

**Körösladány településkép védelmi rendeletének módosítása**

***EGYEZTETÉSI SZAKASZ***



**2025.**


# Körösladány településkép védelmi rendeletének módosítása

## EGYEZTETÉSI SZAKASZ

**Megrendelő:** Körösladány Város Önkormányzata  
Körösladány, Dózsa György út 2.

**Tervező:** Pap Ádám Építészstúdió Kft.  
6720 Szeged, Arany János utca 7.

**Építész:** Pap Ádám  
okl. építész  
építész vezető tervező - É/1 06 0094  
településrendezési vezető tervező - TT1 06 0094  
műemléki szakértő - műemléki érték dokumentálása - 21-0221



## Tartalom

0. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	3
0.1 TKR módosítás – Körösladány Város Önkormányzatának .../2025.(.....) ÖR. sz. önkormányzati rendelete – tervezet.....	3
1. ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA.....	5
1.1 Előzmények, célok .....	5
1.2 A tervezési terület ismertetése .....	5
1.3 Változtatási szándék .....	6
1.3.1 Településképi Arculati Kézikönyv .....	6
1.3.2 Településképi rendelet .....	6
1.3.3 Szabályozási koncepció .....	6
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT .....	6
2.1 Helyzetfeltáró munkarész.....	6
2.1.1 A területrendezési tervekkel, dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata .....	6
2.1.2 A hatályban lévő településrendezési eszközök .....	6
2.1.3 A táji és természeti adottságok vizsgálata, zöldfelületek .....	6
2.1.4 Az épített környezet vizsgálata.....	6
2.1.5. Telekstruktúra vizsgálata.....	7
2.1.6. Az építmények vizsgálata.....	7
2.1.7. Az épített környezet értékei.....	7
2.1.8. Közlekedés .....	7

2.1.9. Közművek .....	7
2.1.10 Környezetvédelem .....	8
2.2 Helyzetelemző munkarész .....	8
2.3 Helyzetértékelő munkarész .....	8
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....	8
3.1 Fejlesztési és rendezési javaslat: .....	8
3.2 Településrendezési javaslat: .....	8
3.3 Épített környezet és az épített örökség fejlesztése: .....	8
3.4 Tájrendezési javaslat:.....	8
3.5 Zöldinfrastruktúra fejlesztési javaslatai: .....	8
3.6 Vizi közművek: .....	8
3.7 Energiaellátás: .....	8
3.8 Hírközlés: .....	8
3.9 Közlekedés:.....	8
3.10 Módosítással érintett területek bemutatása: .....	8

Szeged, 2025. szeptember hó

## **0. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

0.1 TKR módosítás – Körösladány Város Önkormányzatának .../2025.(.....) ÖR. sz. önkormányzati rendelete – tervezet

**Körösladány Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2025. (... . . . .) ÖR. sz. önkormányzati rendelete  
Körösladány Város Településkép Védelméről szóló  
6/2019.(III.27.) ÖR. sz. önkormányzati rendeletének módosításáról**

[1] A településkép védelmének célja a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme. Jelen rendeletmódosítás célja, hogy lehetőséget adjon a tervezett fejlesztések településképi, építészeti, környezeti és építettői oldalról is kedvező megvalósítására. A rendeletmódosítás célja, hogy lehetőséget adjon a tervezett fejlesztések településképi, építészeti, környezeti és építettői oldalról is kedvező megvalósítására.

[2] Körösladány város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1)-(2) bekezdésében, 79. § (1) bekezdésében, 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

### **1. §**

Körösladány Város településkép védelméről szóló 6/2019.(III.27.) ÖR. sz. önkormányzati rendeletének 3. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(2) „Az épületeken, építményeken hullámpala, trapézlemez, bitumenes hullámlemez, valamint 5 cm-nél vékonyabb hasított kő burkolat alkalmazása nem megengedett, kivéve a gazdasági, üzemi alaprendeltetésű létesítményeket.”

### **2. §**

Körösladány Város településkép védelméről szóló 6/2019.(III.27.) ÖR. sz. önkormányzati rendeletének 9. §-a az alábbiak szerint módosul:

„A tetőhéjzat hagyományos pikkelyfedés, nádfedés, korcolt fémlemez fedés, illetve 1950 után épült épületeken fémlemez és cserepeslemez fedés lehet. A héjzat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle anyag jelenhet meg.”

### **3. §**

Körösladány Város településkép védelméről szóló 6/2019.(III.27.) ÖR. sz. önkormányzati rendeletének 27. §-a kiegészül a (8) bekezdéssel az alábbiak szerint:

(8) „A tetőhéjzat az eredeti állapottal egyező anyaghasználatú, vagy natúr színű pikkelyfedés, nádfedés és korcolt fémlemez fedés lehet. A héjzat cseréje esetén egy tetőfelületen csak

egyféle anyag jelenhet meg, kivéve, ha az eredeti állapot ettől eltérő kialakítású volt.”

#### 4. §

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

polgármester

jegyző

A rendeletet megalkotta Körösladány Város Képviselő-testülete 2025. ...-i ülésén.

# 1. ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA

## 1.1 Előzmények, célok

Körösladány Város Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) és az annak alapvetéseit felhasználva megalkotott *Körösladány Város Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2019.(III.27.) ÖR. sz. önkormányzati rendelete a településképi védelmről* (TKR) 2019-ben lépett érvénybe. Az eltelt időszak tapasztalatai alapján mára szükségessé vált a TKR módosítása, egyes részleteinek finomhangolása. A fentiek miatt a város Képviselő-testülete 70/2024. (III.27.) Kt. sz. határozatában döntött településképi-védelmi dokumentumainak módosításáról.

Az eltelt fél évtized építésigazgatási ügyei alapján levonható tanulságok alapján a tetőhéjazatok anyaghasználatának részleteit érintő módosítások indokoltak. A tervezett változtatások nem ellentétesek a TAK-ban lefektetett irányelvekkel, ezért a Településképi Arculati Kézikönyv felülvizsgálata a jelen módosítások kapcsán nem szükséges.

A változtatási szándék jellegére és nagyságrendjére tekintettel a településrendezési eszközök módosítása az egyszerűsített eljárás szabályai szerint történik. A módosítás a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Elj.r.) *településrendezési tartalmi követelményeinek, valamint a TKR alkalmazásával készül.*

Jelen dokumentáció a partnerségi és szakmai egyeztetésre készült.

## 1.2 A tervezési terület ismertetése

Körösladány beépített területe négy egymástól településképi arculati szempontból is jól elkülöníthető egységre osztható. Az eltérő karakterű területek részben párhuzamos sávokként, részben mozaikszerűen helyezkednek el, önálló településszerkezeti egységet egyik sem képez.

Az arculati eltérések a történeti korokban elsősorban a társadalmi szerkezet változásai mentén alakultak ki, de a más-más időben beépült területek is különböző karakterűek, ahogy természetesen a jellemző területhasználat is sajátos arculatot eredményez.

A település központjában a legfontosabb intézmények és az uradalmi központ mellett a polgáriasult és cívis réteg kisvárosi jellegű klasszicista, eklektikus, később szecessziós stílusú házai, üzletei voltak. A központhoz csatlakozva „félfalusias”, mezővárosi jellegű területek épültek ki, végül a lakosság jelentős részét kitevő paraszti rétegek falusias, a mezőgazdasági jelleget erősen magán viselő lakóhelye keretezte a települést. Természetesen a fenti képletszerű, a részleteket elfedő jellemzés csak a településszerkezet fő motívumait próbálja megragadni, az eltérő arculatú területek át- és átszőtték egymást, határvonaluk nem éles, ahogy eltérő funkciójú területek is beékelődtek az egyes zónákba. Körösladány további története során, megfelelően a társadalmi-, gazdasági- és mindenekelőtt a politikai környezet újfajta igényeinek egészen más karakterű területek is létrejöttek, miáltal a településszövet egyre inkább mozaikossá vált. A két világháború közötti időszak családiházias telepei még a tradicionális településszerkezeti hagyományokat követték, de az üzemi területek telepszerű beépítéseikkel már egy egészen más világot képviseltek, ahol az addig megszokott viszonyítási pontok megszűntek.

## **1.3 Változtatási szándék**

### **1.3.1 Településképi Arculati Kézikönyv**

A tervezett módosítások nem érintik a TAK-ban lefektetett építészeti, településépítészeti alapelveket. A 2019-ben elfogadott dokumentumot megvizsgálva megállapítható, hogy annak iránymutatásai jelenleg is érvényesek, nem merült fel olyan körülmény, amely annak átdolgozását indokolná.

### **1.3.2 Településképi rendelet**

A TKR előírásainak módosítása három esetben szükséges ahhoz, hogy a tetőhéjazatokra vonatkozó szabályozás a korábbinál jobban szinkronban legyen a településen tapasztalható építési gyakorlattal és az építetők lehetőségeivel.

### **1.3.3 Szabályozási koncepció**

A jelen módosítás során érvényre juttatott szabályozás legfontosabb feladata, hogy a TKR használatának tapasztalatai nyomán olyan paramétereket juttasson érvényre, amelyek lehetővé teszik a tervezett fejlesztések településképi, építészeti, környezeti és építetői oldalról is kedvező megvalósítását.

## **2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

### **2.1 Helyzetfeltáró munkarész**

*Az egyes témaköröket csak oly mértékben és abból a nézőpontból vesszük vizsgálat alá, ahogy a tervezett változtatások mértéke és jellege azt indokolja, illetve amilyen mértékben az egyes kérdéskörök vonatkozásában a tervbe vett módosítások változásokat indikálnak.*

#### **2.1.1 A területrendezési tervekkel, dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

#### **1.2 A hatályban lévő településrendezési eszközök**

##### **2.1.2.1 Hatályban lévő szabályozás**

Ld.: 1.3.2. fejezet

##### **2.1.2.2 A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

#### **2.1.3 A táji és természeti adottságok vizsgálata, zöldfelületek**

##### **2.1.3.1 A természeti adottságok**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

##### **2.1.3.2 Védett, védendő táji-, természeti elemek, területek**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

##### **2.1.3.3 Ökológiai hálózat**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

#### **2.1.4 Az épített környezet vizsgálata**

##### **2.1.4.1 Területfelhasználás vizsgálata**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

#### **2.1.4.2 A település szerkezete, helyi sajátosságok**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

#### **2.1.4.3 Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

### **2.1.5. Telekstruktúra vizsgálata**

#### **2.1.5.1 Telekmorfológia és telekméret vizsgálat**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

### **2.1.6. Az építmények vizsgálata**

#### **2.1.6.1 Funkció, kapacitás**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

#### **2.1.6.2 Beépítési jellemzők**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

#### **2.1.6.3 Településkarakter, helyi sajátosságok**

A településen található épületek héjazati anyagai meglehetősen heterogének. A történeti (1950 előtt épült) épületeken a természetes anyagú és a pikkelyfedések általánosak, míg jelen korunk alkotásait a legváltozatosabb anyaghasználat jellemzi.

### **2.1.7. Az épített környezet értékei**

#### **2.1.7.1 Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

#### **2.1.7.2 A védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

#### **2.1.7.3 Helyi védelem**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

#### **2.1.7.4 Az épített környezet konfliktusai, problémái**

A TKR hatályba lépése óta konfliktusforrásnak tekinthető az egyes tetőhéjazatra vonatkozó anyaghasználati előírások és az építetők lehetőségei között feszülő ellentmondás.

### **2.1.8. Közlekedés**

#### **2.1.8.1 Hálózatok és hálózati kapcsolatok**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

#### **2.1.8.2 Közúti közlekedés**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

#### **2.1.8.3 Parkolás**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

### **2.1.9. Közművek**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

### **2.1.10 Környezetvédelem**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

## **2.2 Helyzetelemző munkarész**

A tervezett módosítás következtében olyan mértékű és jellegű az eltérés a tervezési területen, hogy a beavatkozás alig okoz változást a fent vizsgált tényezőkben.

## **2.3 Helyzetértékelő munkarész**

A tervezett módosítás kedvezőtlen változást nem okoz a tervezési terület viszonyaiban, kifejezett előnyt jelent, hogy az előírások és az építetési lehetőségek a jelenleginél jobban szinkronba kerülhetnek.

## **3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

*Az egyes témaköröket csak oly mértékben és abból a nézőpontból vesszük vizsgálat alá, ahogy a tervezett változtatások mértéke és jellege azt indokolja, illetve amilyen mértékben az egyes kérdéskörök vonatkozásában a tervbe vett módosítások változásokat indikálnak.*

### **3.1 Fejlesztési és rendezési javaslat:**

Ld. 1.1 fejezet.

### **3.2 Településrendezési javaslat:**

Ld. 1.3. fejezet.

### **3.3 Épített környezet és az épített örökség fejlesztése:**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

### **3.4 Tájrendezési javaslat:**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

### **3.5 Zöldinfrastruktúra fejlesztési javaslatai:**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

### **3.6 Vizi közművek:**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

### **3.7 Energiaellátás:**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

### **3.8 Hírközlés:**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

### **3.9 Közlekedés:**

A településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, változást nem okoz.

### **3.10 Módosítással érintett területek bemutatása:**

Ld. 1.2 fejezet.