyosó területet.

(2) Az országos védett természeti területek, valamint az országos ökológiai hálózat magterületei és ökológiai folyosó területei levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan építmények, létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése esetén az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

## 12. §

(1) Felszín alatti vízbázis hidrogeológiai „B” védőidom területén a következő tevékenységek végzése tilos:

- a) erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása,
- b) veszélyes hulladék lerakó létesítése,
- c) egyéb ipari szennyvíz szikkasztás,
- d) hígtrágya és trágyalé leürítés.

(2) A hidrogeológiai védőidom területére eső területen a beépítés során szükséges gondoskodni a területek csapadékvíz elvezetéséről vagy ártalommentes elhelyezéséről.

(3) A hidrogeológiai védőidommal érintett területeken különlegesen veszélyes tevékenység végzéséhez szükséges építmények illetve ilyen létesítményekben előállított tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes anyagok tárolására szolgáló építmények nem helyezhetők el.

## 8. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

### 13. §

(1) Az övezeti és építési övezeti paraméterekben előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közműépítmények elhelyezése érdekében (például szennyvízáttemelő, transzformátorház, vízgépház stb.), továbbá magánút számára.

(2) Ha a kialakult építési telek mérete kisebb az építési övezeti előírás által meghatározott kialakítható legkisebb területnél, akkor a telek területe kizárólag a szabályozási terv alapján történő közterületi határrendezés végrehajtása érdekében csökkenthető.

(3) Az építési övezetekben a szabályozási terven meghatározott közterület szabályozás/kialakítás végrehajtása érdekében a szabályozás után visszamaradó telkek az építési övezet előírásaitól eltérő méretűek is lehetnek.

(4) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható ki.

#### **14. §**

Nem kötelező telekhatárt létrehozni az övezethatár, illetve az építési övezet határa mentén. A különböző övezet és építési övezet területén csak a saját építési előírásának megfelelő paraméterek (beépítési mérték, beépítési magasság, kötelező zöldfelületi arány) érvényesíthetők. Az építési hely az építési övezetek saját területén belül értelmezendő.

#### **15. §**

Telekalakítás során nem alakulhat ki új zárványtelek, vagy – közlekedési, közműtelek kivételével – új úszótelek.

#### **16. §**

A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület, épületrész, építmény (pl.: istálló, trágyatároló) nem létesíthető.

### **9. Közművek előírásai**

#### **17. §**

A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.

### **10. Építés általános szabályai**

#### **18. §**

Építési telken melléképítmény önállóan, főépítmény létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése az építési övezetben létesíthető egyéb rendeltetési egységet tartalmazó főépítmény építési övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.

#### **19. §**

Ahol a megengedett maximális épületmagasság meg van határozva, ott annak értékét az utcai homlokzatmagasságra is teljesíteni kell, azt nem lépheti túl.

#### **20. §**

Terepszint alatti építmény, illetve épületrész csak az építési hely határain belül létesíthető.

## 21. §

A pinceszintre, vagy egyéb térszint alatti építményszintre vezető rámpa az előkertben nem helyezhető el.

## 22. §

Épületrész kinyúlása a közterület fölé az eresz és az áttört korlátú erkély kivételével

- a) 12 m-nél keskenyebb utcában nem megengedett,
- b) 12-20 m közötti szélességű utcán legfeljebb 60 cm,
- c) 20 m-nél szélesebb utcán legfeljebb 90 cm lehet, de homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület homlokzati hosszának egyharmad részét.

## 23. §

A saroktelkek megengedett legnagyobb beépítettsége zárt sorú beépítési módú építési övezetekben 20%-al növelhető, de az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben meghatározott legnagyobb mértéket nem haladhatja meg.

## 24. §

Ahol a szabályozási tervlap telken belüli fásítási kötelezettséget jelöl, azt háromszintű zöldfelületként kell kialakítani (gyep, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>).

### 24/A. §<sup>1</sup>

(1) Az előkert legkisebb mélysége – amennyiben az építési övezeti előírások vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – a kialakult állapotnak megfelelő, vagy 5,0 méter.

(2) Az előkert legkisebb mélységi méretének meghatározása során kialakulnak tekintendő az a telektömb, melyben az egy építési övezetben lévő telkek közül minimum 1 már beépült az építési övezeti előírásoknak megfelelően.

### 24/B. §

(1) A település közigazgatási területén elektromos energia raktározására alkalmas energiatároló eszköz alkatrészei előállítására, raktározására szolgáló építmény nem helyezhető el.

## 11. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

### 25. §<sup>2</sup>

A község területe II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeiről a

---

1 A 24/A. §-t az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2021. (XII. 15.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

2 A 25. § az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.



katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 2. melléklete rendelkezik.

*II. Fejezet*  
*Részletes övezeti előírások*

**12. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**

**26. §**

(1) A település területének beépítésre szánt területei sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

- a) lakóterület, ezen belül
  - aa) kisvárosias lakóterület (Lk),
  - ab) kertvárosias lakóterület (Lke),
  - ac) falusias lakóterület (Lf),
- b) vegyes terület, ezen belül
  - ba) településközpont terület (Vt),
  - bb) intézmény terület (Vi),
- c) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz),
- d) ipari terület, ezen belül
  - da) ipari gazdasági terület (Gip),
  - db) egyéb ipari gazdasági terület (Ge),
- e) különleges terület, ezen belül
  - ea) különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű),
  - eb) különleges közlekedési terület (Kkö),
  - ec) különleges sportcélú terület (Ksp),
  - ed) különleges mezőgazdasági tanya terület (Kmt),
  - ee) különleges idegenforgalmi terület (Kid),

(2) Az építési övezetek telkeinek kialakítható legkisebb területét, beépítési módját, a beépítettség megengedett mértékét, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét és a zöldfelület legkisebb mértékét az 1. mellékletben foglalt táblázat tartalmazza.

**13. Kisvárosias lakóterület (Lk)**

**27. §**

(1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, legfeljebb négy rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató, vendéglátó,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

- (3) Az építési övezetben elhelyezhető terepszint alatti személygépjármű tároló.
- (4) Az építési övezetben nem helyezhető el
- üzemanyagtöltő állomás,
  - önálló parkoló-terület és garázs 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (5) Lakás rendeltetési egységenként legalább 150 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m<sup>2</sup> nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.
- (6) Az építési övezetben teljes közművesítettség biztosítandó.
- (7) Az építési övezetben az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség 14,0 m.
- (8) A főépítménynek az utca felőli beépítési vonaltól mért vetületi hossza a 30 m-t nem haladhatja meg.
- (9) Az építési övezetben elhelyezhető gépkocsi tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállat-tartó épület legfeljebb 15 m<sup>2</sup> beépített területtel, műhely. A melléképítmény(ek) összes beépített területe nem haladhatja meg a főépítmény(ek) beépített területét.
- (10) A melléképítmények közül nem helyezhető el sem építési helyen, sem elő-, oldal, és hátsókertben:
- hulladéktartály-tároló,
  - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - állat ól, állatkifutó,
  - trágyatároló, komposztáló,
  - siló, ömlesztettanyag- és folyadéktároló,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet,
  - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény.
- (11)<sup>3</sup> Az Lk-1 jelű építési övezetben a saroktelkeken és a vele közvetlenül szomszédos telken építmények ikres beépítési módban is elhelyezhetők.

## 14. Kertvárosias lakóterület (Lke)

### 28. §

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális,
  - szállás jellegű,
  - sport és
  - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló

---

3 A 27. § (11) bekezdését az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) 900 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb két, 900 m<sup>2</sup>vagy nagyobb telekterület esetén legfeljebb hat önálló rendeltetési egység alakítható ki.

(4) Rendeltetési egységenként legalább 200 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m<sup>2</sup> nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.

(5) Az építési övezetben nem helyezhető el

- a) nyitott oldalú takarmánytároló építmény,
- b) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára.

(6) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

(7) Az építési övezetben az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség 14,0 m.

(8) A főépítménynek az utca felőli beépítési vonaltól mért vetületi hossza a 30 m-t nem haladhatja meg.

(9) Az építési övezetben elhelyezhető gépkocsi tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállat-tartó épület legfeljebb 15 m<sup>2</sup> beépített területtel, műhely. A melléképítmény(ek) összes beépített területe nem haladhatja meg a főépítmény(ek) beépített területét.

(10) A melléképítmények közül nem helyezhető el sem építési helyen, sem elő-, oldal, és hátsókertben:

- a) hulladéktartály-tároló,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) állat ól, állatkifutó,
- d) trágyatároló, komposztáló,
- e) siló, ömlesztettanyag- és folyadéktároló,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet,
- g) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény.

## 15. Falusias lakóterület (Lf)

### 29. §

(1) A falusias lakóterület legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) legfeljebb 10 férőhellyel rendelkező szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató, vendéglátó és

g) sport  
rendeltetést is tartalmazhat.

(3)<sup>4</sup> Telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egység alakítható ki. Nem lakás esetén minden megkezdett 80 m<sup>2</sup> nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.

(4) A telek beépítésének feltétele 900 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekterület esetén a teljes közművesítettség, egyébként a részleges közművesítettség.

(5) Az építési övezetben az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség 16,0 m.

(6)<sup>5</sup> A főépítménynek az utca felőli beépítési vonaltól mért vetületi hossza a 30 m-t nem haladhatja meg.

## 16. Településközpont terület (Vt)

### 30. §

(1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - f) kézműipari,
  - g) sport és
  - h) parkolóház és benne üzemanyag-töltő
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el

- a) termelő kertészeti építmény,
- b) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára.

(4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

(5) Az építési övezetben az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség 14,0 m.

(6) Az építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 3,0 m.

(7) A telek oldalsó telekhatárán álló határfalat tűzfalként kell kialakítani.

---

4 A 29. § (3) bekezdése az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

5 A 29. § (6) bekezdését az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdése iktatta be.

(8) A melléképítmények közül nem helyezhető el sem építési helyen, sem elő-, oldal, és hátsókertben:

- a) hulladéktartály-tároló,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) állat ól, állatkifutó,
- d) trágyatároló, komposztáló,
- e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet,
- g) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény.

## 17. Intézmény terület (Vi)

### 31. §

(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el önálló parkoló-terület és garázs 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára.

(4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

(5) Az építési övezetben az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség 14,0 m.

(6) Az építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 3,0 m.

(7) A telek oldalsó telekhatárán álló határfalat tűzfalként kell kialakítani.

(8) A melléképítmények közül nem helyezhető el sem építési helyen, sem elő-, oldal, és hátsókertben:

- a) hulladéktartály-tároló,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) állat ól, állatkifutó,
- d) trágyatároló, komposztáló,
- e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet,
- g) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény.

## 18. Ipari gazdasági terület (Gip)

### 32. §

(1) Az ipari gazdasági terület olyan környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgáló terület, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(3) A beépítés feltétele az építési övezet belterületen fekvő részén a teljes, külterületen a részleges közművesítettség.

(4) A Gip-1 jelű építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 10,0 m, ahol háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) kell telepíteni.

(5) Az építési övezetben az előírt maximális épületmagasság – technológiai indokolttság mértékéig – az épületrészeknél illetve a műtárgyaknál túlléphető (pl.: terménytároló, keverő, siló, kémény stb.), maximum 30 méterig.

(6) Az építési övezetben lakás nem helyezhető el.

## 19. Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)

### 33. §

(1) Az egyéb ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az építési övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(3) A beépítés feltétele az építési övezet belterületen fekvő részén a teljes, külterületen a részleges közművesítettség.

(4) Az építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 10,0 m, ahol háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) kell telepíteni.

(5) Az építési övezetben elhelyezhető - a (2) bekezdésben foglaltakon kívül -:

a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,

b) a 10.000 m<sup>2</sup> szintterületet meg nem haladó kereskedelmi és szolgáltató, valamint épületnek minősülő közlekedési épület is.

(6) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(7) Az építési övezetben az előírt maximális épületmagasság – technológiai indokolttság mértékéig – az épületrészeknél illetve a műtárgyaknál túlléphető (pl.: terménytároló, keverő, siló, kémény stb.), maximum 30 méterig.

(8)<sup>6</sup> A Ge-6, Ge-7, Ge-8, jelű építési övezetekben és a Ge-1, Ge-5 jelű belterületen elhelyezkedő építési övezetekben

- a) elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el, valamint
- b) irodaépület, sportépítmény a főrendeltetés kiegészítő építményeként helyezhető el,
- c) <sup>7</sup>igazgatási és közösségi szórakoztató rendeltetésű építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha az építmény az adott területre vonatkozó előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az előírásoknak megfelelő beépítését, használatát, valamint
- d) <sup>8</sup>kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és épületnek minősülő közlekedési építmény is elhelyezhető – az (5) bekezdés b) pontjától eltérően – szintterületre vonatkozó méretmegkötés nélkül.

(9)<sup>9</sup> A Ge-7 és Ge-8 jelű építési övezetekben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 5,0 m.

## 20. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

### 34. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) igazgatási, egyéb irodaépület,
- b) sportépítmény,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület is.

(3) Az építési övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(4) A beépítés feltétele az építési övezet belterületen fekvő részén a teljes, külterületen a részleges közművesítettség.

---

6 A 33. § (8) bekezdését az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 4. §-a iktatta be.

7 A 33. § (8) bekezdés c) pontja az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2022. (XII. 14.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

8 A 33. § (8) bekezdés d) pontját az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2022. (XII. 14.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

9 A 33. § (9) bekezdését az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 4. §-a iktatta be.

(5)<sup>10</sup> A Gksz-5 építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 10,0 m, ahol háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) kell telepíteni.

(6) A Gksz-3 és Gksz-4 építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 5,0 m.

## **21. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű)**

### **35. §**

(1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület elsősorban a külterületen már meglévő majorközpont (állattartó telepek) ill. mezőgazdasági üzemek építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető az (1) bekezdésben foglaltakon kívül igazgatási, egyéb irodaépület.

(3) Az építési övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló egy rendeltetési egység lakás kialakítható.

(4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

(5) Az építési övezetben az előírt maximális épületmagasság – technológiai indokoltság mértékéig – az épületrészeknél illetve a műtárgyaknál túlléphető (pl.: terménytároló, keverő, siló, kémény stb.), maximum 15 méterig.

## **22. Különleges közlekedési terület (Kkö)**

### **36. §**

(1) A különleges közlekedési terület a vasútállomás területén kijelölt közlekedési terület sajátos használatának szabályozása céljából került meghatározásra.

(2) A területen a vasút és annak működéséhez kapcsolódó

a) közlekedési építmények,

b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

c) igazgatási épület,

d) raktározási, karbantartási, és az áruszállítással kapcsolatos szolgáltatói épület, építmény és

e) a gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

helyezhető el.

(3) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

(4) Az építési övezetben az előírt maximális épületmagasság – technológiai indokoltság mértékéig – az épületrészeknél illetve a műtárgyaknál túlléphető (pl.: terménytároló, keverő, siló, kémény stb.), maximum 15 méterig.

---

<sup>10</sup> A 34. § (5) bekezdése az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg.



## **23. Különleges sportcélú terület (Ksp)**

### **37. §**

(1) A különleges sportcélú terület elsősorban a sport és rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - b) egészségügyi, kulturális, közösségi szórakoztató
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

## **24. Különleges mezőgazdasági tanyás terület (Kmt)**

### **38. §**

(1) A különleges mezőgazdasági tanyás területbe a jellemzően tanyás jellegű mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az építési övezetbe eső telkeken a növénytermesztés, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, és tárolás építményei és lakóépületek helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben a beépítés feltétele a legalább hiányos közművesítettség.

## **25. Különleges idegenforgalmi terület (Kid)**

### **39. §**

(1) A különleges idegenforgalmi terület idegenforgalmi, bemutató és oktató- kiállítóterem, szálláshely szolgáltató turisztikai létesítmények és üdülőházak elhelyezésére szolgál. Kereskedelmi szolgáltató funkció az idegenforgalmi funkció kiegészítéseként helyezhető el.

(2) Az építési övezetben a beépítés feltétele a legalább részleges közművesítettség.

## **26. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai**

### **40. §**

A település területének beépítésre nem szánt területei sajátos használatuk szerint a következő övezetekre tagolódnak:

- a) Közlekedési és közműterület
  - aa) Gyorsforgalmi út területe (Köu-1)
  - ab) Országos főút területe (Köu-2)
  - ac) Országos mellékutak területe (Köu-3)
  - ad) Helyi gyűjtőutak területe (Köu-4)
  - ae) Kiszolgáló utak területe (Köu-5)
  - af) Gyalogos tér díszburkolattal (Köu-6)
  - ag) Magánútként is kialakítható közlekedési terület (Köu-7)
  - ah) Önálló kerékpárút területe (Köu-8)

- ai)* Egyéb utak területe (Köu-9)
- aj)* Kötöttpályás közlekedési terület (Kök)
- b)* Zöldterület (Z)
- c)* Erdőterület
  - ca)* Védelmi erdő (Ev)
  - cb)* Gazdasági erdő (Eg)
  - cc)* Közjóléti erdő (Ek)
- d)* Általános mezőgazdasági terület (Má)
- e)* Vízgazdálkodási terület (V)
- f)* Természetközeli terület (Tk)
- g)* Különleges temető terület (Ktem)

## **27. Közlekedési és közműterület**

### **41. §**

(1) A közlekedés és a közmű területek közül a Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4, Köu-5, Köu-6, Köu-7, Köu-8, Köu-9 és Kök jelű övezetek az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei, továbbá utcabútorok, köztárgyak helyezhetők el, valamint fasor (növényzet) elhelyezésére szolgálnak.

(2) A Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4, Köu-5, Köu-6 és a Kök jelű övezetben elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül - a közlekedést kiszolgáló közlekedési, kereskedelmi, vendéglátó és igazgatási gazdasági tevékenységi célú épület, a telek legfeljebb 0,2 %-os beépítésével és legfeljebb 4,5 m homlokzatmagassággal.

(3) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.

### **42. §**

(1) Köu-1: Gyorsforgalmi út: (M35)

(2) Köu-2: Országos I. rendű főút területének(4. sz. főút) szabályozási szélessége

- a)* a teljes közigazgatási területen: szabályozási terv szerinti érték,
- b)* új főút kiépítése esetén 40 méter,
- c)* védőtávolsága: az út tengelyétől számított 100-100 méter.

(3) Köu-3: Országos mellékutak területének (4805 jelű; 48101 jelű; 48303 jelű) szabályozási szélessége

- a)* a szabályozási terv szerinti érték,
- b)* az út védőtávolsága az út tengelyétől számított 50-50 méter.

(4) Köu-4: Helyi gyűjtőutak területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. Új gyűjtőút szabályozási szélessége 22 méter. A belterületi gyűjtőutak: Fő utca, Hunyadi utca – Alkotmány utca, Kossuth Lajos utca – Ady Endre utca, Gárdonyi utca – Rózsa utca, Vérvölgy utca – Diófa utca, Fő utca – Rákóczi utca, József Attila utca – Tóth Árpád utca, Platan sor, Zsong völgy utca (Mol ipartelepi út).

(5) Köu-5: Kiszolgáló utak szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. Új kiszolgáló utak szabályozási szélessége 12 méter.

(6) Köu-6: Gyalogos tér díszburkolattal övezet szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. A területet minimum 20%-os zöldfelülettel kell kialakítani.

(7) Köu-7: Magánútként is kialakítható közlekedési terület szabályozása a szabályozási terv szerinti érték (12 méter). Csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki. Az övezetben a 42. § (1) bekezdésében foglaltakon túl épületet elhelyezni nem lehet.

(8) Köu-8: Önálló kerékpárút területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. Az övezetben elhelyezhető a 42. § (1) bekezdésében foglaltakon túl a közlekedést kiszolgáló közlekedési épület is.

(9) Köu-9: Egyéb utak területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték, illetve a kialakult. Az övezetben a 42. § (1) bekezdésében foglaltakon túl épületet elhelyezni nem lehet.

(10) Kök: Kötőpályás közlekedési terület (100. sz. vasútvonal) szabályozása:

- a) jogi határvonal, illetve a szabályozási terv szerinti érték,
- b) védőtávolsága a vasút tengelytől számított 100-100 méter széles terület,
- c) az övezetben elhelyezhetők: a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények és irodák, a közlekedőket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, zaj- és rezgésvédelmi műtárgyak valamint a személyzet számára szolgáló szociális épületek, illetve szolgálati lakás,
- d) az elhelyezhető építmények által elfoglalt vasúti közlekedési terület legfeljebb a telekterület 10%-a lehet.

(11) Az utak kiépítése során (a legalább 12 méter szélességű út esetén) mindkét oldalon, egyéb esetben az egyik oldalon fasort kell telepíteni és fenntartani; kivéve ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé. A növénytelepítésre termőhely-idegen inváziós növényfajok nem használhatók.

## **28. Zöldterület (Z)**

### **43. §**

(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékkal és gyermekkocsival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.

(4) A zöldterület telkén épület legfeljebb 7,50 m homlokzatmagassággal helyezhető el.

(5) A zöldterület legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke közkert esetében

- a) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,

b) a legkisebb zöldfelület: 75%.

## 29. Erdőterület

### 44. §

(1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdő területfelhasználási célja szerint:

- a) védelmi (Ev),
- b) gazdasági (Eg),
- c) közjóléti (Ek)

lehet.

(3) A védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Az erdőterület telkén

- a) gazdasági rendeltetésű erdőterületen 100.000 m<sup>2</sup> telekterület felett legfeljebb 0,5%- os beépítettséggel,
- b) közjóléti rendeltetésű erdőterületen 20.000 m<sup>2</sup> telekterület felett legfeljebb 5%-os beépítettséggel

az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(5) Az újonnan elhelyezhető építmények épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(6) Az Ev-1 jelű övezet magasabb rendű jogszabályi előírás miatt került szabályozásra. Az övezet által érintett területet a véderdő funkciótól eltérően, más célra használni nem lehet.

## 30. Általános mezőgazdasági terület (Má)

### 45. §

(1) Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben rét, nádas, vízállásos terület művelési ág esetén a telken épület nem helyezhető el.

(3) Az Má-1 jelű övezetben legfeljebb 5%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el

- a) szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén a 10.000 m<sup>2</sup>-t telekterület felett,
- b) egyéb művelési ág esetén 20.000 m<sup>2</sup>telekterület felett.

(4) Az Má-2 jelű övezetben 1500 m<sup>2</sup> telekterület felett legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

(5) A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6.000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett beépítettség felét és a 300 m<sup>2</sup>sztintterületet nem haladhatja meg. A különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(6) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10.000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg.

(7) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

### **31. Vízgazdálkodási terület (V)**

#### **46. §**

(1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:

- a) az álló- és folyóvizek, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja (V-1),
- b) a vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműkutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik. (V-2)

(2) A V-1 jelű övezetben építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(3) A V-2 jelű övezetben a vízgazdálkodással kapcsolatos közműépítmények, igazgatási, szociális, gépjárműtároló és szerelő épületek, vízművet kiszolgáló létesítmények helyezhetők.

### **32. Természetközeli terület (Tk)**

#### **47. §**

(1) A természetközeli területek:

- a) mocsár,
- b) nádas,
- c) sziklás terület.

(2) A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

### **33. Különleges temető terület (Ktem)**

#### **48. §**

(1) A különleges temető területbe a településen működő temető területe tartozik.

(2) Az övezetben a minimum 5000m<sup>2</sup>-es telek szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 5%-ig beépíthető, legalább 70% zöldfelületi fedettség mellett, maximum 7,5m épületmagassággal.

(3) Az övezetben elhelyezhető

- a) ravatalozó, temetőkápolna, urnafal,
- b) sírbolt és síremlék, dísz- és szórókút,
- c) iroda, üzemeltetési és szociális épület és
- d) a temető ellátásához szükséges gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.

(4) Az övezet ellátásához szükséges parkoló területet közterületen is el lehet helyezni.

*III. Fejezet*  
*Záró rendelkezések*

**34. Hatálybalépés**

**49. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, és rendelkezéseit az ezt követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

**35. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

**50. §**

Hatályát veszti az Ebes helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 1/2009. (I.29.) Ör. számú rendelet.

## Építési övezetek előírásai

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési telek					
2	övezeti jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
3	Kisvárosias lakóterület (Lk)					
4	Lk-1	O	40	450	35	4,5
5	Lk-2	SZ	40	450	35	4,5
6	Lk-3	SZ	30	600	45	4,5
7	Lk-4	SZ	30	450	45	4,5
8	Lk-5	O	40	450	35	5,0
9	Lk-6	Z	40	450	35	5,0
10	Lk-7	Z	40	200	35	4,5
11	Kertvárosias lakóterület (Lke)					
12	Lke-1	SZ	30	600	50	4,5
13	Lke-2	O	30	450	50	4,5
14	Lke-3	O	30	900	50	4,5
15	Lke-4	O	30	600	50	4,5
16	Lke-6	I	30	450	50	4,5
17	Lke-7	O	30	600	50	4,5
18	Falusias lakóterület (Lf)					
19	Lf-1	O	30	900	45	4,5
20	Lf-2	SZ	30	900	45	4,5
21	Településközpont vegyes terület (Vt)					
22	Vt-1	Z	50	450	25	7,5
23	Vt-2	Z	50	200	25	7,5
24	Vt-3	O	50	450	25	5,0
25	Intézményi vegyes terület (Vi)					
26	Vi-1	SZ	40	5000	a be nem épített terület 50%-a	10,0
27	Vi-2	SZ	40	600		7,5
28	Vi-3	Z	50	900		10,0
29	Ipari gazdasági terület (Gip)					
30	Gip-1	SZ	30	2500	45	12,5
31	Gip-2	K	30	500	45	4,5
32	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)					
33	Ge-1	SZ	50	5000	25	10,0
34	Ge-2	SZ	20	1500	55	5,0
35	Ge-3	SZ	40	5000	35	10,0
36	Ge-4	SZ	50	1000	25	15,0
37	Ge-5	SZ	50	5000	25	15,0
38	Ge-6	SZ	50	1500	25	10,0
39	Ge-7	SZ	50	1500	25	7,5
40	Ge-8	SZ	50	900	25	7,5
41	Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)					

11 Az 1. melléklet az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 6. § (1) bekezdés - 1. mellékletével megállapított szöveg.

42	Gksz-3	SZ	50	1500	25	7,5
43	Gksz-4	SZ	50	900	25	7,5
44	Gksz-5	SZ	60	5000	20	15,0
45	Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű)					
46	Kmű-1	SZ	40	1500	40	10,0
47	Kmű-2	SZ	30	2500	45	7,5
48	Kmű-3	SZ	30	900	45	7,5
49	Különleges közlekedési terület (Kkö)					
50	Kkö-1	K	40	1500	40	12,5
51	Különleges sportcélú terület (Ksp)					
52	Ksp-1	SZ	15	5000	60	7,5
53	Különleges mezőgazdasági tanyás terület (Kmt)					
54	Kmt-1	SZ	30	1500	45	4,5
55	Különleges idegenforgalmi terület (Kid)					
56	Kid-1	SZ	40	2500	40	7,5

\* Beépítési módok rövidítései: O – oldalhatáron álló, SZ – szabadonálló, Z – zárt sorú, I – ikres, K – kialakult



HESZ\_2\_melleklet\_SZ-1 Ebes külterület szabályozás.pdf

HESZ\_3\_melleklet\_SZ-2 Ebes belterület szabályozás\_20221020.pdf

---

12 A 3. melléklet az Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

# ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

A módosítási területekre korábban elkészített környezetalakítási munkarészeket módosítani, kiegészíteni nem válik szükségessé. Az új beépítésre szánt területek a megszűnő közlekedési területek által kerülnek kijelölésre. Az Alkotmány utca folytatásaként kialakult nyomvonalú közlekedési terület mentén zöldfelület kialakítása tervezett az önkormányzat részéről. Az új beépítésre szánt területek minimális zöldfelületei legtöbbször meghaladják a közlekedési területeken biztosítani szükséges zöldfelületi rendszert. A gazdasági területek zöldfelületi előírásainak való megfelelést szükséges biztosítani, és azok kialakítását, fenntartását a beépítést követően is javasolt ellenőrizni.

Az Ebes Ipari park területén történt változások miatt, a Zsong-völgy vízfolyáson meglévő átvezetők korszerűsítése miatt, az vasúti átvezetők átépítése miatt, és nem utolsósorban a vizek visszatartási igényeinek megnövekedése miatt a teljes Zsong-völgy vízháztartását újra kellett vizsgálni. Jelenleg a Zsong-völgy levezető vízfolyásnak nincs üzemeltetési engedélye, így a létesülő csapadékvíz elvezetések, melyeknek a befogadója a Zsong-völgy lenne, nem kaphatnak létesítési engedélyt befogadó jogi megléte hiányában. A vízvezetési rendszer megjelenítése a településrendezési eszközökben párhuzamosan folyik a Zsong-völgy állapotfelmérésével, és vízjogi engedélyeztetésével, melyre az önkormányzat Lovas Péter víziépítmény tervezőt (VZ-TEL-TER-VKG-09-0294) bízta meg. A csapadékvíz szakszerű elvezetése az ipari parkban létesíteni kívánt építmények megvalósításához elengedhetetlen, mivel a település építési szabályzata a belterületi területeket érintően az építési övezetek teljes közművesítettségét irányozza elő.

Lehetőség szerint az előkert szabályozásban megjelenő háromszintű növényállományok kialakítását helyben őshonos növényzettel kell megvalósítani. A gazdasági területek magánúttal való feltárása továbbra is biztosított marad, de a szükségtelen szabályozások

törlése indokolt, ezzel biztosítva egyrészt a területek hasznosíthatóságát az idetelepülni kívánó vállalkozások részére, másrészt az önkormányzat kisajátítási kötelezettségét is megszünteti olyan esetekben ahol az nem indokolt, szükségtelen. Az új beépítésre szánt területek a magasabb rendű jogszabályokban meghatározott szabályoknak megfelelnek. A tervezett területfelhasználások illeszkednek a meglévő területfelhasználásokhoz, ezáltal a település területi mérlege kis mértékben változik. A tervezett szabályozás által a módosítások nem járnak olyan hatással, melyek károsak vagy zavaróak lennének. Az országos szabályoktól megengedőbb szabályozás nem tervezett, a jelenleginél kedvezőtlenebb állapot kialakulása a módosítást követően, annak hatásaként nem várható.

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK**

### **JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER**

A tervezett módosítások közül az 1., 2. és 3. módosítási pontok járnak településszerkezeti terv változásával. Az 1. módosítási pont szerint a megszűnő közúti közlekedési területek egyéb ipari gazdasági terület területfelhasználásba illetve zöldterület területfelhasználásba kerülnek. A tervezési területen belül vízgazdálkodási terület is kijelölésre kerül, mely az egyéb ipari gazdasági területek rovására történik (3. módosítási pont). A 2. módosítási pontban a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek és a különleges sportcélú területek között történik átsorolás, így itt a különleges területek növekedése és a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek csökkenése várható.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével a község beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeinek aránya is változik. Az új beépítésre szánt területek kijelölése során funkcionális változás is bekövetkezik. A közúti közlekedési területek csökkenésével felszabaduló területek az építési telkek beépíthető és be nem építhető részévé válnak. Ugyanakkor a zöldfelületi arány is növekedni fog a tervezési területen belül.

A 4. módosítási pont településszerkezeti változást nem generál.

Az új beépítésre szánt területek kijelölése során termőföld érintettsége nem áll fenn, az Országos Erdőállomány Adattárában meghatározott üzemtervezett erdő nem érintett.

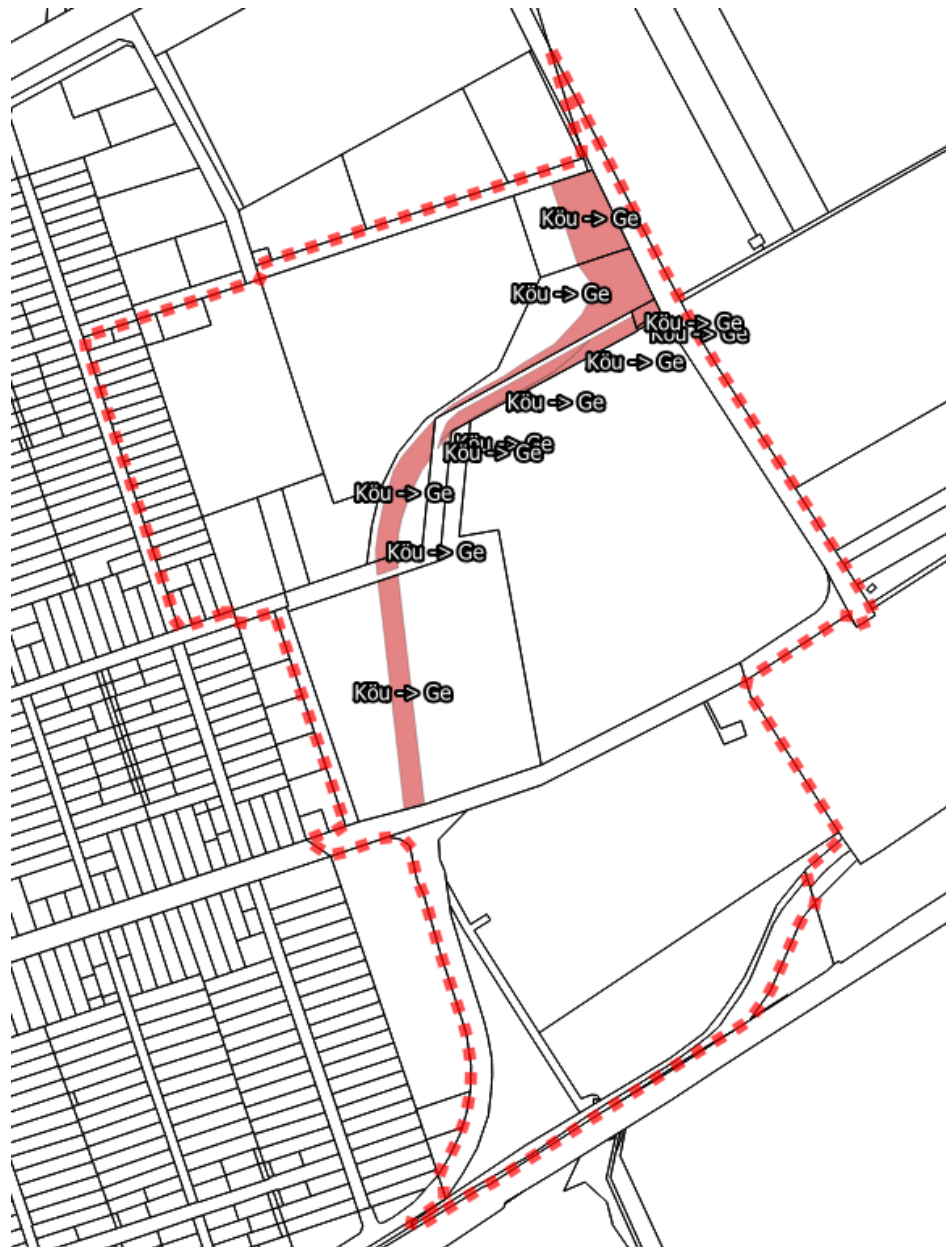
Új beépítésre szánt terület kijelölését a magasabb rendű jogszabályi előírásoknak megfelelően készítették elő.

#### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

A tervezési területeken belül új beépítésre szánt területek kijelölése is tervezett. A többségük közúti közlekedési területből (Köu) cca. 2,7413 ha-os területrészt elfoglalását irányozza elő. A tervezett módosítások az alábbiak szerint oszlanak meg:

Módosítás típusa	Terület (ha)
Új beépítésre szánt terület kijelölése	2,7413
Új beépítésre nem szánt terület kijelölése	0,9695
Beépítésre szánt területek közt történő változás	0,0925
Beépítésre nem szánt területek közt történő módosítás	0,1981

A beépítésre szánt területek aránya a közigazgatási területen belül kis mértékben növekszik, mely a község méretéhez képest jelentéktelen mértékű. (8,8065% -> 8,8294%).



27. ábra Új beépítésre szánt területek

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A beépítésre nem szánt területek közül a változások az 1, 3 tervezési területet érintik. Egyrészt a biológiai aktivitásérték szinten tartása, másrészt az OTrT által előírt 5%-os zöldterület/erdőterület kijelölési kényszer, harmadrészt a vízvezetési rendszer kialakítása érdekében a tervezett fejlesztés és a rendezési eszközök közti összhang megteremtése miatt kerül módosításra a község beépítésre nem szánt területeinek rendszere. A megszűnő közlekedési területek által keletkező új beépítésre szánt területek mentén zöldterület kerül kijelölésre a magasabb rendű jogszabályok által előírt új

beépítésre szánt területekkel kapcsolatban megfogalmazott 5%-nyi zöldterület kijelölést a terv többszörösen teljesíti. Összességében a módosításokat megvizsgálva a beépítésre nem szánt területek kismértékű csökkenésével kell számolni. (91,1935%→91,1706%)

#### **SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEL**

A településszerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek a terveken szerepelnek. A jelen módosítás során azokban változás nem következik be. A magasabb rendű jogszabályok által meghatározott védőtávolságok a terveken szintén szerepelnek.

#### **VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEL**

A védőtávolságok feltüntetésre kerülnek a terveken, melyeket már tartalmazott a szerkezeti és szabályozási tervlap. A környezet- és természetvédelmi érintettségeket, a táji és örökségvédelmi elemeket a hatályos terv tartalmazza, így azokban változás nem történik. A legfrissebb adatok letöltésre kerültek az E-TÉR felületéről, így a kapott adatok feltüntetésre kerültek a tervlapokon. A módosítási területek közül több is érint régészeti lelőhelyeket, melyeken érvényes országos szabályok betartása minden esetben kötelező, így beruházások megvalósítása esetén a beruházónak a vonatkozó jogszabályokban meghatározottak szerint kell eljárnia.

#### **A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI - TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA**

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 2019. január 1-én lépett hatályba. Az OTrT jelentős része 2019. március 15-én, míg az OTrT kiegészítésére kiadott miniszteri rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (a továbbiakban: MVM rendelet) – 2019. június 22-én lépett hatályba. A Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervének (továbbiakban: MTrT) OTrT-vel való összhangba hozatala 2020 júniusában megtörtént. A hatályos településrendezési eszközök már az újonnan elfogadott Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének

3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott MTrT-t is figyelembe vette. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Ebesre vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT az MVM rendelet és az MTrT rendelkezéseit figyelembe véve. A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Ország Területrendezési Terve (a továbbiakban: OTrT) áll, amely meghatározza az ország egyes térségeinek térbeli rendjét, az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat.



Az OTrT szerkezeti terve mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási, illetve települési térséget jelöl. Az OTrT az MTrT és a településrendezési tervek irányába határoz meg betartandó előírásokat, valamint kijelöli a legfontosabb közlekedési vonalakat, valamint azokat az ellátó vezetékeket, melyeknek országos hatásuk van.

Az OTrT 11.§ (1) bekezdésében fogalmazza meg a térségi területfelhasználások településrendezési tervekben való alkalmazásának szabályait.

Az MTrT térségi szerkezeti terve alapján erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, és települési térség.

Az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15.-18. § előírásainak alkalmazásával, valamint az



Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni, - a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni.


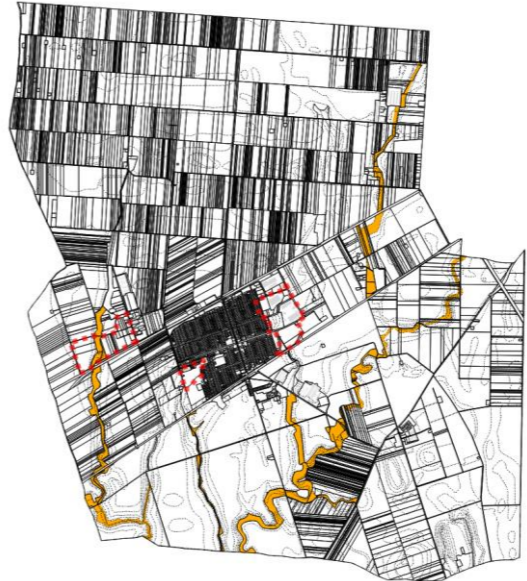
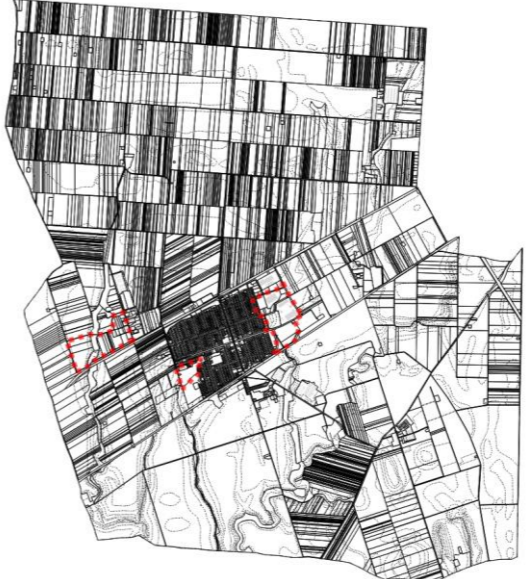
A megyei terv térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a településen a következők:


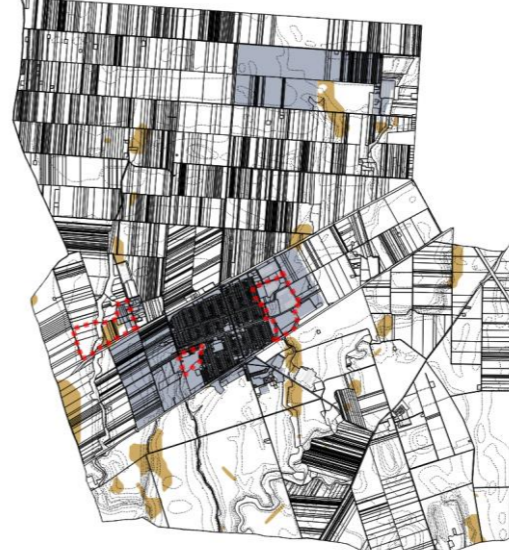

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség.


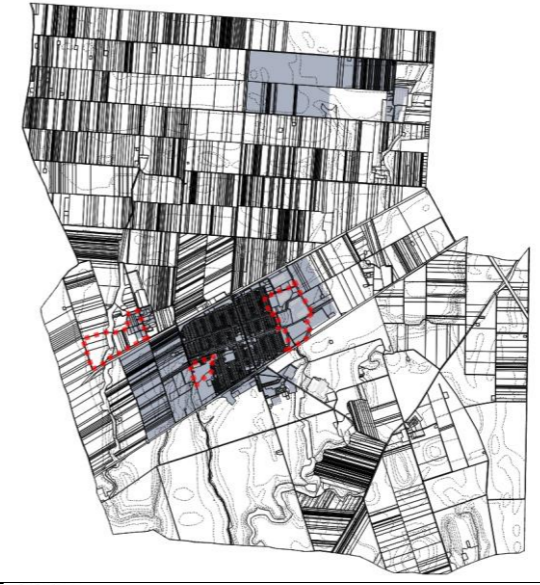
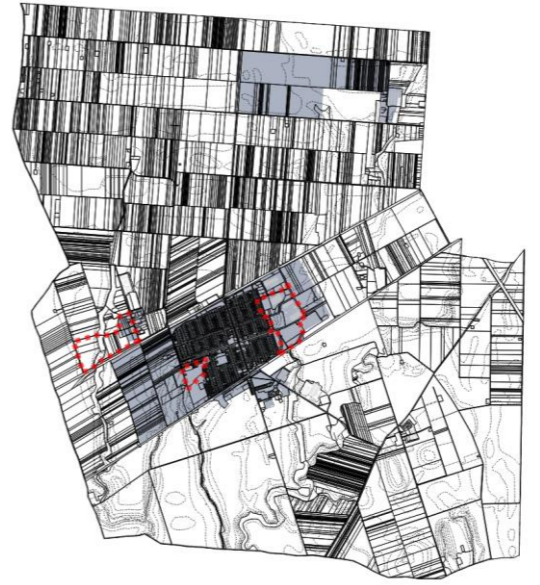



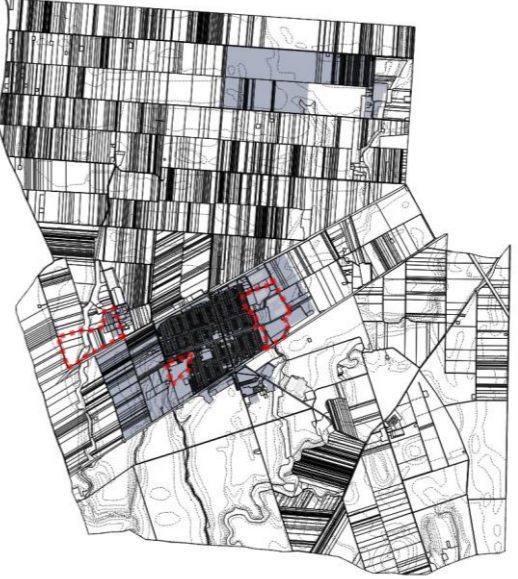
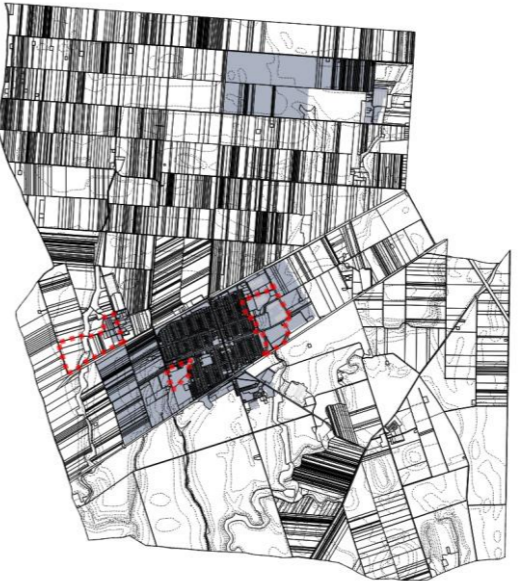
A tervezési területek közül az 1-3. tervezési terület teljes egészében települési térségben, míg a 4. tervezési terület települési, mezőgazdasági és vízgazdálkodási térséget is érint, azonban a konkrét módosítás a települési térségen belül történik. Országos és térségi infrastruktúra elemek közül a 4. sz. tervezési terület meglévő földgázelosztó halad keresztül, melyet a tervek feltüntetnek. A 4. sz. tervezési terület a 4. sz. főútvonalhoz közel helyezkedik el. A főútvonal védőtávolsága a tervezési területet érinti, melyet a hatályos tervek feltüntetnek.

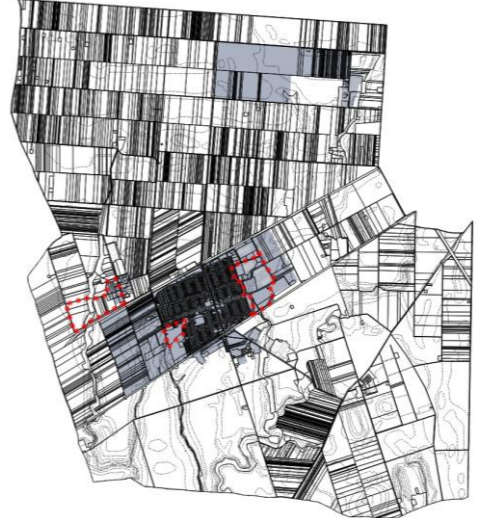
Országos övezetek ismertetése

Országos övezetek	Ebes község érintettsége	Tervezési területek érintettsége	A konkrét módosítások érintettsége	Lehatárolás	Térképi megjelenítés
<p>ökológiai hálózat magterületének övezete</p>	<p>igen</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	<p>E-TÉR adatszolgáltatás szerint</p>	
<p>ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete</p>	<p>igen</p>	<p>igen (4. tervezési terület)</p>	<p>nem</p>	<p>E-TÉR adatszolgáltatás szerint</p>	
<p>ökológiai hálózat pufferterületének övezete</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	<p>nem</p>	<p>E-TÉR adatszolgáltatás szerint</p>	

kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	igen (4. tervezési terület)	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	igen (4. tervezési terület)	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
erdők övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás és az Országos Erdőállomány Adattárának 2021 évi adatai szerint	

erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
tájképvédelmi terület övezete	nem	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	


vízminőség-védelmi terület övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
nagyvízi meder övezete	nem	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
VTT-tározók övezete	nem	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	


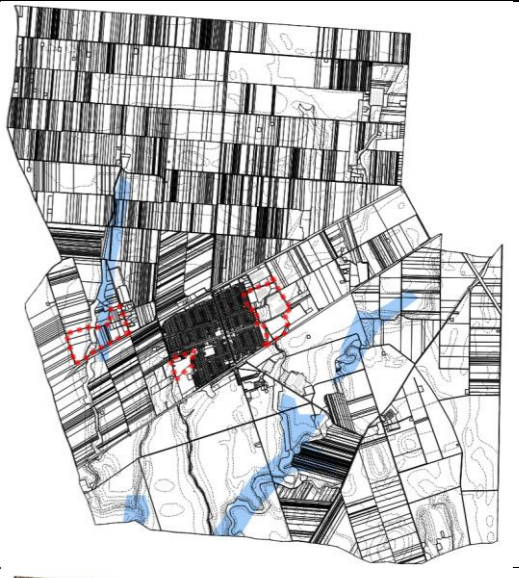

honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
--	-----	-----	-----	--------------------------------	--

A tervezési területek és a konkrét módosítások érintettsége a korábbi fejezetben már ismertetésre kerültek. A kiváló termőhelyi adottságú szántók-, a jó termőhelyi adottságú szántók- és az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete a 4. tervezési területet érinti, azonban a konkrét módosítás nem érinti az övezeteket, rájuk a tervezett módosításnak nincs hatása.

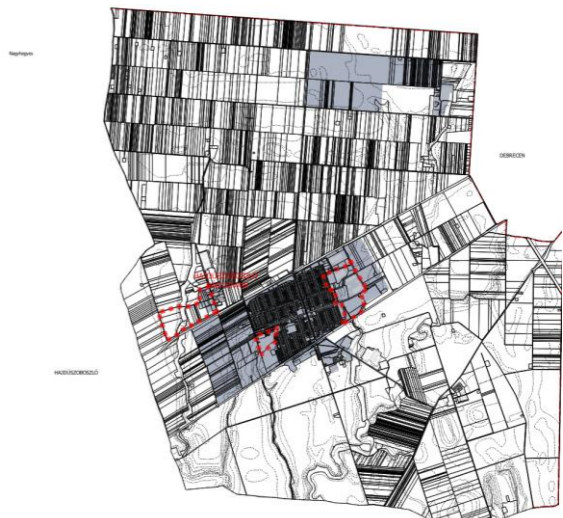
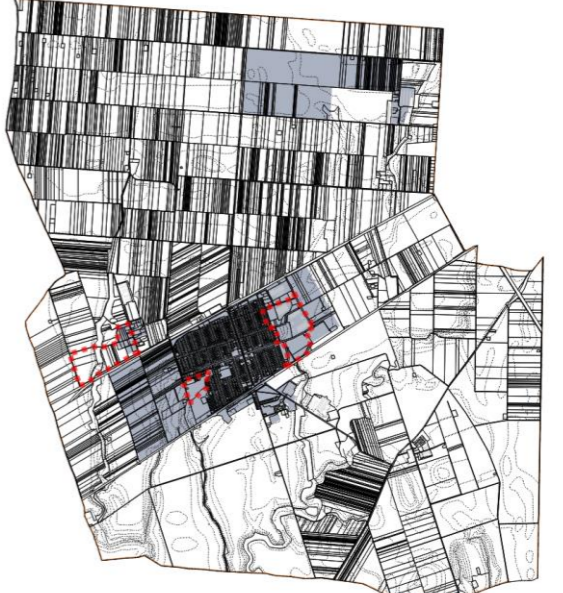

A tervezett módosítások a magasabb rendű jogszabályi előírásoknak megfelelően készültek, a jogszabályokban meghatározott előírások érvényre juttatása megtörtént, így azok nem ellentétesek a térségi területfelhasználásokra és övezetekre előírtakkal.

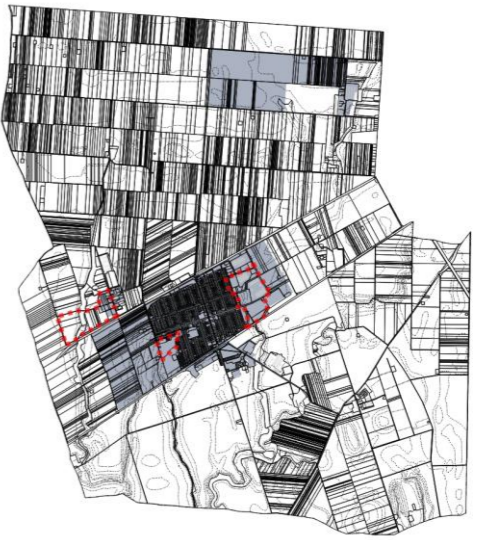
#### Megyei övezetek ismertetése

Megyei övezetek	Ebes község érintettsége	Tervezési területek érintettsége	A konkrét módosítások érintettsége	Lehatárolás	Térképi megjelenítés
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	igen	2. és a 4. tervezési terület érintett	A tervezési terület szénhidrogén bányatelket érintenek, meglévő CH-kutak és annak érintettsége nem áll fenn.	E-TÉR adatszolgáltatás és az MBFSZ honlapjáról elérhető legfrissebb adatok alapján	

					
rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	igen (a 4. tervezési terület)	nem	E-TÉR adatszolgáltatás és az MTrT alapján	
tanyás területek övezete	nem	nem	nem	MTrT alapján	
földtani veszélyforrás övezete	nem	nem	nem	E-TÉR és az MTrT alapján	-



<p>városkörnyéki településegységek övezete</p>	<p>igen – Hajdúszoboszló Nádudvari városkörnyéki településegységekhez tartozik Ebes</p>	<p>MTrT alapján</p>	
<p>gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete</p>	<p>nem</p>	<p>MTrT és a Budapest Főváros Kormányhivatala gyógytényezők adatbázisa alapján</p>	
<p>klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete</p>	<p>igen - A település teljes területe erősen aszályos.</p>	<p>MTrT alapján</p>	

csillagos égbolt park övezete	nem	MTrT alapján	
----------------------------------	-----	--------------	--

Az ásványi nyersanyag-vagyon övezetére az MvM rendelet 8. §-a határoz meg előírásokat az alábbiak szerint:

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.”

A településrendezési eszközök Ebesen tartalmazzák és kijelölik a községet érintő két szénhidrogén bányatelek területét. Azokon belül pedig a meglévő és lezárt CH-kutakat és azok védőtávolságait is. A módosítások következtében a területfelhasználásváltozások és szabályozási módosítások következtében nem lehetlenedik el a kitermelés, ezért a módosítások összhangban vannak a miniszteri rendeletben foglaltakkal.

Az országos és megyei tervek által meghatározott műszaki infrastruktúra hálózatot a megfelelő térbeli rend figyelembevételével a településrendezési eszközök tartalmazzák. Részletes bemutatásuk a hatályos településszerkezeti terv 1. mellékletében – a településszerkezeti terv leírásában – szerepel.

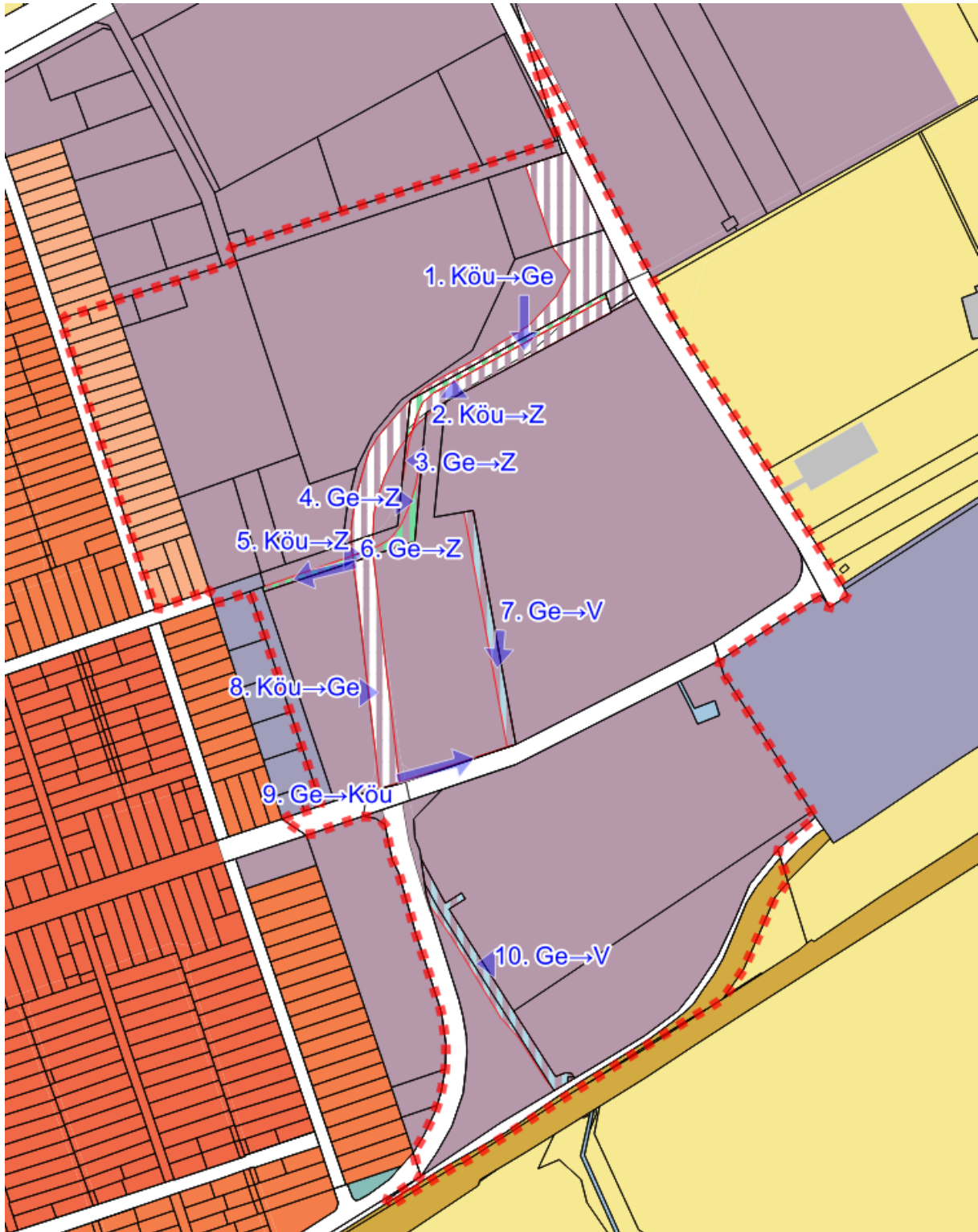
#### **A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA**

A területfelhasználási rendszerben bekövetkezett változások a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal összhangban vannak, a változások azoknak megfelelően kerültek kialakításra.

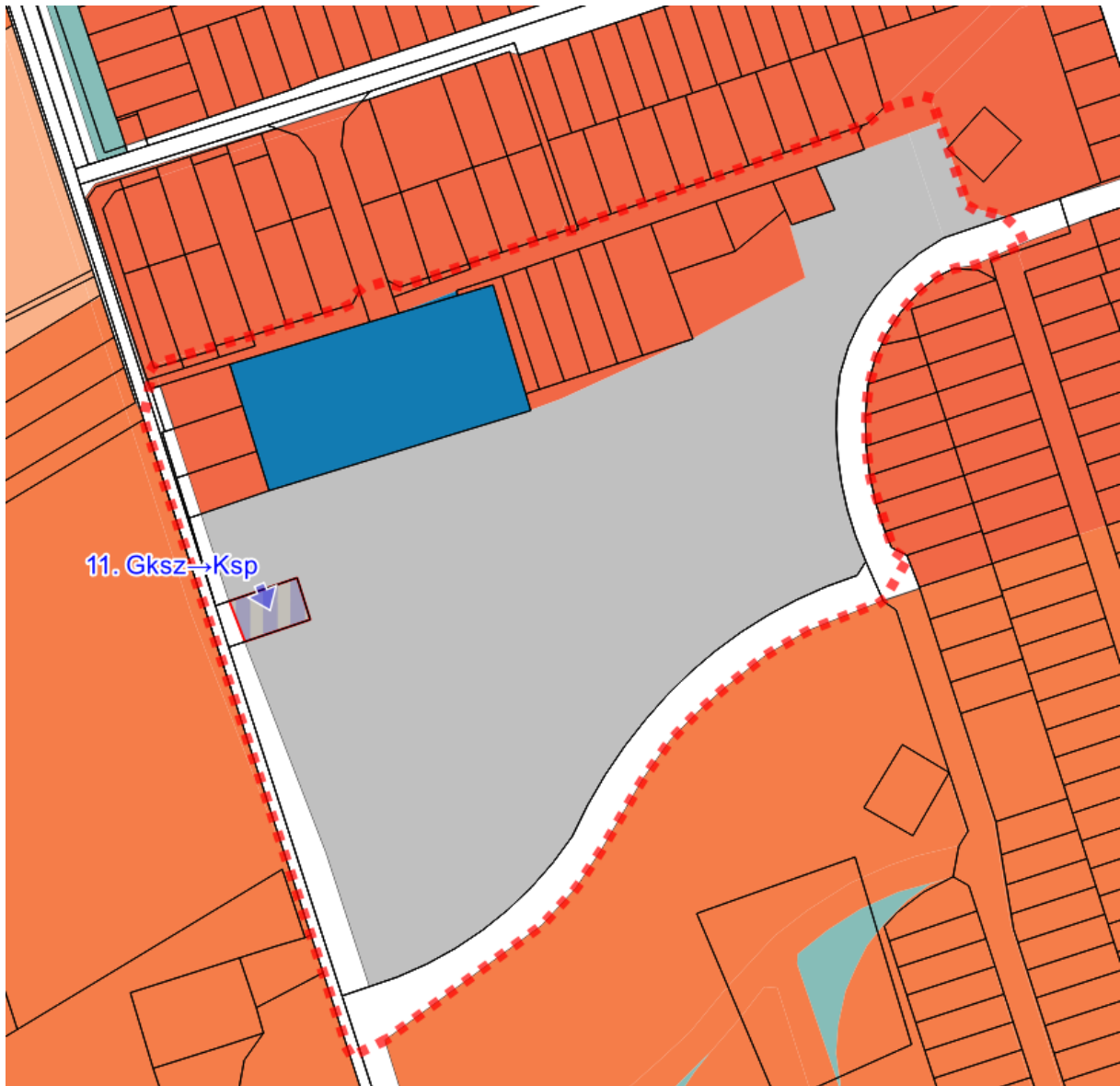
#### **A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK**

A hatályos településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználások módosítását a korábban leírtak mutatják be. A területek kimutatását az alábbi táblázat és a dokumentáció alátámasztó V-1 jelű tervlap tartalmazza. Területfelhasználási változással összesen 4,001 ha terület érintett.

Ssz.	Területfelhasználás hatályos	Területfelhasználás tervezett	Terület (ha)
1.	Közúti közlekedési terület (Köu)	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)	2,123
2.	Közúti közlekedési terület (Köu)	Zöldterület (Z)	0,180
3.	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)	Zöldterület (Z)	0,013
4.	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)	Zöldterület (Z)	0,134
5.	Közúti közlekedési terület (Köu)	Zöldterület (Z)	0,018
6.	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)	Zöldterület (Z)	0,069
7.	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)	Vízgazdálkodási terület (V)	0,288
8.	Közúti közlekedési terület (Köu)	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)	0,618
9.	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)	Közúti közlekedési terület (Köu)	0,016
10.	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)	Vízgazdálkodási terület (V)	0,450
11.	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	Különleges sportcélú terület (Ksp)	0,092



28. ábra Területfelhasználás változások az 1., 3. tervezési területen



29. ábra Területfelhasználási változások a 2. tervezési területen

## SZAKÁGI JAVASLATOK

### TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

Jelen módosítási területek vizsgálatával kapcsolatban megállapítható, hogy a területekre már elkészített tájrendezési szakági alátámasztó vizsgálatot nem szükséges módosítani, kiegészíteni. A külterületen történő módosítás során az érintett terület előkertben történő háromszintes növényállomány előírása javasolt, mely megfelelő takarást biztosít a területen tervezett fejlesztések megvalósulása esetén is. A belterületi módosítások a tájképben jelentős változást nem okoznak, a terveken szereplő utak megszüntetése nem

jár település- illetve tájképi változással. A tervezett zöldterületek fenntartása önkormányzati feladat lesz, akárcsak a vízelvezető rendszer karbantartása, ezáltal biztosított a területek kezelése. A belterületen tervszinten kijelölésre kerülő új beépítésre szánt területek minimális zöldfelületi fedettsége meghaladja a jelenlegi állapot szerinti zöldfelületi fedettséget, ezáltal a település biológiai aktivitásértéke a jelenlegi állapottól kedvezőbb lesz, még a zöldterületi kijelölést nem számolva is. A módosítások a területfelhasználási egységekkel összhangban tervezettek, a településszerkezetbe jól beilleszthetők. A tervezett fejlesztések a tájképben jelentős hatást nem okoznak.

#### **ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE**

A kialakulásra kerülő építési övezetek és övezetek zöldfelületi rendszerét a beépítések megkezdése előtt javasolt kialakítani. A zöldterületeket és az építési övezetekben előírt többszintes növényállományokat lehetőség szerint helyben őshonos örökzöld növényállományok alkalmazásával szükséges kialakítani.

#### **KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

A közlekedési területek megszüntetése illetve a meglévő nyomvonalhoz jobban illeszkedő kijelölése önmagában nem változtatja meg a közlekedési területek használatát. A tervek szerint már több évtizede kijelölt közlekedési terület nem valósult meg, mely így a kialakult közlekedési rendszer használatával képes biztosítani a közlekedési területeket. A gazdasági területek feldarabolása nem célja az önkormányzatnak, mivel egybefüggő nagyobb parcellás építési telkekre van szükség az elmúlt évek beruházói tapasztalatai szerint.

Az Ady Endre utca folytatásaként az egykori MOL telep felé vezető út gyűjtőútként kijelölése szükséges, mivel a terveken megszüntetésre kerülő közlekedési területszakasz is gyűjtőútként szerkezeti kapcsolatot teremtett volna a Zsöng völgy utca felé – ezáltal a 4. sz. főút felé. A módosítás két tervezett csomópontot is érint, melyek módosítást követően is szintbeniek maradnak. A Zsong völgy utcai körforgalmi csomópont helyett jelzőtáblás 4 ágú csomópont tervezett, melynek három ága meglévő közlekedési terület a kialakult

állapot szerinti. Az Ady Endre utca folytatásánál lévő csomópont 4 ágú csomópontból 3 ágú T csomópontra alakul a terv szerint. A közlekedési területek a kiszolgáló út esetén iparterületi útként 16 méter szélességben szabályozott, míg az Ady Endre utca folytatása 22 méteres szabályozási szélességű gyűjtőútként került megtervezésre. Az OTÉK 26.§-ában meghatározott méreteket tehát mindkét közlekedési terület eléri.

#### Közúti kapcsolatok

Ebes településszerkezete és a térség legfontosabb közlekedési hálózati elemei a község áthaladó 4 sz. főút (E573), a községen áthaladó vasútvonal, és az M35 (E79) gyorsforgalmi út, melyek az Ebes körüli térséggel jó kapcsolatot biztosítanak.

A vizsgálati területek a település belterületének Debrecen felé eső, keleti részén találhatók, ami az ipari-gazdasági területi hasznosításnak kedvező felételt jelent. A tervezett gyűjtőút belterület keleti határán halad majd, közvetlenül kapcsolódva a 4 sz. főúthoz. Így a gazdasági területek forgalma nem az önkormányzati lakóutakon, hanem az egyébként is forgalmas állami főúton és az ahhoz kapcsolódó gyűjtőúton jelenik majd meg.

A tervezett gyűjtőút módosított vonalvezetésében a min. 50m körívsugár biztosított, amely a 40 km/ó tervezési sebességnek felel meg. A tervezett kiszolgáló utak vonalvezetésében szintén biztosított az 50,0m-es körívsugár. A közlekedési területeken a szükséges közművek és azok kapcsolódó alépítményei, a vízelvezető árkok és zöldsávok helye is biztosítható az útburkolaton és a gyalogos és a gyűjtőúton a kerékpáros felületek mellett.

#### Közlekedési csomópontok

Az új gyűjtőúthoz kapcsolódnak a környező területeket feltáró kiszolgáló utak, melyekhez új csomópontokat kell létesíteni. Az új csomópontok kialakítása az iparterület felől a gyűjtőúthoz szintbeni csomóponttal kapcsolódnak, mely forgalma alapján a későbbiekben akár járműosztályozókkal is bővíthetők. A bővítésre lehetőséget ad a szabályozási szélesség. Az utak kialakításakor a csomópontok kapacitásvizsgálatát el kell végezni.

#### Közösségi közlekedés

A városon belüli utasforgalmat a VOLÁNBUSZ Zrt. helyközi járatai az országos közutak szakaszai mentén bonyolítják le. A terület fejlesztését követően megvizsgálandó, hogy a munkavállalók száma indokolja-e a közösségi közlekedési megállók létesítését a fejlesztendő gazdasági területeknél. Ebes vasútállomásán személyforgalom is megjelenik.

#### Kötőtpályás közlekedés

A vizsgált területet déli irányból határolja a 100 sz. Szolnok-Debrecen-Nyíregyháza-Záhony vasútvonal, melynek iparvágány leágazása is vezet a gazdasági területek felé. Ennek hasznosítása a jövőben indokolttá válhat.

#### Kerékpáros közlekedés

Ebes-Hajdúszoboszló között kiépített kerékpárút található. A tervezett gyűjtőút mentén javasolt a kerékpáros út kialakítása, kapcsolódva a meglévő kerékpárúthoz. Így biztosítható a területen a hivatásforgalmi kerékpáros közlekedés biztosítása is.

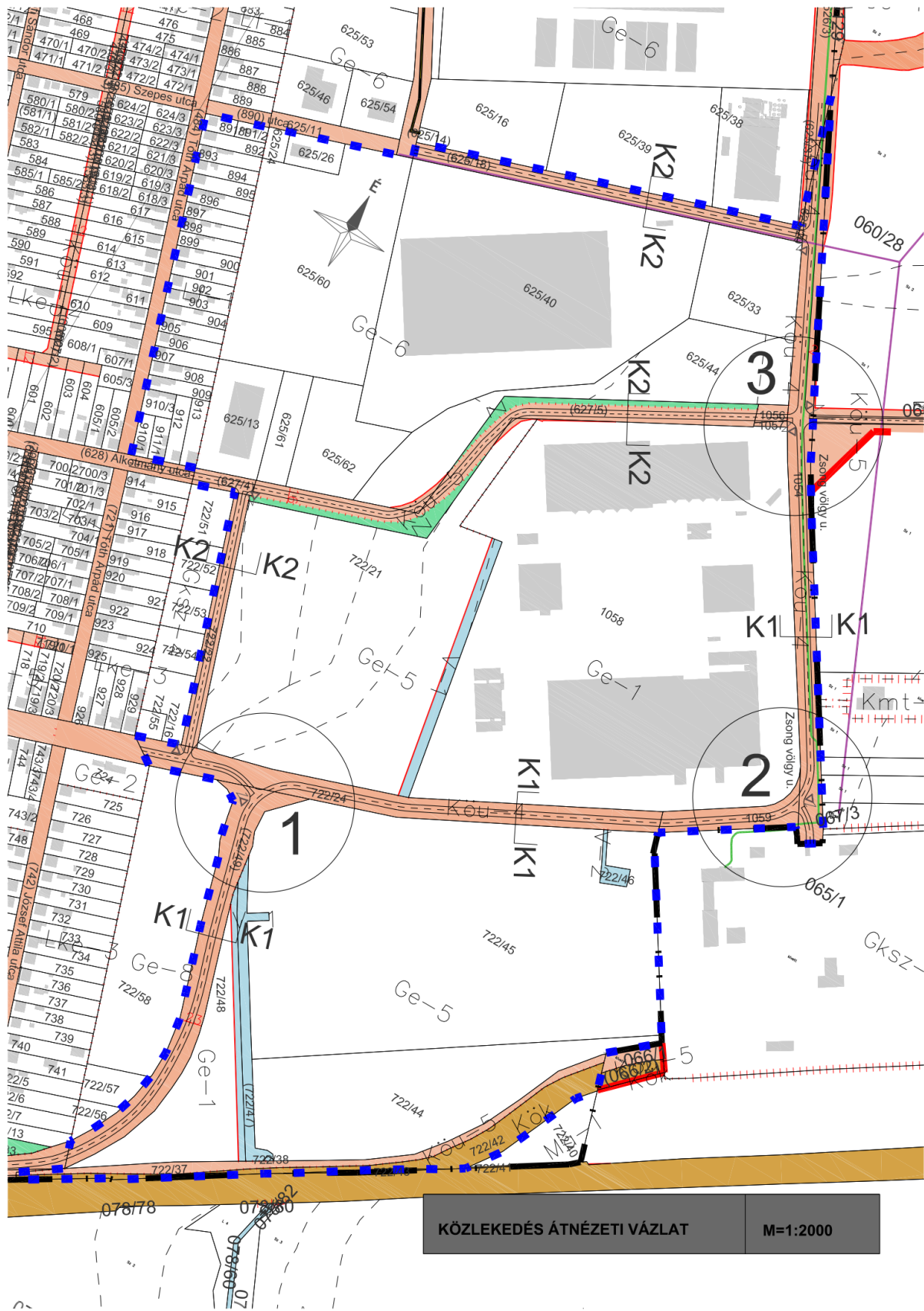
#### Gyalogos közlekedés

A területen az útburkolattal egyidőben javasolt a gyalogos felületek kialakítása is.

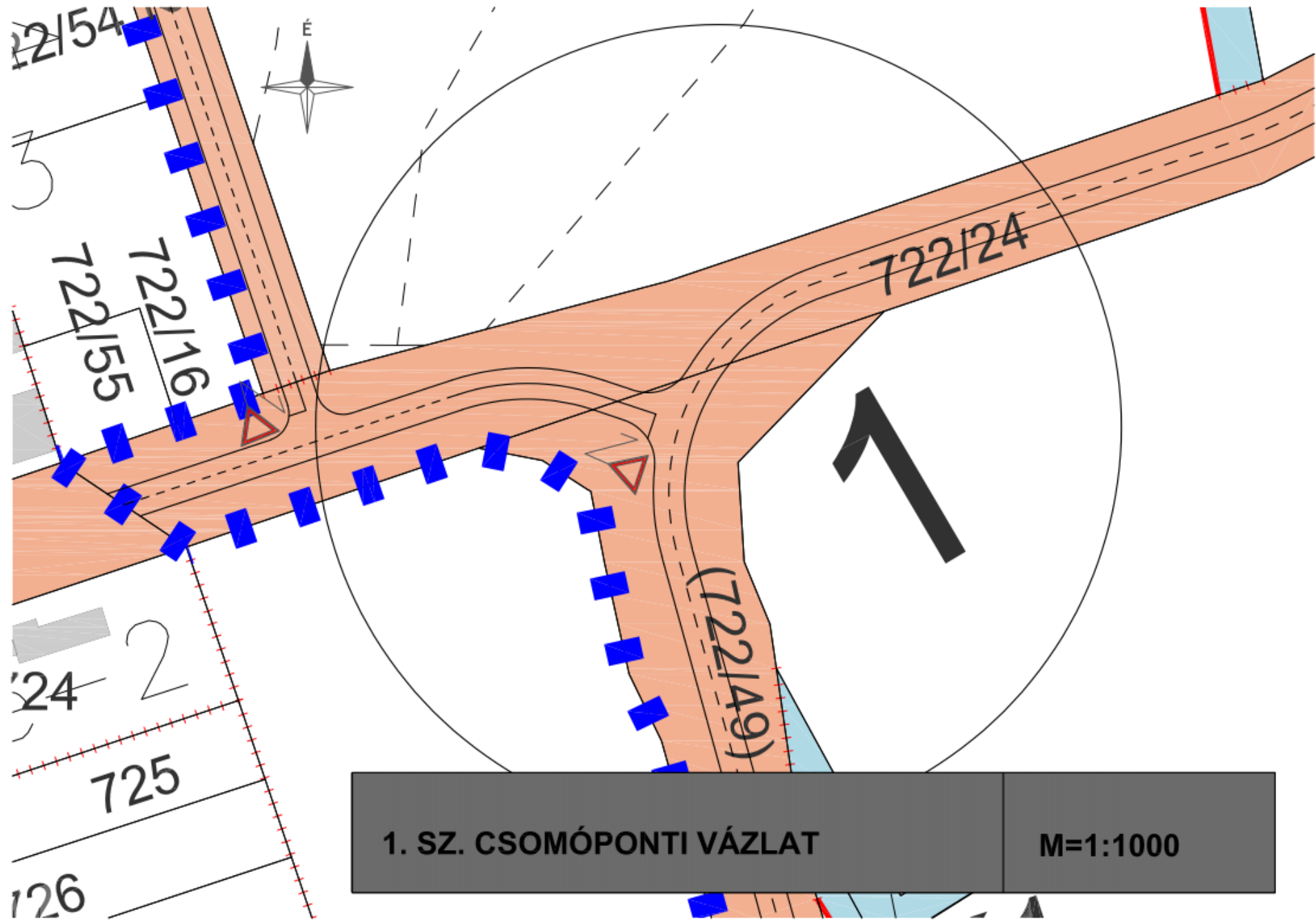
#### Parkolás

A vizsgált területeken, telken belül kell megoldani az OTÉK szerinti gépjármű elhelyezést.

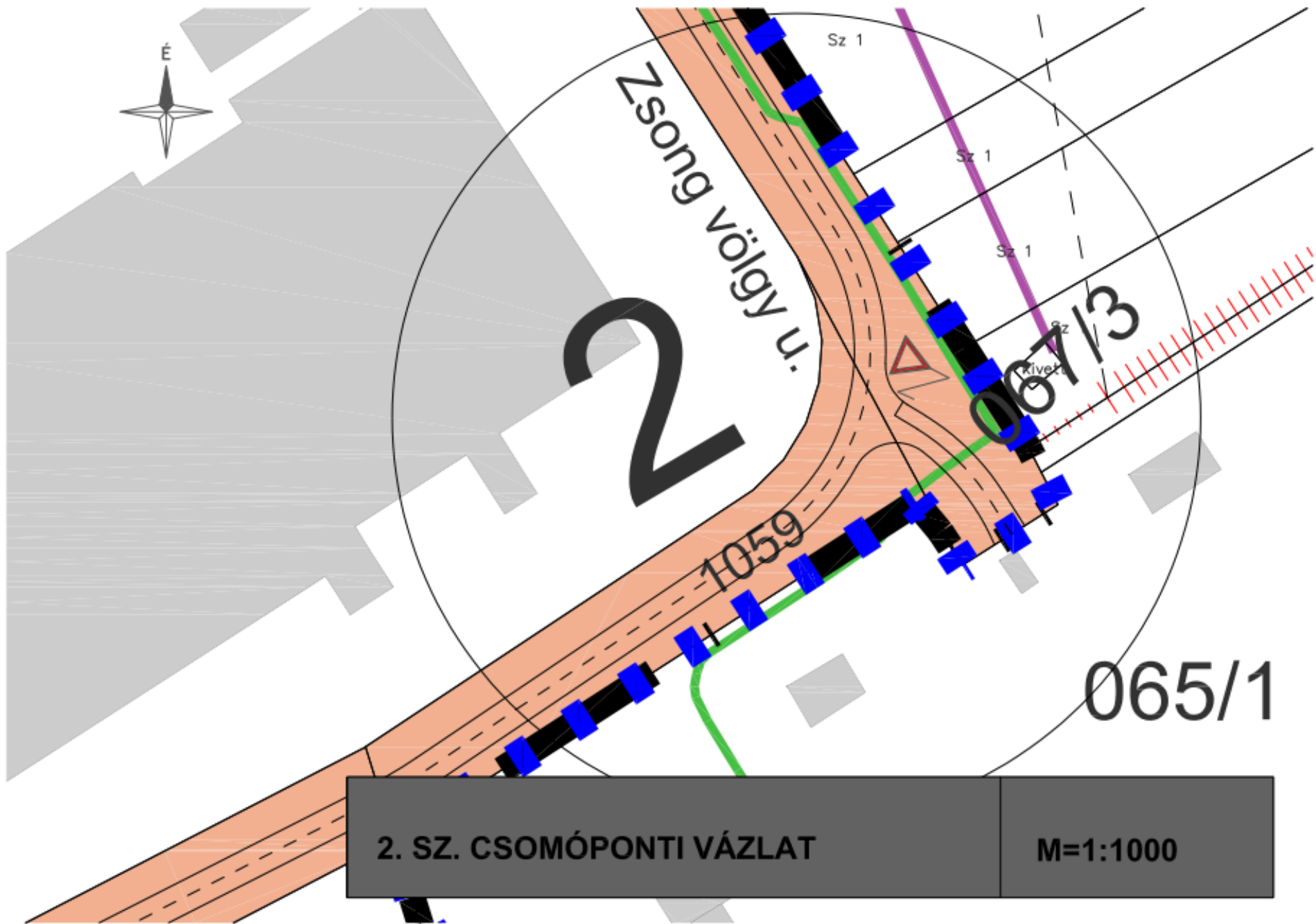


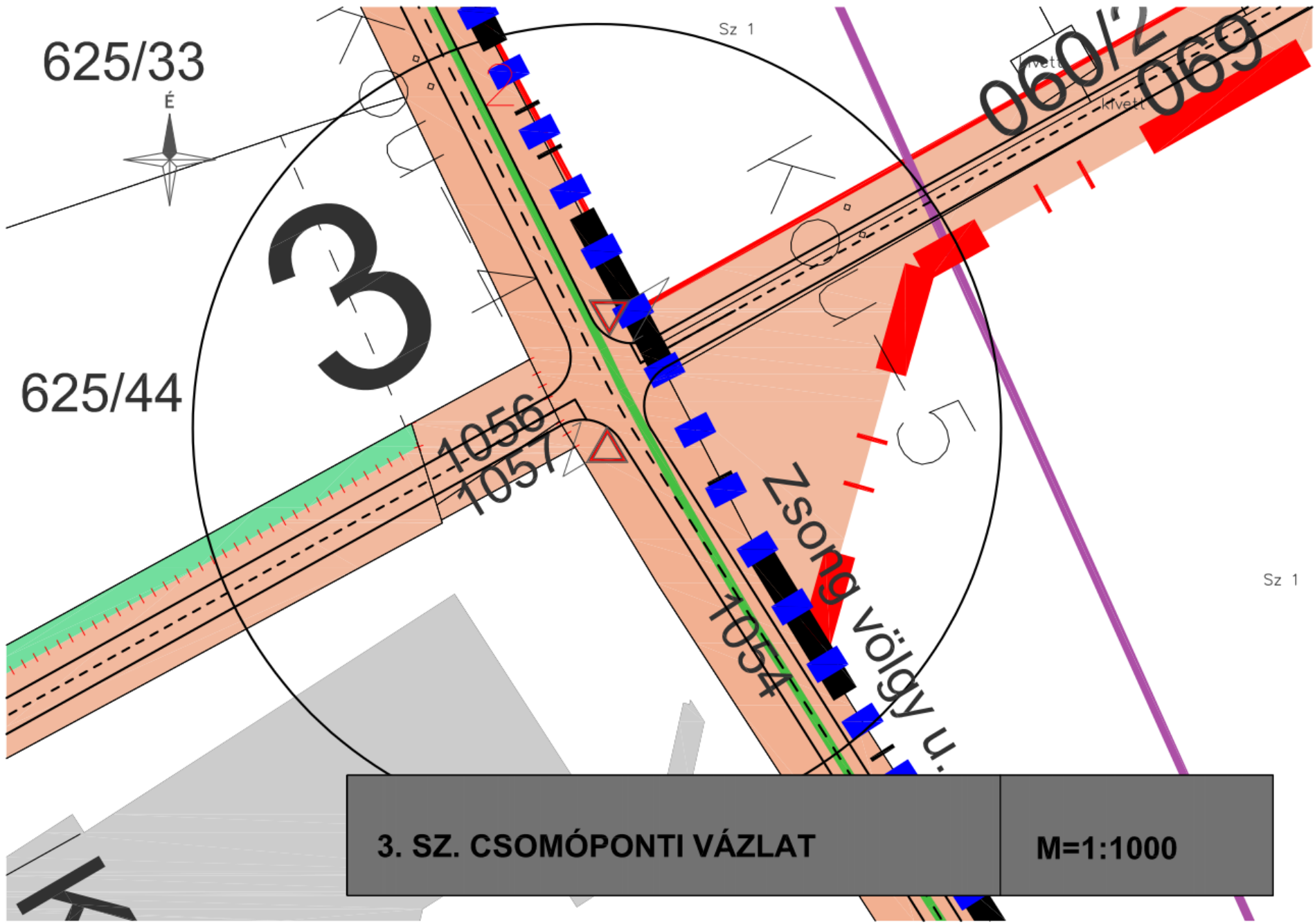


**KÖZLEKEDÉS ÁTNÉZETI VÁZLAT** M=1:2000



1. SZ. CSOMÓPONTI VÁZLAT	M=1:1000
--------------------------	----------

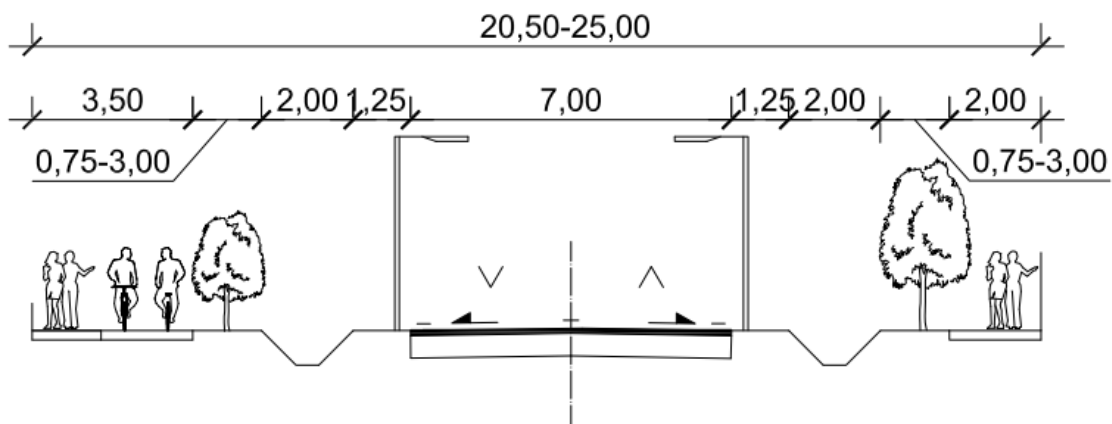




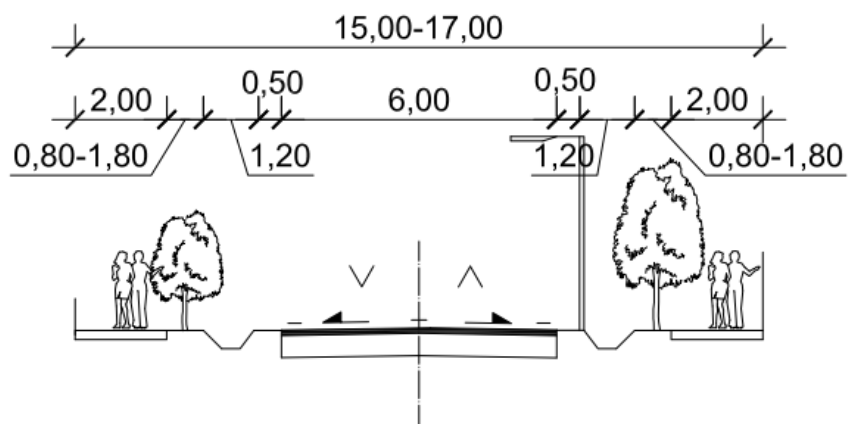
3. SZ. CSOMÓPONTI VÁZLAT

M=1:1000

## K1 - Gyűjtőút (KÖU-4)



## K2 - Kiszolgáló út (KÖU-5)



MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

M = 1 : 100

## KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Jelen módosítási területek vizsgálatával kapcsolatban megállapítható, hogy a területekre már elkészített közművesítési alátámasztó vizsgálatot nem szükséges módosítani. Az iparterület csapadékvízvezetési rendszerének meglévő elemeinek kijelölése és a fenntartási sáv illetve árokrendszer telekalakítási eljárásához szükséges módosítások a kialakult állapottal vannak összhangban, ugyanakkor a gazdasági területek teljes közművesítettségének kialakításához hozzájárulnak. A csapadékvíz elvezetési rendszerre a vízjogi engedélyeztetés folyamata elkezdődött, melyben a szakági tervezők jóval bővebb vizsgálatot és javaslatot állítanak fel. Jelen dokumentációban megismétlésük szükségtelen, mert az engedélyeztetés nem a településrendezési eszközök módosításával történik.

Az Ipari Park területe Ebes keleti részén helyezkedik el. Az ipari park rendelkezik betelepült ipari ingatlanokkal és még értékesítésre váró ingatlanokkal is. Az ipari létesítmények némelyike kiengedi a csapadékot a Zsong-völgy CS-0-0 jelölésű felső szakaszába. Némelyik ipar viszont tározza, és tengelyen szállítja el a csapadékot. Korábbi metodikának megfelelően, azok az ipari létesítmények, melyek kivezetik a csapadékot a CS-0-0 jelű csatornába, nem alkalmaznak tározást, és vízjogi üzemeltetési engedéllyel rendelkeznek a csapadékelvezetésre vonatkozóan. CS-0-0 jelölésű ipari parki csatorna, a 284/12/2014. iktatószámú vízjogi üzemeltetési engedély alapján üzemel. A csatorna a jelen tervben szereplő Zsong-völgy végszakaszát képezi, a Budapest-Záhony 100. sz. vasútvonaltól északra, az Ebesi Ipari Park területén, az Ipartelepi bekötő úttól (volt MOL Bázis telepi bekötő út) nyugatra.

A tervezett településrendezési módosítások a befolyásolják a jelenlegi ellátást. A szükséges közművek kiépítése az egyes építési telkeken a beruházók feladata.

## **HÍRKÖZLÉSI JAVASLATOK**

A településrendezési terv jelen módosításában nem érintett hírközlési létesítmény. A hatályos tervek alátámasztó munkarészei változatlan tartalommal alkalmazhatók a továbbiakban.

## **KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

A településrendezési eszközök készítésekor elsődleges szempont Ebes tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

Az új beépítésre szánt területek csak a tervszintű utak megszüntetésével keletkeznek, de ettől függetlenül a magasabb rendű jogszabályok által meghatározott előírások betartása megtörtént a tervek készítésekor.

A csapadékvíz elvezetésének meglévő rendszerének feltüntetése a terveken továbbá azok jövőbeni kezelése és karbantartása miatt fontos. A vízelvezető rendszer vízjogi engedélyezését követően az ebesi gazdasági területek ezen keresztül vezethetik el a helyben nem gyűjtendő csapadékvizeket. Összességében a tervezett változtatások a jelenlegi állapotnál kedvezőtlenebbet nem eredményeznek.

# KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK

## HATÁROZATOK A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL



### Ebesi Polgármesteri Hivatal

#### J e g y z ő j e

4211 Ebes, Széchenyi tér 1.  
Tel.: 52/565-048, e-mail: jegyzo@ebes.hu  
web: www.esbes.hu, KRID: 201035135

#### *„Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 44/2023. (III. 22.) számú önkormányzati határozata*

*Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Pénzügyi Bizottság véleményét is kikérve megtárgyalta a „Döntés Ebes Község Településrendezési Eszközeinek 2023. évi 2. módosításának tárgyában” című előterjesztést és úgy határoz, hogy:*

*Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 16.§ alapján, Ebes község településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának (HÉSZ) módosításával egyetért, elkészítéséhez hozzájárul, az alábbiak szerint:*

- I. A tervmódosítás költségét az önkormányzat vállalja a 2023. évi többletbevétel terhére.*
- II. A Rendezési Terv módosítás tárgya:*
  - 1. Az iparterületi utak felülvizsgálata egyrészt az Ebes 625/33, 625/44, 627/5 és 722/21 hrsz-ú földrészletek vonatkozásában, másrészt a 1054, 1056, 1057, 1059 és 722/24 hrsz-ú földrészletek vonatkozásában.*
  - 2. Az iparterület vízvezetését szolgáló vízvezető rendszer területének vízgazdálkodási területbe történő módosítása.*
  - 3. Az Ebes belterületi 216/133 hrsz-ú földrészlet különleges sportcélú területfelhasználásba sorolása – telekalakítási eljáráshoz.*
  - 4. A HÉSZ módosítása a megrendelővel egyeztetve.*
- III. A Képviselő-testület igazolja, hogy az új beépítésre szánt területek a közlekedési területek megszüntetésével, nyomvonalkorrekciójával alakulnak ki, így a településen hasonló adottságokkal és szabályozással érintett beépítésre szánt terület jelenleg nincs, így az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) bekezdésének e) pontja alapján az új beépítésre szánt terület kijelölése indokolt.*
- IV. A képviselő-testület elfogadja az önkormányzati főépítész által meghatározott tartalmi követelményekről készült feljegyzését.*
- V. A tervezési terület a magasabb rendű tervek (országos és megyei területrendezési terv) alapján érintett a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetével, illetve a települési térséggel. Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 22.§-ában foglaltak alapján, úgy határoz, hogy a települési térséget veszi figyelembe.*
- VI. Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a szerződés megkötésére.*



Végrehajtásért felelős: Szabóné Karsai Mária polgármester  
Határidő: azonnal

Ebes, 2023. március 23.

A kivonat hitelül:



*Dajkáné dr. Farkas Edit*  
Dajkáné dr. Farkas Edit  
jegyző



**Ebesi Polgármesteri Hivatal**  
**J e g y z ő j e**

4211 Ebes, Széchenyi tér 1.  
Tel.: 52/565-048, e-mail: jegyzo@ebes.hu  
web: www.esbes.hu, KRID: 201035135

**„Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 54/2023. (IV. 26.) számú  
önkormányzati határozata**

*Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Pénzügyi Bizottság véleményét is kikérve – megtárgyalta az Ebes Község Településrendezési Eszközeinek módosításáról szóló 44/2023. (III. 22.) számú önkormányzati határozat II. pontjának módosítását és úgy határoz, hogy a módosítás elkészítéséhez hozzájárul az alábbiak szerint:*

*„II. A Rendezési Terv módosítás tárgya:*

- 1. Az iparterületi utak felülvizsgálata egyrészt az Ebes 625/33, 625/44, 627/5 és 722/21 hrsz-ú földrészletek vonatkozásában, másrészt a 1054, 1056, 1057, 1059 és 722/24 hrsz-ú földrészletek vonatkozásában.*
- 2. Az iparterület vízvezetését szolgáló vízvezető rendszer területének vízgazdálkodási területbe történő módosítása.*
- 3. Az Ebes belterületi 216/133 hrsz-ú földrészlet különleges sportcélú területfelhasználásba sorolása – telekalakítási eljáráshoz.*
- 4. A HÉSZ módosítása a megrendelővel egyeztetve.*
- 5. A külterületi 011/125 hrsz-ú földrészlet épületmagassági szabályozásának módosítása.”*

*A határozat többi pontja változatlanul hatályban marad.*

*Végrehajtásért felelős: Szabóné Karsai Mária polgármester*

*Határidő: azonnal*

Ebes, 2023. április 27.

A kivonat hitelesül:



*Dajkáné dr. Farkas Edit*  
Dajkáné dr. Farkas Edit  
jegyző



## Ebesi Polgármesteri Hivatal

### J e g y z ő j e

4211 Ebes, Széchenyi tér 1.  
Tel.: 52/565-048, e-mail: jegyzo@ebes.hu  
web: www.esbes.hu, KRID: 201035135

#### **„Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 75/2023. (V. 24.) számú önkormányzati határozata**

Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete – a Pénzügyi Bizottság véleményét is kikérve – megtárgyalta az Ebes Község Településrendezési Eszközeinek módosításáról szóló 44/2023. (III.22.) számú önkormányzati határozat II. pontját módosító 54/2023. (IV.26.) számú önkormányzati határozat módosítását és úgy határoz, hogy a módosítás elkészítéséhez hozzájárul az alábbiak szerint:

„II. A Rendezési Terv módosítás tárgya:” ...

...

„5. A külterületi 011/125 hrsz-ú földrészlet építési övezetének Gksz-5 jelű építési övezetre módosítása.”

A határozat többi pontja változatlanul hatályban marad.


Végrehajtásért felelős: Szabóné Karsai Mária polgármester

Határidő: azonnal

Ebes, 2023. május 25.

A kivonat hitelesít:



  
Dajkáné dr. Farkas Edit  
jegyző

# PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SZABÁLYAIRÓL SZÓLÓ RENDELET

## **Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2023. (III. 22.) önkormányzati rendelete**

### **a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól**

Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### **1. A rendelet hatálya**

##### **1. §**

A rendelet hatálya Ebes község településtervének, településképi arculati kézikönyvének és településképi rendeletének készítése, módosítása során a 2. § szerinti partnerekre, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 75. § szerinti helyi partnerségi egyeztetés szabályaira terjed ki.

#### **2. A partnerek meghatározása**

##### **2. §**

Helyi partnerségi egyeztetésben partnerként részt vehet az Ebes közigazgatási területén, a tervezéssel érintett területen

- a) állandó lakóhellyel vagy ingatlanulajdonnal rendelkező természetes személy;
- b) székhellyel, telephellyel vagy ingatlanulajdonnal rendelkező gazdálkodó szervezet;
- c) történelmi egyházi közösség;
- d) működő települési nemzetiségi önkormányzat;
- e) működő olyan bejelentett érdekképviseleti vagy civil szervezet, amelynek az alapító okirata, alapszabálya szerinti tevékenységi köre kiterjed a településtervvel, a kézikönyvvel, vagy a településképi rendelettel kapcsolatos ügyekre, kérdésekre, szabályozási területekre.

#### **3. Partnerek tájékoztatásának módja és eszközei**

##### **3. §**

Településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az értelmezéshez szükséges részletezettségű és szükség esetén alátámasztó munkarészeket tartalmazó tájékoztató dokumentáció elérhetőségét tartalmazó hirdetmény az önkormányzat hivatalos honlapján, vagy ennek hiányában a helyben szokásos egyéb más felületen történő közzétételével történik.

#### **4. A partnerek által adott vélemények megadásának módja és határideje, továbbá azok nyilvántartásának módja**

#### **4. §**

(1) A partner a 3. § szerinti hirdetmény közzétételét követő 8 napon belül a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan véleményezheti a dokumentációt.

(2) A partner (1) bekezdés szerinti véleményét indoklással támasztja alá, melynek tartalmaznia kell legalább a tájékoztató dokumentációval kapcsolatos konkrét tényre, elemre vonatkozó álláspontját, a javasolt módosítást és annak indokolását.

(3) A partner véleményét

- a) papíralapon a polgármesternek címezve, az Önkormányzat címére történő megküldéssel, vagy
- b) elektronikus levélben a 3. § szerinti hirdetményben meghatározott e-mail címre történő megküldéssel

adhatja meg.

(4) A partneri véleménynek tartalmaznia kell azokat az igazoló adatokat, mely alapján eldönthető, hogy megfelel a 2. §-ban meghatározott partneri státusznak.

(5) A beérkezett véleményeket az önkormányzat az iratkezelési szabályoknak megfelelően dokumentálja, azokat a terv készítője és az önkormányzati főépítész részére haladéktalanul megküldi elektronikus úton. A vélemények az adott ügyirat részét képezik.

#### **5. A helyi partnerségi egyeztetés lezárásának módja**

##### **5. §**

(1) A beérkezett partneri véleményeket az önkormányzati főépítész – szükség esetén a településtervei vagy településképi dokumentum készítőjének, tervezőjének bevonásával – értékeli és összegzi.

(2) Amennyiben az egyeztetés során nem érkezett érdemi partneri vélemény, úgy a helyi partnerségi egyeztetés lezárásáról a polgármester dönt.

(3) Amennyiben az egyeztetés során érdemi partneri vélemény érkezett, úgy – az önkormányzati főépítész véleményének figyelembevételével – a beérkezett vélemény elfogadásáról vagy el nem fogadásáról és a helyi partnerségi egyeztetés lezárásáról a képviselő-testület dönt.

#### **6. Záró rendelkezések**

##### **6. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

# ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

## ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Ebes község településrendezési eszközeinek 2023. évi 2.számú módosításával kapcsolatban készülő tervdokumentációval kapcsolatban önkormányzati főépítészként az alábbi nyilatkozatot teszem.

Jelen településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 78.§ (1) bekezdés b) alpontja szerint a Korm. rendeletben meghatározott eljárási szabályok szerint, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) tartalmi követelményeinek megfelelően készül. A Rendelet 3/A. § (3) bekezdése értelmében a településrendezési eszköz módosítása során nem szükséges új megalapozó vizsgálat készítése.

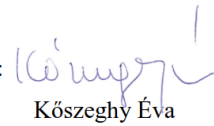
Jelen nyilatkozatomban kijelentem, hogy Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 141/2017. (VI.28.) önkormányzati határozatával megállapított Ebes Község Településfejlesztési Koncepciójához, valamint 142/2017. (VI.28.) önkormányzati határozatával jóváhagyott Ebes Község Integrált Településfejlesztési Stratégiájához elkészített teljes tartalmú, a Rendelet 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálat kiegészítése, illetve módosítása a településrendezési eszközök módosítása során nem válik szükségessé.

A Rendelet 9.§ (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kijelentem, hogy a készülő településrendezési eszköz módosításának vonatkozásában a Rendelet 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat módosítása, kiegészítése nem indokolt, az teljes tartalommal készült. A Rendelet 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslat tartalmi elemei a hatályos településrendezési eszközök elkészítésekor megfelelő tartalommal készültek. A módosítás során a közlekedési szakági területek vonatkozásában szükséges és indokolt a korábbi tervlapok módosítása, illetve a szakági leírás kiegészítése, módosítása. Jelen településrendezési módosítás során szükségesnek tartom a változásokat bemutató leírás elkészítését a változó településszerkezeti és szabályozási tervlapok bemutatását valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi

LXXVIII tv. 9.§ (3) bekezdésének b) pontjának és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 12.§ (3) bekezdésében foglaltaknak való megfelelés részletes bemutatását.

Ebes, 2023. március 3.

Tisztelettel:



Kőszeghy Éva

megbízott önkormányzat főépítész

## TERVLAPOK