

# FÖLDES NAGYKÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

### PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ



DEBRECEN, 2019. FEBRUÁR HÓ



FÖLDES NAGYKÖZSÉG  
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

PARTNERSÉGIEGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

ALÁÍRÓLAP

GENERÁL TERVEZŐ:

T4TERV BT.

PH.

4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: [t4terv@gmail.com](mailto:t4terv@gmail.com)

**T4 Terv Bt.**  
4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.  
Adószám: 22865876-1-09  
Cégjegyzékszám: 09-06-004732  
.....

FELELŐS TERVEZŐ:

KŐSZEGHY ÁBEL TT09-0655

*Kőszeghy Ábel*  
.....

VEZETŐ TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

KŐSZEGHY ATTILA TT-1 09-0260

*Kőszeghy Attila*  
.....



## Tartalom

Tervi előzmények .....	6
Tervezői nyilatkozat .....	8
Módosítási pontok .....	9
Módosítások ismertetése .....	9
Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet.....	14
Képviselő-testületi döntések.....	18

## Tervi előzmények

A nagyközség településrendezési tervének jelen módosítását a T4Terv Tiszántúli Területtervező Iroda Betéti Társaság készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel)

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv: 110/2006. (IX.19.) ÖKT határozat  
(többször módosított)

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv: 13/2006. (IX.21.) ÖKT rendelet  
(többször módosított)

A település önkormányzatának képviselő-testülete a 153/2018 (XII.06.) Önk. határozat alapján elhatározta a település rendezési tervének módosítását. A Földes Nagyközség Helyi építési szabályzata és Szabályozási tervéről szóló 13/2006. (IX.21.) számú rendeletének módosítása vált szükségessé a belterületi 994 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában. A 994. hrsz-ú földrészleten álló Földesi Karácsony Sándor Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola, mely a Berettyóújfalui Tankerületi Központ vagyonkezelésében van, infrastruktúra fejlesztésre nyert pályázatot. A pályázat szerinti emeletráépítés mielőbbi megvalósíthatósága érdekében a területet az önkormányzat képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Az Emberi Erőforrás Fejlesztési Operatív Program keretében megvalósuló egyes beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 25/2018. (II.26.) Korm. rendelet 1. melléklete (113) alapján a fejlesztést a kormány nemzetgazdasági szempontból kiemeltté nyilvánította.

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) 42.§ szerinti tárgyalásos eljárásmód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése. A

tárgyalásos eljárás mód abban az esetben alkalmazható amennyiben a Rendelet 32.§ (6) bekezdése teljesül.

*„A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása*

*a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

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

*c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.”*

*A fenn megfogalmazottak alapján a jelen módosítás során az a) és c) bekezdés alapján is alkalmazhatóvá válik a tárgyalásos eljárás mód.*

A község településrendezési eszközeinek módosítása a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII.11.) Korm. rendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás megindításával kezdődött. Ezzel egy időben az Önkormányzat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerint a tervmódosítás várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében megkereste az érintett államigazgatási szerveket, hogy nyilatkozzanak a megküldött dokumentumok alapján szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat elkészítését.

## Tervezői nyilatkozat

Földes nagyközség településrendezési tervének módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Rendelet) alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően készült.



Kőszeghy Ábel  
okleveles településmérnök  
TT 09-0655

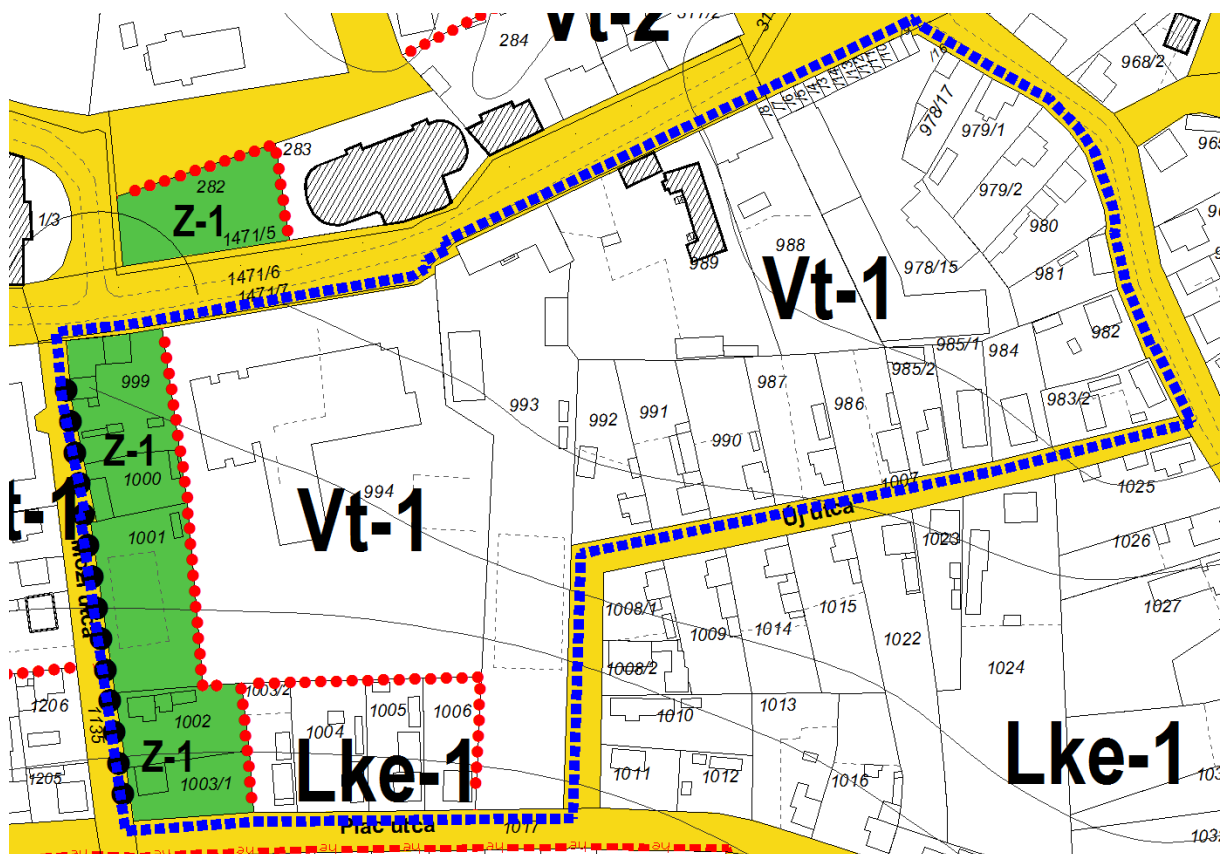


## Módosítási pontok

1. A Földes belterület 994 hrsz-ú telken álló iskola építési előírásainak módosítása úgy, hogy a megengedett legnagyobb építménymagasság 9 méterre változzon.

## Módosítások ismertetése

A hatályos helyi építési szabályzat előírásai a Földesi Karácsony Sándor Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola bővítését – a kormányrendelet szerinti négy új tanterem emeletráépítéssel történő megvalósítását nem teszik lehetővé. Az építési övezetre jelenleg megengedett 6,0 m építménymagasság 9 méterre történő megemelése azonban a településen a többi Vt-1 építési övezetbe tartozó telken okozna betarthatatlan telepítési távolságokat. Ezért a terv a 994 hrsz-ú földrészletet Vt-3 építési övezetbe kívánja sorolni.





- (2) Épületrész kinyúlása közterület fölé – kivéve eresz – 12 m-nél keskenyebb utcákon nem engedélyezhető, a fölött max. az utcaszélesség 1/20-a, de legfeljebb 0,9 m. A kinyúló épületrész területe nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatának felét.
- (3) <sup>1</sup>Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, a zöldfelületi fedettséget, továbbá a megengedett építménymagasságokat az 5. sz. táblázat szerint kell meghatározni.

5. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítható telek				megengedett min/max. építménymagasság [m]
			legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legkisebb szélessége [m]	legnagyobb beépítettség [%]	legkisebb zöldfelülete [%]	
Településközpont vegyes terület	Vt-1	Oldalhatáron álló	700	18	60*	20	3,0/ 6,0
Településközpont vegyes terület	Vt-2	zárt sorú, hézagossal	700	18	60*	20	3,0/ 9,5
Településközpont vegyes terület	Vt-3	Szabadon álló	700	18	60*	20	3,0/ 9,0

\* saroktelek legnagyobb beépíthetősége teljes közművesítettség esetén 75%, előírt legkisebb zöldfelülete 15 % lehet.

(4)<sup>2</sup>

(5) Terepszint alatti építmény (létesítmény) – a közművek és építményeik kivételével - az építési helyen elhelyezhető, annak teljes területére kiterjedően.

(6) Építmények elhelyezése csak teljes közművesítettség biztosításával történhet.

(7) Járművek elhelyezésének szabályozása:

- új beépítés esetén csak saját telken helyezhető el az OTÉK-ban meghatározott számú gépkocsi.
- kialakult beépítésnél, amennyiben a telek és épület adottságaiból (beépítettség, megközelítés módja, zöldfelületi arány) nem oldható meg teljes körűen a gépkocsi elhelyezés telken belül, helyi önkormányzati parkolási rendelet alapján állapítható meg az elhelyezés eltérő módja.

(8)<sup>3</sup> Környezetterhelési határértékek:

- A felszín alatti vízbázisvédelem szempontjából a település érzékeny kategóriába sorolt.
- A település területének zajvédelmi besorolása az alábbiak szerint alakul:

<sup>1</sup> Módosította a 3/2016. (II.19.) Ör. 1. §-a. Hatályos: 2016. II. 20-tól.

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte. 6/2017. (III.31.) Ör. 1.§ (7). Hatálytalan: 2017. IV.1-től.

<sup>3</sup> Módosította: 6/2017. (III.31.) Ör. 1.§ (17). Hatályos: 2017. IV. 1-től.

- 3. övezet: lakóterület vegyes beépítésű: Vt településközpont vegyes terület.
- üzemi létesítményektől származó zaj megengedett értékei 3. övezetben: 55/45 dB
- közlekedési zaj:

Út száma	2005. év forgalmi adatai és zajterhelés				2015. év forgalmi adatai és zajterhelés			
	ÁNF Ej/nap	LAeq nappal dB	LAeq éjjel dB	Korrektció dB	ÁNF Ej/nap dB	LAeq nappal dB	LAeq éjjel dB	Határérték dB
42-es főút (belterület)	4868	70.3	62.7	-2.5	6307	65.0	55.0	65/55
3407-es út (belterület)	1772	64.3	56.7	-3.8	2016	64.8	55.0	65/55
4805-ös út (belterület)	2520	67.4	59.8	-2.0	2916	65.0	55.0	65/55
4803-as út (külsőterület)	233	61.6	54.0	-	261	62.1	54.5	70

- építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj megengedett értékei:
  - egy hónap, vagy kevesebb időtartam: 3. övezet: 70/55 dB
  - egy hónaptól egy évig: 3. övezet: 65/50 dB
  - egy évnél több: 3. övezet: 60/45 dB

(9)<sup>4</sup> Az övezetben előírt oldalkertre (illetve az ezt meghatározó legkisebb telepítési távolságra) vonatkozó kiegészítő övezeti szabály.

Az Oték 36.§.(2) bekezdésben meghatározott legkisebb telepítési távolságtól (az övezetben megengedett legnagyobb építménymagassággal azonos értéktől, amely az Oték.35.§.(3)b pontja értelmében az oldalkert legkisebb szélessége is), kisebb, de legfeljebb 4,0 méter telepítési távolság (oldalkert) biztosítása is elegendő, az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- a) mindkét építmény egymás felé néző tető héjazata nem éghető, nyílás nélküli legyen
- b) A szomszédos építmények nem éghető anyagú falazatot és vakolatrendszert tartalmazzanak.
- c) A két szomszédos építmény egyikének a másik felé néző homlokzati falában csak a mellék helyiségek, helyiségenként legfeljebb 1 db 0,40 m<sup>2</sup> nyíló felületű szellőzőablak, szellőzőnyílás lehet.
- d) <sup>5</sup>

<sup>4</sup> Módosította: 3/2016. (II.19.) Ör. 1. §. Hatályos: 2016. II. 20-tól.

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte: 6/2017. (III.31.) Ör. 1.§ (8). Hatálytalan: 2017. IV. 1-től.

A Vt-3 építési övezetben a módosítás hatására megvalósíthatóvá válik az oktatási épület emeletráépítéssel történő bővítése. A módosítás során a településszerkezeti terv módosítása nem vált szükségessé.

Készítette:



Kőszeghy Ábel  
okleveles településmérnök  
TT 09-0655

## Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet

Földes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában, kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§(1) 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (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 42.§ (4) bekezdésében meghatározott

állami főépítési, népegészségügyi és ingatlanügyi hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal,  
örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, közlekedési, erdészeti hatáskörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala,  
bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal,  
közlekedési, népegészségügyi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala  
Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága  
Hajdú-Bihar Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,  
Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár Vasúti Hatósági Főosztály,  
Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály,  
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály,  
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály,  
Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter,  
Országos Vízügyi Főigazgatóság,  
Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság,  
Hajdú-Bihar Megyei Rendőr-főkapitányság,  
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,

véleményének kikérésével, valamint Földes Nagyközség településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetésről szóló 12/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### 1.§

A Földes Nagyközség Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve jóváhagyásáról szóló 13/2006. (IX.21.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 9.§ (3) bekezdésében szereplő 5. táblázat helyébe a következő táblázat lép:

„5. táblázat

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítható telek				megengedett min/max. építménymagasság [m]
			legkisebb területe [m <sup>2</sup> ]	legkisebb szélessége [m]	legnagyobb beépíthettség [%]	legkisebb zöldfelülete [%]	
Településközpont vegyes terület	Vt-1	Oldalhatáron álló	700	18	60*	20	3,0/ 6,0
Településközpont vegyes terület	Vt-2	zárt sorú, hézagossal	700	18	60*	20	3,0/ 9,5
Településközpont vegyes terület	Vt-3	Szabadon álló	700	18	60*	20	3,0/ 9,0

\* saroktelek legnagyobb beépíthetősége teljes közművesítettség esetén 75%, előírt legkisebb zöldfelülete 15 % lehet.”

## 2. §

E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a HÉSZ 5. mellékletét képező „T-2x” jelű „Szabályozási terv módosítás - belterület” megnevezésű tervlap jelen rendelet 1. mellékletét képező Tm-1SZ jelű „1. Módosítási pont - Szabályozási tervlap” elnevezésű szabályozási tervlapon "Érvényes szabályozási terv határa"-val jelölt területek tekintetében a „Tm-1SZ” jelű tervlapon ábrázolt részletekre módosul.

## 3. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

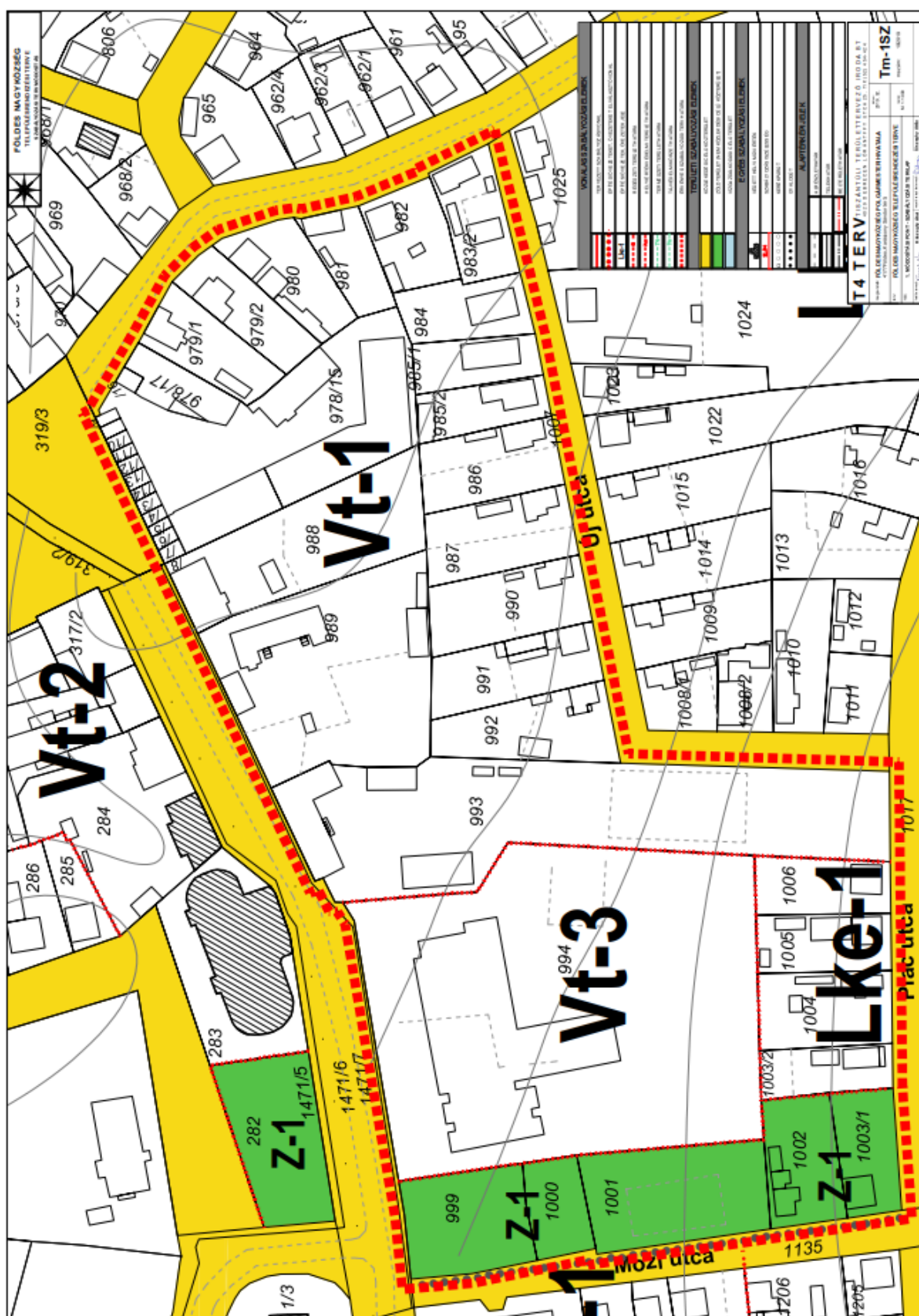
Földes, 2019. ....

Jeneiné Dr. Egri Izabella  
polgármester

Dr. Vinczéné Kiss Marianna  
jegyző



1. melléklet a .../2019. (.....) sz. Ör. rendelethez



# Képviselő-testületi döntések

## FÖLDES NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 153/2018. (XII.06.) számú H A T Á R O Z A T A

Földes nagyközség településrendezési eszközeinek módosítási szándékával kapcsolatos döntésekről

### A Képviselő-testület

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében, és a 8. § (1) bekezdésében biztosított jogkörében, továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezete szerint a 2014. évben elfogadott (és többször módosított) **településrendezési eszközeit** (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, szabályozási terv) **módosítani kívánja, az alábbi területet érintően:**

- a Berettyóújfalui Tankerületi Központ által az „EFOP-4.1.2-17-2017-00089 azonosító számú „Földesi Karácsony Sándor Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola infrastrukturális fejlesztése” című projekt (emeletráépítés, legmagasabb építménymagasság) mielőbbi megvalósítása érdekében az önkormányzati tulajdonú, de Berettyóújfalui Tankerületi Központ vagyonkezelésében lévő **Földes 994. hrsz-ú, valóságban Földes Karácsony S. tér 6. szám alatt** lévő ingatlant a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 2.§ 4.a pontja értelmében:

#### KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETTÉ MINŐSÍTIL

- a településrendezési eszközök módosítási eljárását azzal a feltétellel indítja meg, amennyiben a településrendezési eszközök módosításával járó költségeket a Tankerület az Önkormányzattal kötött megállapodás alapján, *a megállapodás aláírásakor az önkormányzat központi költségvetési számlájára előre megtéríti.*
- a településrendezési eszközök módosításának lebonyolításával **T4 Terv Bt.** (4029 Debrecen Lórándffy u. 25. adószám: 22835876-1-09, cégjegyzékszám: 09-06-004732, képviselőtében Kőszeghy Ábel ügyvezető) településtervezőt **b í z z a m e g .**

**Fel h a t a l m a z z a** a polgármestert a Tankerület és az Önkormányzat között kötendő költségviseléssel kapcsolatos megállapodás aláírására.

**Határidő:** jegyzőkönyv elkészültét követően azonnal

**Felelős:** Jeneiné dr. Egri Izabella polgármester

**Fel h a t a l m a z z a** a polgármestert, hogy a tervezési feladatokra irányuló szerződést előkészítse és aláírja.

**Határidő:** folyamatos

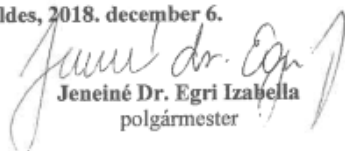
**Felelős:** Jeneiné dr. Egri Izabella polgármester

**Fel h a t a l m a z z a** a polgármestert, hogy a főépítész megbízására kérjen be ajánlatokat és a legkedvezőbb ajánlatadóval a szerződést előkészítse és aláírja.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Jeneiné dr. Egri Izabella polgármester

Földes, 2018. december 6.

  
Jeneiné Dr. Egri Izabella  
polgármester



  
Dr. Vinczné Kiss Marianna  
jegyző