

EBES KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
2025. évi 2. számú (Két részterületet érintő) módosítás
/EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSMÓD/
ZÁRÓ SZAKASZ

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



DEBRECEN, 2025. SZEPTEMBER HÓ

EBES KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

ALÁÍRÓLAP

MEGRENDELŐ: EBES KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

4211 Ebes, Széchenyi tér 1.

KÉPVISELŐJE: Szabóné Karsai Mária Polgármester

Köszeghy Éva Ágota

Főépítész

GENERÁL TERVEZŐ:

KÖSZEGHYART BT.

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: koszeghyart@gmail.com

KöszeghyArt Bt.
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Adószám: 25977969-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754

FELELŐS TERVEZŐ:

KÖSZEGHY ÁBEL

TT-09-0655

TELEPÜLÉSMÉRNÖK MUNKATÁRS

FÜZESI ATTILA

TARTALOM

Tervi előzmények.....	5
Tervezői nyilatkozat.....	8
Módosítási pontok ismertetése, módosítások bemutatása, tervezési területek vizsgálata, szabályozási koncepció	9
1. Módosítási pont	9
Az I. tervezési terület érintettsége	15
2. módosítási pont.....	19
A II. tervezési terület érintettsége.....	26
Jóváhagyandó munkarészek.....	31
Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet	31
1. melléklet a(z) .../2025. (.....) sz. önkormányzati rendelethez	33
2. melléklet a(z) .../2025. (.....) sz. önkormányzati rendelethez	34
Helyi építési szabályzat egységes szerkezetben – pirossal jelölve a változó rendelkezéseket	35
Alátámasztó munkarészek.....	62
Környezetalakítás terve	62
Településrendezési javaslatok	65
Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer.....	65
Beépítésre szánt területek.....	65
Beépítésre nem szánt területek.....	65
Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek.....	65
Védelmi és korlátozó elemek	65
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	66
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása ..	77
A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások	77
Szakági javaslatok	77
Tájrendezési javaslatok	77

Zöldfelületi rendszer fejlesztése	78
Közlekedési javaslatok	78
Közművesítési javaslatok	79
Hírközlési javaslatok	80
Környezeti hatások és feltételek	80
Képviselő-testületi döntések	81
Határozat a módosítás megindításáról	81
Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet	83
Önkormányzati főépítési feljegyzés.....	85
Határozat a környezeti vizsgálatról	86
Határozat a véleményezési szakasz és a partnerségi egyeztetés lezárásáról	87
Beérkezett vélemények	88
Környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárás véleményei.....	88
Partnerségi hirdetmény	105
Tervlapok	106

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 66/2025. (VI.25.) számú és a 86/2025. (VII.9.) sz. Önk. határozataiban döntött a településrendezési terv módosításáról.

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

1. Ebes belterületi 724 hrsz-ú földrészleten található vízműtelep fejlesztése érdekében a szabályozási paraméterek módosítása, építési hely kijelölése.
2. Ebes belterületi 625/2, 625/4 és 625/7 hrsz-ú földrészletek Ge-6 építési övezetről Ge-7 jelű építési övezetre történő módosítása a kialakuló telekméretek és a terület kihasználtságának érdekében.
3. HÉSZ szöveges módosítása, amennyiben szükséges, egyeztetve a megrendelővel.

A módosításokat önkormányzati fejlesztési igények megvalósíthatósága, illetve az önkormányzat tulajdonában álló építési telkek kedvezőbb szabályozásának kialakítása teszi szükségessé.

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 eljárásmód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése.

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

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített 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 kereste 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 már lejárt. A véleményt adó környezet védelméért felelős szervek egyike sem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. Ezzel egyetértően hozta meg átruházott hatáskörben a Polgármester a környezeti vizsgálatról szóló döntését (2/2025. (VIII.7.) számú polgármesteri határozat). A döntés a tervdokumentáció részét képezi.

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 helyi partnerségi rendelet alapján kihirdetett véleményezési dokumentációval kapcsolatban sem a helyben szokásos módon megadott címeken, sem az E-TÉR felületén nem érkezett vélemény, észrevétel.

A partnerségi egyeztetést a képviselő-testületnek, vagy a döntésre jogosultnak szükséges lezárnia. Az el nem fogadott vélemények indokairól a véleményadót tájékoztatni szükséges. A polgármester átruházott hatáskörben, beérkezett vélemény nélkül, lezárta a véleményezési szakaszt és a partnerségi egyeztetést. A meghozott 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

Ebes belterületi 724 hrsz-ú földrészleten található vízműtelep fejlesztése érdekében a szabályozási paraméterek módosítása, építési hely kijelölése.

Az önkormányzat tulajdonában álló 724 hrsz-ú ingatlanon helyezkedik el a községet ellátó vízmű telephelye. A vízmű telephelyén belül több vízműkút is üzemel, melyek felújítása melléfurásos technológiával kerül megújításra. A meglévő 2. sz. vízműkút eltömedékelésre kerül. Az új vízműkút (2/a jelű) vízjogi engedélyét már megkapta (30409/1371-7/2024.ált. sz. határozat). A jövőben – a folyamatos rendezési tervi módosítási igény elkerülése érdekében – az önkormányzat az OTÉK által megengedett maximumra kívánja emeltetni a beépíthetőség helyi szabályozását, illetve eszerint igazítaná a zöldfelületi fedettséget is az adott építési övezetben. A jövőben lehetségesnek tartja üzemeltetési és fenntartási költségek csökkentése érdekében az önkormányzat a telken egy víztorony létesítését is, mely jelenleg még nem tervezett, azonban a tervezett szabályozás annak lehetőségét lehetővé teszi. Az épületmagassági maximum általánosságban nem kerül módosításra, csak a technológiai építményrészekre vonatkozó előírás. A folyamatos rendezési tervi módosítási igények egyes beruházások pályázati forrásainak elmaradását okozzák, melyek az önkormányzatok szoros gazdálkodási kereteit csorbítják. A módosítást az teszi indokolttá, hogy az elhelyezésre kerülő létesítmények építési helyen kívülre esnének a hatályos szabályozás alapján. A kialakult állapot szerint is benyúlik a meglévő épület az előkertbe, amit a HÉSZ a jelenleg hatályos Ge-2 építési övezetben 10 méterként határoz meg, így annak bővítése sem lehetséges a jelenlegi szabályozás alapján. A módosítás során a Ge-2 jelű építési övezet beépítési paraméterei kerülnek módosításra az OTÉK által megengedett maximum és minimum értékekre figyelemmel 50%-os beépíthetőséget engedve 25%-os legkisebb zöldfelületi fedettséget előírva minimumként a jelenlegi 20% és 55% helyett. A módosítás során építési hely is kijelölésre kerül figyelemmel az építési telken meglévő építményekre, helyezkedjenek azok el felszín alatt, vagy felett. Az építési hely meghatározása során a József Attila utcai 3 méteres előkert került kijelölésre, ezáltal a vízmű telephely illeszkedhet az utcaképbe, amennyiben további bővítésre kerül sor a jövőben. Az Ady Endre utca felől a meglévő építmények és felszín alatti létesítmények (víztorozók)

figyelembevételével került meghatározásra az építési hely. A HÉSZ 33.§ (7) bekezdése a technológiai építményekre a maximális építménymagasság értékének túllépéséről rendelkezik 30 méterig. Egy víztározó létesítéséhez ennek az értéknek 50 méterre emelése indokolt, mely csak a Ge-2 építési övezetre ad kivételt. Fontos megjegyezni, hogy a településen a 724 hrsz-ú ingatlanon kívül nincs más Ge-2 jelű építési övezetbe sorolt terület, így a tervezett szabályozás csupán erre az egy önkormányzati ingatlanra vonatkozik.

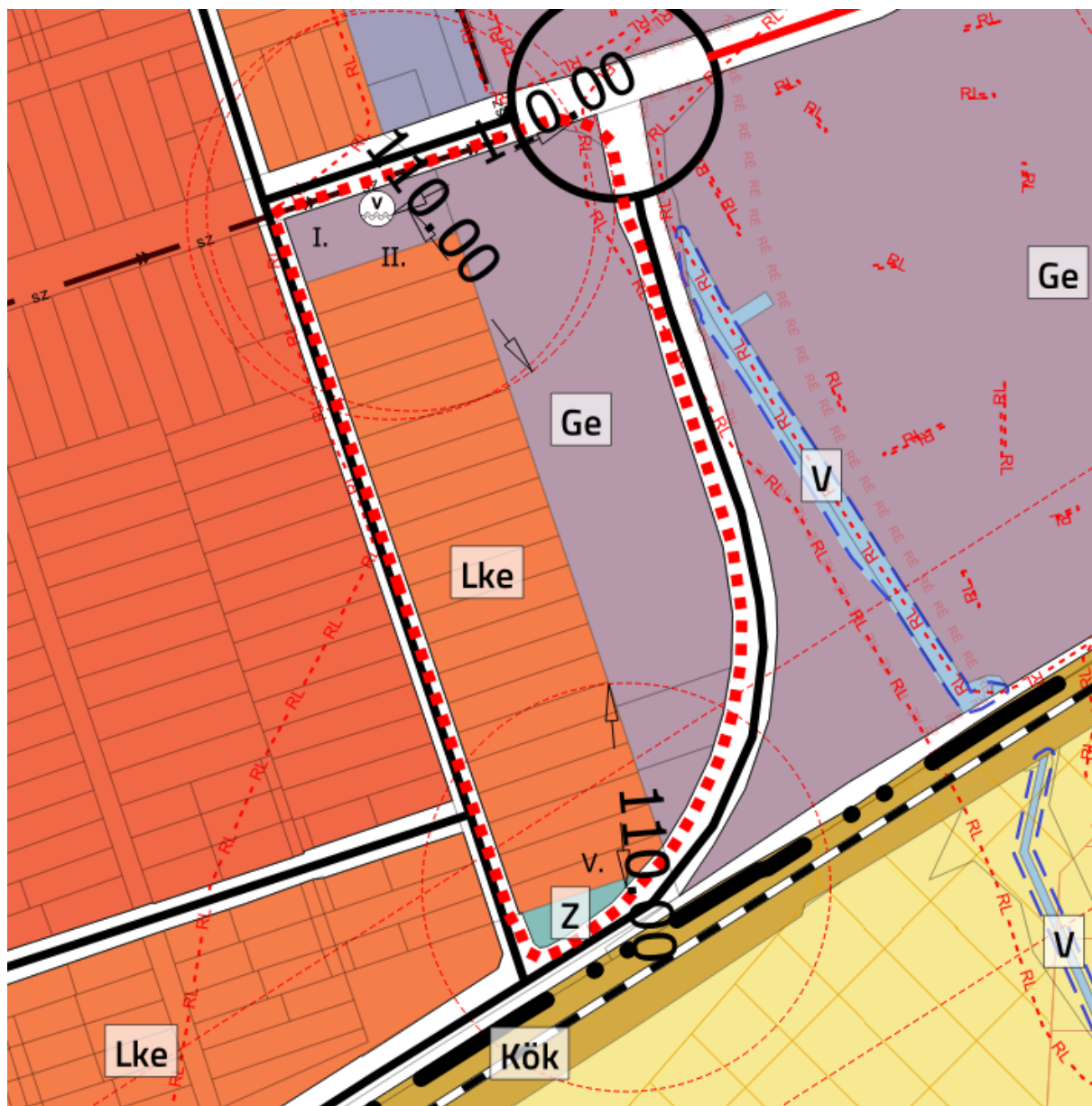
Az építésügyi jogszabályok előírásai szerint a tervezési területek lehatárolása telektömbre kell kiterjedjen. A magyar építészettről szóló 2023. évi C tv. (a továbbiakban: Méptv.) határozza meg a telektömb fogalmát. Az így a lehatárolt tervezési terület az 1. módosítási pontra vonatkozóan a következő:

I. tervezési terület: Ebes, Ady Endre utca – József Attila utca – 722/31 hrsz-ú közlekedési terület – 722/49 hrsz-ú közlekedési terület – 722/24 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb.
– Az I tervezési területbe tartozik az 1. módosítási pont.



1. ábra I. tervezési terület a közigazgatási területen belül

A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a tervezési területre:



2. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - a módosítás során nem változik

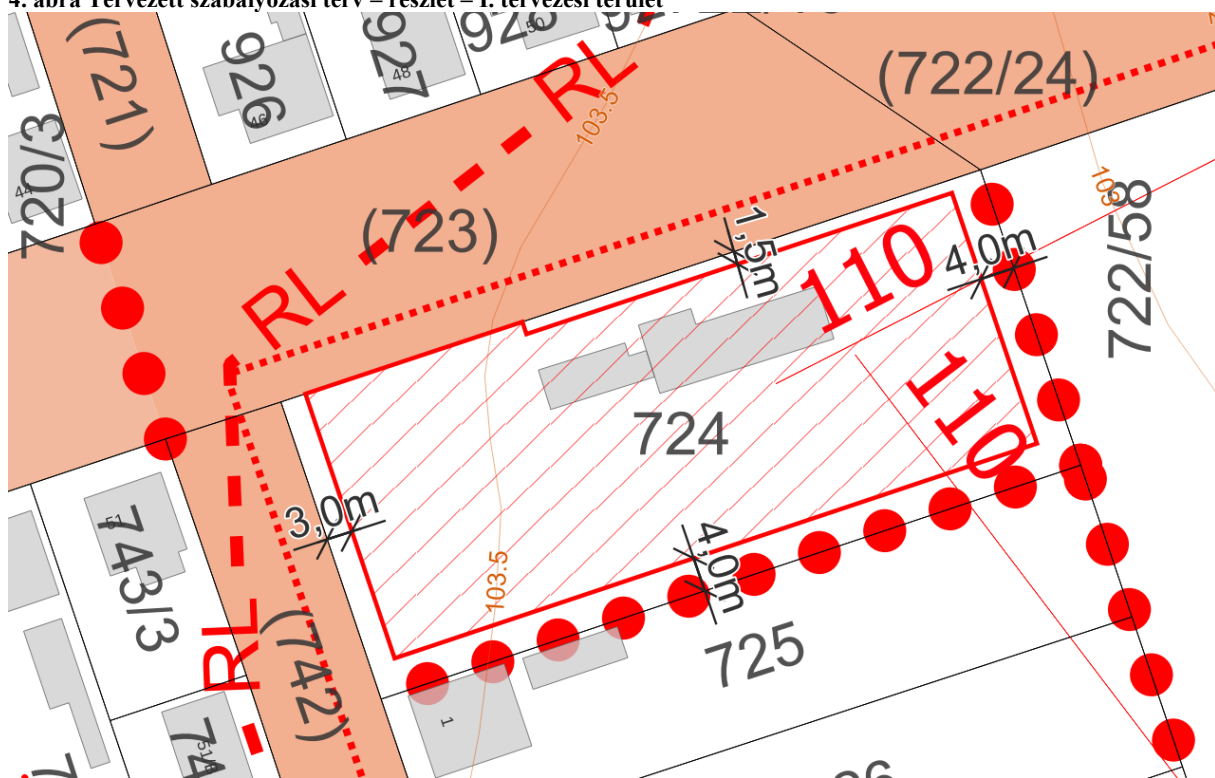


3. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet - I. tervezési terület

A módosítás során a szabályozási tervlapon az építési hely kijelölése történik az alábbiak szerint:



4. ábra Tervezett szabályozási terv – részlet – I. tervezési terület



5. ábra Építési hely kijelölése a 724 hrsz-ú földrészleten

1	Az építési telek					
2	övezeti jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m2)	legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
32	Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)					
34	Ge-2	SZ	20-50	1500	55-25	5,0

A tervezett változtatások jelentős változást nem eredményeznek. Az önkormányzat feladatellátásához szükséges a településen élők, gazdálkodó szervezetek megfelelő minőségű és mennyiségű ivóvízellátásának biztosítása, melyet törvényben szabályozott feladat. (2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 21. pont és a 2011. évi CCIX. törvény (1) bek. c) pont)

Az Ebes 724 hrsz. alatti ingatlanon lévő 2. sz. kút (kataszteri száma: B-25) állapotromlása, valamint a település vízigényeinek növekedése miatt, a települési ivóvíz biztonságos ellátása céljából szükségessé vált a meglévő kút kiváltása egy új mélyfúrású kút megvalósításával. Az új kút a meglévővel azonos rétegekre telepítve kerül kialakításra. A vízműtelep összes vízigénye nem változik.

Az önkormányzat részéről felmerült a jövőben víztorony létesítése, mely nagyobb üzembiztonságot eredményezne a föld feletti víztározók helyett. A jövőben ennek elhelyezhetőségét is meg kívánja teremteni az önkormányzat. A jelenlegi szabályozás alapján a Ge építési övezetekben jelenleg is van lehetőség a technológiai építményekre, építményrészekre 30 méteres épületmagasságig. A víztornyok azonban ennél még magasabbak (teljes magasság cca. 50 méter), ezért a Ge-2 jelű építési övezetre a HÉSZ tervezete újabb kivételt képez az alábbiak szerint:

„33.§

(7) Az építési övezetben az előírt maximális épületmagasság – technológiai indokoltság mértékéig – az épületrészeknél, illetve a műtárgyaknál túlléphető (pl.: terménytároló, keverő, siló, kémény stb.), maximum 30 méterig, kivéve Ge-2 jelű építési övezetben, ahol maximum 50 méterig léphető túl.”

AZ I. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

A tervezési terület bemutatása

A település vízműve az Ady Endre utca és József Attila utcák sarkán, belterületen, önkormányzati tulajdonban álló ingatlanon, a 724 hrsz-ú földrészleten helyezkedik el,

jellemzően beépített, kialakult környezetben. A területtől keleti irányban kezdődik a község gazdasági területe, melyek közt beépített és beépítetlen területek is találhatók. A tervezett módosítás művelés alól kivett területet érint.

Táj- és természetvédelmi érintettség

- A településen nemzetközi természetvédelmi érintettség nem áll fenn.
- A tervezési területen országos jelentőségű védett természeti érték nem található.
- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (a továbbiakban: OTrT) által meghatározott Országos Ökológiai Hálózat övezetei a tervezési területet nem érintik.

A települést nem érinti az OTrT által meghatározott a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben (a továbbiakban: MvM rendelet) és a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: MTrT) meghatározott tájképvédelmi terület övezete.

Az Ebes Községi Önkormányzat településképi védelméről szóló 23/2017. (IX.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) a tervezési területet, illetve a módosítással érintett területet településképi szempontból meghatározó területként, családi házas településrészbe tartozik. A tervezett módosítások a Tkr.-ben meghatározott előírásokkal nem ellentétesek. A Tkr.-ben megfogalmazott előírások továbbra is betarthatók, azok módosítása nem válik szükségessé.

Környezetvédelmi érintettség

A tervezési terület érinti az Ebesi vízmű határozattal kijelölt hidrogeológiai „B” védőidomának vetületét is. (Határozat száma: 3023/50/2009.) A kijelölt védőidom kiterjedése a korábbi határozatban tévesen szereplő koordináták miatt, és az érvényességi idő lejáratához közeledve felülvizsgálatra került. A határozat előírja a 2035 évvel bezáróan a biztonságba helyezési terv felülvizsgálatát, melynek elkészítésével az üzemeltető Debreceni Vízmű Zrt. a TRIAQUA Kft.-t bízta meg.

A hidrogeológiai B védőidom területét az E-TÉR digitális egyeztető felületéről letöltött adatszolgáltatás szerint tartalmazza a terv. A határozatban foglalt előírások közül az építési szabályok a hatályos helyi építési szabályzatba beépítésre kerültek korábban. A tervezett módosítás során az előírásokkal ellentétes tevékenység nem tervezett.



6. ábra Hidrogeológiai 'B' védőidomok az E-TÉR adatszolgáltatása szerint

A kijelölő határozatban foglalt előírásokon túl a 123/1997. (VIII.18.) Korm. rendelet 5. mellékletében foglalt korlátozások alkalmazandók. A tervezett módosítások esetében az előírások betartottak és betarthatók.

Az érintett területeken erősen mérgező anyagok tárolása nem lehetséges, mérgező anyagok, ásványolaj-és termékek, valamint növényvédőszer tárolásához környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően járul hozzá a Vízügyi Hatóság.

A határozat szerint az érintett területen tilos:

- Erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása
- Veszélyes hulladék lerakó
- Egyéb ipari szennyvíz szikkasztás

- Hígrágya és trágyalé leürítés

A területeken a fent meghatározottak nem tervezettek.

A tervezési területen meglévő vízműutak védőtávolságát a tervek feltüntetik. A belső védőövezet mindhárom kút esetében 10 méter, melyek elkerítve, önkormányzati tulajdonban állnak, védelmük biztosított.

További érintettség a 100. sz. vasútvonal védőtávolsága, ami a tervezési területet, annak déli részén érinti. A védőtávolság a terveken feltüntetett, a tervezett módosítás nem érinti.

Örökségvédelmi érintettség

Ebes község területén számos régészeti lelőhely található. A község belterületének keleti felén több építési beruházás is előkészítés alatt áll, így a tervezési terület szomszédságában több régészeti lelőhely is azonosításra került. Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján a tervezési területet érintő régészeti lelőhely a Zsong-völgy (asz.: 41925). A tervezési terület csaknem egészét lefedi a nyilvántartott lelőhely. Az szomszédos területeken a közelmúltban talált leletek alapján feltételezhető a vízmű telephelyének érintettsége is, melyen a földmunkával járó beruházás megvalósítása során az örökségvédelmi jogszabályok maradéktalan betartása szükséges. A régészeti lelőhelyek frissítése megtörtént a tervlapokon az adatszolgáltatás figyelembevételével. A Tkr. a településen helyi egyedi védelmet nem határoz meg.

Település (Településrész)


Ebes

Helyrajzi szám

724

☐ Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:
Műemléki védelem (0 db) **Régészeti védelem (1 db)** Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Hajdú-Bihar	Ebes	724	Zsong-völgy	régészeti lelőhely	41925	2004

Világörökségi védelem (0 db)

7. ábra Régészeti érintettség - Védett ingatlanok jegyzéke



8. ábra Régészeti lelőhelyek a tervezési területen - sárgával kiemelve a két nyilvántartott területet, mely metszi, érinti az I. tervezési területet

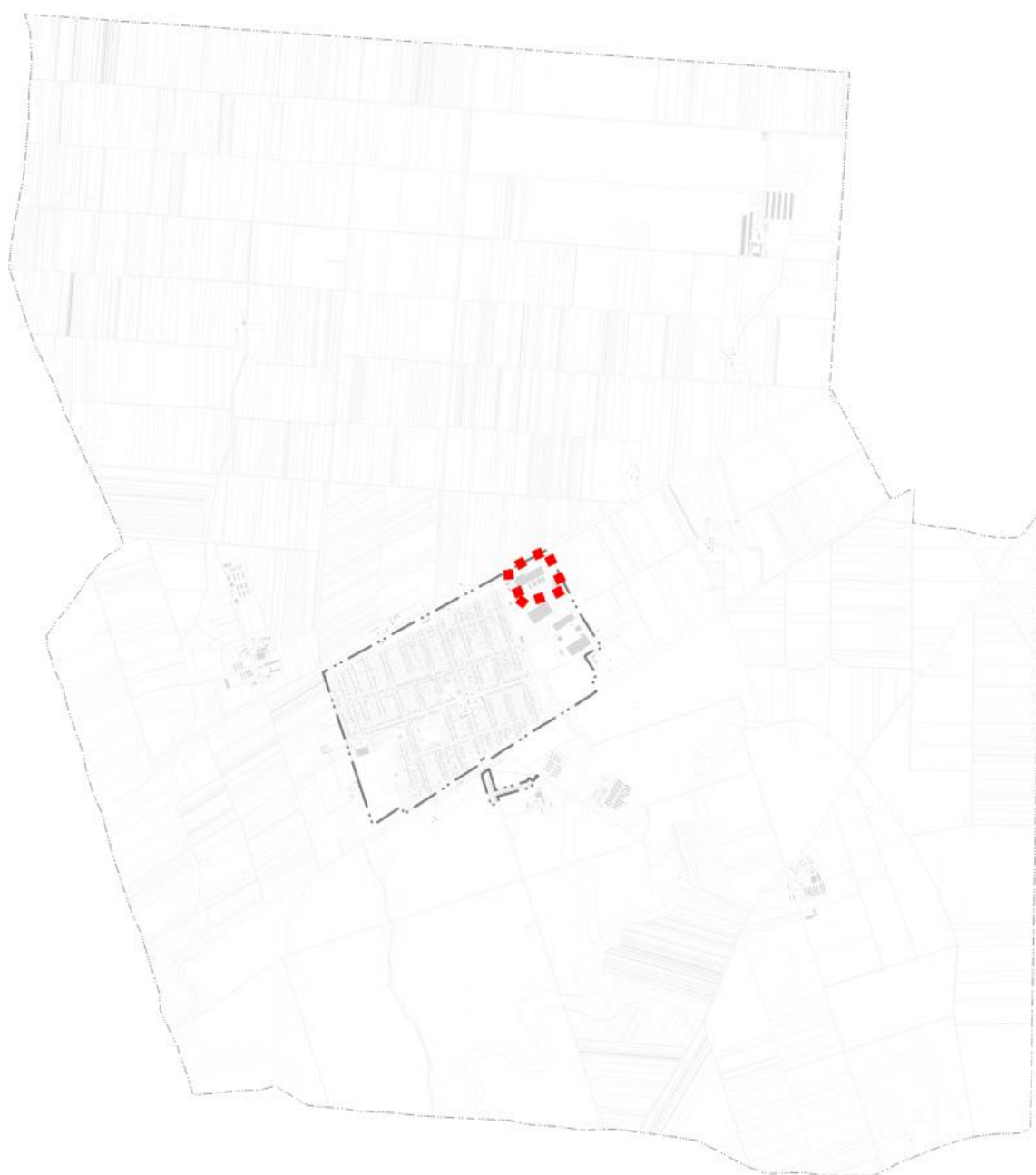
2. MÓDOSÍTÁSI PONT

Ebes belterületi 625/2, 625/4 és 625/7 hrsz-ú földrészletek Ge-6 építési övezetről Ge-7 jelű építési övezetre történő módosítása a kialakuló telekméretek és a terület kihasználtságának érdekében.

Az önkormányzat tulajdonában álló 3 telek a 4. sz. főút 2x2 sávosításának tervezése által jelentős mértékben veszít területéből. A telekalakítás, kisajátítás még nem fejeződött be (az aktuális földhivatali alapadatok alapján), azonban a jelenleg hatályos építési szabályok alapján a Ge-6 építési övezetbe sorolt telkek előkert szabályozása (10m) oldal- és hátsókerti szabályozása (5, 6m) a visszamaradó telek beépíthetőség, hasznosíthatósága jelentős mértékben csökken, az építési hely cca. 14-15 méter szélességű. Az eredeti állapotában cca 56 méter szélességű jellemzően fekvő

telkek cca 20 méteres sávban érintettek a közlekedési terület kialakításával, mely egyrészt a 4. sz. főút 2x2 sávosításából, másrészt szervízút kialakítása céljából. Az önkormányzat a területet értékesíteni kívánja, melynek előbb kedvezőbb beépíthetőségi paraméterek megteremtését kívánja elérni. A módosítás során a jelenleg hatályos szabályozási terv szerint Ge-6 jelű építési övezetbe sorolt telkek (625/2, 625/4 és 625/7 hrsz) Ge-7 jelű építési övezetbe kerülnek módosításra, mely egyrészt az előkert legkisebb mélységét 5 méterre csökkenti, valamint az oldalkert mértékét is csökkenti a legnagyobb épületmagasság mértékének csökkenésével, mely 10 méterről 7,5 méterre csökken a módosítás során. Más építési paraméter megváltoztatása nem tervezett a módosítás során. Ezáltal elérhető a telkeken az építési hely méretének növelése, mely rugalmasabb, kedvezőbb beépítést tesz lehetővé a leendő vásárlók, vagy akár az önkormányzat részére. A módosítás során a szabályozási tervlap módosítása válik szükségessé.

II. tervezési terület: Ebes, 4. sz. főút – Zsong völgy utca (626/3 hrsz) – 625/18 hrsz-ú közlekedési terület – 625/42 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb. – A II tervezési területbe tartozik a 2. módosítási pont.

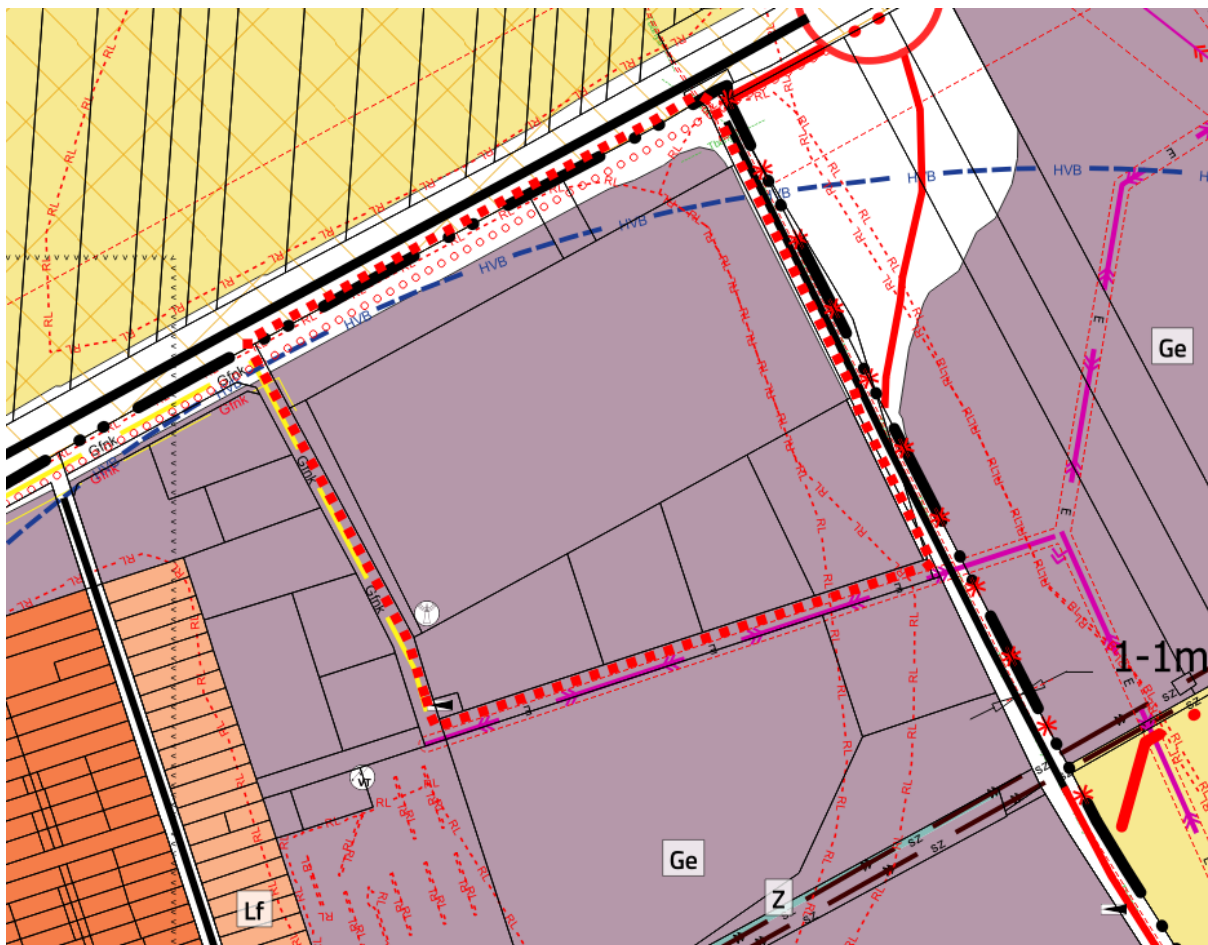


9. ábra II. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen



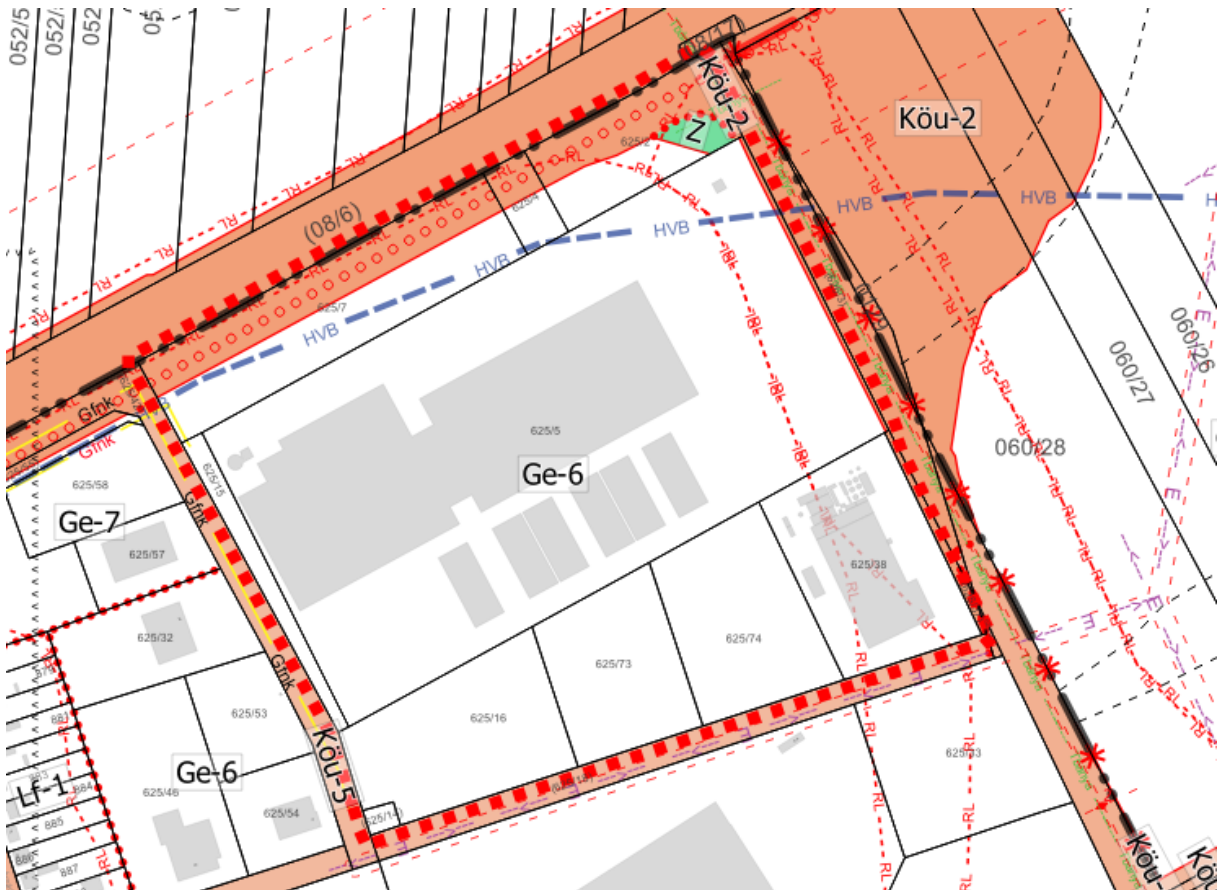
10. ábra A II. tervezési terület légifelvétele – Sárgával kiemelve az érintett földrészek

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett földrészeket egyéb ipari gazdasági terület területfelhasználásba sorolja, mely a módosítás során változatlanul marad.



11. ábra Hatalyos településszerkezeti terv - részlet

A szabályozási terv a 625/2, 625/4 és 625/7 hrsz-ú földrészleteket Ge-6 jelű építési övezetbe sorolja, úgy, hogy egy részüket érinti a 4. sz. főút 2x2 sávosítása, illetve a 625/2 hrsz-ú földrészleten zöldterület övezet is. A módosítás során a szabályozási vonal módosítása nem tervezett, tehát a közlekedési területnek és zöldterületnek kijelölt terület változatlan marad a módosítás során. A kisajátítási eljárások befejezését követően a visszamaradó telkek kedvezőbb hasznosíthatóságát kívánja elérni a terv.



12. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet - 2. tervezési terület

A hatályos építési szabályzat a következő előírásokat teszi az építési övezetre:

„19. Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)

33. §

- (1) Az egyéb ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.
- (3) A beépítés feltétele az építési övezet belterületen fekvő részén a teljes, külterületen a részleges közművesítettség.
- (4) Az építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 10,0 m, ahol háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 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 helyezhetők el. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

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

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

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

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

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési telek					
2	övezeti jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
38	Ge-6	SZ	50	1500	25	10,0
39	Ge-7	SZ	50	1500	25	7,5

A módosítás során az előkert méretén túl és az épületmagassági korlát megengedett legnagyobb értékén túl más változás nem érinti a területet. A 10 méterről 7,5 méterre való épületmagassági korlát növeli az építési hely méretét mivel az oldalkert méretét az OTÉK szerint szükséges meghatározni. A három telekből 2 sarokteleknek minősül jelenleg. Az előkert méretének csökkentése tovább növeli az építési helyet, ezáltal kedvezőbb beépítési feltételek kerülhetnek szabályozásra új beépítésre szánt terület kijelölése nélkül. A hatályos terv többi hasonló tulajdonságú területét vizsgálva, a legtöbb Ge-7 jelű építési övezetbe sorolt, ilyen pl. a tervezési területtől keleti, délkeleti irányban szintén a 4. sz. főút mentén elhelyezkedő gazdasági területek szabályozása.

A módosítás hatása, hogy a közlekedési fejlesztés követően visszamaradó önkormányzati területek kedvezőbb feltételekkel építhetők be, ezáltal rugalmasabb, utcaképbe is jobban

illeszkedő szabályozás alakul ki. A meglévő építési övezeti szabályok a területfelhasználás jellegéhez igazodnak, melyekben nem történik változtatás.



13. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet - 2. módosítási pont

A várható hatásokat tekintve a tervezett módosítás nem generál új környezeti, táji, természeti vagy örökségvédelmi hatást. A várható beépítések a HÉSZ és az országos érvényű előírások betartásával szigorú keretek között szabályozott. A tervezett szabályozás épületmagassági korlát csökkenésével jár, ami a tájba- és utcaképbe illeszkedésre kedvezően hat.

A II. TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

A tervezési terület bemutatása

Ebes belterületének északi határában elhelyezkedő tervezési terület foglalja magába a három módosítással érintett ingatlant. A tervezett módosítás művelés alól kivett területet érint.

Táj- és természetvédelmi érintettség

- A településen nemzetközi természetvédelmi érintettség nem áll fenn.
- A tervezési területen országos jelentőségű védett természeti érték nem található.

- Az OTTrT által meghatározott Országos Ökológiai Hálózat övezetei a tervezési területet nem érintik.

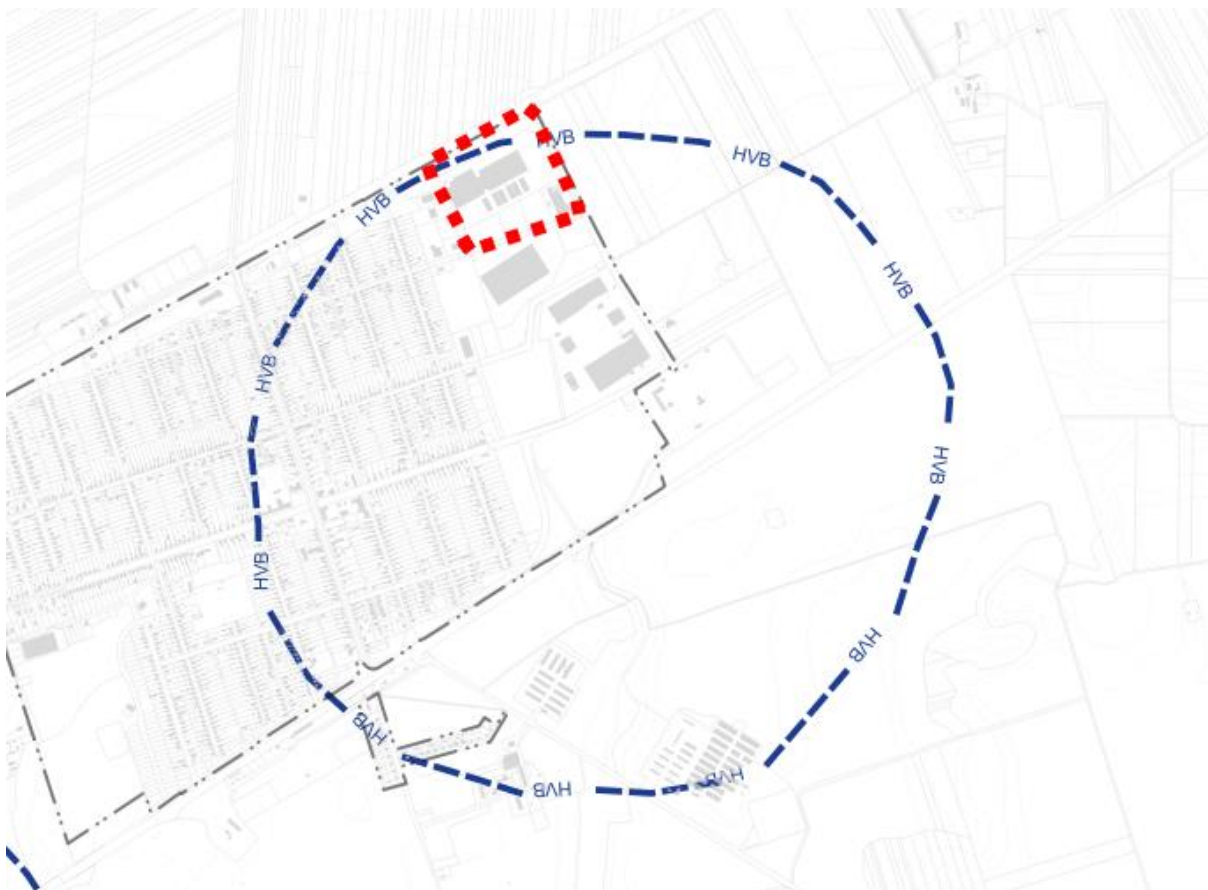
- A települést nem érinti a tájképvédelmi terület övezete, így a tervezési területet sem.

A Tkr. a tervezési területet, illetve a módosítással érintett területet településképi szempontból meghatározó területként határozza meg, régészeti területek településrészbe tartozik. A tervezett módosítások a Tkr.-ben meghatározott előírásokkal nem ellentétesek. A Tkr.-ben megfogalmazott előírások továbbra is betarthatók, azok módosítása nem válik szükségessé.

Környezetvédelmi érintettség

A tervezési terület érinti az Ebesi vízmű határozattal kijelölt hidrogeológiai „B” védőidomának vetületét is. (Határozat száma: 3023/50/2009.) A kijelölt védőidom kiterjedése a korábbi határozatban tévesen szereplő koordináták miatt, és az érvényességi idő lejáratához közeledve felülvizsgálatra került. A határozat előírja a 2035 évvel bezáróan a biztonságba helyezési terv felülvizsgálatát, melynek elkészítésével az üzemeltető Debreceni Vízmű Zrt. a TRIAQUA Kft.-t bízta meg.

A hidrogeológiai B védőidom területét az E-TÉR digitális egyeztető felületéről letöltött adatszolgáltatás szerint tartalmazza a terv. A határozatban foglalt előírások közül az építési szabályok a hatályos helyi építési szabályzatba beépítésre kerültek korábban. A tervezett módosítás során az előírásokkal ellentétes tevékenység nem tervezett.



14. ábra Hidrogeológiai 'B' védőidomok az E-TÉR adatszolgáltatása szerint

A kijelölő határozatban foglalt előírásokon túl a 123/1997. (VIII.18.) Korm. rendelet 5. mellékletében foglalt korlátozások alkalmazandók. A tervezett módosítások esetében az előírások betartottak és betarthatók.

Az érintett területeken erősen mérgező anyagok tárolása nem lehetséges, mérgező anyagok, ásványolaj-és termékek, valamint növényvédőszer tárolásához környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően járul hozzá a Vízügyi Hatóság.

A határozat szerint az érintett területen tilos:

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

A területeken a fent meghatározottak nem tervezettek.

További érintettség:

- a 4. sz. Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút határolja a tervezési területet északról, melynek védőtávolsága – a terveken feltüntetett.

Örökségvédelmi érintettség

A településen megtalálható számos nyilvántartott régészeti lelőhely, melyek közül a tervezési területet a Zsong-völgy (asz.: 41925) és az ÁFOR-telep (asz.: 31743) érinti. A régészeti lelőhelyek poligonjait a tervek tartalmazzák a legfrissebb E-TÉR adatszolgáltatás szerint. A tervezési területen beruházás nem ismert, de amennyiben földmunkával járó beruházás tervezett, úgy az örökségvédelmi jogszabályokban meghatározottak szerint szükséges eljárnia a beruházónak, tulajdonosnak, ezáltal az örökségvédelmi értékek sérülése elkerülhető.

Település (Településrész) Helyrajzi szám ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

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

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (2 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Hajdú-Bihar	Ebes	625/2	ÁFOR-telep	régészeti lelőhely	31743	2002
Hajdú-Bihar	Ebes	625/2	Zsong-völgy	régészeti lelőhely	41925	2004

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Helyrajzi szám ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) **Régészeti védelem (1 db)** Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Hajdú-Bihar	Ebes	625/4	Zsong-völgy	régészeti lelőhely	41925	2004

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Helyrajzi szám ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



Találatok:

Műemléki védelem (0 db) **Régészeti védelem (1 db)** Világörökségi védelem (0 db)

Találatok nyomtatása

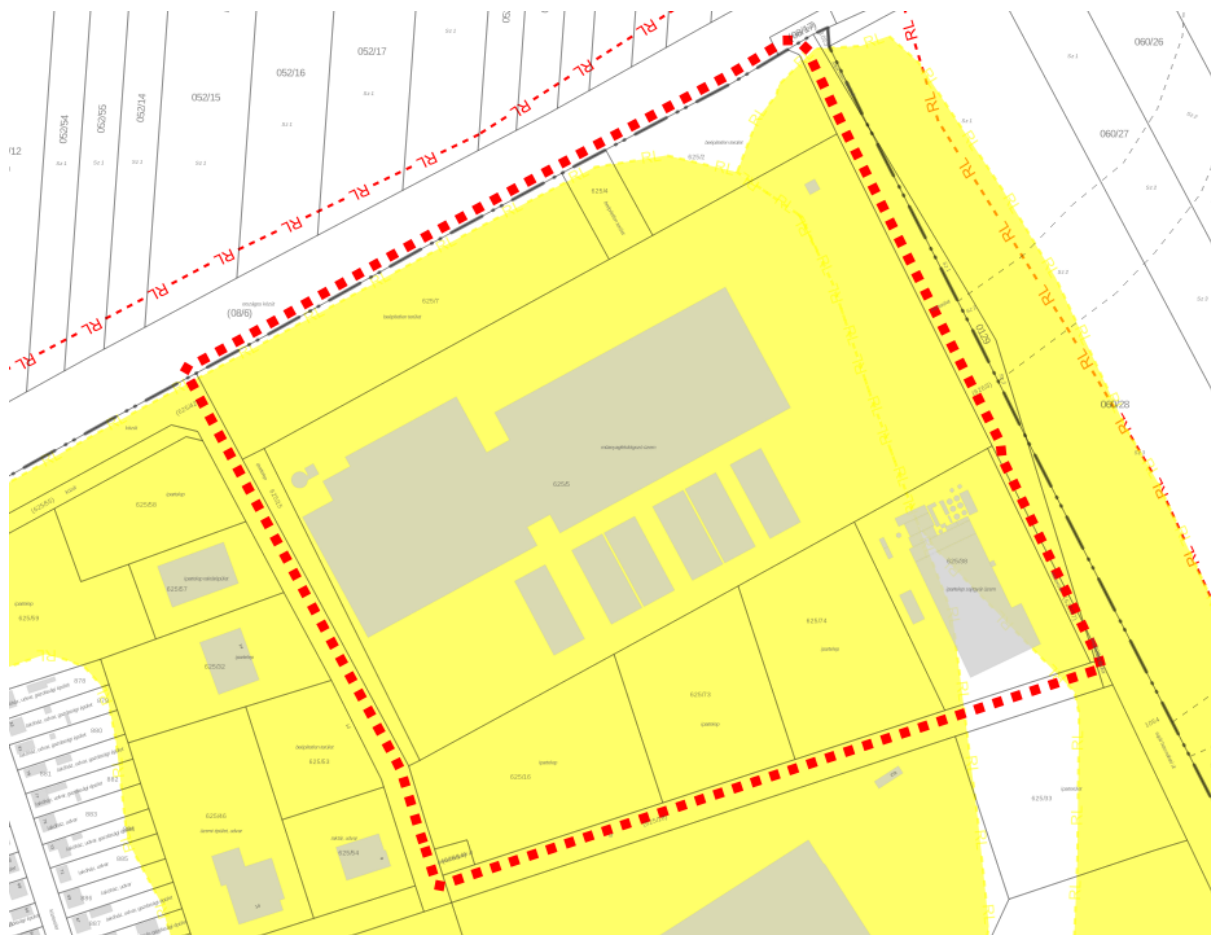
Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (1 db)

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Hajdú-Bihar	Ebes	625/7	Zsong-völgy	régészeti lelőhely	41925	2004

Világörökségi védelem (0 db)

15. ábra Régészeti érintettség - Védett ingatlanok jegyzéke



16. ábra Régészeti lelőhelyek a tervezési területen - sárgával kiemelve a két nyilvántartott területet, mely metszi, érinti a tervezési területet

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELET-TERVEZET

Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (.....) 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 az Ebes község egyes településrendezési eszközeinek módosítása annak érdekében, hogy az önkormányzat és a településen beruházásokat megvalósítani kívánó személyek, szervezetek által tervezett fejlesztések egyeztetett jogi kereteit megteremtse, és hozzájáruljon 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 főépítész; 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, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési 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 településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet

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

1.§

(1) Az Ebes Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 18/2018. (XII.3.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 33.§ (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az építési övezetben az előírt maximális épületmagasság – technológiai indokoltság mértékéig – az épületrészeknél, illetve a műtárgyaknál túlléphető (pl.: terménytároló, keverő, siló, kémény stb.), maximum 30 méterig, kivéve Ge-2 jelű építési övezetben, ahol maximum 50 méterig léphető túl.”

2.§

(1) A HÉSZ 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

3.§

(1) A HÉSZ 2. melléklete és a 3. melléklete az 2. melléklet szerint módosul.

Záró rendelkezések

4.§

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

Ebes, 2025.

Szabóné Karsai Mária
polgármester

Dajkáné dr. Farkas Edit
jegyző

1. MELLÉKLET A(Z) .../2025. (.....) SZ. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

A HÉSZ 1. mellékletében foglalt táblázat 34. sorának helyébe a következő rendelkezés lép:

	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)
34	Ge-2	SZ	50	1500	25	5,0

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 településképp 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, vízelvezetési, 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.

9. §

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

(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, közjóléti erdőterületet, továbbá
- b) természetvédelmi szempontból értékes területet - országos védelem alatt álló természeti területet, valamint az országos ökológiai hálózat magterületét és az ökológiai folyosó területet.

(2) Az országos védett természeti területek, valamint az országos ökológiai hálózat magterületei és ökológiai folyosó területei levegőtisztaság-védelmi szempontból 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.

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

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

14. §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.

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

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

10. Építés általános szabályai

18. §

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

19. §

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

20. §

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

21. §

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

22. §

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

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

23. §

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

24. §

Ahol a szabályozási tervlap telken belüli fásítási kötelezettséget jelöl, azt háromszintű zöldfelületként kell kialakítani (gyep, 40 db cserje/150 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.

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

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

szolgáló 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.

24/C.§⁸

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.

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

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

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.

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

II. Fejezet
Részletes övezeti előírások

12. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

26. §

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

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

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

13. Kisvárosias lakóterület (Lk)

27. §

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

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

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

- (3) Az építési övezetben elhelyezhető terepszint alatti személygépjármű tároló.
- (4) Az építési övezetben nem helyezhető el
- üzemanyagtöltő állomás,
 - önálló parkoló-terület és garázs 3,5 tonna önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (5) Lakás rendeltetési egységenként legalább 150 m² telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.
- (6) Az építési övezetben teljes közművesítettség biztosítandó.
- (7) Az építési övezetben az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség 14,0 m.
- (8)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.: saroktelkek) 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:
- hulladéktartály-tároló,
 - húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - 15m²-nél nagyobb területű állat ól,
 - állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztettanyag- és folyadéktároló,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet,^{f)} - 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 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 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.

(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) 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, h) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény.

15. Falusias lakóterület (Lf)

29. §

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.

(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,
- 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,

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.

- g) sport és
 - h) parkolóház és benne üzemanyag-töltő
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el

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

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

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

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

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

(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.

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

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

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

(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)

33. §

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

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.

(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 helyezhetők el. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(7) Az építési övezetben az előírt maximális épületmagasság – technológiai indokoltság mértékéig – az épületrészeknél, illetve a műtárgyaknál túlléphető (pl.: terménytároló, keverő, siló, kémény stb.), maximum 30 méterig, **kivéve Ge-2 jelű építési övezetben, ahol maximum 50 méterig léphető túl.**

(8)²¹ 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) ²²igazgatási 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) ²³kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és épületnek minősülő közlekedési építmény is elhelyezhető – az (5) bekezdés b) pontjától eltérően – szintterületre vonatkozó méretmegkötés nélkül.

(9)²⁴ 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)

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

²² A 33. § (8) bekezdés c) pontja az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2022. (XII. 14.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

²³ A 33. § (8) bekezdés d) pontját az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2022. (XII. 14.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.

²⁴ A 33. § (9) bekezdését az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 4. §-a iktatta be.

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,²⁵
- e) raktározási célú²⁶ épület is.

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

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

(5)²⁷ 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 (Kmü)

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.

²⁵ A 34. § (2) bekezdés d) pontja az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (VII. 16.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

²⁶ A 34. § (2) bekezdése e) pontját az Ebes Községi Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (VIII. 16.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdése iktatta be.

²⁷ 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.

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

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

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

22. Különleges közlekedési terület (Kkö)

36. §

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

(2) A területen a vasút és annak működéséhez kapcsolódó

- a) közlekedési építmények,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- c) igazgatási épület,
- d) raktározási, karbantartási, és az áruszállítással kapcsolatos 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) Kötőpályás közlekedési terület (Kök)
- b) Zöldterület (Z)
- c) Erdőterület
 - ca) Védelmi erdő (Ev)
 - cb) Gazdasági erdő (Eg)
 - cc) Közjóléti erdő (Ek)
- d) Általános mezőgazdasági terület (Má)
- e) Vízgazdálkodási terület (V)
- f) Természetközeli terület (Tk)
- g) Különleges temető terület (Ktem)

27. Közlekedési és közműterület

41. §

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

(2)²⁸ A Köu-1, Köu-3, Köu-4, Köu-5, Köu-6 és a Kök jelű övezetben elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül - a közlekedést kiszolgáló közlekedési, kereskedelmi, vendéglátó és igazgatási gazdasági tevékenységi célú épület, a telek legfeljebb 0,2 %-os beépítésével és legfeljebb 4,5 m homlokzatmagassággal.

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

(4)²⁹ 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 homlokzatmagasság 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, Vervölgy utca – Diófa utca, Fő utca – Rákóczi utca, József Attila utca – Tóth Árpád utca, Platan sor, Zsong völgy utca (Mol ipartelepi út).

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

²⁸ A 41. § (2) bekezdése az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelete 3. § b) pontja szerint módosított szöveg.

²⁹ A 41. § (4) bekezdését az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2023. (XII. 20.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

(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) Kők: Kötőtpályás közlekedési terület (100. sz. vasútvonal) szabályozása:

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

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

28. Zöldterület (Z)

43. §

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

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

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

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

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

- a) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,
- b) a legkisebb zöldfelület: 75%.

29. Erdőterület

44. §

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdő területfelhasználási célja szerint:
 - a) védelmi (Ev),
 - b) gazdasági (Eg),
 - c) közjóléti (Ek)lehet.
- (3) A védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) Az erdőterület telkén
 - a) gazdasági rendeltetésű erdőterületen 100.000 m² telekterület felett legfeljebb 0,5%- os beépítettséggel,
 - b) közjóléti rendeltetésű erdőterületen 20.000 m² telekterület felett legfeljebb 5%-os beépítettséggelaz 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 beépíttség felét és a 300 m²színtterületet 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 vízműkutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik. (V-2)

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

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

32. Természetközeli terület (Tk)

47. §

(1) A természetközeli területek:

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

(2) A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

33. Különleges temető terület (Ktem)

48. §

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

(2) Az övezetben a minimum 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.

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	20 50	1500	55 25	5,0
35	Ge-3	SZ	40	5000	35	10,0
36	Ge-4	SZ	50	1000	25	15,0
37	Ge-5	SZ	50	5000	25	15,0
38	Ge-6	SZ	50	1500	25	10,0
39	Ge-7	SZ	50	1500	25	7,5
40	Ge-8	SZ	50	900	25	7,5
41	Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)					

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

42	Gksz-3	SZ	50	1500	25	7,5
43	Gksz-4	SZ	50	900	25	7,5
44	Gksz-5	SZ	60	5000	20	15,0
45	Különleges mezőgazdasági üzemi terület (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

³¹ 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.

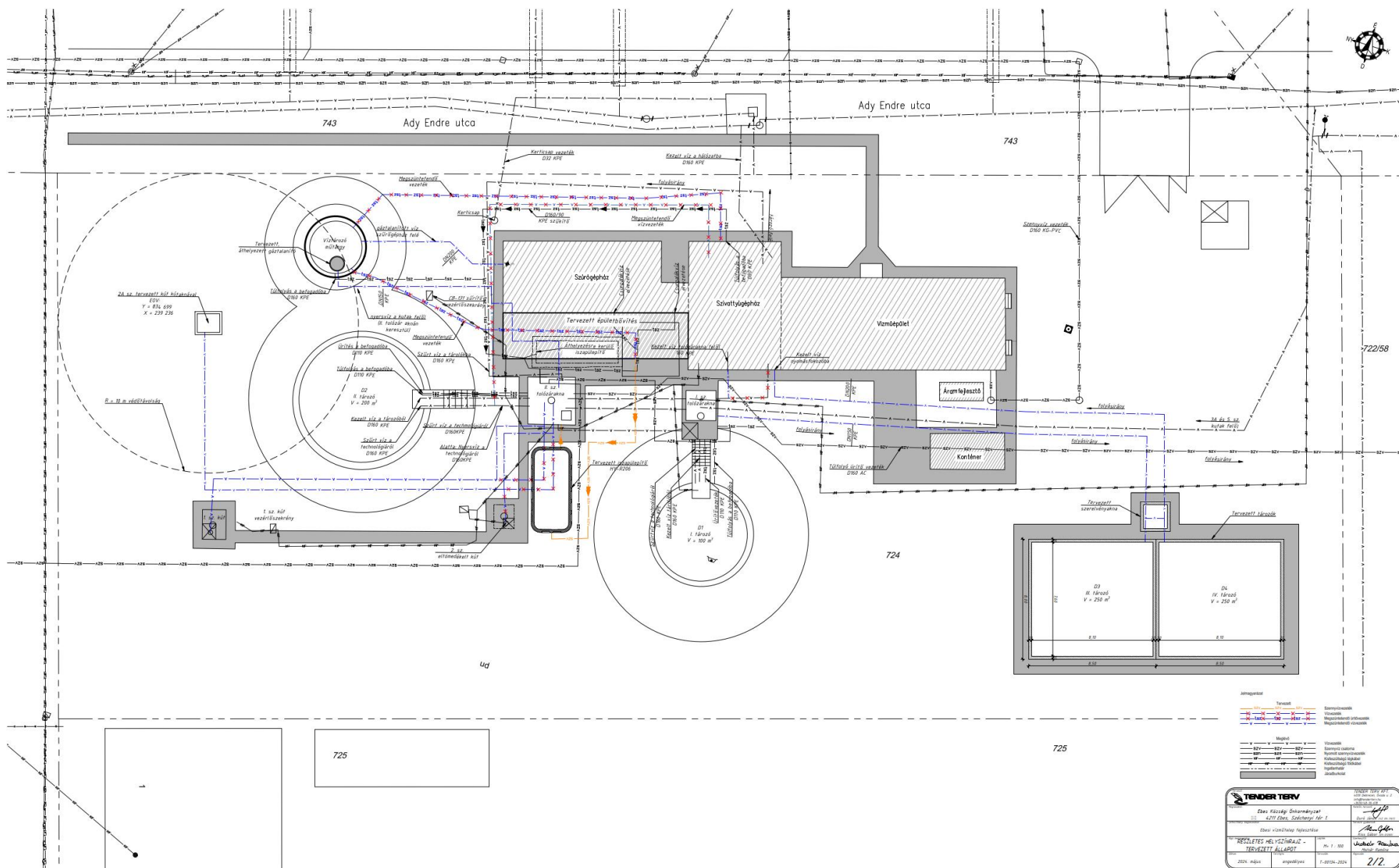
32 A 3. melléklet az Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2022. (X. 19.) önkormányzati rendelete 6. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. A 3. melléklet az Ebes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2023. (VIII. 16.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdésével megállapított 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.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

A módosítási területekre korábban elkészített környezetalakítási munkarészeket módosítani, kiegészíteni nem válik szükségessé. A településrendezési eszközökben nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre. Az 1. módosítási pontban a vízmű telephelyének jövőbeni fejlesztetőségét kívánja lehetővé tenni az önkormányzat. A zöldfelület csökkenése a szabályozásban nem eredményezi annak tényleges csökkenését, azonban lehetőséget ad arra, hogy ne jelentkezzen a jövőben folyamatos rendezési igény. Az OTÉK által megengedett legnagyobb beépíthetőség elérése sem kerül kihasználásra, azonban a jövőbeni fejlesztéseknek teret ad a területen. A 2. módosítási pont szerinti módosítás a hatályos szabályozás szerinti építési helyének átalakítását eredményezi, mely kisebb épületmagasság szabályozásával jár.

A 2. módosítás során beépítés jelenleg nem tervezett, az ingatlanok értékesítését tervezi az önkormányzat, melyhez kedvezőbb szabályozás kialakítása a cél. Az 1. módosítással kapcsolatban készültek már tervek, melyek a teljesség igénye nélkül kerülnek bemutatásra a tervdokumentációban.



17. ábra Részletes helyszínrajz - 1

A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az OTv és Méptv. új beépítésre szánt területekre vonatkozó előírásai a módosítás során nem relevánsak, csereterület kijelölése nem válik szükségessé.

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 mérlege változásra nem tervezett.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A tervezett módosítások beépítésre szánt területeket érintenek, azon belül is egyéb ipari gazdasági terület (Ge) területfelhasználásban lévő ingatlanokat. A területfelhasználás rendszere változásra nem tervezett. 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 ELEMELK

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 ELEMELK

A védőtávolságokat a hatályos tervek tartalmazzák, azokban változás a módosítás során nem következik be. Az E-TÉR digitális egyeztető felületéről letöltött adatszolgáltatások alapján a védelmet igénylő és korlátozó elemek frissítése megtörtént a településszerkezeti és szabályozási tervlapon. A környezet- és természetvédelmi érintettségeket, a táji és örökségvédelmi elemeket a hatályos terv tartalmazza, így azokban változás nem történik. A módosítási területek jelentős régészeti érintettséggel rendelkeznek melyeken érvényes országos szabályok és az egyes engedélyekben meghatározott hatósági előírások betartása minden esetben kötelező, így beruházások megvalósítása esetén a beruházónak a vonatkozó jogszabályokban és a hatóságok által meghatározottak szerint kell eljárnia.

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

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 2019. január 1-én lépett hatályba. Az OTrT jelentős része 2019. március 15-én, míg az OTrT kiegészítésére kiadott miniszteri rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (a továbbiakban: MVM rendelet) – 2019. június 22-én lépett hatályba. A Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervének (továbbiakban: MTrT) OTrT-vel való összhangba hozatala 2020 júniusában megtörtént. A hatályos településrendezési eszközök már az újonnan elfogadott Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 3/2020. (VI.29.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott MTrT-t is figyelembe vette. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Ebesre vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT az MVM rendelet és az MTrT rendelkezéseit figyelembe véve. A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Ország Területrendezési Terve (a továbbiakban: OTrT) áll, amely meghatározza az ország egyes térségeinek térbeli rendjét, az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat.



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

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

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

Az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15.-18. § előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni, - a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni.

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

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





Térségi területfelhasználási kategóriák



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




Az I. és II. tervezési terület teljes egészében települési térségben helyezkedik el.




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

Országos övezetek ismertetése

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

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

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


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



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

A tervezési területek és a konkrét módosítások érintettsége a korábbi fejezetben részben már ismertetésre kerültek.

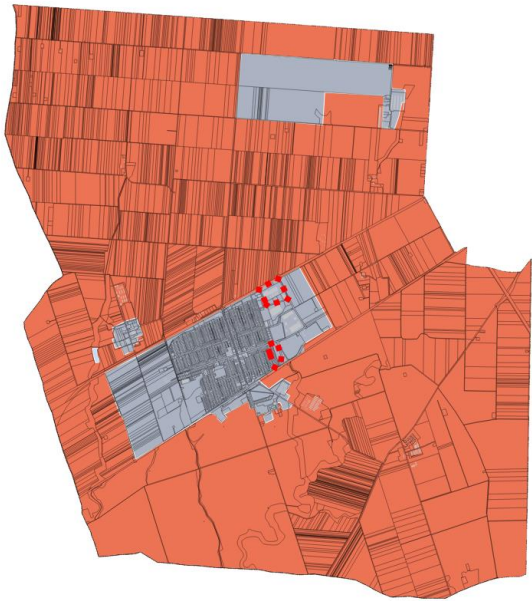

Az országos övezetek közül egyik sem érintett a konkrét módosítások által. A településrendezési eszközök módosítása a magasabb rendű jogszabályi előírásokkal összhangban áll. A településszerkezet a módosítás során nem kerül megváltoztatásra.

Vármegyei övezetek ismertetése

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

					
rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	nem	nem	E-TÉR adatszolgáltatás és az MTrT alapján	

tanyás területek övezete	nem	nem	nem	MTrT alapján	
földtani veszélyforrás övezete	nem	nem	nem	E-TÉR és az MTrT alapján	-
városkörnyéki településegységek övezete	igen – Hajdúszoboszló településegységekhez tartozik Ebek	Nádudvari városkörnyéki		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 - A település teljes területe erősen aszályos.	MTrT alapján	
csillagos égbolt park övezete	nem	MTrT alapján	

Az MTrT érintett övezetei korábban már bemutatásra kerültek. A módosítás során egyik érintett övezet előírásai sem relevánsak, illetve azokkal 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 bekövetkezett változások a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal összhangban vannak, a változások azoknak megfelelően kerültek kialakításra.

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

A hatályos településszerkezeti tervben változás nem tervezett a módosítás során.

SZAKÁGI JAVASLATOK

TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

Jelen módosítási területek vizsgálatával kapcsolatban megállapítható, hogy a területekre már elkészített tájrendezési szakági alátámasztó vizsgálatot nem szükséges módosítani, kiegészíteni. Tervezett fejlesztések jellemzően az építési helyek meghatározása miatt ütköznek akadályba a hatályos terv alapján. Az 1. módosítási pontban a zöldfelület és a beépíthetőség az OTÉK által megengedett értékre kerül meghatározásra, hogy a jövőben a település önkormányzata a fejlesztéseket rendezési tervi módosítási igény nélkül meg tudja valósítani. A 724 hrsz-ú földrészlet beépített, több az ivóvíz-szolgáltatással összefüggő műtárgy helyezkedik el az ingatlanon, melyek környezete füvesített, az önkormányzat által fenntartott terület. A szabályozási értékek megváltozásával nem várható a zöldfelület mértékének csökkenése, sem a beépítés jelentős emelkedése, de a szabályozási terv annak lehetőségét megteremti.

A tervezett szabályozási tervi változások települési szinten nem tekinthetők jelentősnek. Tájvédelmi szempontból tekintve a tervezett módosítás nem jár jelentős hatással. A település határában csökkenő épületmagassági korlát kedvezőbb szabályozást eredményez. A tervezett módosítások a település belterületén, beépített környezetben helyezkednek el, így a tájképben

A közlekedési kapcsolatokat nem befolyásolják a tervezett módosítások.

Közösségi közlekedés, kerékpáros közlekedés, főbb gyalogos közlekedés, gépjármű elhelyezés

A tervezett módosítások a közösségi közlekedésben nem okoznak változást.

Közvilágítás

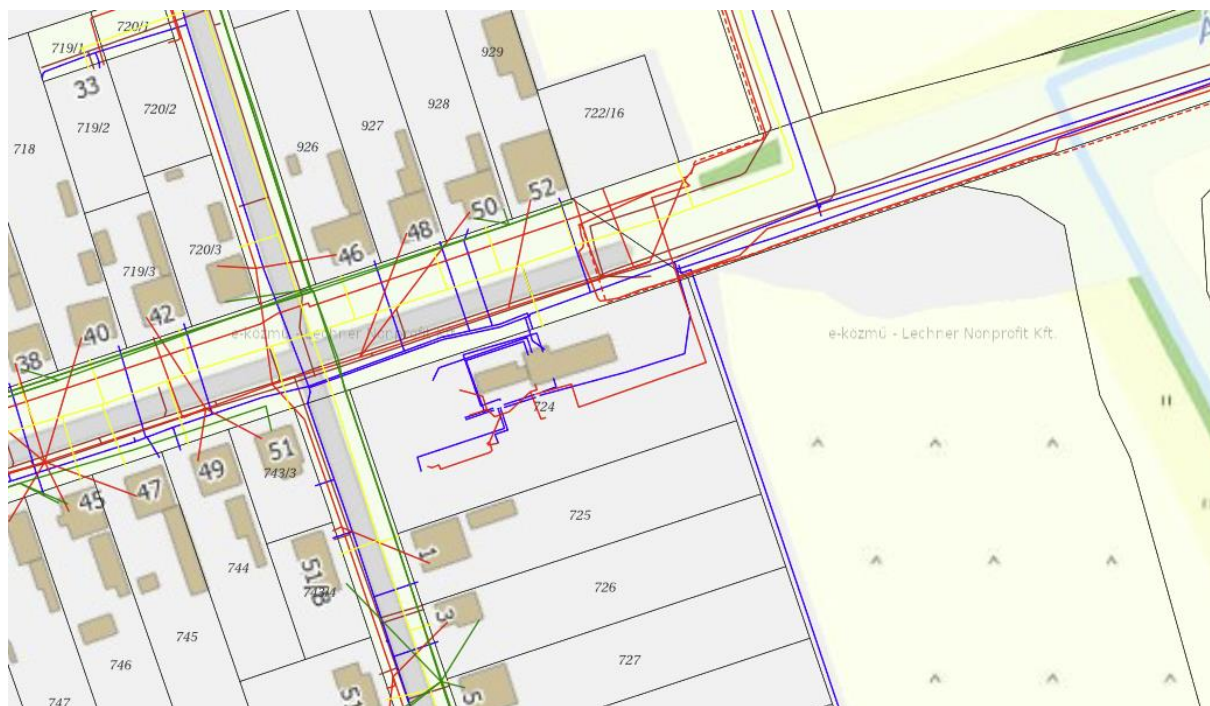
Közvilágítással kapcsolatos fejlesztés nem tervezett a tervezési területeken.

Csomópontok

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

KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Az ivóvízkút felújítása annak állapotromlása miatt szükséges, melyet szakági tervezők a vonatkozó jogszabályi előírások szerint készítenek elő. A kutak melléfúrásos felújításával a települési vízigény kiszolgálása továbbra is biztosított marad. A vízműtelep összes vízigénye nem változik. A vízjogi engedélyek már rendelkezésre állnak.



20. ábra 1. módosítási pontban érintett földrészlet jelenlegi közműellátása - E-közmű

A 2. tervezési területen módosítással érintett földrészletekre teljes közművesítettséget ír elő a hatályos építési szabályzat. A beépítés feltétele tehát az OTÉK által meghatározott teljes közművesítettség biztosítása. A hálózat kiépítése a 625/7 hrsz-ú ingatlanig biztosított, a telkek

a közüzemi hálózatra kapcsolhatók, az adott építési beruházáshoz szükséges igényekhez mérten szükséges a kapacitás rendelkezésre állását meghatározni. A tervezett módosítás a beépítés intenzitását csökkenti.

A magasabb rendű jogszabályokban meghatározott meglévő és tervezett infrastruktúraelemeket a tervek tartalmazzák.

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

A tervezett módosítások jellemzően önkormányzati fejlesztési, módosítási szándékokat tükröznek. A tervezett változtatások jellemzően az egyes telkek építési helyének pontosítása, kedvezőbb lehetőségeinek elérése érdekében történnek. A vízmű telephely építési övezeti előírásainak módosítása biztosítja a telephely jövőbeni fejleszthetőségét.

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 66/2025. (VI. 25.) határozata

Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a Pénzügyi Bizottság véleményét is kikérve megtárgyalta a „Döntés Ebes Község Településrendezési Eszközeinek 2025. 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) pontja, 7.§ (7) és (8) bekezdése 59.§ (2) bekezdése alapján:

1. módosítani kívánja a Ebes Községi Önkormányzat Ebes Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 18/2018. (XII.3.) önkormányzati rendeletet az Ebes, Ady Endre utca – József Attila utca – 722/31 hrsz-ú közlekedési terület – 722/49 hrsz-ú közlekedési terület – 722/24 hrsz-ú közlekedési terület által határolt területrészt érintően a 2. számú vízműtelep fejlesztésének megvalósíthatósága érdekében az építési övezeti meghatározottságok felülvizsgálatával, pontosításával;
2. a tervmódosítás költségét vállalja, bruttó 889.000.-Ft összeget biztosít a 2025. évi költségvetési tartalék terhére;
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) igénybevételevel történő lefolytatására;
7. felhatalmazza a Polgármestert a településtervezési szerződés megkötésére.

Végrehajtásért felelős: Szabóné Karsai Mária polgármester

Határidő: azonnal

Ebes, 2025. június 25.

A kivonat hitelesül:



Dajkáné dr. Farkas Edit
jegyző



Ebesi Polgármesteri Hivatal

J e g y z ő j e

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

Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületnek 86/2025. (VII. 9.) határozata

Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Döntés Ebes Község Településrendezési Eszközeinek 2025. évi 1. módosításának tárgyában hozott 66/2025. (VI.25.) számú Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testület határozatának kiegészítése” című előterjesztést és úgy határoz, hogy:

1. Az Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 66/2025. (VI.25.) határozatának 1. pontja a következő résszel egészül ki:

„1. ...valamint az Ebes 4. sz. főút – Zsong völgy utca (626/3 hrsz) – 625/18 hrsz-ú közlekedési terület – 625/42 hrsz-ú közlekedési terület által határolt területre a 625/2, 625/4 és a 625/7 hrsz-ú földrészletek építési helyének növelése érdekében történő Ge-7 jelű építési övezetre való módosítással;”

2. Az 1. pontban meghatározott tervmódosítás kiegészítésének költségét vállalja, a 66/2025. (VI.25.) számú KT határozat 2. pontjában vállalt bruttó 889.000.- Ft összegben felül további bruttó 381.000.- Ft összeget biztosít a 2025. évi költségvetési tartalék terhére.

3. Az Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 66/2025. (VI.25.) határozata kiegészül a következő 8. ponttal:

„8. Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja az 1. pontban foglalt településrendezési módosítási célokat megalapozó telepítési tanulmánytervet.”

4. Felhatalmazza a Polgármestert a településtervezési szerződés módosításának aláírására.

Végrehajtásért felelős: Szabóné Karsai Mária polgármester

Határidő: azonnal

Ebes, 2025. július 9.

A kivonat hitelesül:



Dajkáné dr. Farkas Edit
Dajkáné dr. Farkas Edit
jegyző

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SZABÁLYAIRÓL SZÓLÓ RENDELET

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

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

Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a településképi védelmről 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 2025. évi 1.számú módosításával kapcsolatban készülő tervdokumentációval kapcsolatban önkormányzati főépítésként az alábbi nyilatkozatot teszem.

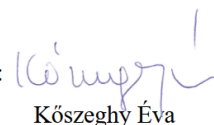
A településrendezési eszközök módosítása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdésére figyelemmel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.

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 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 szabályozási tervlapok bemutatását.

Ebes, 2025. május 26.

Tisztelettel:



Kőszeghy Éva

megbízott önkormányzat főépítész

HATÁROZAT A KÖRNYEZETI VIZSGÁLATRÓL

EB/2636-22/2025



Ebes Községi Önkormányzat Polgármestere

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

Ügyiratszám: EB/2636-22/2025

Ebes Községi Önkormányzat 2/2025. (VIII. 7.) 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 - 2025. évi 2. 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, 2025. augusztus 7.



Szabóné Karsai Mária

polgármester

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/2636-25/2025

Ebes Községi Önkormányzat 4/2025. (VIII. 25.) 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 – 2025. évi 2. 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, 2025. augusztus 25.


Szabóné Karsai Mária
polgármester



BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGSÉGÉNEK ESETI ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEI

Ebes község településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. módosításával kapcsolatban beérkezett vélemények kiértékelése						
Ssz.	Környezet védelméért felelős szerv megnevezése	Ügymintázója	Iktatószám	Szükségességnek tartja-e a környezeti vizsgálatot	Egyéb észrevétel	Tervezői válasz
01.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	Vágó Gergő	HB/15-ERD/11525-2/2025	Nem	Nem érintett adattári erdőterület, vagy erdőgazdálkodási tevékenységet követlenül szolgáló földterület.	Köszönjük a véleményt.
02.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	Baráthné Szabó Ágnes Róza	HB/NEF/01052-2/2025	Nem	-	Köszönjük a véleményt.
03.	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága	Kiss Balázs	HNPI-03474-3/2025	Nem	Elfogadhatónak tartja a tervet természetvédelmi szempontból.	Köszönjük a véleményt.
04.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatala Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	Kertész Tamás	HB/15-NTO/03066-2/2025	Nem	-	Köszönjük a véleményt.
05.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.	Bekő Enikő	17581/2/2025	Nem nyilatkozott	Jogsabályi előírások betartására hívta fel a figyelmet.	Köszönjük a véleményt.
06.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázateértékelési Osztály	Czékus Miklós	NNGYK/57012-2/2025	Nem	Kifogást nem emel.	Köszönjük a véleményt.
07.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Jogi és Hatósági Nyilvántartó Osztály	Matkó-Szepesi Marianna	HB/17-JHNY/00789-2/2025	Nem - egyik szakterületre tekintettel sem	Jogsabályi tájékoztatást ad.	Köszönjük a véleményt.
08.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.	Farkas Friderika	BP/FNEF/04234-2/2025	Nincs hatásköre.	Nem érintett győgtényező.	Köszönjük a véleményt.
09.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda	Kiss Ildikó	HB/14-ÁF/00179-2/2025	Nem	Az eljárás további menetéről ad jogsabályi tájékoztatást.	Köszönjük a véleményt.
10.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	Füzesi Géza	30409/4299-1/2025.ált.	Nem	Az érintettségekről és az azokra vonatkozó jogsabályi előírásokról ad tájékoztatást.	Köszönjük a véleményt.
Határidőn túl érkezett vélemények						
11.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építészeti és örökségvédelmi Főosztály Építészeti és Örökségvédelmi Osztály	Bozóné-Ernyey Katalin	BP/2602/00632-2/2025	Nem	A beruházás volumenétől (bekerülési költségétől) függően további külön jogsabályban meghatározott intézkedésekre hívja fel a figyelmet.	Köszönjük a véleményt.



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/15-ERD/11525-2/2025.

Ügyintéző: Vágó Gergő

Telefon: +36 52/521-020

Tárgy: vélemény Ebek Község településrendezési terv módosítása vonatkozásában - környezeti vizsgálat szükségessége

Iktatószám: EB/2636-10/2025.

Ügyintéző: Fazekasné Rusinczki Mónika

Telefon: -

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal erdészeti feladatkörében eljáró Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya (a továbbiakban: erdészeti hatóság) Ebek Községi Önkormányzat Polgármestere (4211 Ebek, Széchenyi tér 1.) 2025. július 23-án érkezett megkeresésére indult eljárásban kiadja az alábbi:

VÉLEMÉNY-t

Ebek Községi Önkormányzat Polgármestere megkereste az erdészeti hatóságot, hogy a Község településrendezési eszközeinek módosítását (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás keretében folytatják le. Kéri az erdészeti hatóságot, hogy a tárgyi ügyben tervezett módosítás kapcsán adjon véleményt a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről és várható környezeti hatás jelentőségéről.

Az erdészeti hatóság a véleményezésre megküldött dokumentáció vizsgálata során megállapította, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érint az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásában szereplő erdőnek vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek minősülő területet.

Ennek megfelelően az erdészeti hatóság a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

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 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/11525-2/2025. véleményről értesül:

1. Ebek Községi Önkormányzat
2. Elektronikus irattár

hivatali kapun keresztül (KÉR)

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 kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHEI 114037375



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/NEF/01052-2/2025.
Ügyintéző: Baráthné Szabó Ágnes Róza
Telefon: 52/550-715

Tárgy: Szakmai vélemény Ebes község település-
rendezési tervének 2025. évi 2. számú (két részte-
rületet érintő) módosítása ügyében
Hiv. szám: EB/2636-10/2025
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. számú 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. számú 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: nepegeszsegugy@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHNSZSZ 710008135



Ikt.sz.: HNPI-03474-3/2025

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/2636-10/2025.
Irányítás: Fazekasné Rusinczki Mónika
Tárgy: Ebes község településrendezési tervének 2025. évi
2. sz. módosításával kapcsolatos tájékoztatás

Tisztelt Polgármester Asszony!

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

Ebes község településrendezési eszközeinek 2 beavatkozási ponton történő módosításának térképi mellékletén ábrázolt területei, nem képezik sem az országos jelentőségű védett természeti területek, sem az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek hálózatának (Natura 2000) a részét.

A rendelkezésünkre álló információk alapján az érintett területeken az ügy megítélése szempontjából meghatározó védett vagy fokozottan védett természeti értékről nincs tudomásunk.

A megküldött dokumentációban szereplő településrendezési terv 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 köszönné, 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/03066-2/2025

Ügyintéző: Kertész Tamás

Telefon: (+36 52) 525 923

Tárgy: Szakhatósági vélemény

Iktatószám: EB/2636-10/2025

Ügyintéző: Fazekasné Rusinczki Mónika

Ebes Községi Önkormányzat Polgármestere

Ebes

Széchenyi tér 1.

4211

Hivatkozva fenti számú megkeresésére, Ebes Község településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. 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 2025. évi 2. módosításához kapcsolódó eljárásában szakhatósági közreműködést kért.

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

A szakhatósági véleménykére 2025. július 22-én érkezett, az ügyintézési határidő betartásra került.

Ezen szakhatósági vélemény 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. Irattár

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: HBMKHNTI 512088138



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 17581/2/2025.

Ügyintéző: Bekő Enikő

Telefon: 52/557-795

Tárgy: Vélemény szakkérdés vizsgálatában

Hiv. szám: EB/2636-10/2025

Melléklet: -

Feljegyzés

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/2636-10/2025 számú, Ebes község településrendezési tervének 2025. évi 2. számú módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat véleményezési ügyében, a megkeresésre az alábbiak szerint adja ki véleményét:

A Földhivatali Osztály 3. a fenti ügyszámú megkeresésben meghatározott módosítási eljáráshoz a 17581/2/2025. számon kiadott véleményében foglaltak alapján azzal a feltétellel járul hozzá, hogy a szakkérdés vizsgálatában kiadott hozzájárulása nem helyettesíti a termőföld végleges/ideiglenes más célú hasznosításának engedélyét, amelyet a termőföld igénybevétele esetén, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. számú törvény (a továbbiakban: Tftv.) rendelkezései alapján az illetékes ingatlanügyi hatóságtól meg kell kérni.

Amennyiben Ebes Község településrendezési tervének módosítása olyan beruházást tartalmaz, ahol a termőföld más célú hasznosítása átlag aranykoronától jobb minőségű termőföldet érint, csak helyhez kötött beruházásként, vagy nemzetgazdaságilag kiemelt beruházásként engedélyezhető.

A Földhivatali Osztály 3. a megkereséshez csatolt dokumentációk alapján megállapította, hogy a tervezett tevékenység célja:

- *Ebes község településrendezési tervének 2025. évi 2. számú módosítása.*

A szakkérdés vizsgálatára alapozott vélemény az Ebes Községi Önkormányzat hivatali kapujára kerül megküldésre.

A Földhivatali Osztály 3. szakkérdésben adott állásfoglalása a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 7. § (2) bekezdésében, valamint 8/A. §-ában foglaltakon alapul.

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. földvédelmi szakkérdésben adott állásfoglalása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. számú mellékletén, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. §-án valamint 8/A. §-ában foglaltakon alapul.

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 37. § (1) bekezdése, illetékességét a Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja határozza meg.

Hajdúszoboszló, időbélyegző szerint

Bákonyi Gábor
osztályvezető



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/57012-2/2025

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: EB/2636-10/2025

Ügyintézőjük: Fazekasné Rusinczki Mónika

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 célok 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

nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia

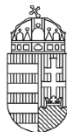
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

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/17-JHNY/00789-2/2025.
Ügyintéző: Malkó-Szepesi Marianna
Telefon: (06 52) 511-000

Tárgy: vélemény
Hiv. szám: EB/2636-10/2025
Ügyintéző: Fazekasné Rusinczki Mónika

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

**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 község településrendezési tervének 2025. évi 2. számú (két részterületet érintő) módosítása” 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, jelentős környezeti hatás nem feltételezhető.

Indokolás

Ebes község településrendezési eszközeinek tervezett módosításának egyik célja az Ebes 724 hrsz-ú földrészleten található vízműtelep fejlesztése, meglévő épület bővítése érdekében a szabályozási paraméterek módosítása, építési hely kijelölése. A vízműtelep fejlesztése a 2. számú kút állapotromlása miatt, a települési ivóvíz biztonságos ellátása érdekében szükséges. A tervezett módosítás másik célja az önkormányzat tulajdonában álló 625/2, 625/4 és 625/7 hrsz-ú ingatlanok besorolásának módosítása a kialakuló - kisajátítás miatt csökkenő - telekméretek miatt, a terület kihasználhatóságának érdekében. Ezáltal új beépítésre szánt terület kijelölése nélkül biztosíthatók a jövőbeni fejlesztések a településen.

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 várhatóan nem lesznek kedvezőtlen hatással.

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

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Jogi és Hatósági Nyilvántartó Osztály
4024 Debrecen, Piac u. 42-48. Telefon: (36 52) 511-000 E-mail: kornyezetvedelem@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: TIKTVF 308252122

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

Ebes község településrendezési eszközeinek módosítása során az Ebes 724 hrsz-ú ingatlanon – vízműtelep fejlesztés érdekében – a szabályozási paraméterek módosítását tervezik, valamint az Ebes 625/2, 625/4, és a 625/7 hrsz-ú ingatlanokon a Ge-6 építési övezetről Ge-7 építési övezetre történő módosítását tervezik megvalósítani a kialakuló telekméretek, valamint a terület kihasználhatóságának érdekében.

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 benyújtott dokumentációval kapcsolatosan a környezetvédelmi hatóság véleménye – a zaj- és rezgésvédelmi vonatkozásban – az alábbi:

A zaj- és rezgésvédelem szempontjából a R. szerinti környezeti vizsgálat készítését a környezetvédelmi hatóság nem tartja szükségesnek. A zaj- és rezgésvédelem szempontjából jelentős környezeti hatás nem feltételezhető a módosításban megfogalmazott célok megvalósítása során, a településrendezési terv módosításának véleményezési dokumentációjában foglaltakkal szemben a környezetvédelmi hatóság zaj- és rezgésvédelem szempontjából kifogást nem emel.

Indokolás

A módosítás konkrét célja az önkormányzati területek használatuknak megfelelő szabályozása, az építési helyek a terület adottságaihoz igazított meghatározása, kisebb szabályozási módosításokkal, melyek által biztosíthatók az önkormányzat fejlesztési elképzeléseinek megvalósítása.

A településrendezési eszközök módosításai során megfogalmazott célok megvalósítása – a vonatkozó jogszabályi előírások betartása mellett és a benyújtott dokumentáció alapján – az érintett területen zajvédelmi szempontból nem idéz elő kedvezőtlen környezeti hatást, változást.

A környezetvédelmi hatóság állásfoglalását a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, valamint az R. 1. § (3) bekezdés a) pontja és a 3. számú melléklet II. 1. a) pontja alapján adta meg.

4. Természet- és tájvédelem:

Ebes község településrendezési eszközeinek az Ebes 724 hrsz-ú ingatlan található vízműtelepet és az Ebes 625/2, 625/4, 625/7 hrsz-ú ingatlanok építési övezeti besorolását érintő 419/2021.(VII.15.) Korm.r szerinti módosítása természetvédelmi szempontból elfogadható, a R. 1. § (2) bekezdés a) pontja és 3. § b) pontja alapján környezeti vizsgálat elkészítését a környezetvédelmi hatóság nem tartja szükségesnek.

Indokolás

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

5. Hulladékgazdálkodás:

Hulladékgazdálkodási szempontból környezeti vizsgálat nem szükséges.

Indokolás

A benyújtott tervdokumentációt a környezetvédelmi hatóság áttekintette, mely során megállapította, hogy Ebes község településrendezési tervének 2025. évi 2. számú (két részterületet érintő) módosításához a R. szerinti módosítás hulladékgazdálkodási szakterületet nem érint.

A környezetvédelmi hatóság a hulladékgazdálkodással kapcsolatos szakvéleményét a R. 4. § (2) bekezdése 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

Kapják:

1. Címzett –elektronikus úton
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Szabóné Karsai Mária polgármester
részére

Ebes Község Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF/04234-2/2025.
Ügyintéző:	Farkas Friderika
Telefonszám:	06 (1) 465-3866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.
Hiv. szám:	EB/2636-10/2025.

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 helyett

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

Ügyiratszám: HB/14-ÁF/00179-2/2025.
Ügyintéző: Kiss Ildikó
Telefon: (52) 550-073

Tárgy: Ebes község településrendezési tervének 2025. évi 2. szám (2 területrészt érintő) módosításához
Környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárás.
Hiv. szám: EB/2636-10/2025
Ügyintéző: Fazekasné Rusinczki Mónika
Főépítész: Kőszeghy Éva Ágota

Ebes Község Önkormányzata

Szabóné Karsai Mária
polgármester

Ebes

Széchenyi tér 1.
4211

Tisztelt Polgármester Asszony!

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hivatkozással a fenti ügyszámon 2025. július 11. napján érkezett megkereső levelében foglaltakra, a tárgyi módosításhoz az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 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 (2025. évi Két részterületet érintő módosítás) /Egyszerűsített eljárás mód/ Véleményezési szakasz (A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelően a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti eljárási szabályai szerint)”
- b. *keltezése:* 2025. július hó
- c. *felelős tervező:* Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök (TT 09-0655)

Településrendezési cél:

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

1. Ebes belterületi 724 hrsz-ú földrészleten található vízműtelep fejlesztése érdekében a szabályozási paraméterek módosítása, építési hely kijelölése.
2. Ebes belterületi 625/2, 625/4 és 625/7 hrsz-ú földrészletek Ge-6 építési övezetről Ge-7 jelű építési övezetre történő módosítása a kialakuló telekméret és a terület kihasználtságának érdekében.
3. HÉSZ szöveges módosítása, amennyiben szükséges, egyeztetve a megrendelővel.”

A rendelkezésre álló dokumentáció alapján az épített környezet szempontjából az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását, ezen belül a környezeti értékelés munkarész elkészítését.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal tájékoztatja a SKVr. 5. § (3) bekezdésének rendelkezéséről, mely szerint a tárgyi eljárás lefolytatása után önkormányzati döntést kell hozni a környezeti vizsgálat szükségességéről¹ vagy annak elvetéséről.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal tájékoztatja továbbá, hogy a 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 indokolását is meg kell küldeni** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti **záró szakasz kezdeményezése során**.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal 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 – KÉR útján)*
2. *Iráttár*

¹Amennyiben egyéb védelmi szempontok alapján a környezeti vizsgálat készítése mellett döntenek, úgy a R. 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 R) 8. § értelmében a tervvel együtt kell véleményeztetni.



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: 30409/ 4299 /2025. ált.
Ügyintéző: Füzesi Géza
Telefon: +36 (52) 511-033

Tárgy: tájékoztatás
Hivatkozási szám: EB/2636-10/2025
Melléklet: -

Ebes Községi Önkormányzata

Ebes

Széchenyi tér 1.
4211

Tisztelt Cím!

T. Cím az EB/2636-10/2025. számú ügyiratában megkereséssel fordult a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályához (a továbbiakban: vízügyi és vízvédelmi hatóság), melyben a vízügyi és vízvédelmi hatóság véleményét kérte arra vonatkozóan, hogy *Ebes község településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. módosításához* szükségesnek tartja-e a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését.

A módosítással érintett területek és a módosítás célja

1. Ebes belterületi 724 hrsz-ú földrészleten található vízműtelep fejlesztése érdekében a szabályozási paraméterek módosítása, építési hely kijelölése.
2. Ebes belterületi 625/2, 625/4 és 625/7 hrsz-ú földrészletek Ge-6 építési övezetről Ge-7 jelű építési övezetre történő módosítása a kialakuló telekméretek és a terület kihasználtságának érdekében.
3. HÉSZ szöveges módosítása, amennyiben szükséges, egyeztetve a megrendelővel.

Vízügyi- és vízvédelmi szempontból az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1.§ (3) bekezdése alapján a *településszerkezeti terv (szabályozási terv)* és a helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban véleményünk az alábbi:

A Rendelet 3. sz. mellékletének II.1. d) pontja alapján biztosított jogkörünkben nyilatkozunk, hogy a tárgyi területre vonatkozó módosítás 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.) Kormányrendelet 2. mellékletével összhangban a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelete felszín alatti víz állapotok szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolása alapján **Ebes** település **kiemelten** és **fokozottan érzékeny** területen fekszik.

Az érintett terület(ek) a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelettel, valamint határozattal kijelölt vízbázis védőterületet **érint**. A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint a tárgyi kivitelezés korlátozás nélkül megvalósítható.

Hatóságunk nyilvántartása szerint a tevékenység vízfolyás nagyvízi medrét, parti sávját nem érinti.

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
4032 Debrecen, Bószörményi út 46-56. Telefon: (36 52) 521-922 E-mail: vizvedelem@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: KHKATHAT 576058903 KÉR: KHIV HAK TIVHF

Amennyiben a tervezett módosítás vízilétesítmény(ek) kiépítésével, vagy a keresztezett vízilétesítmény(ek) átépítésével (korrekciójával) jár, úgy az vízjogi engedély köteles tevékenység, melyhez a vízügyi és vízvédelmi hatóságtól vízjogi létesítési engedélyt kell kérni a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017 (XII.29) BM rendelet mellékleteinek csatolásával. A vízilétesítmények építése, átépítése csak jogerős vízjogi létesítési engedély birtokában kezdhető el.

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Osztály, mint területi vízügyi hatóság hatáskörét a vízügyi igazgatási, valamint a vízügyi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 10.§ (1) és (3a) bekezdése, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 102/A. § (4)-(5) bekezdései, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 28.§ (1) bekezdése és a vízgazdálkodási hatósági jogkor gyakorlásáról szóló 72/1996. Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdése, illetékességét a Korm. rendelet 10.§ (2) bekezdése, valamint a 2. melléklet 9. pont a) alpontja állapítja meg.

Debrecen, időbélyegző szerint

Rácz Róbert főispán
nevében és megbízásából

Törő Attila Imre
főosztályvezető

Terjedelem: 2 oldal

Kapja:

1. Címzett (hivatali kapu)
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00632-2/2025

Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin

Telefon: 061/795-9032

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

Tárgy: Ebes Község két részterületére vonatkozó településrendezési eszközök 2. sz. módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Melléklet: –

Hiv. szám: EB/2636-10/2025.

Ügyintézőjük: Fazekasné Rusinczki Mónika

Szabóné Karsai Mária polgármester részére

Ebes Községi Önkormányzat

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 a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi megjegyzésekkel nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Megállapítottam az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy az 1–2. sz. módosítási területen régészeti lelőhelyek találhatók, azonosító számuk: 41925, 31743. A régészeti érintettséget a tájékoztatólevél is tartalmazza.

Ezúton tájékoztatom, hogy amennyiben valamely tervezett fejlesztés ún. nagyberuházás, a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy a beruházónak *előzetes régészeti dokumentációt* (továbbiakban: ERD) kell készíttetnie. Fenti

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: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül többek között, a földmunkával járó a) a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás. Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció *valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.*

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1., 4025 Debrecen, Hatvan u. 16.) a *kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.*

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:

Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva
Dátum: 2025.08.07
09:55:28 +02'00'
dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett – HK
2. Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1., 4025 Debrecen, Hatvan u. 16. – HK

TÁJÉKOZTATÁS

a településrendezési eszközök

Ebes külterületét érintő módosításáról

Ezúton tájékoztatom, a Tisztelt Partnereket, hogy Ebes Községi Önkormányzat Képviselő testülete a 66/2025. (VI.25.) és a 86/2025. (VII.9.) számú Kt. határozataiban a település belterületét érintően a településrendezési eszközeinek módosításáról döntött két részterületet érintően.

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://koszeghyv.art/tervek/Ebes2025-2/> 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 **2025. 08. 16.** napjáig tehetnek.

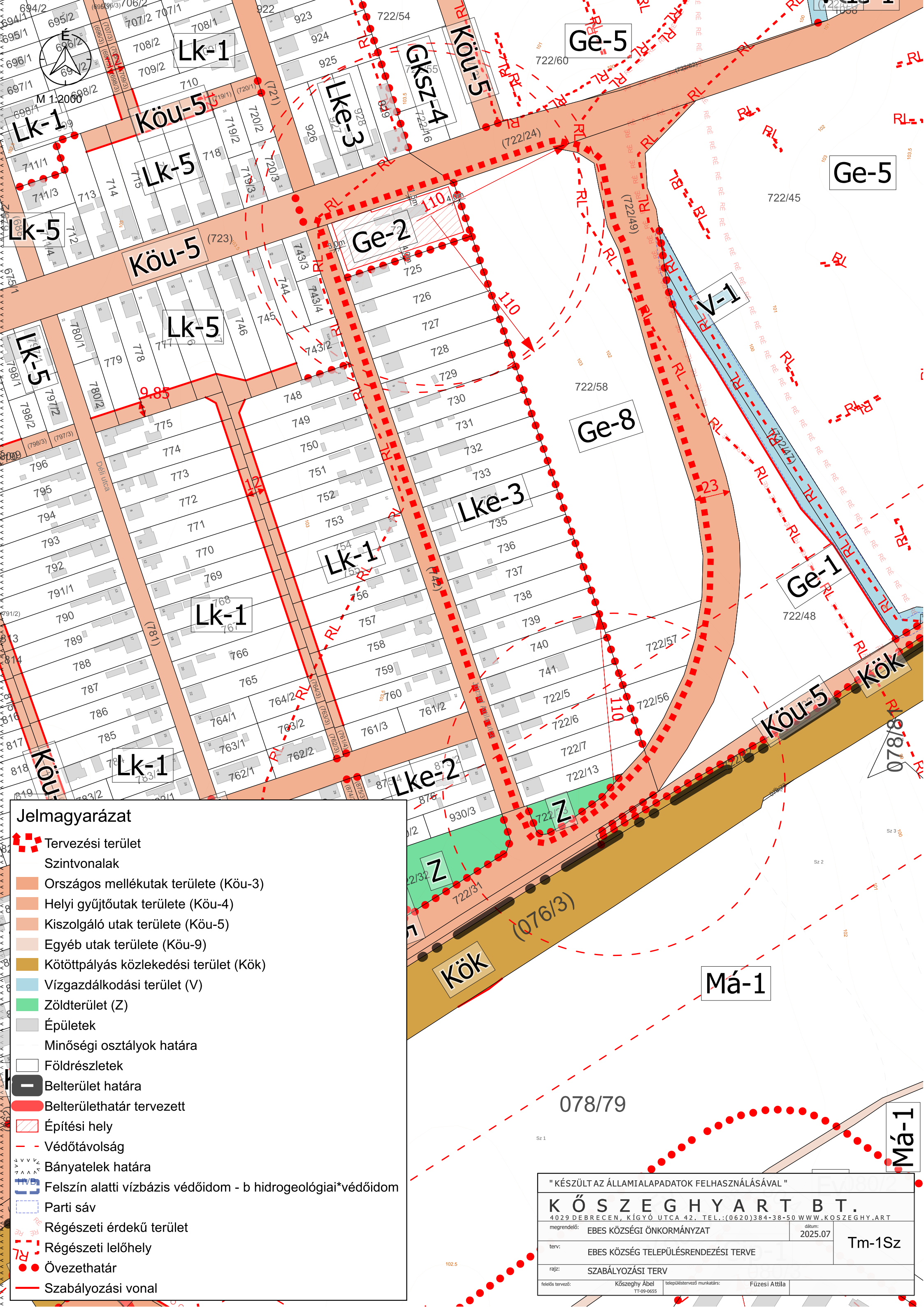
Ugyanezen időszakban az E-TÉR felületén is megkezdődik a véleményezési szakasz, ahol a Partnerek 10 napig adhatnak véleményt közvetlenül az E-TÉR felületén keresztül, melyhez ügyfélkapus regisztráció szükséges.

2025. augusztus 8.


Szabóné Karsai Mária
polgármester



TERVLAPOK



Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Szintvonalak
- Országos mellékutak területe (Köu-3)
- Helyi gyűjtőutak területe (Köu-4)
- Kiszolgáló utak területe (Köu-5)
- Egyéb utak területe (Köu-9)
- Köttőpályás közlekedési terület (Kök)
- Vízgazdálkodási terület (V)
- Zöldterület (Z)
- Épületek
- Minőségi osztályok határa
- Földrészletek
- Belterület határa
- Belterülethatár tervezett
- Építési hely
- Védőtávolság
- Bányatelek határa
- Felszín alatti vízbázis védőidom - b hidrogeológiai*védőidom
- Parti sáv
- Régészeti érdekű terület
- Régészeti lelőhely
- Övezethatár
- Szabályozási vonal

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

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

megrendelő: EBES KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

dátum: 2025.07

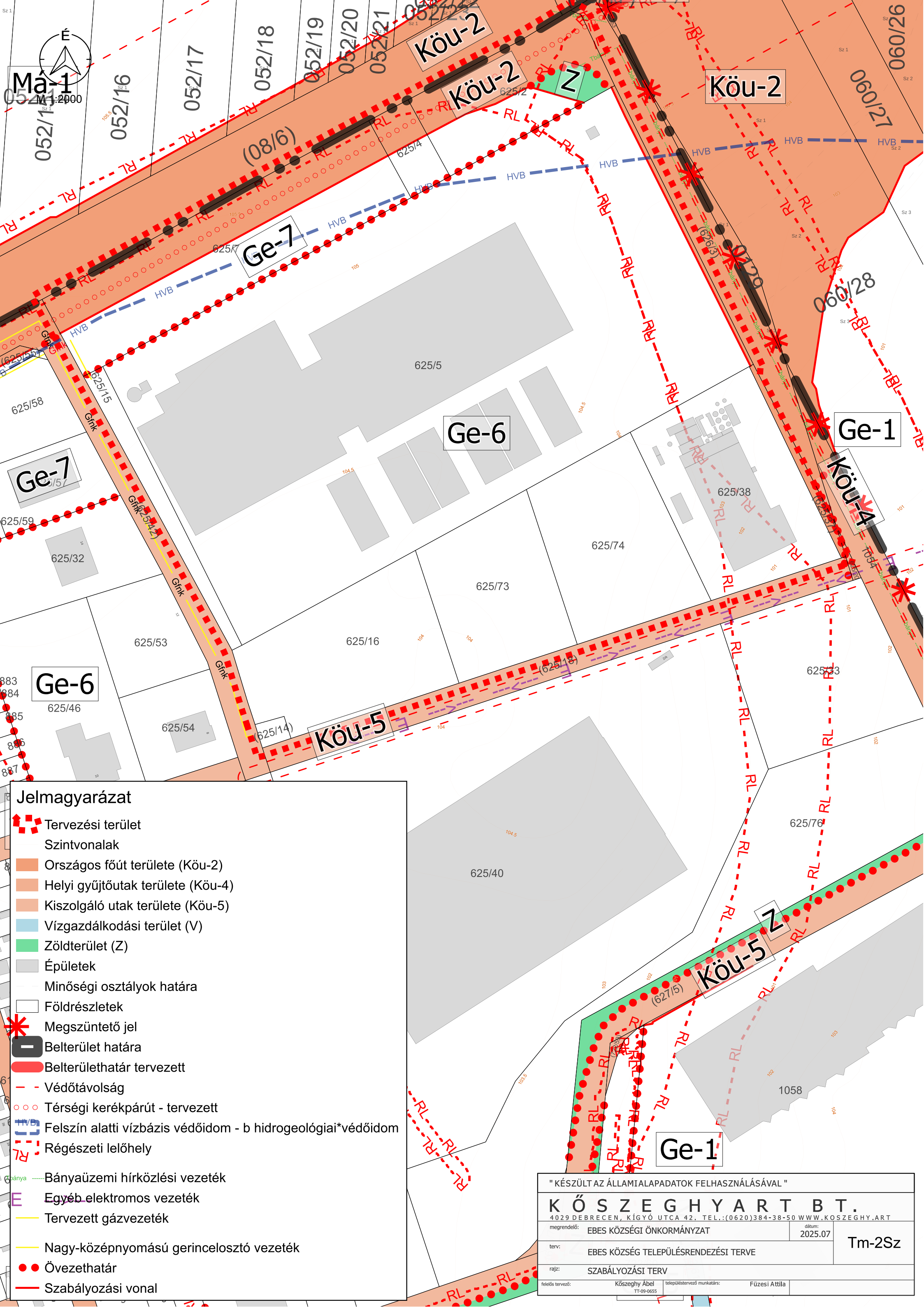
terv: EBES KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE

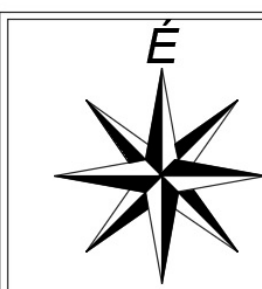
Tm-1Sz

rajz: SZABÁLYOZÁSI TERV

felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655

településtervező munkatárs: Füzesi Attila



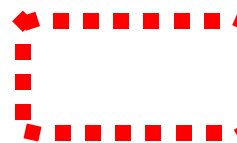


EBES KÖZSÉG

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - KÜLTERÜLET

M= 1 : 12 000



Érvényes szabályozási terv határa

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

Érvényes terv határa

Övezetek / építési övezetek határa (a színek határa egyben övezethatár is, ilyenkor nem kerül külön jelölésre az övezethatár jele)

Szabályozási vonal

Régészeti lelőhely

Régészeti érdekű terület határa

Védőtávolság

Rekultiválendő terület

Országos Ökológiai Hálózat

Magterület

Ökológiai folyosó

TERÜLET JELLEGŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

Gyorsforgalmi út (Köu-1)

Országos főút (Köu-2)

Országos mellékutak (Köu-3)

Helyi gyűjtőutak (Köu-4)

Kiszolgáló utak (Köu-5)

Gyalogos tér díszburkolattal (Köu-6)

Magánútként is kialakítható közlekedési terület (Köu-7)

Önálló kerékpárút (Köu-8)

Egyéb utak (Köu-9)

Kötőtpályás közlekedés terület (Kök)

Vízgazdálkodási terület (V-1, V-2)

Zöldterület - közkert (Z)

Telken belüli kötelező fásítás

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

Megszüntető jel

Bányatelek határa

Előírt határa, ha az általános előírástól eltérő

Felszín alatti vízbázis védőidom - B hidrogeológiai védőidom

Vízminőség-védelmi terület

MOL termékevezeték (20kV)

Tervezett gázvezeték (DN80)

Tervezett gázvezeték

Bányauzemi hírközlési vezeték

120 kV-os elosztóvezeték

Egyéb elektromos vezeték

Nagy-középnomású gerincelosztó vezeték

Nagynomású gázvezeték

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)

Helyi természeti érték (díófa-sor)

Önálló gyalogút tengelye

Térségi kerékpárút - meglévő

Térségi kerékpárút - tervezett

Építési hely

Építési hely méretezés

Javasolt megszüntető jel

Javasolt telekhatár

Parti sáv

Országos jelentőségű védett természeti érték, kunhalom

Szabályozási szélesség

Tervezett aluljáró, gyalogos aluljáró

Működő/lezárt szénhidrogén kút és védőterülete

ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

Meglévő közigazgatási határ

Meglévő belterületi határ

Tervezetett belterületi határ

Épület kontúr

Telekhatár

"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMTALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL"

KÖSZEGHYART B.T.

EBES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

EBES KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE

2025.07

Tm-1Sz