

**PÜSPÖKLADÁNY VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK**  
**MÓDOSÍTÁSA**  
**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**  
**2025. ÉVI 2.SZ. MÓDOSÍTÁS**  
**/ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSMÓD/**  
**VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZA**

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



DEBRECEN, 2025. JÚLIUS HÓ



**PÜSPÖKLADÁNY VÁROS**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**

**VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

**ALÁÍRÓLAP**

GENERÁL TERVEZŐ:

**KŐSZEGHYART BT.**

4029 Debrecen, Kígyó utca 42.

Tel.: +36 20 384 38 50

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

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

FELELŐS TERVEZŐ:

**KŐSZEGHY ÁBEL**

TT-09-0655

TELEPÜLÉSMÉRNÖK MUNKATÁRS

FÜZESI ATTILA

.....  
.....



## TARTALOM

Tervi előzmények .....	6
Tervezői nyilatkozat .....	10
Módosítási pontok .....	11
Tervezési területek vizsgálata, módosítások bemutatása .....	11
1. módosítási pont – 1. tervezési terület .....	11
Tervezési terület érintettsége .....	28
2. módosítási pont – 2. tervezési terület .....	33
Tervezési terület érintettsége .....	43
3. módosítási pont – 3. tervezési terület .....	47
Tervezési terület érintettsége .....	53
4. módosítási pont – 4. tervezési terület .....	54
Tervezési terület érintettsége .....	66
5. módosítási pont – 5. tervezési terület .....	67
Tervezési terület érintettsége .....	77
6. módosítási pont – 6. tervezési terület .....	85
Tervezési terület érintettsége .....	96
7. módosítási pont – 7. tervezési terület .....	104
Tervezési terület érintettsége .....	112
8. módosítási pont .....	114
Módosítások összefoglalása .....	115
Jóváhagyandó munkarészek .....	116
Határozati javaslat .....	116
../2025. (....) sz. ökt. határozat 1. melléklete: Területi mérleg.....	117
../2025. (....) sz. ökt. határozat 2. melléklete: Településszerkezeti tervlap.....	119
Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet .....	120
1. melléklet a(z) ../2025. (.....) sz. önkormányzati rendelethez .....	124



2. melléklet a(z) .../2025. (.....) sz. önkormányzati rendelethez .....	125
3. melléklet a(z) .../2025. (.....) sz. önkormányzati rendelethez .....	132
Alátámasztó munkarészek.....	138
Környezetalakítás terve .....	138
Településrendezési javaslatok .....	138
Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer.....	138
Beépítésre szánt területek.....	139
Beépítésre nem szánt területek.....	139
Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek.....	139
Védelmi és korlátozó elemek .....	139
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata .....	140
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	153
A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások .....	154
Szakági javaslatok .....	158
Tájrendezési javaslatok .....	158
Zöldfelületi rendszer fejlesztése .....	158
Biológiai aktivitásérték változása.....	158
Közlekedési javaslatok.....	160
Közművesítési javaslatok.....	163
Hírközlési javaslatok .....	164
Környezeti hatások és feltételek.....	164
Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi munkarész.....	165
Képviselő-testületi döntések .....	188
Határozat a módosítás megindításáról, tartalomról .....	188
Helyi építési szabályzat egységes szerkezetben – pirossal jelölve a változtatás.....	192
Beérkezett vélemények .....	225



Környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárás véleményei és kiértékelése .....	225
Tervlapok .....	245



## TERVI ELŐZMÉNYEK

A város településrendezési eszközeinek jelen módosítását a KőszeghyArt Tervezők Bt. készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök, településmérnök szakértő). Az önkormányzati főépítési feladatokat Kőszeghy Éva, okleveles építészmérnök látja el.

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv: 72/2020. (X.29.) ÖKT határozat  
(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelően készített)

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv: 16/2020. (X.30.) ÖKT rendelet  
(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelően készített)

A település önkormányzatának képviselő-testülete a 32/2025. (IV.24.) számú képviselő-testületi határozat alapján döntött a település rendezési tervének módosításáról. Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzését a képviselő-testület ugyanezen döntéssel hagyta jóvá. A tervezett módosítások önkormányzati változtatási szándékokat tükröznek, melyek egyike sem kapcsolódik közvetlenül építési beruházáshoz, ezért telepítési tanulmányterv készítése nem vált szükségessé. A módosítások jellemzően a kialakult állapot, illetve távoli jövőben tervezett fejlesztésekhez teremtenek optimálisabb szabályozási környezetet az érintett területeken.

A döntések a tervdokumentáció részét képezik. A Püspökladány Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 72/2020. (X.29.) ÖKT határozat (a továbbiakban: TSZT) és a Püspökladány Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 16/2020. (X.30.) számú rendeletének (a továbbiakban: HÉSz) módosítása is szükségessé válik több részterületet érintően.

A módosítások önkormányzati változtatási szándékokat tükröznek.

A tervezett változtatások miatt a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása is szükségessé válik, mely során új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül egyrészt közlekedési terület szabályozási szélességének csökkenése miatt – mely a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján nem tekintendő új beépítésre szánt terület kijelölésnek, másrészt iparterület kijelölése a tervezett M4 gyorsforgalmi út környezetében, mellyel egyidőben iparterület megszüntetésre kerül a 4. sz. főút északi oldalán.



A módosítási szándékok az alábbiak szerint foglalhatók össze:

1. A tervezett M4 gyorsforgalmi út vonzáskörzetében új iparterület kijelölése a 0241/25 hrsz-ú ingatlanon, illetve a 0241/24 hrsz-ú földrészlet délkeleti részének ipari gazdasági területbe való módosítása. Az iparterületet feltáró közlekedési terület helyigényének biztosítása.
2. A magasabb rendű jogszabályi előírások által szükséges csereterületek biztosítása, iparterületek mezőgazdasági általános területbe sorolása a 064/198 hrsz-ú földrészletet érintően, illetve védelmi erdőterület kijelölése a 064/197 hrsz-ú földrészleten.
3. A 2609/9 hrsz-ú ingatlan magánparkoló terület kijelölése, közúti közlekedési területbe sorolása a jelenlegi hasznosítás szerint.
4. Hajnal utca - Széna tér rendezése tervezett telekalakításhoz, Bodó utca szabályozási szélességének biztosítása 22 méterben
5. 0442/2 hrsz hrsz-ú külterületi út fejlesztéséhez szükséges terület biztosítása, a kitérők kiszabályozása geodéziai felmérés és közlekedéstervek alapján.
6. Csillag utca - 3303 hrsz-ú árok - Maros utca (3302 hrsz) - Maros utca (3285 hrsz) - Kiss Ferenc utca által határolt telektömb és a 3259, 3260 hrsz-ú ingatlanok kisvárosias lakóterületbe történő módosítása Lk-2 építési övezetbe sorolása.
7. Az Ördögárok területén futó feltáró út megszüntetése és építési hely kijelölése az érintett (3696/1, 3697, 3698/2, 3699 hrsz-ú) földrészleteken, illetve a terület Vt-8 jelű új építési övezetbe sorolása. A 3702/4 hrsz-ú közlekedési terület kiszélesítése parkolóterület biztosítása érdekében.
8. A helyi építési szabályzat szöveges módosítása a megrendelővel egyeztetve.

A módosítások jellemzően egyes területek jövőbeni hasznosításának kedvezőbb szabályozását biztosítják, egyes beépítésre szánt területek újraszabályozásával, beépítésre szánt területek átcsoportosításával (iparterület áthelyezésével), jövőbeni pályázati lehetőségekhez történő előkészítés miatt válnak szükségessé, illetve több olyan módosítási pont is található a tervezett változtatások közt, melyek a kialakult állapot rendezésére tesznek javaslatot.

A Kormányrendelet 60.§ (6) bekezdés szerinti általános eljárásmód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése.

A város településrendezési eszközeinek módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerinti környezeti vizsgálat



szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárással kezdődik. Az önkormányzat a Kormányrendelet előírásai szerint hivatali kapun keresi meg az érintett környezet védelméért felelős szerveket a tervmódosítás várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében, hogy nyilatkozzanak a megküldött dokumentumok alapján szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat elkészítését.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján dönthető el, hogy az általuk vizsgált szakterületek tekintetében szükséges-e a környezeti vizsgálat elkészítése. A véleményezésre rendelkezésre álló idő alatt beérkező véleményeket a képviselő-testülettel ismertetni szükséges, s azok ismeretében dönt a környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről. Döntését minden esetben indokolnia szükséges. A véleményadásra adott határidő jelen dokumentáció készítésének időpontjában már lejárt. A véleményezést nyilvánító környezet védelméért felelős szervek a környezeti vizsgálatot egybehangzóan nem tartották szükségesnek. A képviselő-testület vagy a döntésre jogosult a beérkezett vélemények figyelembevételével hozza meg döntését, mely döntés kivonata a tervdokumentációba kerül annak rendelkezésre állását követően.

A környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárás során az önkormányzat a kidolgozott véleményezési dokumentációt is rendelkezésre bocsájtotta a tervek behatóbb tanulmányozásához. A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodája HB/14-ÁF/00154/2/2025 hiv. számú véleményében a véleményezési dokumentációval kapcsolatban tett észrevételeket, melyek az alábbiakban kerül részletesen megválaszolásra.

*„- az 1. módosítási pont esetében annak igazolása szükséges, hogy a tervezési területen belüli, korábbi módosítás során az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez a magasabb rendű jogszabályi előírások miatt kijelölt „Ev” jelű védelmi rendeltetésű erdőterület megszüntethető.”*

Tervezői válasz:

A korábban kijelölt védelmi erdőterület kijelölését a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (OTrT) 2023. 12. 29-én hatályos állapota szerinti 12.§ (3) bekezdése szerint került kijelölésre, mely előírás alapján az akkor új beépítésre szánt terület kijelölés területnövekményének legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Az azóta megváltozott jogszabályi környezet alapján az erdőterület külön földrészletre rendezése még nem történt meg, nem erdősült be, melyek alapján a telekalakítás sem történhetett meg. Az OTrT hatályos előírásainak megfelelően csereterület kerül biztosításra, tehát azzal a módosítás nem ellentétes. Ennek



igazolását tartalmazza és tartalmazta a tervdokumentáció. A terven megszüntetésre kerülő erdőterület az Országos Erdőállomány Adattárában nem szerepel, így annak megszüntetése sem jár hatósági engedélyezéssel, csereerdősítést az erdőtörvény nem ír elő. A véleményezés során a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya a módosítást nem kifogásolta a HB/15-ERD/09990-2/2025 hiv. számú véleményében. Az erdőterület módosítását magasabb rendű jogszabályi előírás nem tiltja, az illetékes erdészeti hatóság sem tartja aggályosnak.

*„- a 3. módosítási pont esetében az újonnan bevezetésre kerülő „Köu-7” jelű magánparkoló területe övezet megnevezése az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 26. § (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban kerüljön meghatározásra [pl. kiszolgáló út (magánparkoló)].”*

Tervezői válasz:

Az állami főépítési javaslattal egyetértünk, a javaslat szerint módosításra került a tervezet.

*„- a rendelettervezet mellékletét képező tervlapokon javasolt ellenőrizni, hogy egymásra fedő szövegek/jelölések ne legyenek, az olvashatóság és az értelmezhetőség érdekében.”*

Tervezői válasz:

Az állami főépítési javaslattal egyetértünk, így a szabályozási tervlapok és a változásokat bemutató tervlapok is módosításra kerültek a kedvezőbb áttekinthetőség, értelmezhetőség érdekében.

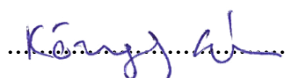
A Kormányrendelet által előírt partnerségi egyeztetés a véleményezési szakaszban kétféleképp történik. Az egyik az E-TÉR digitális egyeztető felületén, ahol a Kormányrendeletben meghatározottak szerint adhat a partner véleményt. A másik szintén a Kormányrendelet előírásainak figyelembevételével történő partneri egyeztetés, mely a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV.27.) Korm. rendelet 2.§-a értelmében elektronikus úton kerül lefolytatásra. A véleményezési szakaszban a Kormányrendelet szerinti államigazgatási szervek és önkormányzatok is véleményt formálhatnak a rendelkezésre álló időszakban.

A Kormányrendelet szerinti véleményezési szakaszt a képviselő-testületnek, vagy a döntésre jogosultnak szükséges lezárnia. A döntés meghozatalát követően a tervdokumentációba kerül csatolásra.



## TERVEZŐI NYILATKOZAT

Püspökladány város településrendezési eszközének módosítása Kormányrendelet 78.§ (1) bekezdés szerint a Kormányrendelet eljárási szabályainak betartásával a VII.-IX. Fejezetének rendelkezéseit figyelembevéve 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.) 2024. szeptember 30-án hatályos I.-IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményei betartásával (Hiv.: Kormányrendelet 78.§ (1a) bekezdés c) pont) az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése figyelembevételével készült.



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



## MÓDOSÍTÁSI PONTOK

1. A tervezett M4 gyorsforgalmi út vonzáskörzetében új iparterület kijelölése a 0241/25 hrsz-ú ingatlanon, illetve a 0241/24 hrsz-ú földrészlet délkeleti részének ipari gazdasági területbe való módosítása. Az iparterületet feltáró közlekedési terület helyigényének biztosítása.
2. A magasabb rendű jogszabályi előírások által szükséges csereterületek biztosítása, iparterületek mezőgazdasági általános területbe sorolása a 064/198 hrsz-ú földrészletet érintően, illetve védelmi erdőterület kijelölése a 064/197 hrsz-ú földrészleten.
3. A 2609/9 hrsz-ú ingatlan magánparkoló terület kijelölése, közúti közlekedési területbe sorolása a jelenlegi hasznosítás szerint.
4. Hajnal utca - Széna tér rendezése tervezett telekalakításhoz, Bodó utca szabályozási szélességének biztosítása 22 méterben
5. 0442/2 hrsz hrsz-ú külterületi út fejlesztéséhez szükséges terület biztosítása, a kitérők kiszabályozása geodéziai felmérés és közlekedéstervek alapján.
6. Csillag utca - 3303 hrsz-ú árok - Maros utca (3302 hrsz) - Maros utca (3285 hrsz) - Kiss Ferenc utca által határolt telektömb és a 3259, 3260 hrsz-ú ingatlanok kisvárosias lakóterületbe történő módosítása Lk-2 építési övezetbe sorolása.
7. Az Ördögárok területén futó feltáró út megszüntetése és építési hely kijelölése az érintett (3696/1, 3697, 3698/2, 3699 hrsz-ú) földrészleteken, illetve a terület Vt-8 jelű új építési övezetbe sorolása. A 3702/4 hrsz-ú közlekedési terület kiszélesítése parkolóterület biztosítása érdekében.
8. A helyi építési szabályzat szöveges módosítása a megrendelővel egyeztetve.

## TERVEZÉSI TERÜLETEK VIZSGÁLATA, MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

### 1. MÓDOSÍTÁSI PONT – 1. TERVEZÉSI TERÜLET

A módosításnak a Régi R. és a Kormányrendelet előírásai alapján is legalább egy telektömbre kell kiterjedjen. A tervezési terület lehatárolása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) alapján meghatározott telektömb fogalma alapján került meghatározásra.

*„122. telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;”*



Így a lehatárolt tervezési terület az 1. tervezési területre vonatkozóan a következő:

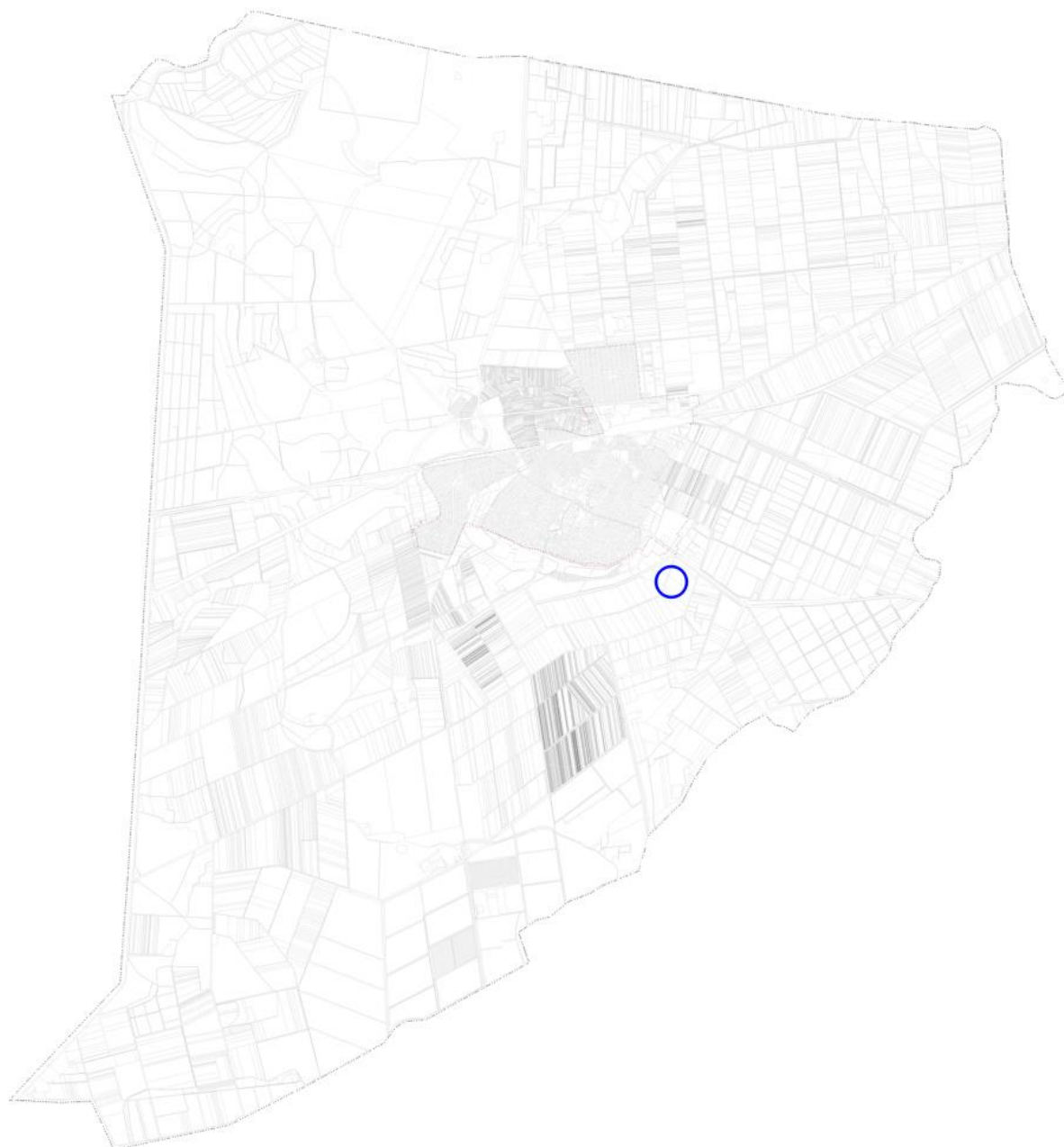
Püspökladány külterület: 0241/27 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 0241/1 hrsz-ú közlekedési terület – 0241/33 hrsz-ú mezőgazdasági terület – 0241/32 hrsz-ú magánút – 0238/2 hrsz-ú vízgazdálkodási terület (K-IX-8. csatorna) – 0242 hrsz-ú csatorna (Alsófutaki-csatorna) által határolt telektömb.

A tervezett módosítás során iparterület (Gip) kerül kijelölésre a 0241/25 hrsz-ú földrészleten általános mezőgazdasági terület területfelhasználásból (Má), mivel az önkormányzat a jövőben, az M4 gyorsforgalmi út megvalósulásával a gazdasági területeit a kiváló közlekedési kapcsolatot biztosító gyorsforgalmi úthoz kívánja átcsoportosítani. Ezzel egy időben (ld. 2. módosítási pont) beépítetlen iparterületet szüntet meg a 4. sz. főút északi oldalában. Az iparterület áthelyezés a tranzitforgalom csökkenését is jelenti, ugyanis a gyorsforgalmi út megépültét követően várhatóan könnyebben csatlakoztathatók az országos közúthálózatba a területen beruházni szándékozó vállalkozások. 2022 novemberében jóváhagyott korábbi módosítás során is hasonlóan átcsoportosításra került a gazdasági terület, a leendő közlekedési kapcsolatok megvalósulásának közeledtével. Az akkori módosítás során aktuális magasabb rendű jogszabályi előírások figyelembevételével védelmi rendeltetésű erdőterület került kijelölésre a 0241/24 hrsz-ú földrészlet és az Alsófutaki-csatorna (0242 hrsz) közötti 22 méteres sávban. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (a továbbiakban: OTvT) 2022. novemberében hatályos állapotának 12.§ (3) bekezdése szerint: *„Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”* Ennek megfelelően került kijelölésre korábban az erdősáv a 0241/24 hrsz-ú földrészleten, melynek telekalakítása tervezett a közeljövőben. Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 23/J.§ (2) bekezdése alapján *„a telekalakítási eljárásban érintett földrészletek változás utáni művelési ágát – kivett területnél megnevezését – a terület rendeltetésével összhangban kell megválasztani és bejegyezni.”* Az idézett jogszabály alapján figyelemmel a rendezési terv hatályos állapotát a telekalakítás nem valósulhat meg, mert a 22 méteres sáv jelenleg nem erdősült be, ezért annak művelési ága erdőre vagy fásított területre nem változtatható meg. Az önkormányzat a tervezett erdőterület áthelyezését kezdeményezi, így a



0241/24 hrsz-ú földrészlet délkeleti része is iparterületbe kerülne átsorolásra. A módosítás során az iparterületet feltáró út területe is kijelölésre kerül, illetve a 42. sz. főút felé az M4 gyorsforgalmi út megvalósulásáig ideiglenes közlekedési kapcsolatot biztosító közlekedési terület is kismértékben változik. A módosítással érintett területeken konkrét beruházás nem körvonalazódott még, azonban az önkormányzat a jövőben értékesíteni kívánja ezen iparterületeket, melyek kedvezőbb feltételeit igyekszik megteremteni, elkerülve a folyamatos rendezési tervi változtatási kötelezettséget. A kijelölésre kerülő új beépítésre szánt terület mértéke jelen módosítási pont szerint 11,0483 ha, melyből 0,4375 ha erdőterületből, a többi mezőgazdasági általános területből kerül átsorolásra. A közlekedési területek csak a szabályozási tervlapon jelennek meg, mert nem településszerkezetet meghatározó közlekedési létesítmények.





**1. ábra 1. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen belül**





**2. ábra 1. Tervezési terület légifotója**

A hatályos településrendezési eszközök a tervezési területet általános mezőgazdasági (Má), ipari gazdasági (egyéb ipari) (Gip), védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználásba sorolják. A módosítással érintett földrészek elsősorban a 0241/24 és 0241/25 hrsz-ú földrészek, ahol településszerkezeti tervi változás történik. A szabályozási terven érintett a közlekedési terület pontosítása érdekében a 0241/23, 0241/22, 0241/21, 0238/1 hrsz-ú ingatlan és a csatornán történő átvezetés miatt a 0238/2 hrsz-ú földrészlet.

A gazdasági terület kijelölést annak kedvezőbb elhelyezhetősége indokolja, továbbá a 4. sz. főút északi felén meglévő iparterületek az elmúlt évtizedek óta nem kerültek hasznosításra. A területcseréről az önkormányzat a 0241/24 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaival megállapodnak, mely alapján a tulajdonosok tovább folytathatják a mezőgazdasági tevékenységüket a település másik szántóterületén, melynek minőségi osztálya is jobb mint a gazdasági területként kijelölésre kerülő ingatlané.



Az ipari gazdasági területekre vonatkozó előírást a helyi építési szabályzat hatályos állapota az alábbiak szerint foglalja össze:

### **„17. Egyéb ipari gazdasági terület (Gip)**

#### **42. §**

(1) *Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezetei (Gip-1, Gip-2) elsősorban olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.*

(2) *Az építési övezetek elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási, a településgazdálkodási és raktárak építményeinek elhelyezésére szolgál.*

(3) *Az egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteiben elhelyezhető épület az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon kívül*

*a) iroda,*

*b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,*

*c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is tartalmazhat.*

(4) *Az építési övezetekben különösen csak a környezeti hatás szempontjából semleges, nem jelentősen zavaró hatású (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek (pl. élelmiszeripar, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátás) helyezhetők el.*

(5) *A beépítés feltétele a teljes közművesítettség.*

(6) *A Gip-2 építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége új beépítés esetén nem kialakult telektömbben 5,0 m. Az előkert mélységi méretének meghatározása során kialakultnak tekintendő az a telektömb, melyben az egy építési övezetben lévő telkek közül minimum egy már beépült az építési övezeti előírásoknak megfelelően. Kialakult telektömbben az előkert mélységi mérete a kialakult állapotnak megfelelő.*

(7) *A Gip-2 építési övezetekben a nem kialakult telektömbben új építés esetén az előkert legnagyobb mélységi mérete 20,0 m lehet.*

(8) *Az előkertben háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) kell telepíteni. A növénytelepítés megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára. Az építési övezetekben előírt növénytelepítés az előírt legkisebb zöldfelületi fedettség mértékébe beszámítható.*

(9) *Az építési övezetekben elhelyezhető – a (2) és (3) bekezdésben foglaltakon kívül – az OTÉK 10. § (2) bekezdésének figyelembevételével:*

*a) oktatási, egészségügyi, szociális,*



b) 10 000 m<sup>2</sup> szintterületet meg nem haladó kereskedelmi és szolgáltató, valamint épületnek minősülő közlekedési épület is.

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

(11) A (8) bekezdésben meghatározott növénytelepítés csak ős- és tájhonos fa- és cserjefajok alkalmazásával történhet.”

A módosítás során kijelölésre kerülő építési övezet Gip-2 jelű építési övezetre vonatkozó beépítési paraméterek a következők:

„6. Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület építési övezetei

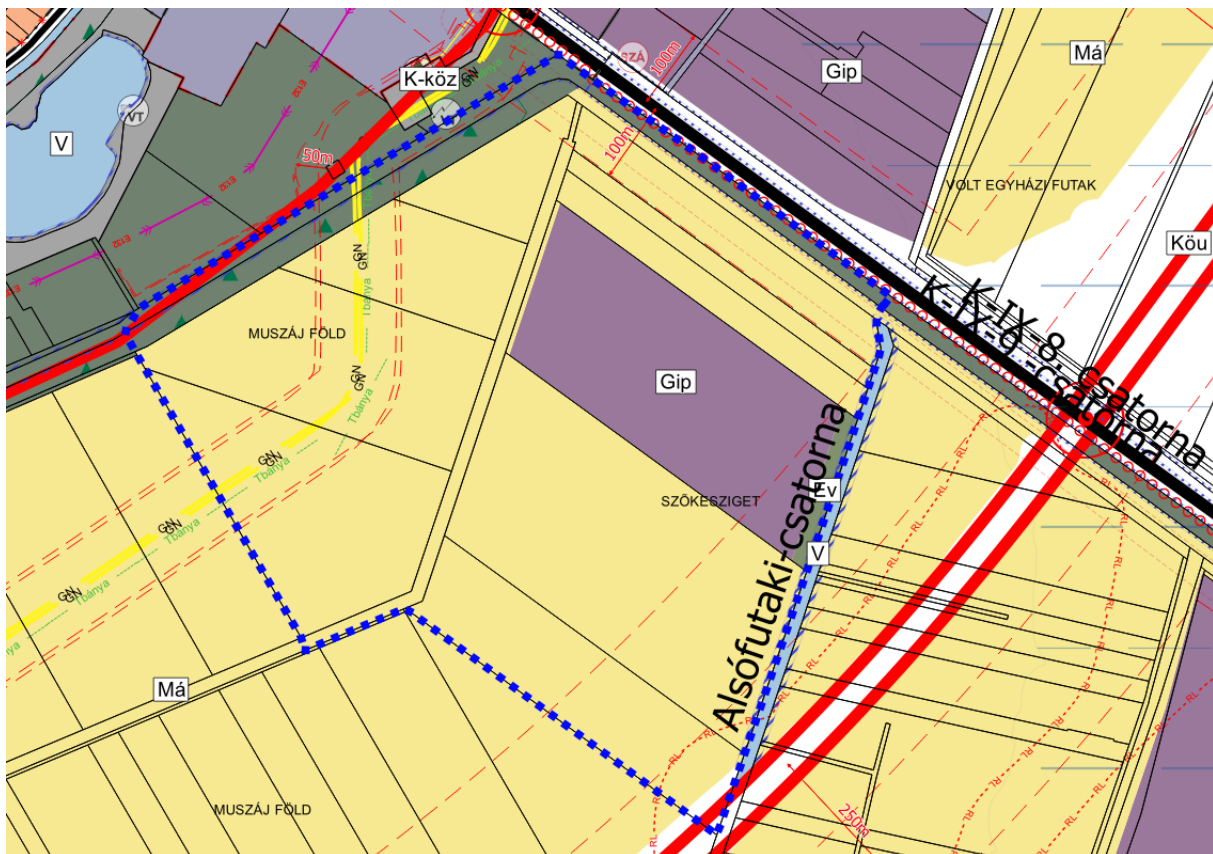
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		Az építési telek							
2	építési övezeti jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmélység (m)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
4	Gip-2	SZ	50	2000	25	-	25	12,5	T

”

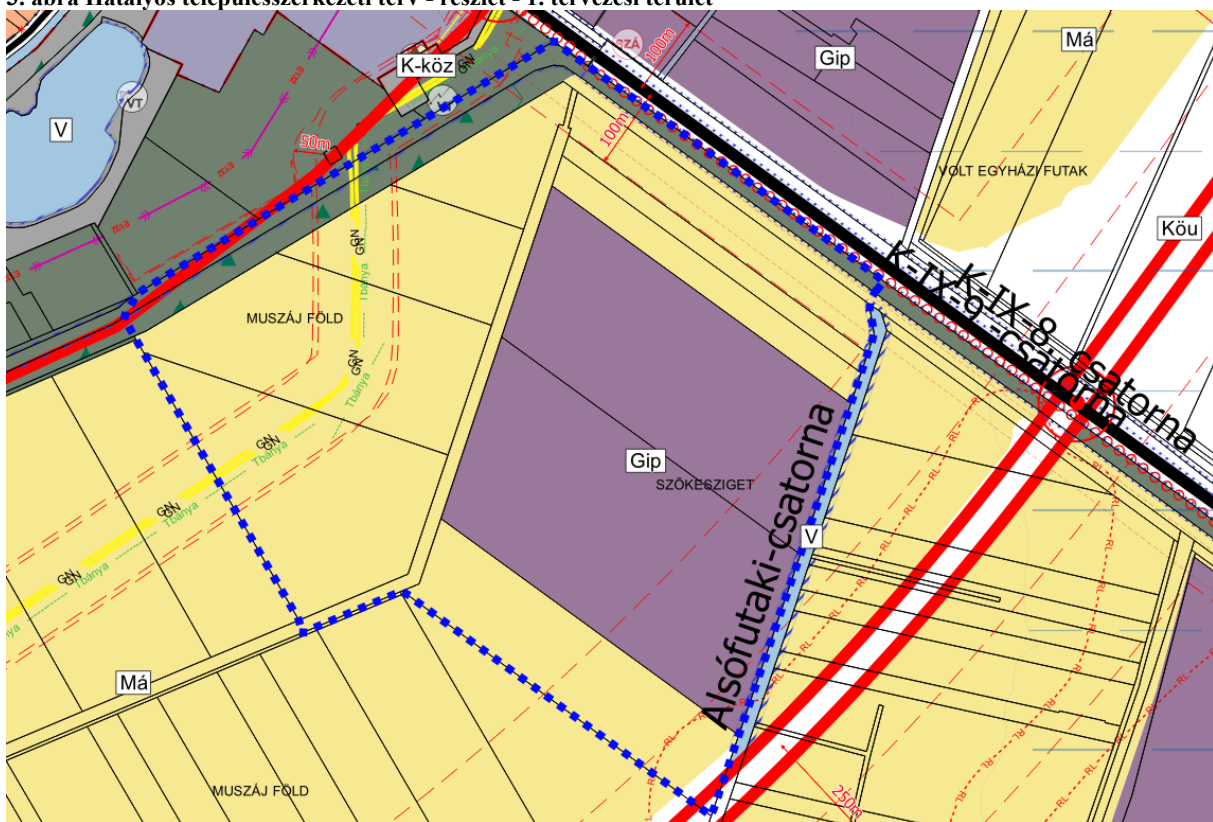
A HÉSZ építési övezeti előírásaiban a tervezett módosítás során nem történik változtatás.

A településszerkezeti terv jelen módosítási pontban változik.



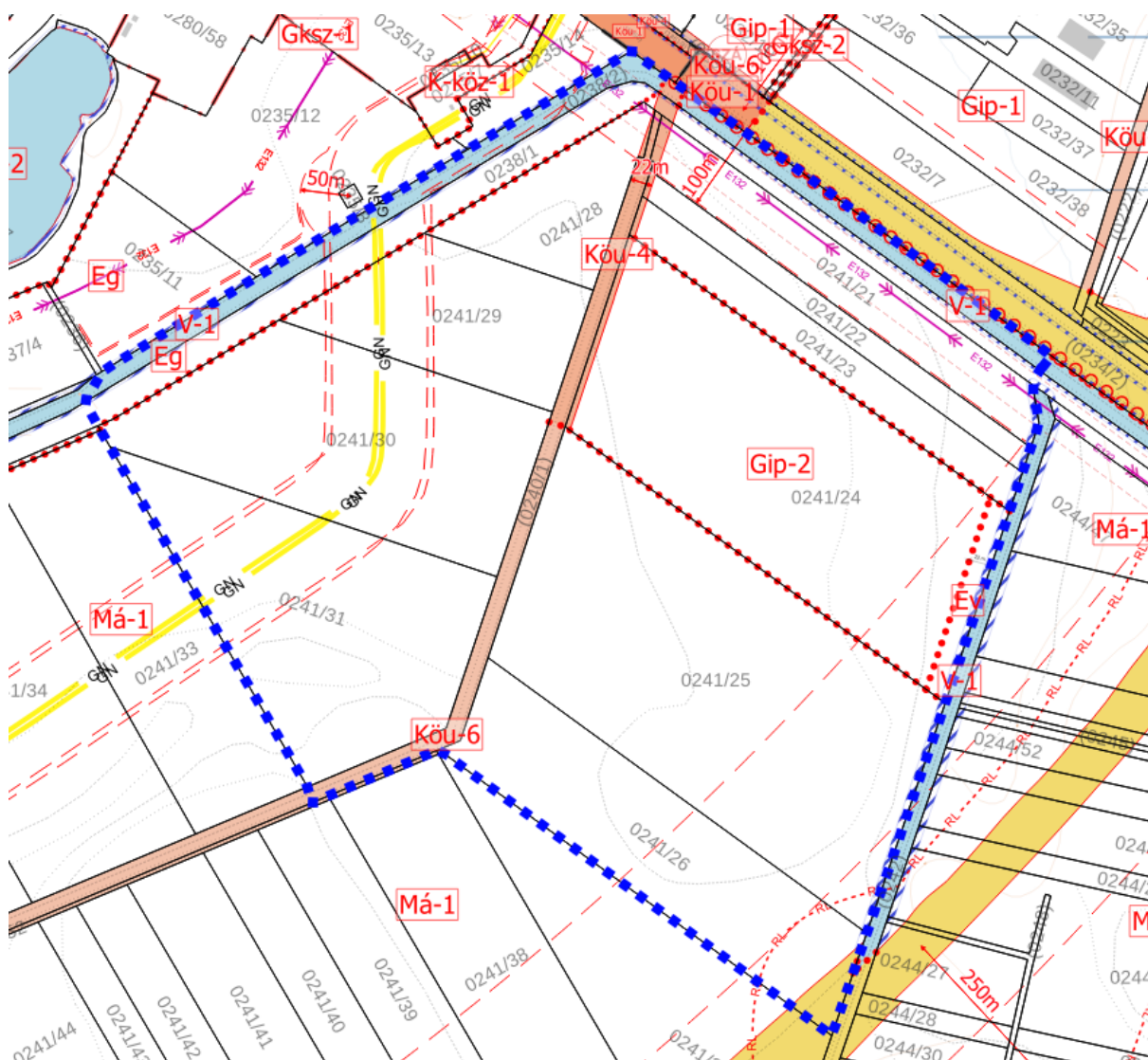


3. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - 1. tervezési terület

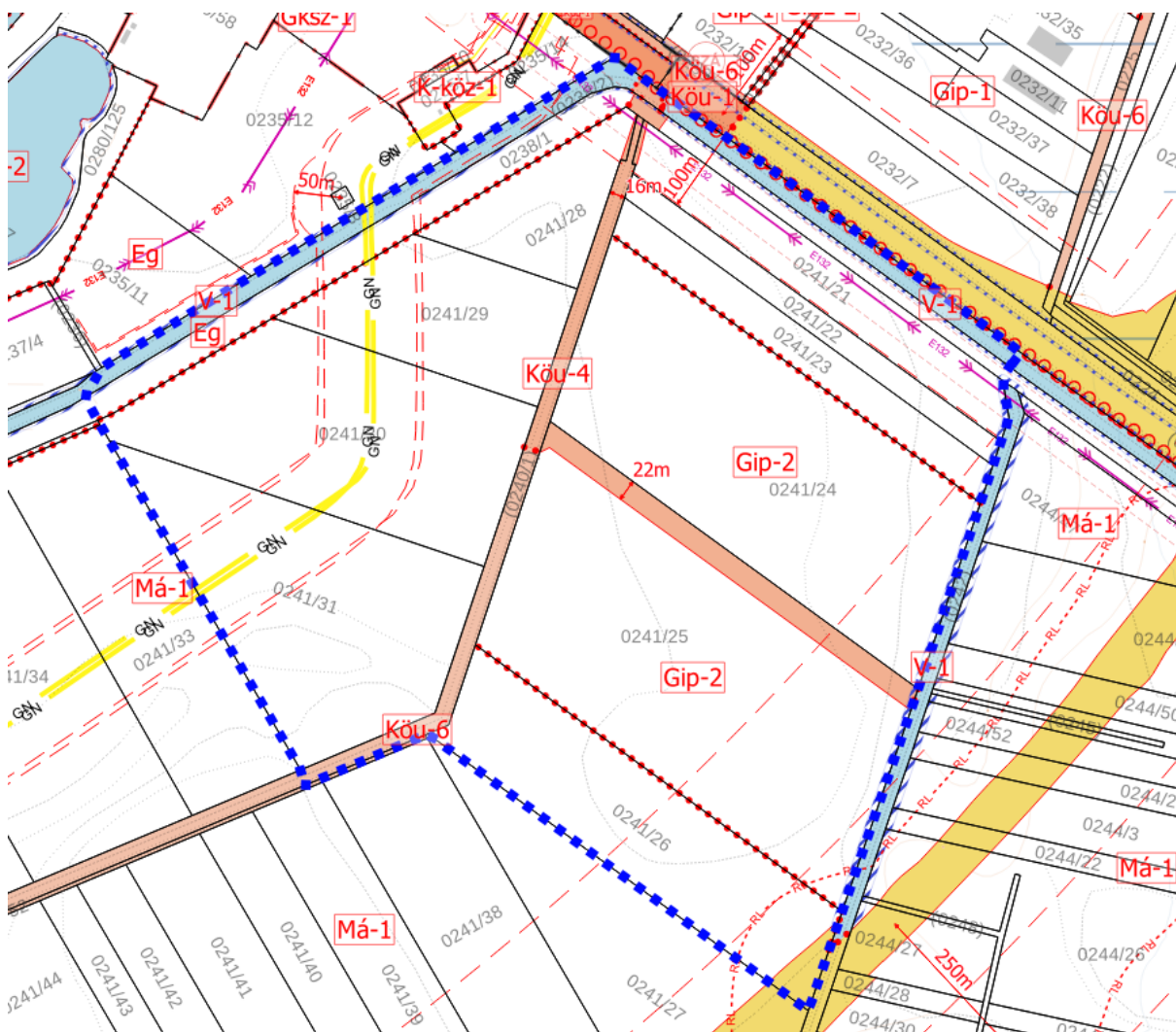


4. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet - 1. tervezési terület









6. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet - 1. tervezési terület

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre mely során vizsgálni szükséges a magasabb rendű jogszabályi előírásoknak való megfelelést.

A kijelölés mértéke az 1. módosítási pontban az alábbiak szerint oszlik meg:

Hatályos településszerkezeti terv területfelhasználása	Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)	OTrT előírás	Szükséges csereterület	Egyéb előírás
Általános mezőgazdasági terület (Má)	Egyéb ipari gazdasági terület (Gip)	0,43756	12.§ (3) bekezdés a) pont	0,54695	A csereterületnek nem kell beépítésre szántból beépítésre nem szánt területbe kerülnie, azonban erdő vagy zöldterület lehet csak. Utóbbinak önkormányzati tulajdonban kell állnia.



Védelmi rendeltetésű erdőterület (Eg)	Egyéb ipari gazdasági terület (Gip)	10,6108	12.§ (2) bekezdés	10,6108	A csereterületnek beépítetlen beépítésre szánt területnek kell lennie és beépítésre nem szánt területbe kell visszakerülni, ami lehet mezőgazdasági-, erdő-, zöld-, vízgazdálkodási- vagy természetközeli terület is.
---------------------------------------	-------------------------------------	---------	-------------------	---------	---

A csereterületek biztosítása a 2. módosítási pontban a 2. tervezési területen történik.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésekor mind az OTTrT mind a Méptv. előírásainak való megfelelést vizsgálni szükséges.

#### **OTTrT**

*„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.”*

Az új beépítésre szánt terület min. 2,14 km távolságra helyezkedik el a közigazgatási határtól, így nem okozza a települések összenövését.

*„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”*

Az új beépítésre szánt terület kijelölése során releváns, mivel a 0241/24 hrsz-ú földrészlet délkeleti részén korábban kijelölt erdőterület kerül módosításra – hogy ne legyen szükséges telekalakításra az övezethatár mentén. Az itt kijelölésre kerülő 0,43756 ha ipari gazdasági terület a fenti előírás alapján 0,54695 ha új erdőterület kijelölését teszi szükségessé.  $(0,43756 \cdot 1,25 = 0,54695)$  A 2. módosítási pontban kerül az erdőterület kijelölésre a 064/197 hrsz-ú földrészleten 1,0 ha területen, melyből a szükségesen kijelölésre kerülő mennyiségen túl 0,45305 ha felhasználható. A csereterületként bevont terület nem védett természeti terület, nem képezi a Natura 2000 hálózat részét és nem természetközeli terület. Az előírásnak való megfelelés a fentiek alapján teljesül.



*„(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha*

*a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy*

*b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.”*

A (3) bekezdés a) pontja a módosítás során releváns, mivel az 1. módosítási pontban a 0241/25 hrsz-ú ingatlan egésze, illetve a 0241/24 hrsz-ú földrészlet északnyugati része érintett a mezőgazdasági területből ipari gazdasági területté történő átminősítésével. Ez területi mértékkel 10,6108 ha új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti. Az előírás értelmében legalább ugyanekkora mértékben szükséges megszüntetni korábban kijelölt beépítetlen beépítésre szánt területet, és beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A 2. módosítási pontban a 064/198 hrsz-ú földrészlet kerül ipari gazdasági területből általános mezőgazdasági területbe, melynek területe 10,4983 ha. Ez még 0,1125 ha-ral alulmarad az előírt mennyiségnél, azonban az előző bekezdésnél bemutatott fennmaradt 0,45305 ha-ból teljesíthető. A módosítás által 0,34055 ha többlet beépítésre nem szánt terület keletkezik a csereterületek biztosításával, tehát megfelel a fenti előírásnak.

*„(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”*

A kijelölésre kerülő csereterületek nem zöldterületként kerülnek szabályozásra, önkormányzati tulajdonba kerülésük nem szükséges.

Az OTTrT egyéb rendelkezéseit is figyelembe kell venni, melyek az új beépítésre szánt terület kijelölésre vonatkozik, ezek az alábbiak:



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

Püspökladány nem tartozik a borvidéki települések közé, így a rendelkezés nem releváns.

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

A beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett földrészletek (0241/24 és 0241/25 hrsz-ú földrészlet) nem érintett az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterrel.

Az OTTrT 25.§ (2), 26.§ (2), 27.§ (2), 28.§ (1) bekezdései vagy tiltják, vagy külön területrendezési hatósági eljáráshoz kötik az új beépítésre szánt területek kijelölését.

## **Méptv**

*„7.§ (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”*

A módosítás során erdőterület és mezőgazdasági terület kerül átsorolásra beépítésre szánt területbe. A 2. módosítási pont alapján a biztosított csereterület mind területileg, mind biológiai aktivitásérték szempontjából megfelel a fenti előírásnak. A csereterület nem zöldterületként kerül kijelölésre.

*„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]*

*(1) A zöldterület övezet nagysága*

*a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és*

*b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.”*

A tervezett módosítás során a zöldterület területfelhasználás aránya nem változik.

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



*a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,”*

A módosítás során ipari terület kerül kijelölésre, így az előírás ez esetben nem releváns.

*„b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és”*

A tervezett új beépítésre szánt terület a legközelebbi közigazgatási határtól cca. 2,14 km-re helyezkedik el. A szomszédos Szerp község településrendezési eszközeiben mezőgazdasági terület – szántó övezet (Msz) és vízgazdálkodási övezet (V) helyezkedik el a közigazgatási határ mentén, tehát a módosítás az előírásnak megfelel.

*„c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.”*

Az új beépítésre szánt terület környezetében nincs olyan barnamezős terület, mely az adott változtatással érintett területtel megegyező adottságokat tudna biztosítani. Az M4 tervezett nyomvonalának közelsége indokolja elsősorban az új iparterület kijelölését, mellyel egy időben megszüntetésre kerül, egy ki nem használt iparterület (így lényegében nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre, csak területileg kerül áthelyezésre).

*„(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:*

*a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,”*

A megfelelés a fent leírtak szerint igazolt, így a módosítás megfelel az előírásnak. Az önkormányzat képviselő-testülete a 32/2025. (IV.24.) k.t. döntésében rendelkezett a Méptv. előírásainak megfeleléséről.

*„b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,”*

A számítást külön munkarész tartalmazza. A biológiai aktivitásérték növekedésével kell számolni a módosítás során, mely nem csupán az új beépítésre szánt területek kijelölését és a csereterületek biztosításából áll. A módosítás során 1,69 egység növekmény keletkezik.



*„c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,”*

A módosítás során új lakóterület nem kerül kijelölésre, illetve ahol igen, ott a közlekedési terület keresztmetszetének csökkenéséből adódik a változás, mely a Kormányrendelet szerint nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek. Az új lakóterület a 4. módosításban mintegy 548 m<sup>2</sup>-t jelent, ahol a felmért alapállapothoz kerül igazításra a terv.

*„d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és”*

A település már beépítésre kijelölt területén belül nincs hasonló adottságokkal rendelkező beépítetlen, vagy barnamezős terület. Az önkormányzat a jövőben értékesíteni kívánja az iparterületet, melyre nagyobb eséllyel talál megfelelő vállalkozást a megvalósuló gyorsforgalmi út tükrében. A szomszédos területtel együtt történő hasznosítás feltételezése mellett az egész településen nem található sem beépített sem beépítetlen hasonló tulajdonságokkal rendelkező terület, így a kijelölés indokolt.

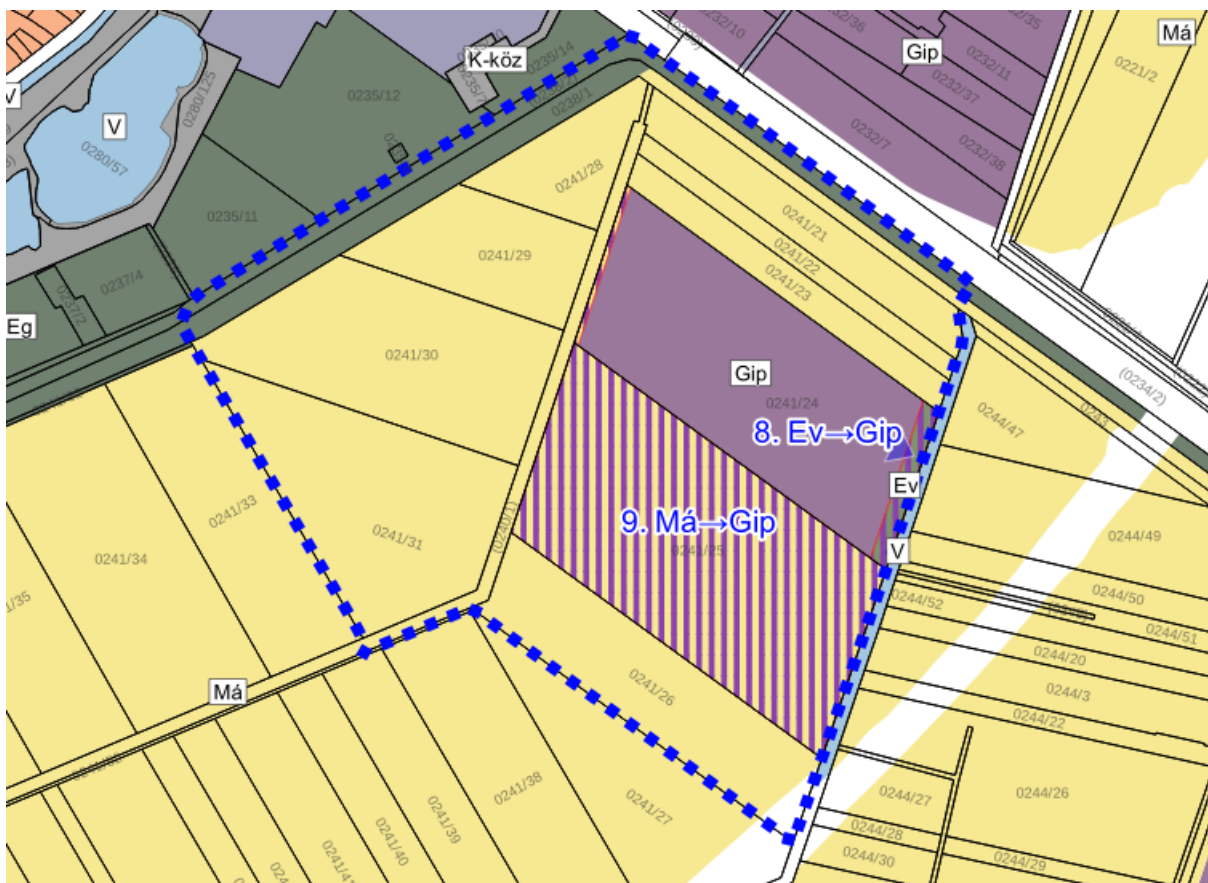
*„e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.”*

Az OTTrT új beépítésre szánt területekre vonatkozó előírásainak megfelelés az előző fejezetben bemutatásra került.

*„(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”*

A módosítás során kiemelt közérdek nem áll fenn, ezért felmentési kérelem nem készült.



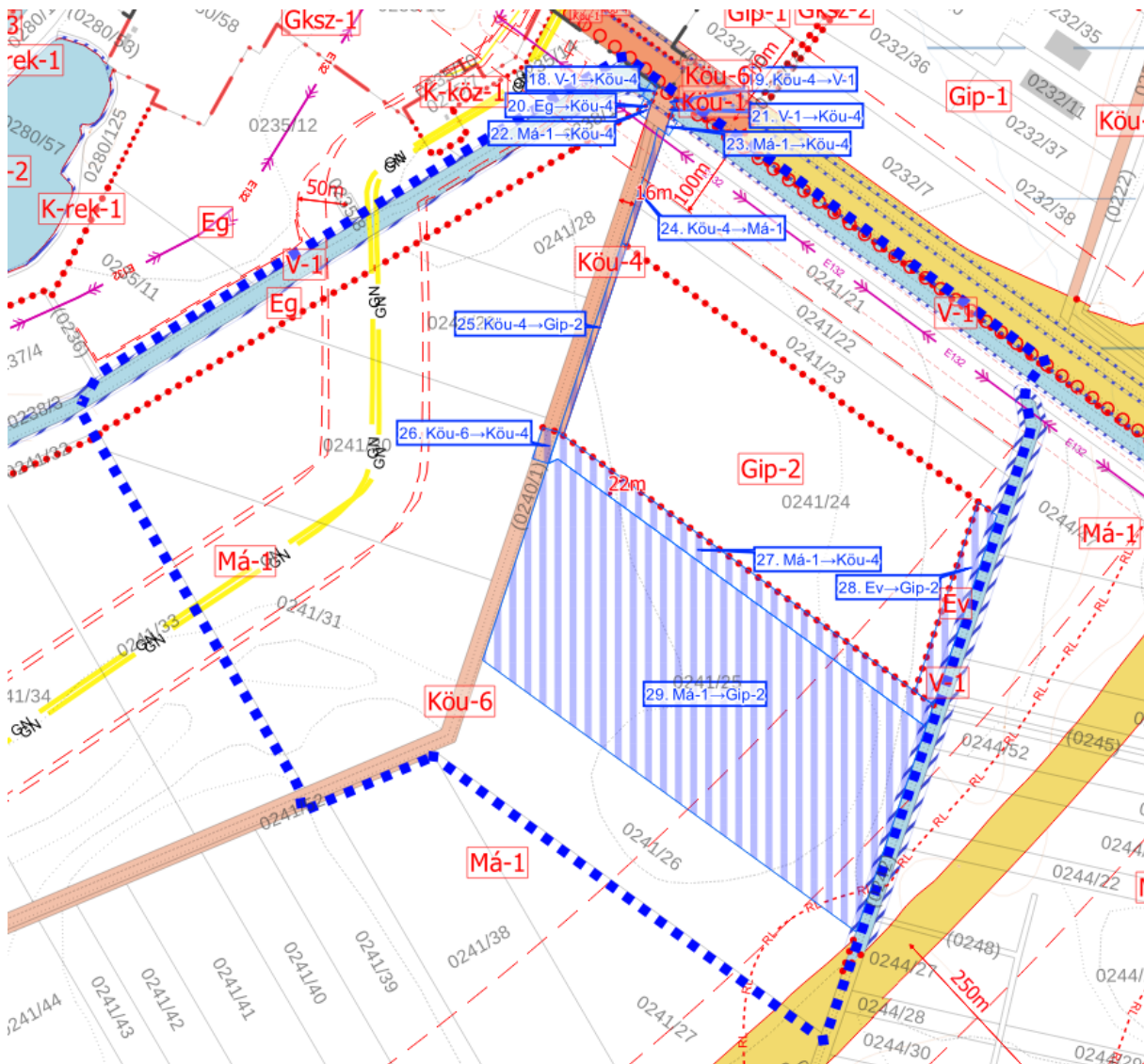


7. ábra Településszerkezeti (területfelhasználási) változások az 1. tervezési területen  
(A tervlapok nagyobb felbontásban a tervdokumentáció végén szerepelnek.)

Tervezési terület sorszáma	Tervlapon jelölt változtatási szám	Hatályos területfelhasználás és jele	Tervezett területfelhasználás és jele	Érintett területrész (m2)	Érintett területrész (ha)	Érintett földrészlet helyrajzi száma
1.	8.	Védelmi erdőterület (Ev)	Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip)	4375,56	0,4376	0241/24
	9.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip)	106107,81	10,6108	0241/24, 0241/25

A szabályozási tervi változásokat az alábbi ábra mutatja be.





8. ábra Szabályozási terv változásai - 1. tervezési terület

A terv a közlekedési terület csatlakozását pontosítja a Magyar Közúttal egyeztetett módon a 42. sz. főút felé. Az ehhez szükséges közlekedési terület-változások több telket is érintenek szabályozási tervi szinten.

A változások kismértékűek, az 1. tervezési területen jelentősebb módosítás az iparterület kijelölése.

Tervezési terület sorszáma	Tervlapon jelölt változtatási szám	Hatályos övezet/építési övezet jele	Tervezett övezet/építési övezet jele	Érintett területrész (m2)	Érintett területrész (ha)	Érintett földrészlet helyrajzi száma
1.	18.	V-1	Köü-4	171,5	0,01715	0238/2
	19.	Köü-4	V-1	15,4	0,00154	0238/2
	20.	Eg	Köü-4	58,3	0,00583	0238/1
	21.	V-1	Köü-4	14,6	0,00146	0238/2
	22.	Má-1	Köü-4	110,6	0,01106	0238/1
	23.	Má-1	Köü-4	160,3	0,01603	0238/1



	24.	Köu-4	Má-1	711,7	0,07117	0241/21, 0241/22, 0241/23
	25.	Köu-4	Gip-2	1125,5	0,11255	0241/24
	26.	Köu-6	Köu-4	542,2	0,05422	0240/1
	27.	Ma-1	Köu-4	10188,6	1,01886	0241/25
	28.	Ev	Gip-2	4375,6	0,43756	0241/24
	29.	Má-1	Gip-2	94793,8	9,47938	0241/25

Az építési szabályzat szöveges módosítása nem válik szükségessé jelen módosítási pontban.

A tervezett változtatási szándék hatásait tekintve sem természetvédelmi, sem környezetvédelmi, sem épített örökség szempontjából nem tekinthető jelentősnek, mivel egy már korábban kijelölt iparterület kerül áthelyezésre a település iparterület céljára kedvezőbben hasznosítható területre. A megvalósulásra váró gyorsforgalmi út megépítését követően a város felé tranzitforgalom nem generálódik, mely a korábbi helyszín megtartásával (4. sz. főút északi oldala) az autópályára felhajtás csak a településen keresztül lenne lehetséges.

## **TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE**

### **Természet- és tájvédelem**

A tervezési terület Püspökladány külterületén, a 42. sz. főút melletti szántóterületeken helyezkedik el a tervezett M4 gyorsforgalmi út északi oldalában. A tervezési terület nem érintett nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi területtel, értékkel. A tervezési területet nem érinti az OTTrT alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) és a Hajdú-Bihar Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Tervéről szóló 3/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: MTrT) által meghatározott tájképvédelmi terület övezete. A Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképp védelméről szóló 17/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) a tervezési területet településképet meghatározó területként szabályozza. A rá vonatkozó előírásokat a Tkr. 15.§ az alábbiak szerint határozza meg:

„15.§ (1)

(2) *Az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket hosszukásan nyújtott tömeggel, magastetős kialakítással kell kialakítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.*

(3) *Az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű formák alkalmazása fogadható el, ezen belül nagy fesztávú ipari csarnokszerkezet, félnyeregteretős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet építhető.*



(4)”

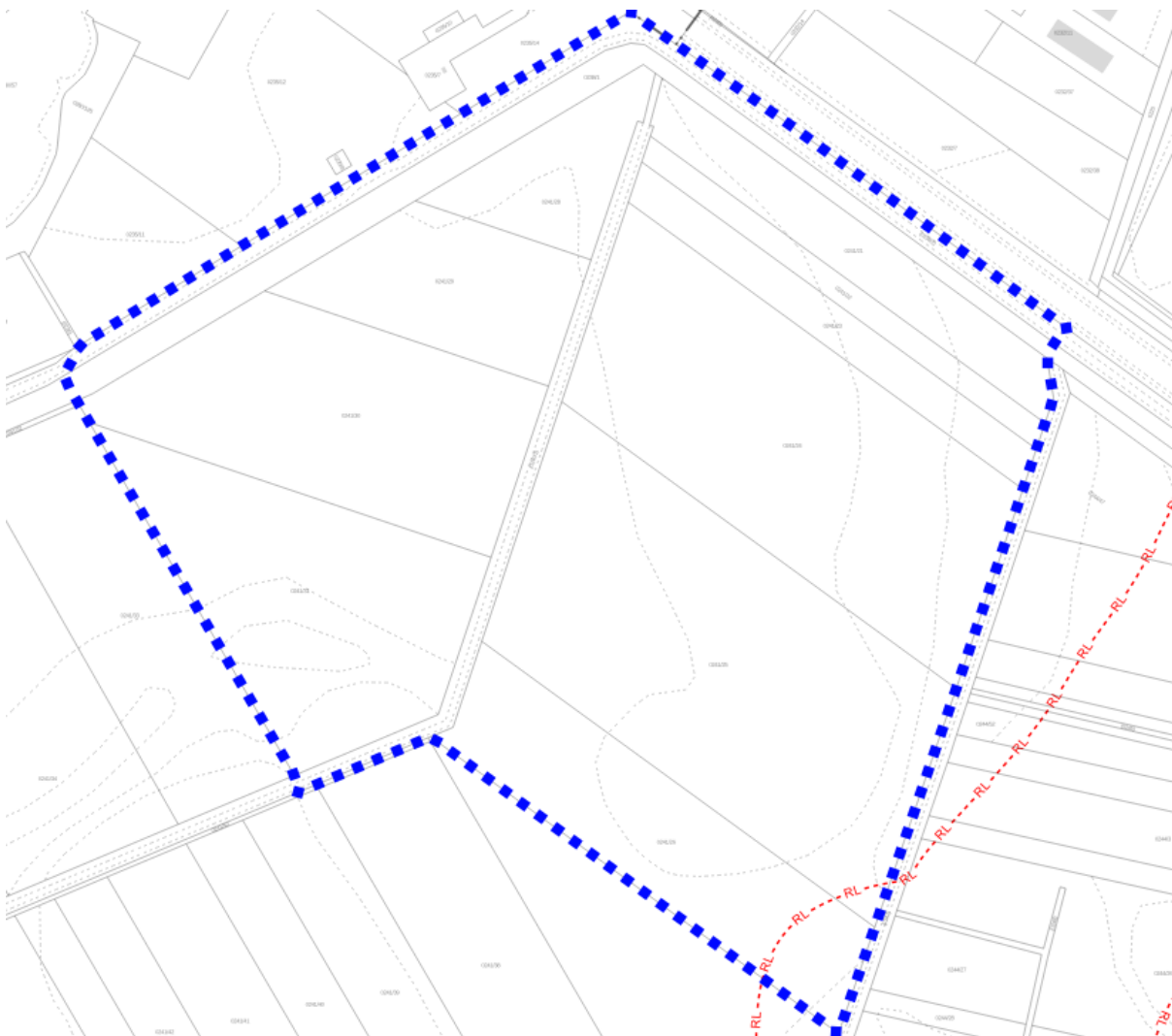
A tervezett módosítás során a fenti előírások betarthatók maradnak, és sem településképi sem tájképileg jelentős változást nem okoznak majd. A jövőbeni beépítés során figyelemmel kell lenni az M4 gyorsforgalmi út a terület közelségében való megvalósítására, mely a tájképet nagyobb mértékben változtatja meg.

Amennyiben indokolt a Tkr. módosítása válhat szükségessé, mivel a kialakításra kerülő iparterület megfelelő szabályozásához jobban illeszkedő szabályozás megvalósítása lehet kívánatos. A korábbi meghatározó terület meghatározását jelen módosítás során az E-TÉR-ből letöltött adatszolgáltatás nem indokolja. Természetvédelmi terület, érték nem érinti a módosítással érintett területet.

### **Örökségvédelmi érintettség**

A tervezési terület déli sarkát érinti az Alsó-Futak-csatorna megnevezésű 87951 azonosítószámú nyilvántartott régészeti lelőhely az E-TÉR adatszolgáltatása alapján. Az adatszolgáltatás szerint a módosítással érintett földrészletek közül a 0241/25 hrsz-ú földrészlet területéből mintegy cca. 1032 m<sup>2</sup> érintett a lelőhely által a telek leendő oldal- illetve hátsókertjében. A védett ingatlanok hatósági nyilvántartása alapján az ingatlan nem érintett a régészeti lelőhellyel.





9. ábra Az 1. tervezési terület érintettsége a nyilvántartott régészeti lelőhellyel - E-TÉR adatszolgáltatás

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
Püspökladány	0241/25	
<b>Lekérdezés</b>		



**Találatok:**

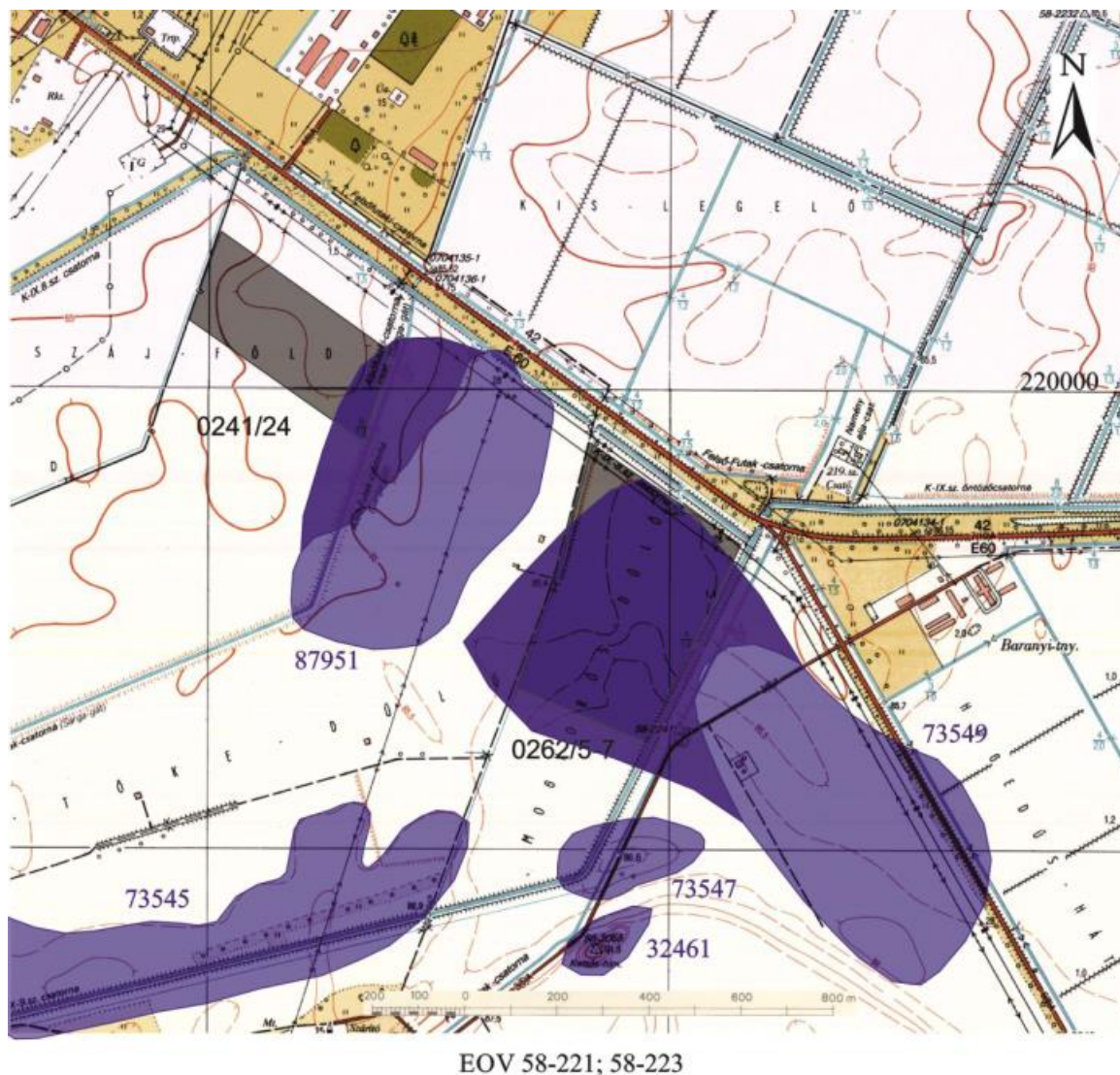
Műemléki védelem (0 db)    Régészeti védelem (0 db)    Világörökségi védelem (0 db)

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

**10. ábra Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerinti érintettség**

A tervezési területen 2022-ben régészeti terepbejárás történt Szilágyi Krisztián Antal (nysz.: SO87DZ) közreműködésével. A terepbejárás eredményeként a meglévő régészeti lelőhely méretét megváltoztatni javasolta a régész szakember, melynek átvezetése nem történt meg az adatszolgáltatás alapján.





6. térkép: A 0262/5-7 és a 0241/24 helyrajzi számú területek EOY térképe  
a terepbejárás utáni régészeti lelőhelyekkel

**11. ábra Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi munkarésze – 2022**

A Kormányrendelet 59.§ alapján az E-TÉR adatszolgáltatása szerinti régészeti lelőhely kerül szerepeltetésre a tervezett módosítás során, illetve kérjük az illetékes adatgazdát a régészeti lelőhely tisztázására. Az örökségvédelmi értékek megóvása, védelembe helyezése érdekében a földmunkával érintett területek esetében megelőző régészeti feltárás, régészeti megfigyelés válhat szükségessé. A területen a jövőben tervezett beruházások esetén annak bekerülési költségétől függően előzetes régészeti dokumentáció készítése válhat szükségessé. Jelenleg építési beruházás nem ismert a tervezési területen. Az örökségvédelmi jogszabályok maradéktalan betartása mellett az örökségvédelmi értékek sérülése elkerülhető.

## Környezetvédelmi érintettség



A tervezési területet érinti az FGSZ nagynyomású földgázszállító vezetéke (102 – Hajdúszoboszló-Mezőtúr 800, 101 – Országhatár-Mezőtúr (Összefogás) 800) és annak biztonsági övezete, amit a hatályos tervek feltüntetnek. A tervezett változtatási szándékok sem a biztonsági övezetet, sem a vezetéket nem érintik. A tervezési terület északkeleti határában halad egy térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat távvezeték elem is, ami a hatályos terveken a meglévő nyomvonalon ábrázolt. A módosítás a vezetéket nem érinti. A tervezési területet érinti, illetve határolja több csatorna is. A K-IX-8. csatorna a tervezési terület északi területén halad és fordul délkeleti irányba a tervezési terület mentén, illetve déli irányból határolja a tervezési területet az Alsófutaki-csatorna. Mindkét csatorna kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás, ezért a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdésének b) pontja alapján 6-6 méteres parti sávjuk van. A parti sáv a terveken tájékoztató jelleggel telekhatártól mérve szerepel, mivel a vízfolyások partéle nem szerepel adatszolgáltatásban. A parti sávban nem történik változás, azt továbbra is egyes engedélyeztetéskor szükséges pontosítani az illetékes kezelővel, hatósággal. A 42. számú Püspökladány-Biharkeresztes elsőrendű főút védőtávolsága is érinti a tervezési területet, melyet a hatályos tervek feltüntetnek. A védőtávolság mértékét a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/A.§ (1) bekezdés a) pontja 100-100 méterben határozza meg külterületen. A tervezett M4 gyorsforgalmi út védőtávolsága is érinti a tervezési területet, egyrészt a fenti jogszabályhely miatti 100-100 méter, másrészt az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 38.§ (8) bekezdése szerinti 250-250 méter. A tervezési terület északi részét érinti a megyei területrendezési terv által jelölt, tervezett Püspökladány déli elkerülő, mint tervezett főút. A főúti elkerülő mivel még nem rendelkezik környezetvédelmi engedéllyel csak a településszerkezeti terven szerepel az MTrT által rögzített nyomvonalon. A módosítás a tervezett főút nyomvonalát nem érinti.

A tervezési terület északkeleti határában, párhuzamosan a 42. sz. főúttal tervezett térségi kerékpárút nyomvonala halad ((Karcag – Püspökladány – Sárrétudvari – Biharnagybajom – Nagyrábé – Bakonszeg). A műszaki infrastruktúra elemeket és védőtávolságukat a hatályos tervek ábrázolják, azokban változás nem történik.

### **Egyéb érintettség**

A tervezési területet érinti az OTrT-ben meghatározott erdők övezete, mely a módosítás által nem érintett. Az erdők övezetébe tartozó területeket a hatályos terv erdőterületbe sorolja.



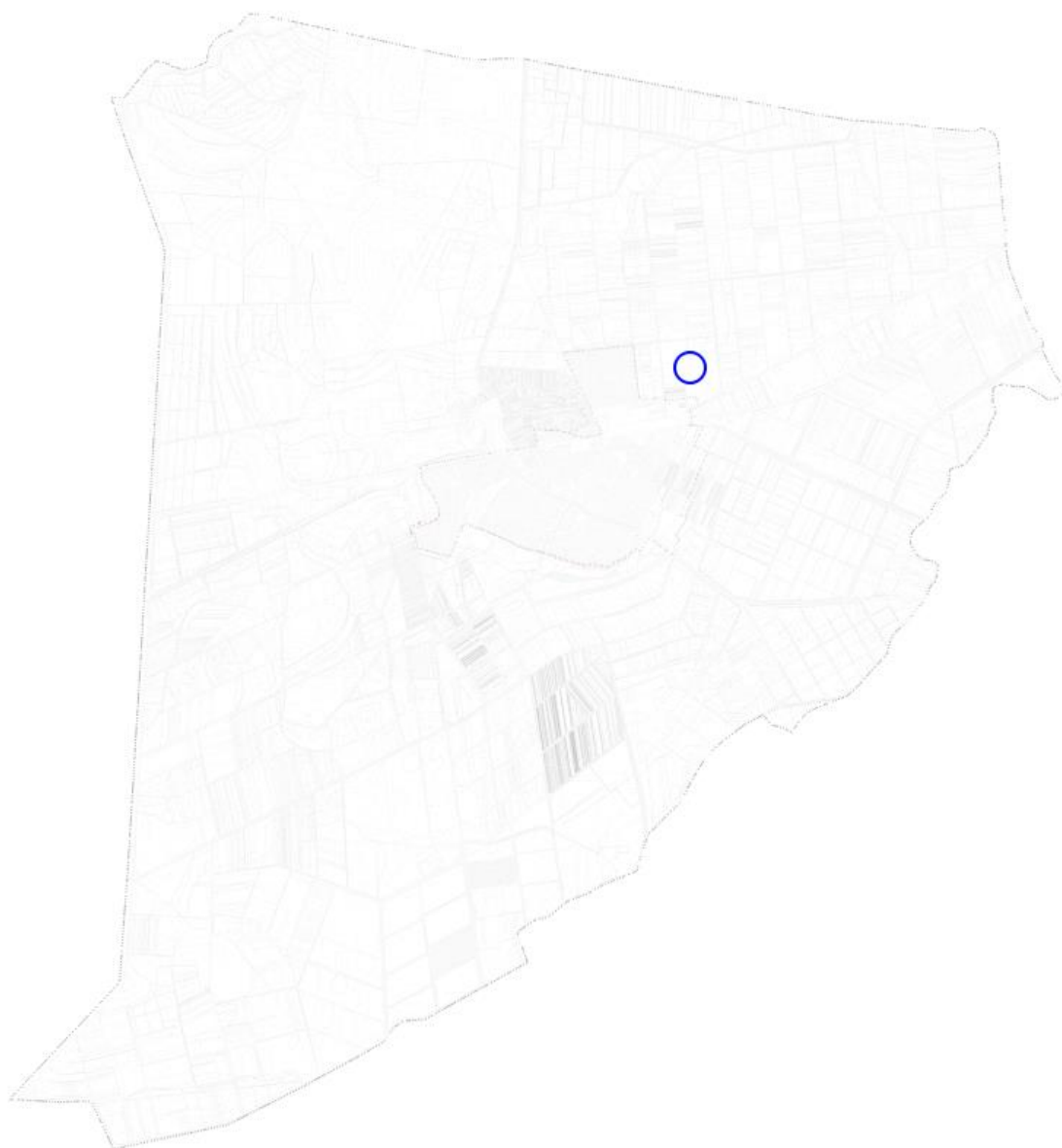
## **2. MÓDOSÍTÁSI PONT – 2. TERVEZÉSI TERÜLET**

A 2. tervezési terület:

Püspökladány külterület: 4. sz. Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút – 068 hrsz-ú közlekedési terület – 064/34 hrsz-ú közlekedési terület – 063/1 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb.

A tervezett módosítás során az 1. módosítási pontban kijelölt új beépítésre szánt területekre vonatkozó magasabb rendű jogszabályi előírások teljesítése miatt szükségessé váló csereterületek kijelölése történik.





**12. ábra 2. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen belül**







- a) védelmi (Ev),
- b) gazdasági (Eg) lehet.

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

(4) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen 100 000 m<sup>2</sup> telekterület felett legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(5) Új építmények szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 3,5 m épületmagassággal helyezhetők el.”

„59. §

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

(2) Az övezetben

a) a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,

b) a 720-1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyepterület, a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 10 %-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

c) az 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de 5000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken legfeljebb 7 %-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

d) az 5000-10000 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken legfeljebb 5 %-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,

e) az egy hektárt meghaladó területű telken építmény legfeljebb 3 %-os beépítettséggel helyezhető el,

f) az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű, mezőgazdasági művelés alól kivett telken az (1) bekezdés szerinti építmények legfeljebb 10 %-os beépítettséggel helyezhetők el.

(3) Az övezetben gazdasági épületeket elhelyezni szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m épületmagassággal lehet.

(4) Az övezetben lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3 000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6 000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg, bruttó alapterülete nem lehet több 200 m<sup>2</sup>-nél. A különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.



(5) *A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telekterülete után számítva, a (2) bekezdésben meghatározottak szerint csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telekterülete legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45 %-ot nem haladhatja meg.*

(6) *A birtokközpont telke Natura 2000 területen, ökológiai hálózat övezetével (magterület, ökológiai folyosó, puffertérület) érintett területen, országos jelentőségű védett természeti területen, a Hortobágyi Nemzeti Park – A Puszta Világörökségi Helyszínén és a világörökségi helyszín tervezett védőzónáján belül, kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete és tájképvédelmi terület övezetével érintett területen nem alakítható ki.*

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

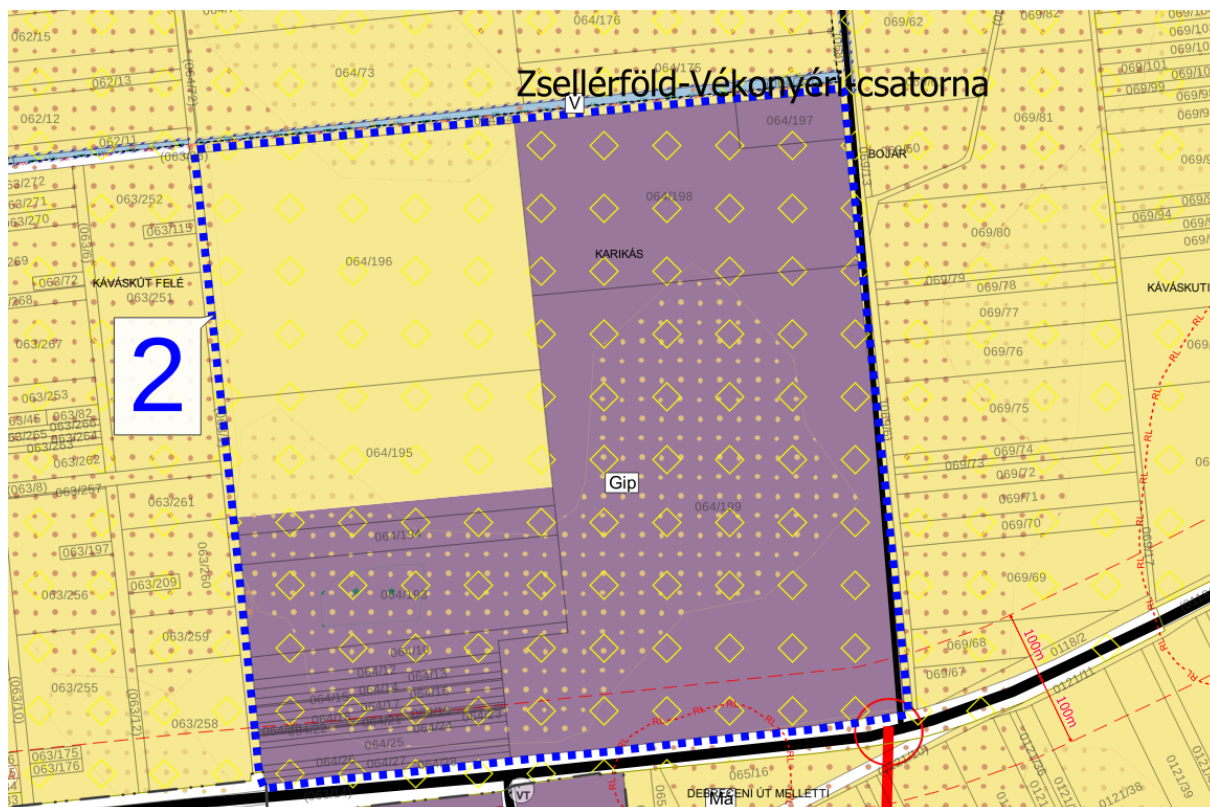
(8) *Az állattartó épületek trágya és híg trágya tárolását zárt műtárggyal helyben kell megoldani.*

(9) *A Má-2 övezetben szabályozott területek a külön jogszabályban meghatározott erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek, az Országos Erdőállomány Adattárában szereplő un. egyéb részletek. Rájuk az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai is érvényesek.”*

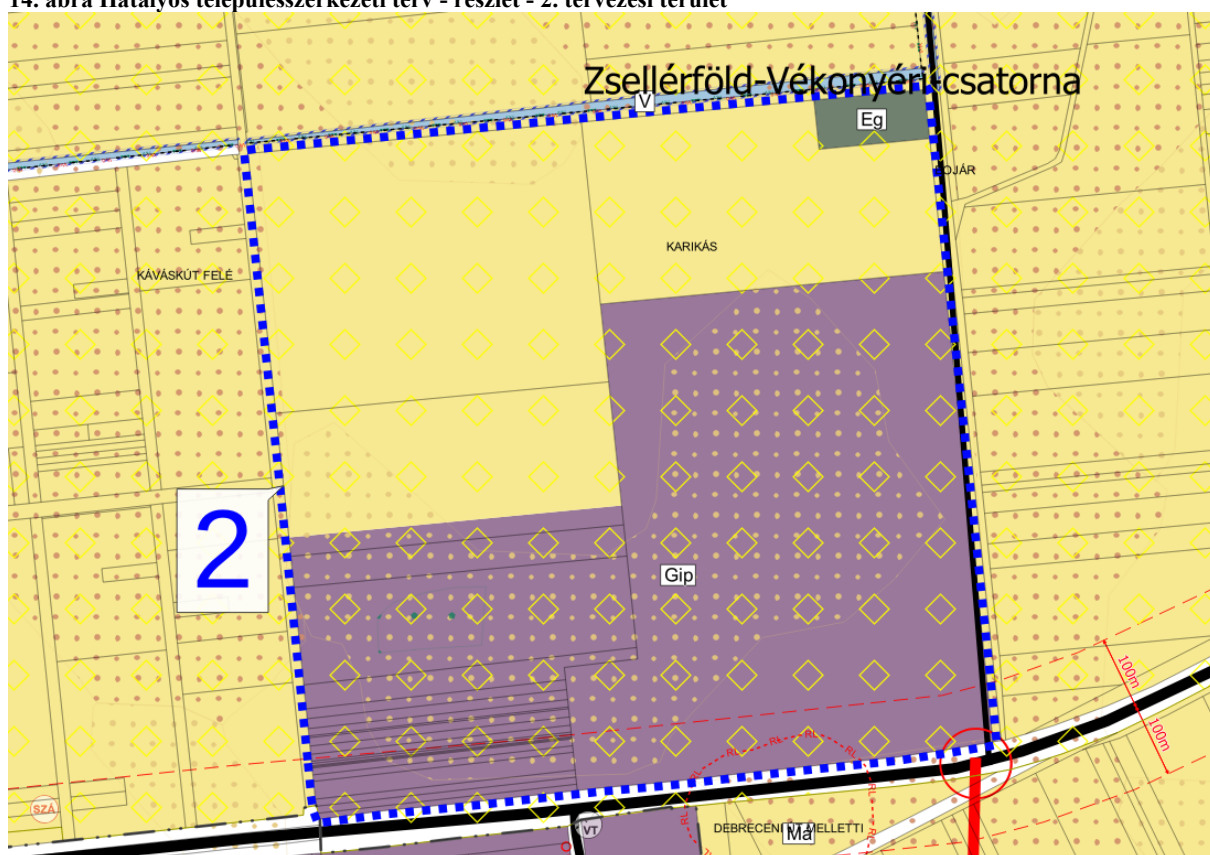
A HÉSZ övezeti előírásaiban a tervezett módosítás során nem történik változtatás.

A településszerkezeti terv jelen módosítási pontban változik.



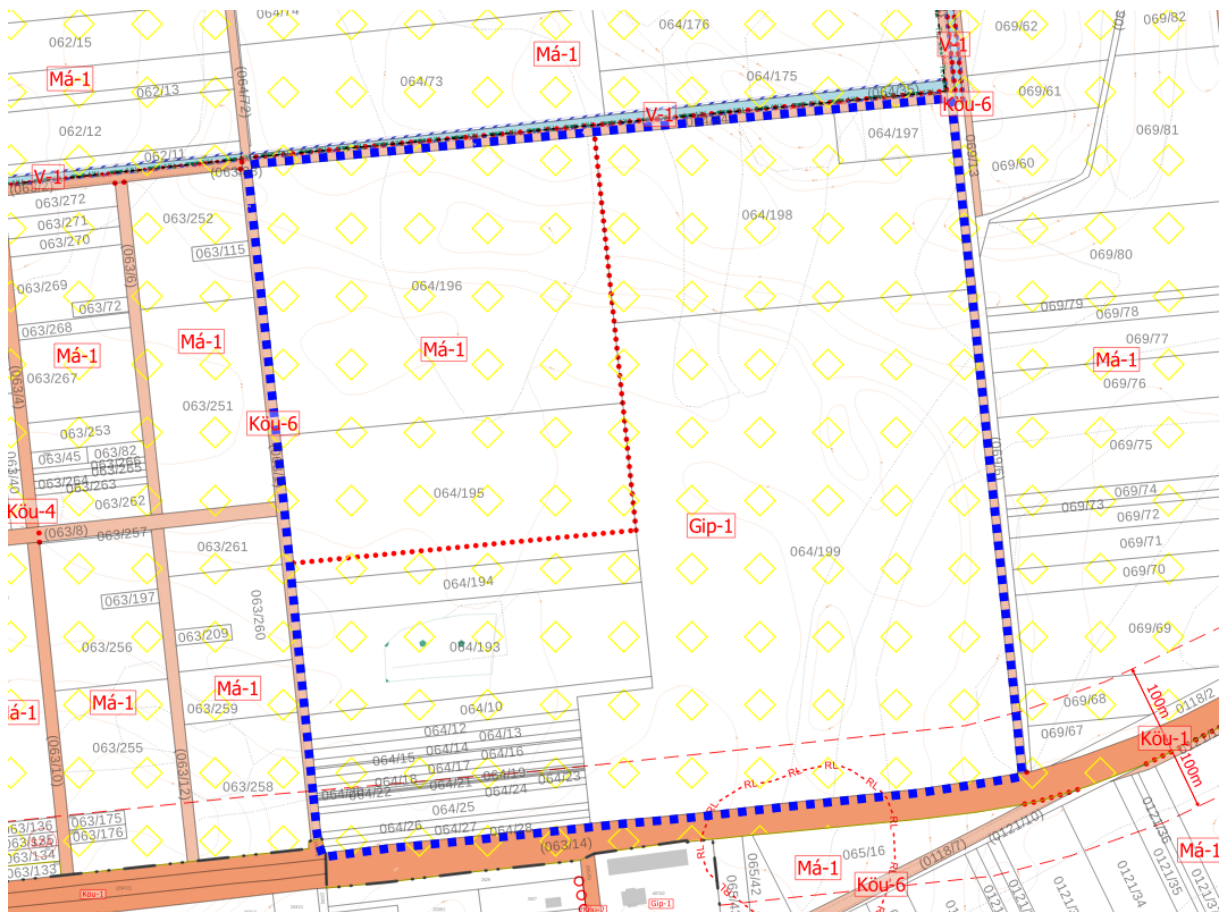


14. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - 2. tervezési terület

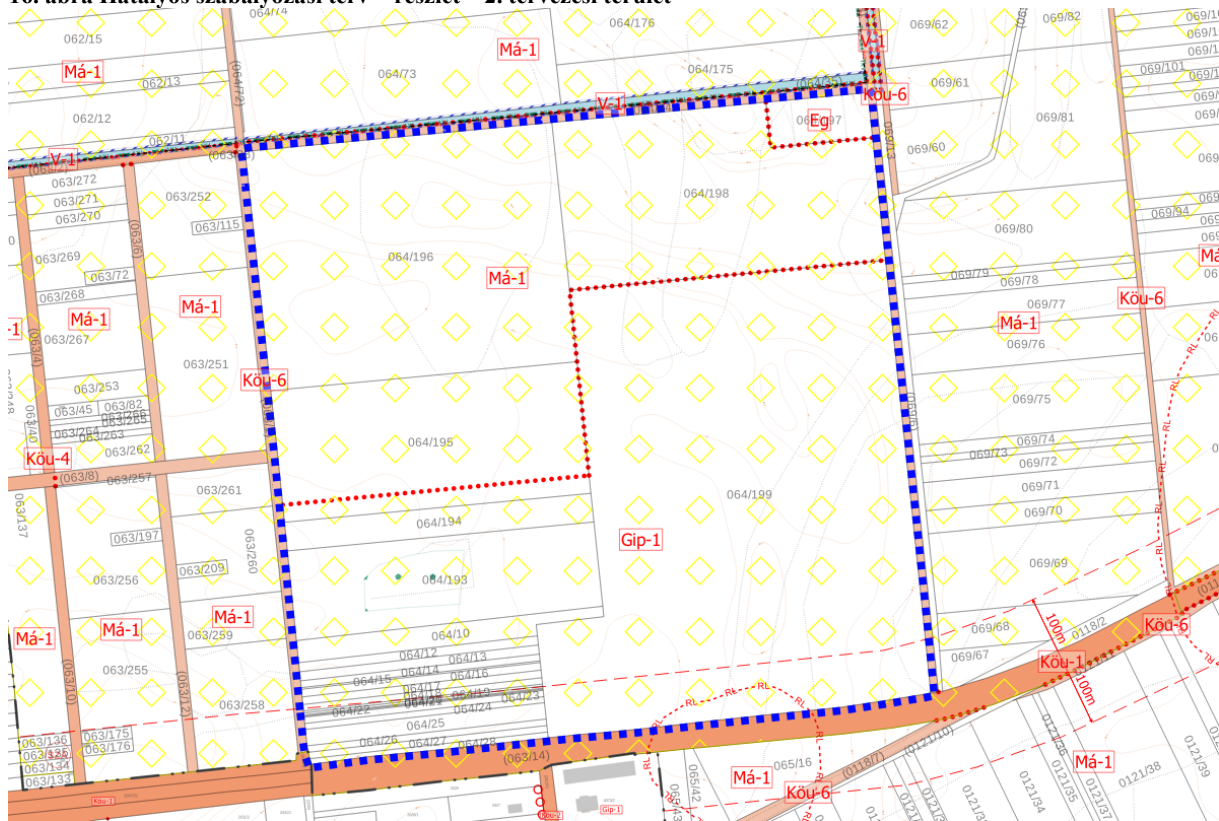


15. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet - 2. tervezési terület





16. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet – 2. tervezési terület



17. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet - 2. tervezési terület



Az új beépítésre szánt területek kijelölésekor szükséges előírások betartásra kerültek. Ennek igazolása az 1. módosítási pontban került ismertetésre. A csereterületekre vonatkozóan megállapítható, hogy az OTrT 12.§ (2) bekezdésében meghatározott kritérium teljesül.

*„Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”*

A kijelölésre kerülő csereterületek nem védett természeti területek, nem képezik részét a Natura 2000 hálózatnak és nem természetközeli területek.

Az OTrT a csereterületek mennyiségi előírásának a tervezett kijelölés megfelel. Az erdőterületből új beépítésre szánt terület kijelölése 0,4376 ha, melynek 25%-al növelt értéke 0,5469 ha. Az erdőterületként kijelölésre kerülő terület 1 ha mértékű.

Az OTrT 12.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti csereterületekre vonatkozó előírások is teljesülnek.

*„...a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, ...”*

A csereterület beépítésre szánt terület visszasorolásával kerül biztosításra a módosítás során. A visszasorolás mértéke meghaladja az új beépítésre szánt területként kijelölésre kerülő terület mértékét.



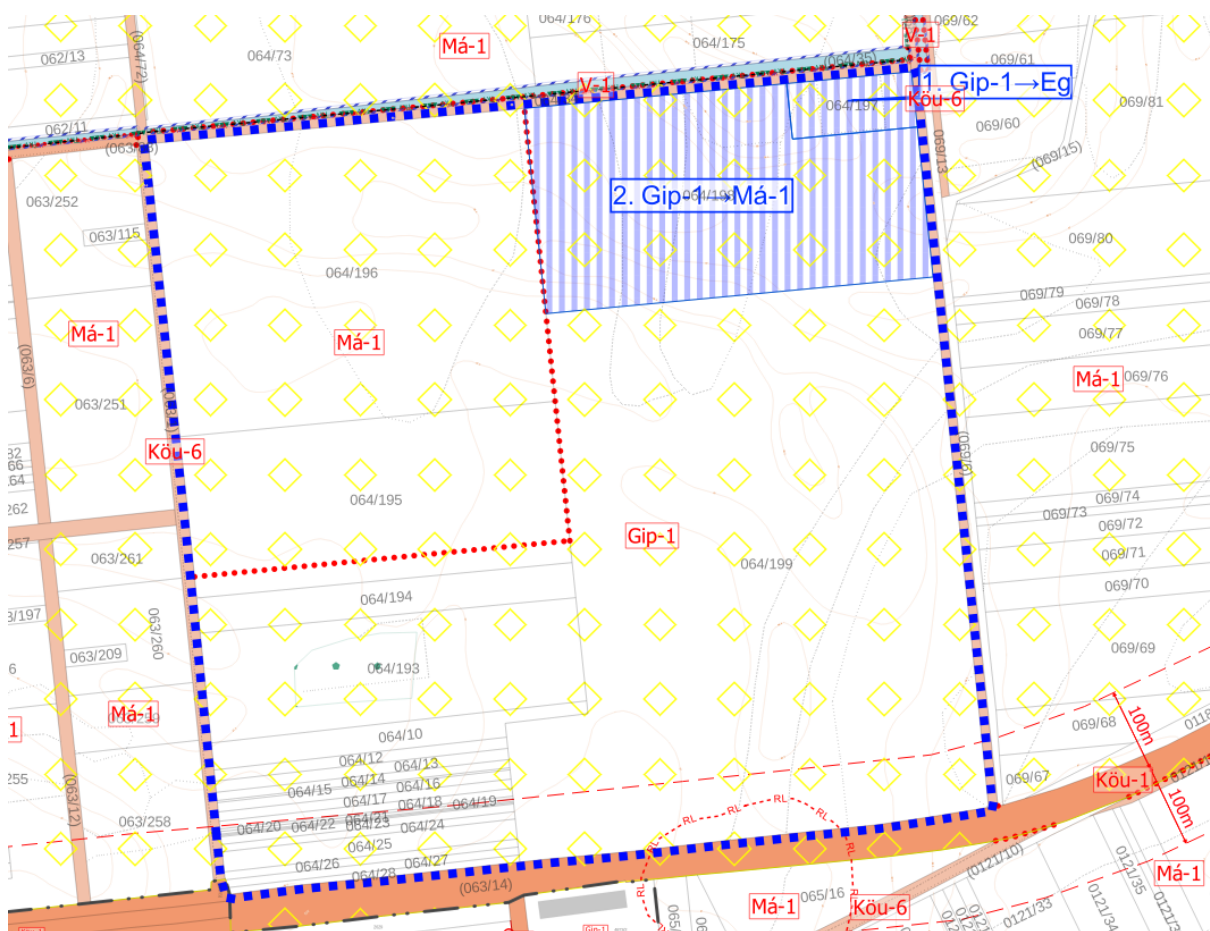


**18. ábra Településszerkezeti (területfelhasználási) változások az 2. tervezési területen**  
(A tervlapok nagyobb felbontásban a tervdokumentáció végén szerepelnek.)

Tervezési terület sorszáma	Tervlapon jelölt változtatási szám	Hatályos területfelhasználás és jele	Tervezett területfelhasználás és jele	Érintett területrész (m2)	Érintett területrész (ha)	Érintett földrészlet helyrajzi száma
2.	1.	Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip)	Gazdasági erdőterület (Eg)	10000,018	1,0000	064/197
	2.	Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip)	Általános mezőgazdasági terület (Má)	104982,84	10,4983	064/198

A szabályozási tervi változásokat az alábbi ábra mutatja be.





19. ábra Szabályozási terv változásai - 2. tervezési terület

A szabályozási terven a településszerkezeti változások okozta szabályozási változások kerülnek átvezetésre. Egyéb módosítás nem válik szükségessé. A hatályos szabályozási terv a tervezési területen belül tartalmazza a védelmet, korlátozásokat jelentő jelöléseket.

Tervezési terület sorszáma	Tervlapon jelölt változtatási szám	Hatályos övezet/építési övezet jele	Tervezett övezet/építési övezet jele	Érintett területrész (m2)	Érintett területrész (ha)	Érintett földrészlet helyrajzi száma
2.	1.	Gip-1	Eg	10000,0	1	064/197
	2.	Gip-1	Má-1	104982,8	10,49828	064/198

Az építési szabályzat szöveges módosítása nem válik szükségessé jelen módosítási pontban. A tervezett változtatási szándék hatásait tekintve sem természetvédelmi, sem környezetvédelmi, sem épített örökség szempontjából nem tekinthető jelentősnek, mivel egy már korábban kijelölt iparterület kerül áthelyezésre a település iparterület céljára kedvezőbben hasznosítható területre. A csereterület a jelenlegi területhasználatnak megfelelő területfelhasználási egységbe kerül. Az iparterület az elmúlt évtizedekben a 4. sz. főút északi oldalán nem alakult ki, értékesítésére nem került sor. A gyorsforgalmi út megvalósulásával az 4. sz. főút menti iparterületek egyre kevesebb kedvező tulajdonsággal rendelkeznek majd,



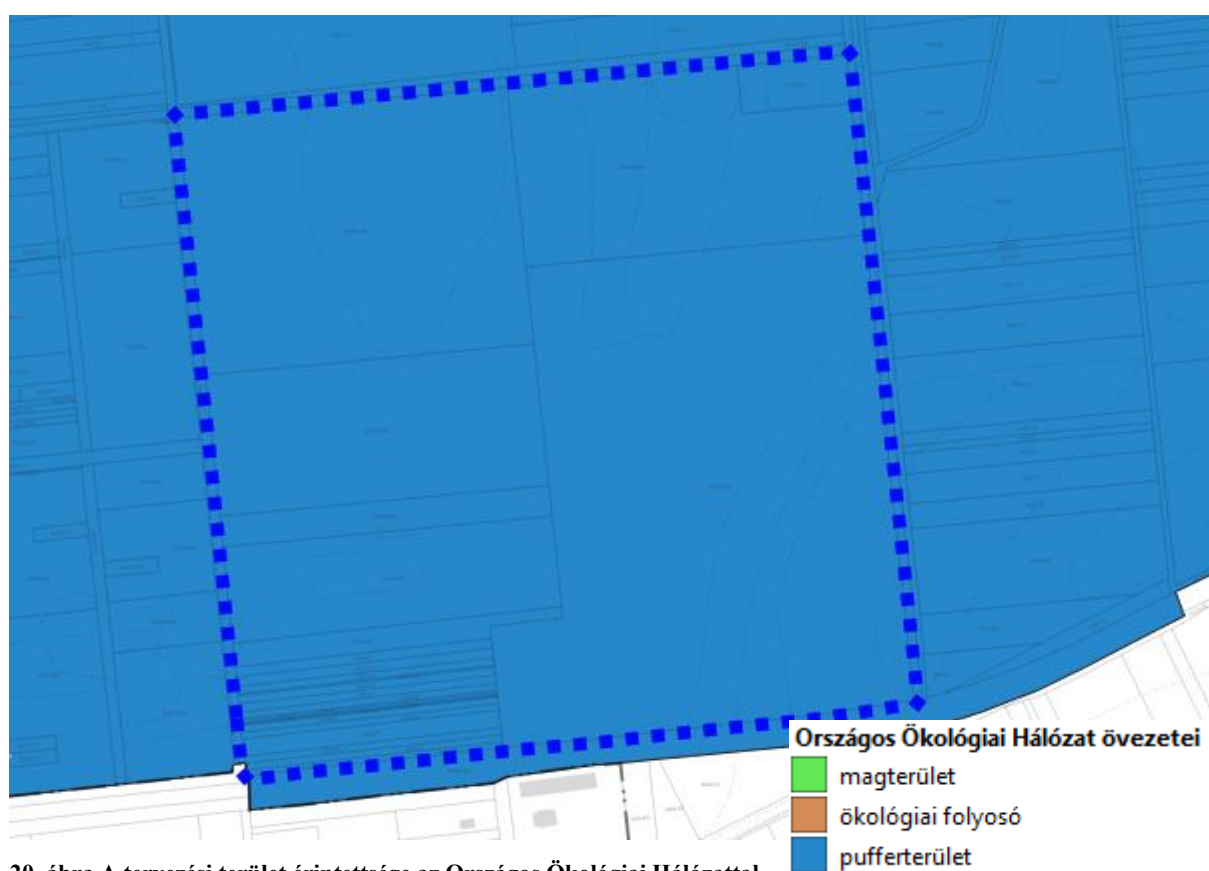
módosításuk, csereterületként történő felhasználásuk azonban szükséges az új beépítésre szánt területekre vonatkozó jelenleg érvényben lévő magasabb rendű jogszabályi előírások betartása érdekében.

## TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

### Természet- és tájvédelem

A tervezési terület Püspökladány külterületén, a 4. sz. főút északi oldalán a fekvő szántóterületeken helyezkedik el. A tervezési terület nem érintett nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi területtel. A tervezési területet nem érinti az OTTrT alapján az MvM rendelet és az MTrT által meghatározott tájképvédelmi terület övezete.

A tervezési terület egészét érinti az Országos Ökológiai Hálózat Pufferterület övezete.



20. ábra A tervezési terület érintettsége az Országos Ökológiai Hálózattal

A pufferterület övezetére az OTTrT 27.§-a határozza meg a szükséges betartandó előírásokat az alábbiak szerint:

*„27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*



*(2) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.*

*(3) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.*

*(4) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.”*

A tervezett módosítás során beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriák kerülnek kijelölésre az érintett területen. A módosítás igazodik a jelenlegi területhasználathoz, így az ökológiai folyosó és magterület övezetének természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja, azokra pozitívan hat. A puffterület övezetében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A (3) bekezdésben foglaltak teljesülnek, mivel a tervezési terület az OTrT-ben meghatározott települési térség része, de új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Bányászati tevékenység, nem tervezett. A fentiek alapján a tervezett módosítás nem ellentétes az OTrT-ben meghatározott előírásokkal.

A Tkr.) a tervezési területet településképet meghatározó területként szabályozza. A rá vonatkozó előírásokat a Tkr. 15.§ az alábbiak szerint határozza meg:

„15.§ (1)

*(2) Az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket hosszúkasan nyújtott tömeggel, magastetős kialakítással kell kialakítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.*

*(3) Az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű formák alkalmazása fogadható el, ezen belül nagy fesztávú ipari csarnokszerkezet, fémnyeregteretős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet építhető.*

*(4)”*

A tervezett módosítás során a fenti előírások betarthatók maradnak, és sem településképi sem tájképileg jelentős változást nem okoznak majd. A tervezett módosítás során az használatnak megfelelő területfelhasználás kerül rögzítésre.



A tervezett változtatás nem indokolja a Tkr. módosítását.

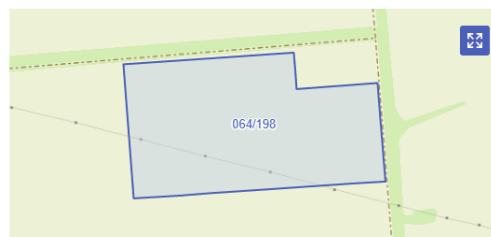
## Örökségvédelmi érintettség

A tervezési területen országosan védett műemlék, helyi egyedi védelem alatt álló épület nem található. Területi védelemmel nem érintett a terület. A tervezési terület déli részét érinti az 4-es főút lekötő megnevezésű 73789 azonosítószámú nyilvántartott régészeti lelőhely az E-TÉR adatszolgáltatása alapján. Az adatszolgáltatás szerint a módosítással érintett földrészeket a régészeti lelőhely nem érinti. A védett ingatlanok hatósági nyilvántartása alapján a módosítással érintett ingatlanok nem érintettek régészeti lelőhellyel.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Püspökladány"/>	<input type="text" value="064/198"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

### Találatok:

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

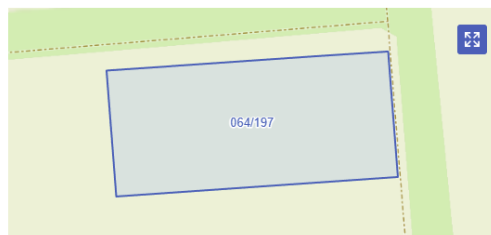


Műemléki védelem (0 db)
Régészeti védelem (0 db)
Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Püspökladány"/>	<input type="text" value="064/197"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

### Találatok:

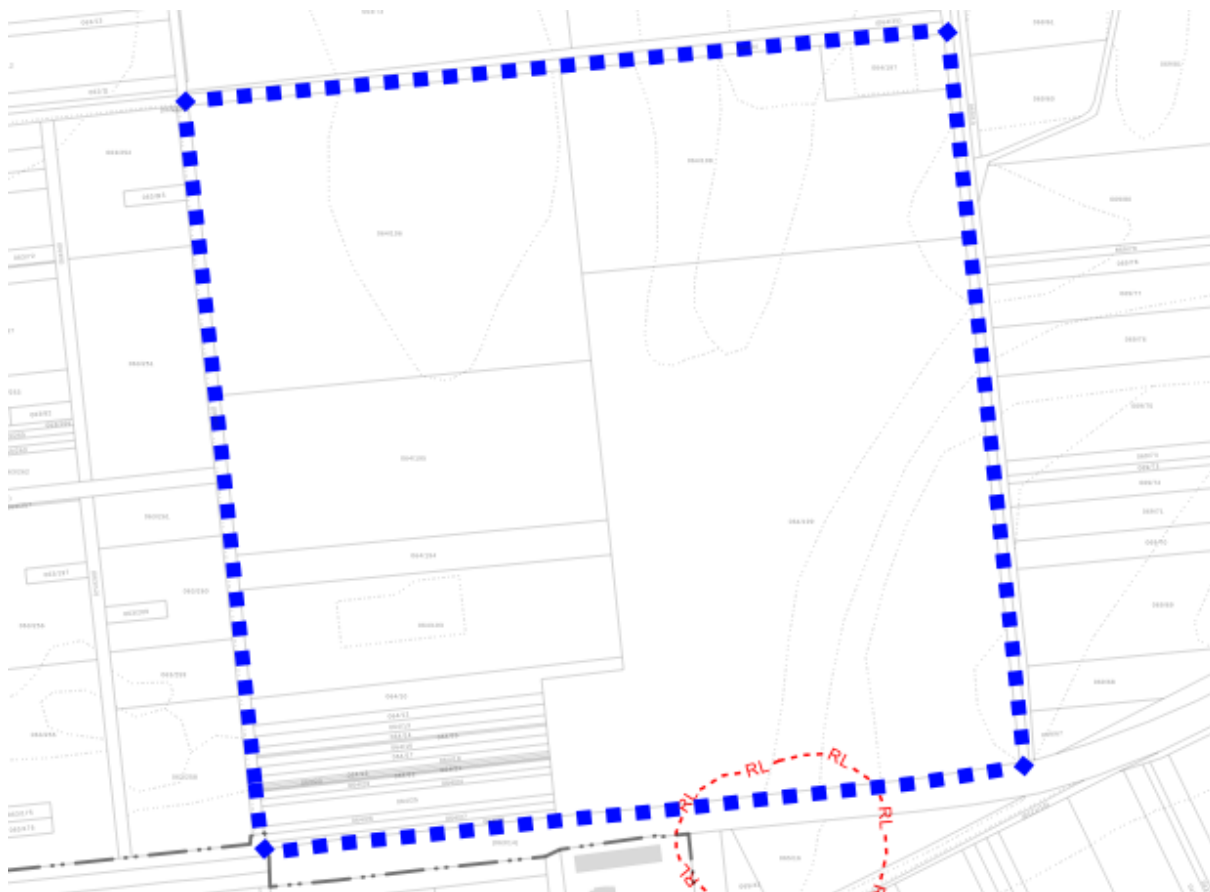
Műemléki védelem (0 db)   Régészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)



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

**21. ábra Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerinti érintettség**





22. ábra A 2. tervezési terület érintettsége a nyilvántartott régészeti lelőhellyel - E-TÉR adatszolgáltatás

Az E-TÉR adatszolgáltatása szerinti régészeti lelőhely már a hatályos terveken is szerepel, abban változás nem történik. Az örökségvédelmi jogszabályok maradéktalan betartása mellett az örökségvédelmi értékek sérülése elkerülhető.

### Környezetvédelmi érintettség

A 4. számú Budapest-Debrecen-Záhony elsőrendű főút védőtávolsága érinti a tervezési területet, melyet a hatályos tervek feltüntetnek. A védőtávolság mértékét a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/A.§ (1) bekezdés a) pontja 100-100 méterben határozza meg külterületen.

### Egyéb érintettség

A tervezési területet kismértékben érinti a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, a tervezési terület délkeleti sarkában. A módosítás során a kiváló termőhelyi adottságú szántók és jó termőhelyi adottságú szántók övezetének adatszolgáltatása feltüntetésre kerül a terveken, azokat a tervezett módosítás nem érinti.



### **3. MÓDOSÍTÁSI PONT – 3. TERVEZÉSI TERÜLET**

A 3. tervezési terület:

Püspökladány belterület: Táncsics Mihály utca – 2609/8 hrsz-ú árok – 2609/11 hrsz-ú kötöttpályás közlekedési terület – 2607/3 hrsz-ú közúti közlekedési terület által határolt telektömb.

A tervezett módosítás során az 2609/9 hrsz-ú parkolóterület kerül módosításra a jelenlegi területhasználatnak megfelelően. A terület tulajdonosa az ingatlant már jóideje parkolóként hasznosítja, mely a vasútállomás környezetében az ide érkezők számára kiváló elhelyezkedéssel bír. A terület jelenlegi területfelhasználása kertvárosias lakóterület, mely a módosítás során nem kerül megváltoztatásra. A szabályozási terven a 2609/9 hrsz-ú földrészlet Köu-7 jelű övezetbe kerül módosításra az Lke-1 építési övezetből. A Köu-7 jelű kiszolgáló út (magánparkoló) területének szabályozása jelen tervezés során szükséges.





**23. ábra 3. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen belül**



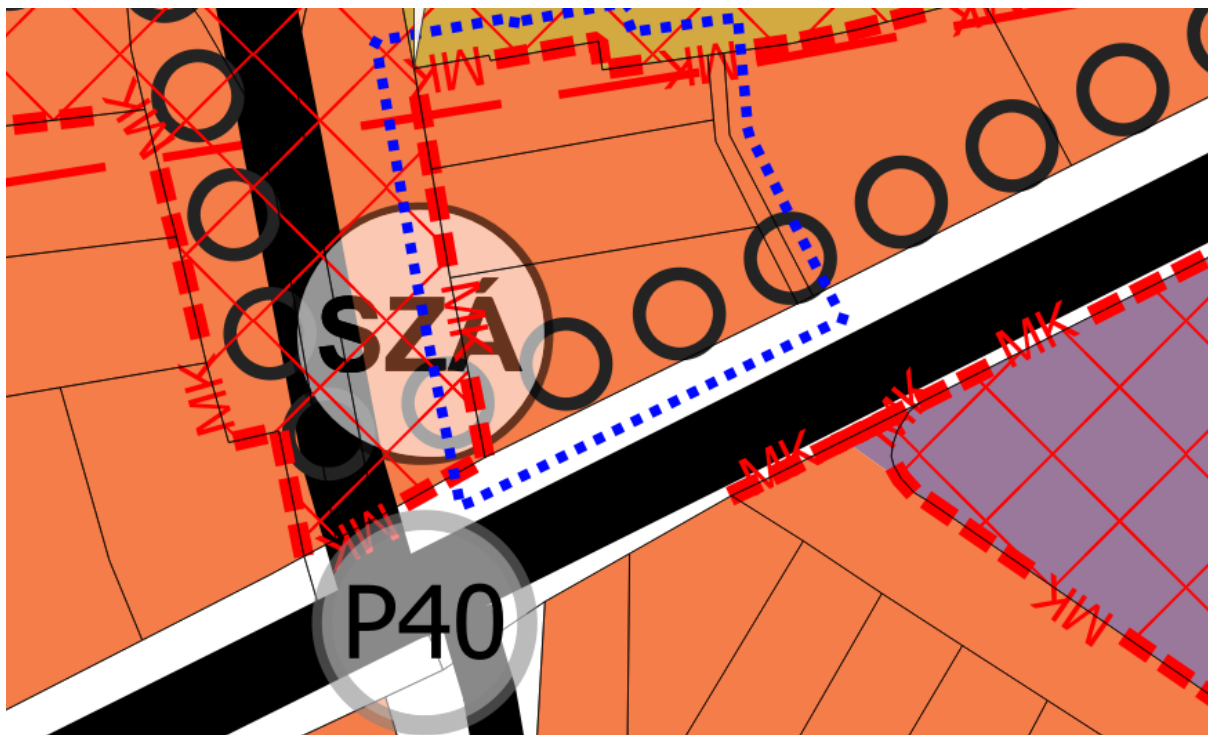


24. ábra 3. Tervezési terület légifotója

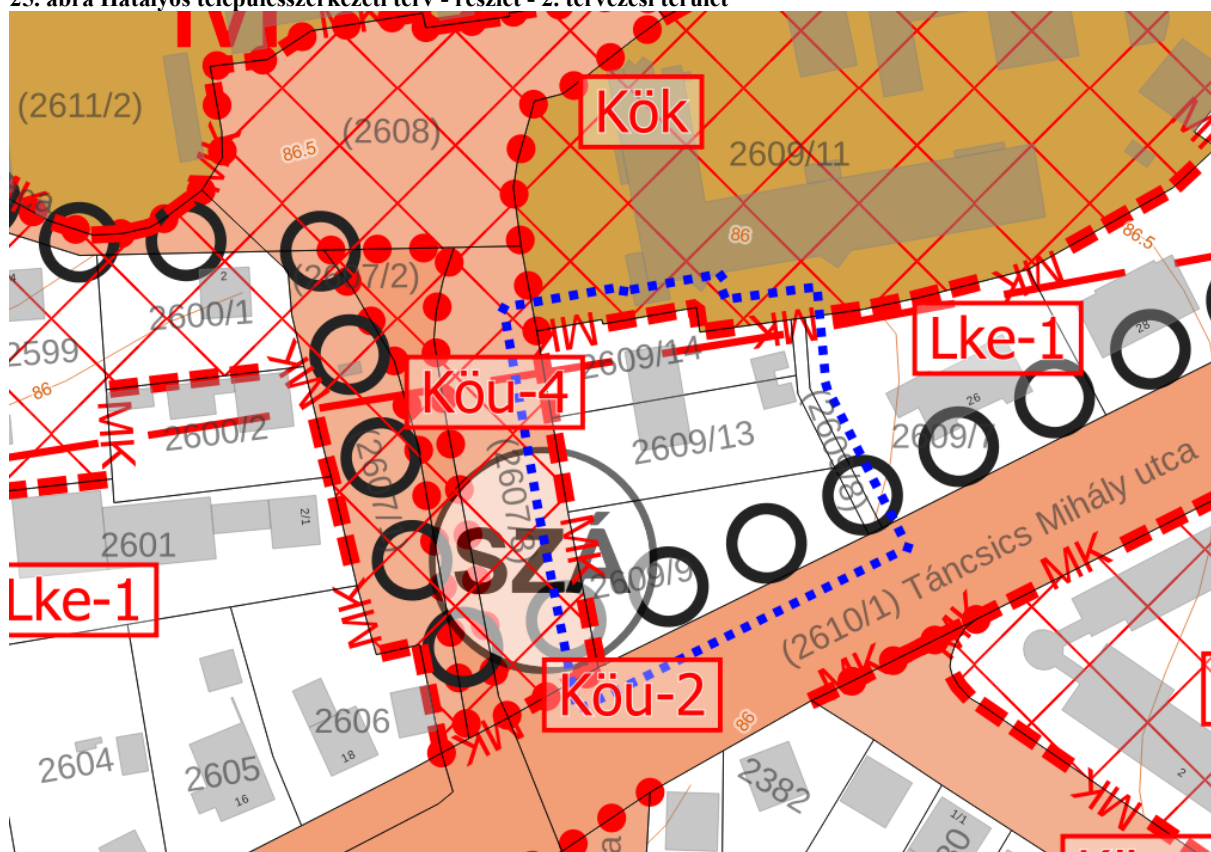
A hatályos településrendezési eszközök a tervezési területet kertvárosias lakóterületbe sorolják (Lke). A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé. A szabályozási terven kerül módosításra a terület Lke-1 építési övezetből Köu-7 jelű övezetre a jelenlegi hasznosításra figyelemmel. A terület tulajdonosa a meglévő parkolókat le kívánja fedni, épületnek nem minősülő két lábon álló fedés kerül kialakításra. A lefedésnek vagyonsvédelmi okai vannak, hogy a parkolóban hagyott gépjárművek jégkár elleni védelme biztosított legyen. A Méptv. előírásai alapján a lefedés ilyen megoldása nem minősül épületnek, mivel a területet nem zárja körül vele, csak fedés készül.

A településszerkezeti terv jelen módosítási pontban nem változik.



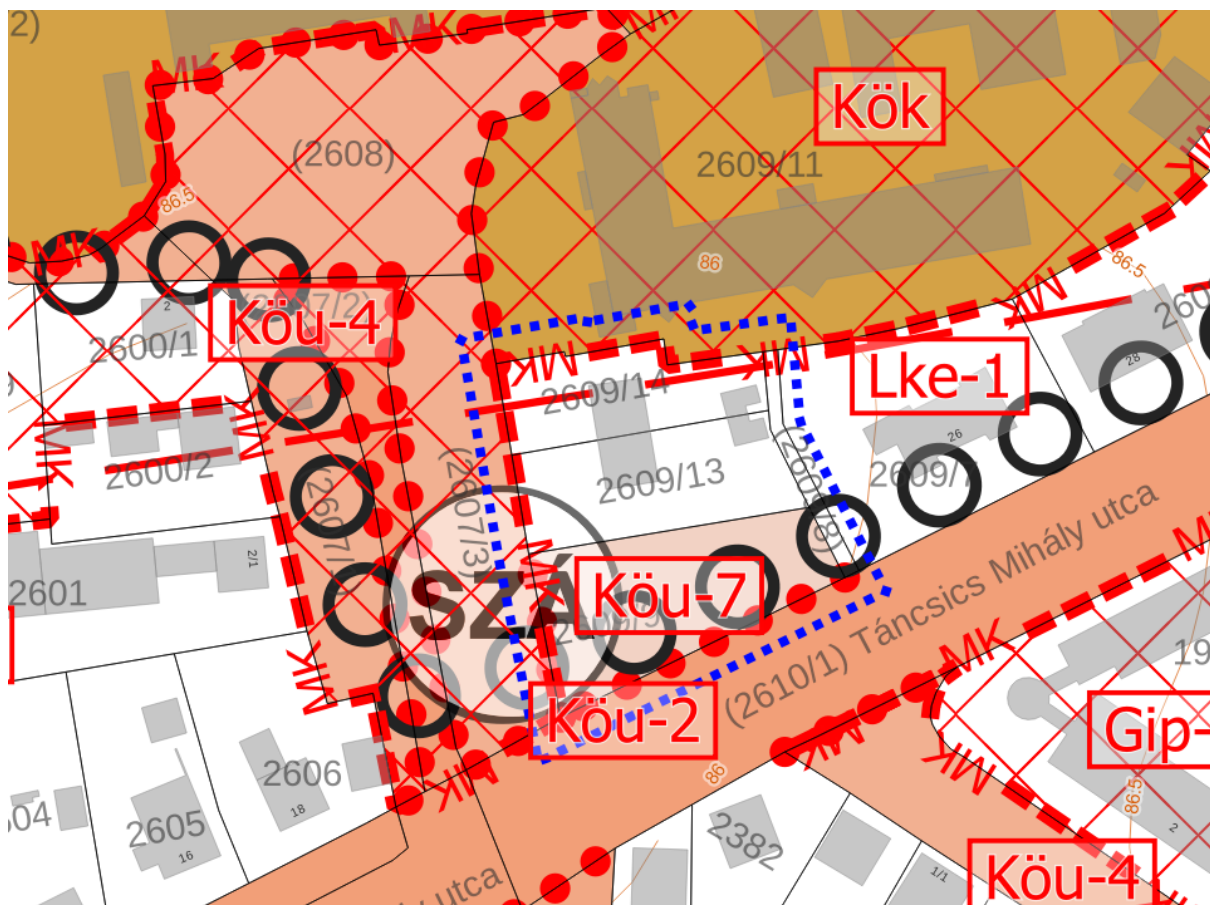


25. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - 2. tervezési terület



26. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet – 2. tervezési terület





27. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet - 2. tervezési terület

A hatályos építési szabályzat kis mértékben módosításra tervezett:

## „26. Közlekedési és közműterület

### 55. §

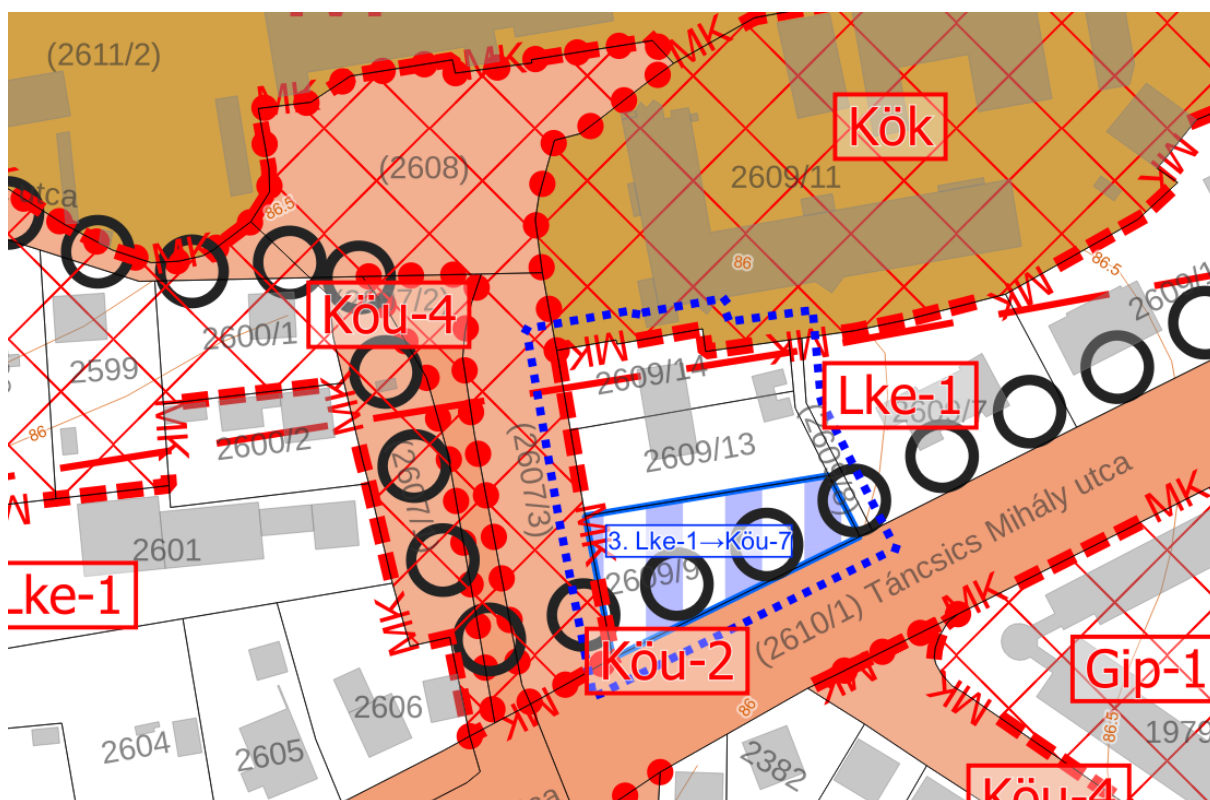
- (1) A közlekedés és a közmű területek közül a ~~a~~ Köu-0, Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4, Köu-5, **Köu-6, Köu-7** és Kök jelű övezetek az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) ~~-a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével-~~, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légiközlekedés, a közmű és a hírközlés építményei, továbbá utcabútorok, köztárgyak helyezhetők el, valamint fasor (növényzet) elhelyezésére szolgálnak.
- (2) a) ~~a~~ A Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4, Köu-5 és, Köu-6 és **Köu-7** 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 épületmagassággal.



- b) A Köu-0 jelű övezetben az Országos Ökológiai Hálózat által érintett területeken, illetve a Natura 2000 területek 500 méteres környezetében az OTÉK 26. § (3) bekezdésében meghatározottak közül csak a közlekedési építmények és műtárgyaik helyezhetők el.
- (3) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.”

A módosítás során a kialakult állapotnak megfelelő szabályozás tervezett. A módosítás várható hatását tekintve semleges. A több mint 4 éve működő parkolóterület a terveken is megjelenik, ezáltal a jövőben figyelembe vehető, mint gépjármű várakozóhely. Új beépítésre szánt terület jelen módosítási pontban nem kerül kijelölésre. A parkolóterület kijelölése nem településszerkezetet meghatározó elem, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem válik szükségessé.

A szabályozási tervi változásokat az alábbi ábra mutatja be.



28. ábra Szabályozási terv változásai - 2. tervezési terület

A hatályos szabályozási terv a tervezési területen belül tartalmazza a védelmet, korlátozásokat jelentő jelöléseket.



Tervezési terület sorszáma	Tervlapon jelölt változtatási szám	Hatályos övezet/építési övezet jele	Tervezett övezet/építési övezet jele	Érintett területrész (m2)	Érintett területrész (ha)	Érintett földrészlet helyrajzi száma
3.	3.	Lke-1	Köu-7	978,6	0,09786	2609/9

## TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

### Természet- és tájvédelem

A tervezési terület Püspökladány belterületén, a vasútállomástól déli irányban a Táncsics Mihály utca és az állomáshoz vezető út sarkán helyezkedik el. A tervezési terület nem érintett nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi területtel. A tervezési területet nem érinti az OTvT alapján az MvM rendelet és az MTrT által meghatározott tájképvédelmi terület övezete, sem az Országos Ökológiai Hálózat övezete.

A Tkr.) a tervezési területet településképet meghatározó területként szabályozza. A rá vonatkozó előírásokat a Tkr. 17.§ az alábbiak szerint határozza meg:

„17.§ (1) Zöld és kék tetőszín nem megengedett.

(2) Homlokzatok színezéséhez rikító (nem pasztellszínek) használata nem megengedett.

(3)

(4) Oldalhatáron és szabadonálló beépítés esetén – meglévő és tervezett közintézmények kivételével – a tető hajlásszöge 20-47 fok között alakítható ki, a szomszédos épülethez utcafronti síkban kell csatlakozni.”

A tervezett módosítás során a fenti előírások betarthatók maradnak, és sem településképi sem tájképileg jelentős változást nem okoznak majd. A tervezett módosítás során a jelenlegi használatnak megfelelő szabályozás kerül rögzítésre. A tervezett változtatás nem indokolja a Tkr. módosítását.

### Örökségvédelmi érintettség

A tervezési területen országosan védett műemlék, helyi egyedi védelem alatt álló épület nem található. A Tkr. 9.§-a alapján helyi területi védelem alatt áll a tervezési terület. A vonatkozó előírásokat a Tkr. 20.§-a ekképp határozza meg:

„20.§ (1) A helyi területi védelemmel érintett terület esetében meg kell őrizni:

a) a történelmileg kialakult utca- és térszerkezetet,

b) a jellemző beépítési módját,

c) az utca jellegzetes karakterét, térarányait,



d) a jellemző homlokzati- és tömegarányokat, tetőhajlásszöget, anyaghasználatot.

(2) A helyi területi védelemmel érintett területen építendő új épület vagy épületrész esetében az építési, vagy részleges bontási munka, illetve felújítás során az adott tömbre kell vizsgálni az (1) bekezdésben meghatározott illeszkedési követelményeket, a tervezett munkálatokat úgy kell elvégezni, hogy illeszkedjenek a helyi védett településszerkezet településképébe.

(3) Falszerű, tömör kerítések színezése kizárólag teljes hosszában egyszínű paszellszínekkel történhet.”

A tervezett módosítás az előírásoknak megfelel, nem igényli a Tkr. módosítását.

A tervezési területen belül országos védelem alatt álló művi érték, műemléki környezet, régészeti lelőhely nem található.

Település (Településrész): Püspökladány  
Helyrajzi szám: 2609/9  
☐ Keresés képpel  
Lekérdezés

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

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

**29. ábra Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerinti érintettség**

Az örökségvédelmi jogszabályok maradéktalan betartása mellett az örökségvédelmi értékek sérülése elkerülhető.

### Környezetvédelmi érintettség

A 100. sz. Budapest-Szolnok-Debrecen-Nyíregyháza-Záhony vasútvonal védőtávolsága érinti a tervezési területet, de a módosítással érintett földrészletet nem. A védőtávolságot a hatályos tervek feltüntetik. A védőtávolságot az OTÉK 38.§ (8) bekezdése 100-100 méteres sávban határozza meg a vasút szélső vágányától számítva.

## 4. MÓDOSÍTÁSI PONT – 4. TERVEZÉSI TERÜLET

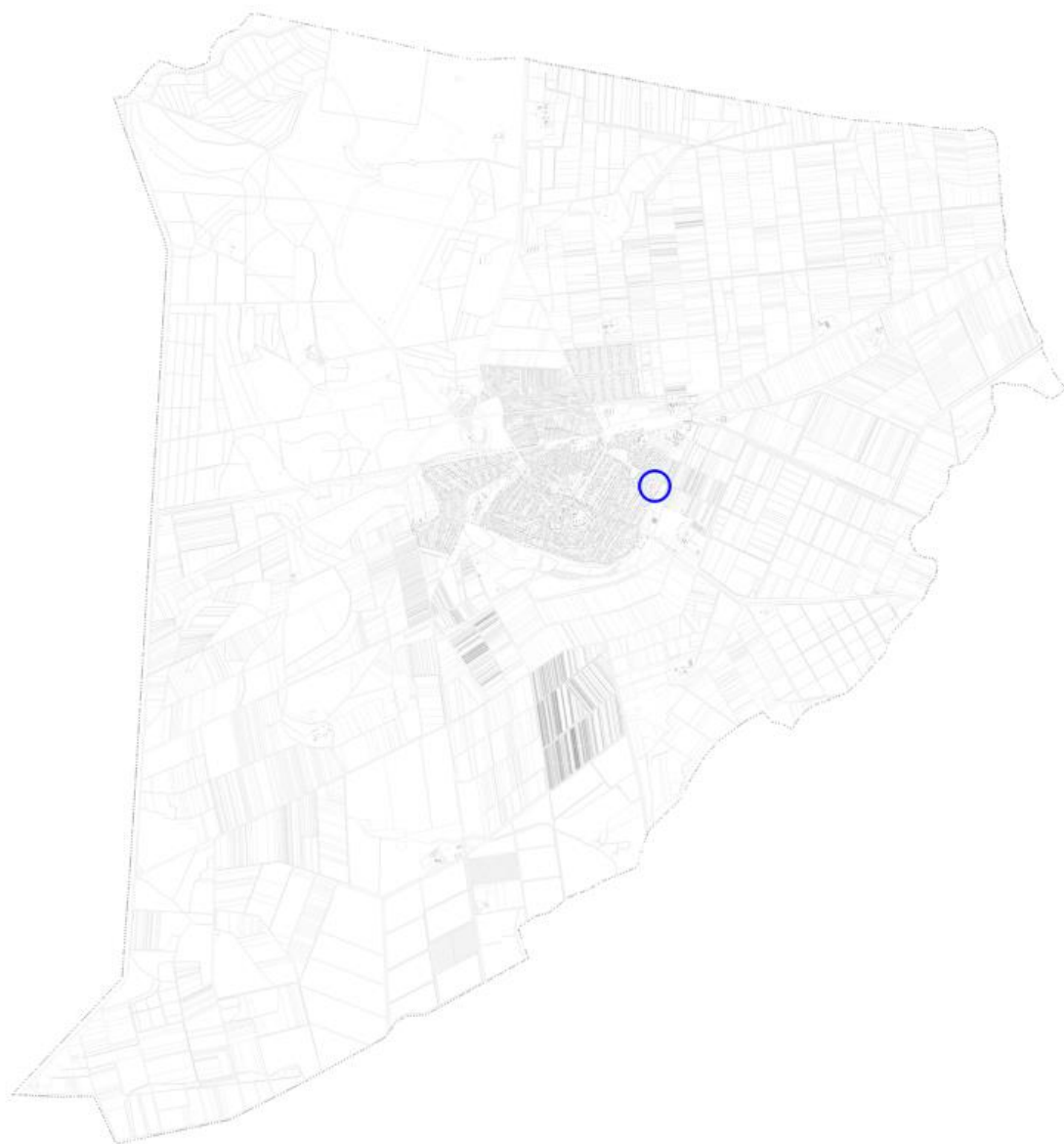
A 4. tervezési terület:



Püspökladány belterület: Lehel utca – Bodó utca – Széna tér (2015/15 hrsz) – 1894 hrsz-ú közlekedési terület – 1886 hrsz-ú közlekedési terület – Keleti sor utca – Mikes Kelemen utca által határolt telektömb.

A tervezett módosítás során a tervezési területen felmérésre került a kialakult állapot. Az önkormányzat célja elsősorban a Hajnal utca Széna tér felé eső végének kiegyensítése, illetve a Bodó utca folytatásának 22 méter szélességűre szabályozása a jövőbeni telekalakítási szándékokat figyelembe véve, valamint a közművesíthetőséget is szem előtt tartva a jövőbeni közműfejlesztések közterületen tartása céljából. Egy tervezett gyalogút is kijelölésre kerül a tervezési területen, mely követi a meglévő kifestültségű oszlopsor vonalát, melynek közterületen tartása a jövőben indokolt, annak földbe fektetése nem reális a közeljövőben. A módosítás során a településszerkezeti terv kismértékű módosítása javasolt, mely során egyrészt a közlekedési terület kerül kijelölésre, másrészt közlekedési terület kialakult állapothoz igazodó vonalvezetése miatti lakóterület kijelölés történik.





**30. ábra 4. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen belül**





31. ábra 4. Tervezési terület légifotója

A hatályos településrendezési eszközök a tervezési területet falusias lakóterület (Lf) és kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználásba sorolják, a meglévő Bodó utcai gyűjtőút területét és tervezett folytatását közúti közlekedési területbe (Köu) sorolja a településszerkezeti terv. A településszerkezeti módosítással érintett földrészletek a 1887-1891, 1894, 2013, 2015/13, 2015/15, 2016 és 2401 hrsz-ú ingatlan. A területfelhasználás változások kismértékűek, a meglévő közlekedési terület nyomvonalának kialakult állapot szerinti rögzítését szolgálják. A szabályozási terven ezek átvezetése történik. A szabályozási terven továbbá a nem szerkezeti jelentőségű utak feltüntetése miatt is javasolt változtatás: Hajnal utca – Keleti sort összekötő gyalogút és a Hajnal utca kialakult többszörösen tördelt telekhatárának kiegyensítése is a módosítás része. A településszerkezeti terven a módosítási pontban 548,39 m<sup>2</sup> új beépítésre szánt terület keletkezik a közút területének csökkenéséből. (Köu->Lke) A Kormányrendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján „*Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek... ..ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.*” A fenti előírás alapján a Méptv. és az OTrT új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó előírásai nem relevánsak ennél a kijelölésnél. A településszerkezeti terv a tervezési területen



tervezett szennyvízátelő szivattyút jelöl, mely az elmúlt években már megvalósult a Hajnal utca végén, ennek jelölése is ekképp változik a terven.

A módosítással érintett építési övezetek az Lke-2 és az Lf-1, illetve a Köu-3 és a Köu-5 jelű övezetek, melyekre a HÉSZ az alábbi szabályokat határozza meg:

„13. Falusias lakóterület (Lf)

38. §

(1) A falusias lakóövezet jellemzően kis laksűrűségű, kertes beépítésű terület, mely legfeljebb négy rendeltetési egység 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 szállásjellegű,

d) kézműipari,

e) igazgatási, iroda,

f) üzemanyagtöltő,

g) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

h) vendéglátó és

i) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el

a) közösségi szórakoztató, kulturális épület,

b) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		Az építési telek							
2	építési övezeti jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmé- lység (m)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
3	Lf-1	O	30	800	14	40	40	4,5	T

„14. Kertvárosias lakóterület (Lke)

39. §

(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

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

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) kulturális,

d) legfeljebb 12 férőhellyel rendelkező szállás jellegű,

e) kézműipari,

f) igazgatási, iroda,

g) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az Lke-3 építési övezetben üdülő rendeltetésű épületek is elhelyezhetők.



- (4) Az Lke-1 építési övezetben legfeljebb hat rendeltetési egységet, közülük maximum négy lakást magában foglaló, legfeljebb két főépítmény helyezhető el.
- (5) Az Lke-2 építési övezetben legfeljebb négy rendeltetési egységet, közülük maximum két lakást, vagy két üdülőegységet magában foglaló, legfeljebb két főépítmény helyezhető el.
- (6) Az Lke-1 építési övezetben legfeljebb négy rendeltetési egységet, közülük maximum négy lakást magában foglaló legfeljebb két főépítmény helyezhető el.
- (7) Az építési övezetben nem helyezhető el
- a) üzemanyagtöltő,
- b) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (8) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.
- (9) Az Lke-4 jelű építési övezetben zaj- és rezgésvédelemi okból az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.”

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		Az építési telek							
2	építési övezet i jele	beépítés i módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmély- ség (m)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
4	Lke-2	O	30	550	14	35	50	4,5	T

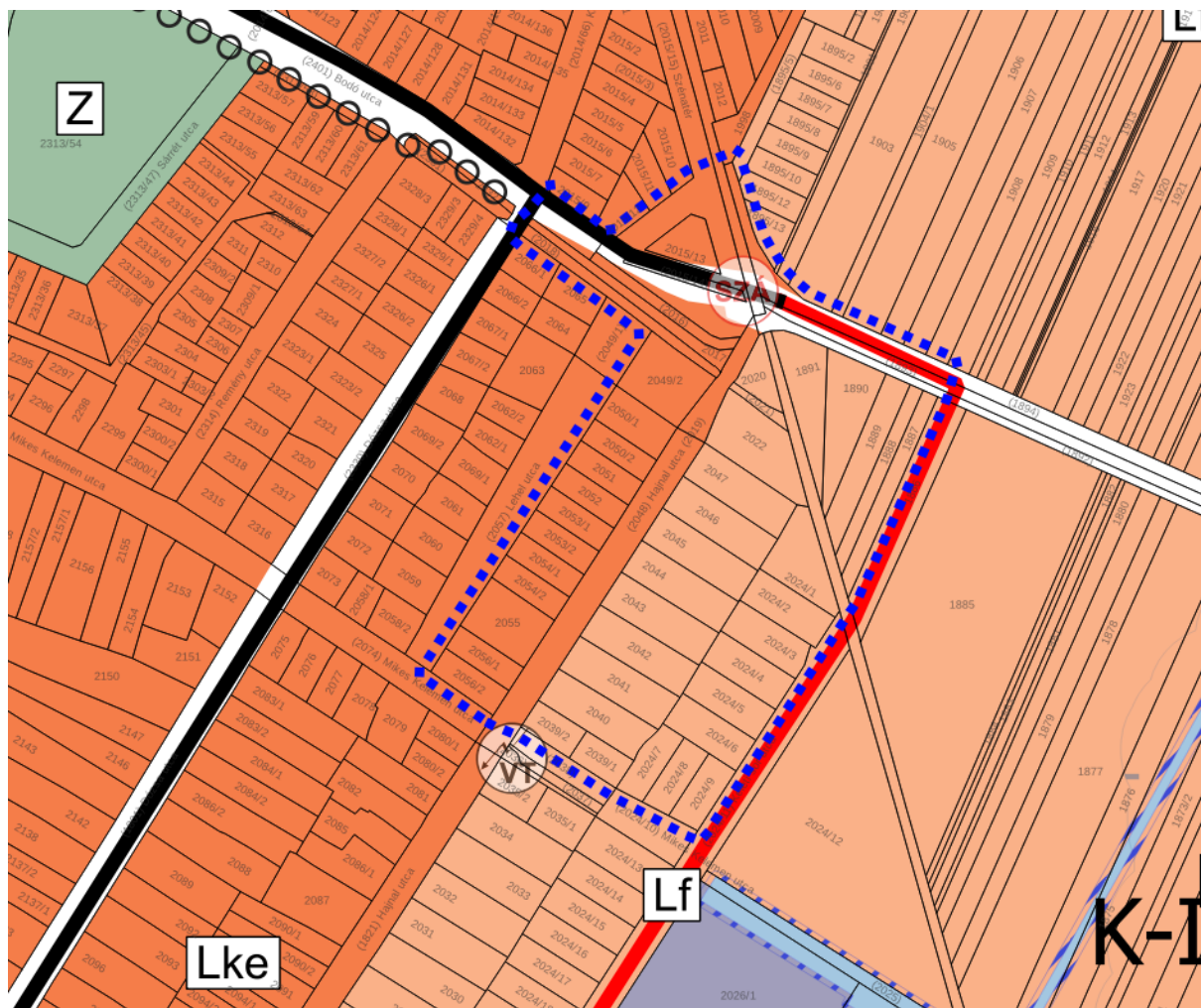
A HÉSZ övezeti előírásaiban a tervezett módosítás során kis mértékű szabályozási változtatás javasolt. Az építési övezetekre előírt telekszélesség és telekmélység az egyes speciális helyzetű telkek esetében (pl. saroktelek) nem biztosítható, ezért a saroktelkekre vonatkozóan ezen meghatározott értékek figyelmen kívül hagyhatók.

„16. §

*(6) Saroktelek esetén az 1. mellékletben meghatározott kialakítható legkisebb telekszélesség és a kialakítható legkisebb telekmélység értékeket nem kell figyelembe venni.”*

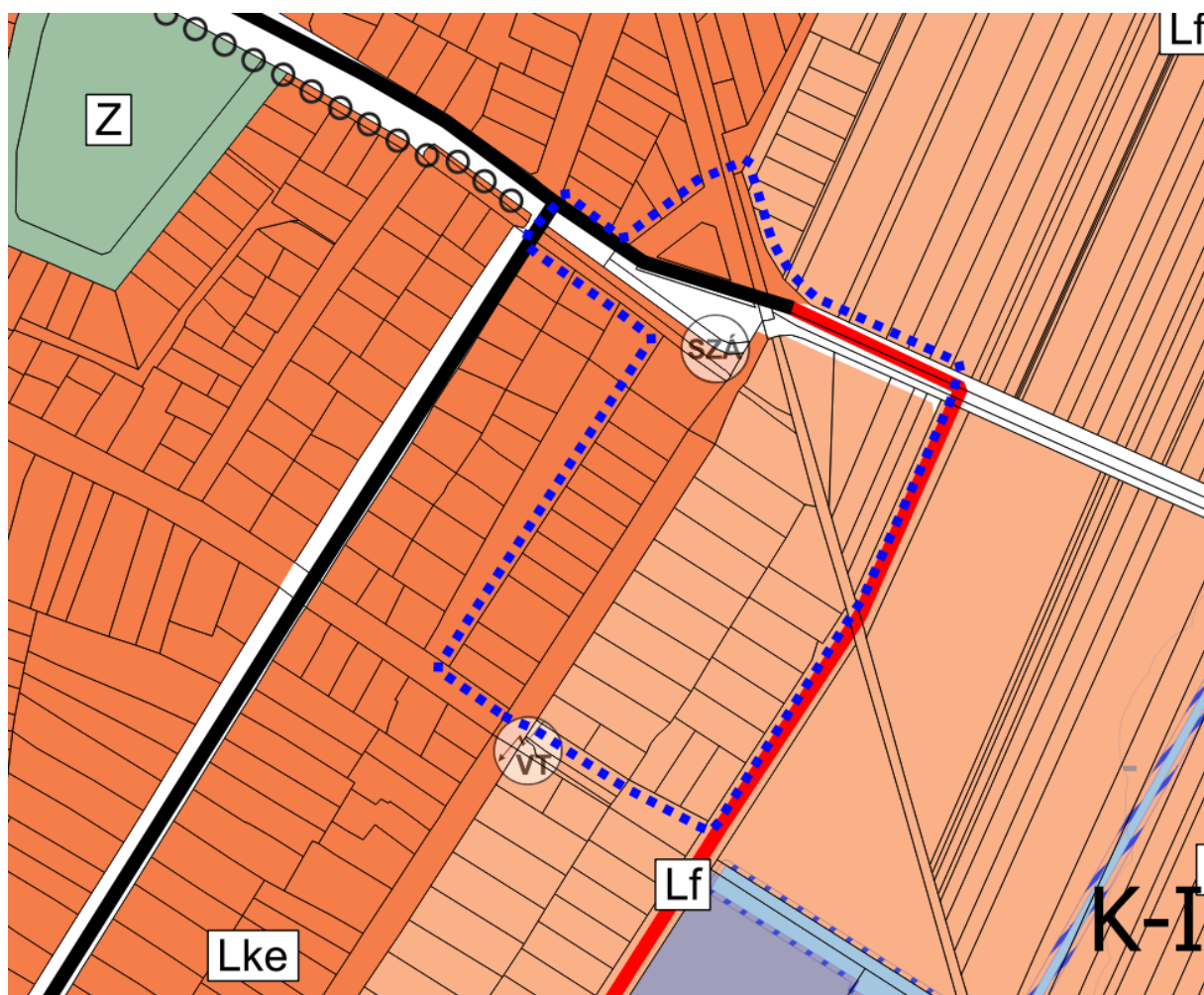
A településszerkezeti terv jelen módosítási pontban változik.





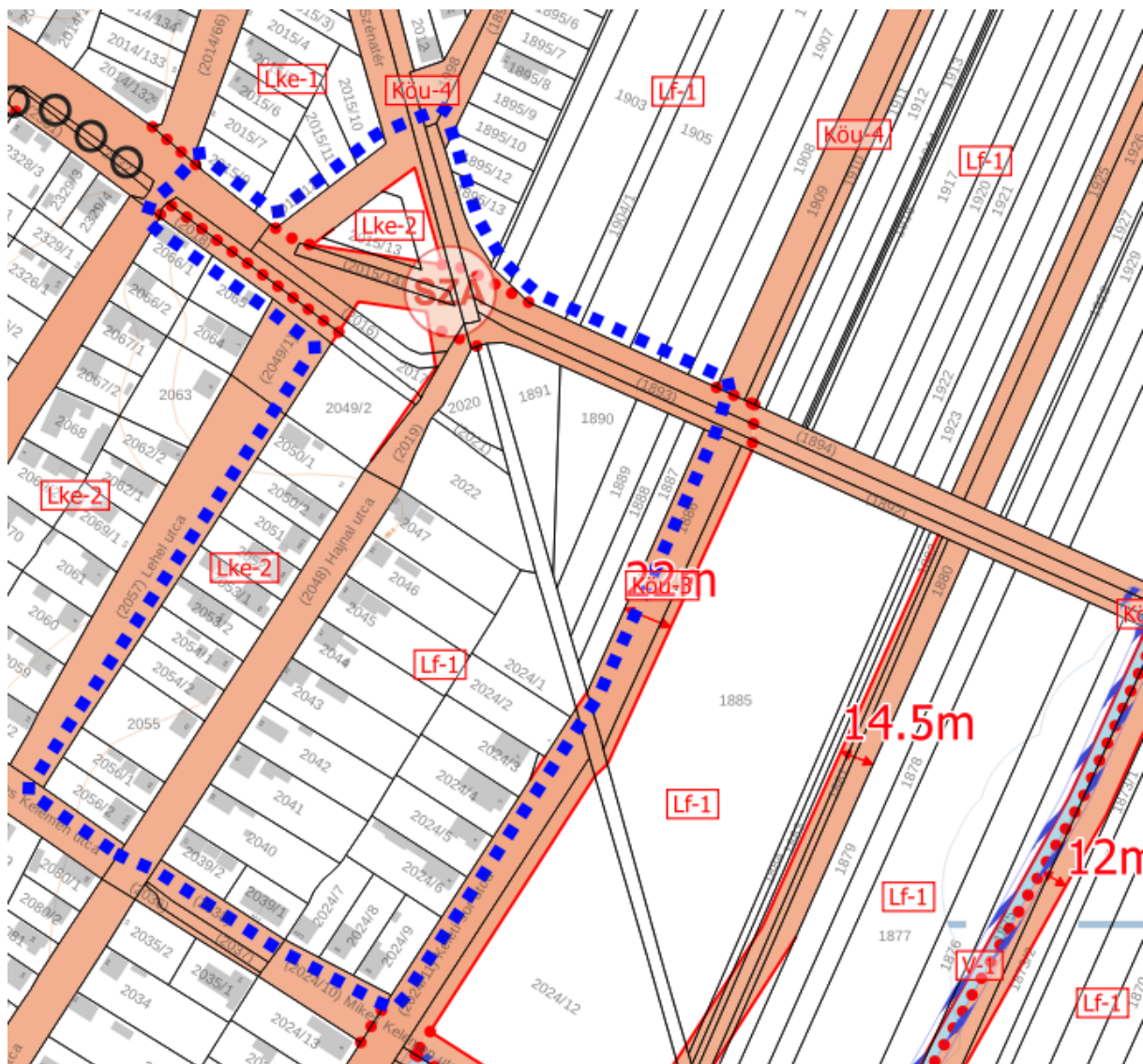
32. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - 4. tervezési terület





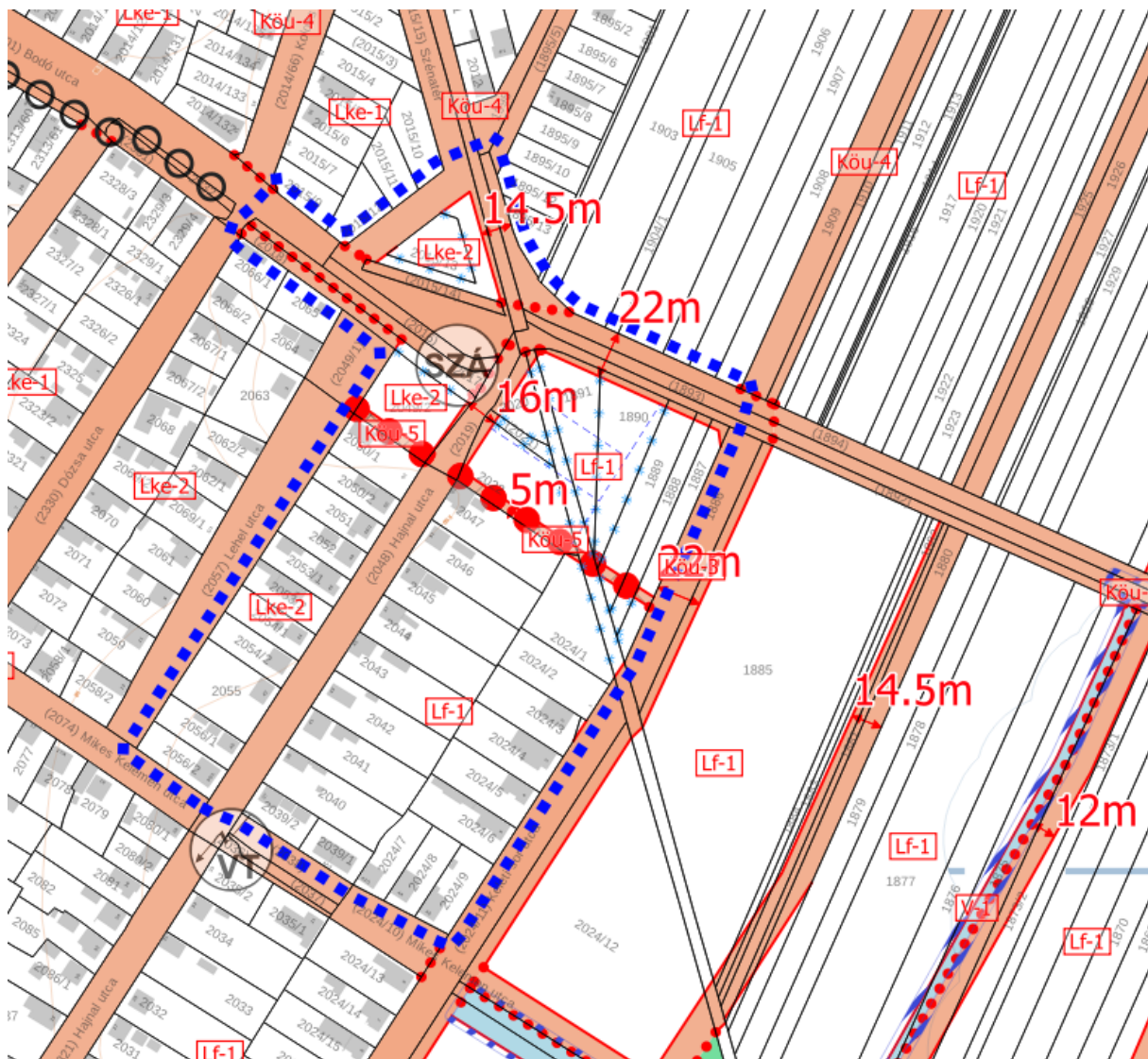
33. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet - 4. tervezési terület





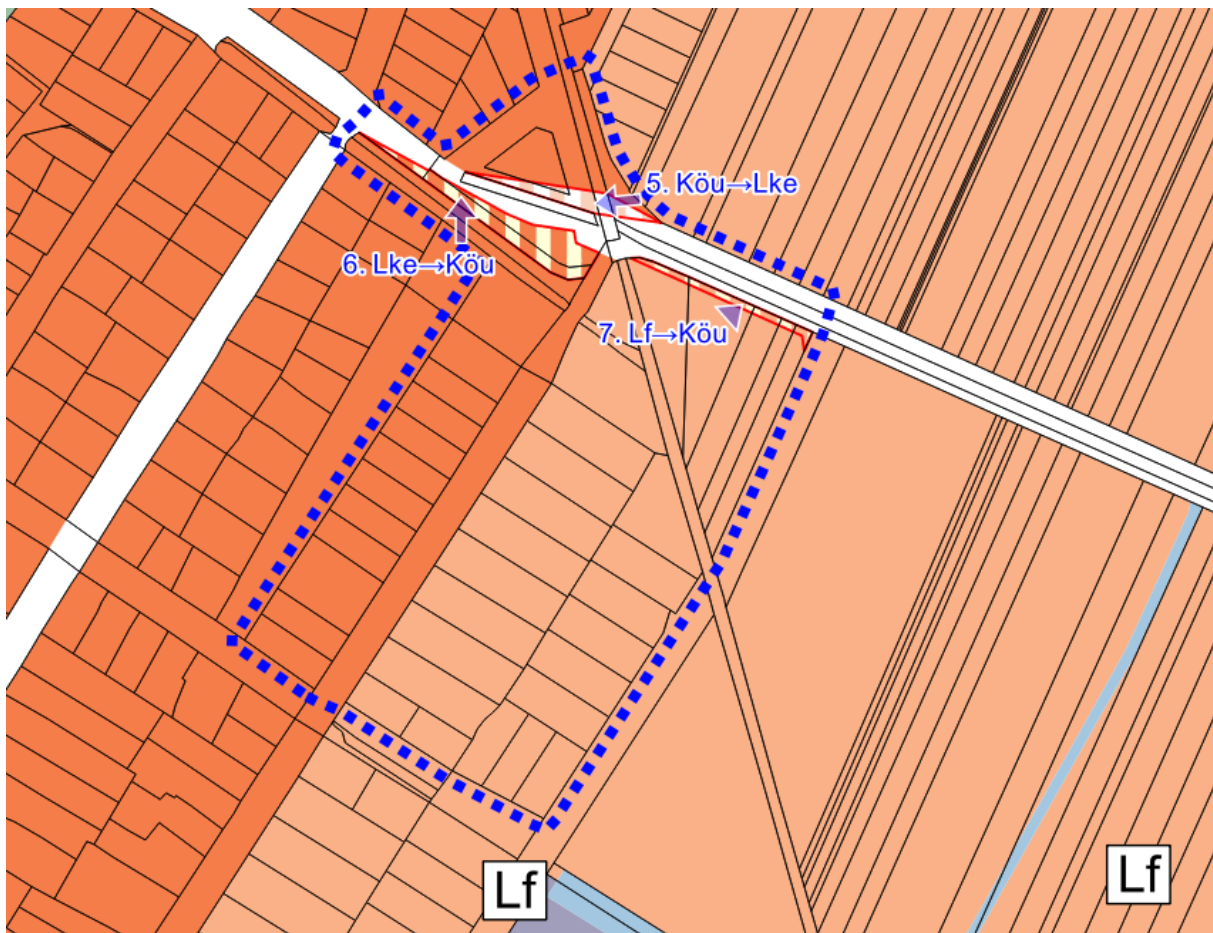
34. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet – 2. tervezési terület





35. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet - 2. tervezési terület



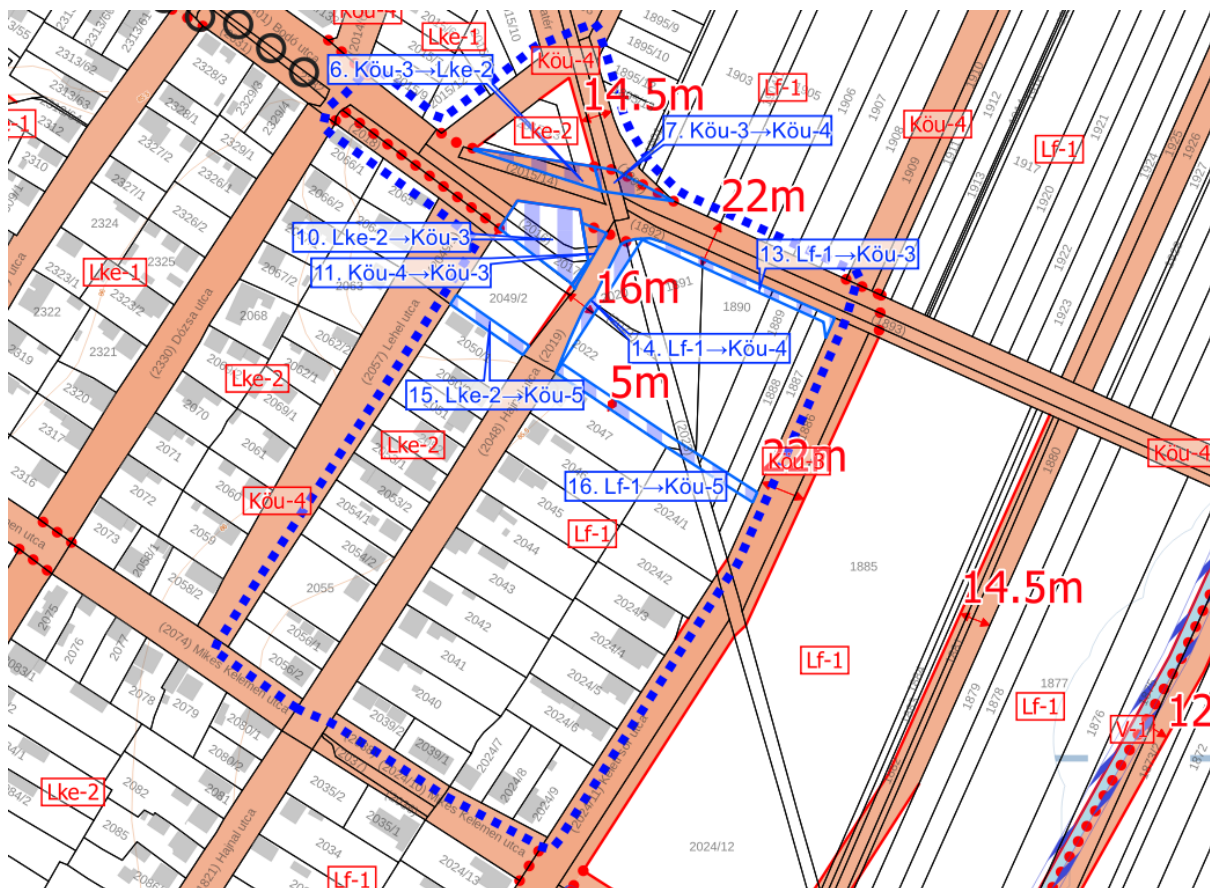


36. ábra Településszerkezeti (területfelhasználási) változások az 2. tervezési területen

Tervezési terület sorszáma	Tervlapon jelölt változtatási szám	Hatályos területfelhasználás és jele	Tervezett területfelhasználás és jele	Érintett területrész (m2)	Érintett területrész (ha)	Érintett földrészlet helyrajzi száma
4.	5.	Közúti közlekedési terület (Köu)	Kertvárosias lakóterület (Lke)	548,39	0,0548	1894, 2013, 2015/13, 2015/15
	6.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	Közúti közlekedési terület (Köu)	1234,88	0,1235	2015/15, 2016, 2401
	7.	Falusias lakóterület (Lf)	Közúti közlekedési terület (Köu)	333,01	0,0333	1887, 1888, 1889, 1890, 1891

A szabályozási tervi változásokat az alábbi ábra mutatja be.





37. ábra Szabályozási terv változásai - 2. tervezési terület

A szabályozási terven a településszerkezeti változások okozta szabályozási változások kerülnek átvezetésre. Egyéb módosítás a Lehel utcától a Keleti sorig gyalogút kerül kijelölésre 5,0 méteres szélességben, valamint a Hajnal utca telekhatárának kiegyenesítése és annak 16 méteres szabályozási szélességének biztosítása válik szükségessé. A tervlapokon a megvalósult szennyvízátelő szivattyú helyének jelölése is megtörténik, mely terület szintén közterületbe kerül. A hatályos szabályozási terv a tervezési területen belül tartalmazza a védelmet, korlátozásokat jelentő jelöléseket.

Tervezési terület sorszáma	Tervlapon jelölt változtatási szám	Hatályos övezet/építési övezet jele	Tervezett övezet/építési övezet jele	Érintett területrész (m2)	Érintett területrész (ha)	Érintett földrészlet helyrajzi száma
4.	6.	Köu-3	Lke-2	320,3	0,03203	2015/13, 2015/15
	7.	Köu-3	Köu-4	226	0,0226	1894, 2013, 2015/15
	10.	Lke-2	Köu-3	925	0,0925	2015/15, 2016, 2017
	11.	Köu-4	Köu-3	115,7	0,01157	2015/15, 2016, 2017
	13.	Lf-1	Köu-3	333	0,0333	1887, 1888, 1890, 1891



	14.	Lf-1	Köu-4	305,7	0,03057	1891, 2020, 2021, 2022, 2023
	15.	Lke-2	Köu-5	202,8	0,02028	2049/2
	16.	Lf-1	Köu-5	536,7	0,05367	1887, 1888, 1889, 1890, 2022, 2023, 2024/1

A tervezett változtatási szándék hatásait tekintve sem természetvédelmi, sem környezetvédelmi, sem épített örökség szempontjából nem tekinthető jelentősnek, mivel a kialakult állapot szerint kívánja rendezni a területet, továbbá azok jövőbeni hasznosíthatóságának teremti meg jogszabályi hátterét. Az érintett területek jellemzően önkormányzati tulajdonban álló területek. Jövőbeni telekalakítások tervezettek, illetve az önkormányzat értékesíteni kíván egyes területeket, a hosszútávú elképzelésekhez, melyeket a hatályos terv is rögzít a szükséges közművezetékek helyét is biztosítani kívánja.

#### **TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE**

##### **Természet- és tájvédelem**

A tervezési terület Püspökladány belterületén, a 4. sz. főút északi oldalán a fekvő szántóterületeken helyezkedik el. A tervezési terület nem érintett nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi területtel. A tervezési területet nem érinti az OTTrT alapján az MvM rendelet és az MTrT által meghatározott tájképvédelmi terület övezete.

A tervezési területet nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat övezete.

A Tkr. a tervezési területet településképet meghatározó területként szabályozza. A rá vonatkozó előírásokat a Tkr. 18.§ az alábbiak szerint határozza meg:

„18.§ (1) Zöld és kék tetőszín nem megengedett.

(2) Homlokzatok színezéséhez rikító (nem pasztellszínek) használata nem megengedett.

(3)

(4) Oldalhatáron és szabadonálló beépítés esetén a tető hajlásszöge 20-47 fok között alakítható ki, a szomszédos épülethez utcafronti síkban kell csatlakozni.

(5) Földszintes épület tetőhéjazatául (a kiegészítő épületek kivételével) csak cserép, pala, bitumenes zsindely alkalmazható.

(6) A tetőforma utcára merőleges gerincű nyeregtető, vagy összetett tetőidom lehet.

(7) Emeletes épületek esetében fémlemezfedés is alkalmazható.”



A tervezett módosítás során a fenti előírások betarthatók maradnak, és sem településképi sem tájképileg jelentős változást nem okoznak majd. A tervezett módosítás során az használatnak megfelelő területfelhasználás kerül rögzítésre.

A tervezett változtatás nem indokolja a Tkr. módosítását.

### **Örökségvédelmi érintettség**

A tervezési területen országosan védett műemlék, helyi egyedi védelem alatt álló épület nem található. Területi védelemmel nem érintett a terület. A tervezési terület nem érintett nyilvántartott régészeti lelőhellyel sem. A védett ingatlanok hatósági nyilvántartása alapján a módosítással érintett ingatlanok nem érintettek régészeti lelőhellyel.

Az örökségvédelmi jogszabályok maradéktalan betartása mellett az örökségvédelmi értékek sérülése elkerülhető.

### **Környezetvédelmi érintettség**

A tervezési terület környezetvédelmi szempontból nem érintett. A tervezési területen kifesztültségű légvezetékek haladnak keresztül melyeket a tervek nem ábrázolnak.

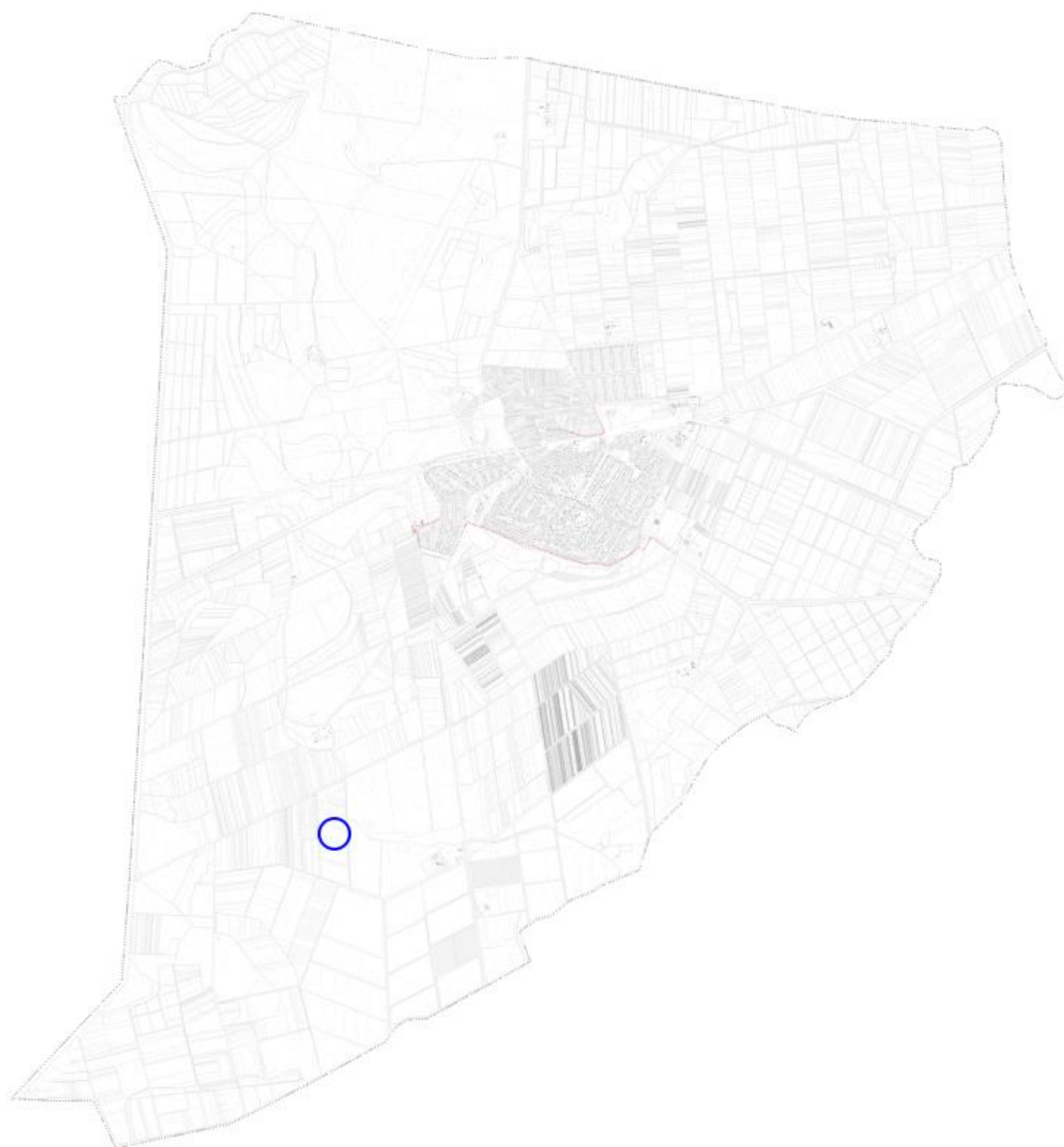
## **5. MÓDOSÍTÁSI PONT – 5. TERVEZÉSI TERÜLET**

Az 5. tervezési terület:

Püspökladány külterület: 0497/73 hrsz-ú közlekedési terület – Hamvas-Alsófutaki összekötőcsatorna – 0495 hrsz-ú közlekedési terület – 0497/15 hrsz-ú közlekedési terület által határolt telektömb.

A tervezett módosítás során a 0442/2 hrsz közlekedési területen úgynevezett kitérőket alakítanak ki. A mezőgazdasági dűlőút kétirányú biztosítása érdekében 3 helyen kitérő kialakítása szükséges, melyhez szükséges területeket szükséges kisajátítania az önkormányzatnak. A kitérők már most is léteznek, kitaposott nyomvonalon, azonban a szabályos területhasználathoz a területek önkormányzati tulajdonba vonása szükséges. Ehhez 3 helyen szükséges a közlekedési terület módosítása, illetve a 0442/2 hrsz-ú földút déli végén plusz egy korrekció szükséges, mivel az nem kapcsolódik tervszinten a szintén meglévő 495 hrsz-ú közlekedési területhez. Ennek kiszabályozása a meglévő állapot figyelembevételével a terv része szintén.





38. ábra 5. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen belül





39. ábra 5. Tervezési terület légifotója

A hatályos településrendezési eszközök a tervezési területet általános mezőgazdasági (Má) és közúti közlekedési terület (Köu) területfelhasználásba sorolják. A módosítással érintett földrészletek a 0497/83, 0497/9, 0497/5, 0497/6, 0497/1 és 0498/3 hrsz-ú ingatlan. A



szabályozási terven a településszerkezeti tervi változások kerülnek átvezetésre. A módosítás során közlekedési terület kerül kijelölésre, mindösszesen 0,0240 ha mértékben (240 m<sup>2</sup>). A területigénybevétel a lehető legkisebb mértékű, és a kialakult állapothoz igazodik. A módosítással a szükséges területek kisajátítása megtörténhet, a közlekedési területhez csatolható lesz. A módosítás természetre, környezetre, épített örökségre jelentős hatást nem gyakorol. A kialakult állapot szerint elősegíti a telkek, telekrészek tulajdonviszonyainak rendezését, a közlekedésre használt területek tervszintű feltüntetésével.

A HÉSZ övezeti előírásaiban a tervezett módosítás során nem történik változtatás.

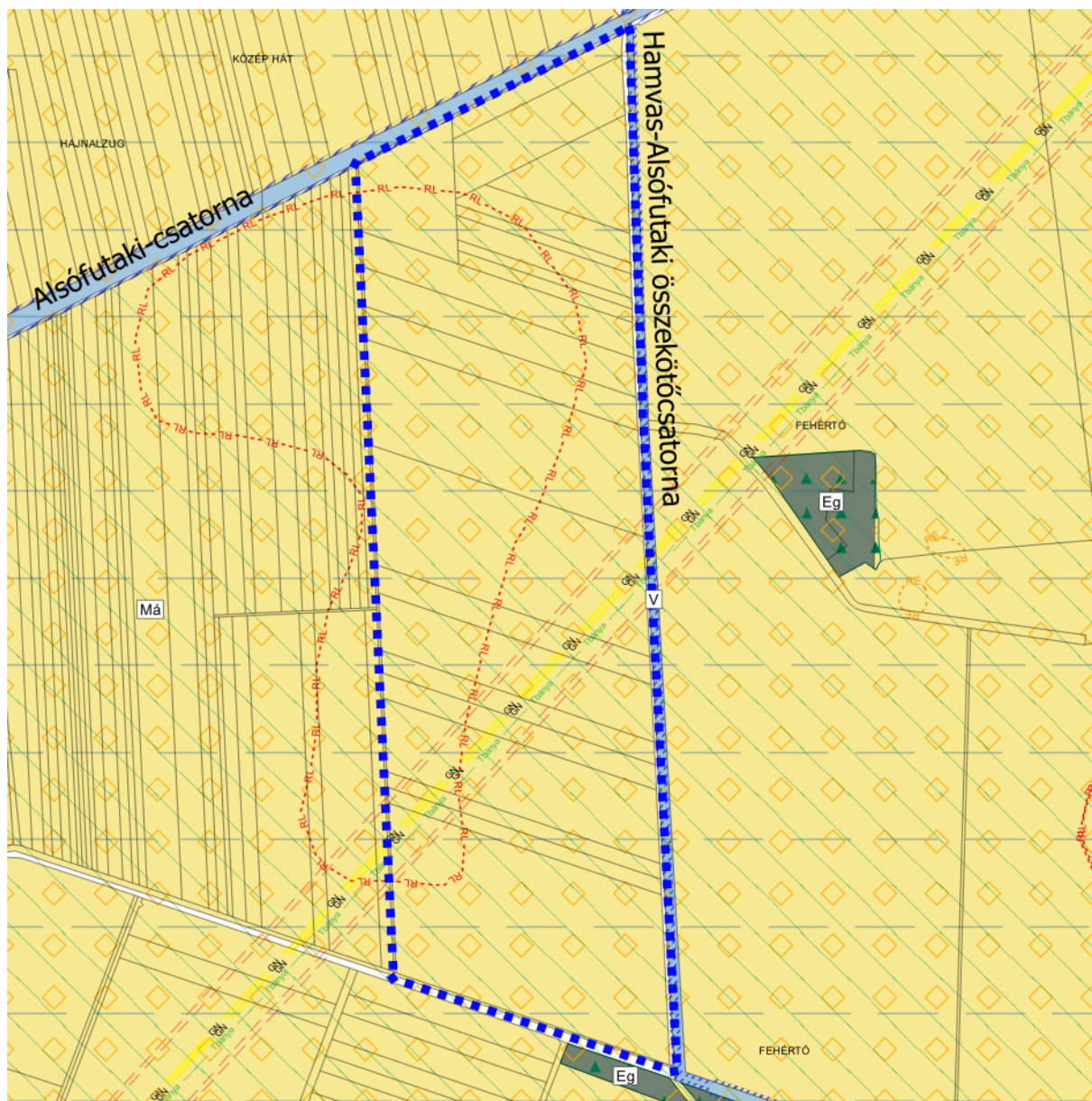
A településszerkezeti terv jelen módosítási pontban változik.





40. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - 5. tervezési terület

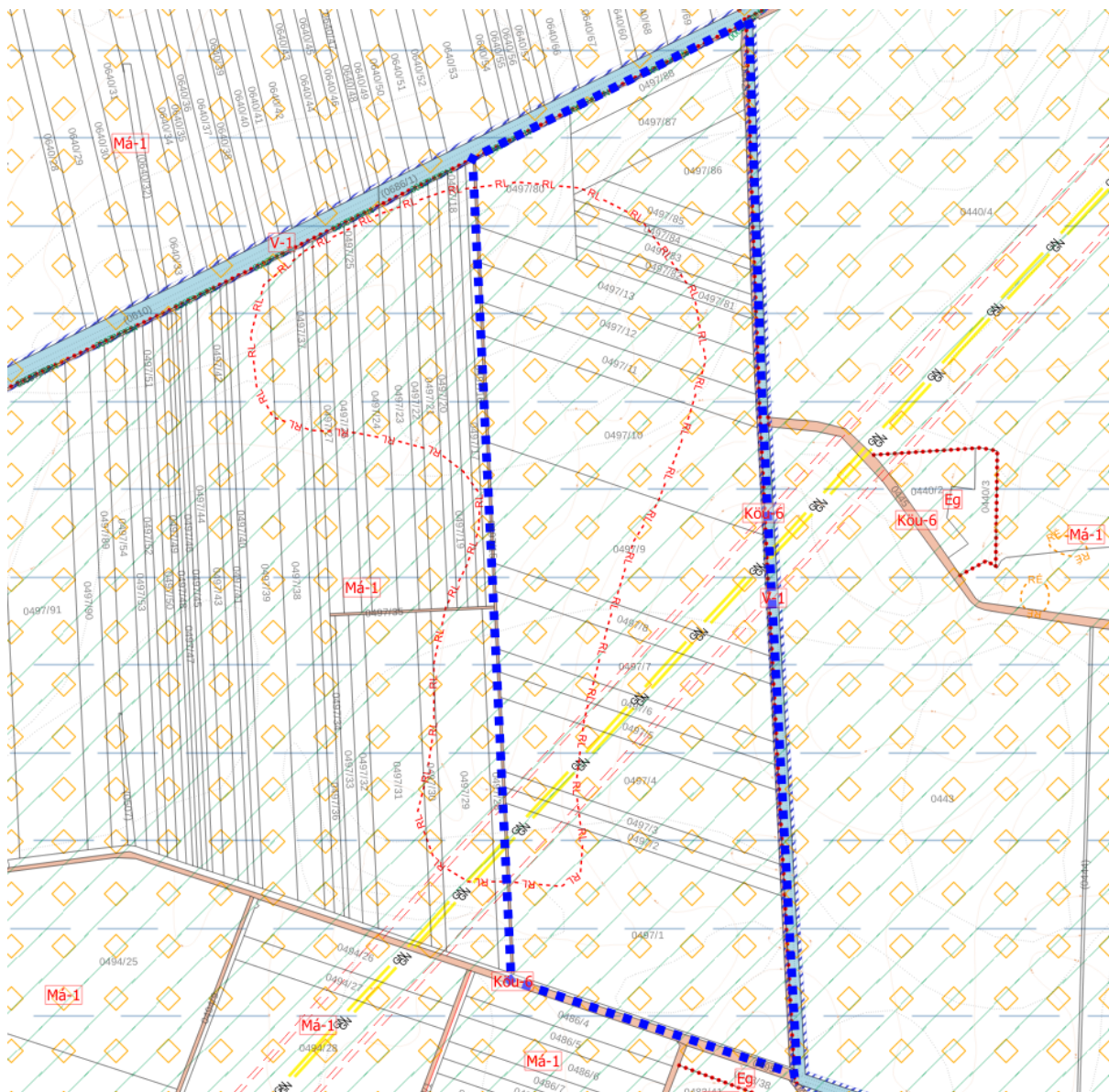




41. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet - 5. tervezési terület

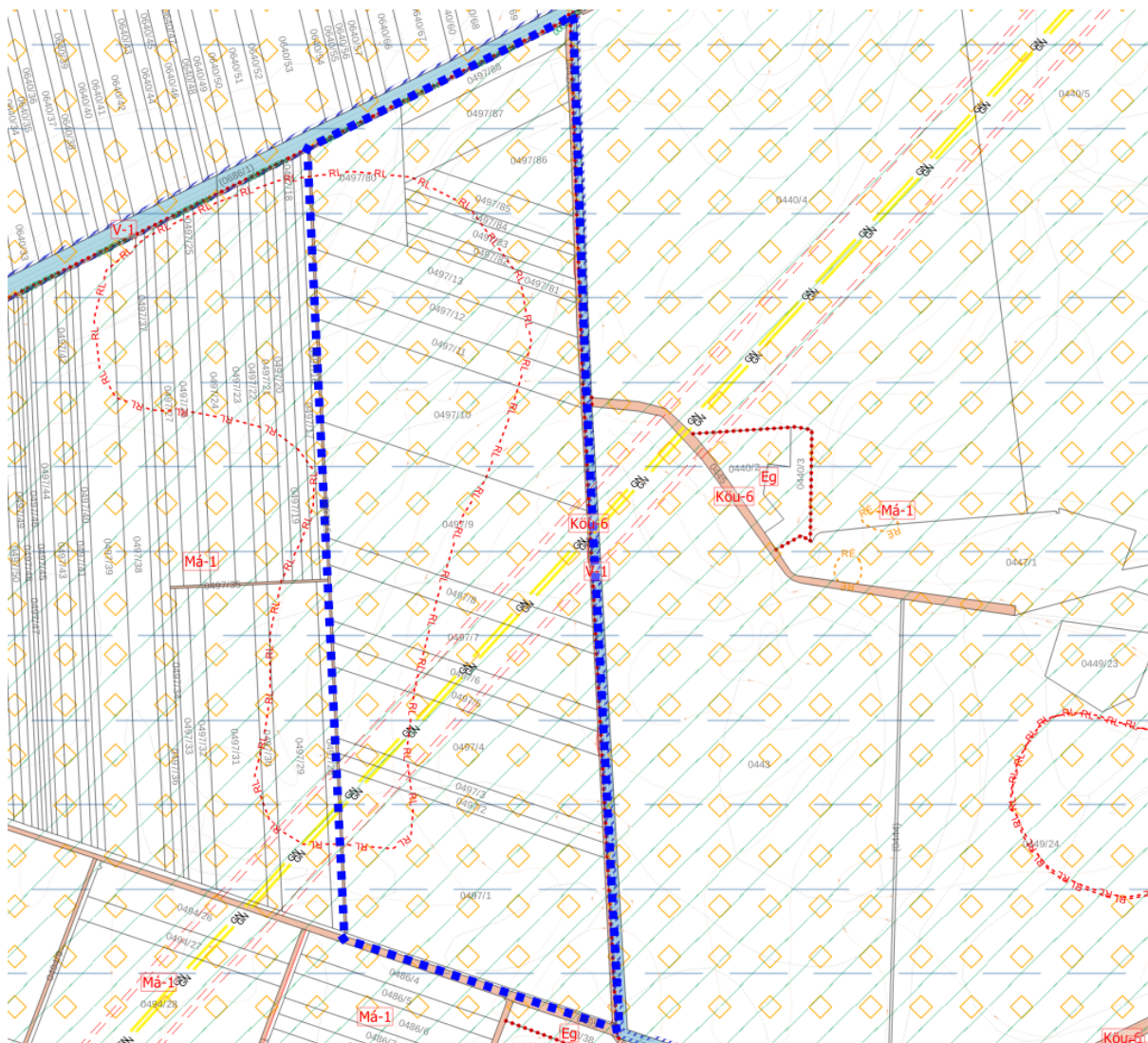
A településszerkezeti változás olyan kis léptékű, hogy megjelenítésük a tervezési terület felnagyításával lehetséges.





42. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet – 5. tervezési terület

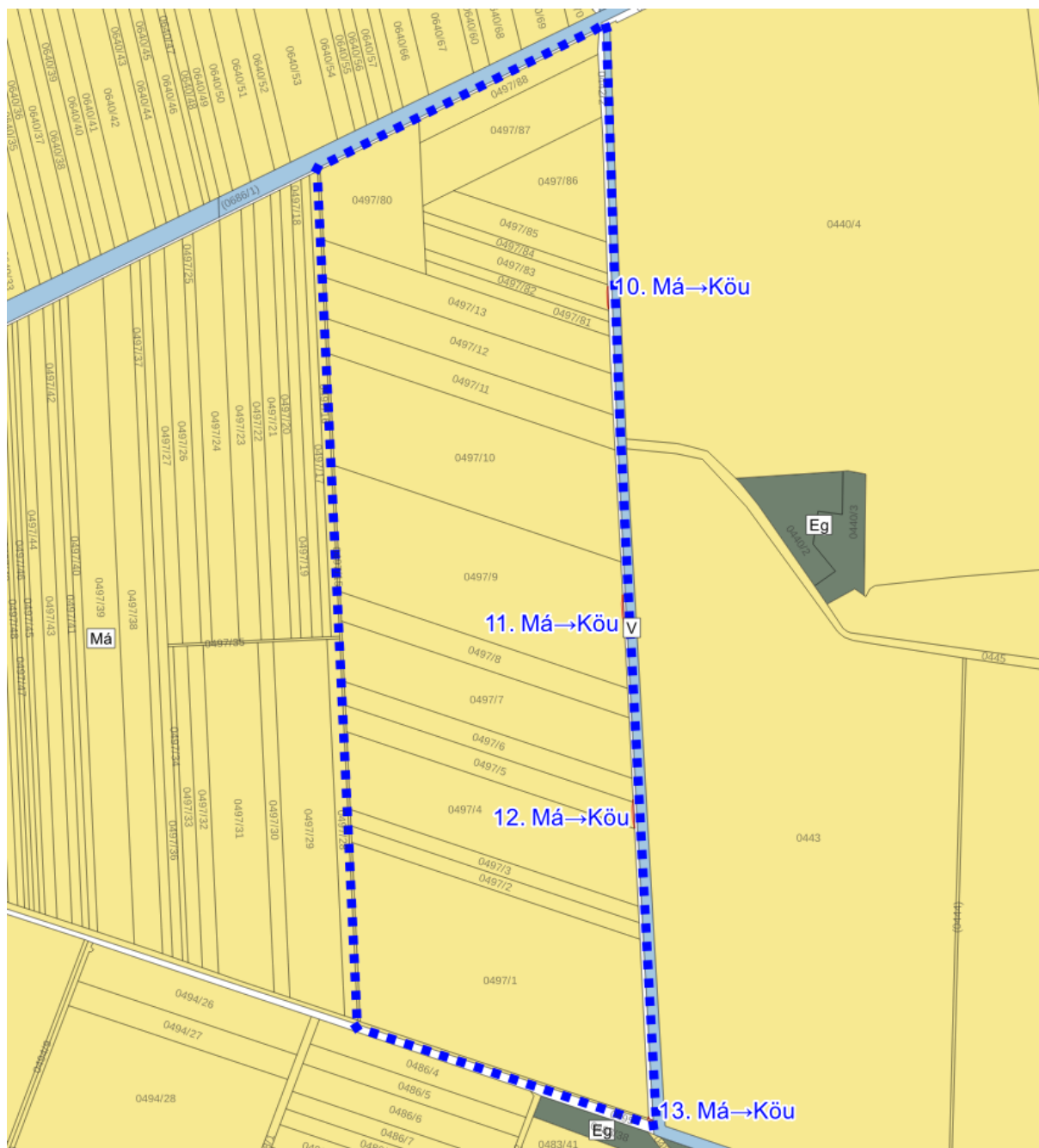




43. ábra Tervezett szabályozási terv - részlet - 2. tervezési terület

A módosítás során nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre. A kiszabályozásra kerülő területek jellemzően termőföldeket érintenek. Erdőterület nem érintett a módosítással.





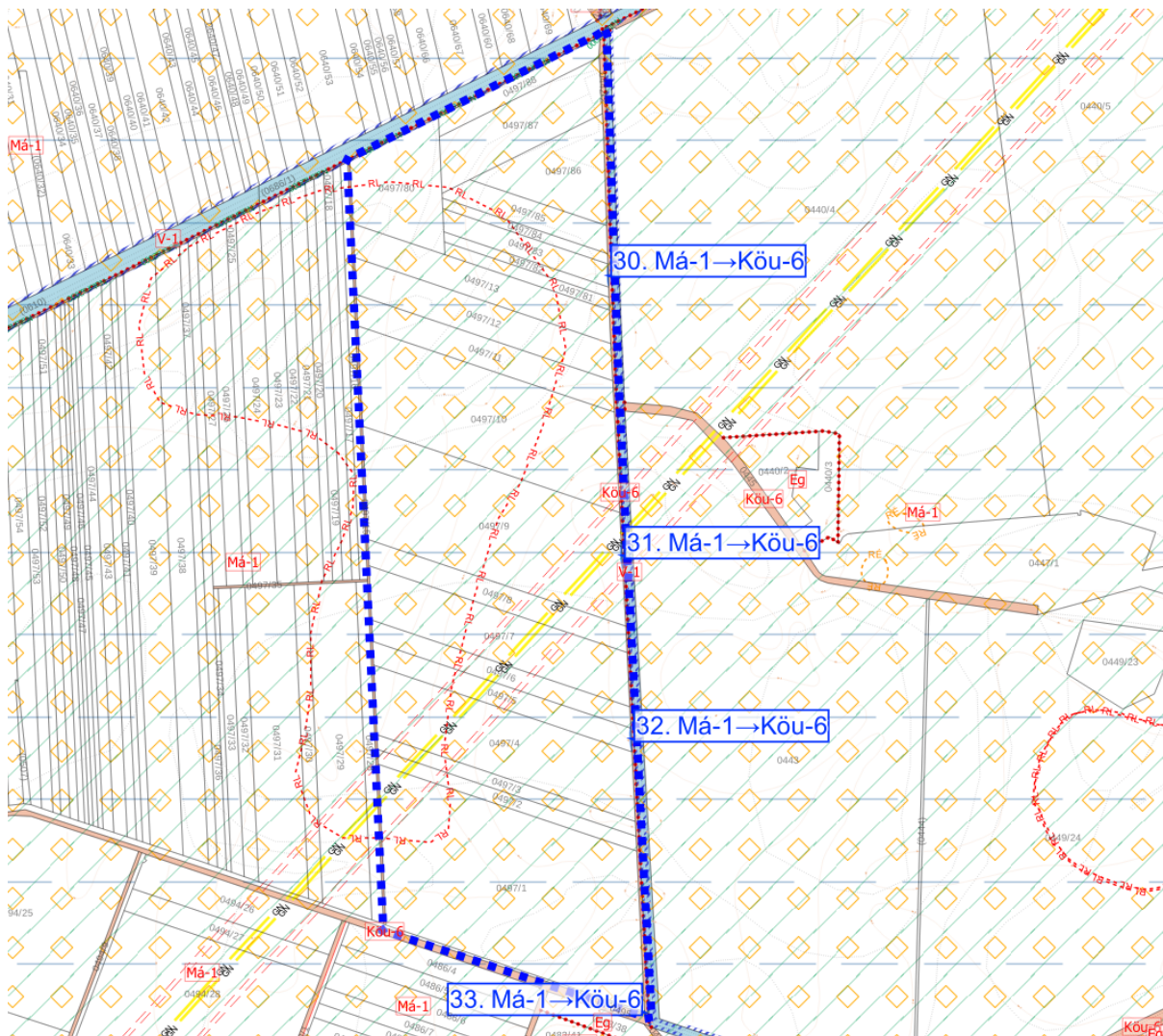
44. ábra Településszerkezeti (területfelhasználási) változások az 5. tervezési területen

Tervezési terület sorszáma	Tervlapon jelölt változtatási szám	Hatályos területfelhasználás és jele	Tervezett területfelhasználás és jele	Érintett területrész (m <sup>2</sup> )	Érintett területrész (ha)	Érintett földrészlet helyrajzi száma
5.	10.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	Közüti közlekedési terület (Köu)	44,16	0,0044	0497/83
	11.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	Közüti közlekedési terület (Köu)	87,67	0,0088	0497/9
	12.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	Közüti közlekedési terület (Köu)	78,41	0,0078	0497/5, 0497/6



	13.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	Közüti közlekedési terület (Köu)	29,44	0,0029	0497/1, 0498/3
--	-----	--	-------------------------------------	-------	--------	-------------------

A szabályozási tervi változásokat az alábbi ábra mutatja be.



45. ábra Szabályozási terv változásai - 5. tervezési terület

A szabályozási terven a településszerkezeti változások okozta szabályozási változások kerülnek átvezetésre. Egyéb módosítás nem válik szükségessé. A hatályos szabályozási terv a tervezési területen belül tartalmazza a védelmet, korlátozásokat jelentő jelöléseket.

Tervezési terület sorszáma	Tervlapon jelölt változtatási szám	Hatályos övezet/építési övezet jele	Tervezett övezet/építési övezet jele	Érintett területrész (m2)	Érintett területrész (ha)	Érintett földrészlet helyrajzi száma
5.	31.	Má-1	Köu-6	44,2	0,00442	0497/83
	32.	Má-1	Köu-6	87,7	0,00877	0497/9
	33.	Má-1	Köu-6	78,4	0,00784	0497/5, 0497/6



	34.	Má-1	Köu-6	29,4	0,00294	0497/1, 0498/3
--	-----	------	-------	------	---------	-------------------

Az építési szabályzat szöveges módosítása nem válik szükségessé jelen módosítási pontban.

A tervezett változtatási szándék hatásait tekintve sem természetvédelmi, sem környezetvédelmi, sem épített örökség szempontjából nem tekinthető jelentősnek, mivel a kialakult állapotot rögzíti.

## **TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE**

### **Természet- és tájvédelem**

A tervezési terület Püspökladány külterületén a Hamvas-Alsófutaki összekötőcsatorna és az Alsófutaki-csatorna által közrezárt szántóterületeken helyezkedik el. A tervezési terület különböző természetvédelmi érintettségét a hatályos településrendezési eszközök feltüntetik. A tervezési terület a teljes területe érintett a Bihar megnevezésű (HUHN10003) különleges madárvédelmi Natura 2000 terület része. A tervezési terület teljes egésze az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosójának övezetével érintett. A rá vonatkozó előírásokat az OTTrT 26.§-a az alábbiak szerint határozza meg:

*„26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*

*(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha*

*a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá*

*b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*

*(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.*



*(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.*

*(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.*

*(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”*

A tervezett módosítás a kialakult állapot szerinti közlekedési terület területigényét kívánja rögzíteni, mely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A közlekedési területek kijelölése a minimális területfoglalásra igyekszik törekedni, mely a teljes úthosszon mindössze 240 m<sup>2</sup> terület igénybevételével jár. A területen bányászati tevékenység, illetve megújuló energia hasznosítására szolgáló létesítmények elhelyezése nem tervezett. A fentiek alapján a tervezett módosítás nem ellentétes az OTTrT előírásaival.

A tervezési terület teljes területe érinti az OTTrT alapján az MvM rendelet és az MTrT által meghatározott tájképvédelmi terület övezetét. Az övezetre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet 4.§-a az alábbiak szerint határozza meg:

*„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

*(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni*

*a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,*



*b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.*

*(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*

*(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”*

A településrendezési eszközök és a Tkr. együttesen határozza meg a tájba illesztés szabályait. A tervezett közlekedési terület bővítés a tájképben nem jár jelentős hatással, nem új tájalakító elemként jelenik meg. A változtatás mértéke a környező szántóterületekhez képest minimális, így a tájképben nem okoz változást a módosítás. A területen bányászati tevékenység nem tervezett.

A Tkr. a tervezési területet településképet meghatározó területként szabályozza. A rá vonatkozó előírásokat a Tkr. 15.§ az alábbiak szerint határozza meg:

*„15.§ (1)*

*(2) Az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket hosszúkasan nyújtott tömeggel, magastetős kialakítással kell kialakítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.*

*(3) Az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű formák alkalmazása fogadható el, ezen belül nagy fesztávú ipari csarnokszerkezet, félnyeregtetős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet építhető.*

*(4)”*

A tervezett módosítás során a fenti előírások betarthatók maradnak, és sem településképi sem tájképileg jelentős változást nem okoznak majd. A tervezett módosítás során az használatnak megfelelő területfelhasználás kerül rögzítésre.

A tervezett változtatás nem indokolja a Tkr. módosítását.

### **Örökségvédelmi érintettség**

A tervezési területen országosan védett műemlék, helyi egyedi védelem alatt álló épület nem található. Területi védelemmel nem érintett a terület. A tervezési terület nyugati részét érinti a Huszonnyolcas megnevezésű 42592 azonosítószámú nyilvántartott régészeti lelőhely az E-TÉR



adatszolgáltatása alapján. Az adatszolgáltatás szerint a módosítással érintett földrészleteket a módosítás helyszínén a régészeti lelőhely nem érinti. A védett ingatlanok hatósági nyilvántartása alapján a módosítással érintett ingatlanok bár érintettek a régészeti lelőhellyel, a konkrét módosítás a telkek keleti végén történik a 0442/2 hrsz-ú földrészlet mentén, így a módosítással érintett területrészek a régészeti lelőhelyet elkerülik. A módosítási helyszín legkevesebb cca. 97 méterre helyezkedik el a nyilvántartott régészeti lelőhely határától, tehát annak pufferterületébe esik.

Település (Településrész)

Püspökladány

Helyrajzi szám

0497/83

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (1 db)

Világörökségi védelem (0 db)

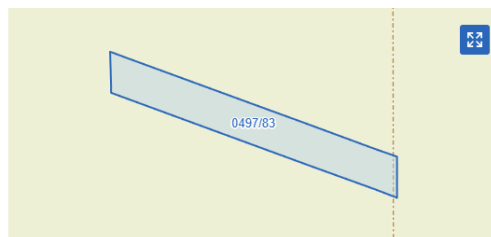
Találatok nyomtatása

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	Püspökladány	0497/83	Huszonnyolcas	régészeti lelőhely	42592	2004

Világörökségi védelem (0 db)

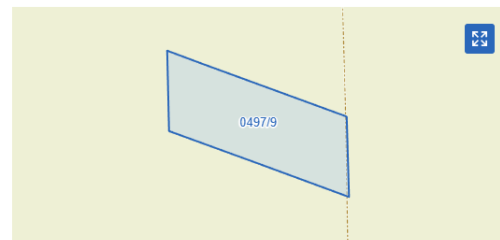




Település (Településrész) Helyrajzi szám

Püspökladány 0497/9 ☐ 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)**

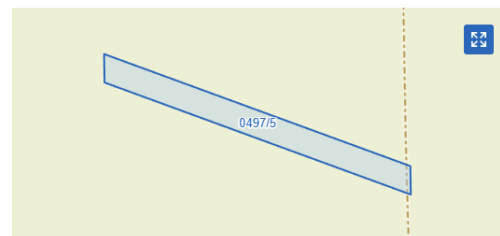
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Hajdú-Bihar	Püspökladány	0497/9	Huszonnyolcas	régészeti lelőhely	42592	2004

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész) Helyrajzi szám

Püspökladány 0497/5 ☐ 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	Püspökladány	0497/5	Huszonnyolcas	régészeti lelőhely	42592	2004

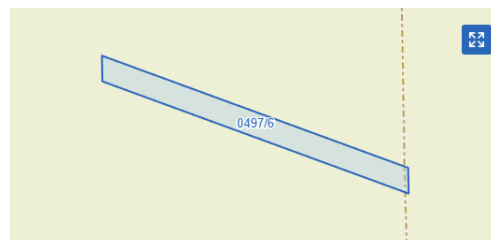
Világörökségi védelem (0 db)



Település (Településrész) Helyrajzi szám

Püspökladány 0497/6 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



#### Találatok:

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

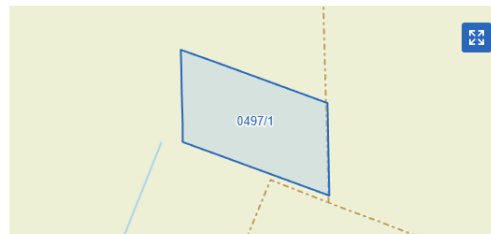
Találatok nyomtatása

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	Püspökladány	0497/6	Huszonnyolcas	régészeti lelőhely	42592	2004
Világörökségi védelem (0 db)						

Település (Településrész) Helyrajzi szám

Püspökladány 0497/1 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



#### Találatok:

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

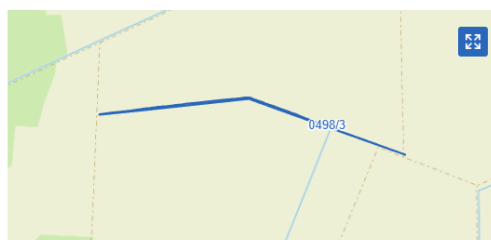
Találatok nyomtatása

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	Püspökladány	0497/1	Huszonnyolcas	régészeti lelőhely	42592	2004
Világörökségi védelem (0 db)						

Település (Településrész) Helyrajzi szám

Püspökladány 0498/3 ☐ Keresés képpel

Lekérdezés



#### Találatok:

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

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

**46. ábra Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerinti érintettség**





47. ábra Az 5. tervezési terület érintettsége a nyilvántartott régészeti lelőhellyel - E-TÉR adatszolgáltatás

Az E-TÉR adatszolgáltatása szerinti régészeti lelőhely már a hatályos terveken is szerepel, abban változás nem történik. Az örökségvédelmi jogszabályok maradéktalan betartása mellett az örökségvédelmi értékek sérülése elkerülhető.



## Környezetvédelmi érintettség

A tervezési terület két felszíni vízfolyás mentén helyezkedik el, azok által közre zárva. A két kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás az Alsófutaki-csatorna és a Hamvas-Alsófutaki összekötőcsatorna, melyeknek a külön jogszabályban meghatározott parti sávját (6-6 méter) a hatályos tervek feltüntetik tájékoztató jelleggel. Pontos információk a parvonal ismeretében jelölhető fel a tervekre, melyek adatszolgáltatását jelenleg az E-TÉR-ről elérhető adatok nem tartalmazzák.

A tervezési terület teljes területe érintett a rendszeresen belvízjárta terület övezetével, melyre vonatkozó szabályokat az MvM rendelet határozza meg az alábbiak szerint:

*„9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.*

*(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:*

*a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű águ telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,*

*b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;*

*c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvíztisztító nem létesíthető.”*

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, valamint a település nem része a Balatoni Kiemelt Üdülőkörzetnek.

A tervezési terület érintett továbbá két nagynyomású gázvezetékkel és annak biztonsági sávjával. A 101. sz. Országhatár – Mezőtúr (ÖSSZEFOGÁS) 800 és a 102. sz. Hajdúszoboszló – Mezőtúr 800 földgázszállító vezeték a terveken az FGSZ adatszolgáltatása szerint szerepel. Az E-TÉR adatszolgáltatása sem tér el tőle, így azokban változás nem tervezett.



## **6. MÓDOSÍTÁSI PONT – 6. TERVEZÉSI TERÜLET**

A 6. tervezési terület:

Püspökladány belterület: Csillag utca – Szent László utca – 3253/2 hrsz-ú zöldterület – Szent László utca – 3357/3 hrsz-ú zöldterület – 100. sz. vasútvonal – Kiss Ferenc utca által határolt telektömb.

A tervezett módosítás során a Csillag utcapáratlan oldala, a Maros utca (3302 hrsz) páratlan oldala, illetve a 3259 és 3260 hrsz-ú földrészletek módosítása történik kertvárosias lakóterületről (Lke) kisvárosias lakóterületre (Lk). Az önkormányzat kérésére az elmúlt években elindult kisvárosiasodás alapján a terület építési előírásaival követni kívánják a beépítést, beépítési szándékokat. A terület jellemzően kis telkes, kisvárosias jellegű beépített terület jelen állapotában is. A környező területek kisvárosias lakóterületbe kerültek egy korábbi módosítással, mely alapján megindult a városrész fejlődése. Az önkormányzat a helyi lakosok szándékával megegyezően kívánja módosíttatni a rendezési eszközöket, mely során új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, ezáltal a termőfölddel való takarékos bánásmód elve érvényesül.





**48. ábra 6. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen belül**





49. ábra 6. Tervezési terület légifotója

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet jellemzően kertvárosias lakóterület (Lke), kisvárosias lakóterület (Lk), egyéb ipari gazdasági terület (Gip), és vízgazdálkodási terület (V) területfelhasználásba sorolja. A módosítással érintett földrészletek a 3304-3324, 3259-3260 hrsz-ú ingatlanok, melyek jelenlegi területfelhasználása kertvárosias lakóterület (Lke), melyek a módosítás során Lk jelű kisvárosias lakóterületbe kerülnek módosításra. A tervezési területen belül helyezkedik el a 3303 hrsz-ú árok, melyet a hatályos tervek vízgazdálkodási területbe sorolnak. A vízelvezető árok parti sávját a hatályos tervek nem ábrázolják, ezért annak feltüntetése szükségessé válik a módosítás során. A szabályozási terven a jelenlegi építési övezet (Lke-2) kerül módosításra Lk-2 jelű építési övezetre, valamint a szabályozási terven is szükséges feltüntetni a parti sávot tájékoztató jelleggel. A módosítással érintett terület 1,67 ha.



A HÉSZ szöveges előírásai a módosítási pontban nem kerülnek megváltoztatásra. A hatályos előírások az Lke-2 és az Lk-2 építési övezetre az alábbiak szerint szerepelnek a HÉSZ-ben:

**„14. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

**39. §**

- (1) *A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.*
- (2) *Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:*
  - a) *a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,*
  - b) *hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,*
  - c) *kulturális,*
  - d) *legfeljebb 12 férőhellyel rendelkező szállás jellegű,*
  - e) *kézműipari,*
  - f) *igazgatási, iroda,*
  - g) *sport rendeltetést is tartalmazhat.*
- (3) *Az Lke-3 építési övezetben üdülő rendeltetésű épületek is elhelyezhetők.*
- (4) *Az Lke-1 építési övezetben legfeljebb hat rendeltetési egységet, közülük maximum négy lakást magában foglaló, legfeljebb két főépítmény helyezhető el.*
- (5) *Az Lke-2 építési övezetben legfeljebb négy rendeltetési egységet, közülük maximum két lakást, vagy két üdülőegységet magában foglaló, legfeljebb két főépítmény helyezhető el.*
- (6) *Az Lke-1 építési övezetben legfeljebb négy rendeltetési egységet, közülük maximum négy lakást magában foglaló legfeljebb két főépítmény helyezhető el.*
- (7) *Az építési övezetben nem helyezhető el*
  - a) *üzemanyagtöltő,*
  - b) *önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.*
- (8) *Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.*
- (9) *Az Lke-4 jelű építési övezetben zaj- és rezgésvédelemi okból az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.”*

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		Az építési telek							



2	építési övezet i jele	beépítés i módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmély- ség (m)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
4	Lke-2	O	30	550	14	35	50	4,5	T

### „15. Kisvárosias lakóterület (Lk)

#### 40. §

- (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló 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,
  - d) szállás jellegű,
  - e) üzemanyagtöltő,
  - f) termelő kertészeti,
  - g) igazgatási, iroda és
  - h) sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.
- (5) Az építési övezetben nem helyezhető el önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (6) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.”

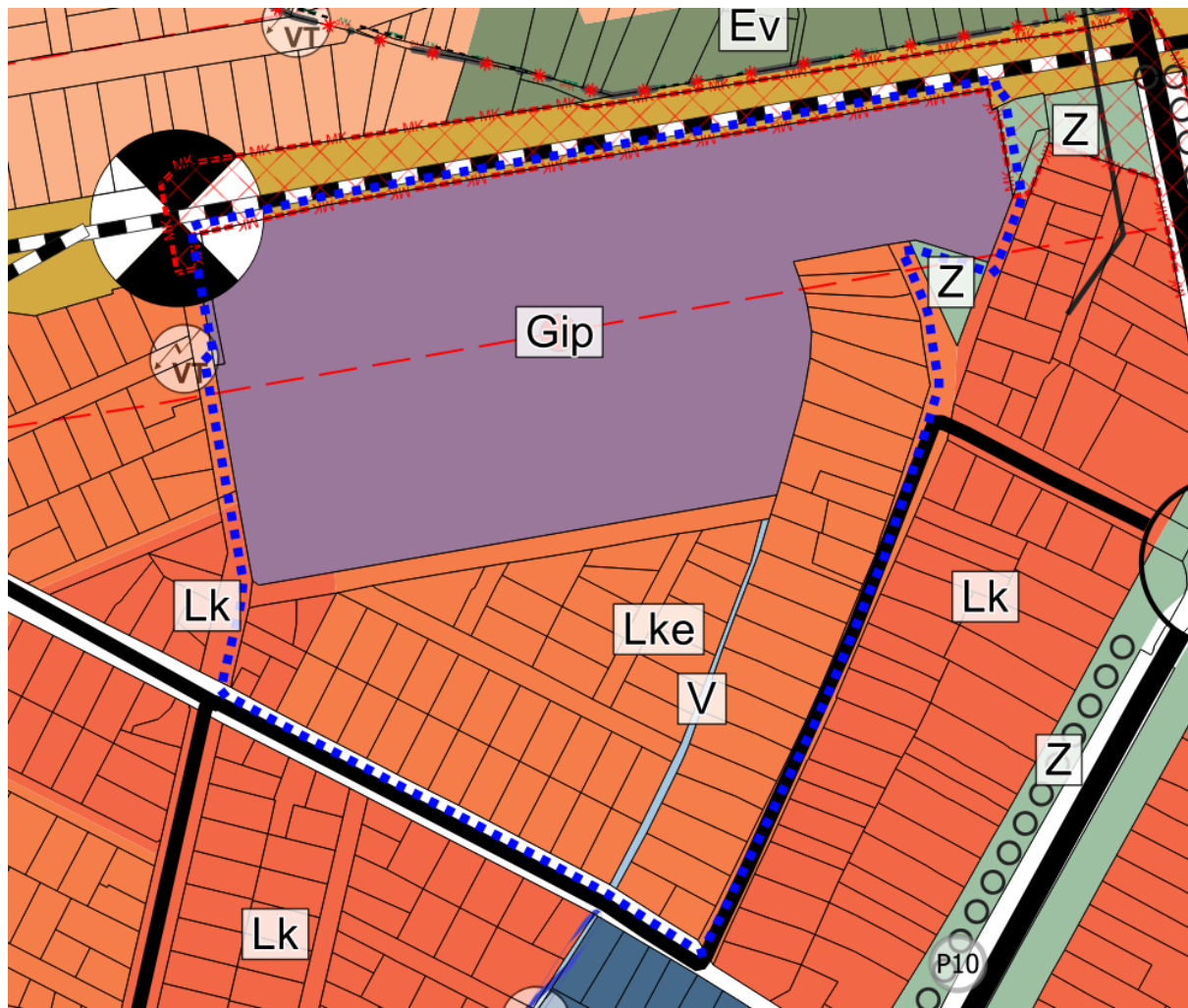
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		Az építési telek							
2	építési övezeti jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmélység (m)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
4	Lk-2	O	60	450	14	25	30	6,0	T

A módosításból következik, hogy a beépíthetőség növekedni fog, illetve a kialakítható telekméret csökken, a telekmélységre vonatkozó előírással együtt. Az építménymagasság a kisvárosias lakóterület építési övezeteire jellemzőbb 6,0 méterre emelkedik.



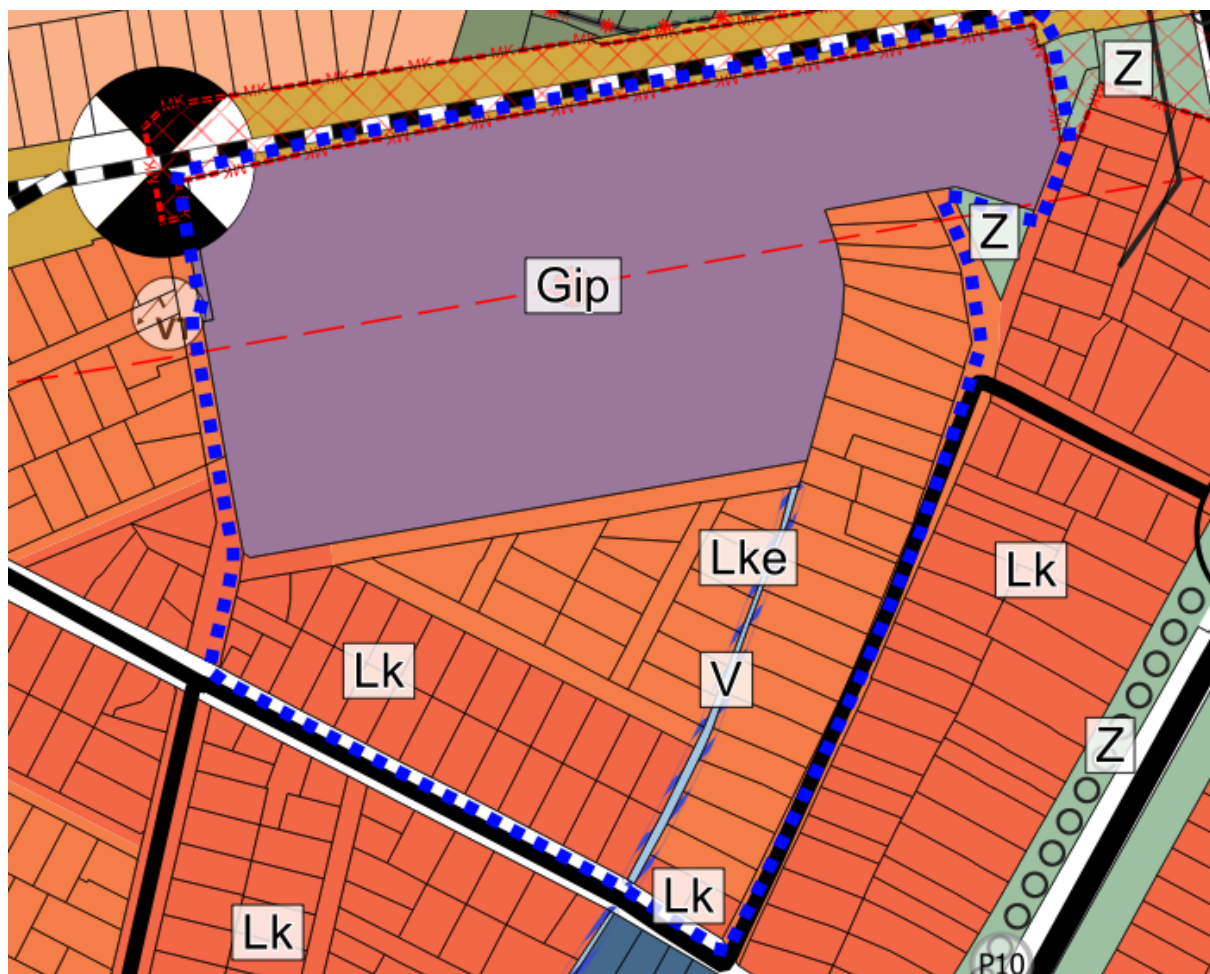
A HÉSZ övezeti előírásaiban a tervezett módosítás során nem történik változtatás.

A településszerkezeti terv jelen módosítási pontban változik.



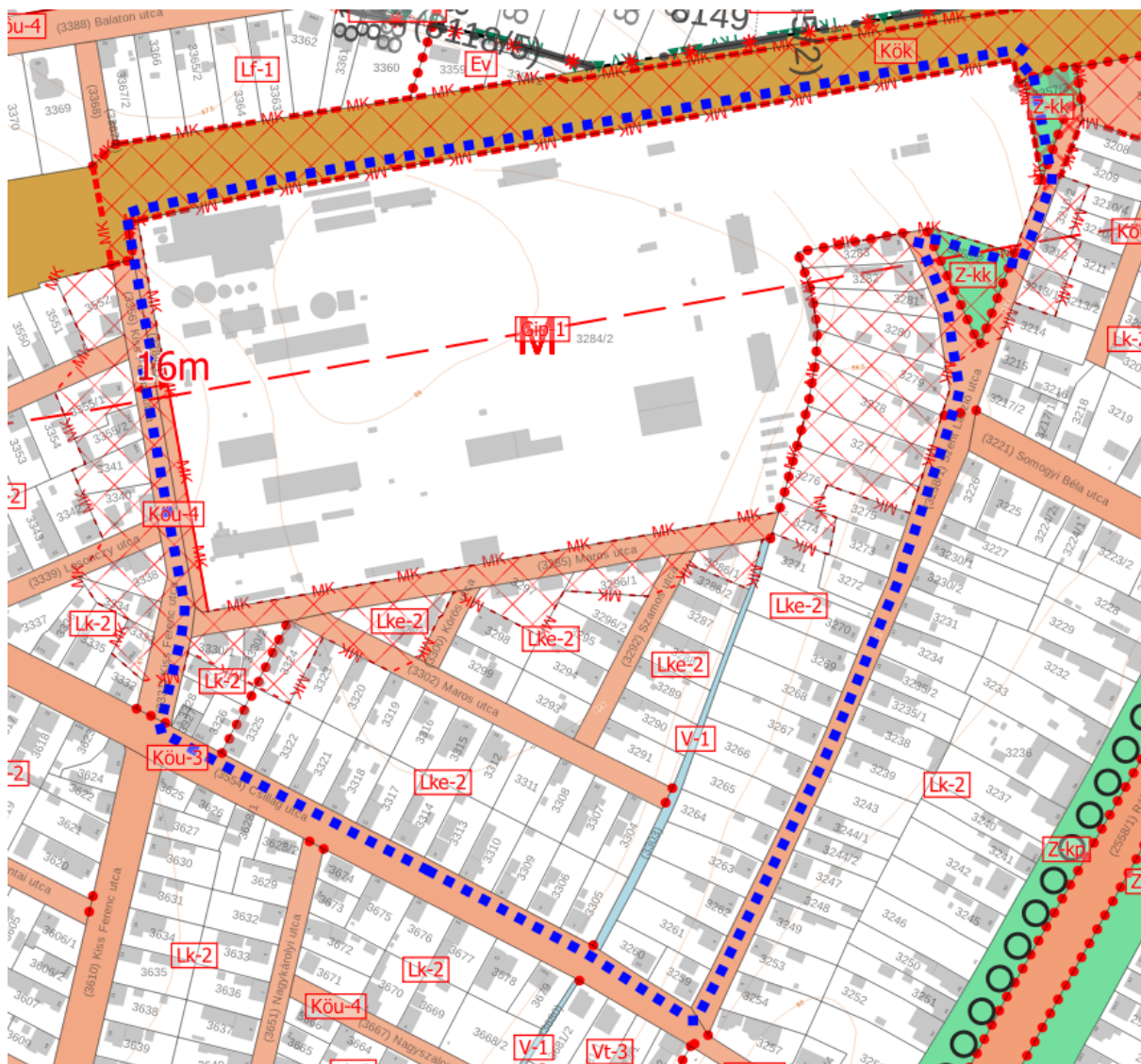
50. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - 6. tervezési terület





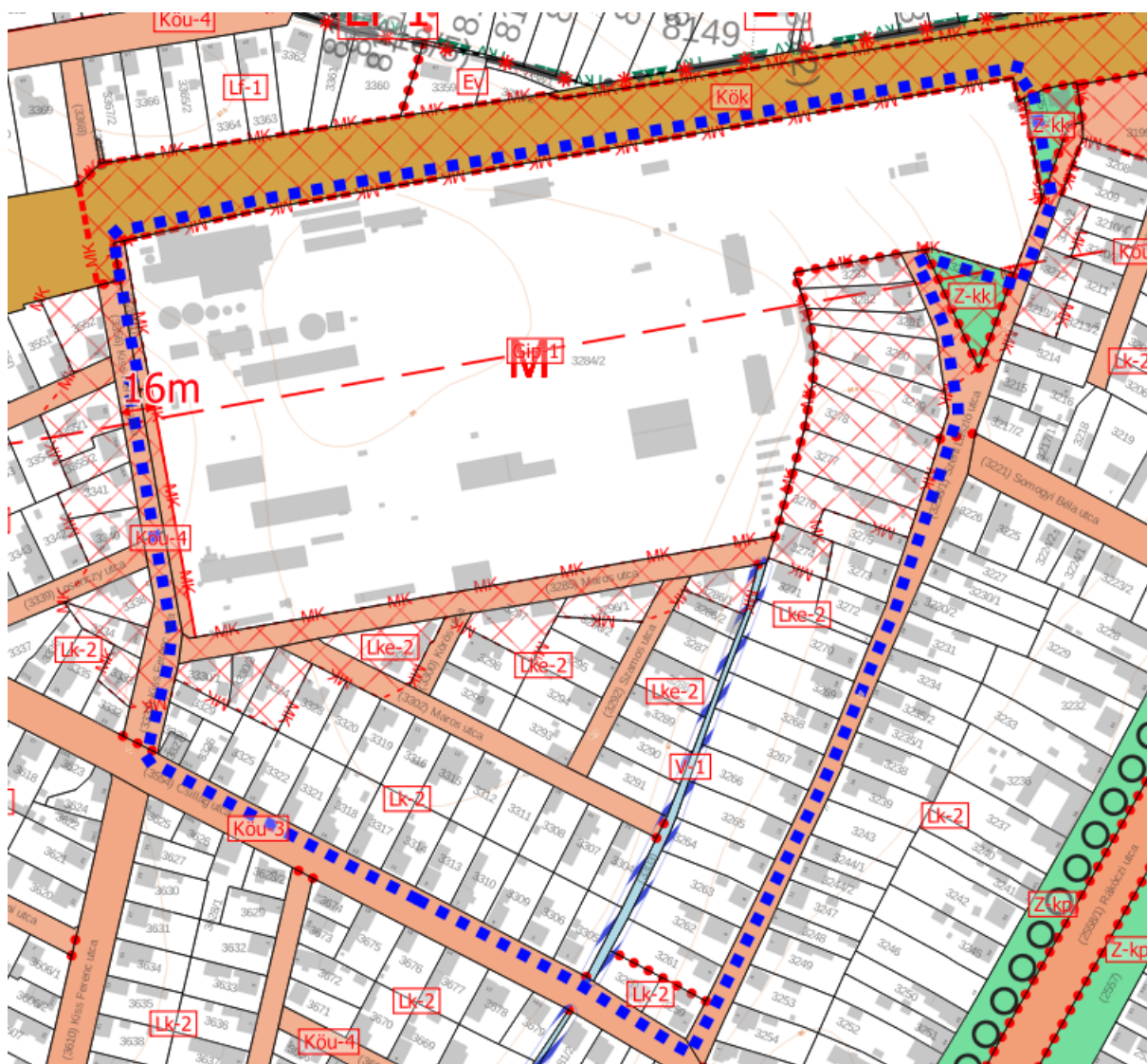
51. ábra Tervezett településszerkezeti terv - részlet - 2. tervezési terület





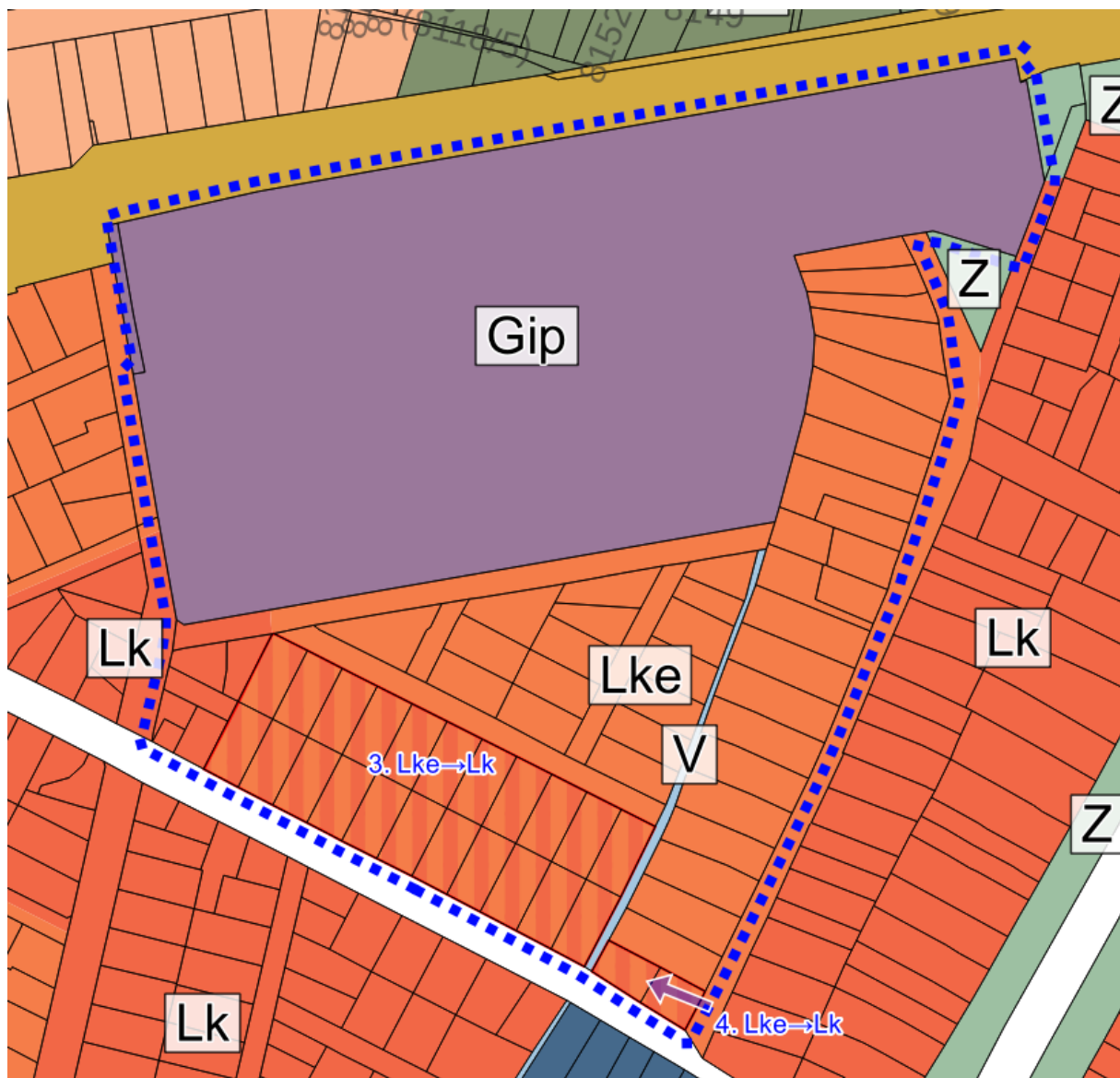
52. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet – 2. tervezési terület





A Csillag utca túloldala már kisvárosias lakóterületben helyezkedik el, és a jelenlegi városközpont-hoz viszonyított elhelyezkedése is indokolja a kisvárosias jelleg erősítését. A jelenleg kialakult állapottól jelentősen eltérő szabályozás nem tervezett.





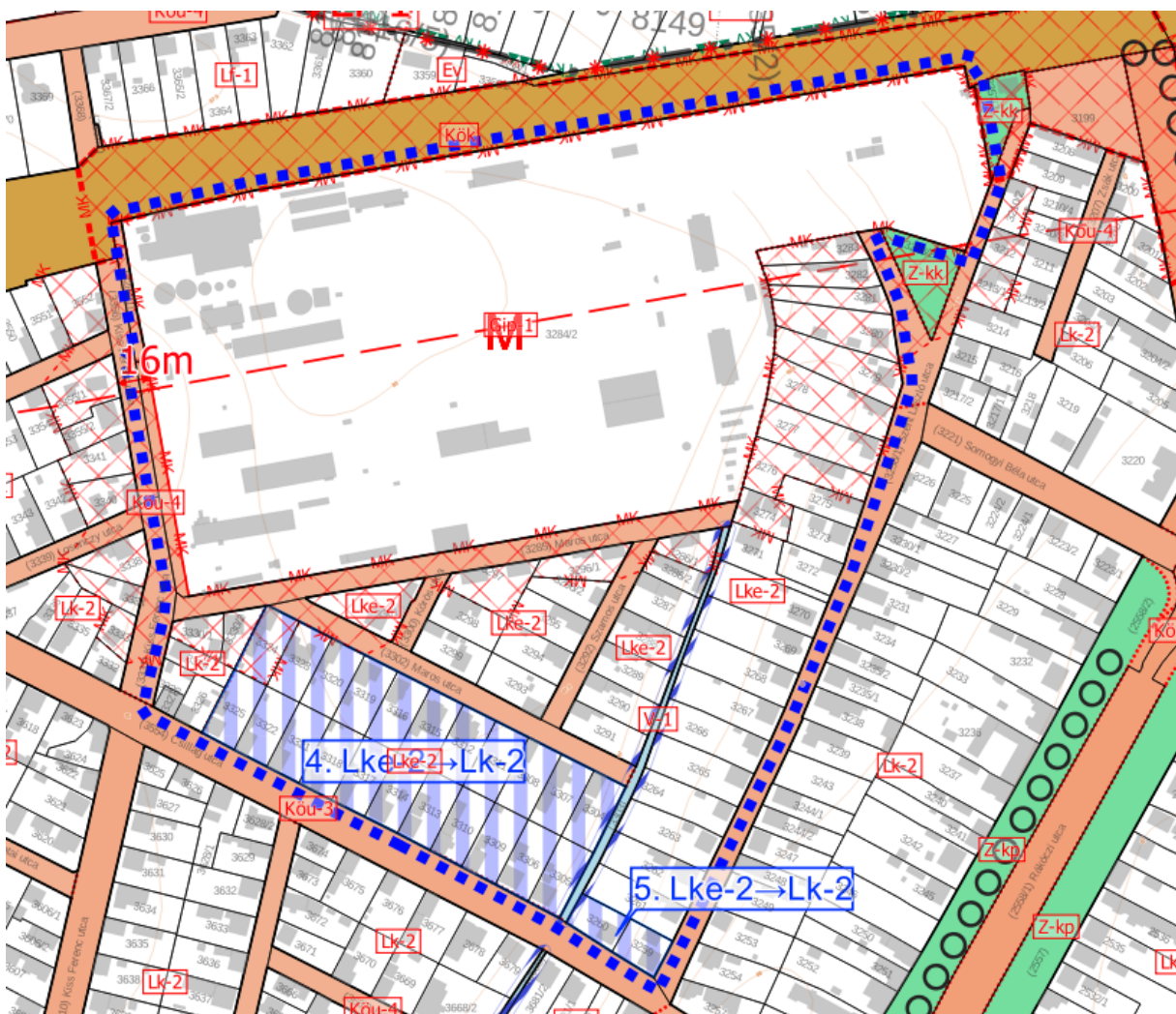
54. ábra Településszerkezeti (területfelhasználási) változások a 6. tervezési területen

Tervezési terület sorszáma	Tervlapon jelölt változtatási szám	Hatályos területfelhasználás és jele	Tervezett területfelhasználás és jele	Érintett területrész (m2)	Érintett területrész (ha)	Érintett földrészlet helyrajzi száma
6.	3.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	Kisvárosias lakóterület (Lk)	15637,33	1,5637	3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3313, 3314, 3315, 3316, 3317,



						3318, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3324, 3325
	4.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	Kisvárosias lakóterület (Lk)	1031,43	0,1031	3259, 3260

A szabályozási tervi változásokat az alábbi ábra mutatja be.



55. ábra Szabályozási terv változásai - 2. tervezési terület

A szabályozási terven a településszerkezeti változások okozta szabályozási változások kerülnek átvezetésre, illetve az árok menti parti sáv kerül jelölésre. Egyéb módosítás nem válik szükségessé. A hatályos szabályozási terv a tervezési területen belül tartalmazza a védelmet, korlátozásokat jelentő jelöléseket.



Tervezési terület sorszáma	Tervlapon jelölt változtatási szám	Hatályos övezet/építési övezet jele	Tervezett övezet/építési övezet jele	Érintett területrész (m2)	Érintett területrész (ha)	Érintett földrészlet helyrajzi száma
6.	4.	Lke-2	Lk-2	15637,3	1,56373	3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3313, 3314, 3315, 3316, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3324, 3325
	5.	Lke-2	Lk-2	1031,4	0,10314	3259, 3260

Az építési szabályzat szöveges módosítása nem válik szükségessé jelen módosítási pontban.

A tervezett változtatási szándék hatásait tekintve sem természetvédelmi, sem környezetvédelmi, sem épített örökség szempontjából nem tekinthető jelentősnek, mivel egy már beépített terület kerül újraszabályozásra, mely az átalakuló utcaképhez is jobban illeszkedik majd.

#### **TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE** **Természet- és tájvédelem**

A tervezési terület Püspökladány belterületén, a 100. sz. vasútvonal déli oldalában, az egykori fatelítő teleptől délre elhelyezkedő lakóterületen helyezkedik el. A tervezési terület nem érintett nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi területtel. A tervezési területet nem érinti az OTrT alapján az MvM rendelet és az MTrT által meghatározott tájképvédelmi terület övezete.

A tervezési területet nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat övezete.

A Tkr. a tervezési területet településképet meghatározó területként szabályozza. A rá vonatkozó előírásokat a Tkr. 18.§ az alábbiak szerint határozza meg:

*„18.§ (1) Zöld és kék tetőszín nem megengedett.*

*(2) Homlokzatok színezéséhez rikító (nem pasztellszínek) használata nem megengedett.*

*(3)*

*(4) Oldalhatáron és szabadonálló beépítés esetén a tető hajlásszöge 20-47 fok között alakítható ki, a szomszédos épülethez utcafronti síkban kell csatlakozni.*

*(5) Földszintes épület tetőhéjazatául (a kiegészítő épületek kivételével) csak cserép, pala, bitumenes zsindely alkalmazható.*

*(6) A tetőforma utcára merőleges gerincű nyeregtető, vagy összetett tetőidom lehet.*



*(7) Emeletes épületek esetében fémlemezfedés is alkalmazható.”*

A tervezett módosítás során a fenti előírások betarthatók maradnak, és sem településképi sem tájképileg jelentős változást nem okoznak majd. A tervezett módosítás során a használatnak megfelelő területfelhasználás kerül rögzítésre, mely az utcaképbe jobban illeszkedő építmények elhelyezését teszi lehetővé.

A tervezett változtatás nem indokolja a Tkr. módosítását.

### **Örökségvédelmi érintettség**

A tervezési területen országosan védett műemlék található, az egykori fatelítő telephelyen a 3284/2 hrsz-ú földrészleten. A MÁV fatelítő üzeme épületei és teljes gépi berendezéseinek együttese (Tsz.: 11385, asz.: 12383), a Központi csarnok- és irodaépület (asz.: 17387), a Raktárépület (asz.: 17388), az Olajtartály (asz.: 17389), a Betonkádak (asz.: 17390), és a Vágányok és vasúti létesítmények (asz.: 17391) a hatályos terveken szerepel, azokban módosítás nem történik.

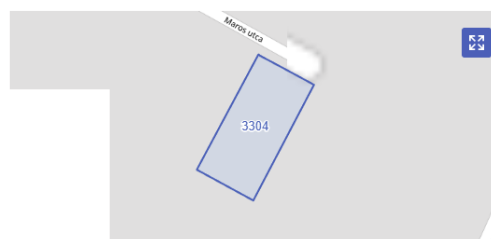
A tervezési területen helyi egyedi védelem alatt álló épület nem található. Területi védelemmel nem érintett a terület. A tervezési területen belül elhelyezkedő műemlékek ex-lege védett műemléki környezetét a tervek tartalmazzák a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet 20.§ (1) bekezdés b) pontja alapján. A tervezési területet régészeti lelőhely nem érinti az E-TÉR adatszolgáltatása alapján. A védett ingatlanok hatósági nyilvántartása alapján a módosítással érintett ingatlanok nem érintettek régészeti lelőhellyel, sem más örökségvédelmi értékkel.



**Település (Településrész)** **Helyrajzi szám**

Püspökladány 3304 ☐ Keresés képpel

**Lekérdezés**



#### Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

**Település (Településrész)** **Helyrajzi szám**

Püspökladány 3305 ☐ Keresés képpel

**Lekérdezés**



#### Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

**Település (Településrész)** **Helyrajzi szám**

Püspökladány 3306 ☐ Keresés képpel

**Lekérdezés**



#### Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

**Település (Településrész)** **Helyrajzi szám**

Püspökladány 3307 ☐ Keresés képpel

**Lekérdezés**



#### Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)



**Település (Településrész)** **Helyrajzi szám**

Püspökladány 3308 ☐ Keresés képpel

**Lekérdezés**

**Találatok:**

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



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

**Település (Településrész)** **Helyrajzi szám**

Püspökladány 3309 ☐ Keresés képpel

**Lekérdezés**

**Találatok:**

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



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

**Település (Településrész)** **Helyrajzi szám**

Püspökladány 3310 ☐ Keresés képpel

**Lekérdezés**

**Találatok:**

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



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

**Település (Településrész)** **Helyrajzi szám**

Püspökladány 3311 ☐ Keresés képpel

**Lekérdezés**

**Találatok:**

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



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



<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Püspökladány"/>	<input type="text" value="3312"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

**Találatok:**

Műemléki védelem (0 db)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)

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

<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Püspökladány"/>	<input type="text" value="3313"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

**Találatok:**

Műemléki védelem (0 db)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)

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

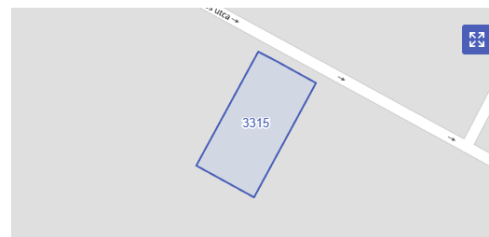
<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Püspökladány"/>	<input type="text" value="3314"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

**Találatok:**

Műemléki védelem (0 db)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)

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

<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Püspökladány"/>	<input type="text" value="3315"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

**Találatok:**

Műemléki védelem (0 db)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)

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



<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Püspökladány"/>	<input type="text" value="3316"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

**Találatok:**

Műemléki védelem (0 db)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)



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

<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Püspökladány"/>	<input type="text" value="3317"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

**Találatok:**

Műemléki védelem (0 db)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)



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

<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Püspökladány"/>	<input type="text" value="3318"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

**Találatok:**

Műemléki védelem (0 db)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)



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

<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Püspökladány"/>	<input type="text" value="3319"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

**Találatok:**

Műemléki védelem (0 db)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)



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



<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Püspökladány"/>	<input type="text" value="3320"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

**Találatok:**

Műemléki védelem (0 db)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)



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

<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Püspökladány"/>	<input type="text" value="3321"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

**Találatok:**

Műemléki védelem (0 db)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)



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

<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Püspökladány"/>	<input type="text" value="3322"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

**Találatok:**

Műemléki védelem (0 db)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)



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

<b>Település (Településrész)</b>	<b>Helyrajzi szám</b>	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
<input type="text" value="Püspökladány"/>	<input type="text" value="3323"/>	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		

**Találatok:**

Műemléki védelem (0 db)   Révészeti védelem (0 db)   Világörökségi védelem (0 db)



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



**Település (Településrész)** **Helyrajzi szám**

Püspökladány 3324 ☐ Keresés képpel

**Lekérdezés**



#### Találatok:

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

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

**Település (Településrész)** **Helyrajzi szám**

Püspökladány 3259 ☐ Keresés képpel

**Lekérdezés**



#### Találatok:

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

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

**Település (Településrész)** **Helyrajzi szám**

Püspökladány 3260 ☐ Keresés képpel

**Lekérdezés**



#### Találatok:

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

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

**56. ábra Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerinti érintettség**

Az örökségvédelmi jogszabályok maradéktalan betartása mellett az örökségvédelmi értékek sérülése elkerülhető.

### Környezetvédelmi érintettség

A 100. számú vasútvonal 100-100 méteres védőtávolsága érinti a tervezési területet, melyet a módosítások nem érintenek. A 3303 hrsz-ú vízelvezető árok, mint felszíni vízfolyás parti sávval rendelkezik, aminek jelölése megtörtént a tervlapokon. Az árok tulajdonosa az önkormányzat, ezért annak jogszabályban meghatározott parti sávja a partéltől számított 3-3 méteres sáv.



## **7. MÓDOSÍTÁSI PONT – 7. TERVEZÉSI TERÜLET**

A 7. tervezési terület:

Püspökladány belterület: Rákóczi utca – Bajcsy Zsilinszky utca – Kiss-Ferenc utca – Bene Gyula utca – 3693/2 hrsz-ú tervezett közlekedési terület által határolt telektömb.

A tervezett módosítás során az önkormányzat saját telkeit össze kívánja vonni melyet a jövőben egyben kíván hasznosítani. A Bajcsy Zsilinszky utca felőli megközelíthetőséget 18 méteres közlekedési területként kívánja szabályozni, mely így lehetőséget ad azon parkolóterület kialakítására is. Konkrét tervek nem készültek még a terület hasznosítására vonatkozóan, de az önkormányzat előzetesen kívánja a területeit rendezni, amennyiben a jövőben pályázat jelenne meg, kedvezőbb területtel rendelkezzen.

A telekegyesítéssel, ezáltal a tervezett módosítással érintett a 3696/1, 3697, 3698/2, és 3699 hrsz-ú földrészlet, melyek egységesen Vt-8 jelű építési övezetbe kerülnek átsorolásra, melyre a hatályos állapottól kismértékében eltérő szabályozás javasolt. A közlekedési terület melyen összevonás után megközelíthetővé válik a terület a 3702/4 hrsz. Ennek nyugati irányú bővítését irányozza elő a terv, mely a szomszédos iskola telkéből vesz el cca. 5-6 métert.





**57. ábra 7. tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen belül**





58. ábra 7. tervezési terület légifotója

A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területen belül településközpont vegyes terület (Vt) és vízgazdálkodási területet (V) határoz meg. A településszerkezeti terv módosítása jelen módosítási pontban nem tervezett. A szabályozási terv a módosítással érintett területekre Vt-1 építési övezetbe sorolja. Az összevonásra tervezett telkeken tervezett kiszabályozott út törlésre kerül, mivel annak kialakítása akadályozza a telkek összevonását. A Vt-1 építési övezetre a hatályos HÉSZ az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

„16. Településközpont terület (Vt)

41. §

- (1) *A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakórendeltetésre.*
- (2) *Az építési övezetben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül -:*
  - a) *igazgatási,iroda,*
  - b) *kereskedelmi, szolgáltató, szállás,*



- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) kézműipari,
- g) sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el
- a) parkolóház, üzemanyag-töltő,
- b) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.
- (5) A melléképítmények közül nem helyezhető el sem építési helyen, sem elő-, oldal, és hátsókertben:
- a) hulladéktartály-tároló,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) állatól, állatkifutó,
- d) trágyatároló, komposztáló,
- e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
- (6) Hatályn kívül helyezve.
- (7) A közterület felől biztosítani kell minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését. Zártsorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsithajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3 m.
- (8) A meglévő lapostetős épületekre a meglévő épületmagasság növelése nélkül abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.
- (9) Zártsorú beépítési módú saroktelek esetén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 80 %.
- (10) A Vt-3 övezetben a hátsókert mérete 0 m, zártsorú összeépítés a hátsó telekhatáron is megengedett.
- (11) Zártsorú beépítés esetén az utcavonaltól számított 10 m mélységig tűzfal létesítése kötelező. Az ennél mélyebben benyúló épületszárnyat az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint is ki lehet alakítani. Az oldalhatáron álló kialakítás esetében az eresz nem nyúlhat át."

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		Az építési telek							



2	építési övezeti jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmé- lység (m)	legkisebb zöldfelület fedettsége (%)	Megengedett legnagyobb épületmagassá- g (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
3	Vt-1	K	60	300	-	-	20	7,5	T

A módosítás során az összevonandó telkekre építési hely is kijelölésre kerül a speciális helyzetükre vonatkozó kialakult állapot szerint. A telkek összevonását követően 4 helyen rendelkeznek majd közterületi kapcsolattal, melyből 2 a Rákóczi utca felől, míg északi irányból egy tervezett közlekedési területtel lesz határos, délről pedig egy 18 méter szélességű közlekedési terület kialakítása tervezett, melyből 13 m már kialakult. A tervezett szabályozás szerint a Rákóczi út felől megmaradna a zártosú beépítési mód, azonban a Rákóczi utcai homlokvonaltól mért 60 méteres mélységben az építmények szabadonálló beépítési mód szerint is elhelyezhetővé válnak. A HÉSZ 41.§-a kiegészítése szükséges az alábbiak szerint:

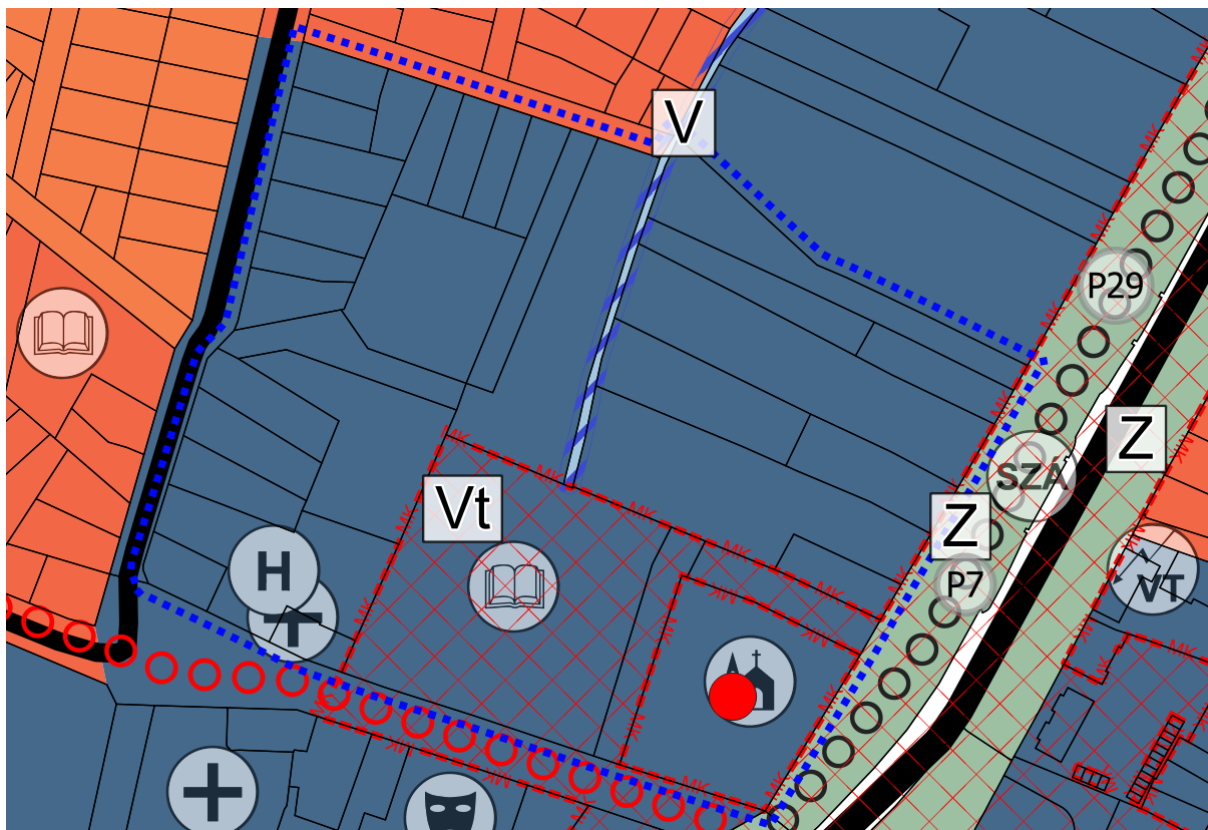
*„(12) A Vt-8 építési övezetben a Rákóczi utca felől zártosú beépítési módot kell alkalmazni előkert nélkül, míg az építési telek Rákóczi utcai homlokvonalától mért 60 méteres mélységén túli területrészein szabadonállóan is beépíthető a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül.”*

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezeti jele	Az építési telek						Megengedett legnagyobb épületmagassá- g (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmé- lység (m)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
10	Vt-8	Z/Sz*	60	300	-	-	20	7,5	T

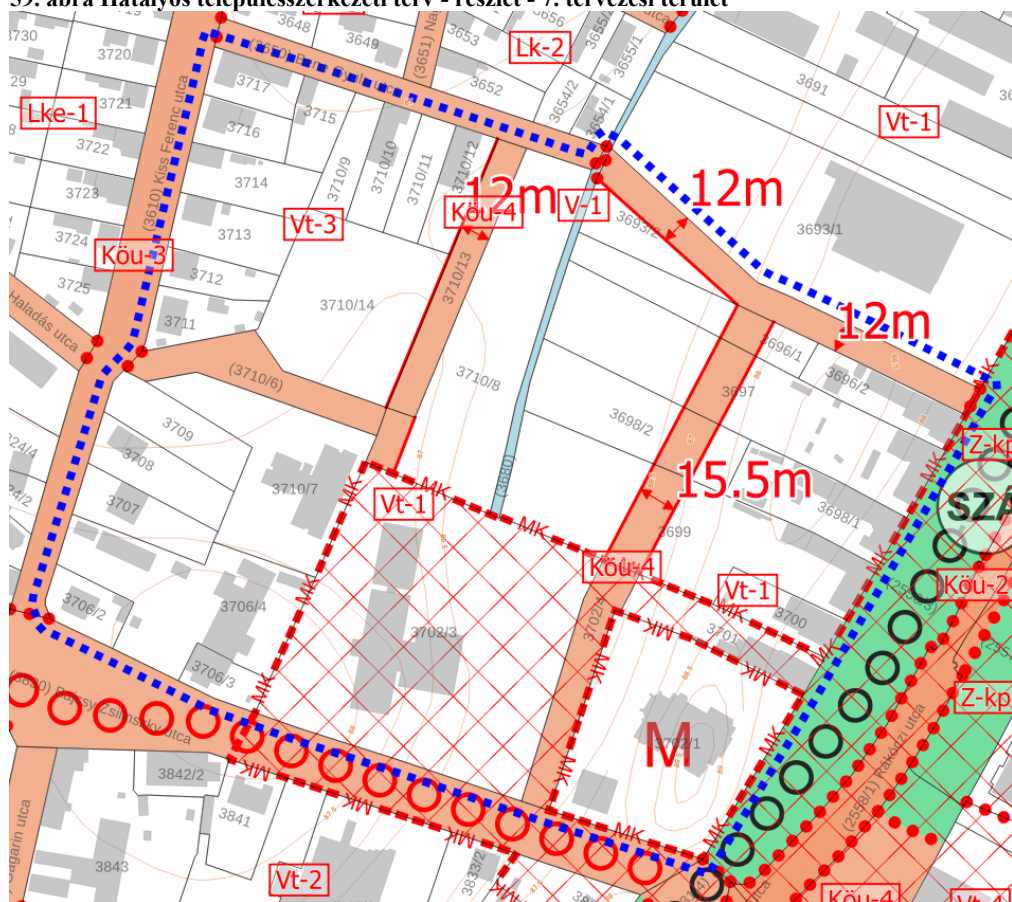
\* A beépítés módját a HÉSZ 41.§ (12) bekezdése határozza meg.

A településszerkezeti terv jelen módosítási pontban nem változik.





**59. ábra Hatályos településszerkezeti terv - részlet - 7. tervezési terület**

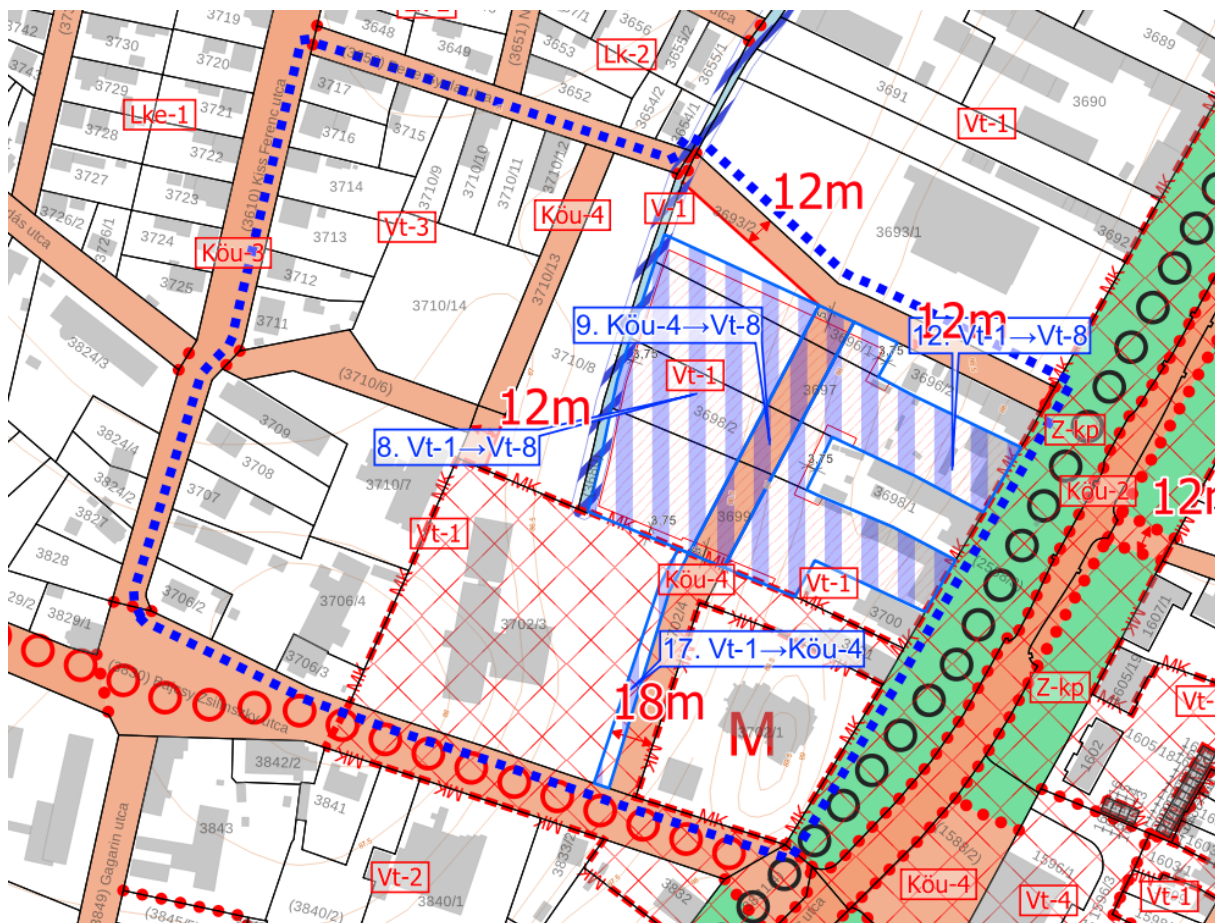


**60. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet – 7. tervezési terület**









62. ábra Szabályozási terv változásai - 2. tervezési terület

A hatályos szabályozási terv a tervezési területen belül tartalmazza a védelmet, korlátozásokat jelentő jelöléseket. A parti sáv feltüntetése tájékoztató jelleggel történik, mivel az árok partélét az adatszolgáltatások nem tartalmazzák.

Tervezési terület sorszáma	Tervlapon jelölt változtatási szám	Hatályos övezet/építési övezet jele	Tervezett övezet/építési övezet jele	Érintett területrész (m2)	Érintett területrész (ha)	Érintett földrészlet helyrajzi száma
7.	8.	Vt-1	Vt-8	6813,4	0,68134	3696/1, 3697, 3698/2, 3699
	9.	Köu-4	Vt-8	1789,8	0,17898	3696/1, 3697, 3698/2, 3699
	12.	Vt-1	Vt-8	5837,4	0,58374	3696/1, 3697, 3698/2, 3699
	17.	Vt-1	Köu-4	554,2	0,05542	3702/4

Az építési szabályzat szöveges módosítása a módosítás során kismértékben szükséges, melyet a fenti leírás már bemutatott.

A tervezett változtatási szándék hatásait tekintve sem természetvédelmi, sem környezetvédelmi, sem épített örökség szempontjából nem tekinthető jelentősnek, mivel a terület beépítési paramétereit tekintve nem, vagy csak kismértékben változik. A terület



megfelelő jövőbeni hasznosítását lehetővé tevő telekösszevonással egy építésiügyi szempontból jobban kezelhető, kedvező tulajdonságokkal rendelkező építési telket kap az önkormányzat, melyet jövőbeni pályázatokhoz fel tud használni.

## **TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE**

### **Természet- és tájvédelem**

A tervezési terület Püspökladány belterületén, a Rákóczi utca és a Bajcsy Zsilinszky utcák által közrefogott beépített területen helyezkedik el. A tervezési terület nem érintett nemzetközi, országos vagy helyi természetvédelmi területtel. A tervezési területet nem érinti az OTvT alapján az MvM rendelet és az MTrT által meghatározott tájképvédelmi terület övezete.

A tervezési területet nem érinti az Országos Ökológiai Hálózat övezete.

A Tkr.) a tervezési területet településképet meghatározó területként szabályozza. A rá vonatkozó előírásokat a Tkr. 17.§ és 20.§ az alábbiak szerint határozza meg:

*„17.§ (1) Zöld és kék tetőszín nem megengedett.*

*(2) Homlokzatok színezéséhez ríktó (nem pasztellszínek) használata nem megengedett.*

*(3)*

*(4) Oldalhatáron és szabadonálló beépítés esetén – meglévő és tervezett közintézmények kivételével – a tető hajlásszöge 20-47 fok között alakítható ki, a szomszédos épülethez utcafronti síkban kell csatlakozni.”*

*„20.§ (1) A helyi területi védelemmel érintett terület esetében meg kell őrizni:*

*a) a történelmileg kialakult utca- és térszerkezetet,*

*b) a jellemző beépítési módját,*

*c) az utca jellegzetes karakterét, térarányait,*

*d) a jellemző homlokzati- és tömegarányokat, tetőhajlásszöget, anyaghasználatot.*

*(2) A helyi területi védelemmel érintett területen építendő új épület vagy épületrész esetében az építési, vagy részleges bontási munka, illetve felújítás során az adott tömbre kell vizsgálni az*

*(1) bekezdésben meghatározott illeszkedési követelményeket, a tervezett munkálatokat úgy kell elvégezni, hogy illeszkedjenek a helyi védett településszerkezet településképebe.*

*(3) Falszerű, tömör kerítések színezése kizárólag teljes hosszában egyszínű pasztellszínekkel történhet.”*



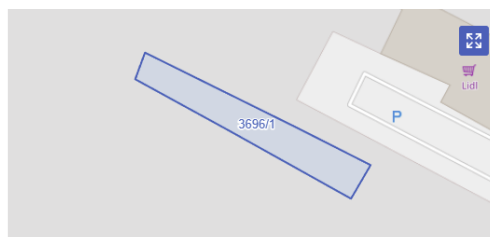
A tervezett módosítás során a fenti előírások betarthatók maradnak, és sem településképi sem tájképileg jelentős változást nem okoznak majd. A tervezett HÉSZ előírása is ekképp került meghatározásra, és a Rákóczi utcai zárt sorú utcaképet meg kívánja tartani. A tervezett változtatás nem indokolja a Tkr. módosítását.

## Örökségvédelmi érintettség

A tervezési területen országosan védett műemlék 1 db helyezkedik el, mely a Római katolikus templom a 3702/1 hrsz-ú ingatlanon. A műemlék törzsszáma 10224, azonosítószáma 5385. A templom körül ex-lege műemléki környezet a Rk. templom ex-lege műemléki környezete van jelen (asz.: 27018). A hatályos tervek feltüntetik a védelem alatt álló területeket. A módosítással érintett földrészletek közül a műemléki környezettel érintett a 3702/3 hrsz-ú földrészlet ahol a közlekedési terület szélesítése történik a Püspökladányi Petőfi Sándor Általános Iskola telke felé. A többi módosítással érintett ingatlan a műemléki környezettel nem érintett. A Tkr. alapján a központi városrészhez tartozik a terület, mely területi védelem alatt áll.

A tervezési területen régészeti lelőhely nem található.

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
Püspökladány	3696/1	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		



### Találatok:

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

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

Település (Településrész)	Helyrajzi szám	<input type="checkbox"/> Keresés képpel
Püspökladány	3697	
<input type="button" value="Lekérdezés"/>		



### Találatok:

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

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



Település (Településrész)

Püspökladány

Helyrajzi szám

3698/2

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

Település (Településrész)

Püspökladány

Helyrajzi szám

3699

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:

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

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)

**63. ábra Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása szerinti érintettség**

Az E-TÉR adatszolgáltatása szerinti műemléki és műemléki környezet a hatályos terveken is szerepel, abban változás nem történik. Az örökségvédelmi jogszabályok maradéktalan betartása mellett az örökségvédelmi értékek sérülése elkerülhető.

## Környezetvédelmi érintettség

A tervezési területen belül található a terület csapadékvizeinek elvezetését szolgáló 3680 hrsz-ú árok, melynek, mint felszíni vízfolyásnak parti sávját tájékoztató jelleggel a terven szükséges feltüntetni. Az árok partvonalának pontos helyzete nem ismert, ezért a parti sáv a telekhatárhoz mérten kerül feltüntetésre, melyet annak érintettsége esetén a vízügyi igazgatósággal szükséges pontosítani.


## 8. MÓDOSÍTÁSI PONT

A helyi építési szabályzat szöveges módosítása során egyes módosítási pontok esetében szükségessé válik előírások bevezetése, kiegészítése, az adott területre vonatkozó szabályozás pontosítása. A módosítás során a Vt-8 jelű építési övezet jelenik meg új építési övezetként ezért annak előírásainak a terület sajátosságaira tekintettel kerülnek szabályozásra.



## **MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA**

A településrendezési eszközök módosítása során az önkormányzati elképzelések kerülnek rögzítésre a terveken. A módosítási pontokban ismertetett változtatási szándékok jellemzően a meglévő szabályozást pontosítják, új beépítésre szánt terület kijelöléssel járó módosítási pont a meglévő beépítésre szánt területek kijelölt helyének áthelyezésével történik, melyek a várost érintő jövőbeni fejlesztésekre figyelemmel kedvezőbb, a város belterületét kevésbé terhelő, gazdasági és környezetvédelmi szempontból is ideálisabb helyszíne lehet ipari vállalkozásoknak. A fentiek alapján kijelenthető, hogy a város a befelé való terjeszkedés elvét követi, és a termőfölddel igyekszik takarékosan bánni. A magasabb rendű jogszabályi előírások a módosítás során betartásra kerülnek, így a szükséges csereterületek kijelölésre kerülnek. A tervezett változtatásokkal a beépítésre szánt területek aránya csökken a településen. A módosítások jövőbeni fejlesztések megvalósíthatóságához előzetesen rendezik az egyes területeket, így konkrét beruházáshoz nem kapcsolódnak, azonban a területek előzetes rendezése elősegíti a jövőben pályázati forrásból elnyerhető támogatások lehívását, a fejlesztések mielőbbi megvalósulását. A településképi rendelettel az összhang biztosított marad, egyes esetekben kedvezőbb település- és utcakép megvalósulásával jár a módosítás.



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



# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## HATÁROZATI JAVASLAT

**Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....)  
határozata Püspökladány Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló  
72/2020. (X.29.) határozat módosításáról**

Püspökladány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontja, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (1) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 59.§ (1) bekezdés d) pontja alapján Püspökladány Város Településszerkezeti Tervének megállapításáról szóló 72/2020. (X.29.) sz. határozatát (a továbbiakban: Alaphatározat) az alábbiak szerint módosítja:

1. Az Alaphatározat 3. melléklete helyébe az 1. melléklete lép.
2. Az Alaphatározat 6. melléklete szerinti Településszerkezeti tervlapját a 2. melléklet szerint módosítja.

Felelős: Vadász Ferenc polgármester

Határidő: azonnal

Püspökladány, 2025. szeptember ....

.....  
Vadász Ferenc  
polgármester

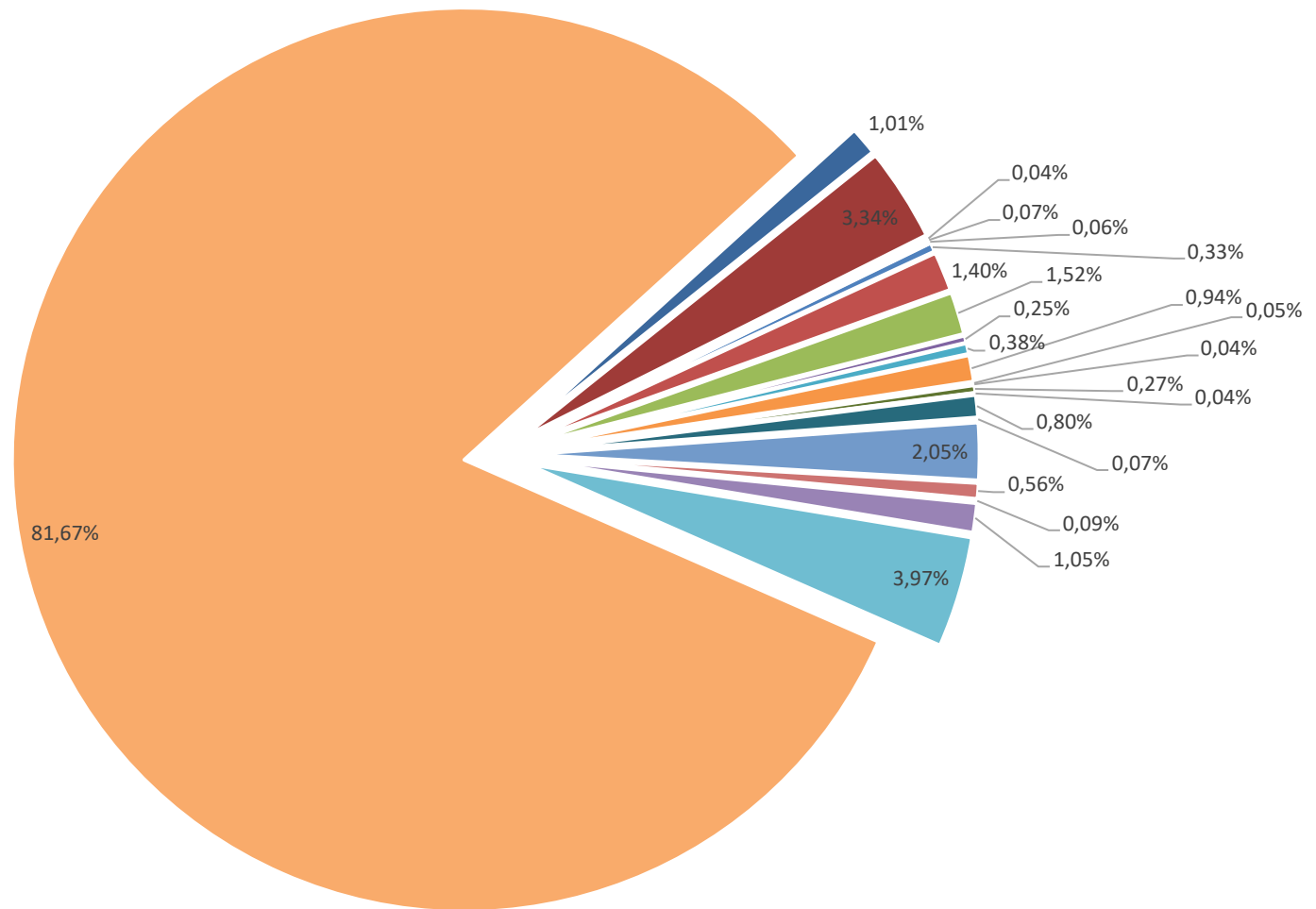


72/2020. (X.29.) SZ. ÖKT HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG

Területi mérleg a tervezett településszerkezeti terv szerint			
Területfelhasználási egység megnevezése	Rövid jelölése	Terület (ha)	
Beépítésre szánt területek		72/2020. (X.29.) ÖKT határozat alapján (a 2025 évig a településszerkezetet érintő módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva)	.../2025. (.....) ÖKT határozat alapján
Kisvárosias lakóterület	Lk	59,65	61,32
Kertvárosias lakóterület	Lke	263,53	261,8
Falusias lakóterület	Lf	284,9	284,87
Településközpont vegyes terület	Vt	47,24	47,24
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz	71,78	71,78
Egyéb ipari terület	Gip	176,75	176,3
Strand célú különleges terület	Kst	8,47	8,47
Sportolási célú különleges terület	Ksp	7,01	7,01
Rekreációs, pihenést szolgáló terület	Krek	49,86	49,86
Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület	Kid	7,1	7,1
Mezőgazdasági üzemi különleges terület	Kmü	148,8	148,8
Közmű különleges terület	Kköz	13,72	13,72
Beépítésre nem szánt területek			
Közüti közlekedési terület	Köu	382,08	382,21
Kötőtpályás közlekedési terület	Kök	105,16	105,16
Zöldterület	Z	16,5	16,5
Védelmi erdőterület	Ev	196,22	195,78
Gazdasági erdőterület	Eg	741,38	742,38
Általános mezőgazdasági terület	Má	15261,28	15261,14
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	189,15	189,15
Vízgazdálkodási terület	V	623,38	623,38
Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület (beépítésre nem szánt)	Kkid	6,98	6,98
Temető különleges terület	Ktem	13,88	13,88
Arborétum különleges terület	Karb	11,59	11,59



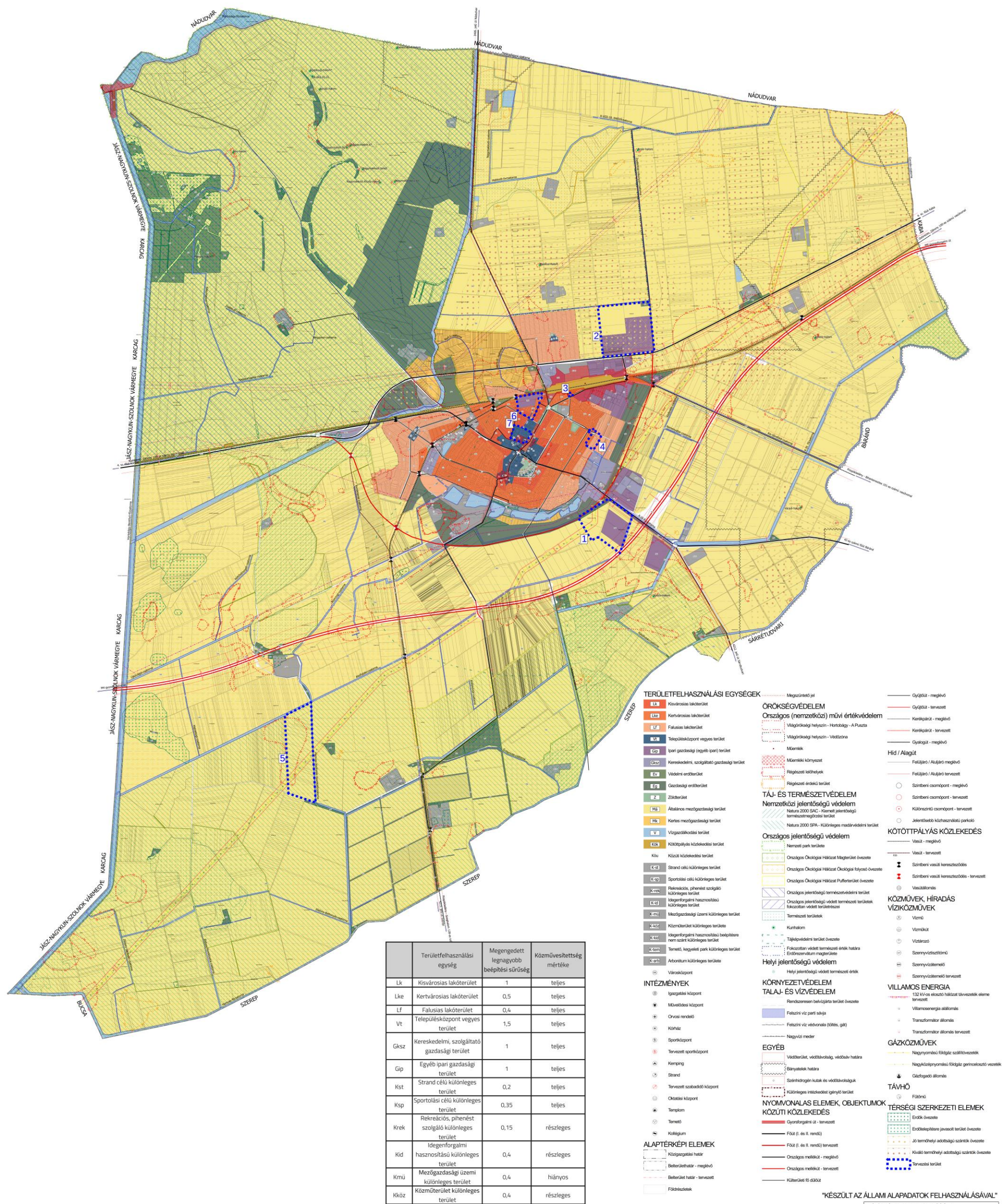
## TERÜLETI MÉRLEG



- Kisvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Strand célú különleges terület
- Rekreációs, pihenést szolgáló terület
- Mezőgazdasági üzemi különleges terület
- Közúti közlekedési terület
- Zöldterület
- Gazdasági erdőterület
- Kertes mezőgazdasági terület
- Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület (beépítésre nem szánt)
- Arborétum különleges terület
- Kertvárosias lakóterület
- Településközpont vegyes terület
- Egyéb ipari terület
- Sportolási célú különleges terület
- Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület
- Közmű különleges terület
- Kötőtpályás közlekedési terület
- Védelmi erdőterület
- Általános mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Temető különleges terület



PÜSPÖKLADÁNY VÁROS  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV





## **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – RENDELET-TERVEZET**

### **Püspökladány Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

#### **../2025 (xx.xx.) önkormányzati rendelete**

#### **Püspökladány város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2020. (X.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] E rendelet célja a Püspökladány város egyes településrendezési eszközeinek módosítása annak érdekében, hogy az önkormányzat és a városban beruházásokat megvalósítani kívánó személyek, szervezetek által tervezett fejlesztések egyeztetett jogi kereteit megteremtse és hozzájáruljon azok élhető és településképp szempontjából is elfogadható módon történő megvalósításához.

[2] Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdés a) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítési; környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási; népegészségügyi; közlekedési hatósági; örökségvédelmi; talajvédelmi; erdészeti; ingatlanügyi és földügyi igazgatási; vízügyi és vízvédelmi; iparbiztonsági hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, közlekedési, népegészségügyi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzat, Bátorfő Községi Önkormányzat, Bucsány Községi Önkormányzata, Kaba Város Önkormányzata, Karcag Városi Önkormányzat, Nádudvar Város Önkormányzata, Sárkányközségi Önkormányzata, Szerep Községi Önkormányzat továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet



62.§ (1) bekezdés b) pontja szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### 1. §

(1) A Püspökladány város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2020. (X.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 54.§ bekezdésének a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- „a) *közlekedési és közműterület, ezen belül*
- aa) országos főutak területe (Köu-1),*
  - ab) országos mellékutak területe (Köu-2),*
  - ac) helyi gyűjtőutak területe (Köu-3),*
  - ad) kiszolgáló utak területe (Köu-4),*
  - ae) gyalogutak területe (Köu-5),*
  - af) külterületi dűlő- és egyéb utak területe (Köu-6),*
  - ag) kötöttpályás közlekedési terület (Kök),*
  - ah) országos gyorsforgalmi utak területe (Köu-0),*
  - ai) kiszolgáló út (magánparkoló) területe (Köu-7),”*

### 2.§

(1) A R. 55.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(1) *A közlekedés és a közmű területek közül a Köu-0, Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4, Köu-5, Köu-6, Köu-7 és Kök jelű övezetek az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló), a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légiközlekedés, a közmű és a hírközlés építményei, továbbá utcabútorok, köztárgyak helyezhetők el, valamint fasor (növényzet) elhelyezésére szolgálnak.*”

(2) A R. 55.§ (2) bekezdés a) pontjának helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(2) *a) A Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4, Köu-5, Köu-6 és Köu-7 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 épületmagassággal.*”

### 3.§



(1) A R. 37.§ (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontjában a „Vt-7),” szövegrész helyébe a „Vt-7, Vt-8),” szöveg lép.

#### 4.§

(1) A R. 16.§-a a következő bekezdéssel egészül ki:

*„(6) Saroktelek esetén az 1. mellékletben meghatározott kialakítható legkisebb telekszélesség és a kialakítható legkisebb telekmélység értékeket nem kell figyelembe venni.”*

(2) A R. 16.§-a a következő bekezdéssel egészül ki:

*„(7) Amennyiben a telek és annak gépjárművel való megközelítését szolgáló közterület vagy magánút terület között árok, vízfolyás, vízmosás, patak, csatorna művelési ágban nyilvántartott ingatlan található, akkor a telek megközelítését lehetővé tevő, műszaki műtárgy - híd, vagy átereszt, vasúti átjáró - közbeiktatásával építési teleknek tekintendő.”*

#### 5.§

(1) A R. 41.§-a a következő bekezdéssel egészül ki:

*„(12) A Vt-8 építési övezetben a Rákóczi utca felől zárt sorú beépítési módot kell alkalmazni előkert nélkül, míg az építési telek Rákóczi utcai homlokvonalától mért 60 méteres mélységén túli területrészein szabadonállóan is beépíthető a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül.”*

#### 6.§

(1) A R. 56.§-a a következő bekezdéssel egészül ki:

*„(10) Köu-7: kiszolgáló út (magánparkoló) területe.*

*a) Az övezetbe tartozó közlekedési területeken személygépjármű várakozóhelyek alakíthatók ki, melyekhez kapcsolódó szolgáltató létesítmények helyezhetők el.*

*b) A területen kialakított parkolóhelyek vagyongvédelmi vagy árnyékolási céllal lefedhetők épületnek nem minősülő szerkezetekkel.”*

#### 7.§

(1) A R. 1. mellékletének 4. táblázata az 1. melléklet szerint módosul.

#### 8.§

(1) A R. 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(2) A R. 3. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.



## **Záró rendelkezések**

### **9.§**

(1) A R.

a) 17. §-a,

b) 21.§ (5) bekezdésében az „*önálló határfalla*” szövegrész hatályát veszti.

### **10.§**

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Püspökladány, 2025. ....

Vadász Ferenc  
polgármester

Keserű László  
jegyző



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

A R. 1. mellékletének 4. táblázata a következő 10. sorral egészül ki:

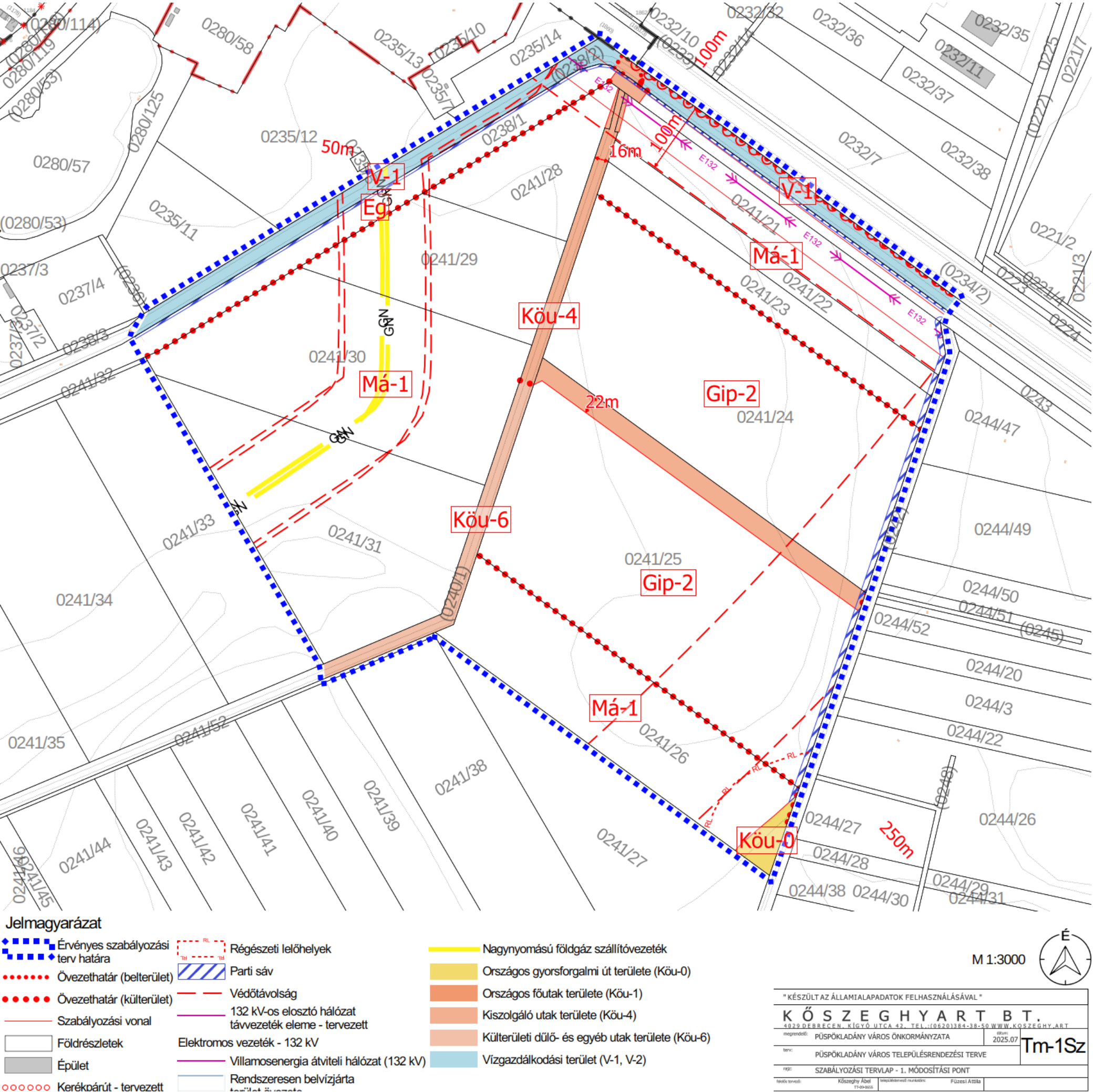
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet i jele	Az építési telek						Megengedett legnagyobb épületmagassá g (m)	Előírt közművesítettsé g mértéke**
2		beépítés i módja*	legnagyobb beépítettség e (%)	kialakíthat ó legkisebb területe (m2)	kialakíthat ó legkisebb telek szélesség (m)	kialakíthat ó legkisebb telekmély- ség (m)	legkisebb zöldfelület i fedettsége (%)		

”

10	Vt-8	Ld. 41.§ (12) bek.	60	300	-	-	20	7,5	T
----	------	-----------------------------	----	-----	---	---	----	-----	---

”

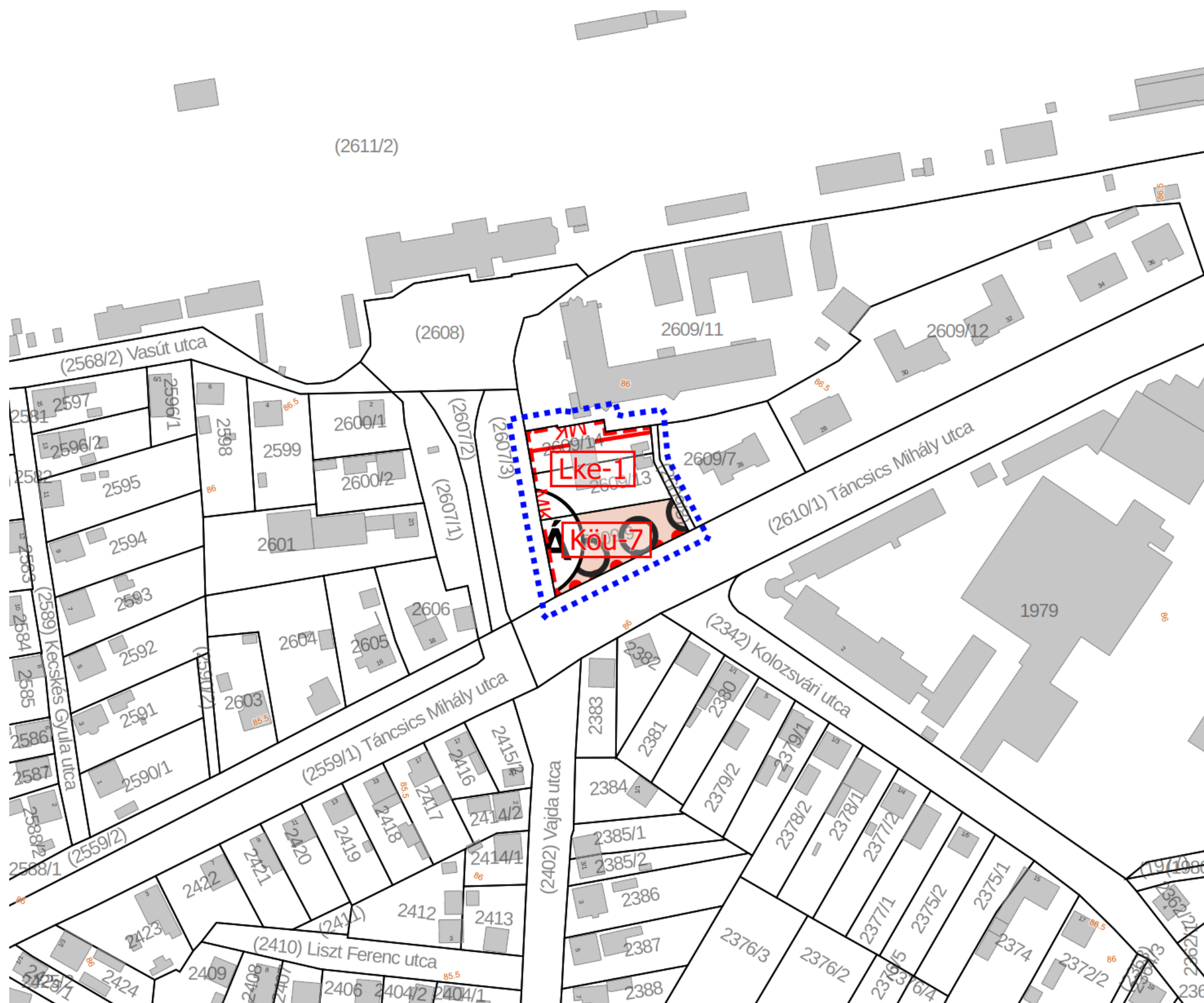












# Jelmagyarázat

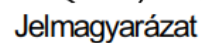
- Érvényes szabályozási terv határa
- Övezethatár (belterület)
- Szabályozási vonal
- Földrészletek
- Épület
- Műemléki környezet
- Műemlék
- Kerékpárút - meglévő
- Kiszolgáló út (magánparkoló) területe (Köu-7)

M 1:1000



" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ö S Z E G H Y A R T B T.			
4029 DEBRECEN, KISVÖ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	éves:	2025.07
terv:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-3Sz	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 1. MÓDOSÍTÁSI PONT		
tervező:	Köszeghy Abel	tervezőmérnök:	Füzési Attila





- M 1:1000



" KÉS ZÜLT ÁZ ÁLLMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁV AL "		
<b>K Ö S Z E G H Y A R T B T .</b> 4029 DEBR E C E N , K I G Y Ó U T C A 4 2 , T E L . ( 0 6 2 0 1 3 8 4 - 3 8 - 5 0 ) W W W . K O S Z E G H Y . A R T megrendít: PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA dátum: 2025.07		
term:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLSÉRENDEZÉSI TERVE	Tm-4Sz
reg:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 1. MÓDOSÍTÁSI PONT	
felelős tervvez:	Közegyház Ábel	tervvezővel munkatárs: Füzési Attila









# Jelmagyarázat

- Érvényes szabályozási terv határa
- Övezethatár (belterület)
- Szabályozási vonal
- Földrészletek
- Épület
- Műemléki környezet
- Műemlék
- Parti sáv
- Világörökségi helyszín és védőzónája - Püspökladány
- Világörökségi helyszín - Védőzóna
- Tájképvédelmi terület övezete

- Kerékpárút - meglévő
- Helyi gyűjtőutak területe (Köu-3)
- Kiszolgáló utak területe (Köu-4)
- Vízgazdálkodási terület (V-1, V-2)

M 1:1000

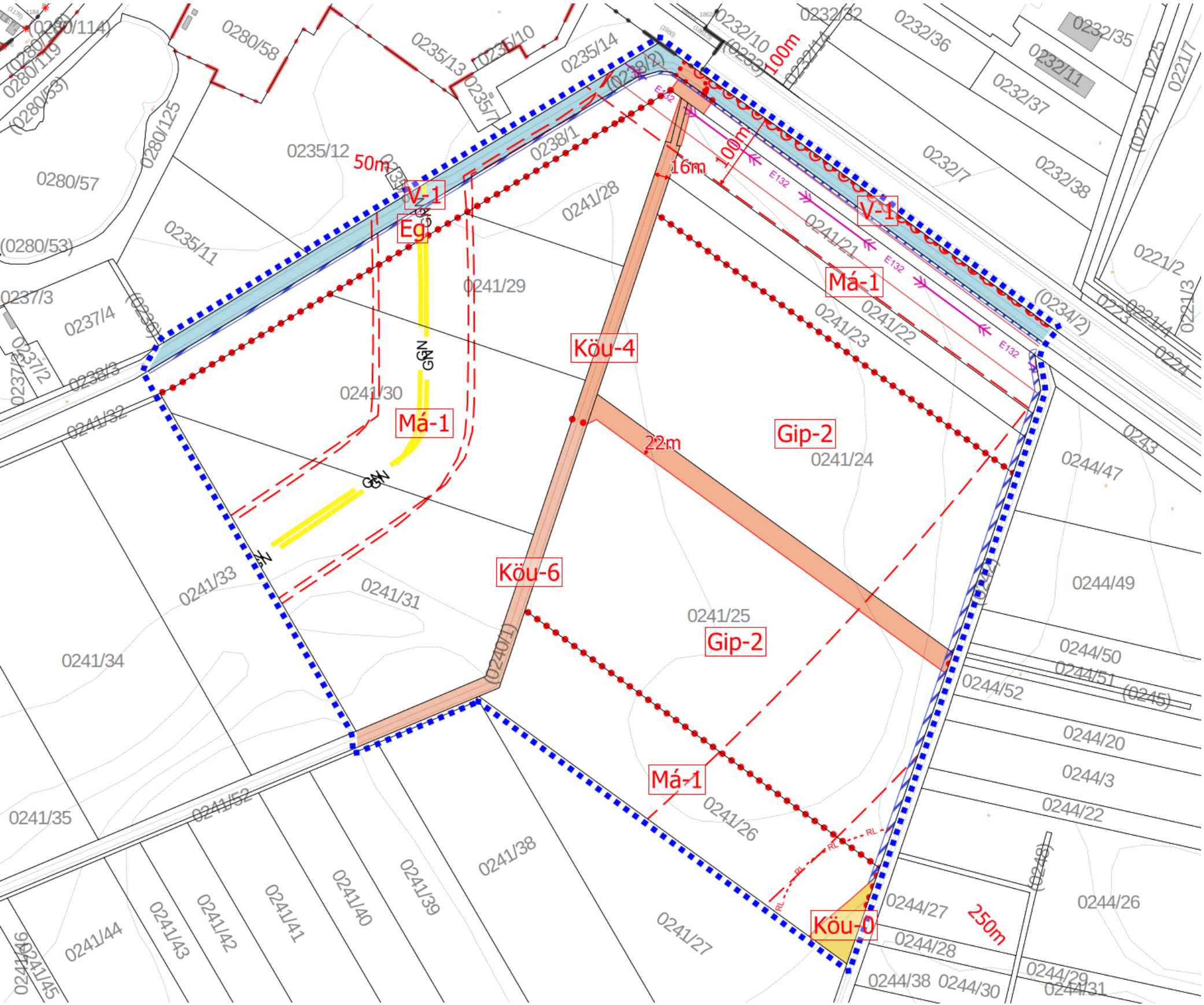


" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMTALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ö S Z E G H Y A R T B T.			
4829 DERECEN, KISVÖ UTCA 42. TEL: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum:	2025.07
terv:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE	Tm-6Sz	
reg:	SZABÁLYOZÁSI TERVLEP - 1. MÓDOSÍTÁSI PONT		
tervező (tervez):	Köszeghy Ábel Tervező	tervezőmérnök (tervez):	Füzési Attila









Jelmagyarázat

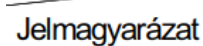
- Érvényes szabályozási terv határa
- Övezethatár (belterület)
- Övezethatár (külsőterület)
- Szabályozási vonal
- Földrészletek
- Épület
- Kerékpárút - tervezett
- Régészeti lelőhelyek
- Parti sáv
- Védőtávolság
- 132 kV-os elosztó hálózat távvezeték eleme - tervezett
- Elektromos vezeték - 132 kV
- Villamosenergia átviteli hálózat (132 kV)
- Rendszeresen belvízjárta terület
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- Országos gyorsforgalmi út területe (Köu-0)
- Országos főutak területe (Köu-1)
- Kiszolgáló utak területe (Köu-4)
- Külsőterületi dűlő- és egyéb utak területe (Köu-6)
- Vízgyűjtőterület (V-1, V-2)






M 1:3000



" K É SZ Ü LT A Z Á L L A M I A L A P A D A T O K F E L H A S Z N Á L Á S Á V A L "			
K Ö S Z E G H Y A R T B T .			
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		dátum: 2025.07
terv:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE		Tm-1Sz
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 1. MÓDOSÍTÁSI PONT		
rajz készítő:	Köszeghy Ábel TC-09-0015	tervezőmérnök:	Füzési Attila





-  Érvényes szabályozási  
terv határa  
 Övezethatár (belterület)  
 Övezethatár (külsőterület)  
 Szabályozási vonal  
 Földrészletek

- Épület
- RL
- Régészeti lelőhelyek

- Parti sáv

- — Védőtávolság

- Világörökségi helyszín és védőzónája - Püspökladány

- Védőzóna

- TKv ▲▲▲ TKv ▲ Tájképvédelmi terület övezete

-  Pufferterület

-  Természeti területek

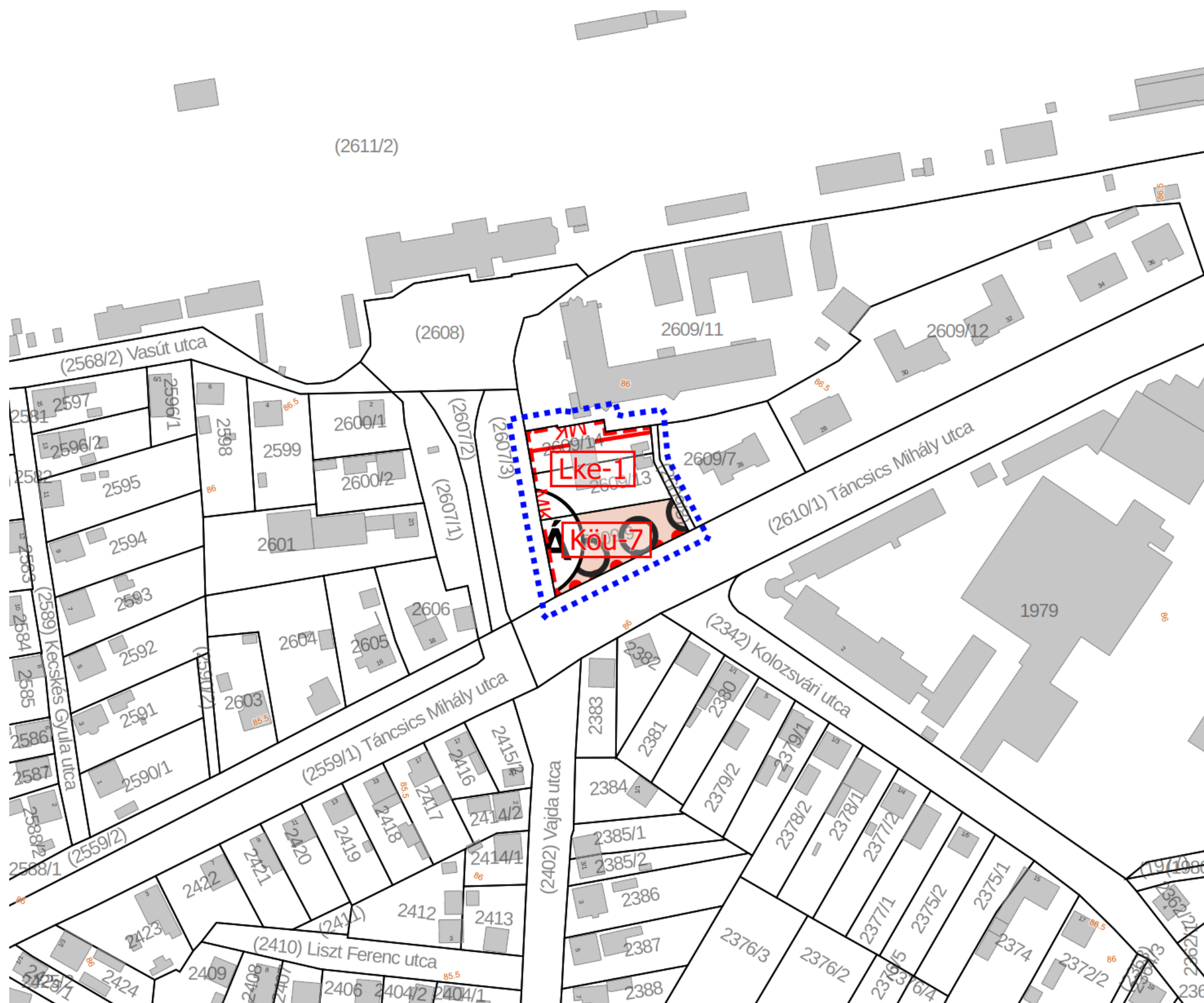
- Külterületi dűlő- és egyéb utak területe (Köu-6)

M 1:3000



" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMTALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ö S Z E G H Y A R T B T .		
4029 DBRBECEFN, KÍGYÓ UTCA 42, TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHYART		
megrendelő:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	2025.07
tervező:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSSZERVEZÉSI TERVE	Tm-2Sz
megj:	SZABÁLYOZÁSI TERV LAP - 1. MÓDOSÍTÁSI PONT	
hirdetői tervrajz	Közéghy Ábel	Füzesi Attila





# Jelmagyarázat

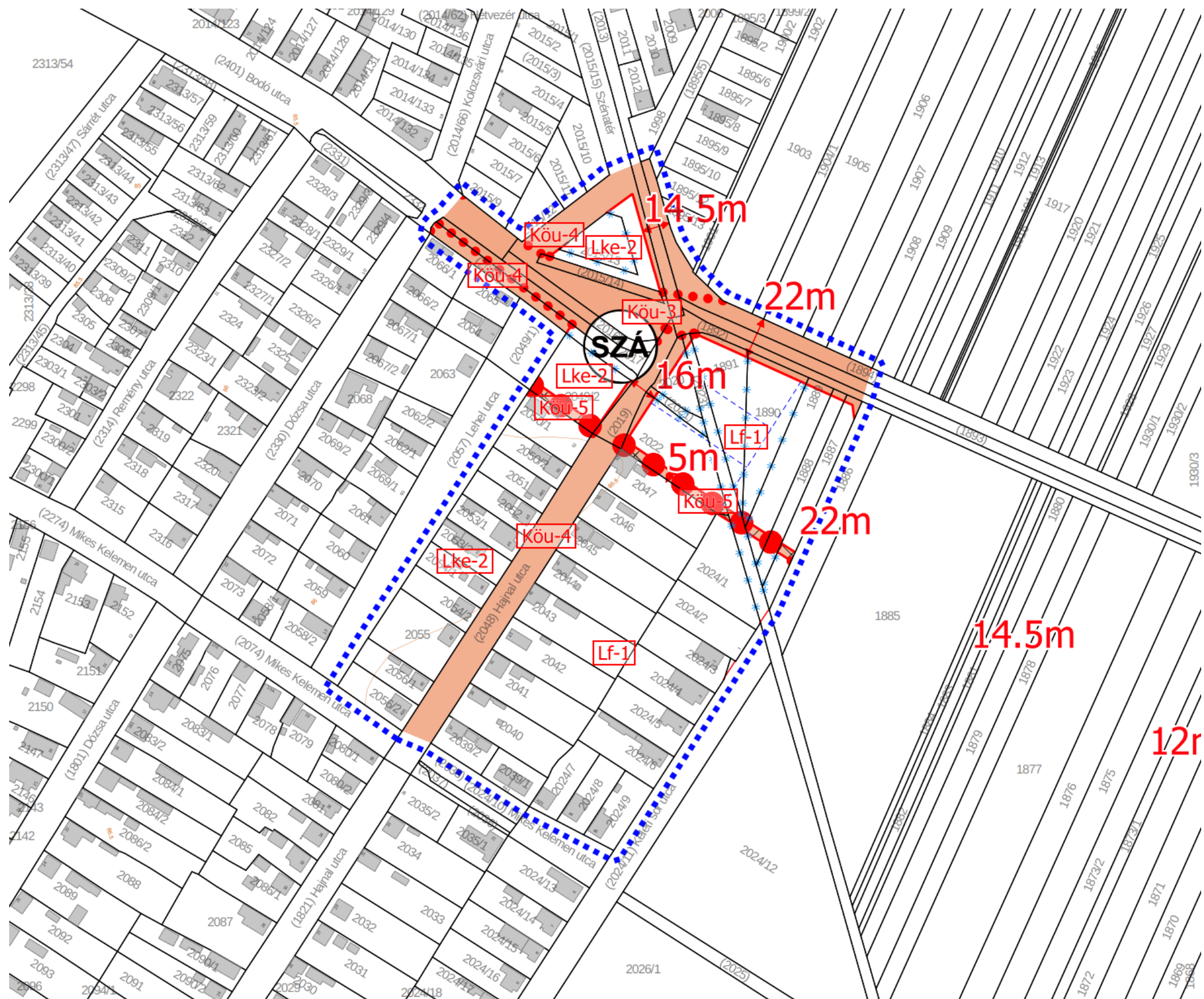
- Érvényes szabályozási terv határa
- Övezethatár (belterület)
- Szabályozási vonal
- Földrészletek
- Épület
- Műemléki környezet
- Műemlék
- Kerékpárút - meglévő
- Kiszolgáló út (magánparkoló) területe (Köu-7)

M 1:1000



" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMTALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ö S Z E G H Y A R T B T.			
4029 DEBRECEN, KISVÖ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	éves:	2025.07
terv:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-3Sz	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERV LAP - 1. MÓDOSÍTÁSI PONT		
tervező:	Köszeghy Abel	tervezőmérnök:	Füzési Attila





# Jelmagyarázat

- Érvényes szabályozási terv határa
- Övezethatár (belterület)
- Szabályozási vonal
- Földrészletek
- Épület
- Javasolt megszüntető jelek
- Javasolt telekhatár
- Gyalogút - tervezett
- Parti sáv
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Kerékpárút - meglévő
- Helyi gyűjtőutak területe (Köu-3)
- Kiszolgáló utak területe (Köu-4)
- Gyalogutak területe (Köu-5)

M 1:1000

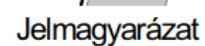


" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ö S Z E G H Y A R T B T.			
4029 DEBRECEN, KISVÖ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	PÚSPÓKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum:	2025.07
terv:	PÚSPÓKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	Tm-4Sz	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 1. MÓDOSÍTÁSI PONT		
tervező:	Köszeghy Ábel	tervezőmérnök:	Füzési Attila









- M 1:1000





# **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

## **KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE**

A módosítási területre korábban elkészített környezetalakítási munkarészeket módosítani, kiegészíteni nem vált szükségessé tekintettel a módosítás mértékére, és a változtatásokra. Az új beépítésre szánt terület kijelölése a már korábban beépítésre szánt területek környezetében kerül elhelyezésre. A térségben tervezett gyorsforgalmi út megvalósulásával összhangban a tájképben sem okoz jelentős változást. A környezetre gyakorolt hatásait tekintve a területre települő létesítmények ismeretében lehet megállapításokat tenni. Egyelőre az önkormányzat a korábban kijelölt gazdasági területeit helyezi át egy a település szempontjából kedvezőbb helyszínre, mely terület értékesítése a jövőben tervezett. A terület gazdasági szempontból jelentős értéket képviselhet, annak infrastrukturális kiépítését, közművesítését követően az tervezett M4 gyorsforgalmi út megvalósulásával annak közeli kapcsolatát is figyelembe véve. A többi módosítás jellemzően nem gyakorolt jelentős hatást, mivel kisebb szabályozási pontosítások, telekalakítási eljárásokat előkészítő, illetve kialakult állapot szerinti szabályozásokat rögzítenek.

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK**

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

A tervezett módosítások közül az 1., 2., 4., 5. és 6., módosítási pont jár településszerkezeti terv változásával. Az 1. módosítási pontban az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyéb ipari gazdasági terület (Gip) növekmény keletkezik általános mezőgazdasági (Má) és védelmi erdőterület (Ev) csökkenésével. A 2. módosítási pontban a magasabb rendű jogszabályi előírások miatt szükséges csereterület biztosítása a cél, ahol az egyéb ipari gazdasági terület (Gip) kerül megszüntetésre, és általános mezőgazdasági (Má) és gazdasági erdőterület (Eg) kerül kijelölésre helyette. A 4. módosítási pontban a kialakult állapot szerint kerül módosításra egy közlekedési terület, mely során a falusias lakóterület (Lf) egyértelmű csökkenésével és a kertvárosias lakóterület (Lke) csökkenésével kell számolni a közúti közlekedési terület (Köu) javára. Az 5. módosítási pont szerint közlekedési terület (Köu) kerül kijelölésre kisebb részterületeket érintően, mely általános mezőgazdasági terület (Má) csökkenését okozza. A 6. módosítási pontban egy telektömbnyi terület kerül kertvárosias lakóterületből (Lke) kisvárosias lakóterületbe (Lk) így ezek változása várható. A településszerkezet, a területfelhasználási rendszer alapvetően nem változik meg, a kijelölésre kerülő, megszűnő területfelhasználások



változásának mértéke a település egészéhez mérve kismértékű. Az 3. és 7-8. módosítások nem járnak a településszerkezeti terv módosításával, azok jellemzően az egyes építési övezetek építési hely meghatározását, szabályozási tervi és HÉSZ-beli pontosításokat irányoznak elő.

#### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

A tervezési területeken új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A magasabb rendű jogszabályi előírásoknak megfelelően azonban a település beépítésre szánt területei nem növekednek. A módosítás előtt a település területének 6,0943%-a volt beépítésre szánt terület, mely a módosítást követően 6,0914%-ra csökken. A beépítésre szánt területek közül változással érintett a kisvárosias lakóterület (Lk) (+), a kertvárosias lakóterület (Lke) (-), a falusias lakóterület (Lf) (-) és az egyéb ipari gazdasági terület (Gip) (-).

#### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

A beépítésre nem szánt területek aránya a módosítás során növekedni fog, mely a csereterületek kijelölésének köszönhető. A módosítás előtt a település közigazgatási területének 93,9057%-a beépítésre nem szánt területfelhasználásokban helyezkedett el, mely a módosítás következtében 93,9086%-ra emelkedik. A beépítésre nem szánt területfelhasználások közül a közúti közlekedési terület (Köu) (+), a védelmi erdőterület (Ev) (-), a gazdasági erdőterület (Eg) (+) és az általános mezőgazdasági terület (Má) (-) változásával kell számolni.

#### **SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMÉK**

A településszerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek nem érintettek a módosítás során, azok módosítása nem válik szükségessé. A hatályos terv tartalmazza a magasabb rendű tervek által meghatározott nyomvonalas elemeket, melyeket a módosítások nem érintenek.

#### **VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMÉK**

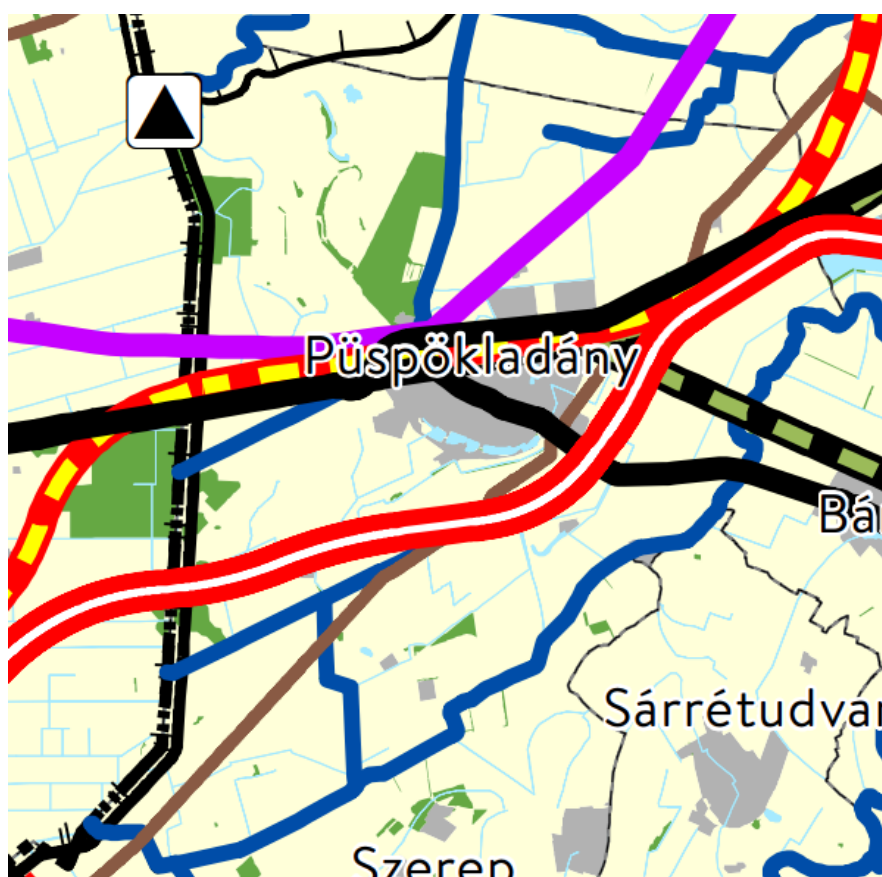
A védőtávolságok feltüntetésre kerülnek a terveken, melyeket részben már tartalmazott a településszerkezeti és szabályozási tervlap. A környezet- és természetvédelmi érintettségeket, a táji és örökségvédelmi elemeket a hatályos terv tartalmazza. Az egyes tervezési területeken futó vízelvezető árkok parti sávját a terv feltüntetési tájékoztató jelleggel. A legfrissebb adatok alapján a védelmi és korlátozó elemek frissítése megtörtént.



## **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 Püspökladányra 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.





#### Országos területfelhasználási kategóriák

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

#### Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárút
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

#### Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

#### Vízi létesítmények

- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-tározó (tervezett)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

#### Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

#### Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

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 következők:

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







Az OTrT a mezőgazdasági térségre vonatkozóan az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

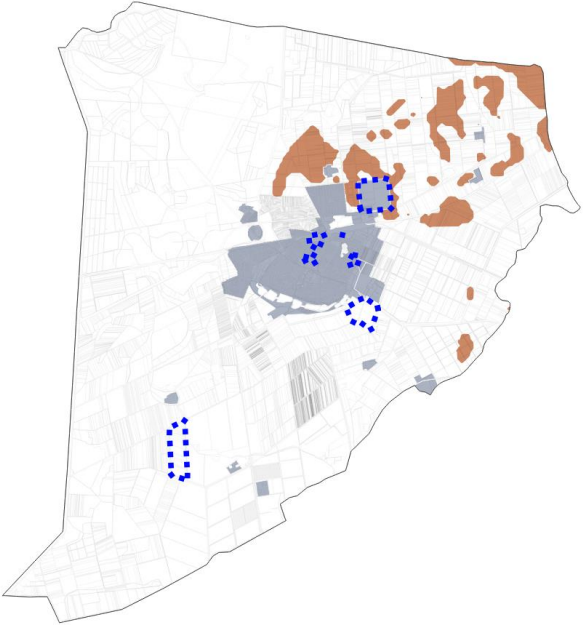
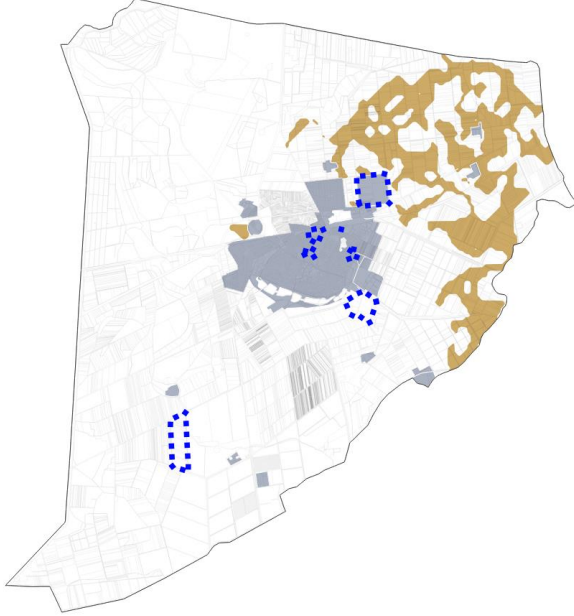
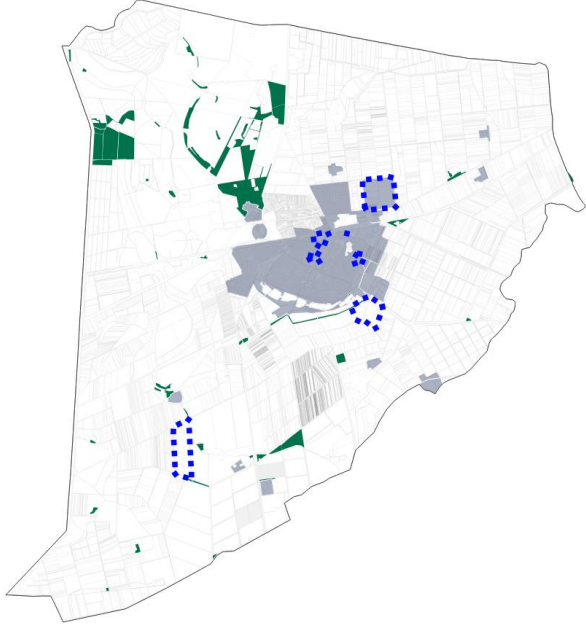
Püspökladány területére vonatkozóan az MTrT 1/2. melléklete alapján a mezőgazdasági térség területe 16275 ha. Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján a mezőgazdasági térség mérete Püspökladány közigazgatási területén belül 16290 ha. A megfelelést az adatszolgáltatásból számoltuk. A hatályos állapot szerint a mezőgazdasági térség területén mezőgazdasági területbe sorolt terület 15138,51 ha, mely a térségi területfelhasználás 92,93 %-a. A módosítást követően a mezőgazdasági térség területén kijelölt mezőgazdasági területek csökkenése tapasztalható, mivel a csereterületek települési térségben helyezkednek el. A változást követően 15127,88 ha lesz mezőgazdasági területben, mely a térségi területfelhasználás 92,87%-a, tehát a településrendezési eszközök továbbra is megfelelnek a mezőgazdasági térségre vonatkozó országos szabályoknak.



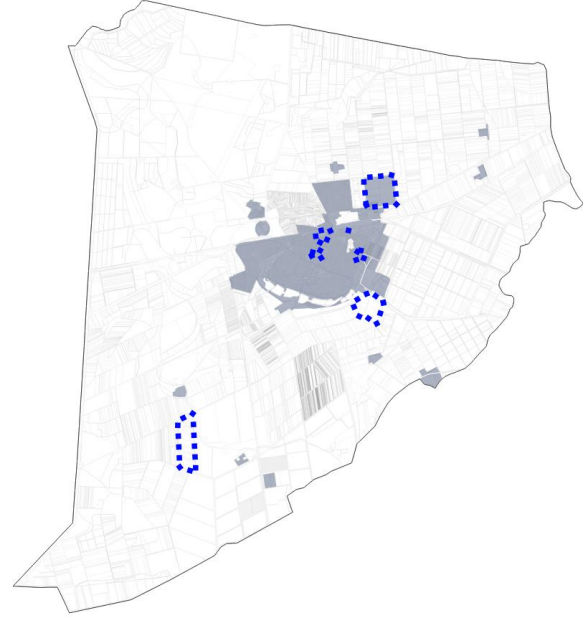
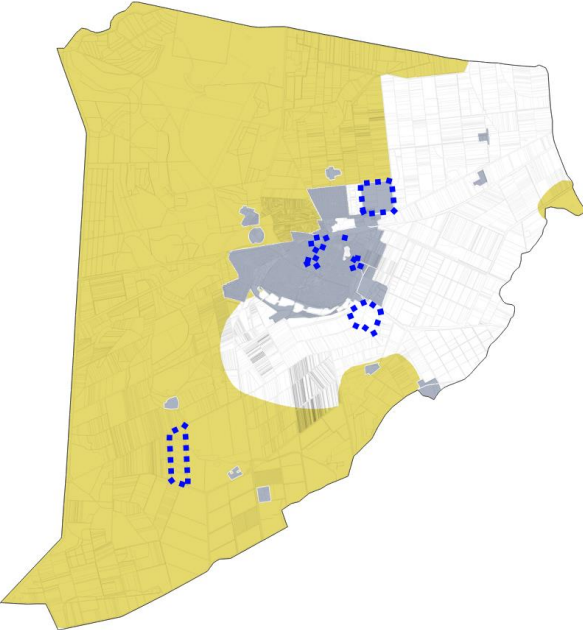
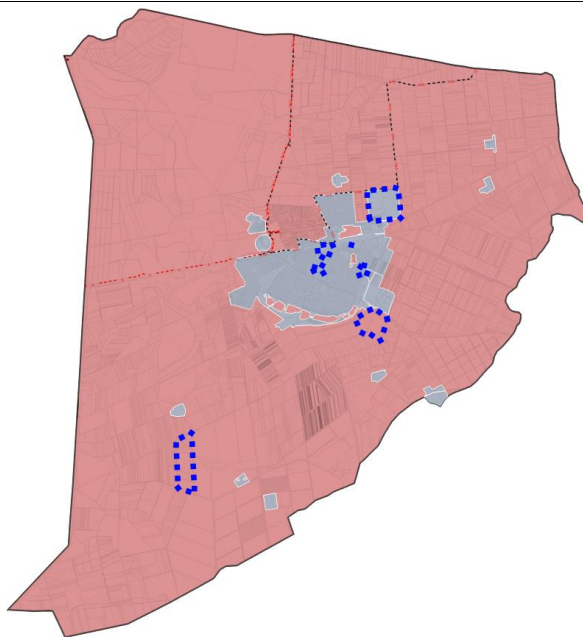
Országos övezetek ismertetése

Országos övezetek	Püspökladány város érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítások érintettsége	Térképi megjelenítés
ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem	nem	
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	igen	igen – 5. tervezési terület	igen – 5. módosítási pont (települési térség)	
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	igen	nem (igen, a 2. tervezési terület érintett, csak települési térségben helyezkedik el ezért az adatszolgáltatás és az MTrT kitakarja)	nem (igen, a 2. módosítási pont érintett, csak települési térségben helyezkedik el ezért az adatszolgáltatás és az MTrT kitakarja)	

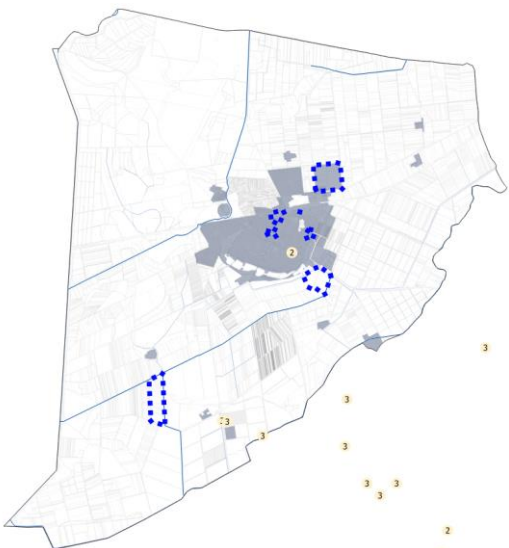
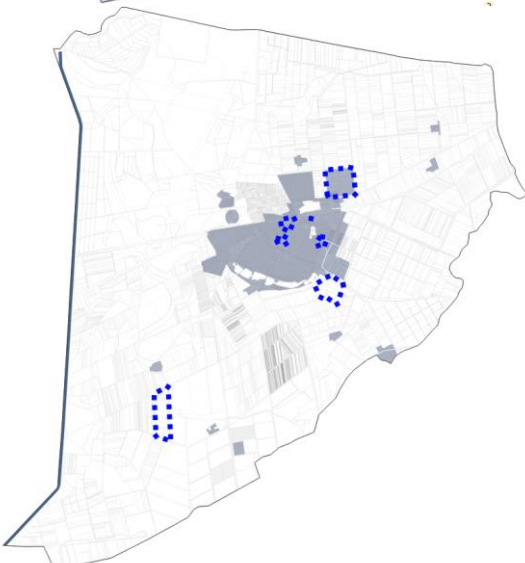
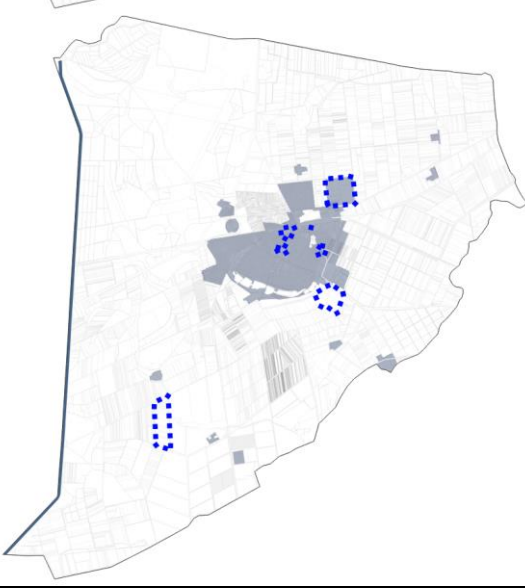


kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem (igen, a 2. tervezési terület érintett, csak települési térségben helyezkedik el ezért az adatszolgáltatás és az MTrT kitakarja)	nem (igen, a 2. módosítási pont érintett, csak települési térségben helyezkedik el ezért az adatszolgáltatás és az MTrT kitakarja)	
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	
erdők övezete	igen	igen, az 1. tervezési területet, ahol az erdők övezetébe eső terület 100%-a erdőterület területfelhasználásban helyezkedik el és változatlan marad.	nem	

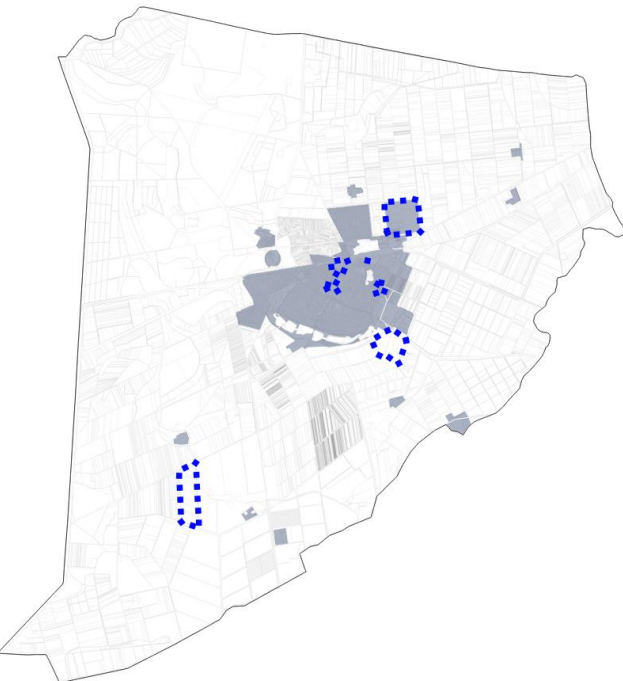


erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem	nem	nem	
tájképvédelmi terület övezete	igen	igen – 5. tervezési terület	igen – 5. módosítási pont	
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	igen	nem	nem	



vízminőség-védelmi terület övezete	nem	nem (a tervezési területek a 2 – Közepesen érzékeny vízminőség-védelmi területen helyezkednek el)	nem	
nagyvízi meder övezete	igen	nem	nem	
VTT-tározók övezete	nem	nem	nem	

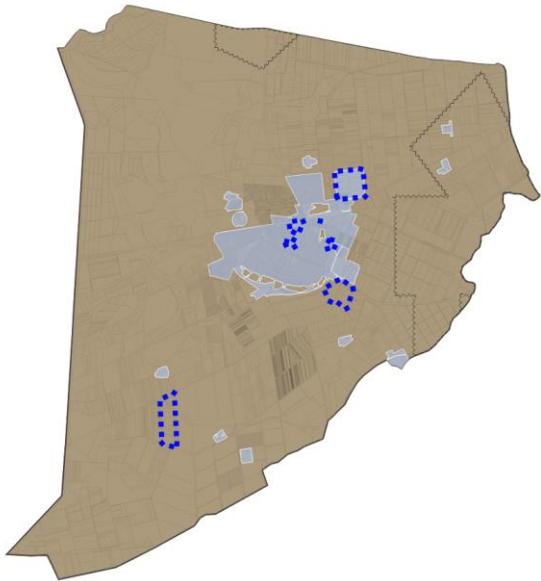
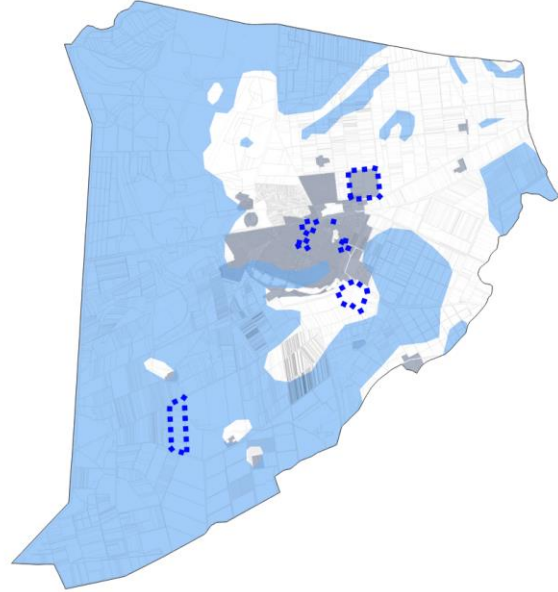
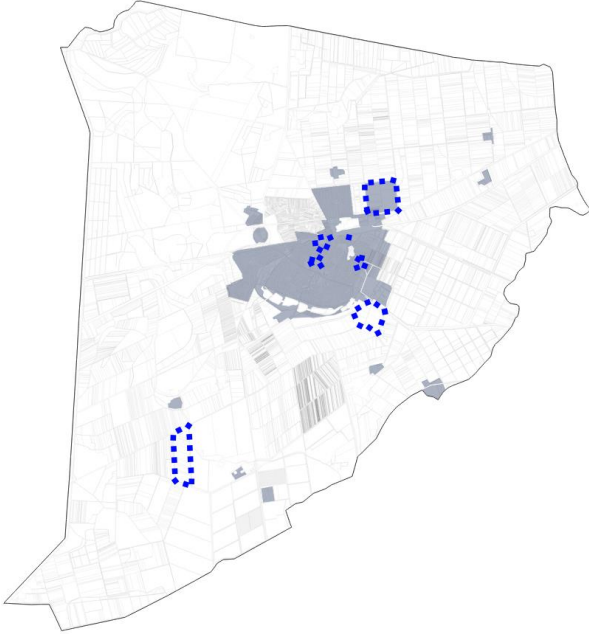


honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	nem	nem	

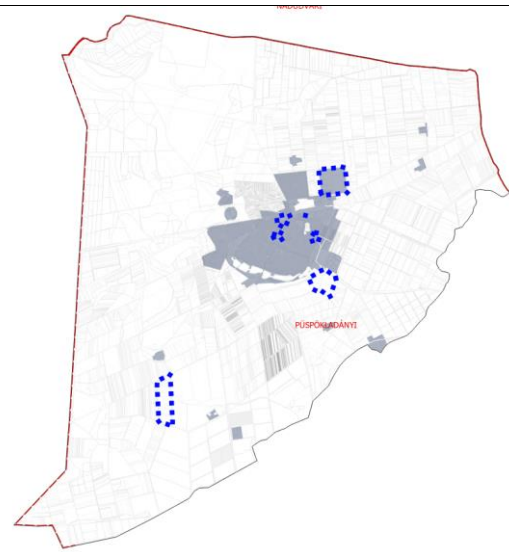
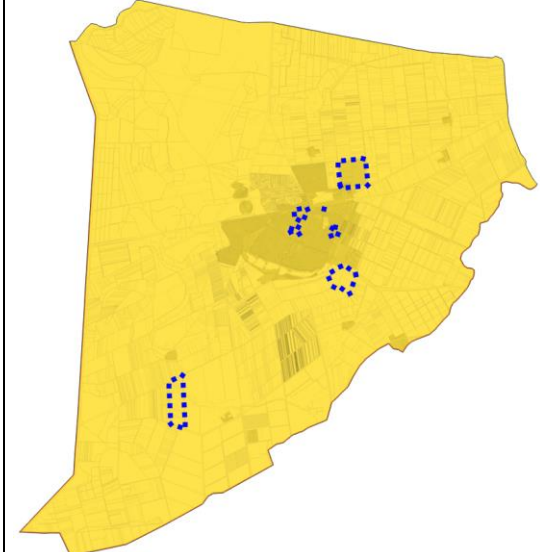
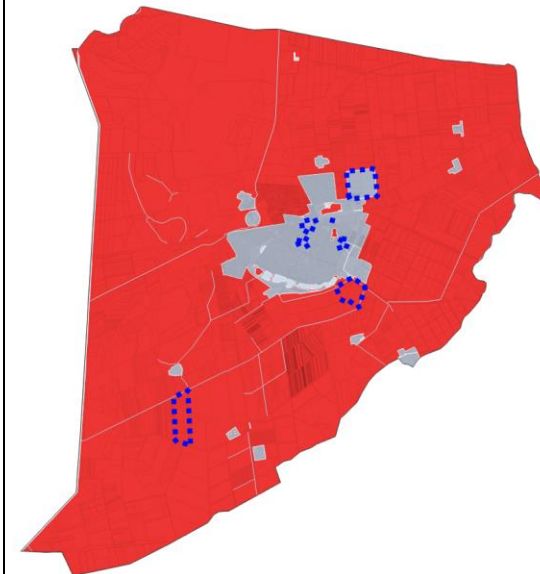
Az érintett országos övezeteket a tervdokumentáció már bemutatta a fenti fejezetekben. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és puffterület övezetének, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetének és a tájképvédelmi terület övezetének való megfelelés biztosított marad a módosítás során. A magasabb rendű jogszabályi előírásoknak a terv megfelel.



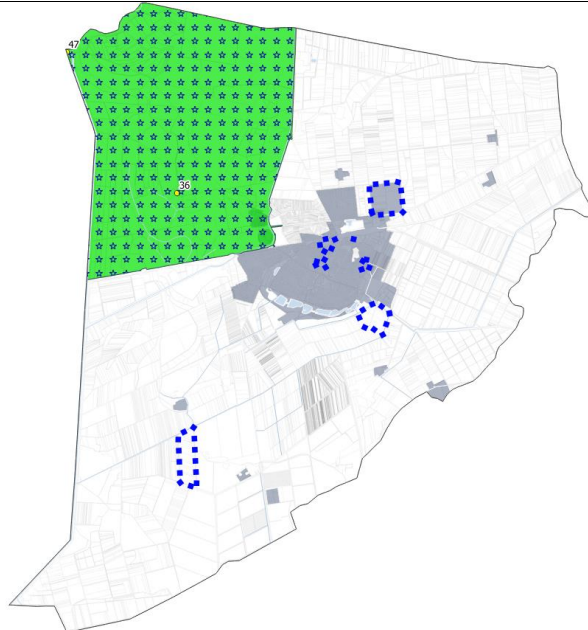
Vármegyei övezetek ismertetése

Vármegyei övezetek	Püspökladány város érintettsége	Tervezési területek érintettsége	A konkrét módosítások érintettsége	Térképi megjelenítés
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	igen	nem	nem	
rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	igen – 5. tervezési terület	igen – 5. módosítási pont	
tanyás területek övezete	nem	nem	nem	



földtani veszélyforrás övezete	nem	nem	nem	-
városkörnyéki településegységek övezete	igen			
gyógytényezőkkel rendelkező települések övezete	igen – a tervezési területek és a módosítások nem érintettek gyógytényezővel			
klímaváltozással fokozottan érintett térség övezete	igen – a település teljes területe nagyos erősen aszályos.			



csillagos égbolt park övezete	nem	
-------------------------------	-----	---

A térségi és vármegyei övezeteket érintettségük esetén az előző fejezetek bemutatták. A településrendezési eszközök módosítása során a magasabb rendű terveknek való megfelelés továbbra is biztosított marad, a magasabb rendű előírásokkal a változtatási szándékok nem ellentétesek.

Az OTrT 14-18.§-ában megfogalmazott követelményrendszernek történő megfelelés bemutatása. (E fejezetet a 72/2020. (X.29.) ÖKT határozat mellékletei részletesen tartalmazzák – melyeket jelen módosítás során nem változtat meg.)

Az országos és megyei tervek által meghatározott műszaki infrastruktúra hálózatot a megfelelő térbeli rend figyelembevételével a településrendezési eszközök tartalmazzák.

Műszaki infrastruktúra hálózat elemei:

Közúti közlekedés:

- M4 tervezett gyorsforgalmi út
- 4. számú elsőrendű főút (Budapest – Szolnok) – Püspökladány – Debrecen – Hajdúhadház – (Nyíregyháza)
- 42. számú másodrendű főút Püspökladány (4. sz. főút) – Berettyóújfalu – Biharkeresztes – Ártánd – (Románia)
- tervezett 42. számú főút déli elkerülő (MTrT)
- 3405. jelű országos mellékút – Püspökladány – Balmazújváros összekötő út
- 4211. jelű országos mellékút – Püspökladány – Sárrétudvari összekötő út
- 4212. jelű országos mellékút – Püspökladány – Szeghalom összekötő út
- 34311. jelű Püspökladány állomáshoz vezető út
- Tervezett Püspökladány bekötőút (42. sz. főút elkerülő szakaszának megépülte után)

Vasúti közlekedés:



- 100-as számú Budapest – Szolnok – Debrecen – Nyíregyháza – Záhony transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő meglévő országos törzshálózati vasúti fővonal (Püspökladány – Debrecen vasútvonal korszerűsítése és a Szajol – Debrecen vasútvonalon ETCS2 vonatbefolyásoló rendszer kiépítése tervezett)
- 101-es számú Püspökladány – Biharkeresztes – Románia transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő, meglévő országos törzshálózati nem villamosított vasúti fővonal (a Püspökladány – Biharkeresztes szűk keresztmetszet kiváltás és villamosítás tervezett)
- 128-as számú Békéscsaba – Kötegyán – Vésztő – Püspökladány nem villamosított vasúti mellékvonal (fejlesztése nem tervezett)

Kerékpáros közlekedés:

Hajdú-Bihar megye felülvizsgált területrendezési terve szerint tervezett térségi kerékpárútvonalai: Püspökladány – Nádudvar – Hajdúszoboszló (4.2.4.1.), egyéb térségi kerékpáros útvonalak: (Karcag)-Püspökladány-Sárrétudvari-Biharnagybajom-Nagyrábé-Bakonszeg.

Földgáz szállítóvezetékek:

- Országhatár – Mezőtúr „Összefogás” DN800 nagynyomású földgázszállító vezeték
- Hajdúszoboszló-Mezőtúr DN800-as nagynyomású földgázszállító vezeték

Elektromos energia

- Országhatár (Zapad) – Albertirsa 750 kV-os távvezeték

Meglévő kiemelt jelentőségű vízi építmény:

- Ágotai vészelzáromű

Meglévő országos jelentőségű csatornák:

- Alsófutaki-csatorna
- K-VIII-10.-öntözőcsatorna
- Hamvas-főcsatorna
- Makkodi-főcsatorna
- Hamvas-Alsófutaki-összekötőcsatorna
- Hortobágy-főcsatorna

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



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

#### A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

A hatályos településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználások módosítását a korábban leírtak mutatják be. A területek kimutatását az alábbi táblázat és ábrák alapján igazoljuk (a tervlapok nagyobb felbontásban a tervdokumentáció végén tekinthető meg). Területfelhasználási változással összesen 24,4491 ha terület érintett, melyből 22,5466 ha az 1-2. módosítási pontban javasolt változtatásokból ered.

Tervezési terület/módosítási pont sorszáma	Tervlapon jelölt változtatási szám	Hatályos területfelhasználás és jele	Tervezett területfelhasználás és jele	Érintett területrész (ha)
1.	8.	Védelmi erdőterület (Ev)	Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip)	0,437556231
	9.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip)	10,61078138
2.	1.	Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip)	Gazdasági erdőterület (Eg)	1,0000018
	2.	Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip)	Általános mezőgazdasági terület (Má)	10,4982841
4.	5.	Közüti közlekedési terület (Köu)	Kertvárosias lakóterület (Lke)	0,054838886
	6.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	Közüti közlekedési terület (Köu)	0,12348755
	7.	Falusias lakóterület (Lf)	Közüti közlekedési terület (Köu)	0,033301497
5.	10.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	Közüti közlekedési terület (Köu)	0,00441551
	11.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	Közüti közlekedési terület (Köu)	0,00876729
	12.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	Közüti közlekedési terület (Köu)	0,00784059
	13.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	Közüti közlekedési terület (Köu)	0,00294357



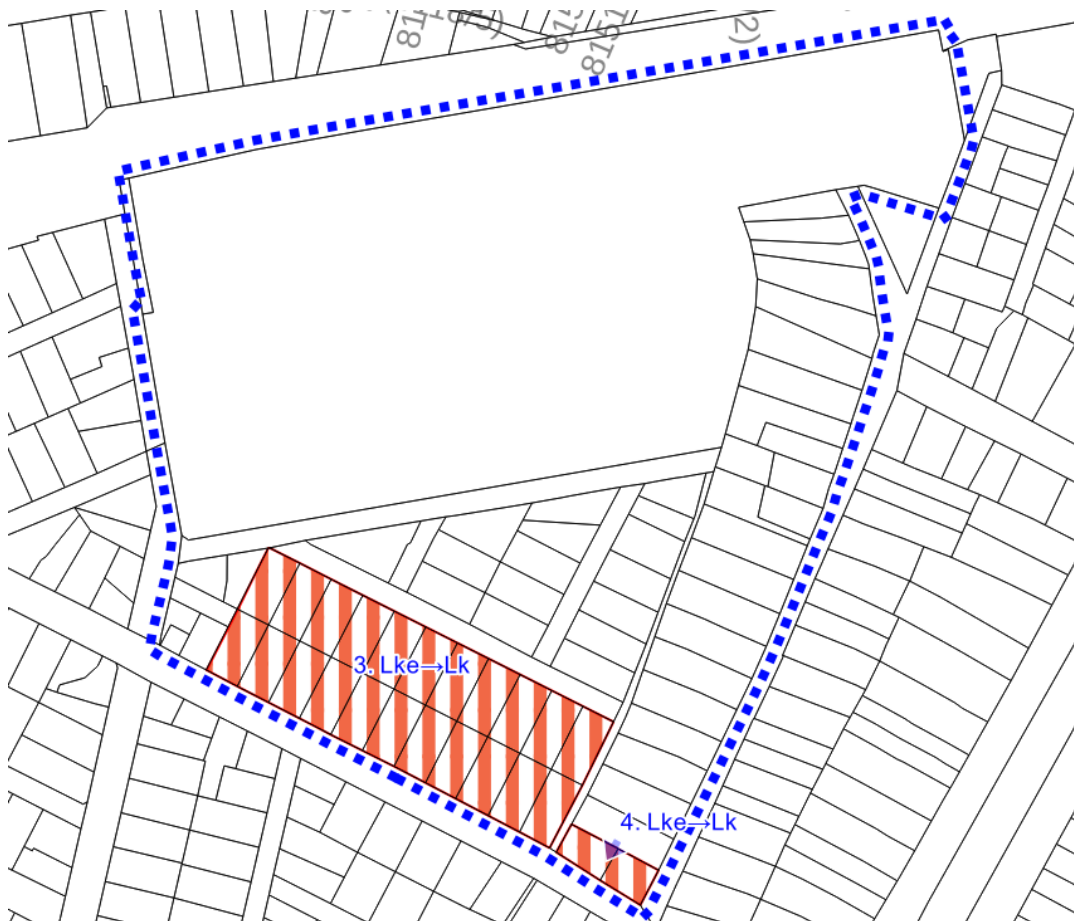
6.	3.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	Kisvárosias lakóterület (Lk)	1,56373306
	4.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	Kisvárosias lakóterület (Lk)	0,10314319

A területfelhasználási változásokat a V-1, V-2, V-4, V-5 és V-6 jelű tervlap mutatja be részletesebben, áttekinthetőbben.

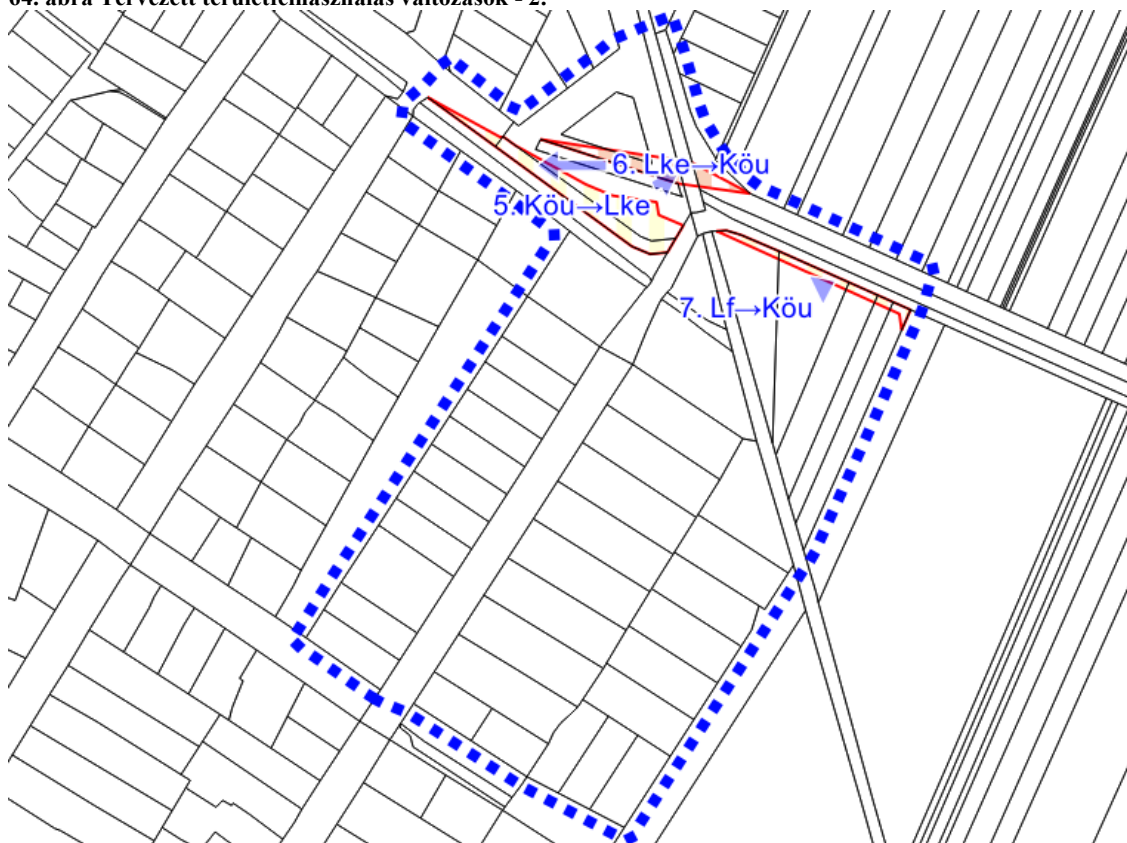


20. ábra Tervezett területfelhasználás változások – 1.



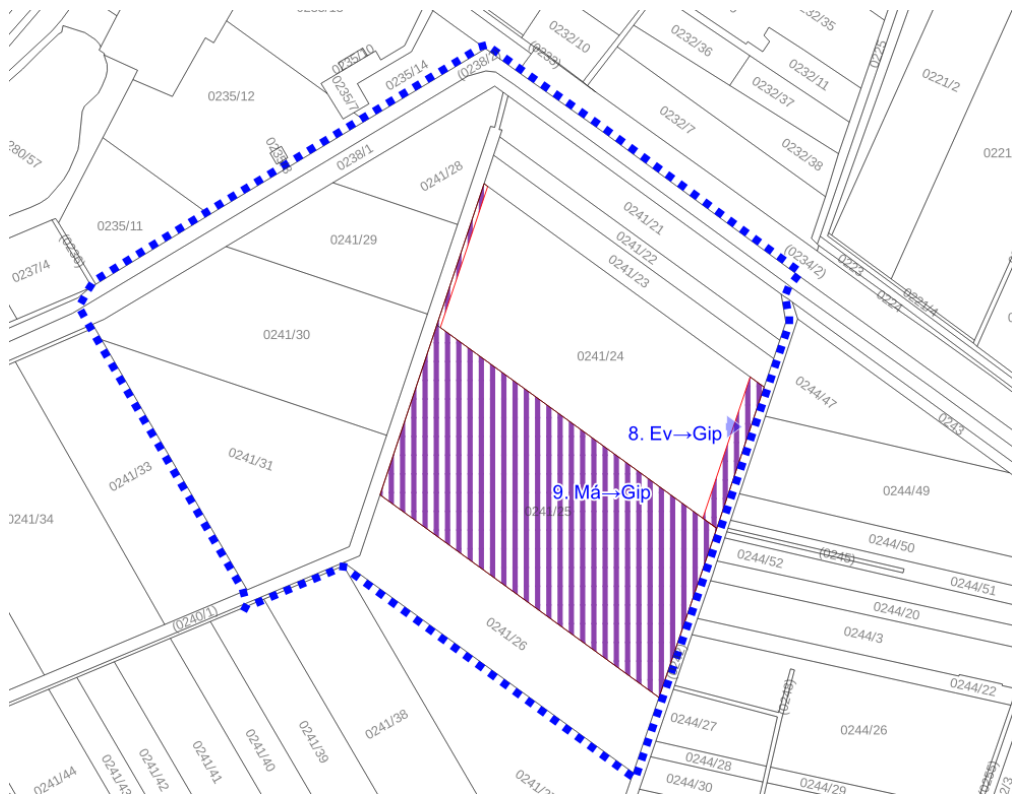


64. ábra Tervezett területfelhasználás változások - 2.

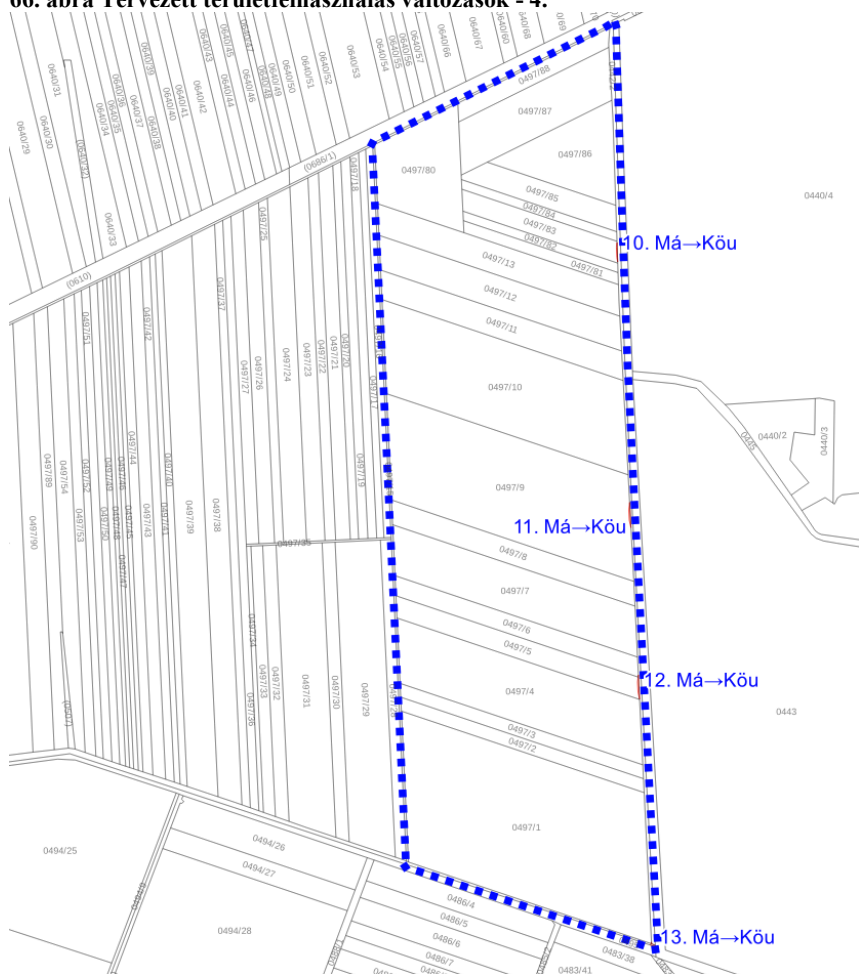


65. ábra Tervezett területfelhasználás változások - 3.





66. ábra Tervezett területfelhasználás változások - 4.



67. ábra Tervezett területfelhasználás változások



## **SZAKÁGI JAVASLATOK**

### **TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK**

Jelen módosítási terület vizsgálatával kapcsolatban megállapítható, hogy a területekre már elkészített tájrendezési szakági alátámasztó vizsgálatot nem szükséges módosítani, kiegészíteni. A külterületet érintő változások alapvetően nem változtatják meg a táj kialakult szerkezetét. Az új beépítésre szánt terület kijelölése meglévő beépítésre szánt területek közelében tervezettek, melyek nem lesznek jelentős tájalakító hatásúak az M4 gyorsforgalmi úthoz képest, melynek megvalósítása a közeljövőben tervezett.

### **ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE**

A tervezett módosítások során a zöldfelületi fedettségben nem okoznak jelentős változást. A módosítási pontok által a 2. módosítási pont szerinti csereterületek biztosítása során 0,34 ha területtel növekszik a beépítésre szánt területek mértéke, mely erdőterületként kerül kialakításra. A közlekedési területek szabályozása során azok mentén javasolható zöldfelület kialakítása, ott, ahol ez fizikálisan lehetséges. A parkolóterületek külön jogszabályban meghatározott zöldfelületi fedettségét a tulajdonosnak biztosítani szükséges.

### **BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA**

A településrendezési eszközök módosítása során a biológiai aktivitásérték szinten tartásáról gondoskodni kell. A Méptv. 8.§ (3) bekezdésének b) pontja alapján az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet. A településszerkezeti tervben újonnan beépítésre szánt terület került kijelölésre ezért a megfelelést számítással szükséges igazolni. Az alábbi táblázat tartalmazza a változó területekre számított biológiai aktivitásértéket és annak fenntartását.

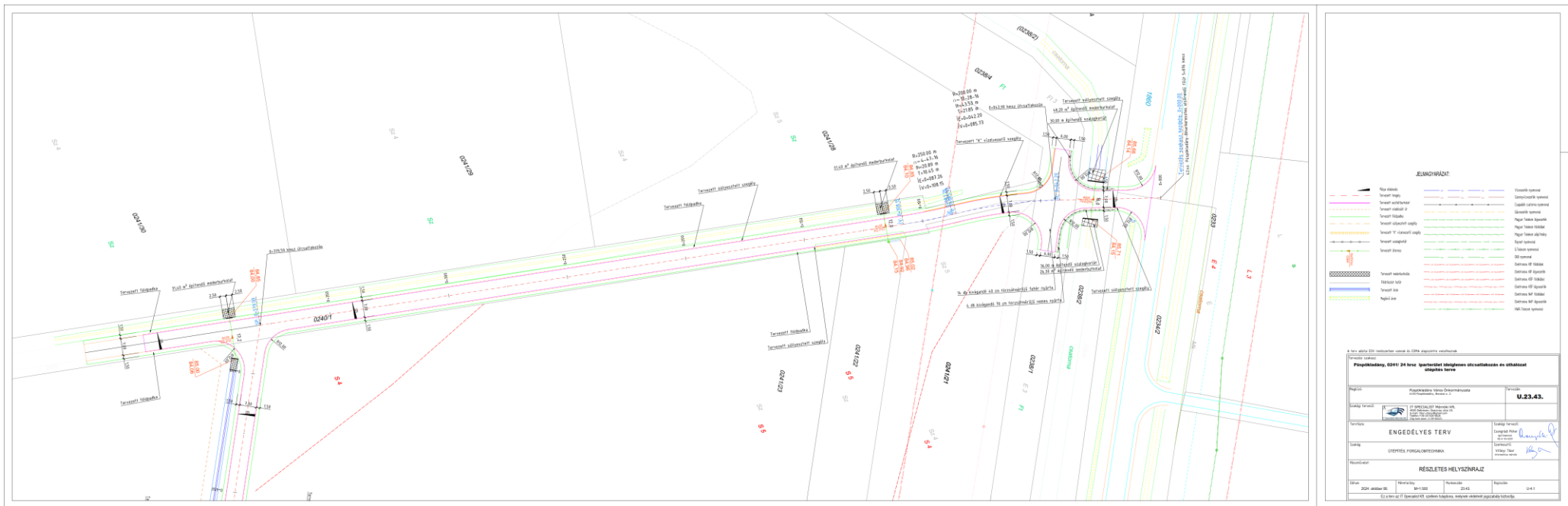


Tervezési terület/módosítási pont sorszáma	Tervlapon jelölt változtatási szám	Hatályos területfelhasználás és jele	BAÉ szorzó	Hatályos BAÉ	Tervezett területfelhasználás és jele	BAÉ szorzó	Tervezett BAÉ	Érintett területrész (ha)
1.	8.	Védelmi erdőterület (Ev)	9	3,9380	Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip)	0,4	0,1750	0,4376
	9.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	39,2599	Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip)	0,4	4,2443	10,6108
2.	1.	Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip)	0,4	0,4000	Gazdasági erdőterület (Eg)	9	9,0000	1,0000
	2.	Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület (Gip)	0,4	4,1993	Általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	38,8437	10,4983
4.	5.	Közüti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,0329	Kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	0,1481	0,0548
	6.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	0,3334	Közüti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,0741	0,1235
	7.	Falusias lakóterület (Lf)	2,4	0,0799	Közüti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,0200	0,0333
5.	10.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	0,0163	Közüti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,0026	0,0044
	11.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	0,0324	Közüti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,0053	0,0088
	12.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	0,0290	Közüti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,0047	0,0078
	13.	Általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	0,0109	Közüti közlekedési terület (Köu)	0,6	0,0018	0,0029
6.	3.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	4,2221	Kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	1,8765	1,5637
	4.	Kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	0,2785	Kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	0,1238	0,1031
Összesen:				52,8327	Változás:	Összesen:	54,5198	
						+	1,6871	



## KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A módosítások közül több olyan témával is találkozhatunk, ahol a tervezett változtatások a közlekedési területeket érintik. Az 1. módosítási pontban a 42.sz. főúthoz való kicsatlakozás és az iparterületet feltáró közlekedési terület kijelölése is tervezett. Az 5. módosítási pontban kitérők kerültek szabályozásra. Ezen fejlesztési elképzelésekhez előzetes közlekedési tervek készültek az önkormányzat megbízásából. A 42. sz. főút útsatlakozása és a közlekedési tervek többször egyeztetésre kerültek a Magyar Közúttal, mint a főút üzemeltetőjével, fenntartójával, és az egyeztetésnek megfelelően került véglegesítésre a közlekedési terület. A közlekedési terület tervezője Csongrádi Péter (K-ÉK 09-0207) volt.



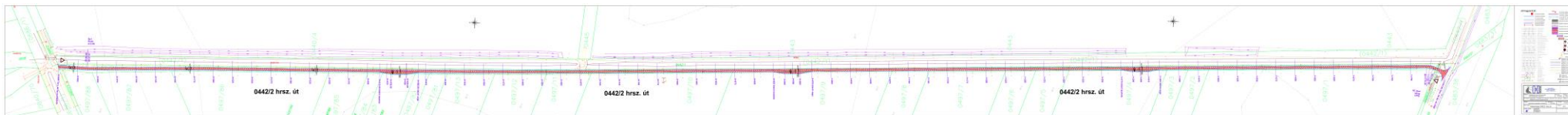
**68. ábra 1. tervezési területet érintő közlekedési területek részletes helyszínrajza - 1**





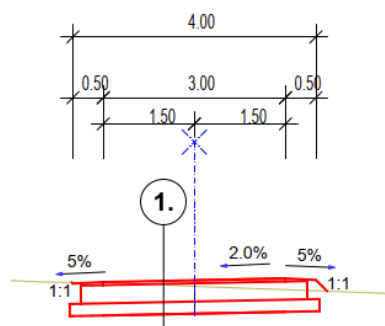


Az 5. módosítási pontban szintén előzetes tervek alapján került kijelölésre a kisajátítandó terület rész a 0442/2 hrsz önkormányzati dűlőút mentén. Az úttervezés itt Horváth Zsolt (KÉ-K 09-0777, VZ-TEL 09-0777, VZ-TER 09-0777) nevéhez fűződik.

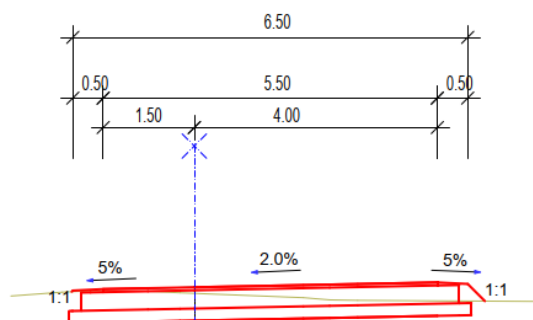


71. ábra Helyszínrajz az 5. tervezési terület közlekedési terület kijelöléséhez

0442/2 hrsz. út kitérő nélküli szakaszokon



0442/2 hrsz. út kitérő kialakítás

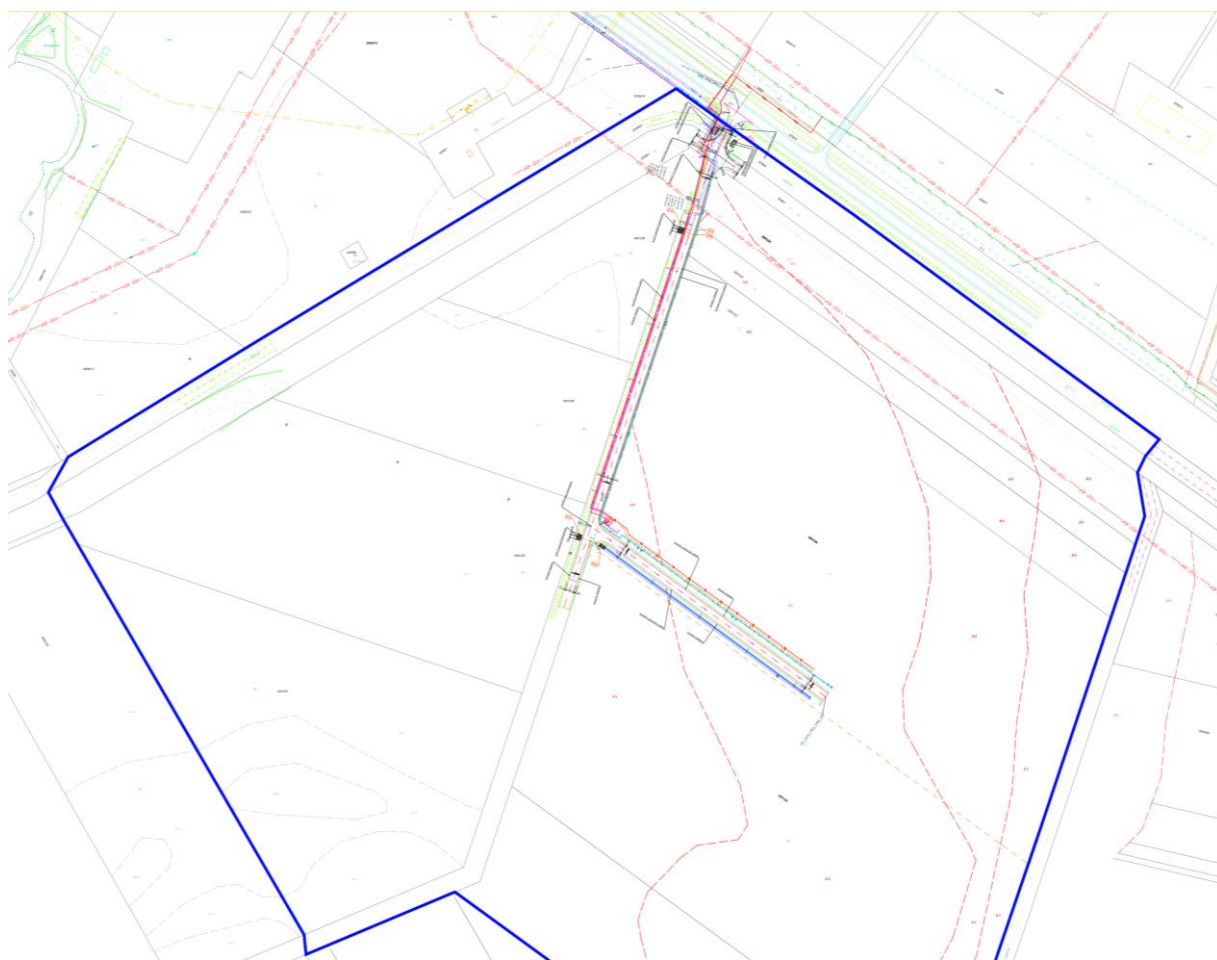


72. ábra Mintakeresztmetszvények a mezőgazdasági úthoz az 5. tervezési területen



## KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A tervezett módosítások során a közlekedési területeket érintő változtatások, illetve jövőbeni fejlesztések során a keletkező csapadékvizek elvezetését az úttervezés során biztosítják. Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület került kijelölésre a már kijelölt beépítésre szánt területek mellett. A HÉSZ előírása alapján teljes közművesítettség biztosítandó az 1. módosítási pontban kijelölésre került új beépítésre szánt területen. Az önkormányzat az értékesítés előtt a közművek kiépítését is el kívánja végezni, ezzel is kedvezőbbé tenni a területet a jövőben idetelepülő vállalkozások számára. A terület hasznosításától függően állapítható meg a közművek kapacitásának rendelkezésre állása, de megállapítható, hogy általános felhasználási célra a meglévő hálózat bővítésével a teljes közművesítettség biztosítható.



**73. ábra Iparterület közmű és útfejlesztési előzetes terve**

A többi módosítással érintett beépítésre szánt terület közművesítése már kiépült, illetve kiépíthető, a meglévő vezetékhálózathoz. A tervezett változtatások újabb igényt nem keletkeztetnek. A hatályos tervekhez készített közművesítési alátámasztó vizsgálatok és javaslatok változatlan tartalommal érvényben maradnak.



## **HÍRKÖZLÉSI JAVASLATOK**

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

## **KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

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

A tervezett területhasználatok nem lesznek zavaró hatással környezetükre, új beépítésre szánt terület területcserével kerül kijelölésre, így a beépítésre szánt területek aránya nem növekszik (kis mértékben csökken). A várható környezeti hatásokat tekintve hosszútávon kedvezőbb, környezetet, az ott élők egészségét, természetet kevésbé zavaró területfelhasználási rendszer és szabályozás valósulhat meg.



# **ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY RÉGÉSZETI SZAKTERÜLETI MUNKARÉSZ**

## **ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY RÉGÉSZETI SZAKTERÜLETI MUNKARÉSZE**

**A „PÜSPÖKLADÁNY 0241/24 ÉS 25 HELYRAJZI SZÁM TERÜLETEKKEL  
KAPCSOLATOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK” ELKÉSZÍTÉSE ÉRDEKÉBEN**

**Püspökladány Város Önkormányzata  
megrendelésére  
készítette:**

**Szilágyi Krisztián Antal  
régészeti szakértő (nyilvántartási szám: SO87DZ)**

**DEBRECEN, 2025**



### **1. Az örökségvédelmi hatástanulmány tárgya, célja, feladata és főbb részei**

1.1. Az örökségvédelmi hatástanulmány tárgya: A „Püspökladány 0241/24 és 25 helyrajzi számú területekkel kapcsolatos településrendezési eszközök” elnevezésű projekt, amely keretében az eddigi MÁ jelű általános mezőgazdasági terület helyett Gip jelű gazdasági ipari terület besorolást kap. Ezen besorolás megváltoztatásához Püspökladány településnek a településrendezési eszközök módosítására van szüksége.

1.2. A tervezett változtatás helyszíne és kiterjedése: Püspökladány 0241/24 és 25 helyrajzi számú terület esetében a vizsgált terület mintegy 11,05 hektár.

1.3. Az örökségvédelmi hatástanulmány megrendelője: Püspökladány Város Önkormányzata, 4150 Püspökladány, Bocskai utca 2.

1.4. Az örökségvédelmi hatástanulmány megrendelésének célja: A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: „Kötv.”) 85/A. § 1. pontja alapján örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Kormányrendelet (továbbiakban: „Kormányrendelet”) 83. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében települési örökségvédelmi hatástanulmány készíthető, és a Kormányrendelet 84. § (4) bekezdése alapján a „...további beépítés céljára szolgáló beépítésre szánt területnek kijelölt területen az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészét régészeti terepbejárás alkalmazásával kell elkészíteni...”.

1.5. Az örökségvédelmi hatástanulmány feladata és főbb részei: A Kormányrendelet 83. §-a, valamint a Kormányrendelet 14. és 15. melléklete pontosan tartalmazza az örökségvédelmi hatástanulmány feladatát és főbb részeit. Ezek közül a régészeti szakterületi munkarészhez kapcsolódóan a következő szempontokat kell figyelembe venni:

A települési örökségvédelmi hatástanulmány szöveges dokumentum, azonosításra alkalmas térképi ábrázolással, fotókkal és egyéb adatokkal, amely legalább az alábbiakat tartalmazza:



Örökségvédelmi vizsgálat:

- A település történeti leírása (a történeti település- és tájszerkezet alakulása, a történeti településmag).
- A település régészeti örökségének felmérése újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt terület esetén terepbejárással.

A rendezés során tervezett változások hatáselemzése:

- A települési értéktárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése.
- A tervezett változások hatásai: a régészeti örökségre, valamint a történeti településre, település- és tájszerkezetre.

Az értékvédelmi terv tartalmazza:

- Az értéktárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények meghatározása.
- A további régészeti feladatok meghatározása.

1.6. Az örökségvédelmi hatástanulmányt készítette: Szilágyi Krisztián Antal régészeti szakértő (nyilvántartási szám: SO87DZ).



## 2. Örökségvédelmi vizsgálat

2.1. A település történeti leírása (a történeti település- és tájszerkezet alakulása, a történeti településmag)

A „Püspökladány 0241/24 és 25 helyrajzi számú területekkel kapcsolatos településrendezési eszközök” elnevezésű projektnek két helyrajzi számon, de egy összefüggő vizsgált területe van. A 0241/24 és 25 helyrajzi számú területek (mintegy 11,05 hektár) Püspökladány város délkeleti külterületei, a 42. számú főút és az Alsó-Futak-csatorna (Sárga-gát) által két oldalról közrefogott rész.

A vizsgált terület a Berettyó–Körös-vidéken található és azon belül a Nagy-Sárrét északi részén. Annak ellenére, hogy a Nagy-Sárréten talajtaniilag rossz minőségű talajok találhatók (úgy mint öntés talajok és szolonyeces szikes talajok), a vizsgált területen és annak környezetében réti csernozjom talaj van. A felszint elsősorban a víz alakította ki, amelyek a 19. századi mocsárlecsapolások hatására már csak a régi folyómedret találhatók meg elvétve, egyébként száraz, vízhiányos területről van szó. Emberi megtelepedésre alkalmasak a vízfolyások partjait kísérő ármentes magaspartok, hátaik, dombok voltak.<sup>1</sup>

A történeti térképek kutatásának, áttekintésének szükségességét az indokolja, hogy ezeknek a térképeknek egy része a táj- és domborzat átalakító munkák előtti állapotokról tanúskodnak. A történeti térképek a vizsgált terület egykori – az ember által nem, vagy csak kevésbé átformált – környezetéről, természeti viszonyairól mutathatnak pontosabb, realitásabb képet (pl. a vízzel elöntött területek és szárazulatok elhelyezkedése, megoszlása, erdősültség aránya). A korabeli felméréseken jelölt, de ma már nem létező épületek, építmények, tanyák felszíni nyomai is azonosíthatóvá válnak. A történeti térképek földrajzi helynév anyagának és térképi elemeinek vizsgálatával esetleg olyan adatokat találhatunk, amelyek közvetve utalhatnak régészeti lelőhelyekre (falu, vár, sánc, árok, stb.).

Hogy a történeti térképek adatai a mai állapotokkal összevethetők legyenek, a korabeli térképeken szereplő és a jelenleg is a terepen található közös illesztési pontok segítségével a felméréseket megfelelően pozícionálni, georeferálni kellett. Ezáltal a korabeli térképeket alkalmassá tehető arra, hogy a ma használatos EOV rendszerben is értékelhetők legyenek. Az így elkészített térképre a vizsgált terület rávetítésre került.

Az örökségvédelmi hatástanulmány során megvizsgáltam az I. (II. József idején felvett) katonai felmérést, a II. (I. Ferenc uralkodása alatt térképezett) katonai felmérést, valamint a III. (Ferenc József idején elkészített) katonai felmérést.

---

<sup>1</sup> Magyarország kistájainak katasztere. Szerk.: Dövényi Zoltán. Budapest. 2010. 252-256.



Az I. és a II. katonai felmérés térképlapjain a vizsgált terület Püspök Ladány kora újkori mezővárosának keleti részére esett. A Ketes-halmot mindkét felmérésen pontosan ábrázolták. A térképlapon jól látszik, a terület egy része található csak vízmentes parton. A III. katonai felmérés aktuális lapjait tanulmányozva elmondható, hogy részletgazdagabb ábrázolásmód mellett már a ma is meglévő viszonyokat ábrázolták.

## 2.2. Régészeti értékvizsgálat, lelőhely-diagnosztikai vizsgálatok

### 2.2.1. A régészeti értékvizsgálat során alkalmazott módszerek

Az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése során adattári, szakirodalmi, térképészeti, levéltári adatgyűjtést és régészeti terepbejárást végeztem.

### 2.2.2. Az érintett régészeti örökségi elemek számbavétele, állapotának ismertetése

A Miniszterelnökség Nyilvántartási Hatósági Osztály közhiteles lelőhely-nyilvántartása, a gyűjtőterületén érintett debreceni Déri Múzeum adattára, a szakirodalmi és a térképészeti kutatások során, a tervezett projekt által érintett 0241/24 és 25 helyrajzi számú területeken és annak pufferzónájában az adatgyűjtés során öt ismert (nyilvántartott) régészeti lelőhelyre utaló adatot találtam.

Sorszám	Lelőhely neve	Nyilvántartási szám	Lelőhely típusa	Lelőhely kora	Adattári jelzete, hivatkozás <sup>2</sup>
1.	Püspökladány – Kettős-halom	32461	halom	őskor	HMÉ IV. 1980. 91-129. Szilágyi 2022 <sup>3</sup>
2.	Püspökladány – Nagy-tőke-dűlő	73545	település település település település	neolitikum római császárkor (szarmata) késő középkor kora újkor	KÖH 600/1545/2010 600/914/2014 Szilágyi 2022
3.	Püspökladány – Gatály	73547	település település település	őskor római császárkor (szarmata) kora újkor	KÖH 600/1545/2010 Szilágyi 2022
4.	Püspökladány – Püspökladány	73549	település település település település	vaskor római császárkor (szarmata) avar kor kora újkor	KÖH 600/1545/2010 Szilágyi 2022

<sup>2</sup> A Kulturális Örökségvédelmi Hivatalnak (továbbiakban: KÖH); a Hajdúsági Múzeum Évkönyve (továbbiakban: HMÉ), valamint a jelzett nélküli a Magyar Nemzeti Múzeum Régészeti Adattárának (továbbiakban: MNM Rég. Ad.) nyilvántartásai.

<sup>3</sup> Szilágyi 2022: Szilágyi Krisztián Antal: Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi munkarésze. „Püspökladány 0241/24 és 0262/5-7 helyrajzi számú területekkel kapcsolatos településrendezési eszközök” érdekében. Debrecen, 2022.



Sorszám	Lelőhely neve	Nyilvántartási szám	Lelőhely típusa	Lelőhely kora	Adattári jelzete, hivatkozás <sup>2</sup>
5.	Püspökladány – Alsó-Futak-csatorna	87951	település település település	őskor római császárkor (szarmata) középkor	600/914/2014 Szilágyi 2022

A vizsgált terület terepbejárására 2025. július 21-én került sor, Szilágyi Krisztián Antal, régészeti szakértő részvételével. A terepbejárás során a 0241/24 és 25 helyrajzi számú területek gazzal benőttek, illetve kukorica állt rajta, így részben voltak csak kutathatóak. A régészeti terepbejárást nyugatról keletre haladva az északi részről fokozatosan dél felé haladva végeztem el. A régészeti terepbejárás során újabb régészeti leletet nem találtam.

#### 2.2.3. Az értékvizsgálat eredményeinek összefoglalása

A „Püspökladány 0241/24 és 25 helyrajzi számú területekkel kapcsolatos településrendezési eszközök” elnevezésű projekthez kapcsolódó örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi munkarészének keretén belül adatgyűjtést, valamint terepbejárást alkalmaztam.

A régészeti értékvizsgálat során egy régészeti lelőhely, a 87951 nyilvántartási számú Püspökladány – Alsó-Futak-csatorna nevű régészeti lelőhely) található a vizsgált területeken, amelynek a poligonjában nem történt változás.

#### 2.3. A beruházással érintett terület védett műemléki értékek értékleltára

A vizsgált területeken védett műemléki értékek (műemléki épület, helyileg védett épület és történeti kert) nem találhatók.



### **3. A Beruházás során tervezett változások hatáselemzése**

#### **3.1. A változtatási szándékok ismertetése**

Jelenleg a Megrendelőnek még nincsenek pontos, részletes tervei a beépítést illetően. A 0241/24 és 25 helyrajzi számú területeken a változtatási szándék szerint a jelenlegi, valóságban mezőgazdasági területként (szántó, legelő) való használata megszűnik, és ipari gazdasági terület lesz. Ehhez kapcsolódóan tereprendezésre és humuszmentésre lehet számítani, illetve a beruházás különböző építkezései (pl. út, közmű, beruházási egységek épületei) örökségvédelmi veszélyforrást jelentenek.

#### **3.2. Örökségvédelmi hatáselemzés**

##### **3.2.1. Örökségvédelmi hatáselemzés régészeti örökségre**

Az elvégzett régészeti szempontú örökségvédelmi vizsgálatok során (térképészeti, adattári, szakirodalmi, levéltári adatgyűjtés és terepbejárás) a vizsgált területeken jelenleg egy régészeti lelőhely található: a 87951 nyilvántartási számú Püspökladány – Alsó-Futak-csatorna nevű régészeti lelőhely. A vizsgált területeken régészeti lelet, jelenség és objektum előkerülésére kell számítani.

##### **3.2.2. Örökségvédelmi hatáselemzés történeti településre, település- és tájszerkezetre**

A régészeti örökségen kívüli a történeti településre és településszerkezetre, valamint a történeti tájszerkezetre jelen ismereteink szerint nem lesz hatással a projekt.

##### **3.2.3. Örökségvédelmi hatáselemzés települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre**

Mivel a vizsgált területeken a települési értékleltárban szereplő műemléki épület, helyileg védett épület és történeti kert nem található, így ebben a tekintetben örökségvédelmi hatása nincs a projektnek.



#### 4. Kutatási terv

##### 4.1. Régészeti és műemléki értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények

Elsődleges cél a régészeti és műemléki értékek eredeti helyükön és összefüggésükben történő megőrzése, vagyis a régészeti lelőhelyek, lelőhelyrészek elkerülése.

Jelen esetben a projekt érintett területein egy régészeti lelőhely található: a 87951 nyilvántartási számú Püspökladány – Alsó-Futak-csatorna nevű régészeti lelőhely.

##### 4.2. További örökségvédelmi intézkedések meghatározása

A vizsgált területeken módszeres régészeti kutatás (terepbejárás és adatgyűjtés formájában) 2022-ben volt, illetve a környezetében is volt már terepbejárás. A térképészeti vizsgálatok és terepbejárás alapján megállapítható, hogy a vizsgált területeken a 87951 nyilvántartási számú Püspökladány – Alsó-Futak-csatorna nevű régészeti lelőhely található.

Amennyiben a beruházás Kötv. 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül, akkor a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése alapján előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni. Az előzetes régészeti dokumentáció elkészítésére a Kötv. 23/C. § (3) bekezdése és a Kormányrendelet 3. § (3) bekezdése alapján kijelölt örökségvédelmi szerv a Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Régészeti Intézete (1088 Budapest, Múzeum körút. 14-16.; levelezési cím: 1113 Budapest Daróczi út 3., Koordinációs Igazgatóság, Régészeti Projektiroda: [regeszetiprojektiroda@hnm.hu](mailto:regeszetiprojektiroda@hnm.hu)). Az előzetes régészeti dokumentáció állhat adatgyűjtésből, terepbejárásból, régészeti célú geofizikai felmérésből és próbafeltárásból, amelyet feltárási projektterv zár le. Ebben az esetben a feltárási projektterv tartalmazza a további régészeti feladatokat és ezek ellátását. Ennél az esetnél a jelenlegi javaslatom az előzetes régészeti dokumentáció elkészítése.

Amennyiben a beruházás nem minősül nagyberuházásnak abban az esetben a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (4025 Debrecen, Hatvan utca 16.) a Kormányrendelet 53. § (1) bekezdése alapján régészeti örökségvédelmi engedélyezési eljárás keretében írja elő a további régészeti feladatokat és ezek ellátását. Ennél az esetnél a jelenlegi javaslatom a régészeti célú geofizikai felmérés és a próbafeltárást, hogy a további régészeti feladatokat és ezek ellátását pontosan meg lehessen határozni.

Végezetül, abban az esetben, ha a projekt által érintett földrészletek területén régészeti feltárást nélkül régészeti emlék vagy lelet kerül elő, a Kötv. 24. § (2) bekezdése értelmében a felfedező (a munka felelős vezetője), az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles

a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni,



b) a jegyző útján a hatóságnak (örökségvédelmi hatóság) azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére a 22. § (5) bekezdése szerint feltárássra jogosult intézményt, valamint

c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárássra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.

A feltárássra jogosult intézmény a Déri Múzeum (4026 Debrecen, Déri tér 1.; telefon: +36-52-322-207) köteles a mentő feltárást haladéktalanul megkezdeni, és folyamatosan – az elvárható ütemben – végezni, az előkerült régészeti leletet ideiglenesen elhelyezni.

A bejelentési kötelezettség elmulasztása az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet alapján örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után. A régészeti lelőhelyek védelme a tulajdonos rendelkezési jogát is korlátozza. A Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény 357. § (1) és (2) bekezdése szerint: Aki a tulajdonában álló műemléket, védett kulturális javak körébe tartozó tárgyat vagy a tulajdonában álló ingatlanon lévő régészeti lelőhelyet megrongálja, büntetett miatt három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő. Aki a védett kulturális javak körébe tartozó tárgy vagy régészeti lelőhely helyrehozhatatlan károsodását idézi elő, egy évtől öt évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.

Jelen tanulmány nem mentesíti a leendő beruházót a település régészeti szempontból kutatatlan részein tervezett, 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó beruházásai által érintett ingatlanok – terepbejárásokat is magában foglaló – örökségvédelmi (régészeti) szempontú vizsgálata alól.



### Nyilatkozat

Alulírott Szilágyi Krisztián Antal, régész, régészeti szakértő, nyilatkozom, hogy a 439/2013 (XI. 20.) Kormányrendelet 17. §-a értelmében rendelkezem az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséhez szükséges jogosultsággal és az adott szakterületen felsőfokú szakirányú végzettséggel.

Régész diploma száma: 953/2003 SZTE-BTK

Régészeti szakértő nyilvántartási szám: SO87DZ



---

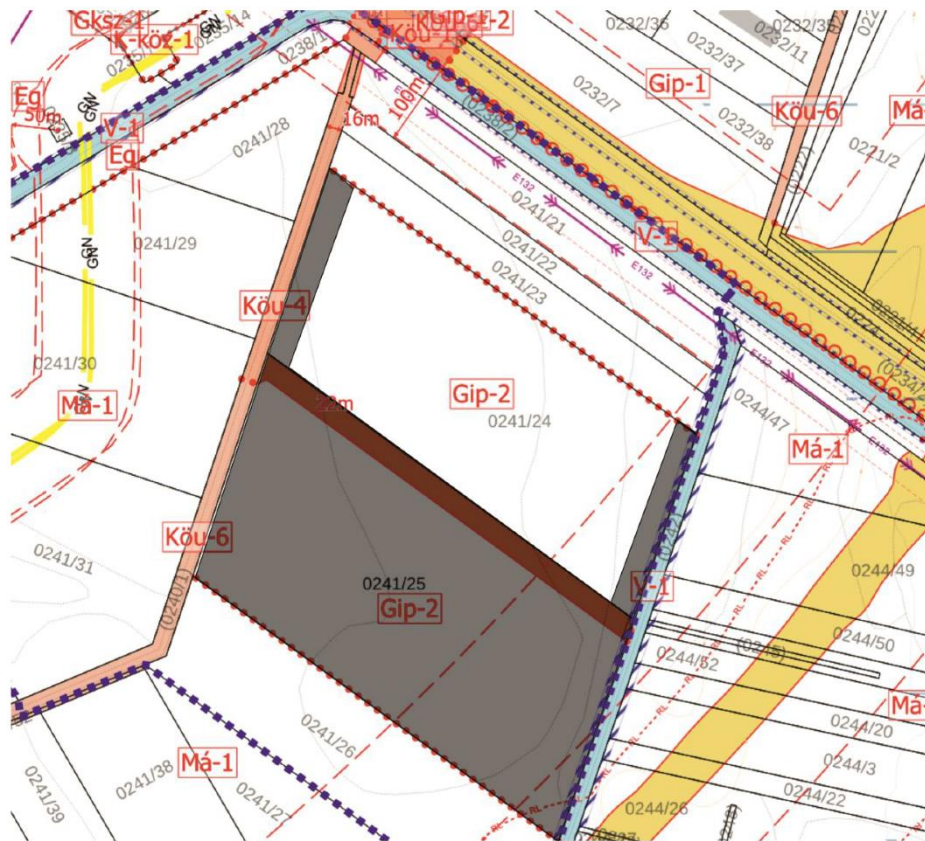
Szilágyi Krisztián Antal  
régészeti szakértő

Az általam ellenjegyzett örökségvédelmi hatástanulmány az örökségvédelmi jogszabályokkal és a hatósági előírásokkal összhangban készült, a tanulmányban szereplő javaslatok a hatályos szakmai normatíváknak és előírásoknak megfelelnek.

Debrecen, 2025. július 31.

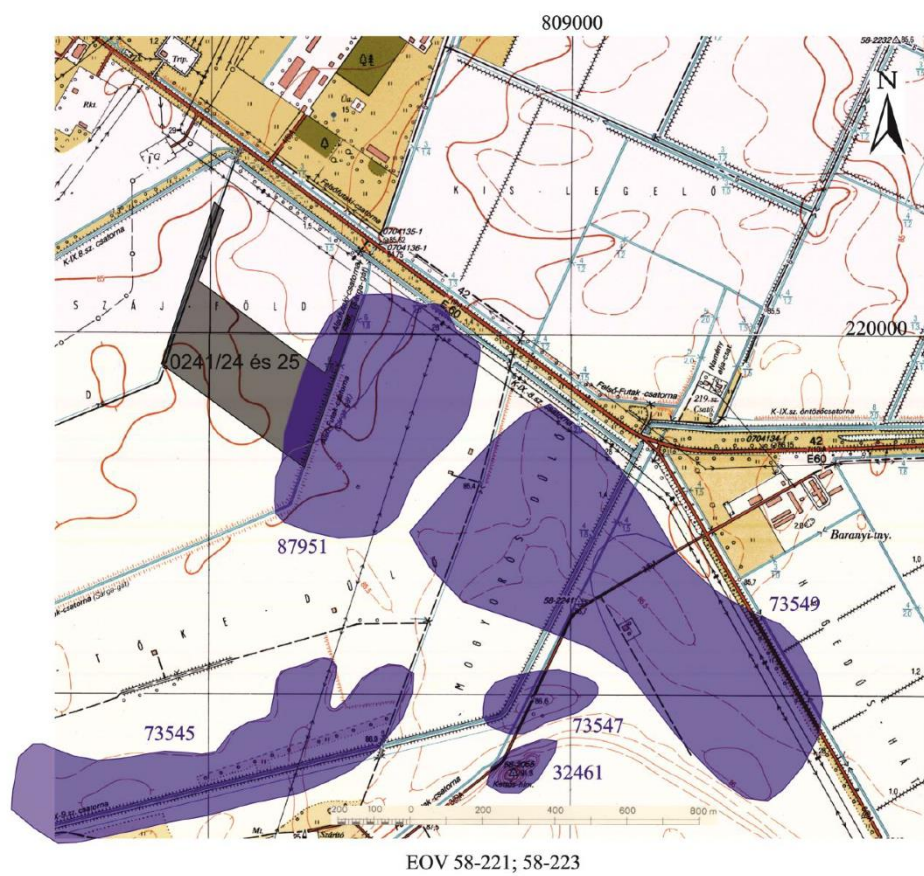


## 5. Térképmelléklet



1. térkép: A 0241/24 és 25 helyrajzi számú területek helyrajzi számos térképe





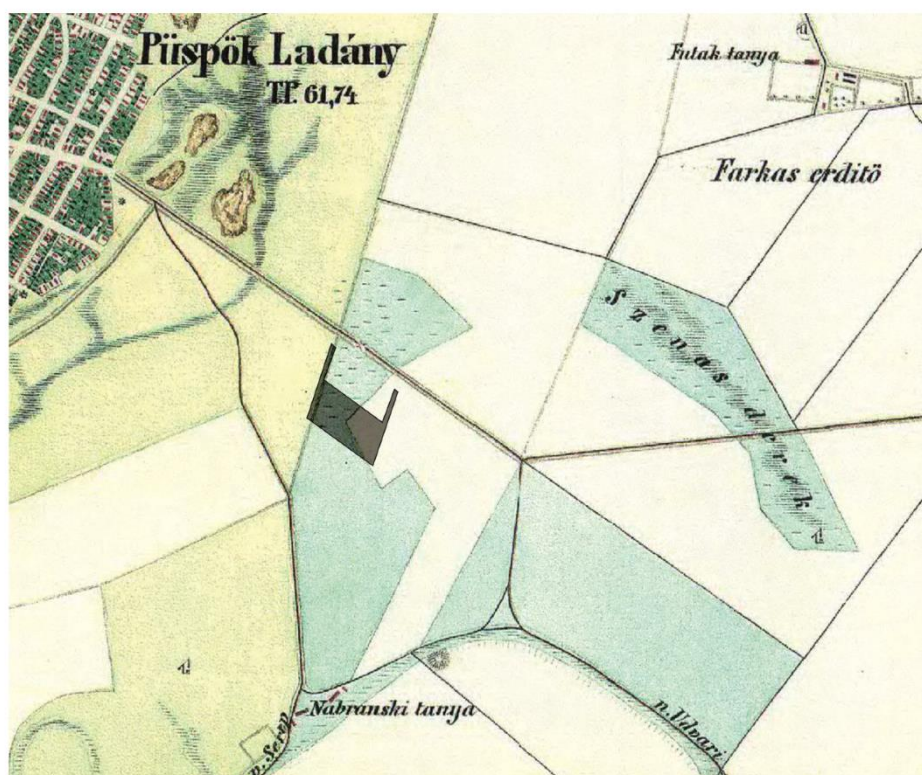
2. térkép: A 0241/24 és 25 helyrajzi számú területek EOV térképe  
a terepbejárás előtti régészeti lelőhelyekkel





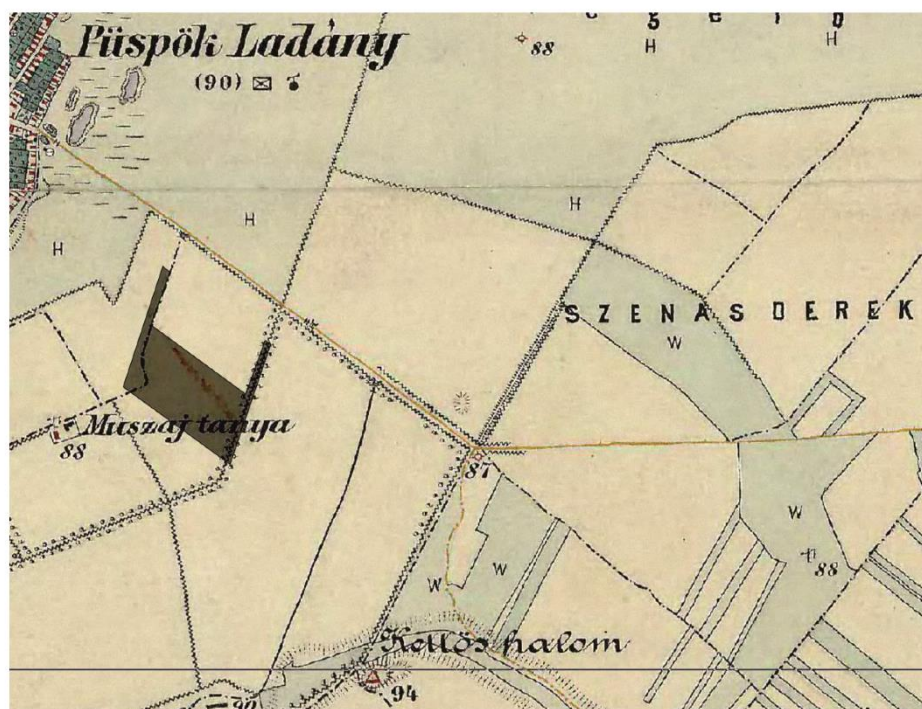
3. térkép: A 0241/24 és 25 helyrajzi számú területek az I. katonai felmérésen





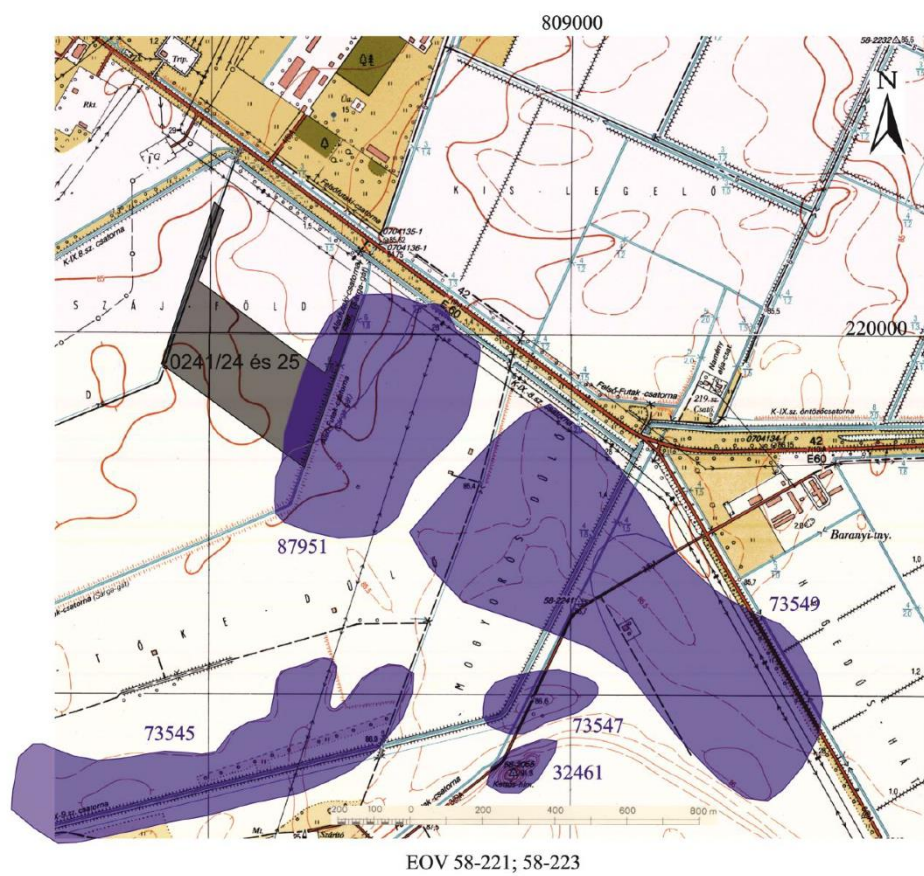
4. térkép: A 0241/24 és 25 helyrajzi számú területek a II. katonai felmérésen





5. térkép: A 0241/24 és 25 helyrajzi számú területek a III. katonai felmérésen





6. térkép: A 0241/24 és 25 helyrajzi számú területek EOV térképe  
a terepbejárás utáni régészeti lelőhelyekkel  
(a régészeti lelőhelyek poligonjaiban nem történt változás)



JELENTÉS

ÖRÖKSÉGVEDELMI HATÁSTANULMÁNY  
RÉGÉSZETI SZAKTERÜLETI MUNKARÉSZE

A „PÜSPÖKLADÁNY 0241/24 ÉS 25 HELYRAJZI SZÁM TERÜLETEKKEL  
KAPCSOLATOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK” ELKÉSZÍTÉSE ÉRDEKÉBEN

Püspökladány Város Önkormányzata  
megrendelésére  
készítette:

Szilágyi Krisztián Antal  
régészeti szakértő (nyilvántartási szám: SO87DZ)

DEBRECEN, 2025



## Jelentés

Feltárási engedély száma: a feltárás nem tartozik az engedélyezési körbe

A feltárást vezető intézmény, régész: Szilágyi Krisztián Antal, régészeti szakértő

A Püspökladány Város Önkormányzatától, mint Megrendelőtől kapott megrendelés alapján, 2025. július 21-én elvégeztem a Püspökladány 0241/24 és 25 helyrajzi számú területeken az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi munkarészének elkészítéséhez kapcsolódó terepbejárást.

A kutatást a „Püspökladány 0241/24 és 25 helyrajzi számú területekkel kapcsolatos településrendezési eszközök” elnevezésű projekt előkészítési munkálatai tették szükségessé.

A „Püspökladány 0241/24 és 25 helyrajzi számú területekkel kapcsolatos településrendezési eszközök” elnevezésű projektnek két helyrajzi számon, de egy összefüggő vizsgált területe van. A 0241/24 és 25 helyrajzi számú területek (mintegy 11,05 hektár) Püspökladány város délkeleti külterületei, a 42. számú főút és az Alsó-Futak-csatorna (Sárga-gát) által két oldalról közrefogott rész. A vizsgált területeken módszeres régészeti kutatás (terepbejárás és adatgyűjtés formájában) 2022-ben volt, illetve a környezetében is volt már terepbejárás.

A vizsgált terület terepbejárására 2025. július 21-én került sor, Szilágyi Krisztián Antal, régészeti szakértő részvételével. A terepbejárás során a 0241/24 és 25 helyrajzi számú területek gazzal benőttek, illetve kukorica állt rajta, így részben voltak csak kutathatóak. A régészeti terepbejárást nyugatról keletre haladva az északi részből fokozatosan dél felé haladva végeztem el. A régészeti terepbejárás során újabb régészeti leletet nem találtam. A régészeti értékvizsgálat során egy régészeti lelőhely, a 87951 nyilvántartási számú Püspökladány – Alsó-Futak-csatorna nevű régészeti lelőhely) található a vizsgált területeken, amelynek a poligonjában nem történt változás.

Debrecen, 2025. július 31.

---

Szilágyi Krisztián Antal  
régészeti szakértő



## LELŐHELY-BEJELENTŐ ADATLAP

1. A lelőhely azonosító adatai: Püspökladány 84  
 1.1. Megye, város, település neve, kerület, utca, házszám: Hajdú-Bihar megye, Püspökladány  
 1.2. Nyilvántartási azonosító száma: **87951**
2. A lelőhely neve(i): **Alsó-Futak-csatorna**
3. A lelőhely pontos helye (a melléklet térképen berajzolva):  
 3.1. A mellékelt térkép(vetület) fajtája: EOVS 1:10.000  
 3.2. A helyszínen mért EOVS vagy WGS84 földrajzi koordináták vagy a térképlap száma: 58-223  
 3.3. A lelőhely védésére vagy védeltségének megszüntetésére vonatkozó javaslat esetén területének középponti EOVS koordinátái: x (É-D): 219726 y (K-Ny): 808463  
 3.4. Helyrajzi szám(ok): 0245, 0244/35, 0238/1, 0242, 0244/20, 0244/22, 0244/52, 0244/51, 0244/49, 0244/50, 0244/36, 0244/43, 0244/38, 0248, 0244/34, 0244/37, 0244/31, 0244/26, 0244/29, 0244/3, 0244/47, 0243, 0244/41, 0244/30, 0241/27, 0241/26, 0244/28, 0244/27, 0241/25, 0241/24, 0241/23  
 3.5. Földrajzi leírás: Püspökladány délkeleti külterületén, az Alsó-Futak-csatorna mindkét partján, egy régen összefüggő magaslaton helyezkedik el. Tszf. m.: z: 85 méter. A lelőhely hossz.: 730 méter, szél.: 480 méter, iránya: É-D-i, a helymeghatározás pontossága: 10 méter.
4. A lelőhelyen talált régészeti jelenségek adatai:
- |           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| Jellege   | Kora                        |
| település | őskor                       |
| település | római császárkor (szarmata) |
| település | középkor                    |
| település | kora újkor                  |
5. A lelőhely tudományos jelentősége: Jelentős.  
 6. A lelőhely állapota: Bolygatott, elfedett.  
 6.1. A terület használatára vonatkozó információ: Szántó, csatorna, földút.  
 6.2. A lelőhely veszélyeztetettsége: „A Püspökladány 0241/24 és 25 helyrajzi számú területekkel kapcsolatos településrendezési eszközök” elnevezésű projekt tervezett földmunkái.  
 6.3. Információ arra vonatkozóan, hogy a 6.1. pont szerinti használat veszélyezteti-e a lelőhelyet:  
 7. A lelőhely ismertsége: Terepbejárás, adatgyűjtés.
8. A lelőhelyen végzett tevékenység:
- | év   | tevékenység  | név                      | megjegyzés |
|------|--------------|--------------------------|------------|
| 2014 | terepbejárás | Dani János               |            |
| 2022 | terepbejárás | Szilágyi Krisztián Antal |            |
| 2025 | terepbejárás | Szilágyi Krisztián Antal |            |
9. Javaslat a lelőhely további kutatására:



10. Védőövezet kijelölésének szükségessége:
11. A leleteket fogadó múzeum: Déri Múzeum, 4026 Debrecen, Déri tér 1.
12. A bejelentő neve, címe: Szilágyi Krisztián Antal (régész), 4225 Debrecen, Nyáry Pál utca 23.
13. Megjegyzés: Terepbejárással igazolt, közepesen intenzív régészeti lelőhely.
14. A bejelentés kelte: 2025. július 31.
15. Mellékletek: Hatástanulmány és annak dokumentációja.



DOKUMENTÁCIÓ

ÖRÖKSÉGVEDELMI HATÁSTANULMÁNY  
RÉGÉSZETI SZAKTERÜLETI MUNKARÉSZE

A „PÜSPÖKLADÁNY 0241/24 ÉS 25 HELYRAJZI SZÁM TERÜLETEKKEL  
KAPCSOLATOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK” ELKÉSZÍTÉSE ÉRDEKÉBEN

Püspökladány Város Önkormányzata  
megrendelésére  
készítette:

Szilágyi Krisztián Antal  
régészeti szakértő (nyilvántartási szám: SO87DZ)

DEBRECEN, 2025



## TEREPBEJÁRÁSI NAPLÓ

2025. július 21. (hétfő) 14:00 – 16:00

Terepbejárást vezető régész: Szilágyi Krisztián Antal – régész.  
Időjárás: Napos, meleg idő.

A terepbejárás során a 0241/24 és 25 helyrajzi számú területek gazzal benőttek, illetve kukorica állt rajta, így részben voltak csak kutathatóak. A régészeti terepbejárást nyugatról keletre haladva az északi részről fokozatosan dél felé haladva végeztem el. A régészeti terepbejárás során újabb régészeti leletet nem találtam. A régészeti értékvizsgálat során egy régészeti lelőhely, a 87951 nyilvántartási számú Püspökladány – Alsó-Futak-csatorna nevű régészeti lelőhely) található a vizsgált területeken, amelynek a poligonjában nem történt változás.

A 0241/24 és 25 helyrajzi számú területek:







Debrecen, 2025. július 31.

*Krisztián Antal*

---

Szilágyi Krisztián Antal  
régészeti szakértő



# KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK

## HATÁROZAT A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL, TARTALOMRÓL

### K i v o n a t

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2025. április 24-i soron következő ülésének jegyzőkönyvéből

#### 32/2025. (IV. 24.) önkormányzati testületi határozat

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Döntés Püspökladány város településrendezési eszközeinek 2025-2 jelű módosításának elindításáról” szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását az alábbi módosítási pontok szerint támogatja, az egyeztetési eljárást, tervekészítés folyamatát elindítja:
  - a. A tervezett M4 gyorsforgalmi út vonzáskörzetében új iparterület kijelölése a 0241/25 hrsz-ú ingatlanon, illetve a 0241/24 hrsz-ú földrészlet délkeleti részének ipari gazdasági területbe való módosítása. Az iparterületet feltáró közlekedési terület helyigényének biztosítása.
  - b. A magasabb rendű jogszabályi előírások által szükséges csereterületek biztosítása, iparterületek mezőgazdasági általános területbe sorolása a 064/198 hrsz-ú földrészletet érintően, illetve védelmi erdőterület kijelölése a 064/197 hrsz-ú földrészleten.
  - c. A 2609/9 hrsz-ú ingatlan magánparkoló terület kijelölése, közúti közlekedési területbe sorolása a jelenlegi hasznosítás szerint.
  - d. Hajnal utca – Széna tér rendezése tervezett telekalakításhoz, Bodó utca szabályozási szélességének biztosítása 22 méterben
  - e. 0442/2 hrsz hrsz-ú külterületi út fejlesztéséhez szükséges terület biztosítása, a kitérők kiszabályozása geodéziai felmérés és közlekedéstervek alapján.
  - f. Csillag utca – 3303 hrsz-ú árok – Maros utca (3302 hrsz) – Maros utca (3285 hrsz) – Kiss Ferenc utca által határolt telektömb és a 3259, 3260 hrsz-ú ingatlanok kisvárosias lakóterületbe történő módosítása, Lk-2 építési övezetbe sorolása.
  - g. Az Ördögárok területén futó feltáró út megszüntetése és építési hely kijelölése az érintett (3696/1, 3697, 3698/2, 3699 hrsz-ú) földrészleteken, illetve a terület Vt-8 jelű új építési övezetbe sorolása. A 3702/4 hrsz-ú közlekedési terület kiszélesítése parkolóterület biztosítása érdekében.



2. A képviselő-testület megállapítja, hogy Püspökladány város településrendezési eszközeinek 2025-2 jelű módosítása során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A kijelölés a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8. §-ában foglalt előírásoknak megfelel.
3. A képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdés alapján, a jelen határozat 1. mellékletét képező Kőszeghy Éva Ágota önkormányzati főépítész által készített - a településrendezési eszközök tárgyi módosításával kapcsolatosan a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készítéséhez meghatározott tartalmi elemekre vonatkozó - feljegyzést elfogadja.
4. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településtervezési szerződés előkészítésére és aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Vadász Ferenc polgármester

Püspökladány, 2025. április 24.

Kivonat hiteles:

Ea.:





1. melléklet a 32/2025. (IV. 24.) önkormányzati testületi határozatához

Püspökladány Város Önkormányzata megbízott önkormányzati főépítész feljegyzése

Tisztelt Képviselő-testület!

Püspökladány város településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. módosítása céljából készülő tervdokumentációval kapcsolatban önkormányzati főépítészként az alábbi nyilatkozatot teszem.

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

Jelen nyilatkozatomban kijelentem, hogy a településrendezési eszköz módosítása során új megalapozó vizsgálat készítése nem szükséges, mivel a korábban készült megalapozó vizsgálat a településfejlesztési koncepció készítése során aktualizálva lett. A tervezett módosítások a megalapozó vizsgálatlal összhangban készülnek.

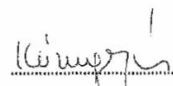
A Rendelet 9.§ (6) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a Püspökladány város településrendezési eszközeinek módosításának vonatkozásában a Rendelet 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslat tartalmi elemei közül a tervezett településszerkezetet és a tervezett szabályozást bemutató tervlapokat, illetve azok változásait bemutató térképi



mellékletet, a védelmi és korlátozó elemeket, illetve leírást tartok indokoltnak jelen módosítás kapcsán a dokumentációhoz csatolni. Az új beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán kérem a Méptv. és az OTT előírásainak való megfelelést igazolni.

Püspökladány, 2025. április 15.

Tisztelettel:



Kőszeghy Éva  
megbízott főépítész



# HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN – PIROSSAL JELÖLVE A VÁLTOZTATÁS

## PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

16/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelethe

### Püspökladány Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről\*

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében 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. §-ában, 38. §-ában és 40. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró lakosság, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek, települési önkormányzatok, államigazgatási szervek, a feladatkörében eljáró állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképp védelemmel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (III. 30.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek és a Püspökladány Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2013. (IV. 4.) önkormányzati rendelet 52. § (2) bekezdés c) pont cb) alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### I. Fejezet

#### Általános rendelkezések

#### 1. A rendelet alkalmazása

##### 1. §

- (1) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint a településképp védelméről szóló 17/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel kell alkalmazni.
- (2) A Rendelet mellékletei:

---

\* A 3/2021. (III. 11.), a 17/2022. (VIII. 26.), a 18/2022. (VIII. 26.), a 23/2022. (XI. 29.), a 2/2023. (I. 27.) és a 14/2023. (VIII. 15.) önkormányzati rendelettel módosított, egységes szerkezetbe foglalt rendelet.



- a) 1. melléklet: Építési övezetek beépítési paraméterei
  - b) 2. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv – külterület (M1:8000)
  - c) 3. melléklet: SZ-2 jelű szabályozási terv – belterület (M1:4000)
  - d) 4. melléklet: A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei.
- (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. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Átlagos telekmélység*: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga.
2. *Átmenő telek*: olyan építési telek, amely legalább két utcafronttal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.
3. *Kézműipari épület*: olyan gazdasági célú épület, melyben a fő termelőtevékenység gépesített munkavégzés nélkül történik, elsősorban a hagyományos kézművesség termékeinek előállításával. Az épületben hagyományos kézműipari, gépesítés nélküli termelőtevékenység, kismértékű gépesítéssel folyó, környezetet nem zavaró, jellemzően kézműipari tevékenység folytatható.
4. *Kismélységű telek*: olyan építési telek, amely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 m.
5. *Kiegészítő épület*: az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési zóna előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek, nem minősülnek melléképítménynek és nem önálló rendeltetési egységek. A kiegészítő épület épületmagassága nem haladhatja meg a 3,5 m-t.
6. *Közforgalmú szolgáltató*: közfeladatot, illetőleg közérdekű vagy egyéb szolgáltatást, ellátást a szolgáltatás, illetve az azzal összefüggő tevékenység biztosítására szolgáló létesítménye.
7. *Zárványtelek*: olyan építési övezetben fekvő kialakult telek, amely az építési telkekre külön jogszabályban előírt megközelíthetőséggel nem rendelkezik.

## 3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

### 3. §

- (1) A szabályozási terven jelölt közterületek kialakítása szükséges a hozzá csatlakozó és általa kiszolgált telkek beépíthetőségéhez.
- (2) Belterületen új közúti közlekedési célú terület kiépítése során biztosítani kell
  - a) legalább az egyoldali járdát a vegyes használatú utak kivételével,
  - b) a 10 m-es szabályozási szélesség elérése esetén legalább egyoldali fasort, vagy zöldsávot,
  - c) a felszíni vizek árokka, 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. §**

Egynél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt, legalább 12 m széles 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 lakó és vegyes építési övezetekben a saroktelken oldalhatáron álló épület a közterület felé nyílás nélküli homlokzati kialakítású nem lehet.
- (3) 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 m szélességben - legalább 3 m<sup>2</sup>/fa méretűnek kell lennie.
- (4) A megújuló energiát hasznosító berendezések a kedvezőtlen tükröződés elkerülésével létesíthetők.
- (5) 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 nyilvántartott régészeti lelőhelyeinek jegyzékét e rendelet 1. függeléké tartalmazza.
- (2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (3) 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) A nemzetközi és országos táj- és természetvédelmi területeket (a továbbiakban: védett terület) a szabályozási terv rögzíti. A védett területen a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.



- (2) Az ökológiai hálózat magterületén és az ökológiai folyosó övezetén lévő beépítésre nem szánt területeken építményt elhelyezni csak külön jogszabályban meghatározottak szerint (természetvédelmi fenntartási célból, kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, ökoturisztikai, illetve a táj hagyományaival összefüggő mezőgazdasági célból) lehet.
- (3) A tájképvédelmi terület övezete által érintett területeken a tájba illeszthetőség szempontjait a helyi településképi rendelet tartalmazza.

## **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.

### **9. §**

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

### **10. §**

- (1) Légszennyező források és létesítmények védőtávolsága, védőterülete a nagy állatlétszámú, üzemi állattartás kapcsán: az állattartó épületek, állattartó építmények és a trágya, valamint egyéb bűzös hulladék kezeléséhez szükséges építmények, felületek a meglévő belterület határától mért 500 m távolságon belül nem helyezhetők el.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott új épület az (1) bekezdésben meghatározott védőtávolságon kívül is csak úgy építhető, ha a telken belül, a hozzá legközelebb eső lakótelek irányában a telek teljes hosszában 10 m széles háromszintes növényállomány kerül telepítésre, mely növényállomány csak kapunyitás számára szakítható meg.

### **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, vegyesterületet, üdülőterületet, sportcélú és temető különleges területet, zöld területet, 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.



## 12. §

- (1) A felszíni vízelvezető rendszer elemeit a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kiépíteni.
- (2) A csapadékvíz környezetvédelmi érdekű helyben tartására, illetve visszatartására alkalmas műtárgyakat a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kiépíteni.

## 13. §

- (1) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.
- (2) Vízfelületek karbantartásának céljára:
  - a) állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén legalább 6-6 m-es,
  - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén legalább 3-3 m-es,
  - c) tavak, tározók part éleitől legalább 6-6 m-es sávot szabadon kell hagyni.

## 14. §

Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

## 15. §

Külterületen nagy bűzhatással járó nagyüzemi állattartó telepek – a K-mű-2 jelű építési övezetben szabályozott területek – a szabályozási terven rögzített védőtávolságán belül lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési épület nem helyezhető el.

### 8. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

## 16. §

- (1) Az övezeti és építési övezeti paraméterekben előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közműépítmények elhelyezése érdekében (pl. szennyvízáttemelő, transzformátorház, vízgépház stb.), közcélú közlekedési területek (pl. kerékpárút, járda stb.) kialakításánál, 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) Telek kiegészítés és telekösszevonás abban az esetben is megengedett, ha az ilyen módon kialakuló telek területe a kiegészítés vagy telekösszevonás után alacsonyabb marad az előírt legkisebb kialakítható telekméretnél.
- (5) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható ki.
- (6) Saroktelek esetén az 1. mellékletben meghatározott kialakítható legkisebb telekszélesség és a kialakítható legkisebb telekmélység értékeket nem kell figyelembe venni.
- (7) Amennyiben a telek és annak gépjárművel való megközelítését szolgáló közterület vagy magánút terület között árok, vízfolyás, vízmosás, patak, csatorna művelési ágban nyilvántartott ingatlan található, akkor a telek megközelítését lehetővé tevő, műszaki műtárgy - híd, vagy átereszt - közbe iktatásával építési teleknek tekintendő.

## 17. §

- ~~(1) Kötelező telekhatárt létesíteni az övezethatár mentén, amennyiben egy telket az övezethatár övezetre és építési övezetre tagol.~~
- ~~(2) Nem kötelező telekhatárt létrehozni két övezet határa mentén, illetve két építési övezet határa mentén sem. A különböző övezetek és építési övezetek területén csak a saját építési előírásának megfelelő paraméterek (legnagyobb beépítettség, beépítési magasság, legkisebb zöldfelületi fedettség) érvényesíthetők. Az építési hely amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli az építési övezetek saját területén belül értelmezendő.~~

## 18. §

Telek alakítás során nem alakulhat ki – közlekedési, közműtelek kivételével – új zárványtelek.

## 19. §

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

## 20. §

- (1) A szennyvíz törzshálózat kiépítéséig zárt rendszerű - a bűzhatás és a szivárgás megakadályozására alkalmas módon megalósított és üzemeltetett - szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, ott az ingatlanokat a kiépítéstől számított egy éven belül kötelezően rá kell kötni.
- (2) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad.

## 10. Építés általános szabályai

## 21. §



- (1) Építési telken melléképítmény és kiegészítő épület 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.
- (2) Építési telken építményt elhelyezni akkor is lehet, ha kialakult telekméret nem éri el az építési övezetre előírt minimálisan alakítható telekméretet, de a többi – az építési telekre vonatkozó – előírás betartható, és a beépítés nem korlátozza a szomszédos telkek beépíthetőségét.
- (3) Ha az építési telken meglévő épület építési helyen belülre esik, de épületmagassága nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, korszerűsíthető, rendeltetése megváltoztatható és bővíthető, de a bővítmény meglévő épülethől független épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.
- (4) Ha az építési telek meglévő beépítettségének mértéke nagyobb, mint az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de új rendeltetési egység nem alakulhat ki, és sem a beépítettség mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető a tetőtér beépítés esetét kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben az építési övezet előírásai ezt lehetővé teszik.
- (5) Amennyiben a meglévő építési telken már elhelyezett épület, vagy épületek részben vagy egészben a szabályozott beépítési mód szerinti építési helyen kívülre esnek, akkor a meglévő épület felújítható, korszerűsíthető, és rendeltetése megváltoztatható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és a bővítéssel új rendeltetési egység nem alakítható ki. A bővítés során a meglévő épülethez ~~önálló határfallal~~ kell csatlakozni, és ilyen esetben az oldalhatár felőli kötelező építési vonal alkalmazását nem kell figyelembe venni. Felújítás, korszerűsítés során az egységes tetőszerkezet kialakíthatósága érdekében az építési helyen kívül eső tetőrész alakja a teljes tetőszerkezet kialakításához igazodó módon átépíthető a szabályozott épületmagasság betartása mellett.

## 22. §

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

## 23. §

- (1) A terepszint alatti építmények közül földalatti parkoló, garázs és nyilvános illemhely építhető.
- (2) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül helyezhető el.

## 24. §



A közterület felől minden önálló építési telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell. Zárt sorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsithajtó szabad szélességének és belmagasságának legalább 3 m-nek kell lennie.

## 25. §

- (1) Az előkert határa – amennyiben a szabályozási terv, az övezeti vagy építési övezeti előírások máshogy nem jelölik – a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 méter. Az előkert méretének meghatározása során kialakulnak tekintendő az a telektömb, melyben az egy építési övezetben lévő telkek közül minimum egy már beépült az építési övezeti előírásoknak megfelelően.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti előkert a lakóterületek építési övezeteiben (Lf, Lk, Lke) egyben az utcavonal felőli építési vonalat is jelenti.
- (3) A (2) bekezdésben előírt építési vonalon új főépítmény építése esetén az épülethomlokzat hosszának legalább 40 %-át végig kell építeni.
- (4) Új épület építése során a saroktelek és átmenő telek esetében a (2) bekezdés szerinti kötelező építési vonal csak az egyik közterület vagy magánút felől tartandó be.
- (5) Amennyiben a szabályozási terv az előkert legkisebb mélységi méretét meghatározza, úgy az építmény elhelyezésekor az az irányadó.

## 26. §

Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek - kivéve az utcára nyíló gépjárműtárolót, tároló helyiséget, kapuáthajtót -, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább 0,75 m magasságban helyezendő el.

## 27. §

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.

## 28. §

*Hatályon kívül helyezve.*

## 29. §

Az egyes övezetekben és építési övezetekben előírt zöldfelületi fedettségbe a fásított parkolók területe nem számítható be.

## 30. §



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

### 31. §

A rekreációs, pihenési célú különleges területre (K-rek) telekvéggel néző ingatlanok esetében 5 m mélységű hátsókertet kell elhagyni, melyet gondozott kertként, vagy parkosított területként kell használni, illetve fenntartani.

### 32. §

- (1) Az Lk, Lke, Lf és a Vt építési övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömbben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (kiegészítő épületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött.
- (2) A mindkét végén utcával határos, úgynevezett átmenő telek esetén, attól függetlenül, hogy a meglévő telek az övezeti előírások szerinti telekméretek figyelembe vételével két önálló telekre osztható-e, a rendeltetési egységek különállóan is elhelyezhetők, úgy mintha két különálló ingatlan alakult volna ki, a két utca felől.
- (3) Hamvasztóüzemi építmény kizárólag a különleges temető területen, a K-tem övezetben helyezhető el a vonatkozó jogszabály szerinti védőtávolságok és előírások betartásával.

### 33. §

Az oldalhatáron álló beépítési módban az oldalkert minimális mérete az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke.

### 34. §

Az előírt közművesítettség egyes építési övezetekben és övezetekben a közüzemi biztosítottság kiépítéséig közműpótló műtárgyakkal is biztosítható, illetve megújuló energia hasznosításával helyettesíthető.

### 35. §

- (1) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Ebben az esetben az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani a telekhatártól.
- (2) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az a szomszédos telek építési övezetében előírt épületmagasság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.



- (3) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti kismélységű teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfallal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

### **11. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégletes védelmi szint követelményei**

#### **36. §**

- (1) A város területe I. katasztrófavédelmi osztályba tartozik. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégletes védelmi szint követelményeiről a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 234/2011. (XI. 10.) Korm. rendelet 2. melléklete rendelkezik e rendelet 4. melléklete szerinti tartalommal.
- (2) Az elégletes védelmi szint biztosítása érdekében a településen a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatásának tervezése indokolt.

## **II. Fejezet**

### **Részletes övezeti előírások**

### **12. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**

#### **37. §**

- (1) A település területének beépítésre szánt területei sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:
- a) lakóterület, ezen belül
    - aa) falusias lakóterület (Lf-1), (Lf-2),
    - ab) kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4),
    - ac) kisvárosias lakóterület (Lk-1, Lk-2, Lk-3),
  - b) vegyesterület, ezen belül
    - ba) településközpont terület (Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Vt-5, Vt-6, Vt-7, Vt-8),
  - c) gazdasági terület, ezen belül
    - ca) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1, Gksz-2),
    - cb) ipari gazdasági terület (Gip-1, Gip-2),
  - d) különleges terület, ezen belül
    - da) strand célú különleges terület (K-st-1),
    - db) sportolási célú különleges terület (K-sp-1),
    - dc) rekreációs, pihenési célú különleges terület (K-rek-1),
    - dd) idegenforgalmi hasznosítású különleges terület (K-id-1, K-id-2, K-id-3, K-id-4),
    - de) mezőgazdasági üzemi különleges terület (K-mü-1, K-mü-2),
    - df) közműellátó létesítmény elhelyezésére szolgáló különleges terület (K-köz-1).



- (2) Az építési övezetek telkeinek kialakítható legkisebb területét, a legkisebb telekszélességét és telekmélységét, a beépítési módját, a beépítettség megengedett mértékét, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét és a zöldfelület legkisebb mértékét az 1. mellékletben foglalt táblázat tartalmazza.
- (3) Az építési övezetekben az építési telek beépítését megelőzően annak vízrendezéséről, a csapadékvíz elvezetés kiépítéséről előzetesen kell gondoskodni.

### **13. Falusias lakóterület (Lf)**

#### **38. §**

- (1) A falusias lakóövezet jellemzően kis laksűrűségű, kertes beépítésű terület, mely legfeljebb négy rendeltetési egység 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 szállásjellegű,
  - d) kézműipari,
  - e) igazgatási, iroda,
  - f) üzemanyagtöltő,
  - g) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - h) vendéglátó és
  - i) sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el
  - a) közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - b) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

### **14. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

#### **39. §**

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:
  - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - c) kulturális,
  - d) legfeljebb 12 férőhellyel rendelkező szállás jellegű,
  - e) kézműipari,
  - f) igazgatási, iroda,



- g) sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az Lke-3 építési övezetben üdülő rendeltetésű épületek is elhelyezhetők.
  - (4) Az Lke-1 építési övezetben legfeljebb hat rendeltetési egységet, közülük maximum négy lakást magában foglaló, legfeljebb két főépítmény helyezhető el.
  - (5) Az Lke-2 építési övezetben legfeljebb négy rendeltetési egységet, közülük maximum két lakást, vagy két üdülőegységet magában foglaló, legfeljebb két főépítmény helyezhető el.
  - (6) Az Lke-1 építési övezetben legfeljebb négy rendeltetési egységet, közülük maximum négy lakást magában foglaló legfeljebb két főépítmény helyezhető el.
  - (7) Az építési övezetben nem helyezhető el
    - a) üzemanyagtöltő,
    - b) önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.
  - (8) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.
  - (9) Az Lke-4 jelű építési övezetben zaj- és rezgésvédelemi okból az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.

## **15. Kisvárosias lakóterület (Lk)**

### **40. §**

- (1) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló 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,
  - d) szállás jellegű,
  - e) üzemanyagtöltő,
  - f) termelő kertészeti,
  - g) igazgatási, iroda és
  - h) sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.
- (5) Az építési övezetben nem helyezhető el önálló parkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (6) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

## **16. Településközpont terület (Vt)**

### **41. §**



- (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakórendeltetésre.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül -:
  - a) igazgatási, iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató,
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - f) kézműipari,
  - g) sport rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el
  - a) parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - b) önállóparkoló-terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek számára.
- (4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.
- (5) A melléképítmények közül nem helyezhető el sem építési helyen, sem elő-, oldal, és hátsókertben:
  - a) hulladéktartály-tároló,
  - b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - c) állatól, állatkifutó,
  - d) trágyatároló, komposztáló,
  - e) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló
- (6) *Hatályon kívül helyezve.*
- (7) A közterület felől biztosítani kell minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését. Zárt sorú beépítés esetén az e célra kialakított kocsiáthajtó szabad szélessége és belmagassága legalább 3 m.
- (8) A meglévő lapostetős épületekre a meglévő épületmagasság növelése nélkül abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.
- (9) Zárt sorú beépítési módú saroktelek esetén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 80 %.
- (10) A Vt-3 övezetben a hátsókert mérete 0 m, zárt sorú összeépítés a hátsó telekhatáron is megengedett.
- (11) Zárt sorú beépítés esetén az utcavonaltól számított 10 m mélységig tűzfal létesítése kötelező. Az ennél mélyebben benyúló épületszárnyat az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint is ki lehet alakítani. Az oldalhatáron álló kialakítás esetében az ereszt nem nyúlhat át.



- (12) A Vt-8 építési övezetben a Rákóczi utca felől zártosított beépítési módot kell alkalmazni előkert nélkül, míg az építési telek Rákóczi utcai homlokvonalától mért 60 méteres mélységén túli területrészein szabadonállóan is beépíthető a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül.

## 17. Egyéb ipari gazdasági terület (Gip)

### 42. §

- (1) Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezetei (Gip-1, Gip-2) elsősorban olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetek elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási, a településgazdálkodási és raktárak építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (3) Az egyéb ipari gazdasági területek építési övezeteiben elhelyezhető épület az (1) és (2) bekezdésben foglaltakon kívül
  - a) iroda,
  - b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetekben különösen csak a környezeti hatás szempontjából semleges, nem jelentősen zavaró hatású (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek (pl. élelmiszeripar, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátás) helyezhetők el.
- (5) A beépítés feltétele a teljes közművesítettség.
- (6) A Gip-2 építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége új beépítés esetén nem kialakult telektömbben 5,0 m. Az előkert mélységi méretének meghatározása során kialakultnak tekintendő az a telektömb, melyben az egy építési övezetben lévő telkek közül minimum egy már beépült az építési övezeti előírásoknak megfelelően. Kialakult telektömbben az előkert mélységi mérete a kialakult állapotnak megfelelő.
- (7) A Gip-2 építési övezetekben a nem kialakult telektömbben új építés esetén az előkert legnagyobb mélységi mérete 20,0 m lehet.
- (8) Az előkertben háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) kell telepíteni. A növénytelepítés megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára. Az építési övezetekben előírt növénytelepítés az előírt legkisebb zöldfelületi fedettség mértékébe beszámítható.
- (9) Az építési övezetekben elhelyezhető – a (2) és (3) bekezdésben foglaltakon kívül – az OTÉK 10. § (2) bekezdésének figyelembevételével:
  - a) oktatási, egészségügyi, szociális,
  - b) 10 000 m<sup>2</sup> szintterületet meg nem haladó kereskedelmi és szolgáltató, valamint épületnek minősülő közlekedési épület is.



- (10) Az építési övezetekben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (11) A (8) bekezdésben meghatározott növénytelepítés csak ős- és tájhonos fa- és cserjefajok alkalmazásával történhet.

### **18. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)**

#### **43. §**

- (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) parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és
  - e) egyéb közösségi szórakoztató épület is.
- (3) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.
- (5) Az építési övezetben – amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli –
  - a) a nem kialakult telektömbben azon építési telkek esetében, melyek nem minősülnek sarokteleknek vagy átmenő teleknek az előkert mélységi mérete 20 m, ahol háromszintű növény állományt (gyep, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 db nagylomb koronájú fa/150 m<sup>2</sup>) kell telepíteni,
  - b) a kialakult telektömbben az előkert mélységi mérete a kialakult állapotnak megfelelő, melyben parkosított területet kell kialakítani. Az építési övezetben előírt növénytelepítés az előírt legkisebb zöldfelületi fedettség mértékébe beszámítható,
  - c) a növénytelepítés megszakítható a megközelítést szolgáló kapunyitás számára.
- (6) Az előkert mélységi méretének meghatározása során kialakulnak tekintendő az a telektömb, melyben az egy építési övezetben lévő telkek közül minimum egy már beépült az építési övezeti előírásoknak megfelelően.
- (7) A saroktelkek és átmenő telkek esetében az előkert kialakítása csak az egyik közterületi, vagy magánúti oldal felé szükséges.

### **19. Strand célú különleges terület (K-st)**

#### **44. §**



- (1) Az építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható intézmények elsősorban: strand- gyógyfürdő, kemping, és kiszolgáló létesítményeinek (üdülőépület, kereskedelmi- vendéglátó- szolgáltató épület, sport- és pihenőépítmények) elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

## **20. Sportolási célú különleges terület (K-sp)**

### **45. §**

- (1) Az építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet elsősorban sportpálya, lovarda, parkoló, idegenforgalomhoz kapcsolódó létesítmények (szálláshely, kulturális-, vendéglátó-, kereskedelmi épületek) elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.

## **21. Rekreatív, pihenési célú különleges terület (K-rek)**

### **46. §**

- (1) Az építési övezetben az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben a beépítés feltétele a legalább részleges közművesítettség.
- (3) A terepszint alatti építmények közül pinceszint önállóan, épület nélkül nem építhető.

## **22. Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület (K-id)**

### **47. §**

A K-id-1 építési övezetben az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

### **48. §**

A K-id-2 építési övezetben az alábbi funkciójú és kapacitású idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el:

- a) legfeljebb 10 vendégszobaszámú szálláshely szolgáltató épület,
- b) természeti értékek bemutatására kiállítóterek,
- c) kézműves foglalkozásokra szolgáló építmények,
- d) állatsimogatás céljára szolgáló létesítmények,
- e) az üzemeltető vagy tulajdonos számára szolgáló lakás.

### **49. §**

A K-id-3 és K-id-4 építési övezetben elhelyezhető



- a) környezetet nem zavaró hatású olyan gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény, amely az idegenforgalomhoz is kapcsolódóan élelmiszer - ital (pálinka, bor), továbbá használati eszközök kézműipari, vagy legfeljebb kisüzemi szintű készítését szolgálja,
- b) idegenforgalomhoz kapcsolódó tevékenység építményei (konferencia központ, szálláshely szolgáltatás, vendéglátás),
- c) az előállított termékek bemutatását, értékesítését szolgáló kereskedelmi tevékenység építményei,
- d) az üzemeltető vagy tulajdonos számára szolgáló lakás,
- e) lovas turisztikai céllal, továbbá bemutató (állatsimogató) céljából egyéb állatok elhelyezésére szolgáló állattartó épület,
- f) mezőgazdasági tevékenységgel összefüggő turisztikai, oktatási, pihenést szolgáló építmények.

### **50. §**

- (1) Az építési övezetben a beépítés feltétele a legalább részleges közművesítettség.
- (2) A terepszint alatti építmények közül pinceszint önállóan, épület nélkül nem építhető.

## **23. Mezőgazdasági üzemi különleges terület (K-mü)**

### **51. §**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, amelyek nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó mezőgazdasági tevékenység befogadására alkalmasak.
- (2) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építető köteles azt biztosítani. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.

### **52. §**

- (1) Az építési övezetben a beépítés feltétele a legalább hiányos közművesítettség.
- (2) Közműpótló berendezések a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően létesíthetők.

## **24. Közműellátó létesítmény elhelyezésére szolgáló különleges terület (K-köz)**

### **53. §**

- (1) A település közműellátásának biztosításához szükséges, területigényes létesítmények elhelyezésére (hőközpont, trafóállomás, gázfogadó stb.) szolgáló területek.
- (2) A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani.



## 25. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

### 54. §

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

- a) közlekedési és közműterület, ezen belül
  - aa) országos főutak területe (Köu-1),
  - ab) országos mellékutak területe (Köu-2),
  - ac) helyi gyűjtőutak területe (Köu-3),
  - ad) kiszolgáló utak területe (Köu-4),
  - ae) gyalogutak területe (Köu-5),
  - af) külterületi dűlő- és egyéb utak területe (Köu-6),
  - ag) kötöttpályás közlekedési terület (Kök),
  - ah) országos gyorsforgalmi utak területe (Köu-0),
  - ai) **kiszolgáló út (magánparkoló) területe (Köu-7),**
- b) zöldterület (Z) ezen belül,
  - ba) közkertek területe (Z-kk),
  - bb) közparkok területe (Z-kp),
- c) erdőterület, ezen belül
  - ca) védelmierdő (Ev),
  - cb) gazdaságierdő (Eg),
- d) mezőgazdasági terület, ezen belül
  - da) általános mezőgazdasági terület (Má-1, Má-2),
  - db) kertes mezőgazdasági terület (Mk),
- e) vízgazdálkodási terület (V-1, V-2),
- f) különleges beépítésre nem szánt területek, ezen belül
  - fa) idegenforgalmi hasznosítású beépítésre nem szánt különleges terület (K-kid)
  - fb) arborétum különleges területe (K-arb)
  - fc) különleges temető terület (K-tem).

## 26. Közlekedési és közműterület

### 55. §

- (1) A közlekedés és a közmű területek közül a **a-Köu-0, Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4, Köu-5, Köu-6, Köu-7** 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 légiközlekedés, a közmű és a hírközlés építményei, továbbá utcabútorok, köztárgyak helyezhetők el, valamint fasor (növényzet) elhelyezésére szolgálnak.



- (2) a) ~~a)~~ A Köu-1, Köu-2, Köu-3, Köu-4, Köu-5 és, Köu-6 és Köu-7 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 épületmagassággal.
- b) A Köu-0 jelű övezetben az Országos Ökológiai Hálózat által érintett területeken, illetve a Natura 2000 területek 500 méteres környezetében az OTÉK 26. § (3) bekezdésében meghatározottak közül csak a közlekedési építmények és műtárgyaik helyezhetők el.
- (3) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.

## 56. §

- (1) Köu-1: országos főút területének szabályozási szélessége
- a teljes közigazgatási területen: szabályozási terv szerinti érték,
  - védőtávolsága: az út tengelyétől számított 100-100 m.
- (2) Köu-2: országos mellékutak területének szabályozási szélessége
- a szabályozási terv szerinti érték,
  - az út védőtávolsága külterületen az út tengelyétől számított 50-50 m.
- (3) Köu-3: helyi gyűjtőutak területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. Új helyi gyűjtőutak szabályozási szélessége 22 m.
- (4) Köu-4: kiszolgáló utak szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték. Új kiszolgáló utak szabályozási szélessége 12 m.
- (5) Köu-5: gyalogutak területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték, illetve kialakult. Új gyalogutak szabályozási szélessége 3 m.
- (6) Köu-6: külterületi dűlő- és egyéb utak területének szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték, illetve kialakult.
- (7) Kök: kötöttpályás közlekedési terület szabályozása:
- szabályozási vonal: jogi határvonal, illetve a szabályozási terv szerinti érték,
  - védőtávolsága a vasút tengelyétől számított 50-50 m széles terület,
  - 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,
  - az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet. Az építmények maximum 6 méter épületmagassággal helyezhetők el.
- (8) Az utak kiépítése során (a legalább 12 m 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.



(9) Köu-0: országos gyorsforgalmi út területe.

a) Az övezetbe tartozó közlekedési területek

aa) szabályozási szélessége a teljes közigazgatási területen: szabályozási terv szerinti érték,

ab) védőtávolsága külterületen az út tengelyétől számított 100-100 m széles terület a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/A.§-a alapján és az út tengelyétől számított 250-250 méter széles terület az OTÉK 38. § (8) bekezdése alapján.

b) Az övezetben kijelölt élővilág-védelmi védőfásítást 20 m szélességben kell kialakítani és a védőfásításnak többszintűnek kell lennie, amely tartalmaz cserjeszintet, alsó és felső lombkoronaszintet (minimum gyeppel, 40 db cserje/150 m<sup>2</sup>, 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>). Szegélyét körben sűrű cserjesávnak kell képezni, amely biztosítja természetszerű lezárását. A telepíthető növényfajok jegyzékét e rendelet 3. függeléke tartalmazza.

(10) Köu-7: kiszolgáló út (magánparkoló) területe.

a) Az övezetbe tartozó közlekedési területeken személygépjármű várakozóhelyek alakíthatók ki, melyekhez kapcsolódó szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

b) A területen kialakított parkolóhelyek vagyongvédelmi vagy ármékolási céllal lefedhetők épületnek nem minősülő szerkezetekkel.

## 27. Zöldterület (Z)

### 57. §

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

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékekkel és gyermek kocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A zöldterületen elhelyezhetők

a) a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.),

b) vendéglátó, elárusító pavilonok, nyilvános illemhelyek,

c) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények,

d) terepszint alatti létesítmény legalább 80 cm földtakarással, ha a szabályozási terv az építési helyet kijelöli.

(4) A zöldterület telkén épület legfeljebb 3,5 m épületmagassággal helyezhető el.

(5) Z-kk (köz kert) övezet esetében

a) a megengedett legnagyobb beépítettség 2 %,

b) a legkisebb zöldfelület 65 %.

(6) Z-kp (köz park) övezet esetében

a) a megengedett legnagyobb beépítettség 2 %,

b) a legkisebb zöldfelület 75 %.



## 28. Erdőterület

### 58. §

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterület felhasználási célja szerint
  - a) védelmi (Ev),
  - b) gazdasági (Eg) lehet.
- (3) A védelmi erdőben – az erdei kilátó, a magasles kivételével-épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen 100 000 m<sup>2</sup> telekterület felett legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (5) Új építmények szabadonálló beépítési móddal, legfeljebb 3,5 m épületmagassággal helyezhetők el.

## 29. Általános mezőgazdasági terület (Má)

### 59. §

- (1) Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a sajáttermék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben
  - a) a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
  - b) a 720-1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyep, a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 10 %-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
  - c) az 1500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de 5000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken legfeljebb 7 %-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
  - d) az 5000-10000 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken legfeljebb 5 %-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
  - e) az egy hektárt meghaladó területű telken építmény legfeljebb 3 %-os beépítettséggel helyezhető el,
  - f) az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű, mezőgazdasági művelés alól kivett telken az (1) bekezdés szerinti építmények legfeljebb 10 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (3) Az övezetben gazdasági épületeket elhelyezni szabadon álló beépítési móddal, maximum 7,5 m épületmagassággal lehet.
- (4) Az övezetben lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3 000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6 000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett beépíttség felét nem haladhatja meg, bruttó alapterülete nem lehet több 200 m<sup>2</sup>-nél. A különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.



- (5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telekterülete után számítva, a (2) bekezdésben meghatározottak szerint csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telekterülete legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45 %-ot nem haladhatja meg.
- (6) A birtokközpont telke Natura 2000 területen, ökológiai hálózat övezetével (magterület, ökológiai folyosó, puffterület) érintett területen, országos jelentőségű védett természeti területen, a Hortobágyi Nemzeti Park – A Puszta Világörökségi Helyszínén és a világörökségi helyszín tervezett védőzónáján belül, kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete és tájképvédelmi terület övezetével érintett területen nem alakítható ki.
- (7) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület is elhelyezhető.
- (8) Az állattartó épületek trágya és híg trágya tárolását zárt műtárggyal helyben kell megoldani.
- (9) A Má-2 övezetben szabályozott területek a külön jogszabályban meghatározott erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek, az Országos Erdőállomány Adattárában szereplő un. egyéb részletek. Rájuk az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai is érvényesek.

### **30. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)**

#### **60. §**

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol jellemzően kertgazdálkodást, valamint zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak.
- (2) Az övezetben lakó rendeltetésű épületek nem helyezhetők el.
- (3) Az övezetben a telkek max. 5 %-os beépítettségével elhelyezhető egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális épületmagassága 4 m lehet.
- (4) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5 m lehet.

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

#### **61. §**

- (1) Az övezetbe a vízgazdálkodással összefüggő területek, az álló- és folyóvizek, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, valamint a vízkivételi helyek területe tartozik.
- (2) A V-1 és V-2 övezetekben - ha külön jogszabály másként nem rendelkezik - a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.



- (3) A V-1 és V-2 övezetekben a beépítettség legnagyobb mértéke legfeljebb 1 %. Az elhelyezésre kerülő építmények legnagyobb épületmagassága 4 m.

### **32. Idegenforgalmi hasznosítású beépítésre nem szánt különleges terület (K-kid)**

#### **62. §**

- (1) Az övezet horgásztó, pihenő- és rekreációs terület, és az ehhez szorosan kapcsolódó turisztikai-idegenforgalmi célú létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, valamint az ezekhez szükséges kiszolgáló, tároló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben épületeket szabadon állóan, legfeljebb 5 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni, legfeljebb 6 m-es épületmagassággal.

### **33. Arborétum különleges terület (K-arb)**

#### **63. §**

- (1) Az övezet az arborétum sajátos céljának, működésének megfelelő létesítmények, elhelyezését teszi lehetővé. Ezen felül kereskedelmi, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, szociális és adminisztrációs, valamint raktározási és az arborétum működéséhez szükséges gazdasági épületek elhelyezése is megengedett.
- (2) Az övezetben épületeket szabadon állóan, legfeljebb 5 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni, legfeljebb 7,5 m-es épületmagassággal.

### **34. Különleges temető terület (K-tem)**

#### **64. §**

- (1) A különleges temető területbe a településen működő temetők és kegyeleti parkok területe tartozik.
- (2) 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.
- (3) Az övezetben épületeket szabadon állóan, legfeljebb 5 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni, legfeljebb 6 m-es épületmagassággal.

## **III. Fejezet Záró rendelkezések**

#### **65. §**

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.



- (2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépése előtt indított, folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni lehet, amennyiben az, az építtető számára kedvezőbb.
- (3) *Hatályon kívül helyezve.*

**T ó t h Lajos s.k.**  
polgármester

**K e s e r ú László s.k.**  
jegyző



**Építési övezetek beépítési paraméterei****1. Kisvárosias lakóterület építési övezetei**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezeti jele	Az építési telek						Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmélység (m)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lk-1	O	60	350	14	25	30	6,0	T
4	Lk-2	O	60	450	14	25	30	6,0	T
5	Lk-3	K	K	K	-	-	K	K	T

**2. Kertvárosias lakóterület építési övezetei**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezeti jele	Az építési telek						Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmély- ség (m)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lke-1	O	30	500	14	25	50	4,5	T
4	Lke-2	O	30	550	14	35	50	4,5	T
5	Lke-3	O	30	500	14	-	50	4,5	T



6	Lke-4	O	30	500	14	-	50	4,5	T
---	-------	---	----	-----	----	---	----	-----	---

## 3. Falusias lakóterület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezeti jele	Az építési telek						Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m2)	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmély- ség (m)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Lf-1	O	30	800	14	40	40	4,5	T
4	Lf-2	I	30	800	14	40	40	4,5	T

## 4. Településközpont vegyes terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezeti jele	Az építési telek						Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m2)	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmély- ség (m)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Vt-1	K	60	300	-	-	20	7,5	T
4	Vt-2	K	60	300	-	-	20	10,5	T
5	Vt-3	O	60	400	14	20	20	6,0	T
6	Vt-4	Z	60	300	-	-	20	7,5	T
7	Vt-5	Z	60	300	-	-	20	10,5	T
8	Vt-6	K	K	K	-	-	K	K	T



9	Vt-7	Sz	60	600	-	-	20	8,0	T
10	Vt-8	Ld. 41.§ (12) bek.	60	300	-	-	20	7,5	T

## 5. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezeti jele	Az építési telek						Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m2)	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmély- ség (m)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Gksz-1	SZ	40	2000	25	-	20	9	T
4	Gksz-2	SZ	40	1000	25	-	20	9	T

## 6. Ipari gazdasági (egyéb ipari) terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezeti jele	Az építési telek						Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m2)	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmély- ség (m)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	Gip-1	SZ	40	2000	25	-	25	12,5	T
4	Gip-2	SZ	50	2000	25	-	25	12,5	T



## 7. Strand célú különleges terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezeti jele	Az építési telek						Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmély- ség (m)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-st-1	SZ	20	300	-	-	40	7,5	T

## 8. Sportolási célú különleges terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezeti jele	Az építési telek						Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmély- ség (m)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-sp-1	SZ	35	6000	-	-	40	7,5	T

## 9. Rekreációs, pihenést szolgáló különleges terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		Az építési telek							



2	építési övezeti jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m2)	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmély- ség (m)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
3	K-rek-1	SZ	10	5000	-	-	50	6	R

## 10. Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezeti jele	Az építési telek						Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m2)	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmély- ség (m)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-id-1	SZ	20	1000	-	-	40	7,5	R
4	K-id-2	SZ	10	1000	-	-	40	4,5	R
5	K-id-3	SZ	40	1000	-	-	40	12,5	R
6	K-id-4	SZ	25	1000	-	-	40	7,5	R

## 11. Mezőgazdasági üzemi különleges terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		Az építési telek							



2	építési övezeti jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmély- ség (m)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
3	K-mü-1	SZ	40	1500	-	-	40	7,5	H
4	K-mü-2	SZ	40	1500	-	-	40	7,5	H

## 12. Közműterület különleges terület építési övezetei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezeti jele	Az építési telek						Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Előírt közművesítettség mértéke**
2		beépítési módja*	legnagyobb beépítettsége (%)	kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	kialakítható legkisebb telek szélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmély- ség (m)	legkisebb zöldfelületi fedettsége (%)		
3	K-köz- 1	SZ	40	1000	-	-	40	7,5	R

\* Rövidítések: O - oldalhatáron álló, K – kialakult, Z - zárt sorú, SZ - szabadonálló

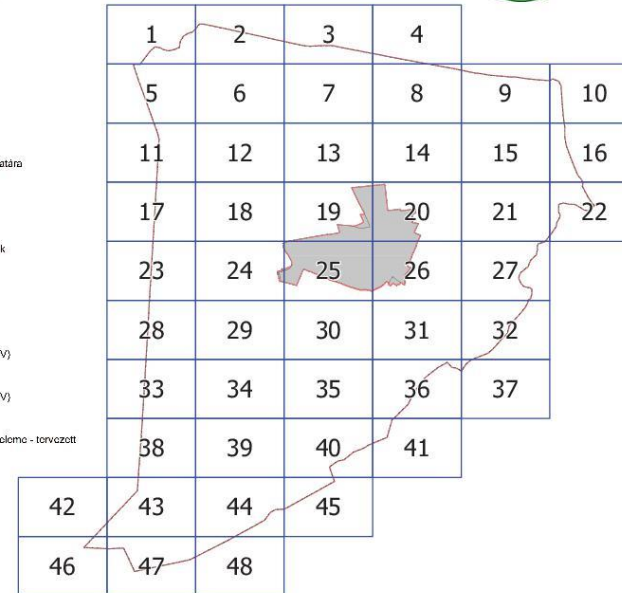
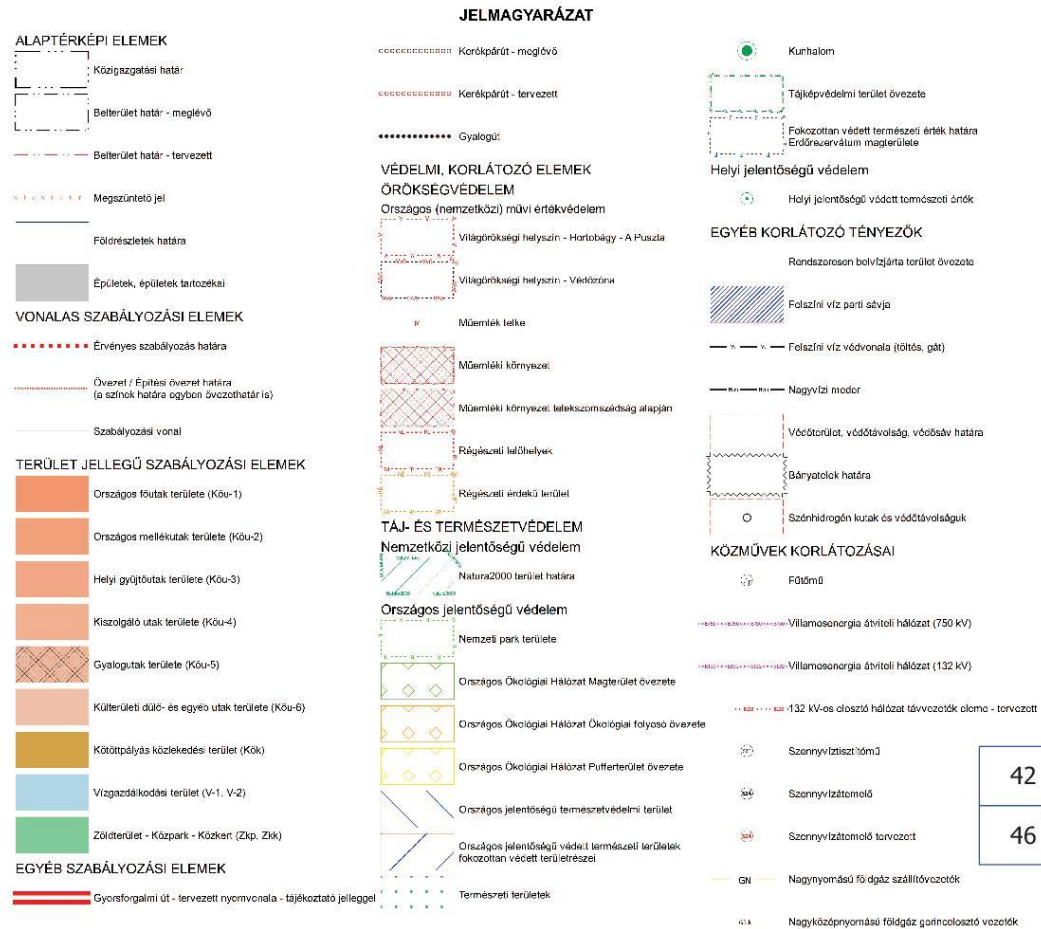
\*\* Rövidítések: T – teljes, R – részleges, H - hiányos



## 2. melléklet a 16/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelethez

## SZ-1 jelű szabályozási terv – külterület (M1:8000)

### 1-48. sorszámú térképszelvényeken



"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL"

A .../2020. (.....) SZ. ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 2. MELLÉKLETE

**KŐSZEGHY ÉPÍTÉSZET B.T.**

Helyi önkormányzat: Kőszeghy Város Önkormányzata  
4150 Kőszeghy, Bocskai u. 2.

2020.05.11.

**SZ-1**

Kőszeghy Város Településrendezési Terve

SZABÁLYOZÁSI TERV - KÜLTERÜLET

1. táblázat: Szabályozási tervek

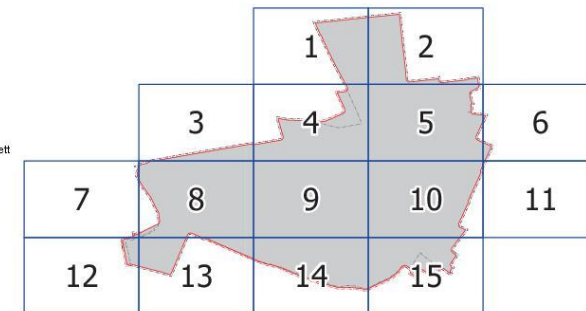
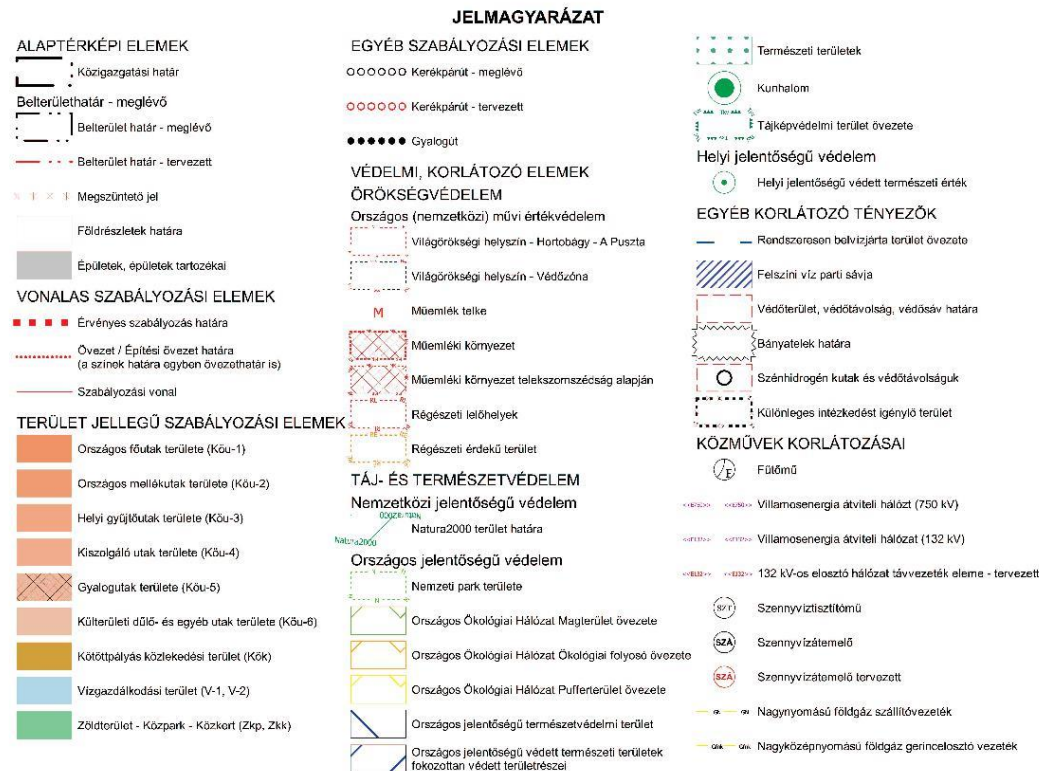
Szabályozási terv	Szabályozási terv	Szabályozási terv	Szabályozási terv
Szabályozási terv	Szabályozási terv	Szabályozási terv	Szabályozási terv
Szabályozási terv	Szabályozási terv	Szabályozási terv	Szabályozási terv
Szabályozási terv	Szabályozási terv	Szabályozási terv	Szabályozási terv



## 3. melléklet a 16/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelethez

## SZ-2 jelű szabályozási terv – belterület (M1:4000)

### 1-15. sorszámú térképszelvényeken



"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL"  
A.../2020. (...) SZ. ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 3. MELLÉKLETE

**KÖZSEGHY ÉPÍTÉSZET BT.**

megnevezés: PÜSPÓKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
1110 PÜSPÓKLADÁNY, BOSKAI U. 2.  
sz.: PÜSPÓKLADÁNY VÁROS TELJESÍTŐKÉPZÉSI TERVE

sz.: SZABÁLYOZÁSI TERV - BELTERÜLET

sz.: SZ-2

terület	Dr. Kőszeghy István főtervező	terület	terület	terület	terület
terület	terület	terület	terület	terület	terület
terület	terület	terület	terület	terület	terület
terület	terület	terület	terület	terület	terület



4. melléklet a 16/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelethez

**A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1</b>		I. osztály
<b>2</b>	Riasztás	a lakosság központi riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása
<b>3</b>	Lakosság védelmi módszer	a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően, elsősorban elzárkózás, indokolt esetben kitelepítés
<b>4</b>	Felkészítés	a) a lakosság évente történő aktív tájékoztatása, b) a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával, c) a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra
<b>5</b>	Védekezés	a) különleges felszerelések és kiképzett szakértők (önkéntes mentőszervezetek) bevonásának tervezése és begyakoroltatása, b) a kockázatbecslésnek megfelelően a polgári védelmi szervezetek megalakítása, c) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése és begyakoroltatása
<b>6</b>	Induló katasztrófavédelmi készlet	teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte



## BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

### KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGSÉGÉNEK ESETI ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEI ÉS KIÉRTÉKELÉSE

Püspökladány város településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. módosításával kapcsolatban beérkezett vélemények kiértékelése						
Ssz.	Környezet védelméért felelős szerv megnevezése	Ügyintézője	Iktatószám	Szükségességnek tartja-e a környezeti vizsgálatot	Egyéb észrevétel	Tervezői válasz
01.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	Apagyi Beáta	30409/3608-1/2025.ált.	Nem.	Adatot szolgáltat.	Köszönjük a véleményt, tájékoztatást.
02.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	Vágó Gergő	HB/15-ERD/09990-2/2025	Nem.	Jogszabályi tájékoztatást ad.	Köszönjük a véleményt, tájékoztatást.
03.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	Kovács Tamara	HB/NEF/00954-2/2025	Nem.	-	Köszönjük a véleményt, tájékoztatást.
04.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.	Csürke Gábor	18536-2/2025	Nem nyilatkozott.	A módosításokhoz általános jogszabályi előírások betartása mellett hozzájárul.	Köszönjük a véleményt, tájékoztatást.
05.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	Kiss Ildikó	HB/14-ÁF/00154/2/2025	Nem.	Kéri annak megvizsgálását, hogy az 1. módosítási pontban változásra tervezett védelmi erdőterület megszüntethető-e.	Köszönjük az észrevételt. Az erdőterület megvizsgálásra került. A megszüntetésre kerülő erdőterület nem adattári erdőterület, jogszabályi előírás annak megszüntetését nem tiltja.
					A 3. módosítási pont esetében az új övezet bevezetése kapcsán kéri az új övezet megnevezését módosítani, úgy, hogy az az OTÉK előírásaival összhangban legyen.	Köszönjük az észrevételt. Az új övezet megnevezése módosításra került.
					A szabályozási tervlapokon a feliratok egymásra takarásának megszüntetését kéri.	Köszönjük az észrevételt. Rendelettervezet melléklete az értelmezést elősegítő módon került javításra.
06.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I.	Farkas Friderika	BP/FNEF/03756-2/2025	Nem nyilatkozott.	A hatóság véleményezési lehetőségének hiányát állapította meg.	Köszönjük a véleményt, tájékoztatást.



07.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	Kertész Tamás	HB/15- NTO/02657- 2/2025	Nem.	-	Köszönjük a véleményt, tájékoztatást.
08.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	Bozóki-Ernyey Katalin	BP/2602/0053 7-2/2025	Nem.	Jogszabályi tájékoztatást ad. Kezdeményezi az ÉKM- nél a régészeti lelőhely vizsgálatát.	Köszönjük a véleményt, tájékoztatást.
09.	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága	Kiss Balázs	HNPI-03123- 2/2025	Nem.	A területek természetvédelmi érintettségéről ad tájékoztatást, valamint javasolja a Puszta Vvő helyszínre egyedi szabályok megállapítását.	Köszönjük a véleményt és tájékoztatást. A Vvő. helyszínre jelen módosítás során egyedi szabályok meghatározására nincs mód, mivel tervezési területtel nem érintett.
10.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Jogi és Hatósági Nyilvántartó Osztály	Matkó-Szepesi Marianna	HB/17- JHNY/00690- 2/2025	Nem, egyik szakterületet érintően sem.	A területek érintettségéről és magasabb rendű jogszabályi előírásokról ad tájékoztatást.	Köszönjük a véleményt, tájékoztatást.



2025 JÚL 30.

1-2025/13705



## HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: 30409/3608/2025. ált.  
 Ügyintéző: Apagyi Beáta  
 Telefon: +36 (52) 511-033

Tárgy: vélemény  
 Hivatkozási szám: I.4/49-15/2025  
 Melléklet: -

**Püspökladány Város Önkormányzata**  
**Püspökladány**  
**Bocskai u. 2.**  
**4150**

**Tisztelt Cím I.4/49-15/2025.** ügyiratszámom megkereséssel fordult a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályához (továbbiakban: Főosztály), melyben a Főosztály véleményét kérte arra vonatkozóan, hogy Püspökladány város településrendezési tervének módosításával kapcsolatban szükségesnek tartja-e a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítését.

A megkeresés mellékletét képezte a 2025. február hónapban készített Püspökladány város településrendezési eszközeinek módosítása c. véleményezési dokumentáció.

A módosítás célja és a módosítással érintett területek:

1. A tervezett M4 gyorsforgalmi út vonzáskörzetében új iparterület kijelölése a 0241/25 hrsz-ú ingatlanon, illetve a 0241/24 hrsz-ú földrészlet délkeleti részének ipari gazdasági területbe való módosítása. Az iparterületet feltáró közlekedési terület helyigényének biztosítása.
2. A magasabb rendű jogszabályi előírások által szükséges csereterületek biztosítása, iparterületek mezőgazdasági általános területbe sorolása a 064/198 hrsz-ú földrészletet érintően, illetve védelmi erdőterületek kijelölése a 064/197 hrsz-ú földrészleten.
3. A 2609/9 hrsz-ú ingatlan magánparkoló terület kijelölése, közúti közlekedési területbe sorolása a jelenlegi hasznosítás szerint.
4. Hajnal utca-Széna tér rendezése tervezett telekalakításhoz, Bodó utca szabályozási szélességének biztosítása 22 méterben.
5. 0442/2 hrsz-ú külterületi út fejlesztéséhez szükséges terület biztosítása, a kitérők kiszabályozása geodéziai felmérés és közlekedéstervek alapján.
6. Csillag utca-3303 hrsz-ú árok – Maros utca (3302 hrsz) – Maros utca (3285 hrsz) – Kiss Ferenc utca által határolt telektömb és a 3259,3260 hrsz-ú ingatlanok kisvárosias lakóterületbe történő módosítása Lk-2 építési övezetbe sorolása.
7. Az Ördögárok területén futó feltáró út megszüntetése és építési hely kijelölése az érintett (3696/1, 3697, 3698/2, 3699 hrsz-ú) földrészleteken, illetve a terület Vt-8 jelű új építési övezetbe sorolás. A 3702/4 hrsz-ú közlekedési terület kiszélesítése parkolóterület biztosítása érdekében.
8. A helyi építési szabályzat szöveges módosítása a megrendelővel egyeztetve.

A benyújtott tájékoztatósi dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás szerinti fejlesztések megvalósulása a tervszerű kidolgozás esetén nem jelenthet negatív környezeti hatást.



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 helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatban véleményünk az alábbi:

A Rendelet 3. sz. mellékletének II.1. d) pontja alapján biztosított jogkörünkben nyilatkozunk, hogy a tárgyi területrészt érintő 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 állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolása alapján **Püspökladány település érzékeny** területen fekszik.

Az érintett terület(ek) a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvizellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelettel kijelölt vízbázis védőterületet **nem érint**.

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

Debrecen, időbélyegző szerint

**Rácz Róbert főispán**  
nevében és megbízásából

**Törő Attila Imre**  
főosztályvezető

Kapja:

1. Püspökladány Város Önkormányzat (hivatali kapu)
2. Irattár



1-2015/13784

2025. JÚL. 02.



Digitálisan aláírta: Vágó Gergő  
Dátum: 2025.07.01 10:38:42 +02'00'

## HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/15-ERD/09990-2/2025.

Ügyintéző: Vágó Gergő

Telefon: +36 52/521-020

Tárgy: vélemény Püspökladány város településrendezési terv módosításához – elkészült környezeti értékelés vonatkozásában

Iktatószám: I.4/49-15/2025.

Ügyintéző: Bálint Béla

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal erdészeti feladatkörében eljáró Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya (a továbbiakban: erdészeti hatóság), Püspökladány Város Önkormányzata (4510 Püspökladány, Bocskai u. 2.) 2025. június 24-én érkezett megkeresésére indult eljárásban kiadja az alábbi:

## VÉLEMÉNY-t

Püspökladány Város Önkormányzata megkereste az erdészeti hatóságot, hogy a Város településrendezési eszközeinek (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti általános eljárás keretében folytatják le. Kéri az erdészeti hatóságot, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosítása kapcsán adja meg szakmai véleményét a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről és várható környezeti hatás jelentőségéről.

Az erdészeti hatóság a véleményezésre megküldött dokumentáció vizsgálata során megállapította, hogy a településrendezési eszközök módosítása az erdészeti hatóság közhiteles nyilvántartásában foglaltakkal történő összhang megteremtésére irányul.

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

Amennyiben a fejlesztéssel érintett terület Natura 2000 területen vagy védett területen helyezkedik el, illetve az ingatlan szerepel a Vidékfejlesztési Értesítő LXII. Évf. 1. számában, mint ex lege lápi és szikes tavi védettséggel érintett ingatlan, az erdészeti hatóság a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.) Korm. rendelet 69. § (1) bekezdés g) pontja alapján szakkérdés vizsgálatára vonatkozóan az illetékes természetvédelmi hatóságot kell megkeresnie, aki a szakhatósági vizsgálatba bevonja az illetékes nemzeti park igazgatóságot.

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

Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály  
4024 Debrecen, Kossuth utca 12-14. II. em.  
Telefon: (36 52) 621 020, E-mail: hajdu-erdeszeti@hajdu.gov.hu  
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBVKHEI 114037375



2025 JÚL 03. 1-2025/13933



Digitálisan aláírta: Dr. Bálint Bálint László  
Dátum: 2025.07.03. 10:44:39

## HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/NEF/00954-2/2025.  
Ügyintéző: Kovács Tamara  
Telefon: 52/550-724

Tárgy: Szakmai vélemény Püspökladány város  
településrendezési tervének 2025. évi 2. számú -  
több részterületet érintő - módosítása ügyében  
Hív. szám: I.4/49-15/2025  
Melléklet: -

Vadász Ferenc  
polgármester

Püspökladány Város Önkormányzata

Székhelyén

Tisztelt Polgármester Úr!

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 eszközök 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 18. § (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  
helyett

Dr. Bálint Bálint László  
főosztályvezető  
vármegyei tisztifőorvos

Értesül:

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

Népegészségügyi Főosztály  
4028 Debrecen, Rózsahegy utca 4. Telefon: (36 52) 560-700 E-mail: [nepegeszsegugy@hajdu.gov.hu](mailto:nepegeszsegugy@hajdu.gov.hu)  
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBMKHNSSZ 710008135



1-2025/125781 2025 JÚL 02.



Digitálisan aláírta: Csürke Gábor  
Dátum: 2025.07.01 09:38:21  
+02'00'

## HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 18636-2/2025  
Ügyintéző: Csürke Gábor  
Telefon: +36 54 451-268

Tárgy: Településrendezési terv véleményezése  
Hiv. szám: 1.4/49-15/2025  
Melléklet:

Vadász Ferenc  
polgármester

## Püspökladány Város Önkormányzata

Püspökladány  
Bocskai utca 2  
4150

Tisztelt Polgármester Úr!

Fenti hivatkozási szám alatt megküldött, Püspökladány Város településrendezési tervére vonatkozóan a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4 (továbbiakban: Földhivatali Osztály 4) az alábbi tájékoztatást adja:

A módosításokhoz a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4 földvédelmi szempontból az alábbi általános feltételekkel hozzájárul:

1. Amennyiben a módosítás során termőföld végleges más célú igénybevételére (művelésből való kivonás) kerül sor, a más célú hasznosításhoz szükséges engedélyt beavatkozási területenként/beruházásonként a beruházás megkezdése előtt a Földhivatali Osztály 4 -től meg kell kérni.
2. A termőföldekből az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelően legkisebb területre kell korlátozni.
3. A beruházások nem akadályozhatják a környező termőföldek hasznosítását.

A belterületi vagy művelés alól kivett ingatlanokat érintő módosítás földvédelmi érdeket nem sért.

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4 földvédelmi véleménye a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 38-41. §-án, 9. számú mellékletén, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 6/B. §-án alapul.

Püspökladány, időbélyegző szerint  
Tisztelettel:

Csürke Gábor  
osztályvezető

- Értesül:
1. Püspökladány Város Önkormányzata (hivatali kapu)
  2. Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4 Irattár  
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.  
4150 Püspökladány, Bocskai utca 13. Telefon: (36 54) 451-268 E-mail: [foldhivatal.puspokladany@hajdu.gov.hu](mailto:foldhivatal.puspokladany@hajdu.gov.hu)  
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: FH09PUSPOK 611407138



1-2025/12784

2025 JÚL 02.



Digitálisan aláírta: Zoboki Bernadett  
Dátum: 2025.07.01. 10:15:08

## HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/14-ÁF/00154-2/2025.  
Ügyintéző: Kiss Ildikó  
Telefon: (52) 550-073

**Tárgy:** Püspökladány Város  
településrendezési tervének 2025. évi 2.  
számú – több területrészt érintő –  
módosítása  
**Környezeti vizsgálat**  
**szükségességének eseti eldöntésére**  
**irányuló eljárás.**  
**Hiv. szám:** I.4/49-15/2025  
**Ügyintéző:** Bálint Béla  
**Főépítész:** Kőszeghy Éva Ágota

## Püspökladány Város Önkormányzata

**Vadász Ferenc**  
polgármester

**Püspökladány**  
Bocskai u. 2.  
4150

## Tisztelt Polgármester Úr!

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hivatkozással a fenti ügyszámon 2025. június 23. 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: „Püspökladány Város településrendezési eszközeinek módosítása véleményezési dokumentáció 2025. évi 2. sz. módosítás /Általános eljárás mód/ Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére irányuló eljárás szakasza”
- b. keltezése: 2025. június hó
- c. felelős tervező: Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök (TT 09-0655)

**Településrendezési cél:**

- „1. A tervezett M4 gyorsforgalmi út vonzáskörzetében új iparterület kijelölése a 0241/25 hrsz-ú ingatlanon, illetve a 0241/24 hrsz-ú földrészlet délkeleti részének ipari gazdasági területbe való módosítása. Az iparterületet feltáró közlekedési terület helyigényének biztosítása.
2. A magasabb rendű jogszabályi előírások által szükséges csereterületek biztosítása, iparterületek mezőgazdasági általános területbe sorolása a 064/198 hrsz-ú földrészletet érintően, illetve védelmi erdőterület kijelölése a 064/197 hrsz-ú földrészleten.
3. A 2609/9 hrsz-ú ingatlan magánparkoló terület kijelölése, közúti közlekedési területbe sorolása a jelenlegi hasznosítás szerint.
4. Hajnal utca - Széna tér rendezése tervezett telekalakításhoz, Bodó utca szabályozási szélességének biztosítása 22 méterben
5. 0442/2 hrsz-ú külterületi út fejlesztéséhez szükséges terület biztosítása, a kitérők kiszabályozása geodéziai felmérés és közlekedéstervek alapján.



6. Csillag utca - 3303 hrsz-ú árok - Maros utca (3302 hrsz) - Maros utca (3285 hrsz) - Kiss Ferenc utca által határolt telektömb és a 3259, 3260 hrsz-ú ingatlanok kisvárosias lakóterületbe történő módosítása Lk-2 építési övezetbe sorolása.

7. Az Ördögárok területén futó feltáró út megszüntetése és építési hely kijelölése az érintett (3696/1, 3697, 3698/2, 3699 hrsz-ú) földrészleteken, illetve a terület Vt-8 jelű új építési övezetbe sorolása. A 3702/4 hrsz-ú közlekedési terület kiszélesítése parkolóterület biztosítása érdekében.

8. A helyi építési szabályzat szöveges módosítása a megrendelővel egyeztetve."

**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.**

A véleményezési szakaszra az állami főépítési hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal jelen dokumentáció alapján előzetesen - a teljesség igénye nélkül - az alábbi észrevételeket teszi:

- az 1. módosítási pont esetében annak igazolása szükséges, hogy a tervezési területen belüli, korábbi módosítás során az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez a magasabb rendű jogszabályi előírások miatt kijelölt „Ev” jelű védelmi rendeltetésű erdőterület megszüntethető.
- a 3. módosítási pont esetében az újonnan bevezetésre kerülő „Köu-7” jelű magánparkoló területe övezet megnevezése az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 26. § (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban kerüljön meghatározásra [pl. kiszolgáló út (magánparkoló)].
- a rendeltetvést mellékletét képező tervlapokon javasolt ellenőrizni, hogy egymásra fedő szövegek/jelölések ne legyenek, az olvashatóság és az értelmezhetőség érdekében.

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 szükségességéről<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup>Amennyiben 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 kórnia a környezet védelméért felelős szervek – köztük irodánk – szakmai véleményét. Az így elkészített a környezeti értékelési tartalmazó dokumentációt a R) 8. § értelmében a tervvel együtt kell véleményeztetni.



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

**Debrecen, időbélyegző szerint**

**Tisztelettel:**

**Zoboki Bernadett**  
állami főépítész  
főosztályvezető

*Kapják:*

1. *Címzett (Hivatali kapu – KÉR útján)*
2. *Iráttár*



1-2025 / 14224

2025 JÚL 08.

Ügylétszám: 14224  
Budapest Fővárosi Kormányhivatala  
Népegészségügyi Főosztály  
2025.07.08. 08:44:48BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLYVadász Ferenc polgármester  
részére

Püspökladány Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/03756-2/2025.  
 Ügyintéző: Farkas Friderika  
 Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
 E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
 Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező  
 érintettség szempontjából.  
 Hiv. szám: 1.4/49-15/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!**Tisztelt Polgármester Úr!**

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

**A település módosítással érintett területén belül 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).

**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



2

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözléssel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapja:

1. Püspökladány Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

**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@info.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@info.bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



1-2025/14490

2025 JÚL 08.



Digitálisan aláírta: Kertész Tamás  
Dátum: 2025.07.07 15:12:35  
+02'00'

## HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/15-NTO/02657-2/2025  
Ügyintéző: Kertész Tamás  
Telefon: (+36 52) 525 923

Tárgy: szakhatósági vélemény  
Ügyiratszám: I.4/49-15/2025  
Ügyintéző: Bálint Béla

**Püspökladány Város Önkormányzat Polgármestere**  
**Püspökladány**  
**Bocskai u. 2.**  
**4150**

Hivatkozva fenti számú megkeresésére, Püspökladány Város településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. számú – több részterületet érintő – módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez az alábbi szakhatósági véleményt adjuk

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

**Indokolás**

Püspökladány Város Önkormányzat Polgármestere (4150 Püspökladány, Bocskai u. 2.) fenti számú megkeresésében, Püspökladány Város településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. számú – több részterületet érintő – módosításához kapcsolódó eljárásában szakhatósági közreműködést kért.

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

A szakhatósági véleménykére 2025. június 23. napján 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 CXIX. 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  
körmánytisztviselő

Kapják:

1. Püspökladány Város Önkormányzat Polgármestere (4150 Püspökladány, Bocskai u. 2.)
2. Irattár





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

1-2025/14296  
2025 JÚL 09.

Ügyiratszám: BP/2602/00537-2/2025  
Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin

Tárgy: Püspökladány Város településrendezési eszközeinek részterületekre vonatkozó 2. sz. módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Telefon: +36 (1) 795-9032  
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu

Melléklet: –  
Hív. szám: I.4/49-15/2025.  
Ügyintézőjük: Bálint Béla

Vadász Ferenc polgármester

Püspökladány Város Önkormányzata

4150 Püspökladány, Bocskai u. 2.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésre 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 megjegyzéssel nem tartom szükségesnek**

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján megállapítottam, hogy az 1. sz. módosítási területet régészeti lelőhely érinti, azonosítószáma: 87951.

A lelőhely tényére a csatolt *Véleményezési dokumentáció* (készítette: KőszeghyArt Bt., 2025. június) azon túl, hogy utal, felhívja a figyelmet, arra, hogy a település megbízásából a területre vonatkozóan 2022-ben készült régészeti örökségvédelmi hatástanulmány is. A hatástanulmányt készítő Szilágyi Krisztián Antal régészeti szakértő a terepi adatok alapján megállapította, hogy a hivatkozott lelőhely a gyakorlatban nagyobb kiterjedésű, ezért nagyobb területen is érinti a módosítás.

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](mailto:oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)



Fentiekhez kapcsolódóan a Véleményezési dokumentáció készítője kéri az „illetékes adatgazdát a régészeti lelőhely tisztázására”.

Hatóságom (Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály) nevében ezúton is köszönjük a KőszeghyArt Bt.-nek az észrevételét és külön levélben megkeressük az Építési és Közlekedési Minisztériumot a lelőhely aktuális kiterjedésének a tisztázására.

A fejlesztéssel kapcsolatban, ahogyan az a Véleményezési dokumentációban is olvasható, ezúton tájékoztatom, hogy amennyiben egy fejlesztés ún. nagyberuházás a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerinti a beruházónak **előzetes régészeti dokumentációt** (továbbiakban: **ERD**) kell készíttetnie. Fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján **nagyberuházásnak** minősül többek között a földmunkával járó **a) bruttó 500 millió forintot 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 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.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

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

Sajti Zsuzsanna 2025.07.09  
0992730402007

Sajti Zsuzsanna  
osztályvezető

**Erről értesül:**

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





Ikt.sz.: HNPI-03123-2/2025

## Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság

**Vadász Ferenc**  
polgármester  
Püspökladány Város Önkormányzata  
Püspökladány  
Bocskai u. 2.  
4150  
pmhivpl@t-online.hu

Kelt: Debrecen, időbélyegző szerint  
Ügyintéző: Kiss Balázs  
Iráttári tétel: 2231-15  
Ügyintézés módja: e-mail  
Hiv.szám: I.4/49-15/2025.  
Irányítás: Bálint Béla  
Tárgy: Püspökladány város településrendezési tervének  
2025. évi 2. sz. módosításával kapcsolatos tájékoztatás

### Tisztelt Polgármester Úr!

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

Püspökladány város településrendezési eszközeinek 7 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, ugyanakkor a második beavatkozási pont által érintett terület az **Országos Ökológiai Hálózat pufferterület övezet** (2018. évi CXXXIX. törvény) és az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról szóló 2/2002. (I. 23.) KöM-FVM együttes rendelet alapján az **érzékeny természeti terület** részét képezi, míg az ötödik beavatkozási pont által érintett terület a **Bihar különleges madárvédelmi terület (HUHN 10003)** 275/2004. (X. 8.) Kormányrendelet és 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet), az **Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezet** (2018. évi CXXXIX. törvény) és a **Tájképvédelmi terület övezet** (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet) részét képezi.

Mindezek mellett szeretnénk jelezni, illetve már többször jeleztük, hogy Püspökladány város helyi építési szabályzata nem különbözteti meg, a Hortobágyi Nemzeti Park Világörökségi területen elhelyezkedő mezőgazdasági területeket (egy mezőgazdasági területet szabályoz). Továbbá a helyi építési szabályzatban egyáltalán nem jelennek meg a Hortobágyi Nemzeti Park – A Pusztai Világörökségi Helyszínrre, valamint a világörökségi helyszín tervezett védőzónájára vonatkozó külön előírások, melyek Püspökladány esetében elengedhetetlenek a véleményünk szerint.

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

Együttműködését megköszönve, tisztelettel,

Medgyesi Gergely Árpád  
igazgató

Kövess minket:



4024 Debrecen, Sumen utca 2.

(52) 529-920

www.hnp.hu

hnp@hnp.hu



1-2025 / 14435  
2025. JÚL. 11.



Digitálisan aláírta: Dr. Veszprémi Bernadett  
Dátum: 2025.07.10. 14:38:14

## HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/17-JHNY/00690-2/2025.  
Ügyintéző: Matkó-Szepesi Marianna  
Telefon: (06 52) 511-000

Tárgy: vélemény  
Hiv. szám: I.4/49-15/2025  
Ügyintéző: Bálint Béla

**Vadász Ferenc polgármester részére**  
**Püspökladány Város Önkormányzat**

**Püspökladány**  
**Bocskai u.2.**  
**4150**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A környezetvédelmi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: környezetvédelmi hatóság) a fenti hivatkozási számon „Püspökladány településrendezési tervének 2025. évi 2. 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 az R. szerinti környezeti vizsgálat készítését a környezetvédelmi hatóság nem tartja szükségesnek, jelentős környezeti hatás nem feltételezhető.

#### **Indokolás**

Püspökladány Város településrendezési eszközeinek tervezett módosítása a város jövőbeni fejlesztéseihez teremti meg a jogszabályi háttérrel, illetve a kialakult állapotok rögzítését szolgálja. Ennek keretében az övezeti besorolások módosítása, beépítésre szánt területek átcsoportosítása, csereterületek biztosítása, telekalakítások rendezése, illetve védelmi erdőterület kijelölése történik. A település kis részét érintik a tervezett módosítások.

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.



## **2. Földtani közeg védelme:**

A földtani közeg minőségének védelme szempontjából az R. szerinti környezeti vizsgálat készítését Püspökladány Város településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a környezetvédelmi hatóság nem tartja szükségesnek.

### **Indokolás**

A Településrendezési terv tervezett módosítása földrészletek, iparterületek átsorolását, csereterületek biztosítását és telkek összevonását érinti.

A településrendezési eszköz vonatkozásában 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 az 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 Településrendezési terv tervezett módosítása földrészletek, iparterületek átsorolását, csereterületek biztosítását és telkek összevonását érinti.

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:**

Természetvédelmi szempontból a R. szerinti környezeti vizsgálat nem szükséges.

### **Indokolás**

A módosítás célja az általános cél figyelembevételével – lakosság életminőségének javítása, a település történeti, településképi értékeinek megőrzése, a környezet- és természetvédelem érvényesítése, a gazdasági érdekek, infrastruktúrafejlesztés szempontjai, a szükséges területfelhasználási keretek megteremtése. A tervezett változtatási szándékok közül az 1-2. módosítási pont jelentősebb, itt a város beépítésre szánt gazdasági területeinek átcsoportosítása, fizikális áthelyezése történik számítva tervezett gyorsforgalmi út mielőbbi megvalósulására. A folyamatosan változó jogszabályi környezet is



indokoltá teszi egyes részterületek módosítását. A terv célja általánosságban a jövőbeni telekalakítási eljárások, területek értékesítése, közművesítése, egyes területek hasznosíthatóságának elősegítése.

A módosítással érintett Püspökladány 0241/25, 0241/24, 064/198, 064/197, 2609/9, 1821, 2015/15, 2401 hrsz-ú, a Csillag utca – Maros utca – Kiss Ferenc utca által határolt telektömb, a Püspökladány 3259, 3260, 3696/1, 3697, 3698/2, 3699 hrsz-ú ingatlanok nem védettek és nem képezik Natura 2000 hálózat részét.

A módosítással érintett Püspökladány 0442/2 hrsz-ú ingatlan az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészetekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet értelmében Natura 2000 hálózat (Bihar madárvédelmi terület HUN10003) részét képező területek.

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 4. § (1) bekezdése értelmében a Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, a rendelet 1-3. számú mellékletében meghatározott fajok és a rendelet 4. számú mellékletében meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdése szerint a Natura 2000 terület fenntartási céljainak elérését nem veszélyeztető vagy nem sértő és a Natura 2000 terület jelölésekor jogszerűen, végleges engedélynek megfelelően folytatott tevékenység korlátozás nélkül folytatható.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján a környezeti vizsgálat [Kvt. 43. § (6) bekezdés] lefolytatása mindig kötelező – a (3) bekezdés a) és b) pontjában foglalt kivétellel – arra a tervre, illetve programra, amely az 1. számú mellékletben szerepel.

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés b) pontja alapján a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [Kvt. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a (2) bekezdésbe tartozó terv, illetve program kisebb módosításánál.

A tárgyi módosítások esetében a településrendezési eszközök módosítása indokolt.

A tervek módosítása már hatályos településrendezési eszközök 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3) bekezdés b) pontja szerinti kisebb módosítását okozza, mely a Püspökladány 0442/2 hrsz-ú ingatlanon alkalmazott fejlesztés olyan Natura 2000 hálózatba tartozó területet érint, melyek az ortofotók tanúsága szerint évtizedek óta jelentősen degradáltak, használt földrészt (kültérületi út). A Püspökladány 0442/2 hrsz-ú területet érintő módosítás esetében az évtizedek óta tartó használatból kifolyólag a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembe vétele indokolt, ezért a környezetvédelmi hatóság a megjelölt területéhez kapcsolódó nyomvonalra vonatkozóan a településrendezési eszközök módosítása kapcsán természetvédelmi szempontból kifogást nem emel.

## 5. Hulladékgazdálkodás:

A benyújtott tervdokumentációt a területi hulladékgazdálkodási hatóság áttekintette, amely során megállapította, hogy tárgyi ügy hulladékgazdálkodási szakterületet nem érint, a módosítás nem érinti bezárt, illetve rekultivált hulladéklerakó területét, ezért a területi hulladékgazdálkodási hatóság környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

## Indokolás

A módosítás tárgya 8 módosítási pontban foglalható össze a dokumentáció alapján. Ezek a módosítások konkrét hulladékgazdálkodással kapcsolatos leírást nem tartalmaznak.



A területi hulladékgazdálkodási hatóság azonban felhívja a figyelmet, hogy amennyiben a módosítással érintett területeken hulladékgazdálkodással összefüggő tevékenység végzése tervezett, úgy be kell tartani a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény és végrehajtási rendeleteinek előírásait.

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

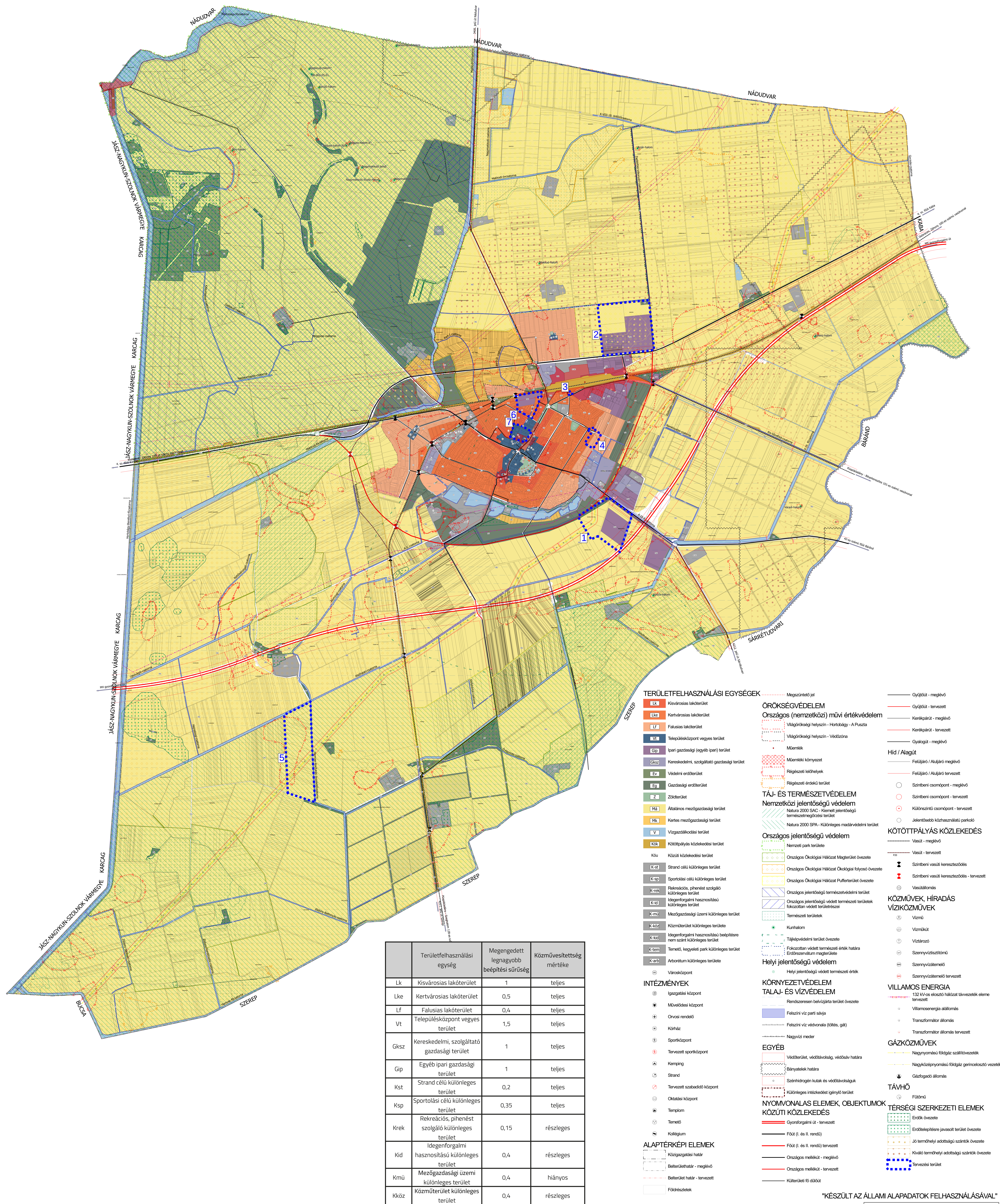
Kapják:

1. Címzett –elektronikus úton
2. Irrattár



**TERVLAPOK**



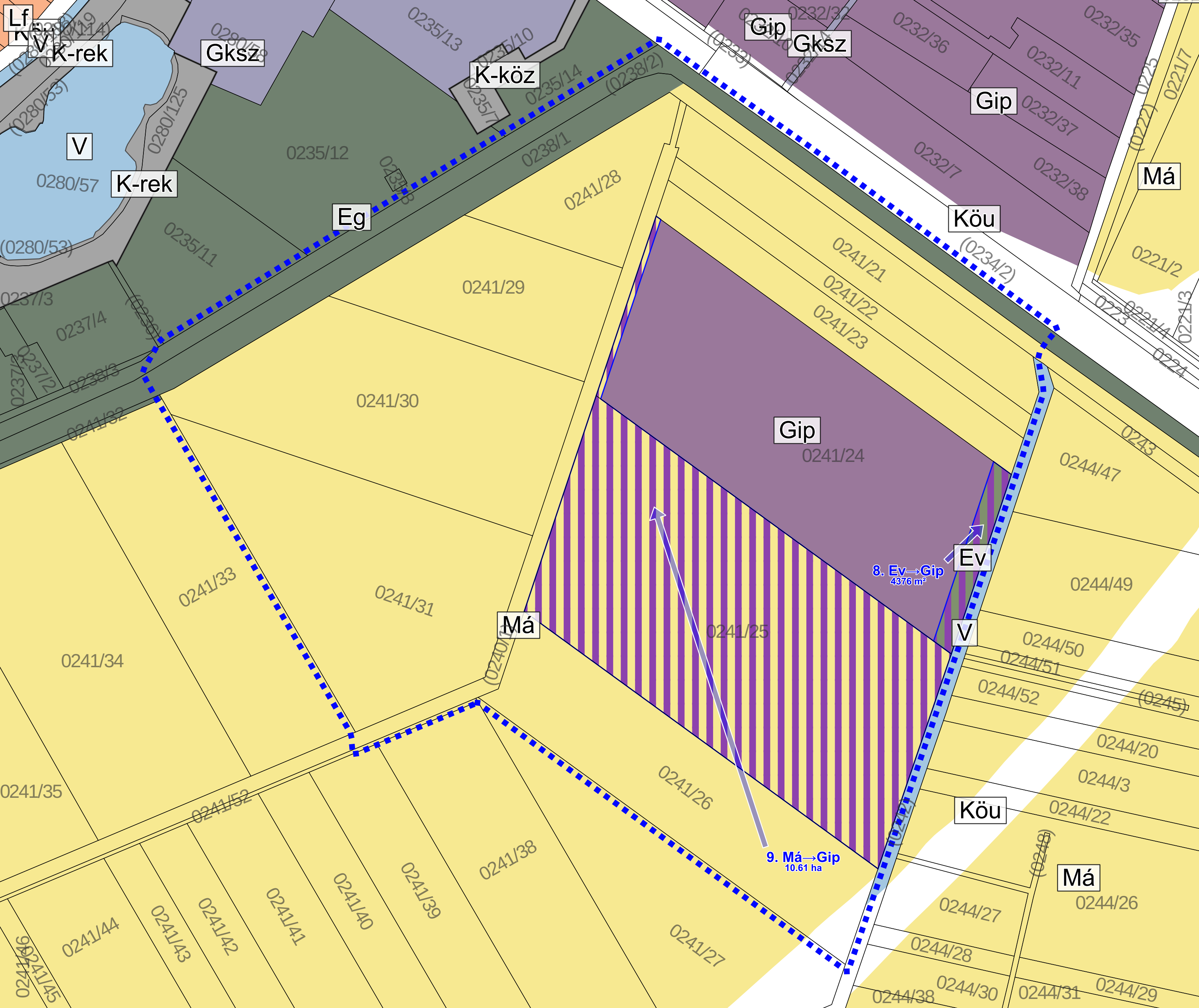


"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL"

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "	
K Ö S Z E G H Y A R T .	
4928 DEBRECEN, KÉTO UTCA 42. TEL.: (0620)2084-38-50 WWW.KOSZEGHYART	
megnevezés:	PÜSPÖKLÁDNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2025.06
tema:	PÜSPÖKLÁDNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE Tm-1T
címe:	TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVLAJ
számok:	Alapvető adatok, Előzetes engedély

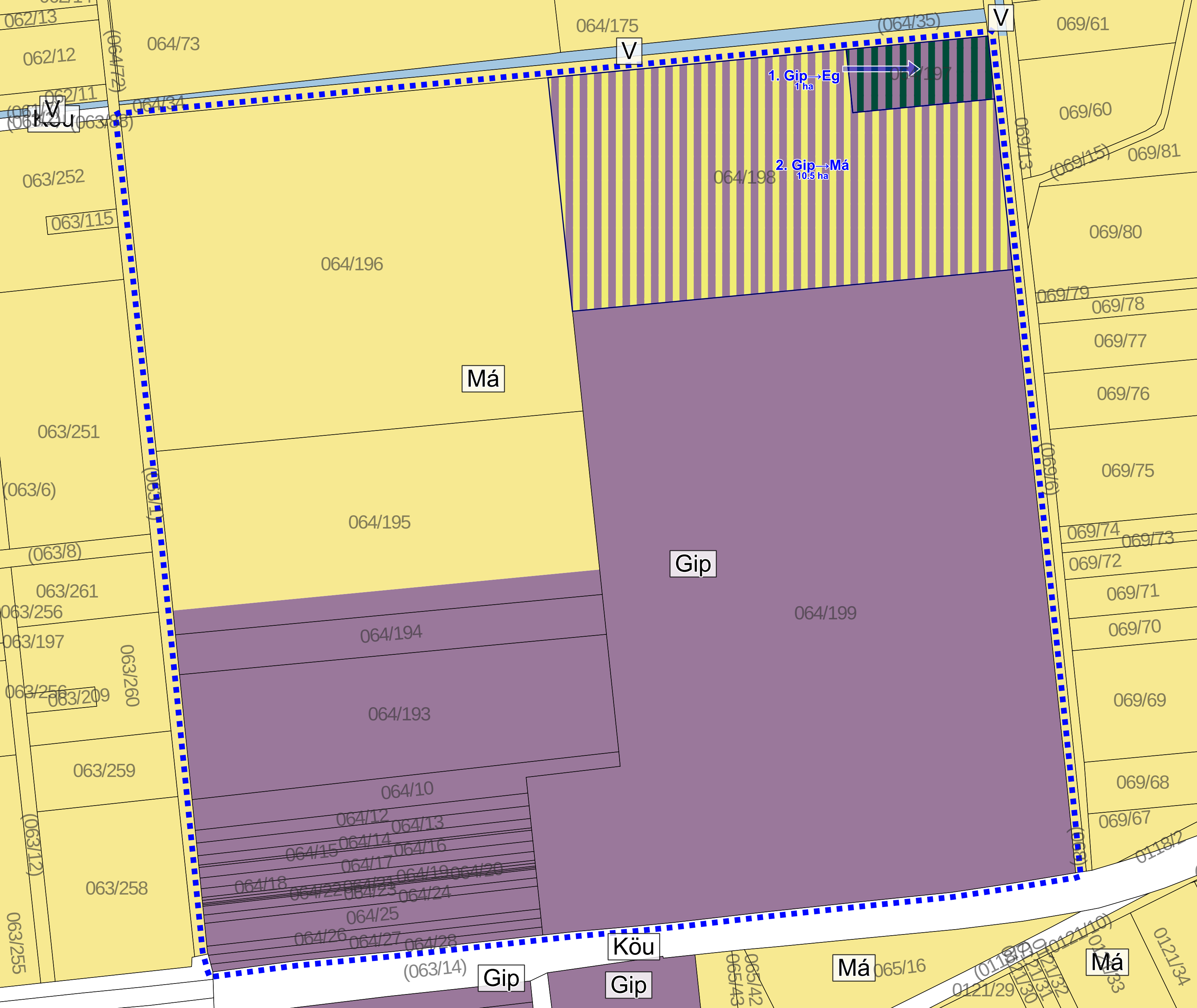
Tm-1T



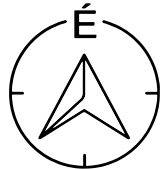


" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
<div style="text-align: center;"> <h1>K Ö S Z E G H Y A R T .</h1> <p>4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART</p> </div>			
megrendelő:		PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	<div> <div>dátum:</div> <div>2025.06</div> </div>
terv:		PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	V-1
rajz:		TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK - 1. MÓDOSÍTÁSI PONT	
feladós tervező:	Kőszeghy Ábel 19/065	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila





M 1:3000

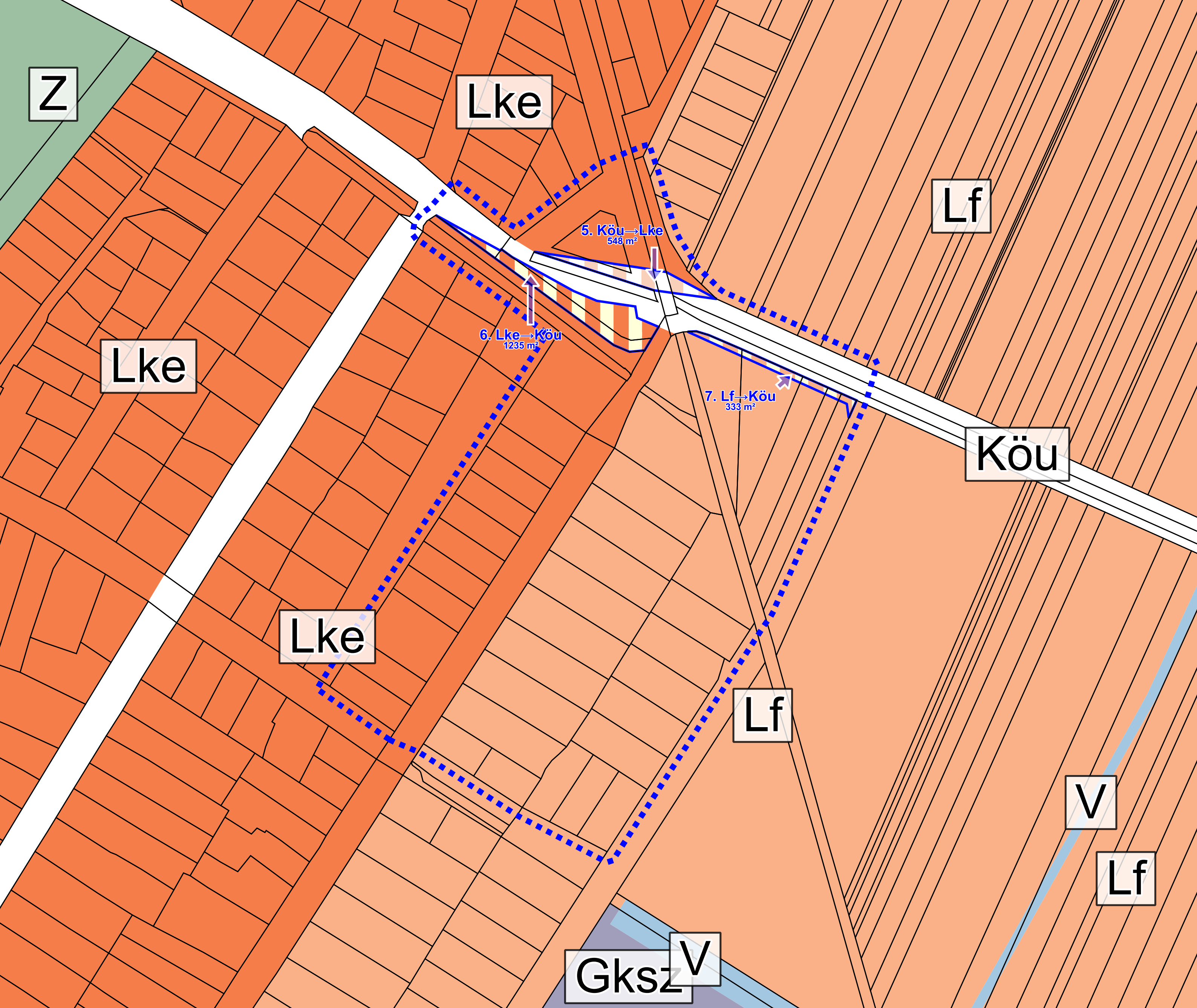


Jelmagyarázat

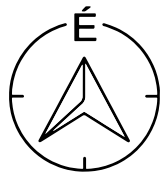
 Tervezési terület  Változás

" K É S Z Ü L T A Z Á L L A M I A L A P A D A T O K F E L H A S Z N Á L Á S Á V Á L "					
K Ö S Z E G H Y A R T B T.					
4029 DEBRECEN, K Í G Y Ó U T C A 4 2. T E L. : ( 0 6 2 0 ) 3 8 4 - 3 8 - 5 0 W W W . K O S Z E G H Y . A R T					
megrendelő:		PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum:	2025.06	V-2
terv:		PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE			
rajz:		TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK - 2. MÓDOSÍTÁSI PONT			
felelős tervező:		Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:		Füzesi Attila





M 1:1000

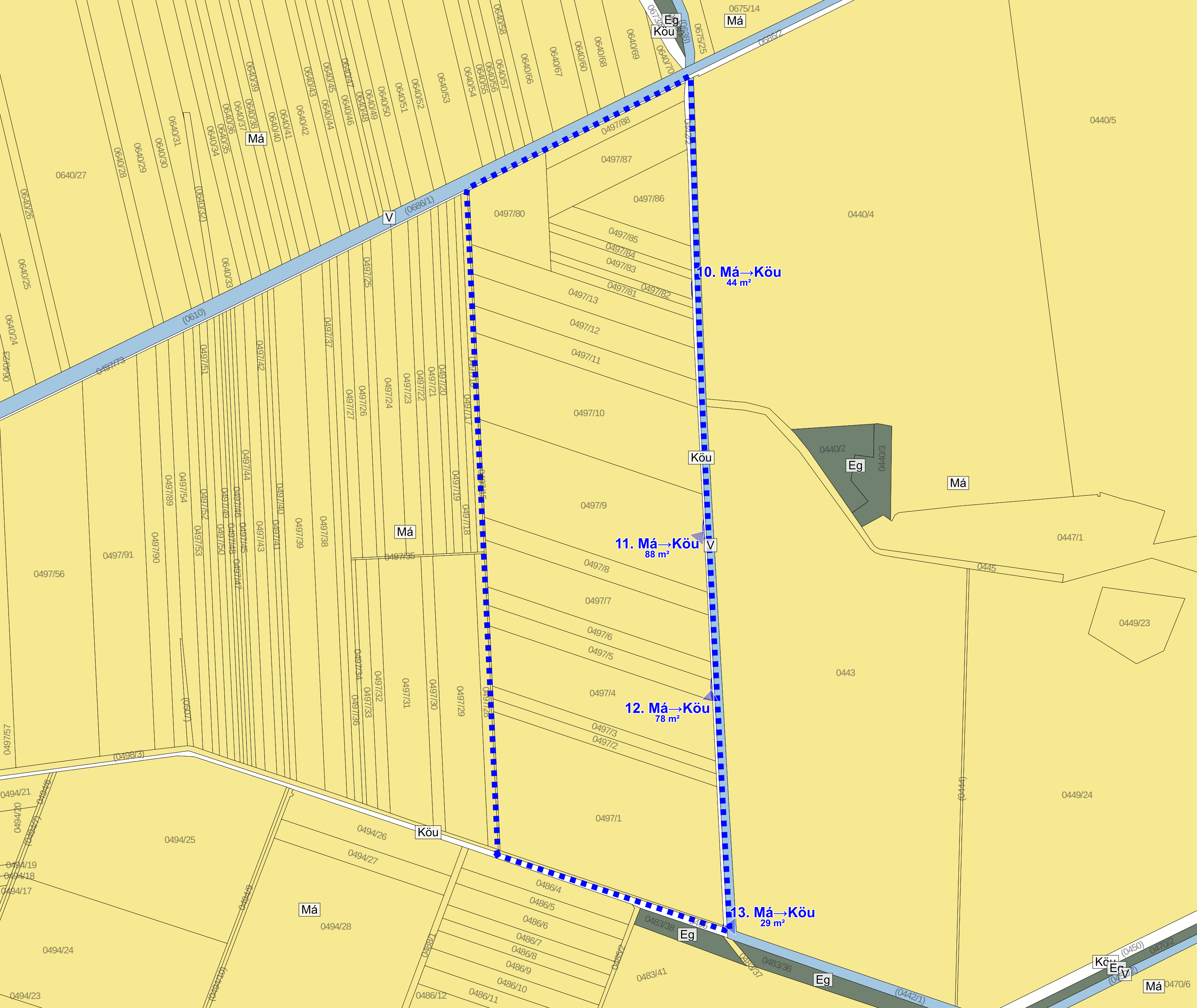


Jelmagyarázat

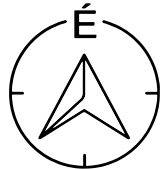
 Tervezési terület  Változás

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ö S Z E G H Y A R T B T. 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2025.06
terv:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	V-4
rajz:	TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK - 4. MÓDOSÍTÁSI PONT	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila





M 1:6000

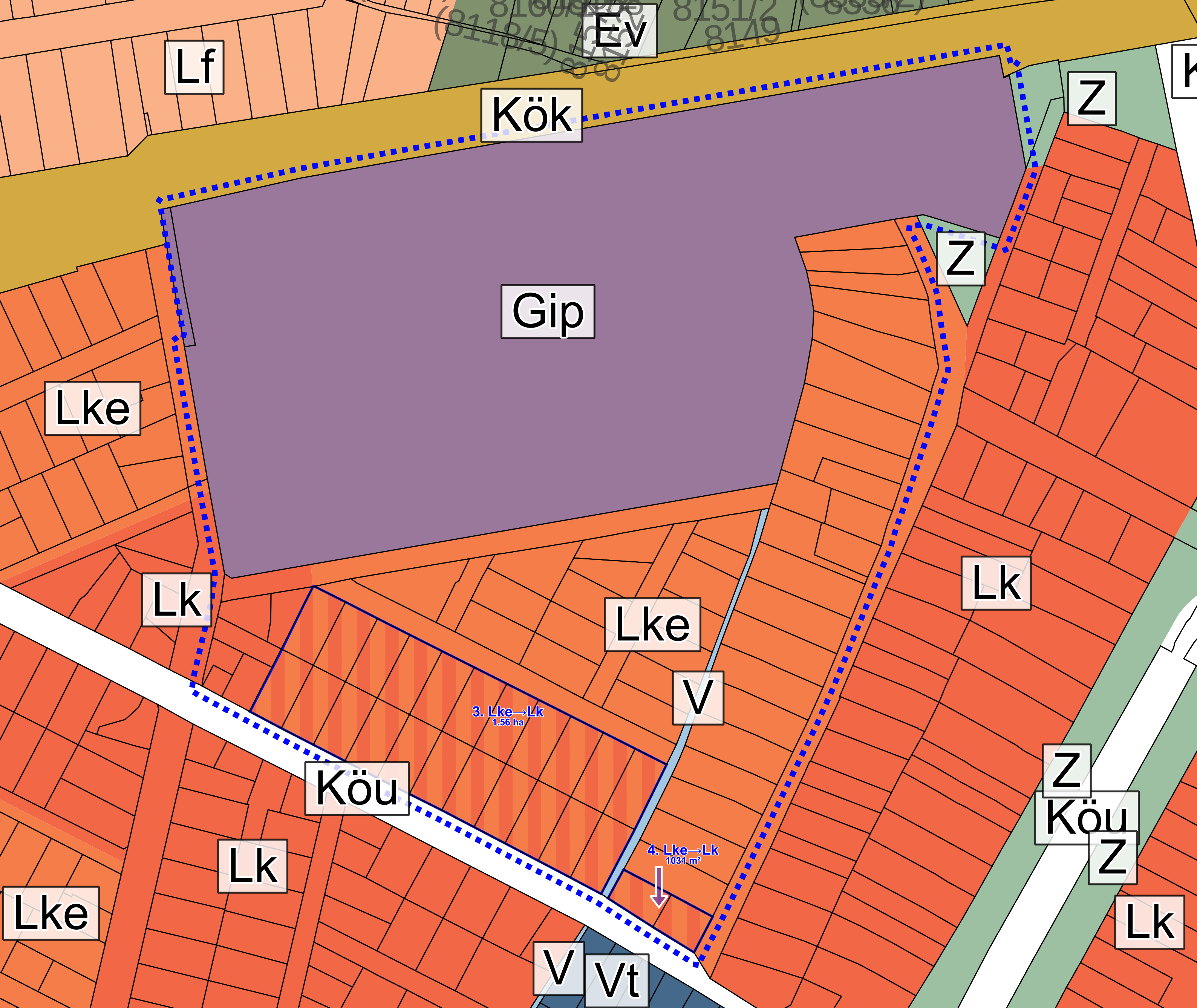


Jelmagyarázat

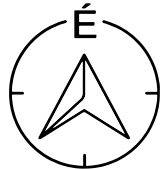
 Tervezési terület  Változás

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ö S Z E G H Y A R T B T. 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő: PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		dátum: 2025.06	V-5
terv: PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE			
rajz: TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK - 5. MÓDOSÍTÁSI PONT			
felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Fűzesi Attila		





M 1:1000



Jelmagyarázat

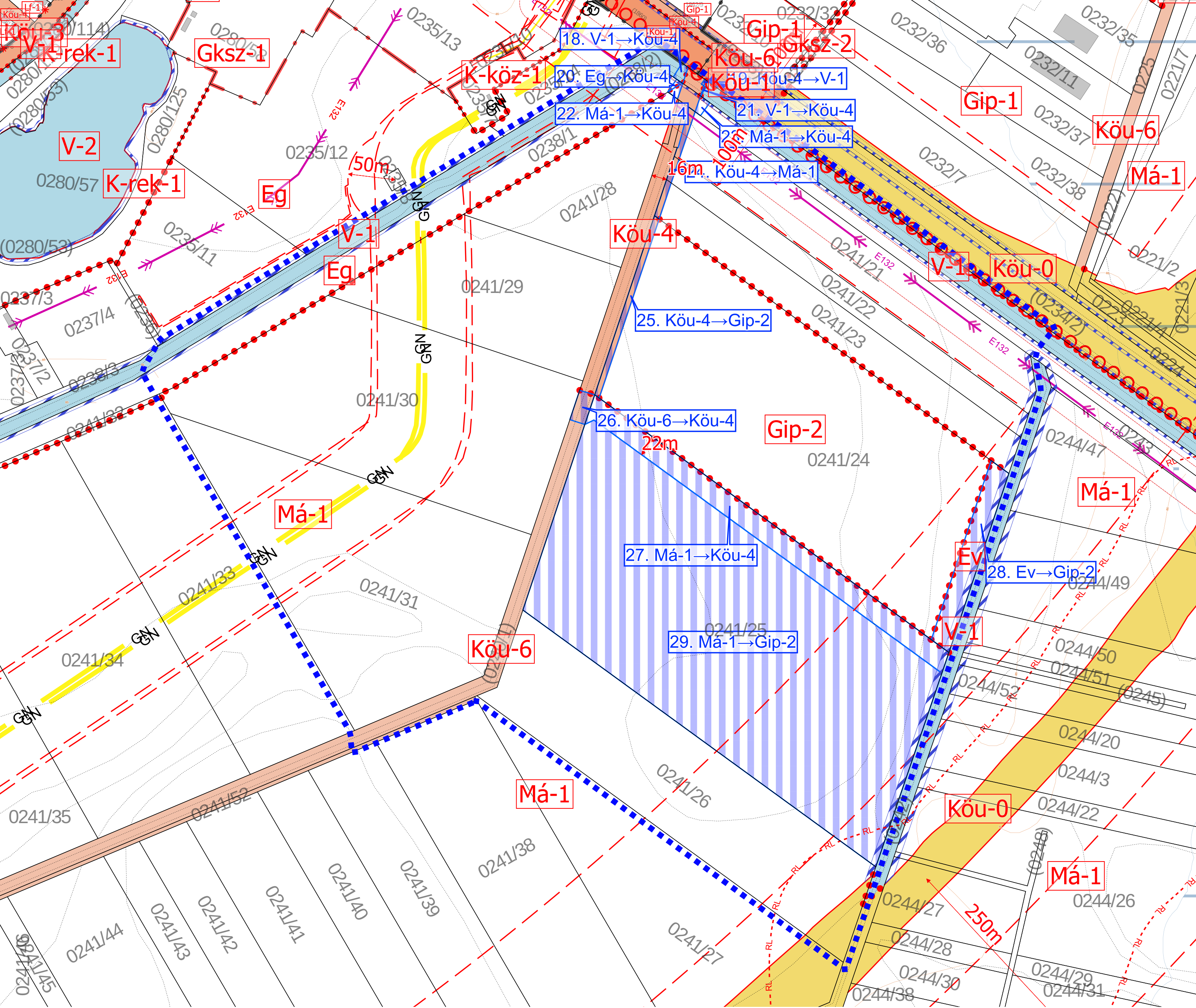
 Tervezési terület  Változás

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ö S Z E G H Y A R T B T. 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő: PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		dátum: 2025.06	V-6
terv: PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE			
rajz: TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK - 6. MÓDOSÍTÁSI PONT			
felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila		

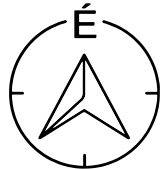








M 1:3000



" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ö S Z E G H Y A R T B T.		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2025.07
terv:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 1. MÓDOSÍTÁSI PONT	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila

VSz-1

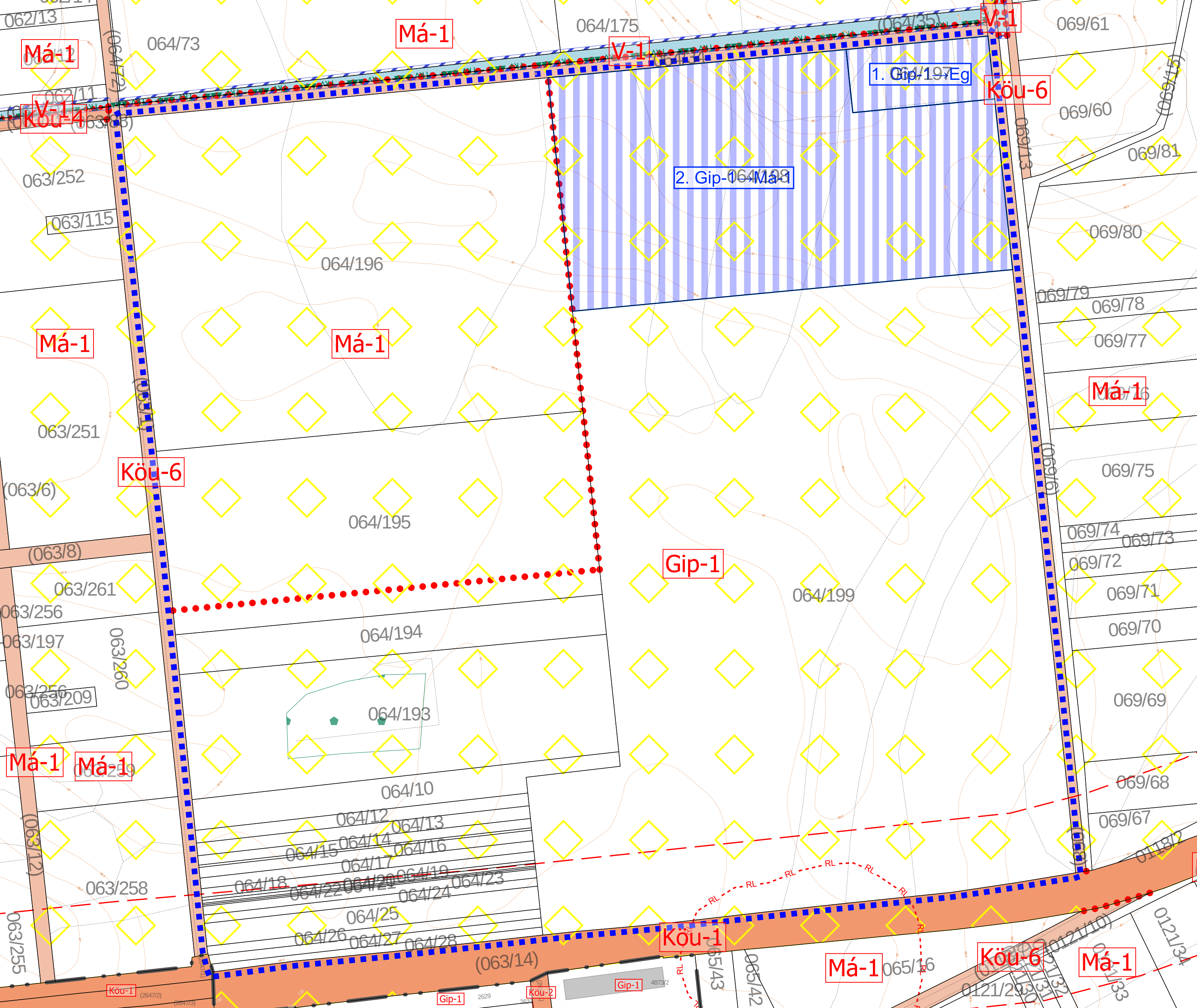
Jelmagyarázat

Tervezési terület Szabályozás változások

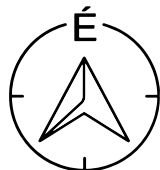








M 1:3000

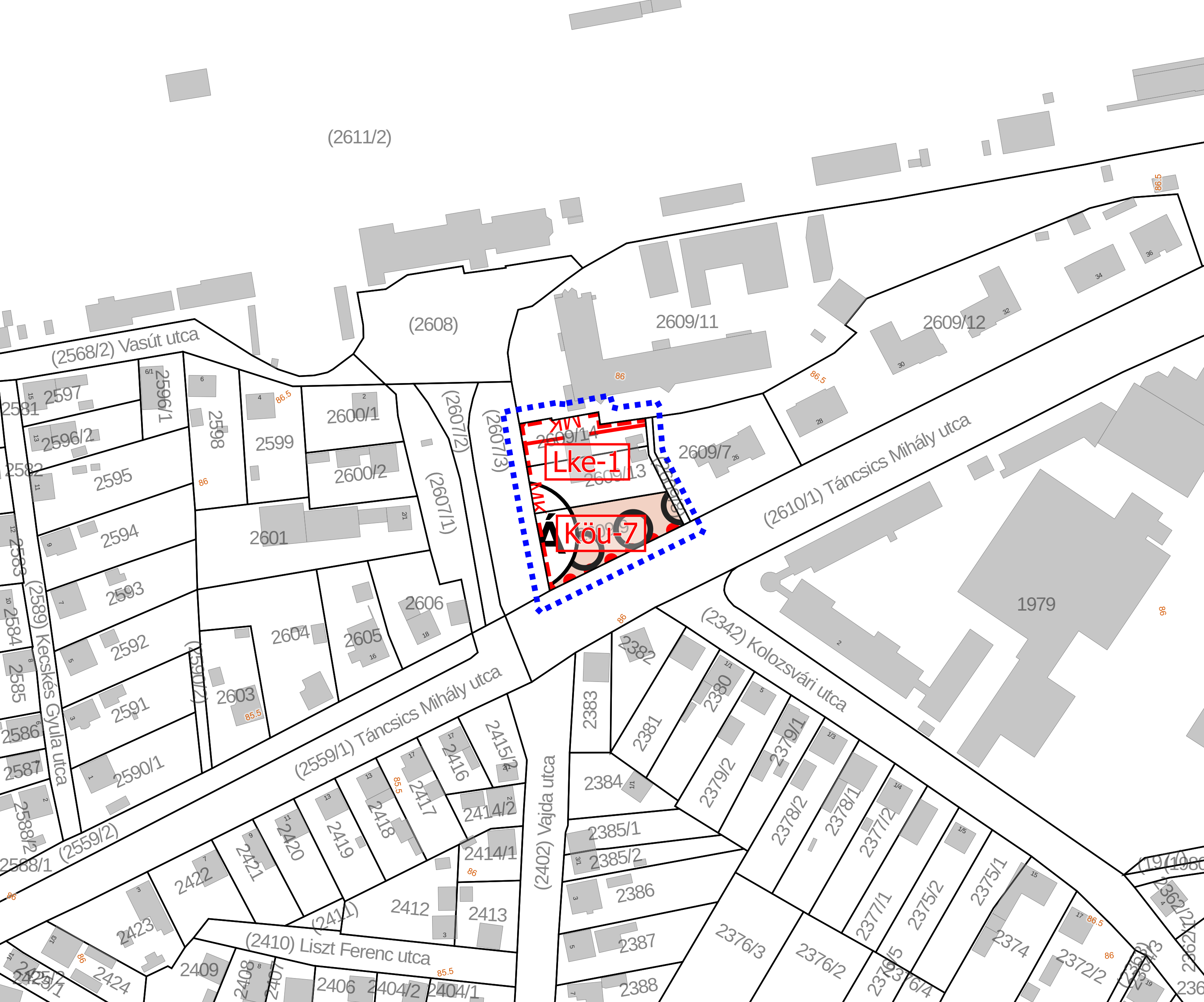


### Jelmagyarázat

 Tervezési terület  Szabályozás változások

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ö S Z E G H Y A R T B T.		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2025.07
terv:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE	VSz-2
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 2. MÓDOSÍTÁSI PONT	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila





### Jelmagyarázat

Érvényes szabályozási  
terv határa

Övezethatár (belterület)

Szabályozási vonal

Földrészletek

Épület

Műemléki környezet

Műemlék

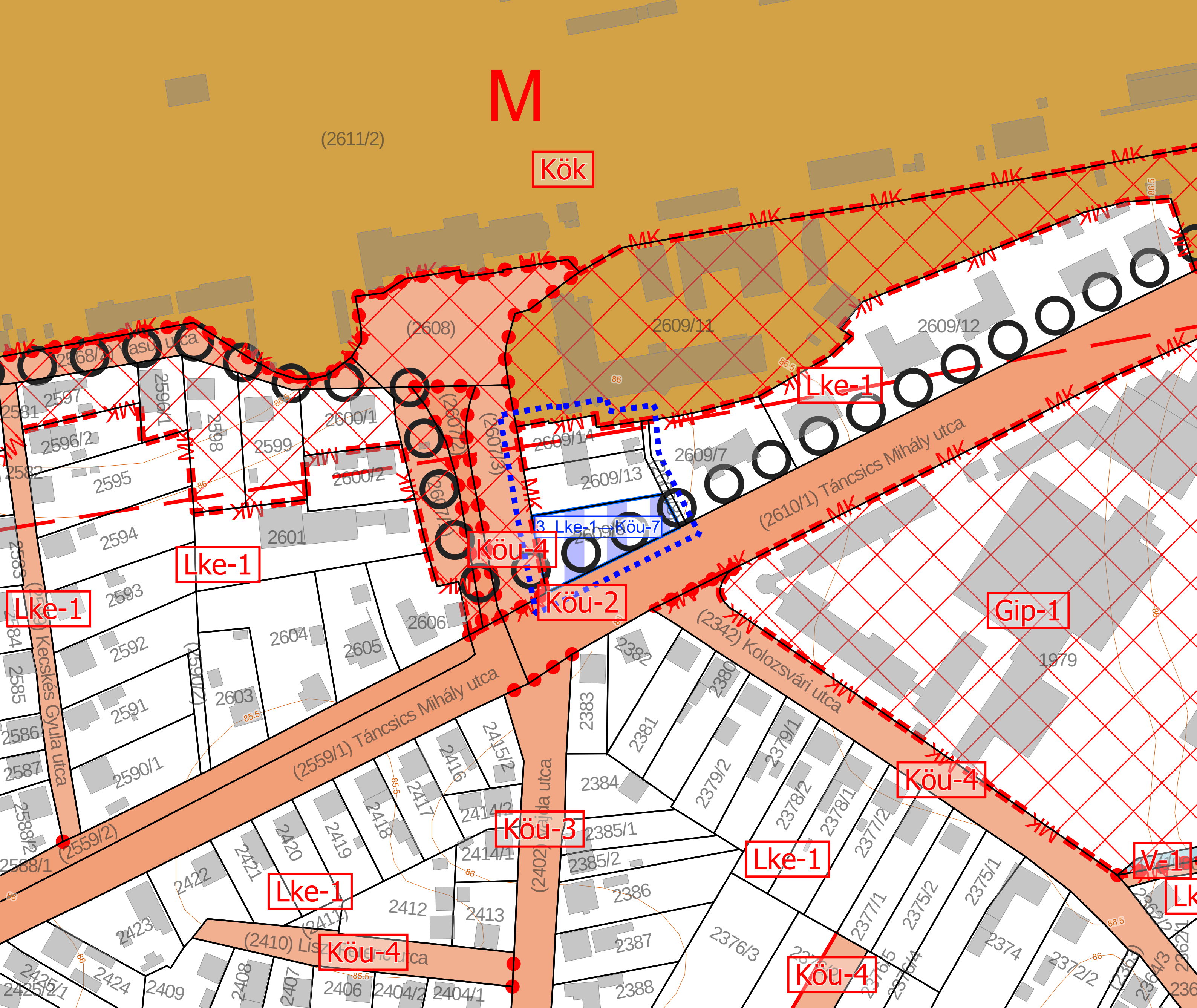
Kerékpárút - meglévő

Kiszolgáló út (magánparkoló) területe (Köu-7)

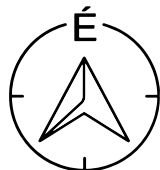
M 1:1000

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
<b>K Ö S Z E G H Y A R T B T.</b> 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2025.07
terv:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 1. MÓDOSÍTÁSI PONT	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila





M 1:1000

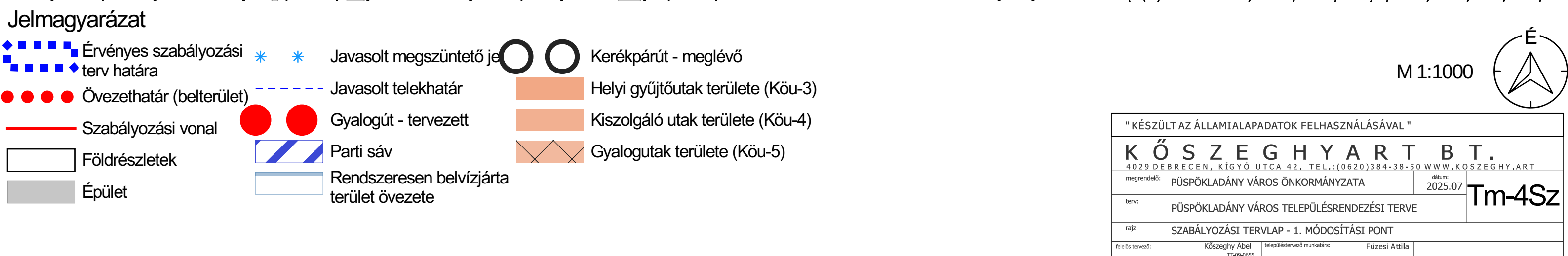


Jelmagyarázat

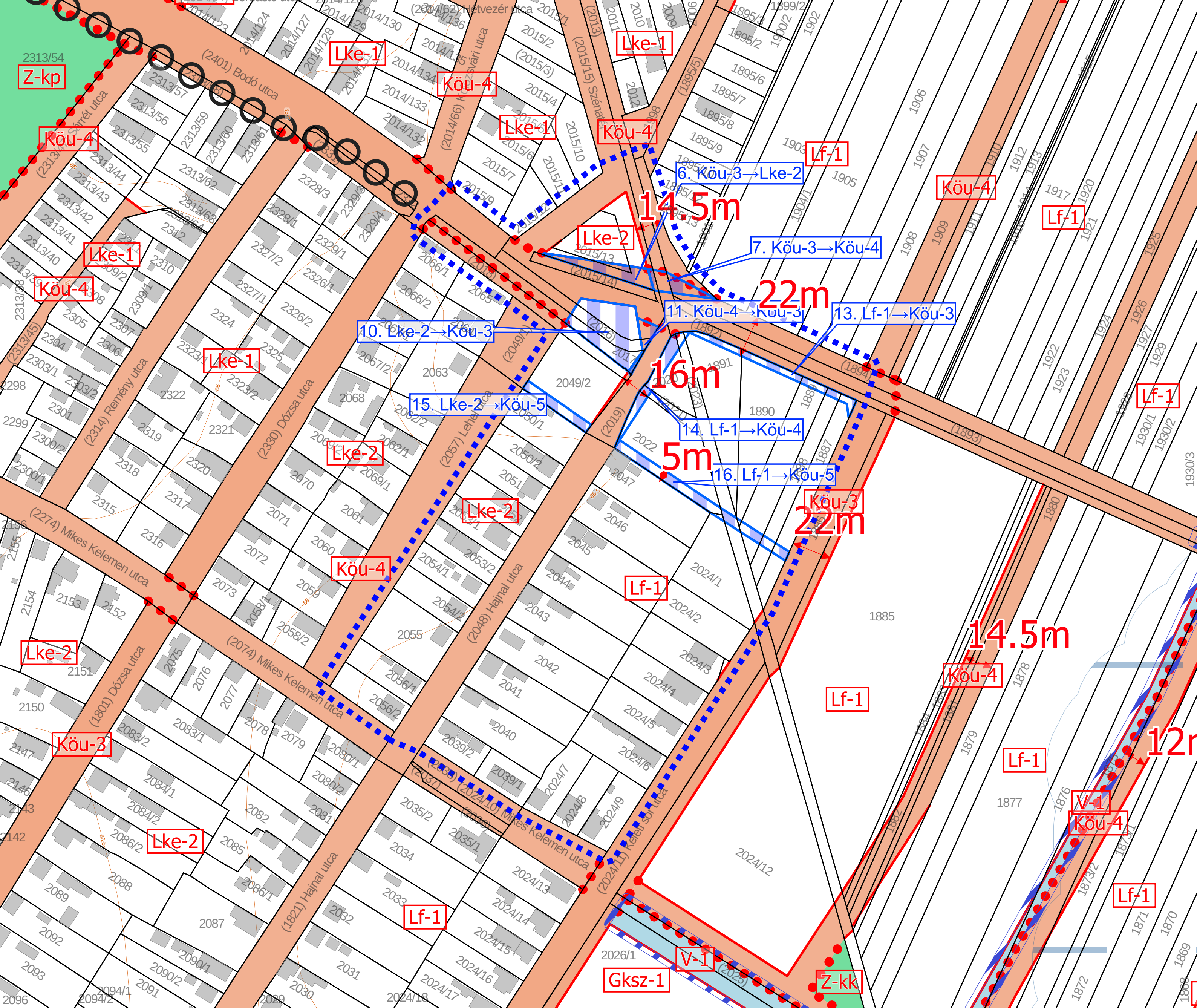
 Tervezési terület  Szabályozás változások

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ö S Z E G H Y A R T B T.		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2025.07
terv:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	VSz-3
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 3. MÓDOSÍTÁSI PONT	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	Füzesi Attila

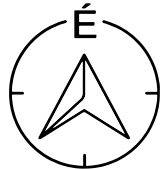








M 1:1000



Jelmagyarázat

 Tervezési terület  Szabályozás változások

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ö S Z E G H Y A R T B T.		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2025.07
terv:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 4. MÓDOSÍTÁSI PONT	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzési Attila

VSz-4





Jelmagyarázat

- Érvényes szabályozási  
terv határa
- Övezethatár (külterület)
- Szabályozási vonal
- Földrészletek
- Régészeti lelőhelyek
- Parti sáv
- Tájképvédelmi terület övezete
- Natura 2000 terület
- Ökológiai folyosó
- Régészeti érdekű terület
- Rendszeresen belvízjárta  
terület övezete
- Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
- Külterületi dűlő- és egyéb utak területe (Köu-6)

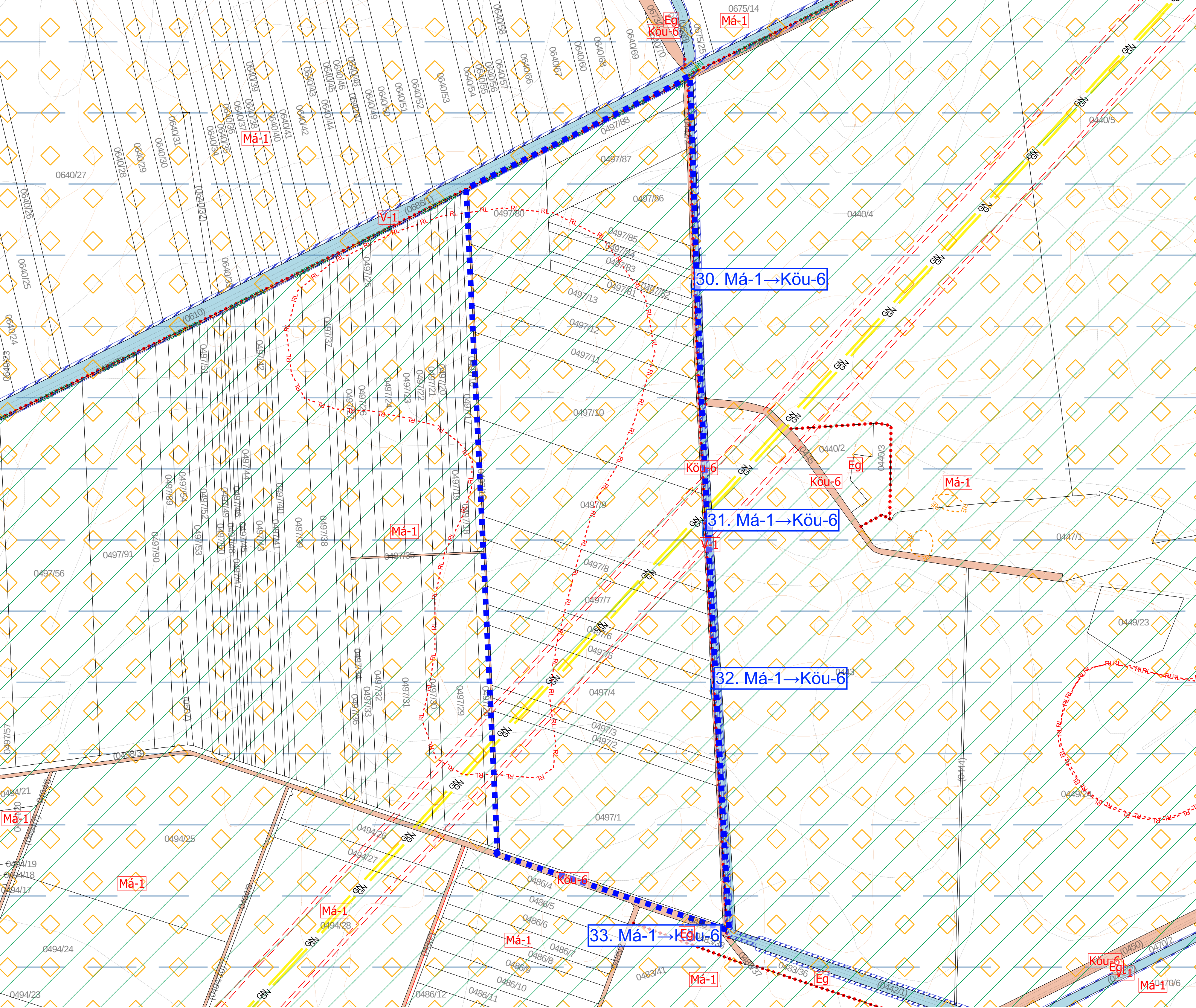
M 1:6000



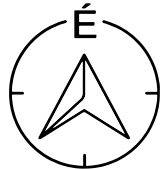
" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ö S Z E G H Y A R T B T. 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2025.07
terv:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 1. MÓDOSÍTÁSI PONT	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila

Tm-5Sz

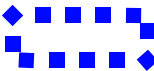
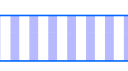




M 1:6000



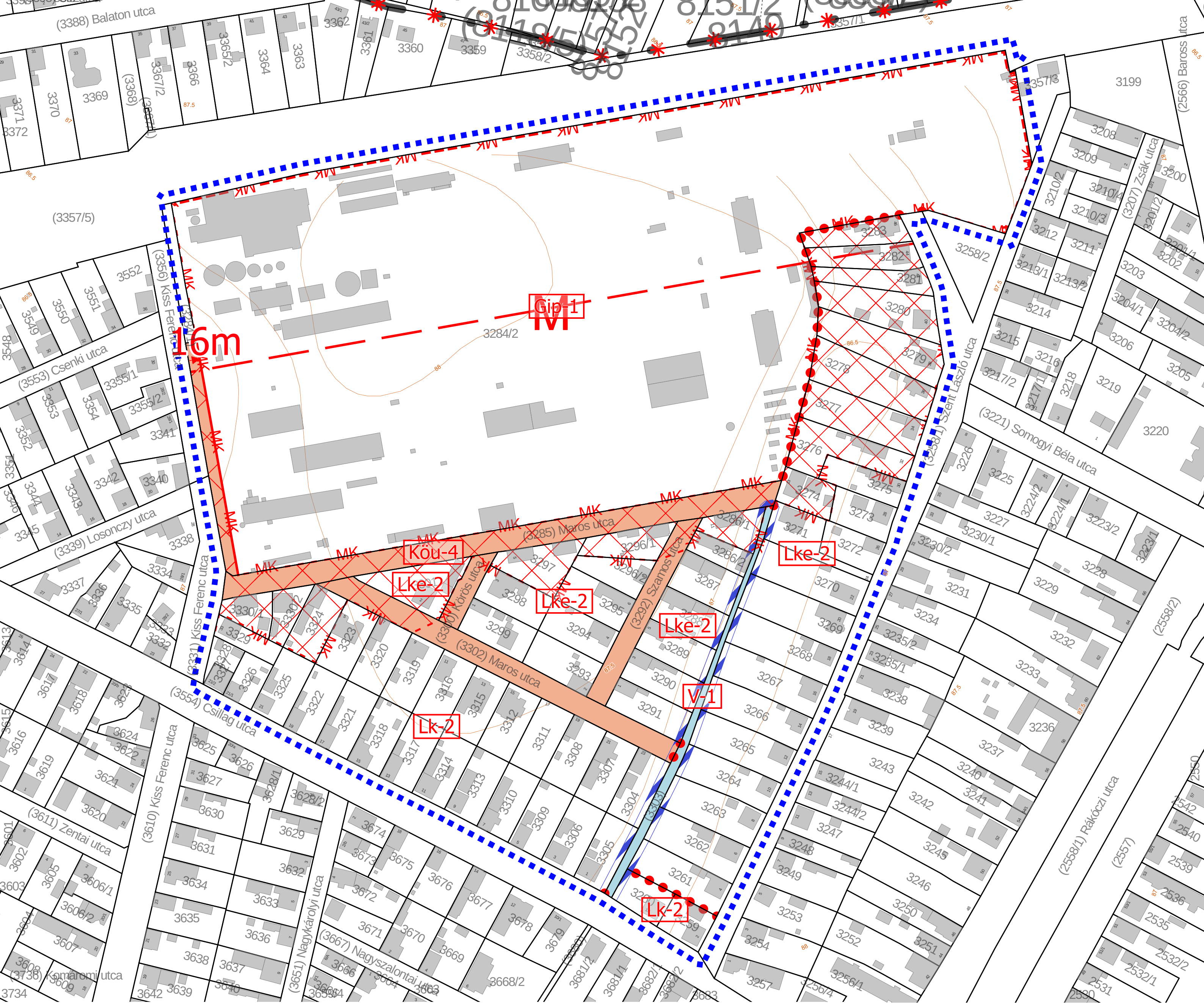
### Jelmagyarázat

 Tervezési terület  Szabályozás változások

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
K Ö S Z E G H Y A R T B T.		
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART		
megrendelő:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2025.07
terv:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 5. MÓDOSÍTÁSI PONT	
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs: Füzesi Attila

VSz-5

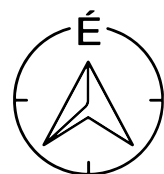




- Érvényes szabályozási terv határa
- Övezethatár (belterület)
- Szabályozási vonal
- Földrészletek
- Épület
- Műemléki környezet
- Műemlék
- Parti sáv
- Világörökségi helyszín és védőzónája - Püspökladány
- Világörökségi helyszín - Védőzóna
- Tájképvédelmi terület övezete

- Kerékpárút - meglévő
- Helyi gyűjtőutak területe (Köu-3)
- Kiszolgáló utak területe (Köu-4)
- Vízgazdálkodási terület (V-1, V-2)

M 1:1000

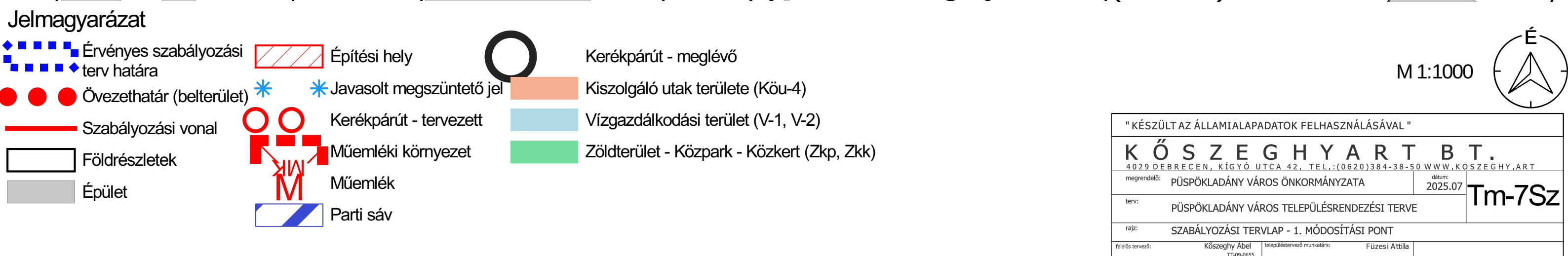


" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ő S Z E G H Y A R T B T .			
4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620) 384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum:	2025.07
terv:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVE	Tm-6Sz	
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 1. MÓDOSÍTÁSI PONT		
felelős tervező:	Kőszeghy Ábel	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

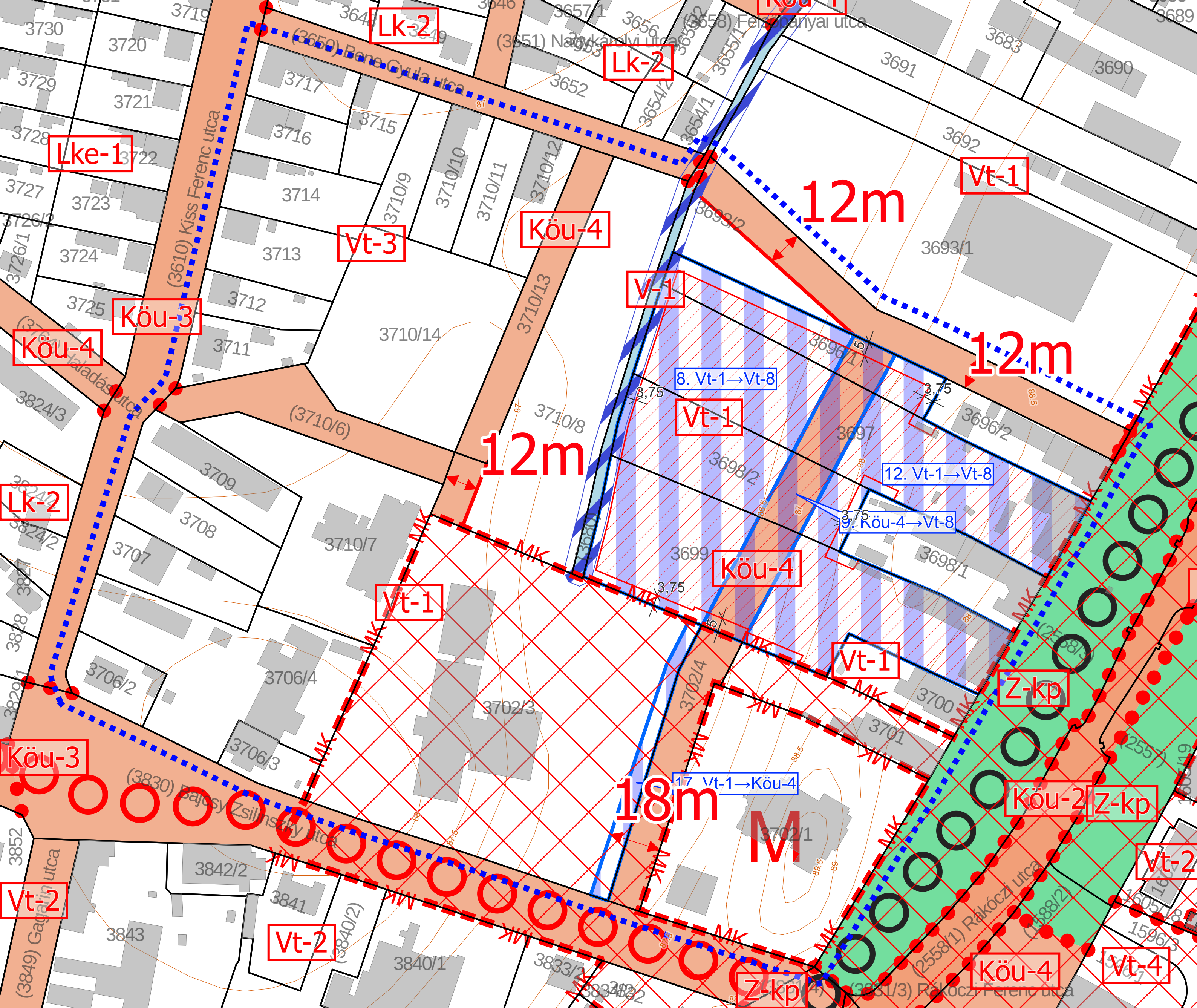












" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "		
<div> <div>K Ő S Z E G H Y A R T B T .</div> <div>4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART</div> </div>		
megrendelő:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	dátum: 2025.07
terv:	PÜSPÖKLADÁNY VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	VSz-7
rajz:	SZABÁLYOZÁSI TERVLAP - 7. MÓDOSÍTÁSI PONT	
feladós tervező:	Kőszeghy Ábel 19/06/5	településtervező munkatárs: Füzesi Attila

 Tervezési terület  Szabályozás változások