

EBES KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
2026. évi 1. számú módosítás
/EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSMÓD/
Záró szakasz dokumentációja

*(A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelően a 419/2021.
(VII.15.) Korm. rendelet szerinti eljárási szabályai szerint)*



DEBRECEN, 2026. MÁJUS HÓ

EBES KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

ALÁÍRÓLAP

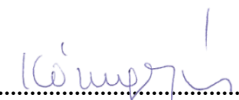
MEGRENDELŐ: EBES KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

4211 Ebes, Széchenyi tér 1.

KÉPVISELŐJE: Szabóné Karsai Mária

Polgármester

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ: KÖSZEGHY ÉVA 09-0007

.....


Kőszeghy Éva Ágota

GENERÁL TERVEZŐ:

KÖSZEGHYART BT.

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50

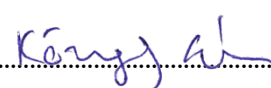
e-mail: koszeghyart@gmail.com

KőszeghyArt Bt.
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Adószám: 25977069-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754


FELELŐS TERVEZŐ:

KÖSZEGHY ÁBEL

TT-09-0655

.....


TELEPÜLÉSMÉRNÖK MUNKATÁRS

FÜZESI ATTILA

.....


TARTALOM

Tervi előzmények	5
Tervezői nyilatkozat	10
Módosítási pontok ismertetése, módosítások bemutatása, tervezési területek vizsgálata, szabályozási koncepció	11
1. Módosítási pont	11
a) pont.....	11
b) pont	14
c) pont.....	18
d) pont	20
Jóváhagyandó munkarészek	22
Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet	22
Helyi építési szabályzat egységes szerkezetben – pirossal jelölve a változó rendelkezéseket	27
Alátámasztó munkarészek.....	55
Környezetalakítás terve	55
Településrendezési javaslatok	55
Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer.....	55
Beépítésre szánt területek.....	56
Beépítésre nem szánt területek.....	56
Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek.....	56
Védelmi és korlátozó elemek	56
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	56
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása ..	67
A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások	67
Szakági javaslatok	67
Tájrendezési és zöldfelületi javaslatok.....	67
Közlekedési javaslatok.....	68

Közművesítési javaslatok	68
Hírközlési javaslatok	68
Környezeti hatások és feltételek.....	68
Képviselő-testületi döntések	70
Határozat a módosítás megindításáról	70
Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet	71
Önkormányzati főépítési feljegyzés.....	73
Polgármesteri határozat a környezeti vizsgálatról	75
Polgármesteri határozat a véleményezési szakasz és a partnerségi egyeztetés lezárásáról ..	76
Beérkezett vélemények	77
Környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárás véleményei.....	77
Partnerségi hirdetmény	99

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.

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 40/2026. (III.18.) számú Önk. határozataiban döntött a településrendezési terv módosításáról.

A tervezett változtatások miatt a helyi építési szabályzat szöveges módosítása válik szükségessé, a településszerkezeti terv és a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv változatlan marad. A módosítási szándékok az alábbiak szerint foglalhatók össze:

1. módosítási pont: A helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása

a) az Lk és Lke építési övezetek tekintetében, az elhelyezhető lakások rendeltetésének számának csökkentése érdekében,

b) a település építési övezeteiben és övezeteiben elhelyezhető energiatárolással összefüggő anyagok előállítására és raktározására vonatkozó előírások pontosítása, tiltása,

c) A település kialakult állapotú beépített területeire vonatkozó részletszabályok módosítása, a HÉSZ-ben történő szabályozása.

d) A Ge, Gksz és Kmü építési övezetekben a szolgálati lakások szabályozása.

A település önkormányzata a jelenlegi építési szabályokon szigorítani kíván. Egyrészt a kertvárosias és a kisvárosias lakóterületeken építhető lakások számát kívánja a jelenlegitől szigorúbban szabályozni, melynek célja az élhető lakóterületek kialakítása, a települési zöldfelület megtartása. Másrészt az akkumulátoripari tevékenységgel összefüggő gazdasági tevékenységek szigorú tiltása, szabályozása, mely során a helyi építési szabályzatban az energiatároló eszközök gyártásához szükséges alkatrészek tárolása is korlátozásra kerül. Harmadrészt szintén a helyi építési szabályzat szöveges módosítása szükséges a meglévő

építmények kialakult állapotának, azok fejleszthetőségének érdekében, a hatályos építési szabályok és a kialakult állapot okozta eltérések közötti eltérések áthidalása céljából. Továbbá szükségessé vált a gazdasági övezetekben a gazdasági tevékenységi célú épületben elhelyezhető szolgálati lakás méretének meghatározása.

A fentiek miatt szükségessé vált a hatályos építési szabályok módosítása.

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 egyszerűsített eljárás mód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése.

Az egyszerűsített eljárás mód abban az esetben alkalmazható, ha a Kormányrendelet 68.§ (1) bekezdésében meghatározott előírások valamelyike fennáll:

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településtervezési eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) a Méptv. 23. §-a szerinti beruházás, vagy a Méptv. 193. §-a szerinti építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt, kivéve, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével jár,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,***
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és***
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”***

A tervezett módosítások a 68.§ (1) b) pontjának bb) alpontjának esetkörébe tartozik.

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

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. Az önkormányzat a Kormányrendelet előírásai szerint hivatali kapun keresi meg az érintett környezet védelméért felelős szerveket a tervmódosítás 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 véleményezésre rendelkezésre álló idő alatt beérkezett vélemények kerülnek figyelembevételre. Az eljárás lezárásaként a beérkezett vélemények ismeretében a képviselő-testület vagy a döntésre jogosult hozza meg a határozatot. A döntését indokolni szükséges és azt a tervdokumentációba kell csatolni legkésőbb a záró szakasz megkezdéséig. A határidő jelen dokumentum készítésének idején lejárt. Átruházott hatáskörben a polgármester hozta meg a véleményekkel egybehangzó határozatot, mely szerint környezeti vizsgálat készítése jelen módosításhoz nem szükséges. A döntés a tervdokumentáció részét képezi.

A környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárás során a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztályának Erdőfelügyeleti Osztálya felhívta a figyelmet az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületek és a rendezési terv közötti összhang megteremtésének fontosságára:

„Ugyanakkor az erdészeti hatóság álláspontja, hogy az Adattárban erdőként nyilvántartott területeket az OTTrT 7. § (1) bekezdésének megfelelően kell erdőövezetbe sorolni, lehetőség szerint meg kell teremteni az Adattár, a valós területhasználat és az övezeti besorolás összhangját a táblázatban leírt földrészletek vonatkozásában.”

A megjelölt erdőrészletek a következők: 0104/4 hrsz (1 ÉP2), 0105/6 hrsz 'a' alrészlet (28 G, NY1), 0105/13 hrsz 'b' alrészlet (28 F), és a 0106/30 hrsz (28 I).

Az érintettség a Kmü építési övezet szabályozásának módosításából ered.

A véleményben hivatkozott jogszabályhely a 2003 évi XXVI. tv. 7.§ (1) bekezdésére utal:

„(1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

A hivatkozott törvény nincs hatályban, helyette a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. 29.§-a érvényes:

„29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.”

A 0104/4 hrsz-ú ingatlan Kmü-2 építési övezetbe sorolása 2014 márciusában jóváhagyott módosításkor történt. Akkori véleményezéskor a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság Erdőfelügyeleti és Hatósági Osztály a HBG/01/15391-2/2013 hiv. számú levelében a következőt fogalmazta meg az ingatlannal kapcsolatban:

„Az Ebes 0104/4 hrsz.-ú kivett major művelési ágú földterület vonatkozásában a Ke övezetbe sorolást nem támogatom. Az Ebes 0104/4 hrsz.-ú földrészlet sem most, sem korábban nem volt erdőterület, hanem a szomszédos ingatlanokon található csemetekert kiszolgáló épületeinek adott helyet. Az előbbieken leírtak miatt a terület bármilyen jellegű erdő övezetbe való sorolása nem indokolt.”

A 0105/6 hrsz-ú ingatlan 'a' alrészletét érintően 2015 októberében hagyott jóvá módosítást, csereerdősítéssel az akkor hatályos jogszabályoknak megfelelően. A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály HBG/01/09885-2/2015 oktatószámú véleményében kifogást nem emelt, az akkori adatszolgáltatásban (HBG/01/07588-2/2015) nem erdőként nyilvántartott területekkel kapcsolatban.

Fontos megjegyezni, hogy a 0105/6 hrsz-ú ingatlanra és más nyilvántartott erdőterülettel érintett ingatlanra is a 81/2026. (IV.9.) Korm. rendelettel módosított az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások kiemelt beruházássá és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 335/2025. (X.30.) Korm.

rendelet a 0105/6 hrsz-ú ingatlanra meghatározza az építési szabályokat – 2. melléklet 29. sor és 3/G.§.

A 0105/13 hrsz-ú ingatlan 'b' alrészletének részbeli módosítását a 2018 novemberében jóváhagyott településszerkezeti és szabályozási tervlapok tartalmazzák. Az akkori véleményezési eljárásban a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály a HB-03/ERD/12579-2/2018 hivatkozási számú véleménye alapján az erdészeti hatóság a módosítást nem kifogásolta.

A módosítások a 2018 évi CXXXIX. tv. hatálybalépését megelőzően jogszerűen kerültek kijelölésre ezért a számítás során a területeket nem szükséges figyelembe venni a 95%-os megfelelés vizsgálatakor. Egyes területek fejlesztése időközben elmaradhatott, így javasolható az önkormányzat részére a 2027-ig felülvizsgálandó településtervek során az erdőterületek adattár szerinti átvezetése, de a fent leírtak alapján a jogszabály ezekre a területekre kivételt képez.

A negyedik földrészlet, a 0106/30 hrsz-ú ingatlan jelenleg is erdőterületbe sorolt a településrendezési eszközökben.

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.

A partnerségi egyeztetést a képviselő-testületnek, vagy a döntésre jogosultnak szükséges lezárnia. Átruházott hatáskörben a polgármester a véleményezési szakaszt beérkezett vélemény, észrevétel nélkül lezárta. A döntés a tervdokumentáció részét képezi.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Ebes község településrendezési eszközének módosítása Kormányrendelet 78.§ (1) bekezdése szerint a Kormányrendelet VII.-IX. fejezetének 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.: 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 135.§ (2) bekezdés), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK 2021. július 15-én hatályos) előírásainak megfelelően készült.



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

MÓDOSÍTÁSI PONTOK ISMERTETÉSE, MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA, TERVEZÉSI TERÜLETEK VIZSGÁLATA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

1. MÓDOSÍTÁSI PONT

A) PONT

A HÉSZ szöveges módosítása az Lk és Lke építési övezetek tekintetében, az elhelyezhető lakások rendeltetésének számának csökkentése érdekében.

A településen a jelenleg hatályos építési szabályzat alapján a kisvárosias lakóterületen (Lk) az alábbi szabályozás alapján volt meghatározható a lakás rendeltetési egységek száma:

„27.§ (5) Lakás rendeltetési egységenként legalább 150 m² telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.”

A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben (Lke) a HÉSZ 28.§-a a következő rendelkezéseket tartalmazza:

„28.§ (3) 900 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb két, 900 m² vagy nagyobb telekterület esetén legfeljebb hat önálló rendeltetési egység alakítható ki.

(4) Rendeltetési egységenként legalább 200 m² telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.”

A HÉSZ jelenlegi szabályozása alapján a kisvárosias lakóterület építési övezeteiben 200-600 m² legkisebb kialakítható telekméret volt szabályozott, de ennél nagyobb telkek kialakítása is lehetséges. Ez azt jelenti, hogy egyes területeken egy 600 m²-es telekre 4 lakó rendeltetési egységet tartalmazó társasház is épülhetett. A kertvárosias lakóterület esetében 450-900 m²-es legkisebb telekméret szabályozott az építési övezetekben, melyeken 1-6 lakó rendeltetési egység is helyet kaphatott. A többlakásos társasházak esetében az odaköltöző családok gépjármű elhelyezési igénye is kiszorgálandó.

A településvezetés egyik legégetőbb kihívása az elmúlt években a kisvárosias (Lk) és kertvárosias (Lke) lakóterületek extrém beépítési intenzitásának kezelése. Ebes földrajzi fekvése, a megyeszékhely (Debrecen) közvetlen közelsége, valamint a 4-es számú főút és a 100-as számú

vasútvonal által biztosított kiváló közlekedési kapcsolatok miatt a település a kiköltözők és az ingatlanbefektetők elsődleges célpontjává vált.

Ez a szabályozási környezet a hagyományos ebesi utcaképet megbontó, sűrű beépítésű, városias zárt sorokat idéző épületegyüttesek megjelenését eredményezheti. A megnövekedett lakásszám azonnali és drasztikus terhelést ró a település alpinfrastruktúrájára. A többlakásos társasházak esetében az odaköltöző családok többszörös gépjármű-elhelyezési igénye a telkeken belül nagy kiterjedésű térközburkolatok kialakításához vezethet, drasztikusan csökkentve a biológiailag aktív zöldfelületeket. Ahol a telken belüli parkolás fizikai határokba ütközik, a járművek a szűk keresztmetszetű kiszolgáló utak mentén, a közterületi zóldsávokat tönkretéve parkolnak, balesetveszélyes forgalmi helyzeteket teremtenek.

A TÉKA 2026. januári módosításai is egyértelműen a fenntarthatóbb, a klímaváltozás hatásait tompító településszerkezetek kialakítását preferálják. Az új országos szabályozási filozófia felhagyja a pusztán kapacitás-alapú beépítések támogatásával, és a zöldinfrastruktúra védelmét helyezi előtérbe. Ezzel a trenddel összhangban Ebes önkormányzata a prevenció eszközhöz nyúlt, hogy megakadályozza a település teljes „elvárosiasodását” és a közművek (különösen az ivóvíz-nyomásovezetek és a csapadékvíz-elvezető rendszerek) kritikus túlterhelődését.

A szabályozás koncepciója a telekméret és a lakásszám közötti szoros sávos progresszivitást vezet be a 27.§ (3) és a 28.§ (4) és (5) bekezdésén változtatva.

Építési övezet besorolása	Építési telek területe (m²)	Hatályos szabályozás szerinti maximális lakásszám	Tervezett szabályozás szerinti maximális lakásszám
Lk (kisvárosias lakóterület)	600 m ² alatt	A telekméret 150 m ² -es hányadosa (pl. 450 m ² = 3 lakás)	Legfeljebb 1 lakás
Lk (Kisvárosias lakóterület)	600 m ² és 899,99 m ² között	A telekméret 150 m ² -es hányadosa (pl. 600 m ² = 4 lakás)	Legfeljebb 2 lakás

Lk (Kisvárosias lakóterület)	900 m ² és 1199,99 m ² között	A telekméret 150 m ² -es hányadosa (pl. 1000 m ² = 6 lakás)	Legfeljebb 3 lakás
Lk (Kisvárosias lakóterület)	1200 m ² vagy afelett	A telekméret 150 m ² -es hányadosa (pl. 1200 m ² = 8 lakás)	Legfeljebb 4 lakás
Lke (Kertvárosias lakóterület)	600 m ² alatt	Legfeljebb 2 lakás	Legfeljebb 1 lakás
Lke (Kertvárosias lakóterület)	600 m ² és 899,99 m ² alatt	Legfeljebb 2 lakás	Legfeljebb 2 lakás
Lke (Kertvárosias lakóterület)	900 m ² és 1199 m ² között	Legfeljebb 6 lakás	Legfeljebb 3 lakás
Lke (Kertvárosias lakóterület)	1200 m ² vagy afelett	Legfeljebb 6 lakás	Legfeljebb 4 lakás

A táblázatból jól látható, hogy a szigorítás a korábban leginkább problémás pontnak számító 600-1000 négyzetméter közötti telkeken vágja vissza a leginkább a lakásszámot, ezáltal garantálva, hogy az ebesi telkek megőrizzék kertvárosias jellegüket, és elegendő összefüggő, burkolatlan felület maradjon a mikroklíma szabályozására és a csapadékvíz helybeni szikkasztására. A HÉSZ tervezet kimondja, hogy nem lakás rendeltetés esetén (például egy beépített üzlethelyiség vagy iroda) minden megkezdett 100 m² nettó épület szintterület egy rendeltetési egységnek számít, így gátolva meg a funkciókkal való trükközést.



1. ábra Ebessuburbanias lakó- (zöld) és kertvárosias lakóterületei (lila)

Megj.: A HÉSZ normaszövegének hibajavítása is megtörténik az elhelyezhető melléképítményeket illetően a kisvárosias és kertvárosias lakóterületek vonatkozó rendelkezéseiben. A hatályos 27.§ (10) bekezdés g) pontjába és a 28.§ (10) bekezdés g) pontjába az azokat követő pont (h) pont) a jóváhagyáskor sortörés nélkül került, illetve egyik helyen elírva szerepel. Ezek külön sorba rendezendők, így a tervezet erről is rendelkezik.

B) PONT

A HÉSZ szöveges módosítása a település építési övezeteiben és övezeteiben elhelyezhető energiatárolással összefüggő anyagok előállítására és raktározására vonatkozó előírások pontosítása, tiltása érdekében.

A magyarországi újraiparosítási folyamatok egyik meghatározó eleme a zöld átálláshoz kapcsolódó elektromos járműipar, és az azt kiszolgáló akkumulátorgyártás felfutása. Hajdú-Bihar vármegye, és azon belül is a Debreceni Déli Ipari Park (amely Ebessuburbanias közigazgatási határától mindössze néhány kilométerre fekszik) ezen iparág egyik legjelentősebb európai központjává vált. A gigaberuházások (mint például a CATL gyára) óriási logisztikai, beszállítói és hulladékkezelési holdudvart vonzanak maguk után. Ez a beszállítói hálózat folyamatosan

keresi az olcsóbb, megfelelő közlekedési kapcsolatokkal (4-es főút, vasút) rendelkező agglomerációs települések ipari övezeteit (Gip, Ge, Gksz), hogy ott nyersanyagraktárakat, részösszeszerelő üzemeket, vagy hulladékfeldolgozó telepeket hozzon létre.

Ezen tevékenységek – mérettől és funkciótól függetlenül – rendkívül specifikus és súlyos környezeti kockázatokat hordoznak. Az energiatároló eszközök gyártása során használt toxikus nehézfémek, az elektródagyártásnál elengedhetetlen N-metil-2-pirrolidon (NMP) oldószerek, valamint a selejtes akkumulátorok bontása és darálása során felszabaduló tűz- és robbanásveszélyes anyagok olyan környezetbiztonsági terhet jelentenek, amelyet Ebes lakossága és infrastrukturális ellátórendszere nem tud és nem is kíván felvállalni.

Különös jelentőséggel bír az a tény, hogy Ebes településen található az ivóvízellátást biztosító vízmű, amelynek hidrogeológiai "B" védőidoma a település bel- és külterületének jelentős hányadát lefedi. Bár a hatályos HÉSZ 12. §-a korábban is tiltotta az erősen mérgező anyagok lerakását, a modern, szintetikus oldószerekkel dolgozó high-tech logisztikai bázisok besorolása és hatósági engedélyezése gyakran szürke zónában mozgott. A prevenció elvét követve az önkormányzat a legmagasabb szintű jogi garanciát építi be a HÉSZ-be, kategórikusan kizárva az iparág betelepülését.

Ebes Községi Önkormányzata proaktív, preventív megközelítést alkalmazva, a hajdúböszörményi szabályozási minta adaptálásával a település teljes közigazgatási területére kiterjedő, általános tilalmat vezet be a HÉSZ-ben.

A szabályozás normatív tartalma és a kivételek rendszere a HÉSZ I. Fejezetének Környezetvédelmi előírások alcímét egészíti ki, amely kimondja: azokon a területeken (építési övezetekben és övezetekben), ahol az általános ipari, logisztikai, raktározási és előállítási funkciók elvileg megengedettek lennének, tilos olyan új építményt elhelyezni, vagy meglévő építmény rendeltetését olyan célra megváltoztatni, amelynek funkciója:

1. elektromos energiatároló eszközök (akkumulátorok) előállítása, gyártása, összeszerelése vagy javítása;
2. a gyártáshoz szükséges veszélyes anyagok, alkatrészecskék ipari léptékű tárolása;
3. az energiatároló eszköz alkatrészeinek (anódok, katódok, szeparátorok, akkumulátor-cellák, modulok) előállítása, gyártása;
4. selejt akkumulátorok ipari léptékű tárolása, bontása, darálása;
5. az akkumulátorokból képződő hulladékok ipari léptékű gyűjtése, tárolása, kémiai vagy mechanikai kezelése, feldolgozása.

A jogalkotó a "szükséges minimum" és az életszerűség elvét követve gondoskodott arról, hogy a tilalom ne lehetetlenítse el a lakosság mindennapjait és a helyi kis- és középvállalkozásokat. Ennek megfelelően mentesülnek a tilalom alól (a szabályozás kivételeket állapít meg):

- A lakosság szokásos, kis léptékű akkumulátortárolási tevékenysége (pl. háztartási elemek, saját autók akkumulátorai).
- A gazdálkodó szervezetek működéséhez (főtevékenységéhez) organikusan kapcsolódó, a napi üzemvitelhez szükséges, korlátozott mennyiségű és ideiglenes raktározás (pl. egy helyi autószerelő műhely, logisztikai cég elektromos targoncáinak akkumulátorai).
- A kis- és nagykereskedelmi egységekben (boltokban) végfelhasználók számára történő értékesítési célú raktározás.
- A hivatalos, lakossági hulladékgyűjtő udvarok és visszaváltó pontok engedélyezett működése.

Javasolt HÉSZ kiegészítés:

[7. Környezetvédelmi előírások]

„8.§ (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.”

A meglévő gazdasági szereplők működésére gyakorolt hatás és a visszamenőleges hatály tilalmának érvényesülése

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2. § (2) bekezdése és 15. § (1) bekezdése egyértelműen rögzíti a visszamenőleges hatályú jogalkotás tilalmát. A HÉSZ-módosítás javasolt 8. § (6) bekezdése ezen alapelvnek maradéktalanul megfelel, mivel a tilalmat „új építmény” elhelyezésére és „meglévő építmény rendeltetésének” ilyen célra történő „megváltoztatására” írja elő. A szabályozás tehát a jövőre nézve állapít meg korlátozást, a hatálybalépésekor már jogszerűen működő, érvényes engedélyekkel rendelkező gazdálkodó szervezetek meglévő tevékenységét nem érinti, szerzett jogait nem csorbítja.

A HÉSZ tervezet 8.§. § (7) bekezdése egyértelmű kivételeket fogalmaz meg, amelyek biztosítják a lakossági hulladékgyűjtő udvarok, a kereskedelmi egységek és a nem akkumulátor-specifikus gazdálkodók szokásos tevékenységeinek zavartalan folytatását. Ezzel a szabályozás megvédi a település működéséhez szükséges, meglévő gazdasági tevékenységeket, és a tilalmat kizárólag az új, nagyipari léptékű, potenciálisan magas kockázatú létesítmények telepítésére korlátozza.

A jövőbeli bővítés korlátozásának településrendezési indokai

A HÉSZ-módosítás a meglévő tevékenységek jövőbeli, a tiltott körbe eső bővítését korlátozza. Ez a településtervezés legitim eszköze, amely a település jövőbeli fejlődési irányait a közérdek figyelembevételével határozza meg. A meglévő tevékenységek mellett egy új, nagyipari létesítmény megjelenése olyan kumulatív környezeti terhelést jelenthet, amelynek megelőzése

indokolt. A bővítés korlátozása tehát nem a meglévő vállalkozások ellehetetlenítését, hanem a település jövőbeli területhasználatának és környezeti állapotának védelmét szolgálja.

Demográfiai kontextus és a fenntartható fejlődés

Ebes népességszámának stagnáló, enyhén növekvő tendenciája nem indokolja olyan új, nagy volumenű ipari beruházások befogadását, amelyek jelentős környezeti kockázattal járnak, és amelyek a meglévő lakossági hulladékgazdálkodási kapacitások jelentős bővítését tennék szükségessé. A fenntartható fejlődés a település számára a minőségi életkörülmények javítását, a környezeti biztonság megteremtését és a meglévő értékekre, így a kiemelkedő agrárpotenciálra való építkezést jelenti.

C) PONT

A HÉSZ módosítása a település kialakult állapotú beépített területeire vonatkozó részletszabályok tekintetében.

A hazai települések jelentős részéhez hasonlóan Ebes is küzd a történelmileg kialakult telekstruktúra és a modern, szigorú építésügyi normák közötti feszültséggel. A változó jogszabályi környezet (országos, illetve helyi szabályozás) a kialakult beépítésre nem, vagy csak részben illeszkedik, vagy a jövőbeni elérni kívánt állapotot határozták meg, mellyel egy-egy ingatlanon álló beépítés szabálytalanná vált, a meglévő épület szabályos bővítése ellehetetlenült.

A kialakult állapot indokolja a helyi építési szabályzat szöveges módosítását, mely alapján a már kialakult állapot fennmaradhat, és bővítési lehetőséget is kaphat, de csak a jelenleg érvényes szabályozásnak megfelelő építési helyen belül, a hatályos szabályozásnak megfelelően. A tervezett szabályozással a szabálytalanul épült építmények fennmaradási engedélyeztetése nem valósítható meg, de a már alaptérképre felvezetett építmények bővítésének lehetőségét teremti meg a szabályoknak megfelelően.

A hatályos, merev szabályozás az ilyen – sokszor az 1960-as, 70-es években épült – házak esetében jelentős akadályt gördít a tulajdonosok elé. Amennyiben a család a meglévő túlépített házat szerette volna felújítani, energetikailag korszerűsíteni, vagy a gyermekvállalás miatt a tetőteret beépíteni, az építési hatóság a hatályos paraméterek megsértésére hivatkozva elutasíthatta az engedélyezést.

Ez a jogi patthelyzet a településkép romlásához, az épületállomány előregedéséhez vezet. A TÉKA 2026. januári hatálybalépésével a jogalkotó az energiahatékonyságot és a meglévő

épületállomány korszerűsítését, modernizálását helyezte előtérbe. Ennek ékes példája a TÉKA 8. § (10) bekezdése, amely kimondja, hogy a meglévő épület utólagos hőszigetelése nem minősül bővítésnek, és még akkor is megvalósítható, ha a beépítési határérték már maximálisan ki van használva. Ezen túlmenően a TÉKA 2026. február 27-én életbe lépő szabályai radikálisan átalakítják az építési hely meghatározásának módszertanát, kötelezővé téve a földmérő által készített "tervezési alaptérkép" használatát az ingatlan-nyilvántartási és a természetbeni határok eltérése esetén. Ezen új, geodéziai alapú szigorhoz elengedhetetlen egy olyan rugalmas szabályozás megteremtése, amely megvédi a jóhiszeműen, évtizedekkel ezelőtt építkező polgárok jogait.

Tervezett HÉSZ kiegészítés:

„24/C.§ (1) Ha az építési helyen belül meglévő épület épületmagassága nagyobb, mint az 1. mellékletben az érintett építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.”

„(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).”

Az önkormányzat a HÉSZ 24/C. §-ának új (2) és (3) bekezdéseivel egy olyan kompromisszumos, életképességet biztosító jogi mechanizmust vezet be, amely megállítja a további szabálytalan terjeszkedést, de utat nyit a korszerűsítésnek.

A 24/C. § (2) bekezdése a beépítettségi túllépést kezeli. Kimondja, hogy ha az építési telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb az előírtnál, a telken lévő épület felújítható. Fizikai alapterület-növekedés (bruttó szintterület mértékének növelése) vízszintes irányban nem

lehetséges, azonban a tetőtér beépítése engedélyezett. Annak érdekében, hogy a tetőtér élhető belmagassággal rendelkezzen (például a térdeplőfalak megemelésével), az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel megnövelhető, feltéve, hogy a végső magasság nem sérti az övezetre előírt abszolút maximumot.

A (3) bekezdés az elhelyezkedési anomáliákat rendezi. Ha a kialakult beépítés nem felel meg az elő-, oldal- vagy hátsókertre vonatkozó távolsági előírásoknak (kilóg a szabályos építési helyből), a ház továbbra is felújítható, átalakítható, korszerűsíthető, sőt, a rendeltetése is megváltoztatható. Azonban bármilyen új hozzáépítés (bővítmény) alaprajzi kiterjesztése már szigorúan csak a HÉSZ szerinti elméleti, szabályos építési helyen belül történhet, és csak akkor, ha a bővítés után a telek zöldfelülete és beépítettsége nem sérti a hatályos maximumokat. Ez az elegáns megoldás garantálja a településképp fokozatos, generációkon átívelő letisztulását anélkül, hogy büntetné a jelenlegi tulajdonosokat.

D) PONT

A HÉSZ módosítása az egyéb ipari gazdasági terület (Ge), a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) és a különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmű) építési övezetekben a szolgálati lakások szabályozása tekintetében.

A hazai településrendezési gyakorlatban gyakori feszültségforrás, amikor a gazdasági, ipari vagy szolgáltató övezetek alacsonyabb telekáraira spekuláló befektetők a "szolgálati lakás" intézményével visszaélve, kiterjedt munkásszállásokat építenek az ipartelepeken, gazdasági övezetekben. Ebes esetében a Ge, a Gksz és a Kmű építési övezetekben ad lehetőséget a HÉSZ a tulajdonos, használó számára szolgálati lakás kialakításának lehetőségére, azonban azokat méretben jelenleg nem korlátozza. A gazdasági területek infrastruktúrája (nincs járda, nincs megfelelő közvilágítás, kamionforgalom jellemző) teljességgel alkalmatlan a klasszikus lakókörnyezet biztosítására, az ott élők és gyermekeik balesetveszélynek vannak kitéve, a környezeti zaj- és porterhelés pedig mindennapos lehet.

A település vezetése 2023-ban korábban már módosította a HÉSZ-t a munkásszállások kialakításának tilalma érdekében. A jogi kiskapuk bezárása érdekében a település Ge, Gksz és Kmű építési övezeteiben sem kívánja megengedni az OTÉK és a TÉKA által megengedett szolgálati lakások kialakításának lehetőségét, még a gazdasági épülettel összeépítve sem.



2. ábra A településen Ge (lila), Gksz (zöld) és Kmü (barna) építési övezetbe sorolt területek

Jelen szabályozás tervezete sem hat visszafele, tehát, ahol már kialakításra került lakó célú épületrész a tulajdonos és használó számára, ott azon épületrészek szabályosak maradnak. A szabályozás lényege, hogy újonnan ne legyen létesíthető ilyen rendeltetésű épület, épületrész az érintett építési övezetekben. Az OTÉK előírásaitól szigorúbb előírást a HÉSZ megállapíthat, így a tervhierarchiában elfoglalt helyének megfelel a szabályozás.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELET-TERVEZET

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 főépítészi; 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, Nagyhegyes Község Önkormányzata továbbá a településtervezési, 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 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.”

2.§

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

„(3) 600 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb egy, 600 m²-t elérő, de 900 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb kettő, 900 m²-t elérő, de 1200 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb három, 1200 m² 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 használathoz, 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 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb egy, 600 m²-t elérő, de 900 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb kettő, 900 m²-t elérő, de 1200 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb három, 1200 m² 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 kirakatszekrény.*” szövegrész,

c) 28.§ (4) bekezdésében a „*Rendeltetési egységenként legalább 200 m² telekhányadot kell biztosítani.*” szövegrész és

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

Ebes, 2026.

Szabóné Karsai Mária
polgármester

Dr. Nagy Annamária
jegyző

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN – PIROSSAL 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 Vármegyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei 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 Vármegyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Közlekedési és Fogasztóvédelmi Főosztály, Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Debrecen Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály, Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági Növény és Talajvédelmi Főosztály, Honvédelemért Felelős Miniszter, Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály, Hajdú-Bihar Vármegyei 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 Vármegyei 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:
1

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 Vértölgyi 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 méréssel 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.
- 2.² Munkásszállás: a munkáltató tulajdonát képező vagy általa bérelt olyan szálláshely, amely egy lakóhelyiséggel rendelkező önálló ingatlan esetében a lakóhelyiségben egynél több, több lakóhelyiséggel rendelkező önálló ingatlan esetében pedig lakóhelyiségenként legalább egy, a munkáltatóval munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, akinek nincs lakóhelye a településen.

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

¹ A bevezető az Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2023. (IX.27.) önkormányzati rendelet 1.§-ával megállapított szöveg.

² A 2.§ (1a) bekezdés 2. pontját az Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2023. (IX.27.) önkormányzati rendelete 2.§-a iktatta be.

- 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, csapadécsatornával 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 3m² /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.
- (5)³ A Sarkadi-tanya 080/3 és 083/1 hrsz-ú földrészleteinek szabályozási terven jelölt védőterületén belül nem lehet elhelyezni lakó-, üdülő-, oktatási-, nevelési-, egészségügyi-, szociális-, és igazgatási rendeltetésű épületet.
- (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:

³ A 8. § (5) bekezdését az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

- 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 használathoz, 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.

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 érinthet

- a) lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport célú és temető különleges területet, zöldterületet, közcélú 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 ökológiaileg érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan építmények, létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése esetén az ökológiaileg 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)⁴ 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.

⁴ A 12.§ (3) bekezdését az Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2023. (IX.27.) önkormányzati rendelete 3.§-a iktatta be.

(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) telkek újonnan nem alakítható ki.

14. §⁵

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. §

⁵ A 14. §-t az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelete 3. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

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 zártosrú 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 m², 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²).

24/A. §⁶

(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. §⁷

~~(1) Azokban az építési övezetekben vagy övezetekben ahol a raktározás és előállítás az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak megfelelően megengedett, ott az elektromos energia raktározására alkalmas energiatároló eszköz~~

~~a) alkatrészei előállítására, összeszerelésére,~~

~~b) 300 m²-nél nagyobb területen történő raktározásának céljára~~

~~szolgáltató építmény nem helyezhető el.~~

(2) Azokban az építési övezetekben vagy övezetekben ahol a szálláshely szolgáltatás az övezeti vagy építési övezeti előírásoknak megfelelően megengedett, ott munkásszállás nem létesíthető, meglévő épület rendeltetése munkásszállásra nem változtatható meg.

⁶ A 24/A. §-t az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2021. (XII. 15.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

⁷ A 24/B. §-t az Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 24/2023. (IX.27.) önkormányzati rendelete 4.§-a iktatta be.

24/C.§⁸

(1) Ha az építési helyen belül meglévő épület épületmagassága nagyobb, mint az 1. mellékletben az érintett építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

(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).

24/D.§⁹

A zsákutca végéhez csatlakozó építési telkek esetén lakó és vegyes építési övezetekben ha az utcai homlokvonal hossza a meghatározott újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség értékét nem éri el akkor az előírt újonnan kialakítható legkisebb telekszélességre vonatkozó előírást a telekalakítás során nem kell alkalmazni.

11. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

25. §¹⁰

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

⁸ A 24/C. §-t az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

⁹ A 24/D. §-t az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

¹⁰ A 25. § az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

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

- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára.

(5) ~~Lakás-rendeltetési egységenként legalább 150 m² telekhányadot kell biztosítani.~~ Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.

(5a) 600 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb egy, 600 m²-t elérő, de 900 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb kettő, 900 m²-t elérő, de 1200 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb három, 1200 m² vagy nagyobb telekterület esetén legfeljebb négy önálló lakó rendeltetési egység alakítható ki.

(6) Az építési övezetben teljes közművesítettség biztosítandó.

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

(8)¹¹ A főépítménynek az utcai homlokvonaltól mért vetületi hossza legfeljebb az előkert mélységi méretének 30,0 méterrel megnövelt értéke lehet, kivéve a több utcai homlokvonallal rendelkező építési telkek (pl.: saroktelek) esetében, ahol csak az egyik közterület, vagy magánút felől szükséges betartani az előírt méretet.

(9) Az építési övezetben elhelyezhető gépkocsi tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállat-tartó épület legfeljebb 15 m² beépített területtel, műhely. A melléképítmény(ek) összes beépített területe nem haladhatja meg a főépítmény(ek) beépített területét.

(10)¹² A melléképítmények közül nem helyezhető el:

- a) hulladéktartály-tároló,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) 15m²-nél nagyobb területű állat ól,
- d) állatkifutó,
- e) trágyatároló, komposztáló,
- f) siló, ömlesztettanyag- és folyadéktároló,
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, ~~f) —épülettől különálló —építménynek minősülő kirakatszekrény.~~
- h) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény.

(11)¹³ 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) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

¹¹ A 27. § (8) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

¹² A 27. § (10) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

¹³ A 27. § (11) bekezdését az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 2. §-a iktatta be.

- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű,
- e) sport és
- f) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló rendeltetést is tartalmazhat.

~~(3) 900 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb két, 900 m²-t vagy nagyobb telekterület esetén legfeljebb hat önálló rendeltetési egység alakítható ki.~~

(3) 600 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb egy, 600 m²-t elérő, de 900 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb kettő, 900 m²-t elérő, de 1200 m²-nél kisebb telekterület esetén legfeljebb három, 1200 m² vagy nagyobb telekterület esetén legfeljebb négy önálló lakó rendeltetési egység alakítható ki.

(4) ~~Rendeltetési egységenként legalább 200 m² telekhányadot kell biztosítani.~~ Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m² 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)¹⁴ A főépítménynek az utcai homlokvonaltól mért vetületi hossza legfeljebb az előkert mélységi méretének 30,0 méterrel megnövelt értéke lehet, kivéve a több utcai homlokvonallal rendelkező építési telkek (pl.: saroktelek) esetében, ahol csak az egyik közterület, vagy magánút felől szükséges betartani az előírt méretet.

(9) Az építési övezetben elhelyezhető gépkocsi tároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállat-tartó épület legfeljebb 15 m² beépített területtel, műhely. A melléképítmény(ek) összes beépített területe nem haladhatja meg a főépítmény(ek) beépített területét.

(10)¹⁵ A melléképítmények közül nem helyezhető el:

- a) hulladéktároló-tároló,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) 15m²-nél nagyobb területű állat ól,
- d) állatkifutó,
- e) trágyatároló, komposztáló,
- f) siló, ömlesztettanyag- és folyadéktároló,
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, ~~h) —épülettől különálló— építménynek minősülő kirakatszekrény.~~
- h) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény.

¹⁴ A 28. § (8) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 4. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

¹⁵ A 28. § (10) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

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)¹⁶ Telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egység alakítható ki. Nem lakás esetén minden megkezdett 80 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.

(4) A telek beépítésének feltétele 900 m²-nél kisebb telekterület esetén a teljes közművesítettség, egyébként a részleges közművesítettség.

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

(6)¹⁷ A főépítménynek az utcai homlokvonaltól mért vetületi hossza legfeljebb az előkert mélységi méretének 30,0 méterrel megnövelt értéke lehet, kivéve a több utcai homlokvonallal rendelkező építési telkek (pl.: saroktelek) esetében, ahol csak az egyik közterület, vagy magánút felől szükséges betartani az előírt méretet.

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,

¹⁶ A 29. § (3) bekezdése az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

¹⁷ A 29. § (6) bekezdését az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdése iktatta be. A 29. § (6) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg.

- 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 üzemanyagtöltő
- 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.

(8)¹⁸ A melléképítmények közül nem helyezhető el:

- 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.

¹⁸ A 30. § (8) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 6. §-ával megállapított szöveg.

- (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)¹⁹ A melléképítmények közül nem helyezhető el:
- 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.
- (9)²⁰ A külterületi Vi jelű építési övezetben az (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően szállás rendeltetést tartalmazó épület, üdülőépület nem helyezhető el.

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 m², 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kell telepíteni.
- (5) 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.
- (6) Az építési övezetben lakás nem helyezhető el.

19. Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)

¹⁹ A 31. § (8) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 7. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

²⁰ A 31. § (9) bekezdését az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 7. § (2) bekezdése iktatta be.

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 m², 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kell telepíteni.

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

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) a 10.000 m² 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 **nem** helyezhetők el. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(7)²¹ 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, kivéve Ge-2 jelű építési övezetben, ahol vízügyi technológiai építmény (pl. víztorony) esetén maximum 50 méterig léphető túl.

(8)²² 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) ²³igazgatási 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) ²⁴kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és épületnek minősülő közlekedési építmény is elhelyezhető – az (5) bekezdés b) pontjától eltérően – szintterületre vonatkozó méretmegkötés nélkül.

²¹ A 33. § (7) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

²² A 33. § (8) bekezdését az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 4. §-a iktatta be.

²³ A 33. § (8) bekezdés c) pontja az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2022. (XII. 14.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

²⁴ A 33. § (8) bekezdés d) pontját az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2022. (XII. 14.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

(9)²⁵ 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,²⁶
- e) raktározási célú²⁷ épület is.

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

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

(5)²⁸ 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 m², 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kell telepíteni, mely növénytelepítés kapunyitás céljára megszakítható, továbbá az építési telek minimális zöldfelületi fedettségébe beszámítható,

a) a szabályozási terven jelölt építési helyen belül az építmények szabadon elhelyezhetők, de a kármentesítési rendszer elemeit nem érinthetik, a kármentesítés folyamatát nem akadályozhatják,

b) amennyiben az építési telek hidrogeológiai 'B' védőidom területét érinti

ba) az építmények padlózatát és az építési telken kialakítandó parkolófelületeket fokozottan vízzáróan szükséges kialakítani,

bb) az építési telkeken a csapadékvíz elszikkasztása csak egyedi vizsgálat eredményétől függően lehetséges.

(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)

²⁵ A 33. § (9) bekezdését az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 4. §-a iktatta be.

²⁶ A 34. § (2) bekezdés d) pontja az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (VII. 16.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

²⁷ A 34. § (2) bekezdése e) pontját az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (VIII. 16.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdése iktatta be.

²⁸ A 34. § (5) bekezdése az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg. A 34. § (5) bekezdése az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (VIII. 16.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

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~~ A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló ~~egy rendeltetési egység~~ lakás nem alakítható ki ~~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 (Kkő)

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 szolgáltató 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.

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) Kötőtpályás 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 Kők 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)²⁹ A Köu-1, Köu-3, Köu-4, Köu-5, Köu-6 és a Kők 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 homlokatmagassággal.

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

(4)³⁰ A Köu-2 jelű övezetben

a) az (1) bekezdésben foglaltakon túl, az OTÉK 26.§ (3) bekezdésében meghatározott rendeltetésű építmények is elhelyezhetők, kivéve a szállás rendeltetésű építmény,

b) a telek területének legfeljebb 5,0%-a építhető be és a megengedett legnagyobb homlokatmagasság 4,5 m.

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, Vértölgy utca – Diófa utca, Fő utca – Rákóczi utca, József Attila utca – Tóth Árpád utca, Platan sor, Zsong völgy utca (Mol ipartelepi út).

²⁹ A 41. § (2) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelete 3. § b) pontja szerint módosított szöveg.

³⁰ A 41. § (4) bekezdését az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

(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 - kerekesszékekkel és gyermekkoszival 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 m² telekterület felett legfeljebb 0,5%- os beépítettséggel,
 - b) közjóléti rendeltetésű erdőterületen 20.000 m² 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 m²-t telekterület felett,
 - b) egyéb művelési ág esetén 20.000 m²telekterület felett.
- (4) Az Má-2 jelű övezetben 1500 m² 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 m², egyéb művelési ág esetén 6.000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett beépítettség felét és a 300 m²sztintterületet 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 m²-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 vízműutak, 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 5000m²-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 beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m2)	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	50 ³²	1500	25 ³³	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

³¹ Az 1. melléklet az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 6. § (1) bekezdés - 1. mellékletével megállapított szöveg.

³² Az 1. mellékletben foglalt táblázat C:34 mezője az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

³³ Az 1. mellékletben foglalt táblázat E:34 mezője az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

39	Ge-7	SZ	50	1500	25	7,5
40	Ge-8	SZ	50	900	25	7,5
41	Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)					
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 (Kmü)					
46	Kmü-1	SZ	40	1500	40	10,0
47	Kmü-2	SZ	30	2500	45	7,5
48	Kmü-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

³⁴ A 2. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (VIII. 16.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. A 2. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

35 A 3. melléklet az Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 3. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (VIII. 16.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 3. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2023. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 5. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 3. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 3. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2024. (XI. 20.) önkormányzati rendelete 8. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 3. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (IX. 24.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

A korábban elkészített környezetalakítási munkarészeket módosítani, kiegészíteni nem válik szükségessé. A településrendezési eszközökben nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre. A tervezett változtatási szándékok nem kapcsolódnak beruházási szándékhoz. A módosítás során a meglévő szabályozás szigorítása történik.

A javasolt településszerkezet (beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek aránya) a módosítás során érintetlen marad. Új szerkezet-meghatározó nyomvonalak (utak, vasút) vagy tagoló elemek kijelölésére nem kerül sor, a hatályos szabályozási vonalak érvényben maradnak. A környezetalakítás tekintetében azonban paradigmaváltás történik. Az intenzív lakóterületi túlépítések (4-6 lakásos társasházak a családi házas közegben) adminisztratív megakadályozása kritikus lépés a település zöldfelületi rendszerének védelmében. A lakásszámok sávós maximalizálása révén a telkeken kevesebb lesz a gépjármű-parkolók által leburkolt felület, így nagyobb arányban őrizhetők meg a klimatikus szabályozást végző, csapadékvizet elnyelő, biológiailag aktív zöldterületek. Ez a prevenciós lépés tompítja a globális felmelegedés okozta városi hőszigetelést a nyári hónapokban. A változások a hatályos Településfejlesztési Konceptióval összhangban vannak. A koncepció célja egy családbarát, egészséges és közmű-infrastrukturálisan stabil település fenntartása. A lakássűrűség limitálása, a veszélyes ipari logisztika tiltása, valamint a meglévő lakásállomány korszerűsítését támogató (kialakult állapotokra vonatkozó) engedékenyebb szabályozás mind ezen jövőkép fizikai megvalósulását támogatják. A hatályos településszerkezeti tervhez képest – mivel az csak a területhasználati kategóriák makro-szintű határait jelöli – funkcionális vagy terület-áthelyezési változás nem történik.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

A tervezett módosítások nem érintik a településszerkezeti tervet. A tervezett változtatásoknak nincs településszerkezetet meghatározó infrastrukturális vonzata, a településszerkezeti terv leíró munkarészét nem szükséges módosítani. A módosítás során a településszerkezeti terv területi mérlegének megváltozása nem tervezett.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A tervezett módosítások jellemzően beépítésre szánt területeket érintenek, azon belül is a kisvárosias lakóterület (Lk), kertvárosias lakóterület (Lke), egyéb ipari gazdasági terület (Ge), kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gks), különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmu) szabályozása kerül módosításra, illetve a bevezetésre kerülő általános érvényű szabályozások más építési övezetekre is kihatnak. A területfelhasználás rendszerében változás nem következik be. A beépítésre szánt területek aránya a módosítás során nem változik.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A tervezett módosítások beépítésre nem szánt területet nem érintenek, így a beépítésre nem szánt területek aránya módosítás során nem változik.

SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMOK

A településszerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek a terveken szerepelnek. Új elem feltüntetése nem válik szükségessé. A magasabb rendű jogszabályok által meghatározott védőtávolságok a terveken szintén szerepelnek.

VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMOK

A védőtávolságokat a hatályos tervek tartalmazzák, azokban változás a módosítás során nem következik be. A HÉSZ normaszövegét érintő módosítások során a rajzi melléklet és a településszerkezeti tervlap módosítása nem tervezett. A környezet- és természetvédelmi érintettségeket, a táji és örökségvédelmi elemeket a hatályos terv tartalmazza, így azokban változás nem történik.

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.



3. ábra Ebes az OTrT az ország szerkezeti tervén

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.

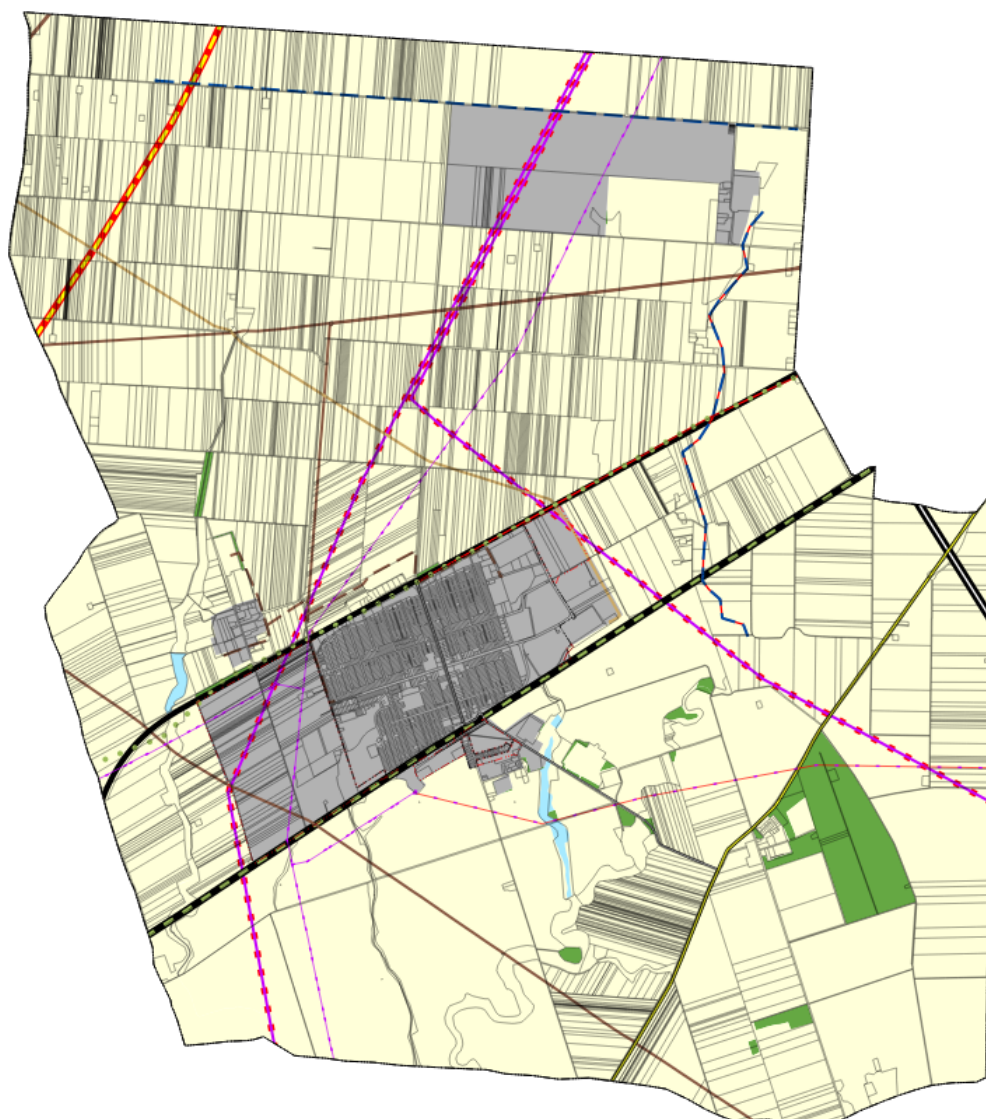
Az OTrT 11.§ (1) bekezdésében fogalmazza meg a térségi területfelhasználások településrendezési tervekben való alkalmazásának szabályait.

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.



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

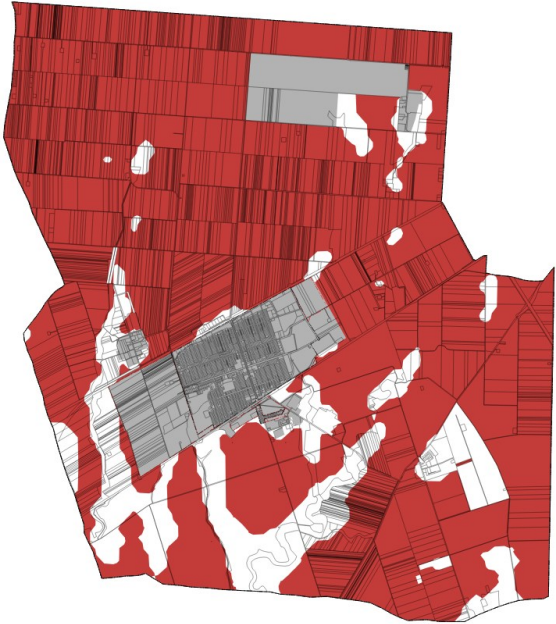


4. ábra Ebess az MTrT térségi szerkezeti tervlapján




A HÉSZ normaszövegének módosítása során tervezési terület nem kerül lehatárolásra.

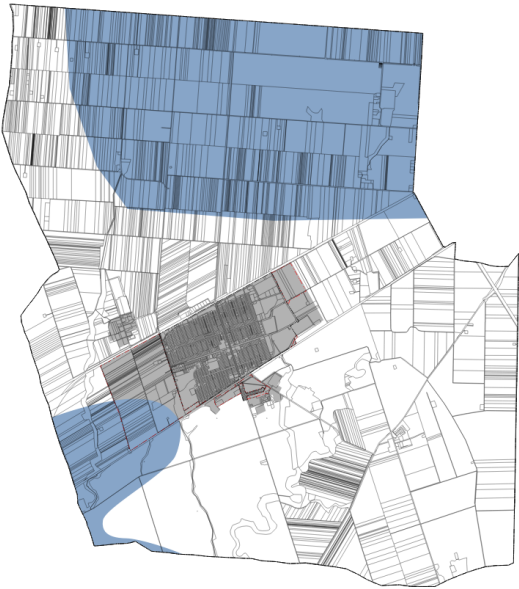


Az országos és térségi műszaki infrastruktúra elemeket a tervek feltüntetik, a településszerkezeti terv tartalmazza azok felsorolását.

Országos övezetek ismertetése

Országos övezetek	Ebes község érintettsége	Lehatárolás	Térképi megjelenítés	
ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	E-TÉR adatszolgáltatás szerint		
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	igen	E-TÉR adatszolgáltatás szerint		
ökológiai hálózat puffterületének övezete	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint		

			
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
			
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	
			
erdők övezete	igen	E-TÉR adatszolgáltatás szerint	



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


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


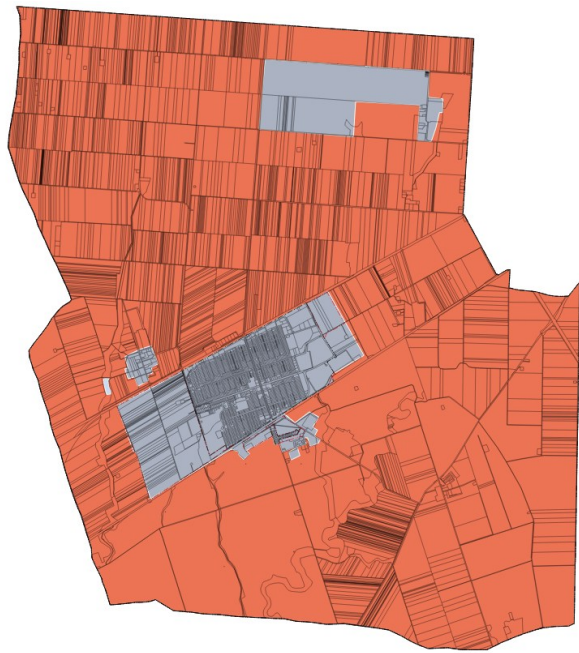
honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	E-TÉR adatszolgáltatás szerint		
--	-----	--------------------------------	--	--


Az országos övezetek közül egyik sem érintett a konkrét módosítások által. A településrendezési eszközök módosítása a magasabb rendű jogszabályi előírásokkal összhangban áll. A településszerkezet a módosítás során nem kerül megváltoztatásra.

Vármegyei övezetek ismertetése

Vármegyei övezetek	Ebes község érintettsége	Lehatárolás	Térképi megjelenítés
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	igen	E-TÉR adatszolgáltatás és az MBFSZ honlapjáról elérhető legfrissebb adatok alapján	 

			
rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	E-TÉR adatszolgáltatás és az MTrT alapján	
tanyás területek övezete	nem	MTrT alapján	
földtani veszélyforrás övezete	nem	E-TÉR és az MTrT alapján	-

városkörnyéki településegységek övezete	igen – Hajdúszoboszló Nádudvari városkörnyéki településegységekhez tartozik Ebes	MTrT és E-TÉR adatszolgáltatás alapján	
gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete	nem	MTrT, E-TÉR adatszolgáltatás és a Budapest Főváros Kormányhivatala gyógytényezők adatbázisa alapján	
klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete	igen – erősen aszályos település	MTrT alapján	

csillagos égbolt park övezete	Nem	MTrT alapján			
-------------------------------	-----	--------------	--	--	--

A módosítás során területfelhasználás változás, övezeti, építési övezeti átsorolás nem történik, így egyik érintett övezet előírásai sem relevánsak, illetve az érintett övezetekre meghatározott országos vagy vármegyei szintű szabályokkal a tervezett módosítás nem ellentétes.

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 tervezett módosítások az országos és térségi infrastruktúra hálózatok elemeire nincsenek hatással.

A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A területfelhasználási rendszerben nem következik be változás, 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 változás nem tervezett a módosítás során.

SZAKÁGI JAVASLATOK

TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLATOK

Jelen módosítási területek vizsgálatával kapcsolatban megállapítható, hogy a területekre már elkészített tájrendezési szakági alátámasztó vizsgálatot nem szükséges módosítani, kiegészíteni. A tájkép védelme szempontjából a lakóterületek vertikális és horizontális túlterjeszkedésének gátolása garantálja, hogy a falu utcaképe, a kertes, előkertes beépítési ritmus nem torzul. A TÉKA 2026-os zöldfelületi szabályozása a módosított helyi lakásszám-korlátokkal együtt érvényesülve szavatolják a kertek növényállományának megmaradását.

A tervezett szabályozási tervi változások települési szinten nem tekinthetők jelentősnek. Tájvédelmi szempontból tekintve a tervezett módosítás nem jár jelentős hatással. A tervezett módosítások a település beépült, vagy beépítésre szánt területeire vannak hatással leginkább, jellemzően a belterületet érintve. A létesítmények tájba illesztésének szabályait a Tkr. határozza meg a szükséges mélységig.

A hatályos terv által rögzített zöldfelületi rendszer alapvetően nem kerül megváltoztatásra. A HÉSZ szöveges módosítása támogatja a nagyobb zöldfelületek megmaradását használatbavételi engedély megszerzését követően is.

Növénytelepítések során mindig helyben őshonos növényfajták választása szükséges, és kerülni kell az invazív nem őshonos növényfajták telepítését.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A 4-es főút és a vasútvonal közelsége komoly tranzitforgalmat és potenciális logisztikai vonzerőt jelent. Az energiatárolókkal összefüggő szabályozás visszaveti az extrém nehézgépjármű- és kamionforgalmat a települést átszelő gyűjtő- és kiszolgálóutakon. Ez nemcsak a burkolat idő előtti amortizációját gátolja meg, de csökkenti a közlekedési zaj- és rezgésterhelést is. A lakóövezetekben a kevesebb új lakás létesítése arányosan kevesebb személygépjármű-ingázást generál a csúcsidőszakokban, javítva a gyalogos- és kerékpáros közlekedés biztonságát.

Közvilágítás

Közvilágítással kapcsolatos fejlesztés nem tervezett a módosítással kapcsolatban.

Csomópontok

A közlekedési rendszer meglévő és tervezett csomópontjai a tervezett módosítás során nem kerülnek megváltoztatásra.

KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A közműhálózat (ivóvíz, szennyvíz, csapadékvíz, elektromos hálózat) szempontjából a módosítás tehermentesítő hatású. Egy 1200 négyzetméteres telken a korábbi 8 lakás helyett immár maximum 4 lakás létesíthető, ami felezi a hálózatra jutó hirtelen fogyasztási csúcsokat, és kiszámíthatóbbá teszi az ivóvízbázis és a szennyvíztisztító telep hosszú távú kapacitástervezését. A szolgálati lakások korlátozása szintén megakadályozza a kommunális közművek történő túlterhelését.

HÍRKÖZLÉSI JAVASLATOK

A településrendezési terv jelen módosításában nem érintett hírközlési létesítmény. A hatályos terv által készített hírközlési alátámasztó munkarészek változás nélkül érvényben maradnak.

KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosítástól várható környezeti hatások egyértelműen pozitívak és kockázatsökkentőek. Az akkumulátoripari és veszélyes anyagokra vonatkozó tilalom nullára csökkenti az NMP oldószerek levegőbe és talajba jutásának lokális kockázatát, védve az érzékeny felszín alatti vízbázisokat (hidrogeológiai "B" védőidom). Az épületek energetikai korszerűsítésének, építési helyen belüli bővíthetőségének szabályozása hozzájárul a település karbonlábnyomának csökkentéséhez.

Az általános környezetvédelmi, természetvédelmi örökségvédelmi jogszabályi előírások betartásával a jelenleginél kedvezőtlenebb állapot kialakulása nem várható a módosítások végrehajtása során.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK

HATÁROZAT 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.ebes.hu, KRID: 201035135

„Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 40/2026. (III. 18.) határozata

Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Pénzügyi Bizottság véleményét is kikérve megtárgyalta a „Döntés Ebes Község Településrendezési Eszközeinek 2026. évi 1. módosításának tárgyában” című előterjesztést és úgy határoz, hogy:

Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a főépítész feljegyzésére Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (5) bekezdés a) és b) pontja, 7.§ (7) és (8) bekezdése, 59.§ (2) bekezdése alapján:

1. Ebes község helyi építési szabályzatának módosítását az alábbiak szerint támogatja;
 - a. A helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása
 - az Lk és Lke építési övezetek tekintetében az elhelyezhető lakások rendeltetésének számának meghatározása érdekében,
 - a település építési övezeteiben és övezeteiben elhelyezhető az energiatárolással összefüggő anyagok előállítására és raktározására vonatkozó előírások meghatározása érdekében,
 - a kialakult állapotú beépített területekre vonatkozó szabályok pontosítása érdekében,
 - a Ge és Gksz és Kmü építési övezetekben a szolgálati lakás építési lehetőségének felülvizsgálata érdekében.
 - b. A HÉSZ módosítása a megrendelővel egyeztetve, az a. pontban foglaltakon kívül, amennyiben szükséges.
2. a tervmódosítás költségét vállalja;
3. a településrendezési eszközök 1. pont szerinti módosítása során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki;
4. nem nyilvánítja kiemelt fejlesztési területté az 1. pontban megjelölt területrészt;
5. jóváhagyja az 1. pontban foglalt településrendezési eszközök módosítására vonatkozó főépítési feljegyzést a melléklet szerint;
6. felkéri a főépítést az 1. pontban meghatározott területrésze vonatkozó egyeztetési eljárás Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) igénybevitelével történő lefolytatására;
7. felhatalmazza a Polgármestert a településtervezési szerződés megkötésére.

Végrehajtásért felelős: Szabóné Karsai Mária polgármester

Határidő: azonnal”

Ebes, 2026.03.18.

A kivonat hitelül:



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 településképi 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 ingatlanlajdonnal rendelkező természetes személy;
- b) székhellyel, telephellyel vagy ingatlanlajdonnal rendelkező gazdálkodó szervezet;
- c) történelmi egyházi közösség;
- d) működő települési nemzeti 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!

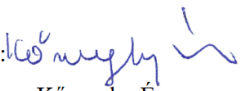
Ebes község településrendezési eszközeinek 2026. évi 1.számú módosításával kapcsolatban készülő tervdokumentációval kapcsolatban önkormányzati főépítésként az alábbi nyilatkozatot teszem.

A településrendezési eszközök módosítása a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdésére figyelemmel, 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: Korm. rendelet) településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik. (Hiv.: A településrendezési eszközök módosításának alátámasztó és megalapozó munkarészeire vonatkozóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78.§ (1a) bekezdés c) pontja)

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 Korm. rendelet 3. mellékletéből a 39. pontjában meghatározott tartalmak a terv mélységéig kidolgozandók, illetve felülvizsgálandók. Jelen településrendezési módosítás során szükségesnek tartom a változásokat bemutató leírás elkészítését, a változó építési szabályzat bemutatását.

Ebes, 2026. február 23.

Tisztelettel: 
Kőszeghy Éva
megbízott önkormányzat főépítész

POLGÁRMESTERI HATÁROZAT A KÖRNYEZETI VIZSGÁLATRÓL



Ebes Községi Önkormányzat Polgármestere

4211 Ebes, Széchenyi tér 1.
Tel.: 52/565-048, e-mail: hivatal@ebes.hu
web: www.cbeshu

Ügyiratszám: EB/638-21/2026

Ebes Községi Önkormányzat 1/2026. (V. 12.) számú polgármesteri határozat


Ebes Községi Önkormányzat Polgármestere az Ebes Községi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2015. (XII.18.) számú önkormányzati rendelete 3. melléklet 5. pontjában foglalt átruházott hatáskörben eljárva, úgy határoz, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet eljárási szabályai alapján készülő Ebes község településrendezési eszközeinek - 2026. évi 1. számú módosításához készített véleményezési dokumentációjával kapcsolatban az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-ában foglaltak szerint a beérkezett vélemények figyelembe vétele mellett, azokkal egyetértve nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

Felelős: Szabóné Karsai Mária

Határidő: azonnal

Ebes, 2026. május 12.




Szabóné Karsai Mária
polgármester

POLGÁRMESTERI HATÁROZAT A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ÉS A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSÁRÓL



Ebes Községi Önkormányzat Polgármestere

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

Ügyiratszám: EB/638-24/2026

Ebes Községi Önkormányzat 2/2026. (V. 26.) számú polgármesteri határozat

Ebes Községi Önkormányzat Polgármestere az Ebes Községi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2015. (XII.18.) számú önkormányzati rendelete 3. melléklet 5. pontjában foglalt átruházott hatáskörben eljárva, úgy határoz, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet (a továbbiakban: Rendelet) eljárási szabályai alapján készülő Ebes község településrendezési eszközeinek – 2026. évi 1. számú módosításához készített véleményezési dokumentációjával kapcsolatban a véleményezési szakaszban a Rendelet 62.§ (1) bekezdés b) pontja alapján valamint a partnerségi egyeztetés során a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2023. (III.22.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint lefolytatott partnerségi egyeztetést – tekintettel arra, hogy a nyitva álló határidő leteltéig észrevétel nem érkezett – lezárja.

Felelős: Szabóné Karsai Mária

Határidő: azonnal

Ebes, 2026. május 26.


Szabóné Karsai Mária
polgármester



BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGSÉGÉNEK ESETI ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEI

Ebes község településrendezési eszközeinek módosítása 2026. évi 1. módosítás (HÉSZ)						
Környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló eljárás során beérkezett vélemények						
Ssz.	Véleményező szerv neve	Ügyintézője	Vélemény iktatószáma	Környezeti vizsgálatot szükségesnek tartja-e	Egyéb észrevétel	Tervezői, önkormányzati válasz
1.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	Bozóki-Ernyey Katalin	BP/2602/00328-2/2026	Nem	Műemléki, régészeti érdeket nem sért.	Köszönjük a véleményt.
2.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	Matkó-Szepesi Marianna	HB/17-JHNY/00363-2/2026	Nem - egyik szakterületet illetően sem	Véleményét részletesen szakterületenként indokolja.	Köszönjük a véleményt.
3.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.	Farkas Friderika	BP/FNEF/03082-2/2026	Gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	-	Köszönjük a véleményt.
4.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	Baráthné Szabó Ágnes Róza	HB/NEF/00675-2/2026	Nem	-	Köszönjük a véleményt.
5.	Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Márton József	35900/711-1/2026.ált.	Áttétel	-	Köszönjük a véleményt.
6.	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága	Kiss Balázs	HNPI-02212-1/2026	Nem	Természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartják	Köszönjük a véleményt.
7.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	Kertész Tamás	HB/15-NT0/01723-2/2026	Nem	-	Köszönjük a véleményt.
8.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály	Czékus Miklós	NNGYK/33802-2/2026	Nem	Nem várható közvetlen kémiai biztonsági hatás.	Köszönjük a véleményt.

9.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	Vágó Gergő	HB/15-ERD/09122-2/2026	Nem	Felhívja a figyelmet az Országos Erdőállomány Adattárában nyilvántartott erdőterületek településrendezési eszközökben történő erdőterületbe sorolásának kívánalmára, megjelölve 4 földrészletet.	Köszönjük a véleményt. A módosítás során területfelhasználás változás nem tervezett. Bár a megjelölt földrészletek részei az Országos Erdőállomány Adattárában nyilvántartott erdőterületeknek, azok egy része erdőterületben szabályozott (0106/30) másik részükre kormányrendelet által meghatározott építési paraméterek vonatkoznak (0105/6), a többi terület, részterület építési övezetbe sorolása az erdészeti hatóság hozzájárulásával, külön kérésével történt 2014, 2015 és 2018 években még az OTRT hatálybalépése előtt (2019. március 15.), így az erdők övezetére vonatkozó 95%-os megfelelésnél a számításba nem kell beszámítani.
10.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	Vargáné Soróczki- Pintér Adrienn	HB/21-VVO/01695-2/2026	Nem	Nem tekinthető jelentős környezeti hatásúnak a módosítás. Tájékoztatást ad a vízügyi adatokról.	Köszönjük a véleményt.
11.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.	Bekő Enikő	17528/2/2026	Nem	Földvédelmi érdeket nem sért.	Köszönjük a véleményt.
12.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész	Szűcs László	HB/14-ÁF/00159-2/2026	Nem	Tájékoztatást ad az eljárás további menetéről. Tájékoztatást kér a MÉK szabályzatában foglaltak teljesüléséről.	Köszönjük a véleményt. A z önkormányzati főépítész tervdokumentációt nem terjesztett elő, nem véleményezett olyan tervet ami a személyéhez köthetően ellentétes a MÉK szabályzatával.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00328-2/2026

Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin

Telefon: 061/795-9032

E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu

Tárgy: Ebes község helyi építési szabályzatának 1. számú, részbeni módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Melléklet: –

Hiv. szám: EB/638-7/2026.

Ügyintézőjük:

Fazekasné Rusinczki Mónika

Szabóné Karsai Mária polgármester

Ebes Község Önkormányzata

4211 Ebes, Széchenyi tér 1.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Asszony!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésére *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy régészeti és műemlékvédelmi szempontból

nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

A konkrét módosítások műemléki, régészeti érdeket nem sértenek.

A további örökségvédelmi eljárások során a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1., 4025 Debrecen, Hatvan u. 16.) jogosult eljárni.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegevedelem@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a **BFKH** feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett – HK



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: HB/17-JHNY/00363-2/2026.
Ügyintéző: Matkó-Szepesi Marianna
Telefon: (06 52) 511-000

Tárgy: vélemény
Hiv. szám: EB/638-7/2026
Ügyintéző: Fazekasné Rusinczki Mónika

**Szabóné Karsai Mária polgármester asszony
részére
Ebes Községi Önkormányzat Polgármestere**

**Ebes
Széchenyi tér 1.
4211**

Tisztelt Polgármester Asszony!

A környezetvédelmi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: környezetvédelmi hatóság) a fenti hivatkozási számon „Ebes településrendezési terv 2026. évi 1.sz (HÉSZ) módosítás” kapcsán küldött megkeresésére, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) szerint az alábbi

v é l e m é n y t

adja:

1. Levegőtisztaság védelme:

Levegőtisztaság-védelmi szempontból a R. szerinti környezeti vizsgálat készítését a környezetvédelmi hatóság nem tartja szükségesnek.

Indokolás

A rendelkezésre álló véleményezési dokumentáció alapján megállapítható, hogy Ebes község településrendezési eszközeinek módosítása a meglévő építési övezetek paramétereinek környezettudatos és a lakókörnyezetet védő szigorítására irányul, kizárólag a helyi építési szabályzat normaszövegét érinti az alábbiak szerint.

1. A kertvárosias és a kisvárosias lakóterületeken építhető lakások számát kívánja a jelenlegitől szigorúbban szabályozni, melynek célja az élhető lakóterületek kialakítása, a települési zöldfelület megtartása.
2. Az akkumulátoripari tevékenységgel összefüggő gazdasági tevékenységek szigorú tiltása, szabályozása, melynek során az energiatároló eszközök gyártásához szükséges alkatrészek tárolása is korlátozásra kerül.
3. A helyi építési szabályzat szöveges módosítása szükséges a meglévő építmények kialakult állapotának, azok fejleszthetőségének érdekében, a hatályos építési szabályok és a kialakult állapot okozta eltérések közötti eltérések áthidalása céljából. A tervezett szabályozással a szabálytalanul épült építmények fennmaradási engedélyeztetése nem valósítható meg, de a már

alaptérképre felvezetett építmények bővítésének lehetőségét megteremti a szabályoknak megfelelően.

4. Szükségessé vált a gazdasági övezetekben a gazdasági tevékenységi célú épületben elhelyezhető szolgálati lakások szabályozása.

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítható, hogy a településrendezési eszközök módosítása során megfogalmazott célok megvalósítása a levegőtisztaság-védelmére vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett a levegő minőségére nem lesznek kedvezőtlen hatással.

A környezetvédelmi hatóság állásfoglalását a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján adta meg.

2. Földtani közeg védelme:

A földtani közeg minőségének védelme szempontjából a R. szerinti környezeti vizsgálat készítését tárgyi módosítás vonatkozásában a környezetvédelmi hatóság nem tartja szükségesnek.

Indokolás

A rendelkezésre álló véleményezési dokumentáció alapján megállapítható, hogy Ebes község településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosítása vonatkozásában a HÉSZ-ben a Lk és Lke építési övezetek tekintetében, az elhelyezhető lakások számának csökkentése, a település építési övezeteiben elhelyezhető energiatárolással összefüggő anyagok előállítására és raktározására vonatkozó előírások (pontosítása, tiltása), a település beépített területeire vonatkozó részszabályozások módosítása, valamint a Ge, Gksz és Kmű építési övezetekben a szolgálati lakások szabályozása kerül módosításra.

A településrendezési eszközök módosítása során megfogalmazott célok megvalósítása a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett a földtani közeg minőségére várhatóan nem lesznek kedvezőtlen hatással.

A környezetvédelmi hatóság véleményét a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EÜM-FVM együttes rendelet alapján adta meg.

3. Zaj és rezgés elleni védelem

A zaj- és rezgésvédelem szempontjából a R. szerinti környezeti vizsgálat készítését a környezetvédelmi hatóság nem tartja szükségesnek.

Indokolás

A rendelkezésre álló véleményezési dokumentáció alapján megállapítható, hogy Ebes község településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosítása vonatkozásában a HÉSZ-ben a Lk és Lke építési övezetek tekintetében, az elhelyezhető lakások számának csökkentése, a település építési övezeteiben elhelyezhető energiatárolással összefüggő anyagok előállítására és raktározására vonatkozó előírások (pontosítása, tiltása), a település beépített területeire vonatkozó részszabályozások módosítása, valamint a Ge, Gksz és Kmű építési övezetekben a szolgálati lakások szabályozása kerül módosításra.

A településrendezési eszközök módosítása során megfogalmazott célok a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett a zaj és rezgésvédelem vonatkozásában várhatóan nem lesznek kedvezőtlen hatással az érintett környezetre.

A környezetvédelmi hatóság véleményét a – zaj és rezgésvédelem tekintetében – a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, a zaj- és rezgés kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet és a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet előírásai alapján adta meg.

4. Természet- és tájvédelem:

Ebes településrendezési eszközeinek módosítása természetvédelmi szempontból elfogadható, a R. 1. § (2) bekezdés a) pontja és 3. § b) pontja alapján környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Indokolás

Az érintett ingatlanok nem minősülnek országos védett területnek és nem képezik részét a Natura 2000 hálózatnak.

A természet- és tájvédelemmel kapcsolatos követelményeknek megfelelést a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény alapján vizsgálta a környezetvédelmi hatóság.

5. Hulladékgazdálkodás:

Hulladékgazdálkodási szempontból környezeti vizsgálat nem szükséges.

Indokolás

Az EB/638-7/2026. iktatószámú kérelem mellékleteként megküldött településrendezési terv módosítási dokumentációt a területi hulladékgazdálkodási hatóság megvizsgálta és megállapította, hogy a tervezett módosítások között a kérelem 1. módosítási pont b) pontjában és a mellékelt dokumentáció 13-15. oldalain a „B) PONT” nevű pont alatt leírásra került Ebes település építési övezeteiben és övezeteiben elhelyezhető energiatárolással összefüggő anyagok előállítására és raktározására vonatkozó előírások **pontosítása, tiltása**, mely a tervezett **HÉSZ** módosítás **7. Környezetvédelmi előírások, 8. § (6) bekezdésében** rögzítésre került.

A tervezett módosítás a már jogszerűen működő gazdasági szereplők szerzett jogait nem sérti, és a lakossági, kiskereskedelmi (nem ipari) léptékű tárolást kivételként nevesíti, mely a tervezett **HÉSZ** módosítás **7. Környezetvédelmi előírások, 8. § (7) bekezdésében** rögzítésre került.

A tervezett módosításokat a mellékelt dokumentáció 15. oldalán rögzítettek szerint visszamenőlegesen nem, csak a jövőre nézve kívánják bevezetni.

A kérelemben rögzített egyéb, tervezett módosítások a hulladékgazdálkodási szakterületet nem érintik.

Hivatkozva a fentiekben leírtakra, valamint a csatolt kérelemre a területi hulladékgazdálkodási hatóság megállapítja, hogy Ebes Község településrendezési tervének módosítása vonatkozásában, hulladékgazdálkodási szempontból további környezeti vizsgálat nem szükséges.

A területi hulladékgazdálkodási hatóság a hulladékgazdálkodással kapcsolatos szakvéleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján adta meg.

A környezetvédelmi hatóság véleményét a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) és a (6) bekezdés a) pontja, a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendeletben, a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendeletben biztosított

jogkörben eljárva, a hivatkozott számú megkeresésükre a R. 1. § (3) bekezdés a) pontja, 4. § (2) bekezdés és a 3. számú melléklet II.1. a) illetve b) és az e) pontjai alapján adta meg.

A kormányhivatal illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Debrecen, időbélyegző szerint.

**Rácz Róbert főispán
nevében és megbízásából**

**Dr. Veszprémi Bernadett
osztályvezető helyett
Dr. Bucsku Tibor
kormánytisztviselő**

Kapják:

1. Címzett –elektronikus úton
2. Irrattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Szabóné Karsai Mária polgármester
részére

Ebes Község Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF/03082-2/2026.
Ügyintéző:	Farkas Friderika
Telefonszám:	06 (1) 465-3866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.
Hiv. szám:	EB/638-7/2026.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Asszony!

Ebes község településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: HB/NEF/00675-2/2026.
Ügyintéző: Baráthné Szabó Ágnes Róza
Telefon: 52/550-715

Tárgy: Szakmai vélemény Ebes község település-
rendezési tervének 2026. évi 1. számú (HÉSZ)
módosítása ügyében
Hivatkozási szám: EB/638-7/2026.
Melléklet: -

Szabóné Karsai Mária
polgármester

Ebes Községi Önkormányzat

Székhelyén

Tisztelt Polgármester Asszony!

A népegészségügyi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) tárgyban jelzett településrendezési terv módosításával kapcsolatban környezet- és település-egészségügyre kiterjedően az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. sz. mellékletében meghatározott szempontokat figyelembe véve az alábbi véleményt adja:

A megküldött dokumentációban foglaltak alapján környezet- és településegészségügy vonatkozásában nem várható jelentős környezeti hatás, ezért a településrendezési terv módosítása során környezeti vizsgálat készítését a Kormányhivatal nem tartja szükségesnek.

A Kormányhivatal hatáskörét a Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és 3. sz. melléklet II.1. rész c) pontja, illetékességét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdése, illetve a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Debrecen, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Káplárné Dr. Seszták Mária Ilona
osztályvezető

Értesül:

- Címzett: - Hivatali kapun keresztül – (Hivatal rövid neve: EBESONKORM)
- Irattár

Népegészségügyi Főosztály
4028 Debrecen, Rózsahegy utca 4. Telefon: (+36 52) 550-700 E-mail: nepegeszseugy@hajdu.gov.hu KRID: 710008135
Rövid név: HBMKHNSZSZ



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Átétel hatáskör hiánya miatt
Ügyintéző: Márton József t. szds.
Hivatkozási számuk: EB/638-7/2026.
Ügyintézőjük: Fazekasné Rusinczki Mónika
Tel.: +36 (52) 521-944

VÉGZÉS

Ebes Községi Önkormányzat (4211 Ebes, Széchenyi tér 1.) (a továbbiakban: Önkormányzat) EB/638-7/2026. számon vélemény kéréssel kapcsolatos iratát áteszem az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező **Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályához** (4027 Debrecen, Böszörményi út 46-56.).

A végzés ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye.

INDOKOLÁS

Az Önkormányzat 2026. április 23-án az EB/638-7/2026. számon vélemény kéréssel és a témában elkészített véleményezési tervdokumentáció internetes elérhetőségét nyújtotta be a Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatósághoz, amelyben vélemény megadását kérte, hogy a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-ra való hivatkozással – az Ebes község településrendezési tervének 2026. évi 1. számú (HÉSZ) módosítása kapcsán – várható-e jelentős környezeti hatás, illetve a módosítás kapcsán szükség-e környezeti vizsgálat lefolytatása.

2024. október 1-től hatályba lépnek az állam működését érintő egyes törvények módosításáról szóló 2024. évi XXIX. törvény (továbbiakban: 2024. évi XXIX. törvény), valamint az egyes hatósági hatáskörök változásáról szóló 257/2024. (VIII. 29.) Korm. rendelet azon rendelkezései, amelyek alapján a hivatásos katasztrófavédelmi szervek egyes hatósági hatáskörei a kormányhivatalokhoz kerülnek át.

A területi vízügyi hatóság hatáskörét a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 1. § (1) bekezdése, a területi vízvédelmi hatóság hatáskörét a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 223/2014. Korm. rend.) 10. § (1) bekezdése, a területi vízügyi és vízvédelmi hatóság illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rend. 10. § (2) bekezdése és 2. melléklete állapítja meg.

Fentiekre tekintettel tárgyi ügyben megállapítottam hatásköröm és illetékességem hiányát, ezért a kérelmet és mellékletét a hatáskörrel rendelkező, és az ügyben eljárni illetékes Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályához áttettem, melyről az Önkormányzatot értesítettem.

4027 Debrecen, Böszörményi út 46-56. ☒: 4001 Debrecen, Pf.: 155.
Telefón: +(36-52) 521-912 Fax: +(52) 521-923
E-mail: hajdu.titkarsag@katved.gov.hu

A végzést az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 17. §-a és 80. § (1) bekezdése, valamint 81. § (3) bekezdése alapján hoztam meg.

A végzés elleni önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. §-a és 116. §-a alapján zártam ki.

Kelt Debrecenben, az elektronikus bélyegző szerinti napon.

Tisztelettel:

**Gerebenics Károly tő. ezredes
tűzoltósági tanácsos
igazgató**

Terjedelme: 1 lap / 2 old.

Melléklet: 1 db irat

Kapják:

1. Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály (4027 Debrecen, Böszörményi út 46-56. szám) - NOVA SZEŰSZ
2. Ebes Községi Önkormányzat (4211 Ebes, Széchenyi tér 1.) **(tájékoztatásul)** - Hivatali kapun



Ikt.sz.: HNPI-02212-1/2026

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság

Szabóné Karsai Mária
polgármester
Ebes Községi Önkormányzat
Ebes
Széchenyi tér 1.
4211
hivatal@ebes.hu

Kelt: Debrecen, időbélyegző szerint
Ügyintéző: Kiss Balázs
Iráttári tétel: 2231-15
Ügyintézés módja: e-mail
Hiv.szám: EB/638-7/2026.
Irányítás: Fazekasné Rusinczki Mónika
Tárgy: Ebes község településrendezési eszközeinek
tervének 2026. évi 1. sz. módosítása

Tisztelt Polgármester Asszony!

Hivatkozva a fenti iktatószámú és tárgyú megkeresésre, mint természetvédelmi kezelő, az alábbi **tájékoztatást** adjuk.

A megkereséshez mellékelt dokumentációban szereplő négy beavatkozási pontban történő Ebes község helyi építési szabályzat módosítását, **természetvédelmi szakmai szempontból elfogadhatónak tartjuk.**

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a alapján természetvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

Együttműködését megköszönve, tisztelettel,

Medgyesi Gergely Árpád
igazgató

Kövess minket:



4024 Debrecen, Sumen utca 2.



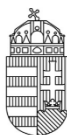
(52) 529-920



www.hnp.hu



hnp@hnp.hu



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/15-NTO/01723-2/2026

Ügyintéző: Kertész Tamás

Telefon: (+36 52) 525 923

Tárgy: Szakhatósági vélemény

Iktatószám: EB/638-7/2026

Ügyintéző: Fazekasné Rusinczki Mónika

Ebes Községi Önkormányzat Polgármestere

Ebes

Széchenyi tér 1.

4211

Hivatkozva fenti számú megkeresésére, Ebes Község településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. számú (HÉSZ) módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez az alábbi szakhatósági véleményt adjuk:

A településrendezési eszközök módosításához környezeti értékelés elvégzését talajvédelmi szempontból nem tartjuk szükségesnek.

Indokolás

Ebes Községi Önkormányzat Polgármestere (4211 Ebes, Széchenyi tér 1.) fenti számú megkeresésében az Ebes Község településrendezési eszközeinek 2026. évi 1. módosításához kapcsolódó eljárásában szakhatósági közreműködést kért.

A csatolt dokumentumok alapján megállapítható, hogy a környezeti vizsgálat készítése talajvédelmi szempontból nem indokolt.

A szakhatósági véleménykére 2026. április 22-én érkezett, az ügyintézési határidő betartásra került.

Ezen szakhatósági vélemény a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII.15) kormányrendelet 68.§-át és a Rendelet 11. melléklete alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény III. fejezet előírásainak figyelembe vételével, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 52. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint került kiadásra, és kizárólag a tárgyi ügyben folyamatban lévő eljárásban használható.

Debrecen, időbélyegző szerint

Kertész Tamás
kormánytisztviselő

Kapják:

1. Ebes Községi Önkormányzat Polgármestere (4211 Ebes, Széchenyi tér 1.)
2. Irrattár

Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
4030 Debrecen, Diószegi út 30. Telefon: (36 52) 525-925 E-mail: hajdu-nto@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHN1 512088138



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Iktatószám: NNGYK/33802-2/2026
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: EB/638-7/2026
Melléklet: -

Szabóné Karsai Mária
polgármester részére

Ebes Község Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Asszony!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem „minden” esetben vesz részt.

Ebes Község településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési cél tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek. Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya
országos tisztifőorvos
névében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu; Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/15-ERD/09122-2/2026.

Ügyintéző: Vágó Gergő

Telefon: +36 52/521-020

Tárgy: vélemény Ebess TRT módosítása
vonatkozásában - környezeti vizsgálat
szükségessége

Iktatószám: EB/638-7/2026.

Ügyintézőjük: Fazekasné Rusinczki Mónika
Telefon: -

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal erdészeti feladatkörében eljáró Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya (a továbbiakban: erdészeti hatóság) Ebess Községi Önkormányzat Polgármestere (4211 Ebess, Széchenyi tér 1.) 2026. április 23-án érkezett megkeresésére indult eljárásban kiadja az alábbi:

VÉLEMÉNY-t

Ebess Községi Önkormányzat Polgármestere megkereste az erdészeti hatóságot, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet. alapján általános eljárás keretében kívánja módosítani a Község településrendezési eszközeit (HÉSZ). Kéri az erdészeti hatóságot, hogy Ebess Község településrendezési eszközeinek 2026. évi. 1. módosítása kapcsán adjon véleményt a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről, valamint a várható környezeti hatás jelentőségéről.

Az erdészeti hatóság a véleményezésre megküldött dokumentáció vizsgálata során megállapította, hogy a tervezett módosítások az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 6.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti erdőnek, valamint a 13.§ (1) bekezdés szerinti erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek minősülő, az alábbi Országos Erdőállomány Adattárban (továbbiakban: Adattár) nyilvántartott területet érint:

Település	Földrészlet	Erdőrészlet azonosítója (Tag, részlet)
Ebess	0104/4	1 ÉP2
	0105/6a	28 G, NY1
	0105/13b	28 F
	0106/30	28 I

Az erdészeti hatóság a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek, tekintettel a szolgálati lakások létesítésének megszüntetésére irányuló módosítás miatt nem várható olyan környezeti hatás, mely az erdőterület fennmaradását veszélyezteteti vagy számottevően befolyásolja. Ugyanakkor az erdészeti hatóság álláspontja, hogy az Adattárban erdőként nyilvántartott területeket az OTRT 7. § (1) bekezdésének megfelelően kell erdőövezetbe sorolni, lehetőség szerint meg kell teremteni az Adattár, a valós területhasználat és az övezeti besorolás összhangját a táblázatban leírt földrészletek vonatkozásában.

Az erdőként nyilvántartott területek elhelyezkedése a <http://erdoterkep.nebih.gov.hu/> weblapon megtekinthető. Jelen levél mellékleteként megküldésre kerül Ebess Község közigazgatási területén az Adattárban nyilvántartott erdőterületek övezeti besorolásának megfelelő digitális térképi állománya.

Agrárügyi Főosztály

Erdőfelügyeleti Osztály

4024 Debrecen, Kossuth utca 12-14. II. em.

Telefon: (36 52) 521 020, E-mail: hajdu-erdeszeti@hajdu.gov.hu

Hivatali tárhely neve és KRID azonosítója: HBMKHEI 114037375

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 1. § 4a) bekezdése szerint az erdészeti hatóság jogosult annak megállapítására és igazolására, hogy mely terület minősül az Evt.-ben meghatározott erdőnek.

A véleményezést a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 12. § (5) bekezdés által biztosított hatáskörében, a programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 55. §-ában foglaltak szerint adta meg az erdészeti hatóság.

Debrecen, időbélyegző szerint

Vágó Gergő
kormánytisztviselő

A HB/15-ERD/09122-2/2026. véleményről értesül:

1. Ebes Községi Önkormányzat
2. Elektronikus irattár

hivatali tárhely



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: HB/21-VVO/01695-2/2026.
Ügyintéző: Vargáné Soróczy-Pintér Adrienn
Telefon: +36 (52) 511-033

Tárgy: Vélemény
Vízikönyvi szám: -

Ebes Községi Önkormányzat Polgármestere

Ebes

Széchenyi tér 1.
4211

Tisztelt Cím az EB/638-7/2026. ügyiratszámom megkereséssel fordult a Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatósághoz, melyben a véleményét kérte arra vonatkozóan, hogy Ebes község településrendezési tervének 2026. évi 1. számú (HÉSZ) módosításával kapcsolatban szükségesnek tartja-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) szerinti környezeti vizsgálat elkészítését. A Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság hatáskör hiánya miatt ezen ügyiratot áttette az eljárásra hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályához (a továbbiakban: vízügyi és vízvédelmi hatóság).

A megkeresés mellékletét képezte a 2026. április hónapban készített „EBES KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA - 2026. évi 1. számú módosítás” című véleményezési dokumentáció.

A módosítás célja és a módosítással érintett területek:

Ebes község településrendezési eszközeinek módosítása, azon belül a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) szöveges módosítása az alábbiak szerint:

- az Lk és Lke építési övezetek tekintetében, az elhelyezhető lakások rendeltetésének számának csökkentése érdekében,
- a település építési övezeteiben és övezeteiben elhelyezhető energiatárolással összefüggő anyagok előállítására és raktározására vonatkozó előírások pontosítása, tiltása,
- a település kialakult állapotú beépített területeire vonatkozó részletszabályok módosítása, a HÉSZ-ben történő szabályozása.
- a Ge, Gksz és Kmü építési övezetekben a szolgálati lakások szabályozása.

Tervezési terület: a tervezési terület nem került lehatárolásra, mivel a HÉSZ normaszövege kerül módosításra. Az egyes szabályozások nem érintik a teljes települést, csak bizonyos övezeteket, építési övezeteket.

A benyújtott tájékoztatási dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás környezeti hatása nem tekinthető jelentősnek.

Vízügyi és vízvédelmi szempontból a Rendelet 1. § (3) bekezdése alapján a helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatban a vízügyi és vízvédelmi hatóság véleménye az alábbi:

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
4027 Debrecen, Böszörményi út 46-56. Telefon: (36 52) 511-033 E-mail: vizvedelem@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKH 576058903

A Rendelet 3. sz. mellékletének II.1.d) pontja alapján biztosított jogkörében a vízügyi és vízvédelmi hatóság nyilatkozik, hogy a HÉSZ fentebb megjelölt módosítása miatt a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. mellékletével összhangban a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelete felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolása alapján **Ebes** település **fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny f.a.** területen fekszik.

Az érintett területek a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelettel és a 3023/50/2009. számú határozattal kijelölt vízbázis védőidom felszíni vetületét **érintik**.

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály hatáskörét és illetékességét a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) és (3a) bekezdése határozza meg.

Debrecen, időbélyegző szerint

Rácz Róbert főispán
névében és megbízásából

Törő Attila Imre
főosztályvezető

Kapja:

1. Ebes Községi Önkormányzat Polgármestere (hivatali kapu)
2. Irattár



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 17528/2/2026.

Ügyintéző: Bekő Enikő

Telefon: 52/557-795

Tárgy: földvédelmi vélemény

Hiv. szám: EB/638-7/2026

Melléklet: -

Ebes Községi Önkormányzat

Szabóné Karsai Mária
polgármester asszony részére

Ebes
Széchenyi tér 1.
4211

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal földügyi igazgatási feladatkörében eljáró Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (a továbbiakban: Földhivatali Osztály 3.) az Ebes Községi Önkormányzat által megküldött EB/638-7/2026 számú, „Ebes község településrendezési tervének 2026. évi 1. számú (HÉSZ) módosítása” véleményezési ügyében, a megkeresésre az alábbiak szerint adja ki földvédelmi véleményét:

A módosításokhoz a Földhivatali Osztály 3. földvédelmi szempontból feltétel nélkül hozzájárul, tekintettel arra, hogy a módosítás kizárólag a HÉSZ normaszövegét érinti így földvédelmi érdeket nem sért.

A Földhivatali Osztály 3. földvédelmi véleménye a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62. §-án, 66. §-án, 68. § (2) bekezdés c) pontján, 11. számú mellékletén, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. §-án alapul.

Hajdúszoboszló, időbélyegző szerint

Bákonyi Gábor
osztályvezető

Értesül:

1. Ebes Községi Önkormányzat – hivatali kapu
2. Irattár



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: HB/14-ÁF/00159-2/2026.
Ügyintéző: Szűcs László

Tárgy: Ebes község településrendezési
tervének 2026. évi 1. szám (HÉSZ)
módosításához
Környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárás

Hiv. szám: EB/638-7/2026
Főépítész: Kőszeghy Éva Ágota
Ügyintéző: Fazekasné Rusinczki Mónika

**Szabóné Karsai Mária részére
polgármester**

Ebes Község Önkormányzata

Ebes
Széchenyi tér 1.
4211

Tisztelt Polgármester Asszony!

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: állami főépítész) a fenti ügyiratszámom 2026. április 22. napján érkezett megkereső levelében foglaltakra hivatkozással, a tárgyi módosításhoz az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése alapján, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez a megküldött dokumentáció alapján az alábbi véleményt adja.

A véleményezésre megküldött dokumentáció:

- a) megnevezése: „Ebes Község településrendezési tervének módosítása 2026. évi 1. számú módosítás /Egyszerűsített eljárás mód/ Környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárás dokumentációja (A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelően a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti eljárási szabályai szerint)”
- b) keltezése: 2026. április
- c) felelős tervező: Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök (TT 09-0655)

Településrendezési cél:

- a) az Lk és Lke építési övezetek tekintetében az elhelyezhető lakások rendeltetésének számának csökkentése,
- b) a település építési övezeteiben és övezeteiben elhelyezhető energiatárolással összefüggő anyagok előállítására és raktározására vonatkozó előírások pontosítása, tiltása,
- c) a település kialakult állapotú beépített területeire vonatkozó részletszabályok módosítása, a HÉSZ-ben történő szabályozása.
- d) a Ge, Gksz és Kmű építési övezetekben a szolgálati lakások szabályozása.

Állami Főépítési Iroda
4025 Debrecen, Hatvan utca 16. Telefon: (+36 52) 238-194 E-mail: allami.foepitesz@hajdu.gov.hu
KRID: 114141715

A rendelkezésre álló dokumentáció alapján az épített környezet szempontjából – figyelemmel arra, hogy a tervezett módosítás településszerkezetben érdemi változást nem eredményez – a környezeti vizsgálat lefolytatása, ezen belül a környezeti értékelés munkarész elkészítése nem szükséges.

Az SKVr. 5. § (3) bekezdésének rendelkezése alapján a tárgyi eljárás lefolytatását követően önkormányzati döntést kell hozni a környezeti vizsgálat szükségességéről¹ vagy annak elvetéséről².

Az SKVr. 5. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a „kidolgozót”, tehát ebben az esetben az önkormányzatot – a nyilvánosság irányába is – teljes körű (a környezet védelméért felelős szervek véleményétől eltérő döntés esetén az eltérés tényét és a döntés indokait is tartalmazó) tájékoztatási kötelezettség terheli.

Ennek megfelelően **a döntést** (azaz az önkormányzati határozatot) **és annak indoklását is meg kell küldeni** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírása alapján a **záró szakasz kezdeményezése során**.

Kérem Polgármester Asszonyt szíveskedjen tájékoztatást adni arról, hogy A Magyar Építész Kamara Etikai-fegyelmi Szabályzata 21. § (4) bekezdés a) pontjában foglalt előírások teljesültek-e.

„a) Az önkormányzati főépítész nem terjeszthet elő, nem véleményezhet olyan tervdokumentációt, ami a személyéhez köthető oly módon, hogy az azt jegyző tervező a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója, és/vagy a tervekészítő gazdasági társaságnak, vállalkozásnak tulajdonosa, vezetője, tagja vagy alkalmazottja.”

Az állami főépítész hatáskörét az SKVr. 4. § (2) bekezdése és 3. melléklete, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Jelen irat a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 75. § (3) bekezdése alapján kizárólag elektronikus úton kerül továbbításra.

Jelen vélemény kiadmányozására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda vezetője jogosult.

Debrecen, időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Zoboki Bernadett
állami főépítész
főosztályvezető

Kapják:

1. *Címzett (Hivatali Kapu útján)*
2. *Irattár*

¹Amennyiben egyéb védelmi szempontok alapján a környezeti vizsgálat készítése mellett döntenek, úgy a SKVr. 7. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének (továbbiakban: tematika) meghatározására a kidolgozónak ki kell kérnie a környezet védelméért felelős szervek – köztük irodánk – szakmai véleményét. Az így elkészített, a környezeti értékelést tartalmazó dokumentációt a SKVr. 8. § értelmében a tervvel együtt kell véleményeztetni.

²Abban az esetben, ha környezeti vizsgálat készítését nem tartják szükségesnek, úgy ettől eltérő vélemény(ek) esetén a SKVr. 5. § (1) bekezdése értelmében az indokok tisztázása érdekében megbeszélést kell tartani!

TÁJÉKOZTATÁS

a településrendezési eszközök

Ebes helyi építési szabályzatát érintő módosításáról

Ezúton tájékoztatom, a Tisztelt Partnereket, hogy Ebes Községi Önkormányzat Képviselő testülete a 40/2026. (III.18.) számú Kt. határozatában a település helyi építési szabályzatának döntött.

Annak érdekében, hogy az épített környezet alakítása és védelme során a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, illetőleg azok végrehajtása során biztosítani tudjuk a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét a településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítésével és módosításával összefüggő helyi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2023. (III.22.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint a módosítást bemutató dokumentációt helyi partnerségi egyeztetésre bocsátjuk.

Értesítjük a Tisztelt Partnereket, hogy a módosítás véleményezési dokumentációja kizárólag elektronikusan a <https://koszeghy.art/tervek/Ebes2026-1/> honlapon vagy az E-TÉR véleményezési felületén érhető el.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban észrevételt, javaslatot elektronikus levél (e-mail) formájában, a hivatal@ebes.hu e-mail címre megküldve, vagy postai úton a polgármesternek címezve az önkormányzat címére (4211, Ebes, Széchenyi tér 1.) történő megküldéssel 2026. 05. 21. napjáig tehetnek.

Ugyanezen időszakban az E-TÉR felületén is megkezdődik a véleményezési szakasz, ahol a Partnerek 15 napig adhatnak véleményt közvetlenül az E-TÉR felületén keresztül, melyhez ügyfélkapus regisztráció szükséges.

2026. május 13.


Szabóné Karsai Mária
polgármester

