

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

EBES KÖZSÉG 722/40, 065/2, 065/3, 065/4, 065/5, 067/6 ÉS 067/7 HRSZ.-Ú
INGATLANOKAT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



Tervező:

Kőszeghy Ábel

okl. településmérnök TT 09-0655, SZTT 09-0655

KőszeghyArt Bt.

2026

Tartalom

1. Bevezetés és a tervezés jogszabályi keretei	3
1.1. A tanulmányterv célja és az eljárás jogi háttere	3
1.2. A fejlesztés előzményei, a beruházói szándék	4
2. A terület és környezetének hatásterületének komplex bemutatása	5
2.1. Településrendezési eszközök vonatkozásai és a jelenlegi jogi környezet.....	5
2.2. Területhasználat és funkcionális környezet.....	13
2.3. Telekadottságok és térbeli morfológia	14
2.4. Beépítettség vizsgálata	15
2.5. Közlekedési vizsgálat	16
3. A településterv változásának módosításának tartalma, szabályozási koncepciója.....	17
4. Összefoglalás.....	21
5. Főépítési feljegyzés	22

1. BEVEZETÉS ÉS A TERVEZÉS JOGSZABÁLYI KERETEI

1.1. A tanulmányterv célja és az eljárás jogi háttere

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.), valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapvetően újraszabályozta a településfejlesztési célok megvalósításának rendszerét. A jogszabályi környezet értelmében az önkormányzat és a magánberuházói szándékok összehangolása, a közérdek és a magánérdek egyensúlyának megteremtése érdekében a településrendezési eszközök módosításának előfeltétele egy, a települési főépítész által meghatározott tartalmú tanulmányterv elkészítése és képviselő-testületi elfogadása.

A Korm. rendelet alapján a településrendezési szerződés megalapozásához és építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni (Korm. rendelet 19.§ (1) és (2) bekezdés). Jelen módosítási igényt a ENERGOCELL Kft. mint beruházó (a továbbiakban: Célmegvalósító) kezdeményezte saját tulajdonú ingatlanjain való fejlesztés megvalósíthatósága érdekében.

Jelen telepítési tanulmányterv Ebes község közigazgatási területén, az ipari parkban található, stratégiai jelentőségű ingatlanok (722/40, 065/2, 065/3, 065/4, 065/5, 067/6 és 067/7 helyrajzi számú területek) szabályozási környezetének módosítását hivatott szakmailag és jogilag megalapozni. A dokumentum Korm. rendelet vonatkozó előírásai, valamint Ebes község önkormányzati főépítésének 2026. június 12-én kelt állásfoglalása alapján készült el.

A Célmegvalósító kezdeményezése nyomán a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a Szabályozási tervlap térbeli és normatív anomáliáinak feloldása a feladat. Az elmúlt évtizedek településrendezési gyakorlata gyakran alkalmazott merev, egy adott beruházási pillanatképhez kötött szabályozási elemeket, amelyek a tulajdonosi struktúra, a technológiai standardok vagy a logisztikai koncepciók megváltozásával a további fejlődés adminisztratív gátjaivá válnak.

A módosítás fókuszában három, egymással szorosan összefüggő urbanisztikai beavatkozás áll:

1. Egy jelenleg szabályozott, de még ki nem alakított közforgalmú közlekedési kapcsolat (Köu-5 övezet) magánúti feltárássá történő átalakítása a 067/7 hrsz.-ú ingatlanon.
2. A gazdasági telkeken (065/3, 065/4, 065/5, 067/6, 067/7 és 722/40 hrsz) korábban rögzített építési helyek és javasolt telekhatárok, megszüntető jelek törlése, teret engedve a rugalmas keretszabályozásnak.

3. Egy speciális, barnamezős területhasználatú ingatlanon (065/2 hrsz. volt MOL telephely) az építési hely célzott, stratégiai lehatárolása a jövőbeli magánutak által generált előkert korlátozások kivédése érdekében.

Ezen szabályozási beavatkozások elengedhetetlenek ahhoz, hogy a tulajdonos a telektömb jövőbeli beépítését, a nagyléptékű logisztikai és kereskedelmi funkciók térbeli elhelyezését, valamint a belső feltároló magánutak kialakítását a legmagasabb műszaki hatékonysággal valósíthassa meg.

1.2. A fejlesztés előzményei, a beruházói szándék

A módosítással érintett területek korábban már többször újraszabályozásra kerültek (2019, 2023) az éppen aktuális lehetőségek és fejlesztési elképzelések alapján. A jelenlegi szabályozás a 2023-ban elfogadott településrendezési módosítás idején aktuális fejlesztési elképzelést tükrözi, azonban a jóváhagyás óta mind a telekalakítási szabályok, mind az építésügyi jogszabályok jelentős mértékben megváltoztak. A korábbi szabályozás, egyetlen konkrét építészeti vízióra optimalizált, a szabályozási tervlapokon szigorúan lehatárolt építési helyeket alkalmazó szabályozási logikája a felgyorsult ingatlanpiaci és technológiai dinamikák miatt a fejlődés gátjává, adminisztratív akadályává vált.

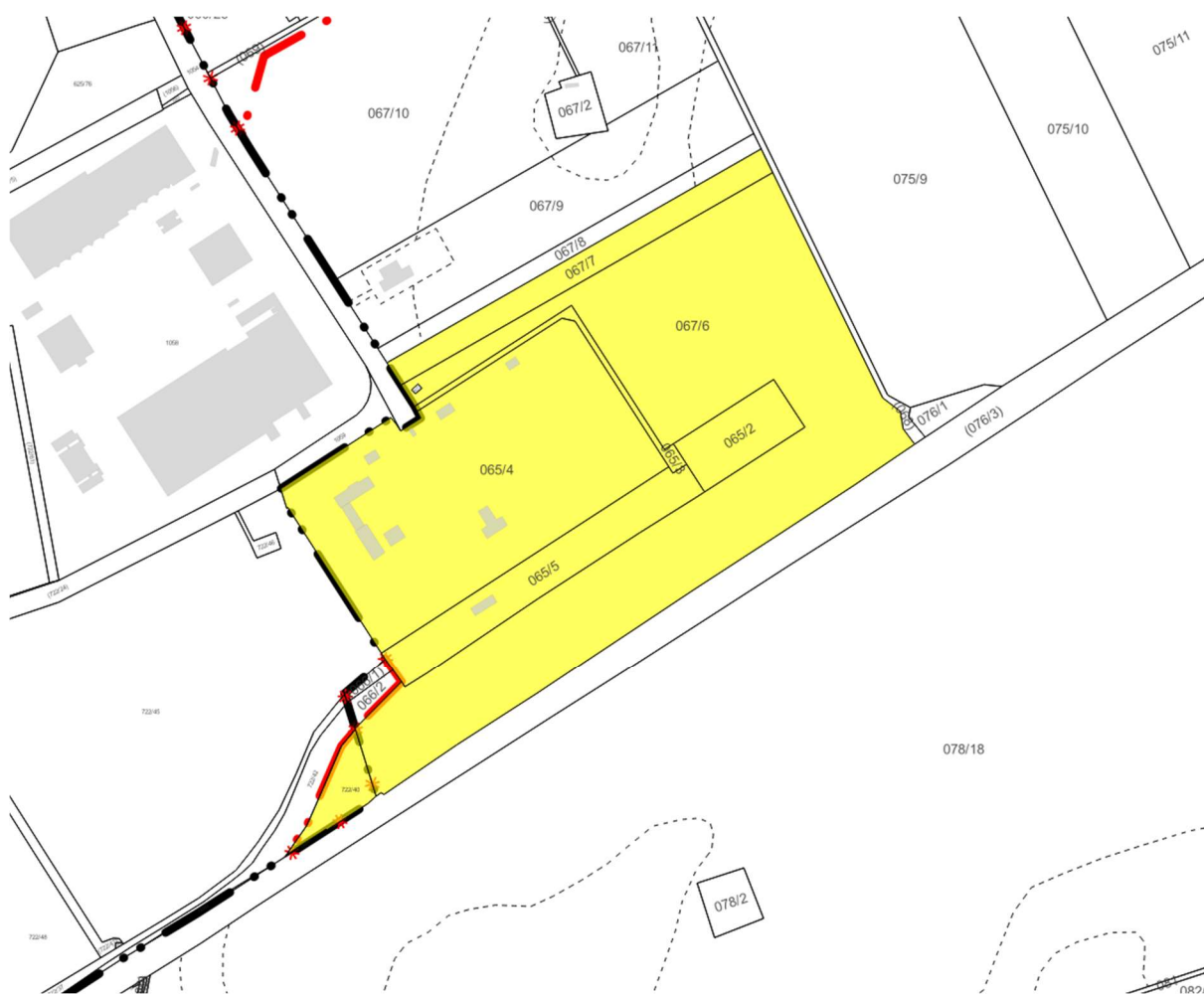
Ebes földrajzi elhelyezkedése kivételes: a Debrecen központú észak-alföldi gazdasági agglomeráció szerves részeként, a 4-es számú főút (Budapest-Debrecen-Záhony tengely) és a 100-as számú (Szolnok-Debrecen-Nyíregyháza-Záhony) országos vasúti fővonal közvetlen közelében helyezkedik el. Ez a makroregionális pozíció rendkívüli módon felértékeli a település ipari és logisztikai területeit, mágnesként vonzza a nemzetközi és hazai logisztikai fejlesztőket. A térségben zajló gigaberuházások jelentősen megnövelték az igényt a rugalmasan alakítható, nagyobb egybefüggő csarnoktereket kínáló logisztikai bázisok iránt. A befektetői döntések és a bérleti igények gyorsan változnak, ami megköveteli, hogy a helyi építési szabályzat a maximális rugalmasságot biztosítsa az építetők számára, anélkül, hogy a településképi, környezetvédelmi és infrastrukturális védelmi szempontok csorbát szenvednének.

A Célmegvalósító célja egy olyan modern, integrált gazdasági logisztikai terület kialakítása Ebesen, amely nem kényszerül kompromisszumokra egy korábbi évtizedben megrajzolt, már nem aktuális szabályozási vonalrendszer miatt. A 067/7 hrsz.-ú ingatlan közúti (Köu-5) funkciójának elhagyása és a közlekedés magánúttal történő megoldása közvetlenül illeszkedik a zárt, ellenőrzött beléptetésű ipari parkok koncepciójához. A közforgalom elől el nem zárt,

vagy a technológiai területeken elzárt magánutak használata gazdasági zónákon belül ma már iparági standard, hiszen ez lehetővé teszi a szigorú biztonsági protokollok érvényesítését, a közútkezelői fenntartási kötelezettségek levételét az önkormányzat válláról, valamint a közlekedési felületek és a rakodási, parkolási, dokkolási terek zökkenőmentes, biztonságos integrációját.

2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK HATÁSTERÜLETÉNEK KOMPLEX BEMUTATÁSA

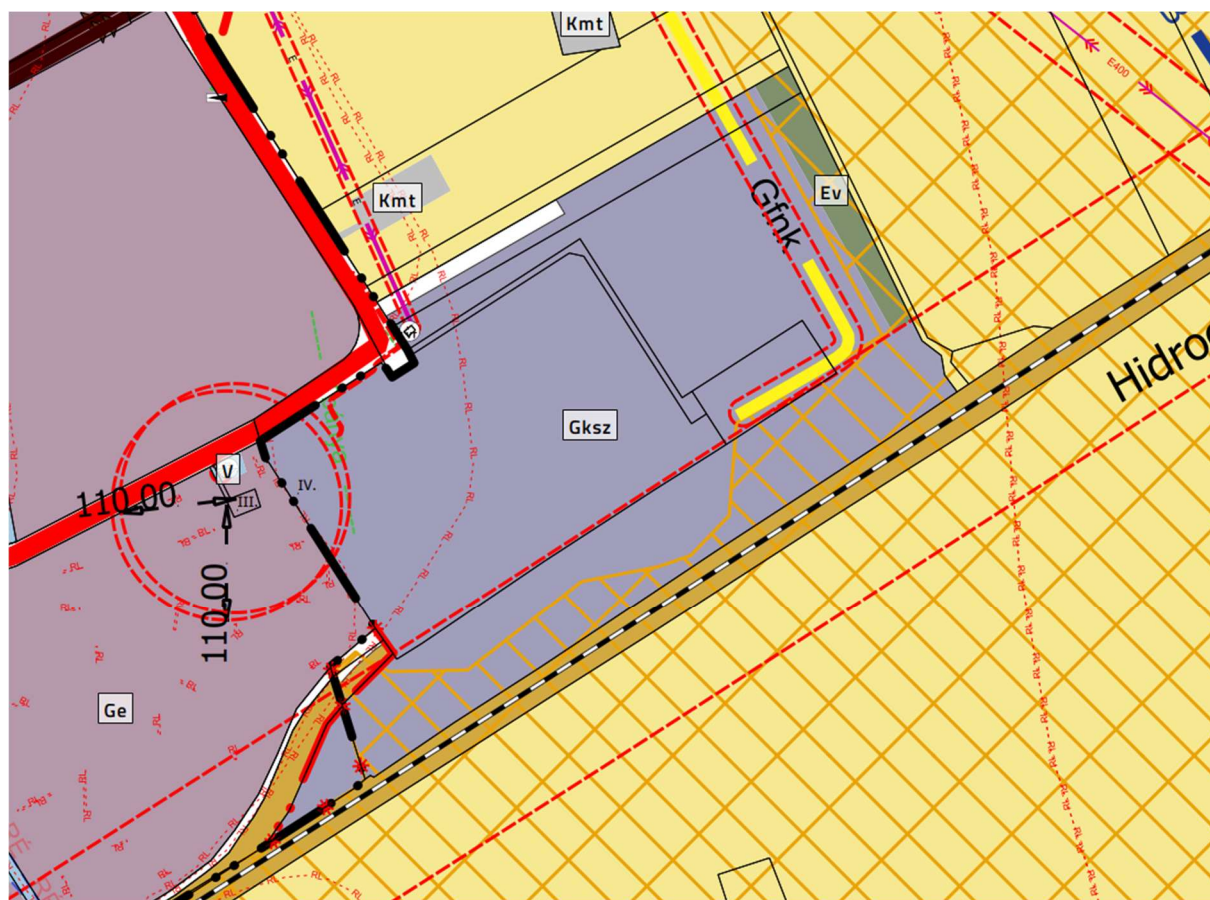
2.1. Településrendezési eszközök vonatkozásai és a jelenlegi jogi környezet



1. ábra Érintett földrészletek elhelyezkedése a belterület határának közelében a 100-as számú vasútvonal északi oldalán

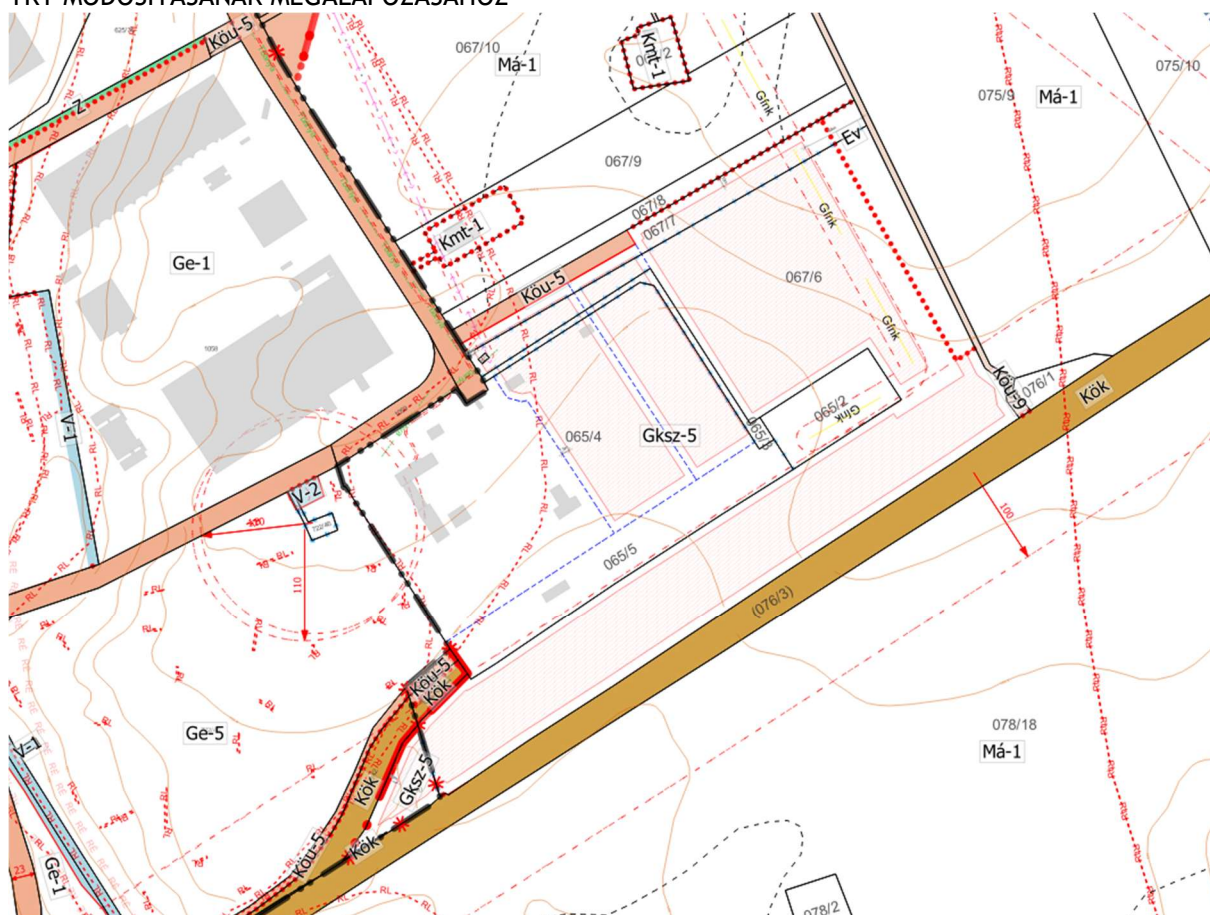
A hatályos településszerkezeti tervet a 172/2018. (XI.21.) ÖKT határozattal hagyta jóvá Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete. Ebes község helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét a 18/2018. (XII. 3.) önkormányzati rendelet állapítja meg, melyet az elmúlt években a település és a gazdasági szféra fejlődésének megfelelően többször is módosítottak.

A vizsgált telektömb a település dinamikusán bővülő ipari-gazdasági peremterületén fekszik.



2. ábra Hatályos településszerkezeti terv – részlet

A hatályos településszerkezeti tervlap az érintett ingatlanokat kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz) területfelhasználási egységbe sorolja. A terület keleti határában egy védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználásba sorolt terület látható, illetve az északi oldalon ábrázolt a még meg nem valósult közúti közlekedési terület (Köu) is. A településszerkezeti változás során a közúti közlekedési terület is kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásba sorolandó. A Korm. rendelet legutóbbi változása alapján a közlekedési területből keletkező beépítésre szánt terület növekedés nem tekinthető új beépítésre szánt terület kijelölésre a közlekedési terület megszűnése esetén sem, illetve akkor sem, ha településszerkezeti tervet is érint a változás. (Hiv.: Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés c) pont)



3. ábra Hatályos szabályozási terv - részlet

A mellékelt hatályos szabályozási tervrészlet átfogó elemzése alapján a 065/2, 065/3, 065/4, 065/5, 067/6 és 722/40 hrsz.-ú ingatlanok jelenleg Gksz-5, azaz "Kereskedelmi, szolgáltató terület" építési övezetbe tartoznak. Ezzel szemben a 067/7 hrsz.-ú ingatlan egy része a jelenlegi tervek szerint Köu-5 övezetbe van sorolva, amely a "Kiszolgáló utak" területét jelöli a közlekedési hálózaton belül. A 067/6 és 067/7 hrsz.-ú ingatlan keleti felében meghatározott védelmi erdőterület (Ev) övezet módosítása nem tervezett.

A Gksz-5 építési övezetre az alábbi előírásokat tartalmazza a HÉSZ:

„20. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

34. §

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

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

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

e) raktározási célú

épület is.

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

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

(5) A Gksz-5 építési övezetben amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli – az előkert legkisebb mélysége 10,0 m, ahol háromszintű növényállományt (gyep, 40 db cserje/150 m², 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kell telepíteni, mely növénytelepítés kapunyitás céljára megszakítható, továbbá az építési telek minimális zöldfelületi fedettségébe beszámítható,

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

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

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

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

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

	A	B	C	D	E	F
1	Az építési telek					
2	övezeti jele	beépítési módja*	legnagyobb beépítettség (%)	kialakítható legkisebb területe (m ²)	legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb épületmagassága (m)
41	Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)					
44	Gksz-5	SZ	60	5000	20	15,0

A legnagyobb problémát a kijelölt építési helyek jelentik a teleken, melyek elsősorban az akkori építési koncepció szerinti elhelyezésre épült. A telekalakítások a javasolt telekhatárok mentén nem tudtak megvalósulni, mivel a korábbi magasabb rendű jogszabály alapján az 067/6 és /7 hrsz-ú ingatlanon jelölt erdőterület nem volt lealakítható, csak amennyiben erdő művelési ágban helyezkedik el, de a magasabb rendű jogszabályok a telekalakítást övezethatár mentén előírták. Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet

előírásai az elmúlt években pontosításra kerültek, így övezethatár mentén erdőterület esetén már nem kell lealakítani a telket, másrészt a kialakuló új telkek művelési ágának kiválasztása során nem a területfelhasználás szerinti művelési ágot kell megjelölni, hanem az ingatlan-nyilvántartási állapot szerinti művelési ágot.

A 067/7 hrsz.-ú ingatlan a jelenlegi állapotában a Köu-5 (Kiszolgáló utak) övezetbe tartozik. A HÉSZ 18. § (5) bekezdése értelmében ezen utak szabályozási szélessége a szabályozási terv szerinti érték, új kiszolgáló utak esetében pedig 12 méter. Ezen övezetek közterületi, illetve önkormányzati fenntartású, a közforgalom számára korlátozás nélkül megnyitott utakat feltételeznek. Egy modern, zárt, integrált logisztikai/ipari park belső feltáró hálózatának esetében ez a közúti besorolás funkcionális, forgalombiztonsági és vagyonvédelmi szempontból is felesleges megkötést, sőt egyenesen hátrányt jelent.

A fejlesztéssel érintett terület természetvédelmi, tájvédelmi területet nem érint. A módosítási terület azonban érintett a hatályos terv által is rögzített Ebes községi vízmű 3023/50/2009 határozatával kijelölt, lehatárolt hidrogeológiai B védőidommal.

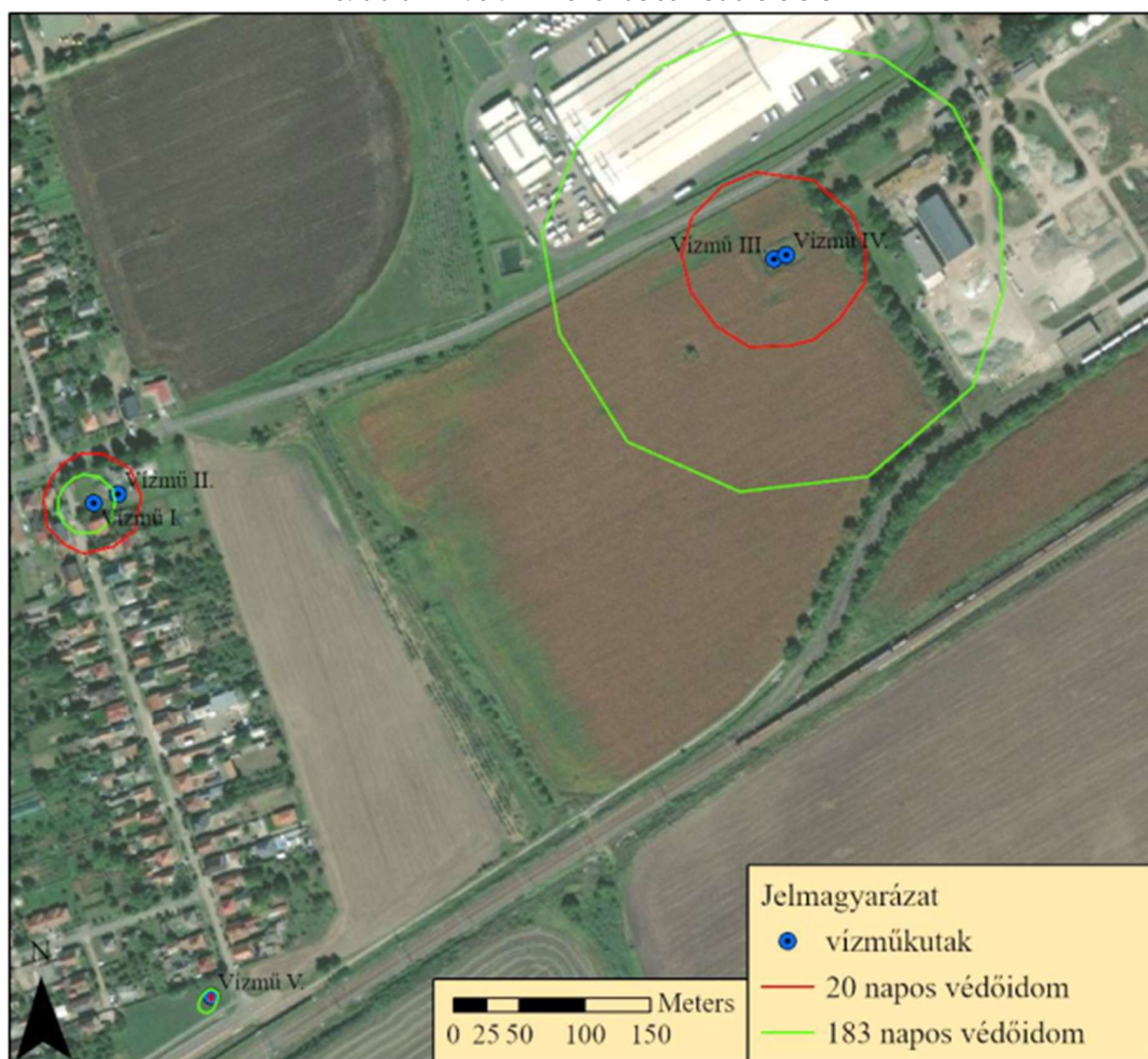
A III. és IV. számú kút és azok belső védőterülete a 722/46 hrsz-ú földrészleten biztosított.



4. ábra A III. sz. vízműkút belső védőidomának felszíni vetülete



5. ábra A III. sz. vízműkút belső védőterülete



6. ábra Belső és külső hidrogeológiai „A” és „B” védőidomok

A hidrogeológiai védőidomok adatai az E-TÉR digitális egyeztető felületéről elért adatok alapján szerepel a hatályos településrendezési eszközökben.

A hatályos tervek tartalmazzák a sérülékeny vízbázis védelme érdekében a termelőkútakat és azok védőterületeit, hidrogeológiai B védőterületét, amelyekre a kijelölő határozatban, a HÉSZ-ben és a 123/1997. (VIII.18.) Korm. rendelet 5. mellékletében foglalt korlátozások alkalmazandók.



7. ábra Hidrogeológiai B védőidom felszíni vetületének erőlete a fejlesztéssel érintett területen és környezetében

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

A határozat szerint az érintett területen tilos:

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

- Hígrágya és trágyalé leürítés

A területeken a fent meghatározottak nem tervezettek.

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

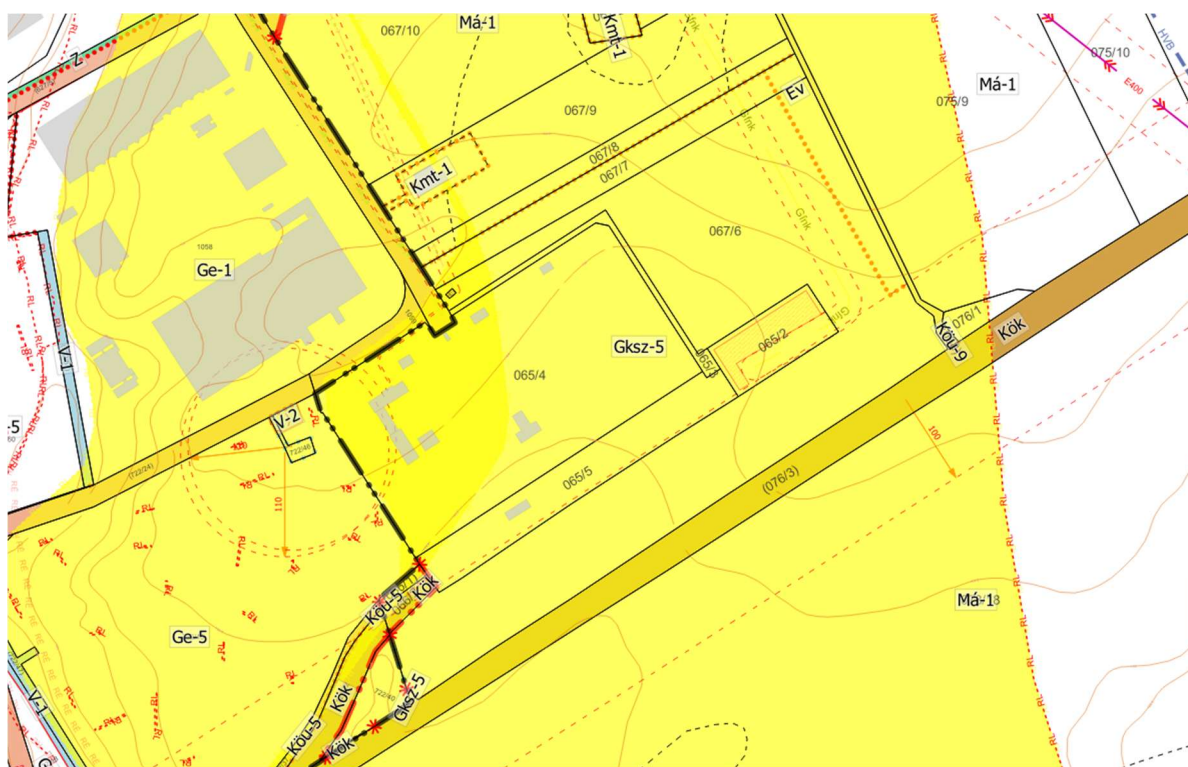
- Települési folyékonyhulladék lerakó létesítése és üzemeltetése
- Veszélyes hulladék ártalmatlanító
- Növényvédőszer tárolás és hulladék elhelyezés

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

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

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

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



8. ábra A módosítási helyszín régészeti érintettsége

Az érintett nyilvántartott régészeti lelőhelyek a következők:

Azonosító:

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

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

Az ingatlanok tulajdonosának, vagyonkezelőjének, bérlőjének, vagy a beruházónak, a kivitelezőnek jogszabályok szerint biztosítani kell az ingatlanokon található régészeti örökség védelmét.

A módosítással érintett területen régészeti szempontú terepbejárást végeztek 2023-ban az erre jogosultsággal rendelkező régész szakemberek.

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

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

Ugyanezen szakasz (10) bekezdése alapján: *„Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el.”*

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

További érintettség áll fenn a Hajdú-Bihar Megyei Területrendezési Tervről szóló önkormányzati rendelet, a 3/2020. (VI.29.) Ör. rendelet (– a továbbiakban: MTrT) által meghatározott műszaki infrastruktúraelemek területén. A meglévő termékvezeték a (Tiszaújváros) – Balmazújváros – Ebes megnevezésű (TIFO-Ebes DN200) termékvezeték (szénhidrogén szállítóvezeték), melyet biztonsági övezetével ábrázolnak a hatályos tervek.

2.2. Területhasználat és funkcionális környezet

A tervezési területtel érintett ingatlancsoport területhasználati szempontból jelenleg a mezőgazdasági hasznosításból a magas hozzáadott értékű gazdasági, kereskedelmi szolgáltató

és logisztikai fejlődésbe történő átmenet tranzitónájában található. Ebes településfejlesztési koncepciója határozottan és prioritásként támogatja az olyan gazdasági tevékenységek betelepülését, amelyek jelentős helyi adóbevételt generálnak, munkahelyeket teremtenek, ugyanakkor a lakókörnyezetet zaj- vagy légszennyezéssel nem terhelik túl. Ebbe a profilba a Gksz-5 övezet szerinti logisztikai raktározás tökéletesen beleillik.

A vizsgált 065/2-5; 067/6-7 és 722/40 hrsz.-ú telkek területhasználata a besorolás alapján egyértelműen kereskedelmi, raktározási és szolgáltató funkciókra dedikált. A kortárs ipari parki területhasználat sajátossága, hogy a telkek gyakran nincsenek felaprózva, hanem a fejlesztők törekednek a nagyméretű, összefüggő telektömbök kialakítására, amelyeken logisztikai csarnokok helyezhetők el. Ezen nagy kiterjedésű épületek mellett a belső területhasználatot a kiterjedt manipulációs terek, a szabadtéri tárolókapacitások, a személygépjármű parkolók és az ezeket logikusan összekötő belső úthálózat dominálja.

A 067/7 hrsz.-ú, jelenleg kiszolgáló útnak (Köu-5) szánt vonalas terület a valóságban, a jövőbeli fejlesztési koncepciót tekintve a logisztikai telektömb belső, organikus része, egy "útóér", amely a telkek közötti kapcsolatot hivatott biztosítani. Ennek különálló, közúti övezeti elválasztása indokolatlanul tagolja a területet, mesterséges határokat hoz létre, és rontja a területhasználat egységességét, integráltságát.

2.3. Telekadottságok és térbeli morfológia

A 065/2, 065/3, 065/4, 065/5, 067/6, 067/7 és 722/40 hrsz.-ú ingatlanok geometriai és jogi adottságainak részletes elemzése élesen rávilágít a jelenlegi szabályozás problémáira és a módosítás szükségességére. A telkek formája a korábbi, a jelenlegi logisztikai trendeket még nem tükröző parcellázási és telekalakítási eljárások eredményeként jött létre.

A hatályos szabályozási tervrészleten megfigyelhető, hogy a telkek egymáshoz szorosan kapcsolódó, sávos és tömbös elrendezésű egységet alkotnak. A telekadottságok vizsgálatakor kiemelendő probléma, hogy a terven szereplő építési helyek geometriája egy korábban megfogalmazott, igen specifikus épülettípus és elhelyezési koncepció leképezése. Ezek a fix építési helyek helyenként szigetszerűen helyezkednek el a telkeken belül, teljesen indokolatlan, merev vonalakkal korlátozva a terjeszkedést. A megváltozott igények alapján a telkek alakítása másképp tervezett, melyek a jelenlegi építési helyekkel, javasolt telekhatárokkal nem, vagy csak részben egyeztethetők össze.

Egy modern, nagyméretű egybefüggő logisztikai létesítmény telepítése esetén ez az építési hely a telekadottságot mesterségesen lerontó tényező. A telek valós geometriai határai, teherbíró képessége és megközelíthetősége sokkal racionálisabb, szélesebb, egybefüggő elrendezések

megvalósítását is lehetővé tennék a kötelező HÉSZ-ben meghatározott védőtávolságok (például a fent említett 10 méteres fásított előkert) és az oldalkertek maradéktalan betartása mellett is.

A 067/7 hrsz.-ú telek adottsága egy hosszú, vonalas, szalagtelek. A belső úthálózat kialakítása a telkek összevonását követően alakulhat ki. A 065/3 hrsz-ú jelenlegi magánút északnyugat-délkelet irányú nyúlványa vezet a 062/2 hrsz-ú ingatlanhoz, mely a MOL Nyzrt. tulajdonában álló telephely. A korábbi telekalakítási kísérletek alapján, bár a MOL hozzájárult a magánút létesítéshez a telekalakítás elutasításra került, mivel a magánút kialakításával a 065/2 hrsz-ú ingatlanon megváltozik az építési hely. Javasolt tehát a MOL telephelyen kijelölni az építési helyet, az azt körülölelő telkekről pedig megszüntetni az építési hely kijelölését.

A 067/7 hrsz-ú ingatlanon kijelölt közlekedési terület közterületi, közúti besorolásként történő fenntartása esetén tulajdonjogi, elkerítési és felelősségi határokat emel az ingatlanok közé (pl. a közút és a magántelek találkozásánál kerítést, portát kellene létesíteni, visszahúzva a beépítési vonalakat). Magánútként, vagy a telkek szerves részeként történő integrálása sokkal organikusabban illeszkedik a tömb valós telekadottságaihoz, lehetővé téve a kapuk, sorompók és mérlegek racionális elhelyezését az útszakaszok bejáratánál.

2.4. Beépítettség vizsgálata

A terület jelenlegi fizikai beépítettsége a beruházási, fejlesztési szakasz elején jár, az érintett telkek döntően beépítetlenek. Településrendezési szempontból azonban a "beépítettség vizsgálata" ebben a fázisban nem pusztán a meglévő, megvalósult épületek felmérését jelenti, hanem a tervezett, a HÉSZ által engedélyezett elméleti beépítési potenciál elemzését és annak korlátait.

A hatályos HÉSZ a Gksz-5 övezetre specifikus beépítési százalékot, megengedett maximális építménymagasságot és minimális zöldfelületi mutatót ír elő. Az építési övezet a logisztikai funkciók helyigényét elismerve 60% maximális beépíthetőséget engedélyez. A hatályos terven jelölt építési helyek a telkek összevonása esetén elhelyezhető építményeket több darabra osztják, ami gazdaságtalanná teheti a kivitelezést és a fenntartást.

A jelenlegi beépítettség csak a 065/4 és 065/5 hrsz-ú ingatlanon van, a telekterületek mindegy 2-4%-át éri el a szabályosan épített építmények által elfoglalt terület. A felmérés alapján a földhivatali alaptérképhez képest a beépítettségben nem tapasztalható. Egy épületet elbontottak, egyet pedig bővítettek. Földhivatali átvezetése még nem történt meg a kapott adatszolgáltatás szerint. A terv szerint a beépítési paraméterekben nem történik változás, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 60%-ban meghatározott marad, a legkisebb zöldfelületi fedettség mértéke 25%, míg a megengedett épületmagasság mértéke 15 méter. A telkek

összevonhatóságának és szabad alakíthatósága érdekében a területet egységes építési övezetben szükséges tartani.

A hatályos terven kijelölt építési helyek rendkívül hátrányos a település számára is, mivel blokkolja a valós ingatlanpiaci és beruházási folyamatokat, késlelteti az adóerő-képességet növelő létesítmények felépülését. A beépítettség optimalizálása csak ezen korlátozások eltávolításával lehetséges, teret engedve az általános építési övezeti szabályoknak.

2.5. Közlekedési vizsgálat

A terület közlekedési kapcsolatai mind makro-, mind mikroszinten meghatározóak a logisztikai fejlesztés sikeressége szempontjából. Makroszinten a terület tökéletes bekötéssel rendelkezik a 4-es főút és a regionális hálózat felé, amely biztosítja a kamionforgalom elvezetését a lakott területek érintése nélkül. Mikroszinten, a telektömbön belül a feltárást, az ingatlanok megközelítését és a kamionok biztonságos belső keringését a szabályozási tervnek nem kell rögzítenie, ezzel téve rugalmassá a szabályozást.

A 067/7 hrsz.-ú ingatlan a jelenlegi szabályozás szerint Köu-5, azaz kiszolgáló út. A közlekedés vizsgálata és a teherforgalmi vizsgálat során azonosítható, hogy egy professzionális raktározási park esetében a közúti tulajdonú kiszolgáló út koncepciója folyamatos konfliktust hordoz magában. A tehergépjármű-forgalom jelentős tengelyterhelést okoz ezért annak kialakítása során ezt figyelembe kell venni. Továbbá a Célmegvalósító logisztikai folyamatai megkövetelik a szigorú ISO szabványok szerinti zárt, sorompós beléptetést, a tehergépjárművek parkoltatását, várakoztatását és a biztonsági kamerarendszerek telepítését. Egy közforgalmú (Köu-5) úton ezen eszközök (sorompó, portaépület, mérleg) elhelyezése és a közforgalom kizárása jogilag akadályokba ütközik, a közútkezelői hozzájárulások megszerzése pedig nehézkes.

A közlekedéstervezési és üzemeltetési racionalitás alapján a legegyszerűbb megoldás a közlekedési sáv magánútként történő kialakítása, megszüntetve a Köu-5 övezetet. A magánút a HÉSZ 13. § (1) bekezdése alapján önálló telken is kialakítható 12, illetve a 18. § (7) bekezdés értelmében a Köu-7 övezet is lehetővé teszi magánút kialakítását, de a legegyszerűbb, ha a terület beleolvad a Gksz-5 övezetbe, és azon belül belső feltárási útként, magánútként funkcionál. Ez a rugalmasság alapfeltétele annak, hogy a telek jövőbeli beépítése és a később tervezett belső magánutak kialakítása szinergiában, az aktuális bérlői vagy üzemeltetői igényekre optimalizálva történhessen meg. A HÉSZ 18. §-a szerint az egynél több telket kiszolgáló magánút csak "közforgalom elől el nem zárt magánútként" létesíthető. Ezzel a jogi kategóriával a beruházó magára vállalja a teljes fenntartási, takarítási, világítási és aszfaltozási költséget, amely jelentős pénzügyi terhet vesz le az Önkormányzat válláról, miközben az ipari park

forgalomszervezése, a nyergesvontatók kanyarodási íveinek biztosítása teljes mértékben a technológiai igényekhez optimalizálható.

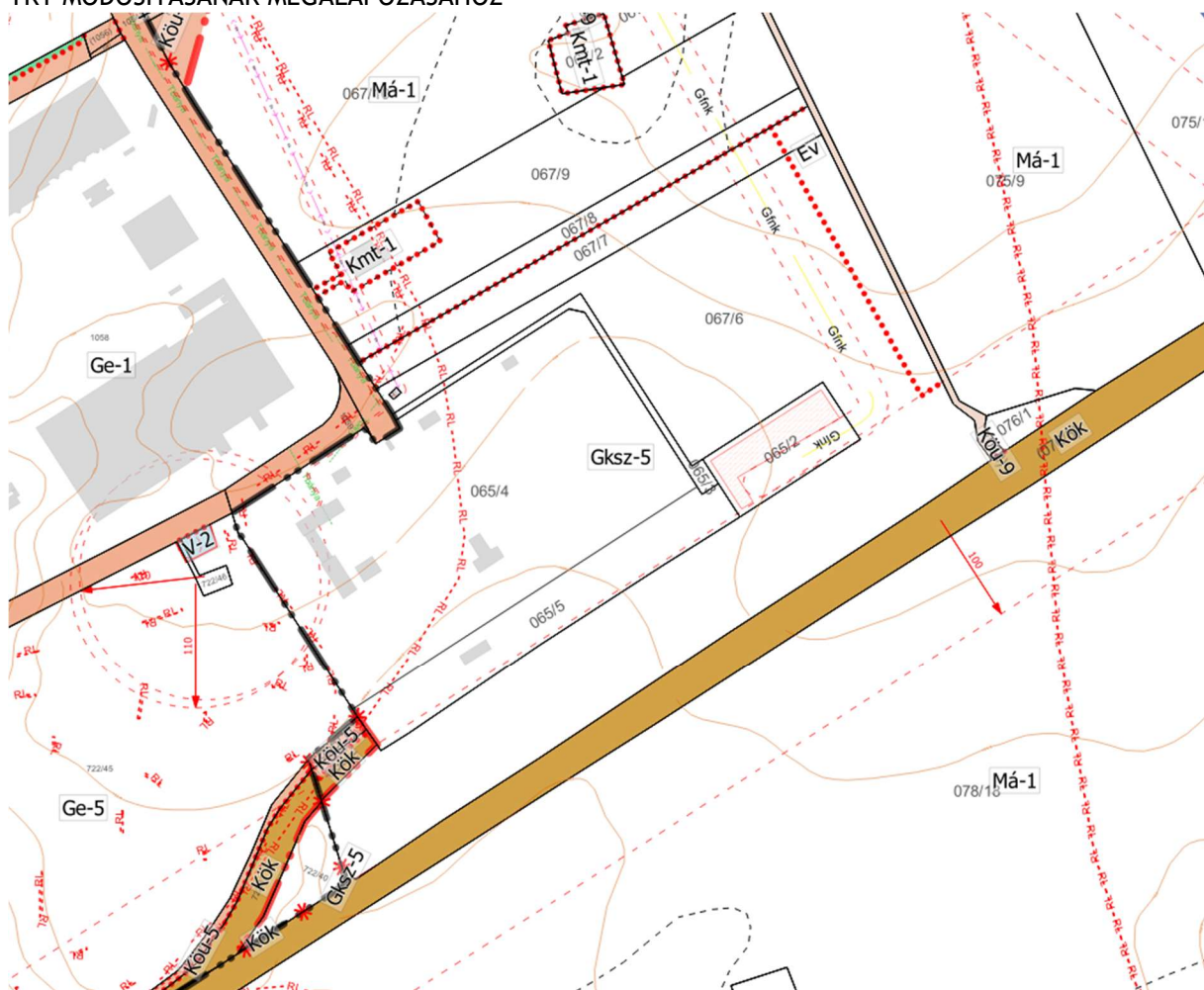
A 067/2 hrsz-ú ingatlanra építési hely kijelölése javasolt, mivel ez nem a Célmegvalósító tulajdona, így a magánút kialakítása során annak építési helye megváltozhat a kijelölés nélkül. Fontos megjegyezni, hogy bár megváltozhat, nem feltétlenül hátrányosan változik meg, de a magánút kialakítása során a telekalakítási eljárásban a hatóságtól függ ennek megítélése.

3. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A Korm. rendelet 7. melléklete 1. e) pontjának megfelelően a tanulmányterv legfőbb feladata a tervezett szabályozási koncepció szakmai kifejtése, az adminisztratív beavatkozások normatív tartalmának rögzítése és urbanisztikai alátámasztása. A tulajdonosi szándék és az ebesi településfejlesztési racionalitás jelen esetben teljesen egybeesik: a cél a túlszabályozottság megszüntetése, a térbeli rugalmasság megteremtése és a belső útügyi besorolás valós, logisztikai használathoz történő igazítása.

A merev, térképen rögzített piros építési helyek alkalmazása ott indokolt a településtervezésben, ahol szigorú történeti, örökségvédelmi vagy nagyon érzékeny lakossági szomszédsági viszonyok követelik meg a beépítés mikroszintű, méterről méterre történő vizuális meghatározását. A Célmegvalósító kérelmében megfogalmazza, hogy az építési helyek egy korábbi konkrét beépítés megvalósítása érdekében kerültek a tervre, azonban azóta ez nem aktuális, így a telek jövőbeli beépítését és a később tervezett magánutak kialakítását nem akarják korlátozni a fix építési helyekkel. A közúti közlekedési területként szabályozott Köu-5 övezet törlése javasolt a 067/7 hrsz-ú ingatlanról, a tervezett megközelítés magánútként kerülhet kialakításra. Az egykori MOL telephely a 065/2 hrsz-ú ingatlanra építési hely kerül meghatározásra, hogy a jövőben a telket körülvevő, a Célmegvalósító ingatlanán belüli magánutak kialakítása során ne érintse hátrányosan a volt telephely építési helyét (előkert megváltozása) a magánút önálló helyrajzi számra alakítása.

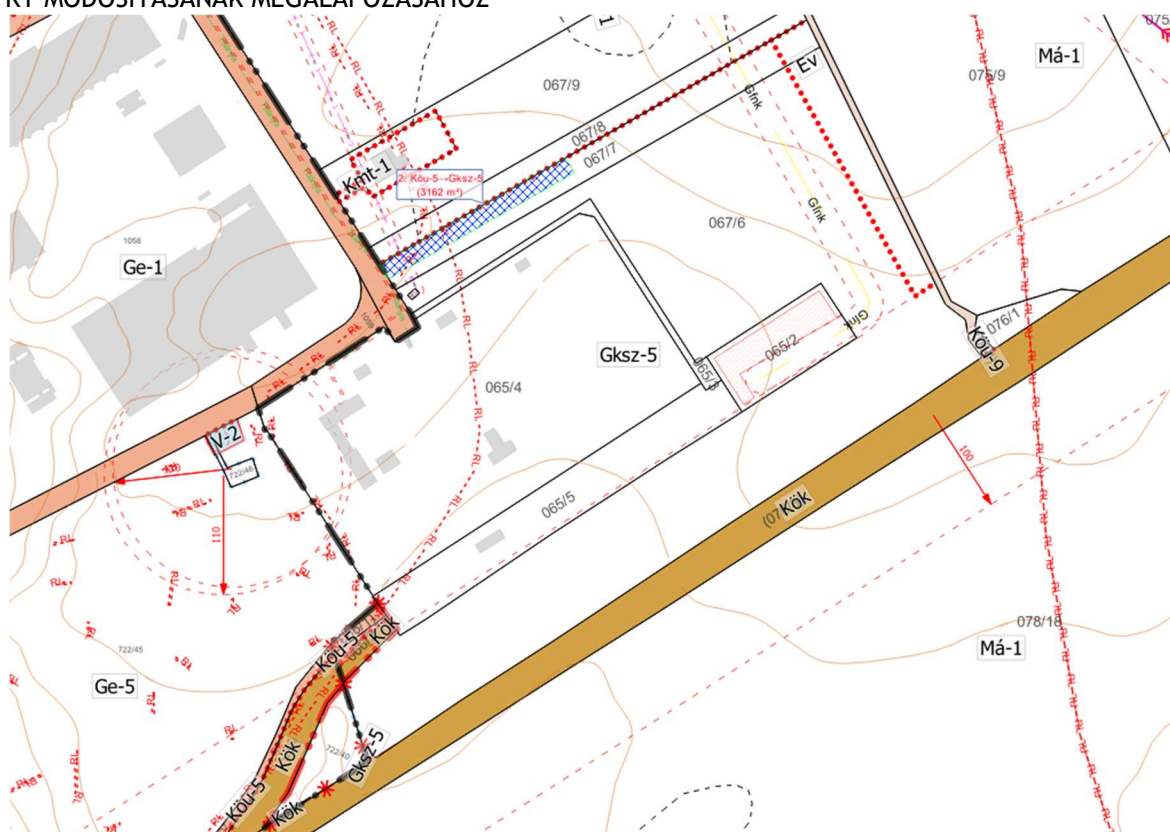
A rugalmas szabályozási koncepció bevezetése nem jelent deregulációt, csupán a grafikai kötöttséget cseréli fel normatív keretrendszerre.



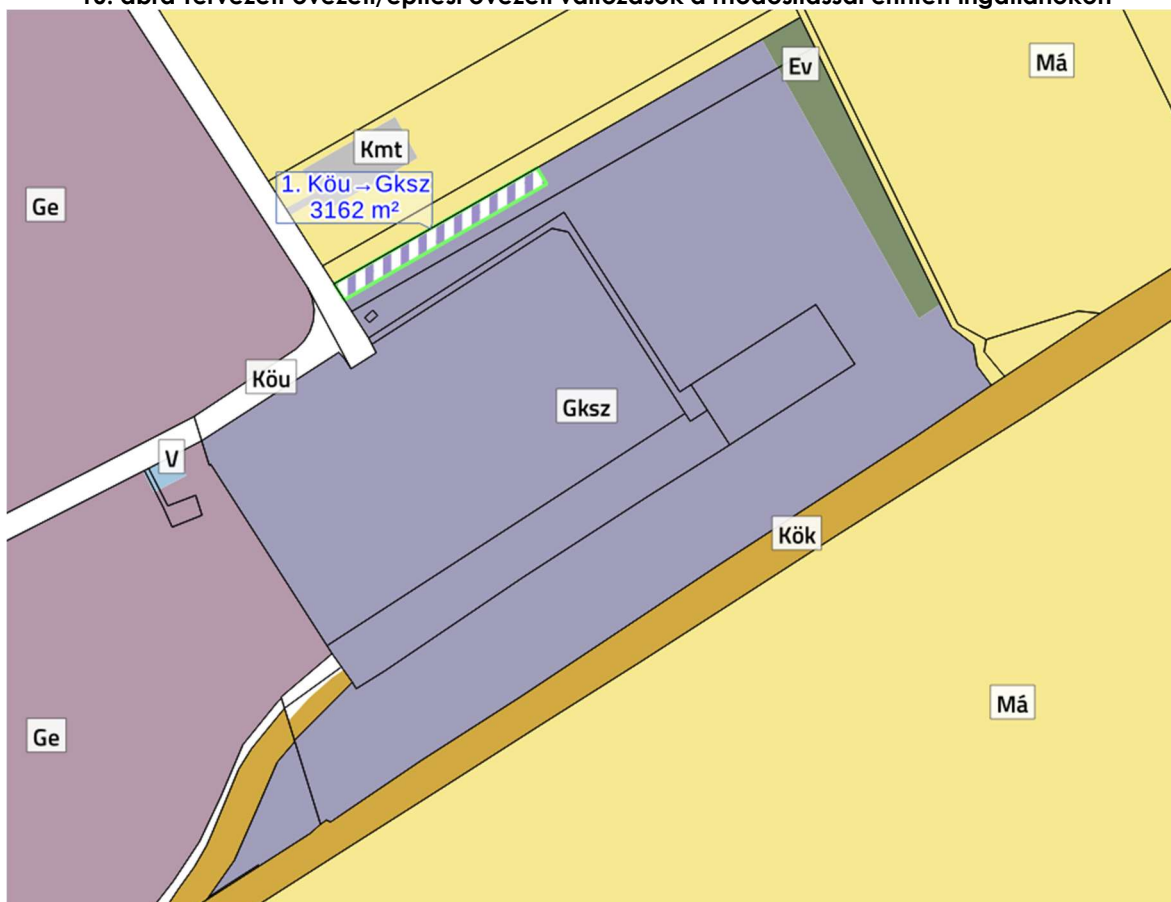
9. ábra Szabályozási terv tervezet

Bár az építmények a telken (az elő/oldal/hátsókerten belül) horizontálisan szabadon mozgathatók, az összes beépített alapterület aránya nem haladhatja meg a Gksz-5 építési övezetre megállapított felső százalékos határt. Egy később tervezett csarnok esetében ha annak méretei további területeket igényelnek akkor a területek összevonásával érhető el a kívánt beépíthetőségi terület. A telek jelentős részén (20%) továbbra is biológiailag aktív, vízáteresztő felületet kell fenntartani. Nem aszfaltozható le a teljes manipulációs tér. Ezt erősíti a 10 méteres előkert sávra vonatkozó masszív fásítási kötelezettség (40 db cserje, 1 nagy fa / 150 m²), ami a magánutak felől is biztosítandó. A technológiából fakadó maximális magassági korlátok szintén fixek maradnak, megelőzve a tájképbe nem illő, aránytalanul magas dobozépületek megjelenését, hacsak a technológia (pl. siló) ezt kivételesen meg nem követeli.

A szabályozási koncepció tehát egy tökéletes egyensúlyt teremt; az Önkormányzat megtartja az erős kontrollt a terület beépítési sűrűsége, a közüzemi terhelés és a zöldfelületek kiterjedése felett, míg a magánberuházó megkapja azt a horizontális alaprajzi és belső szervezési tervezési szabadságot, amely egy globális ellátási láncba illeszkedő logisztikai központ megvalósításához 2026-ban elengedhetetlen.



10. ábra Tervezett övezeti/építési övezeti változások a módosítással érintett ingatlanokon



11. ábra Településszerkezeti terv változása



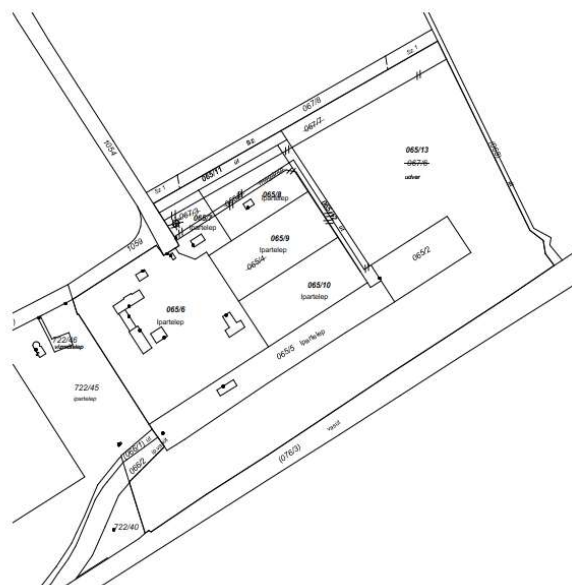
Munkaszám: 168/2025
Adatszolgáltatás időpontja: 2/3/2025



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 065/3, 065/4, 067/3, 067/6 és 067/7 helyrajzi számú
földrészletek újraosztásáról
Méretarány: 1:4000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szociális és egyéb jagok	Megjegyzés
Hrsz	jel	művelési ága	terület m ²	ha.m ²	AK	Hrsz	jel	művelési ága	terület m ²	ha.m ²	AK		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
065/3	-	kivett közfoglalom elői el nem zárt magántul	-	0.2727	0.00	065/6	-	kivett (partelep)	-	3.8194	0.00		
065/4	-	kivett (partelep)	-	7.0867	0.00	065/7	-	kivett (partelep)	-	0.5329	0.00		
067/3	-	kivett beépítetlen terület	-	0.0054	0.00	065/8	-	kivett (partelep)	-	1.0154	0.00		
067/6	-	kivett udvar	-	11.0254	0.00	065/9	-	kivett (partelep)	-	1.2354	0.00		
067/7	-	kivett udvar	-	1.2565	0.00	065/10	-	kivett közfoglalom elői el nem zárt magántul	-	0.3593	0.00		
						065/11	-	kivett közfoglalom elői el nem zárt magántul	-	0.3064			
						065/12	-	kivett közfoglalom elői el nem zárt magántul	-	0.3594			
						065/13	-	kivett udvar	-	11.1322	0.00		
összesen:					19.6467	0.00				19.6428	0.00	közvetlen gyűjtő csatlakozás: 10 mm	



A vázrajz méretei kivételre nem alkalmas.

Debrecen, 2025. október hó 2.

Készítette/Mín. tan.:

Földmérő ig. száma: 10018
Ing. rend. min. sz.: 2213/2012

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a
keletkeztető számított egy évig hatályos.

Hajdúszoboszló, 2025. ... hó ... nap

P.H.

Záradékoló:

Ing. rend. min. sz.:

12. ábra Tervezett telekalakítás korábbi elképzelések alapján



Munkaszám: 168/2025
Adatszolgáltatás időpontja: 2/3/2025



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 065/3, 065/4, 065/5, 067/3, 067/6 és 067/7 helyrajzi számú
földrészletek újraosztásáról
Méretarány: 1:4000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szociális és egyéb jagok	Megjegyzés
Hrsz	jel	művelési ága	terület m ²	ha.m ²	AK	Hrsz	jel	művelési ága	terület m ²	ha.m ²	AK		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
065/3	-	kivett közfoglalom elői el nem zárt magántul	-	0.2727	0.00	065/6	-	kivett (partelep)	-	0.3142	0.00		
065/4	-	kivett (partelep)	-	7.0867	0.00	065/7	-	kivett közfoglalom elői el nem zárt magántul	-	0.3615	0.00		
065/5	-	kivett (partelep)	-	1.5962	0.00	065/8	-	kivett (partelep)	-	19.7610	0.00		
067/3	-	kivett beépítetlen terület	-	0.0054	0.00	065/9	-	kivett (partelep)	-	0.8021	0.00		
067/6	-	kivett udvar	-	11.0254	0.00								
067/7	-	kivett udvar	-	1.2565	0.00								
összesen:					21.2429	0.00				21.2388	0.00	közvetlen gyűjtő csatlakozás: 41 mm	

* Vezetékjog - 224 mm - OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. - 31910-32010.02.18

Vezetékjog - 6 mm - OPUS TITÁSZ GÁZHÁLÓZATI Zrt. - 194154/5/2024.06.05

Agárak szociális jog 3142 mm - az ebesi 065/2 helyrajzi számú ingatlan mindenkor tulajdonosának

** Állásidő szociális jog 3615 mm - az ebesi 065/2 helyrajzi számú ingatlan mindenkor tulajdonosának

*** Vezetékjog - 43 mm TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELSZÖVŐ KFT. - 30316/6/2019.01.09

Bányászati jog - MOL MAGYAR OLAJ-ÉS GÁZPARI Nyrt. - 201452/1950/1979.11.09

Vezeték szociális jog - MOL MAGYAR OLAJ-ÉS GÁZPARI Nyrt. - 201452/1950/1979.11.09

Vezetékjog - 406 mm - OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. - 31910-32010.02.18

Vezetékjog - 43 mm - OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. - 19081/2020.01.18

Vezetékjog - 15 mm - OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. - 34885-32010.06.25

Vezetékjog - 2 mm - OPUS TITÁSZ GÁZHÁLÓZATI Zrt. - 194154/5/2024.06.05



Debrecen, 2026. június hó 30.

Készítette/Mín. tan.:

Ockafusz Péter

Földmérő ig. száma: 10018

Ing. rend. min. sz.: 2213/2012

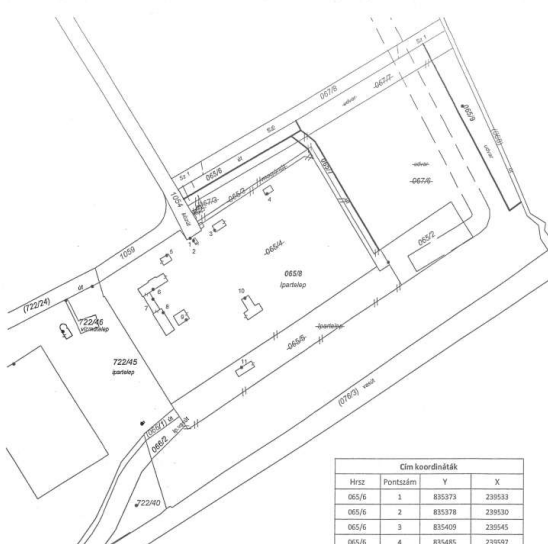
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a
keletkeztető számított egy évig hatályos.

Hajdúszoboszló, 2026. ... hó ... nap

Záradékoló:

Ing. rend. min. sz.:

22.6/2026



A vázrajz méretei kivételre nem alkalmas.

Cím koordináták			
Hrsz	Pontszám	Y	X
065/6	1	835373	239533
065/6	2	835378	239530
065/6	3	835409	239545
065/6	4	835485	239597
065/6	5	835339	239509
065/6	6	835320	239460
065/6	7	835320	239446
065/6	8	835335	239427
065/6	9	835369	239417
065/6	10	835455	239448
065/6	11	835451	239349
065/9	1	835777	239721

Hajdúszoboszló, 2026. június hó 30.

Megrendelő könyv száma:

A másolat hiteles:

Hajdúszoboszló, 2026. június hó 30.

Ing. rend. min. sz.:

22.6/2026

13. ábra Átvezetett telekalakítás a legfrissebb adatszolgáltatás alapján

4. ÖSSZEFOGLALÁS

Ebes község az észak-alföldi régió gazdasági vérkeringésének egyik kulcspontja. A 722/40, 065/2, 065/3, 065/4, 065/5, 067/6, és 067/7 hrsz.-ú ingatlanokat magába foglaló logisztikai tömb fejlesztése kiemelt érdeke mind a nemzetgazdaságnak, mind a helyi önkormányzatnak, tekintettel a munkahelyteremtő és adóerő-növelő potenciálra. A jelen telepítési tanulmányterv rávilágított arra, hogy az ehhez szükséges beruházások - korszerű, nagyléptékű logisztikai csarnokok és a hozzájuk kapcsolódó zárt, privát feltáró úthálózatok - megvalósítása a hatályos településrendezési eszközök merev előírásai miatt jelenleg akadályozott.

A terület és környezetének részletes bemutatása során rögzítettük, hogy a telekadottságok és a jelenlegi, beépítetlen állapot egy dinamikusan alakítható, magas hozzáadott értéket képviselő gazdasági-logisztikai zóna létrejöttét teszi lehetővé, amely szervesen illeszkedik Ebes településfejlesztési stratégiájába és a debreceni agglomeráció gazdasági növekedésébe. A közlekedés vizsgálata rámutatott, hogy a 067/7 hrsz.-ú ingatlanon fenntartott Köu-5 közúti szabályozás a zárt biztonsági és dokkolási rendszert igénylő logisztikai parkok esetében funkciótlan, balesetveszélyes, és a magánúti feltárás sokkal célravezetőbb mind forgalomtechnikai, mind önkormányzati-üzemeltetési szempontból.

A szabályozási koncepció kidolgozása során szakmailag igazolt, hogy a Gksz-5 övezeti telkeken (722/40, 065/2, 065/3, 065/4, 065/5, 067/6 és 067/7 hrsz.) található specifikus, egy korábbi elavult beépítést rögzítő építési helyek eltörlése nem eredményez deregulációt vagy a terület túlzott beépítését. Ehelyett a HÉSZ általános építési és védőtávolsági előírásainak – különösen a 10 méteres fásított előkert és az 1. melléklet szerinti általános beépítési szabályok – közvetlen érvénybe lépése révén a településképp megóvása garantált marad. Párhuzamosan a tulajdonos megkapja azt az alaprajzi és horizontális tervezési szabadságot, amely a telek jövőbeli beépítéséhez és a belső magánutak, manipulációs terek racionális kialakításához elengedhetetlen. A Köu-5 övezet megszüntetése és a magánutas koncepció engedélyezése a Gksz-5 zónán belül tovább növeli a terület belső kohézióját, biztonságát és beruházásvonzó képességét.

A fentiekben részletezett érvek, valamint a tulajdonosi kérelemben megfogalmazott racionális, értékteremtő gazdasági érdekek szinergiája alapján szakmai álláspontunk és konklúziónk az, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosítása támogatandó. Javasoljuk Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének jóváhagyását.


Kőszeghy Ábel

okl. településmérnök/ településrendezési szakértő
TT 09-0655/ SZTT 09-0655

5. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

EBES KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK AZ EBES KÖZSÉG BELTERÜLETI 722/40, ILLETVE AZ EBES KÖZSÉG KÜLTERÜLETI 065/2, 065/3, 065/4, 065/5, 067/6 ÉS 067/7 HRSZ.-Ú INGATLANOKAT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATBAN

Ebes község közigazgatási területén található (722/40, 065/2, 065/3, 065/4, 065/5, 067/6 és 067/7 hrsz.) ingatlanokat érintő településrendezési eszközök tervezett módosításával (a 067/7 hrsz.-ú ingatlanon a Köu-5 övezet megszüntetésével, valamint a többi érintett ingatlanon az építési hely jelölésének felülvizsgálatával) összefüggő, azt megalapozó telepítési tanulmányterv készítésével kapcsolatban a tartalmi követelmény meghatározása tárgyában az alábbi szakmai véleményt adom.

A telepítési tanulmánytervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalomból a táblázatban megjelöltekkel kérem elkészíteni.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA

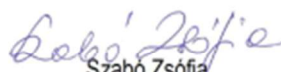
ELKÉSZÍTENDŐ MUNKARÉSZEK:	
1. A telepítési tanulmányterv tartalmazza	
a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását, ezen belül	igen
Településrendezési eszközök vonatkozásai	igen
Területhasználat	igen
Telekadottságok	igen
Beépítettség vizsgálata	igen
Környezeti állapot vizsgálata	nem
Közlekedés vizsgálata	igen
Közműellátás	nem
b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet	nem
c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket	nem

d) a javasolt infrastruktúra fejlesztés környezeti hatásait és követelményeit	nem
e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.	igen
2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja	
a) a beépítés javaslatát,	nem
b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,	nem
c) a zöldfelületek kialakításának módját,	nem
d) a közlekedési és parkolási rendet,	nem
e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.	nem
3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.	nem

Jelen főépítési feljegyzést a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerinti a telepítési tanulmányterv kidolgozásához adtam ki.

Ebes, 2026. június 12.

Tisztelettel:


Szabó Zsófia
önkormányzati mb. főépítész