

**Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (.....) önkormányzati rendelete**

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

[1] E rendelet célja a községben a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek építési övezeteiben az elhelyezhető lakásszám szabályozása, a település építési övezeteiben és övezeteiben az energiatárolással összefüggő anyagok előállítására és raktározására vonatkozó előírások pontosítása, a kialakult állapotú beépített területeire részletszabályok megfogalmazása és az egyes építési övezetekben a szolgálati lakások elhelyezésének szabályozása, valamint az építés helyi rendjének szabályozása, egyeztetett jogi kereteinek megteremtése és hozzájárulás azok élhető és településkép szempontjából is elfogadható módon történő megvalósításához.

[2] Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítési; környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási; népegészségügyi; közlekedési hatósági; örökségvédelmi; talajvédelmi; erdészeti; ingatlanügyi és földügyi igazgatási, iparbiztonsági, vízügyi, vízvédelmi és polgárvédelmi hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal; közlekedési és népegészségügyi hatáskörben eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Közlekedési és Beruházási Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Közlekedési és Beruházási Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Közlekedési és Beruházási Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzat, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, Hajdúszoboszló Város Önkormányzata, Mikepércs Községi Önkormányzat, Nagyhégyes Község Önkormányzata továbbá a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő helyi

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

### 1.§

(1) Az Ebes Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 18/2018. (XII.3.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: R) 27.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(5) Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m<sup>2</sup> nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.”*

### 2.§

(1) A R. 28.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(3) 600 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb egy, 600 m<sup>2</sup>-t elérő, de 900 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb kettő, 900 m<sup>2</sup>-t elérő, de 1200 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb három, 1200 m<sup>2</sup> vagy nagyobb telekterület esetén legfeljebb négy önálló lakó rendeltetési egység alakítható ki.”*

### 3.§

(1) A R. 33.§ (6) bekezdésében a „lakások helyezhetők el.” szövegrész helyébe a „lakások nem helyezhetők el.” szöveg lép.

### 4.§

(1) A R. 34.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

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

### 5.§

(1) A R. 35.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(4) Az építési övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem alakítható ki.”*

## 6.§

(1) A R. 8.§-a a következő (6) és (7) bekezdéssel egészül ki:

*„(6) Azokban az építési övezetekben és övezetekben, ahol a logisztikai, raktározás és előállítás (ipari vagy gyártó tevékenység) megengedett, ott tilos olyan új építményt elhelyezni, vagy meglévő építmény rendeltetését olyan célra megváltoztatni, amelynek rendeltetése az alábbiakra irányul az övezeti és építési övezeti előírásoktól függetlenül:*

*a) az elektromos energia raktározására szolgáló energiatároló eszköz (a továbbiakban: energiatároló eszköz) előállítására, gyártására, összeszerelésére, javítására, bontására vagy részegységekre történő szétszerelésére (ipari vagy szolgáltató vagy gyártó rendeltetés);*

*b) energiatároló eszköz előállításához felhasználható, vagy felhasznált veszélyes anyag, vagy a felhasználás során más anyaggal veszélyes elegyet képező anyagból készülő alkatrész tárolására;*

*c) az energiatároló eszköz alkatrészeinek előállítására, gyártására, összeszerelésére vagy javítására szolgáló anódok, katódok, szeparátorok, cellák, modulok, akkupakkok összeállítása (ipari vagy szolgáltató vagy gyártó rendeltetés);*

*d) selejt energiatároló eszközök tárolása, szétszerelése, bontása, darálása;*

*e) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok gyűjtésére (hulladékgazdálkodási rendeltetés, kivéve a lakossági hulladékgyűjtő udvar, átvevőhely vagy visszaváltó pont rendeltetésű építményt);*

*f) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok tárolására (hulladékgazdálkodási vagy raktározási rendeltetés), kivéve a (7) bekezdésben foglaltakat;*

*g) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok kezelése;*

*h) az energiatároló eszköz – a (7) bekezdésben foglalt kivételeken kívül – tárolására (raktározási rendeltetés).*

(7) A (6) bekezdésben foglalt tilalom nem vonatkozik az olyan építményekre, vagy az építmények azon részeire, amelyekben:

*a) a lakosság vagy gazdálkodó szervezet az építmény engedélyezett rendeltetéséhez kapcsolódóan, a rendeltetésnek megfelelő használatához, működéshez szükséges mennyiségben és módon, ideiglenesen tárol új vagy használt energiatároló eszközöket (így különösen járművek, munkaeszközök, elektronikai eszközök indító- és meghajtóakkumulátorai, valamint háztartási elemek és akkumulátorok);*

*b) a kereskedelmi rendeltetésű egységekben a végfelhasználók részére történő értékesítés céljából, a végfelhasználók részére történő értékesítéshez szükséges kiskereskedelmi mennyiségben tárolnak új energiatároló eszközöket.”*

## **7.§**

(1) A R. 24/C.§-a a következő (2) és (3) bekezdéssel egészül ki:

*„(2) Ha az építési telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint az 1. mellékletben az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem a bruttó szintterület mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető a tetőtér beépítését kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben az 1. mellékletben az érintett építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság azt lehetővé teszi.*

*(3) Ha a telek kialakult beépítése nem felel meg az övezetben vagy építési övezetben meghatározott beépítési módnak vagy az építési helyre, elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásoknak, a meglévő épület felújítható, átalakítható, korszerűsíthető, rendeltetése megváltoztatható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet amennyiben a többi beépítési paraméternek maradéktalanul megfelel (zöldfelület, beépíthetőség, épületmagasság).”*

## **8.§**

(1) A R. 27.§-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

*„(5a) 600 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb egy, 600 m<sup>2</sup>-t elérő, de 900 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb kettő, 900 m<sup>2</sup>-t elérő, de 1200 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb három, 1200 m<sup>2</sup> vagy nagyobb telekterület esetén legfeljebb négy önálló lakó rendeltetési egység alakítható ki.”*

(2) A R. 27.§ (10) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

*„h) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény.”*

## **9.§**

(1) A R. 28.§ (10) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

*„h) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény.”*

## **Záró rendelkezések**

## **10.§**

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

## 11.§

(1) A R.

a) 24/B.§ (1) bekezdése,

b) 27.§ (10) bekezdés g) pontjában az „*f) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekekrény.*” szövegrész,

c) 28.§ (4) bekezdésében a „*Rendeltetési egységenként legalább 200 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.*” szövegrész és

d) 28.§ (10) bekezdés g) pontjában a „*h) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekekrény.*” szövegrész

hatályát veszti.

Ebes, 2026. ....

Szabóné Karsai Mária  
polgármester

Dr. Nagy Annamária  
jegyző