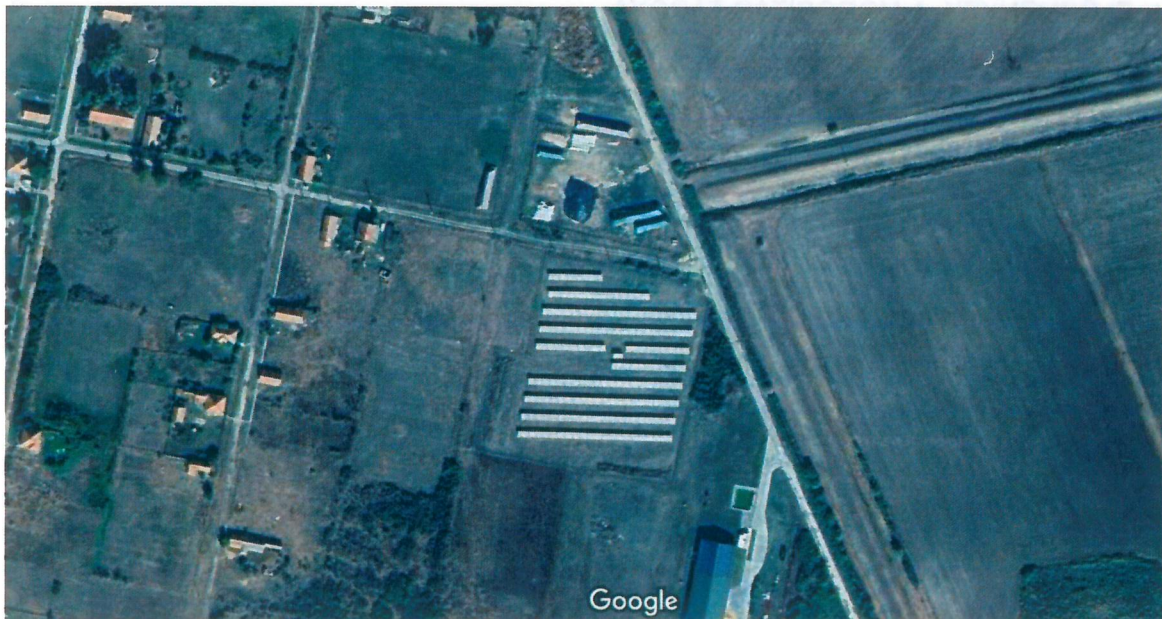


Körösladány településrendezési eszközeinek két részterületre vonatkozó módosítása

JÓVÁHAGYANDÓ ANYAG



2025.

Körösladány településrendezési eszközeinek két részterületre vonatkozó módosítása

JÓVÁHAGYANDÓ ANYAG

Megrendelő: Körösladány Város Önkormányzata
5520 Körösladány, Szabadság tér 4-8.

Építész: Pap Ádám okl. építész.
É/1 06-0094, TT1 06 0094
6720 Szeged, Arany János utca 7.

Tájépítész: Vakula Réka okl. tájépítésszámológus
K 01 5261, TK 01 5261

Tartalom

1. ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA	3
1.1 Előzmények, célok	3
1.2 A tervezési területek ismertetése.....	4
1.3 A tervezett fejlesztések bemutatása	7
1.3 Változtatási szándék	8
1.3.1 Településszerkezeti terv.....	8
1.3.2 Szabályozási terv	10
1.3.3 Helyi Építési Szabályzat (HÉSz)	12
1.3.4 Szabályozási koncepció	12
2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	12
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	12
3.1 Tájhasználat, tájszerkezet:	12
3.2 Természetvédelem:.....	12
3.3 Környezetvédelem:.....	12
3.4 Táj- és tájképvédelem:	12
3.5 Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai:	12
3.6 Zöldfelületi ellátottság alakulása:	13
3.7 Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok:	13
3.8 Víz közművek:	13

3.9 Energiaellátás:	13
3.10 Hírközlés:	13
3.11 Megújuló energiaforrások alkalmazása:	13
3.12 Környezeti hatások és feltételek:	13
3.13 Közlekedés:.....	13
3.14 BAÉ-érték számítás:.....	13
3.15 A településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása:	13
3.16 A területrendezési tervekkel való összhang bemutatása:	13
3.17 Örökségvédelem:	13
3.18 Beépítési terv:	13
4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	14
4.1 TSZT módosítás – Körösladány Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....) K.gy. számú határozat – tervezet – és mellékletei	14
4.2 HÉSZ módosítás – Körösladány Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete – tervezet – és mellékletei.....	15

Szeged, 2025. június hó

1. ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS TÁRGYA

1.1 Előzmények, célok

Körösladány településrendezési eszközeinek elkészítése óta (2020.) több jelentős változás is történt a város életében, melyek a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv készítésekor még nem voltak prognosztizálhatók. A település gazdasági élete jelentősen átstrukturálódott, ennek következtében új beruházási, fejlesztési igények merültek fel. Tekintettel arra, hogy e kiemelkedően fontos fejlesztési szándékok, illetve azok pontos paraméterei a jelenleg hatályos településrendezési eszközök készítésekor még ismeretlenek voltak, a létesítmények "fogadásának", telepítésének építésjogi, helyi szabályozási környezete még nem lehetett biztosítva. A fentiek okán szükséges a város településrendezési eszközeinek két részterületre vonatkozó módosítása.

A településközpont északi részén (1. helyszín) a Város idegenforgalmának fejlesztésével kapcsolatos tevékenységek bővítését tervezik a már ma is működő létesítmények mellett. A célterület jelenlegi besorolása kertvárosias lakóterület, amely területfelhasználási kategória kevésbé megfelelő a tervezett beruházások véghezvitele szempontjából. A fentiek miatt a tervezett fejlesztések jellegéhez jobban illeszkedő településközpont terület bővítése, kiterjesztése a cél a megvalósítani kívánt létesítményektől érintett telkekre.

A tervezett módosítások érintik a településszerkezeti tervet, így a belterületi településszerkezeti terv rajzi mellékleteinek módosítása szükséges. Új beépítésre szánt terület nem jön létre.

A Sebes-Körös balpartján a város törzsterületéhez csak lazán csatlakozó Újladány városrész kiürülő lakótelkei közül a centrumtól legtávolabb esőknek a hatályos településrendezési eszköz gazdasági jellegű funkciót szánt, mint kereskedelmi, szolgáltató terület (2. helyszín). Az utóbbi évek tendenciái azonban bebizonyították, hogy a főbb utaktól távoli, külterülethez csatlakozó telektömbök kereskedelmi, szolgáltató célú hasznosítására kevesebb az igény, ezzel szemben üzemi jellegű mezőgazdasági tevékenységek jelentek itt meg. Az agrártelephelyeken folytatott tevékenységek egy része azonban nem feleltethető meg a kereskedelmi, szolgáltató területekre érvényes előírásokkal. A fentiek miatt a tömbök átsorolása a cél olyan területfelhasználási kategóriába, illetve övezetbe, amely a kialakulóban lévő állapotnak és a használat jellegének megfelelő, és ahol az agrárjellegű tevékenységet folytató telephely működésének műszaki feltételei biztosíthatók (mezőgazdasági üzemi terület).

A tervezett módosítások érintik a településszerkezeti tervet, így a belterületi településszerkezeti terv rajzi mellékleteinek módosítása szükséges. Új beépítésre szánt terület nem jön létre.

Az eddigiek miatt a településrendezési eszközök olyan módosítása szükséges, hogy a Város számára is fontos fejlesztések építéshatósági engedélyezésének a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat oldaláról akadályja ne legyen.

Összefoglalva az eddigieket: a jelen módosítás elsődleges feladata:

- a fejlesztők terveiben szereplő és a Város gazdasága számára is kedvező beruházások megvalósíthatóságának, fejlődésének biztosítása a szabályozási környezet oldaláról.

Körösladány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 140/2022. (VI.13.) Kt. sz. határozatában eredetileg településrendezési eszközeinek három részterületre szóló, egyszerűsített eljárásban történő módosításáról döntött az alábbi helyszínek vonatkozásában:

1. Külterület, hrsz.: 06/4,
2. Simai út – Hunyadi utca – Kossuth L. út által határolt terület
3. Újladány, Vesszőséri utca – Május 1. utca – belterületi határ által bezárt terület

A Város Önkormányzata a három tervezett módosítási szándékkal kapcsolatosan az, *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet* szerinti **környezeti vizsgálat** szükségességéről megkérte az illetékes Hatóságok véleményét, akik a Külterület, hrsz.: 06/4 telephely esetében tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését, melyet a telephely tulajdonosa eddig nem bocsátott rendelkezésre.

A Képviselő-testület 118/2024. (V.30.) Kt. sz. határozatában ezért úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem rendelkező Külterület, hrsz.: 06/4 telephely módosítási ügyét nem viszi tovább és a módosítási eljárást a továbbiakban csak két részterületre folytatja.

A szakmai véleményezésre bocsátott anyagra érkezett válaszokat megismerve a Képviselő-testület 76/2025. (IV.29.) Kgy. sz. önkormányzati határozatában döntött a vélemények elfogadásáról. A záró szakmai véleményezésre kiküldött dokumentum szövege kisebb mértékű kiegészítést, javítást igényelt. A javított anyagot az Állami Főépítész BE/12/173-5/2025. Üi. számú záróvéleményében képviselő-testületi jóváhagyásra alkalmasnak ítélte.

A településrendezési eszközök módosítása a teljes eljárás szabályai szerint történik. A módosítás a *Helyi építési Szabályzat és jelmagyarázatának alkalmazásával készül*. Jelen dokumentáció a jóváhagyandó anyagot tartalmazza.

1.2 A tervezési területek ismertetése

1.helyszín:

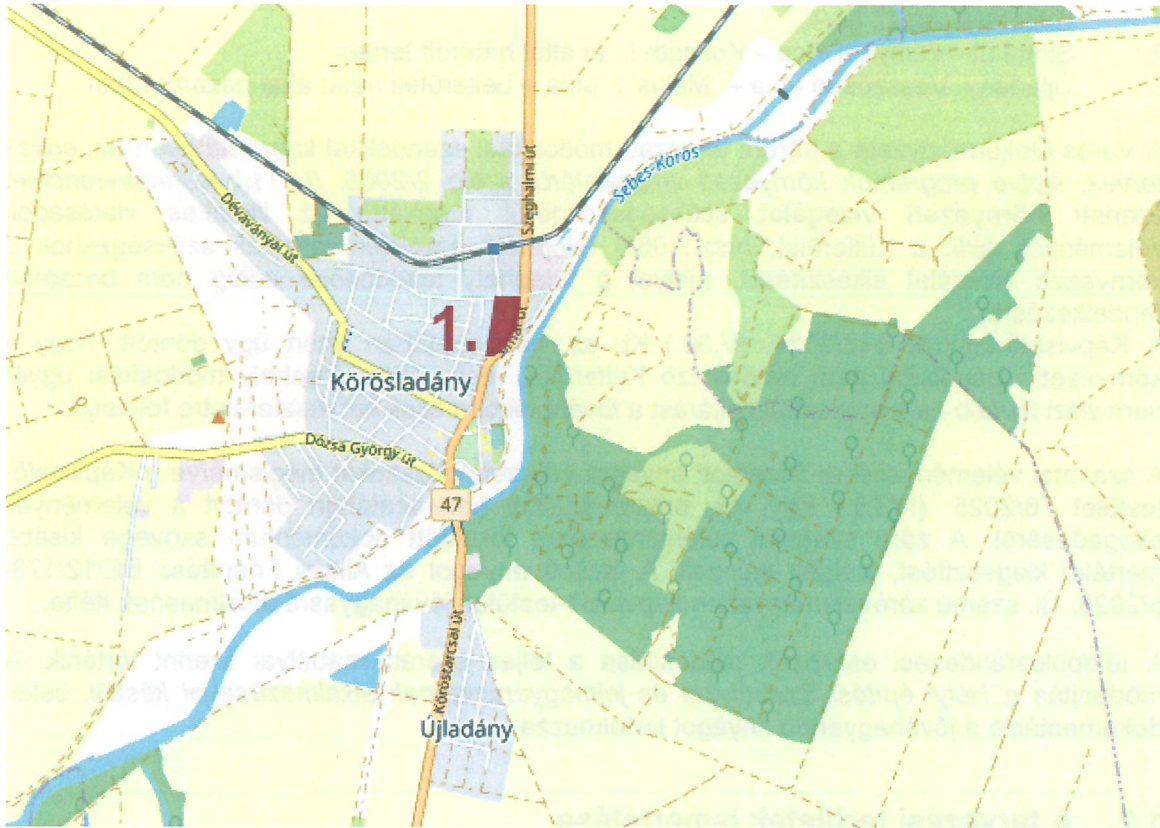
A terület Körösladány alábbi településszerkezeti jelentőségű elemekkel határolt részén helyezkedik el: Simai út – Hunyadi utca - Kossuth Lajos utca.

A tényleges változtatással érintett 1234-38 hrsz-ú telkek területén jelenleg földszintes, oldalhatáron álló lakóépületek találhatók, valamint itt működik a Smart Hotel a Város jelentős idegenforgalmi, szálláshely jellegű intézménye, ezek besorolása Lke1 jelű kertvárosias lakóterület.

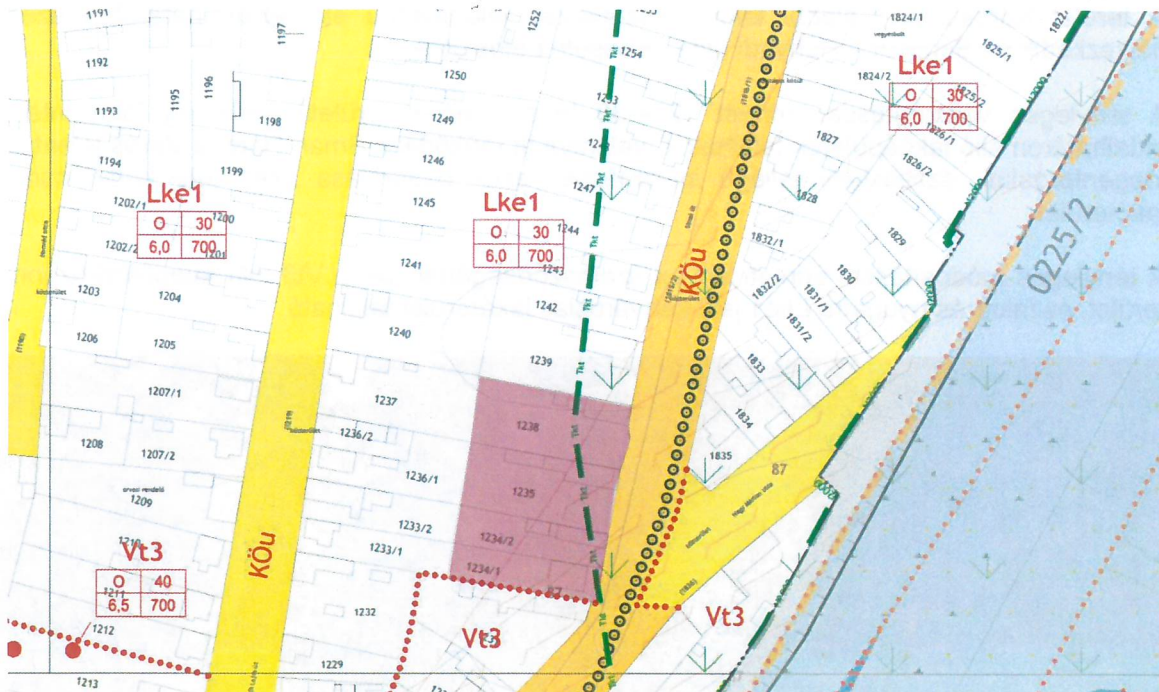
A tényleges módosítással érintett terület szomszédságában délre Vt3 jelű településközpont terület, északra és nyugatra Lke1 jelű kertvárosias lakóterület található.



A módosítással érintett telkek műholdképe (1. helyszín)



A tervezési terület elhelyezkedése (1. helyszín)



A tervezési terület (1. helyszín)

2. helyszín:

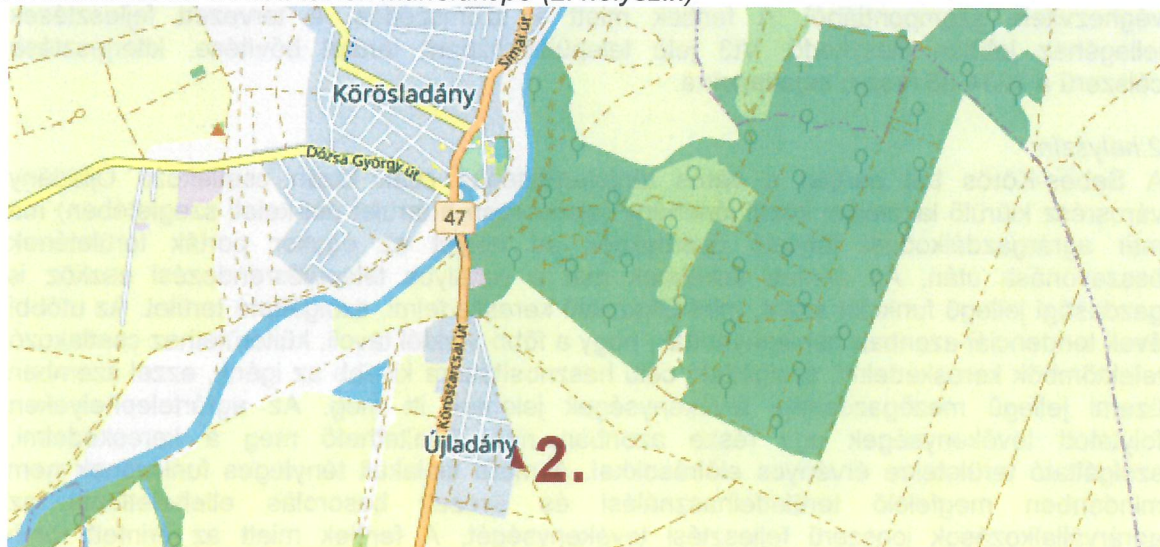
A terület Körösladány Újladány városrészében, az alábbi településszerkezeti jelentőségű elemekkel határolt részén helyezkedik el: Köröstarcsai út – belterületi határ.

A tényleges változtatással érintett Vesszőséri utca – Május 1. utca – belterületi határ által övezett háromszögű telektömbben jelenleg kiürült lakótelek és állattenyésztéssel foglalkozó agrárvállalkozás telephelye található, ezek besorolása Gks2 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület.

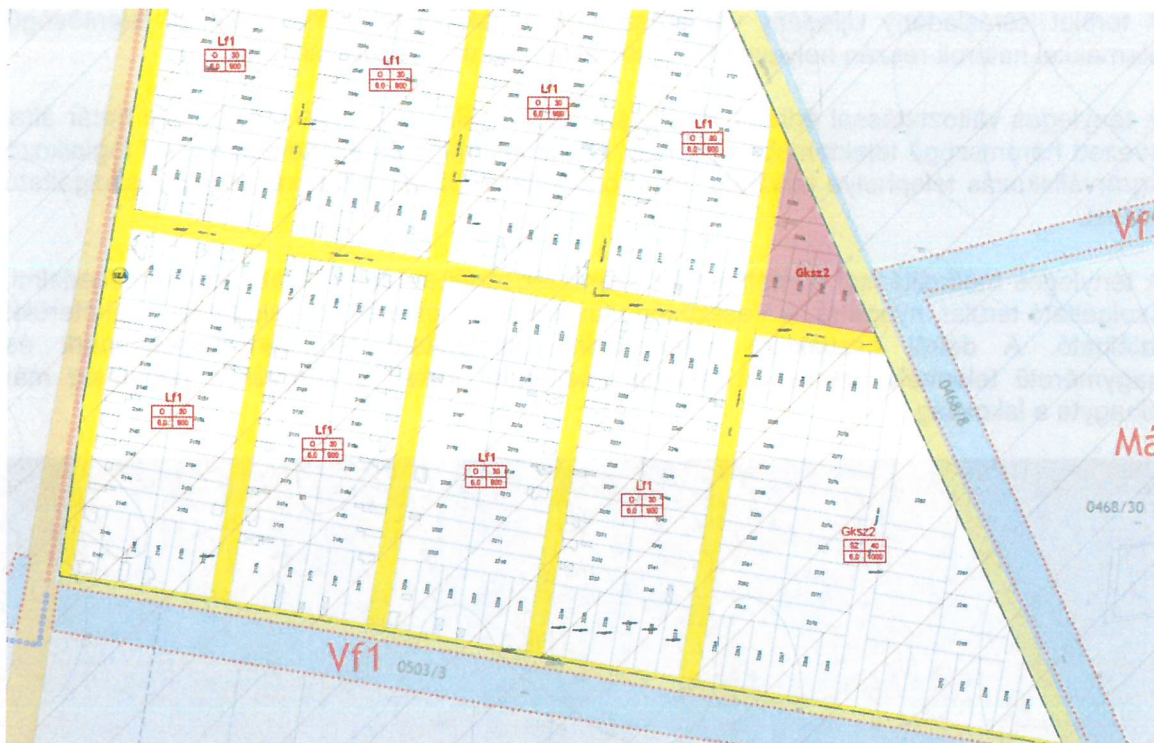
A tényleges módosítással érintett terület szomszédságában délre Gks2 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület, nyugatra, a Vesszőséri utca átellenes oldalán Lf1 jelű falusias lakóterület található. A délről csatlakozó kereskedelmi, szolgáltató területen napelempark és nagyméretű telephely üzemel, a falusias lakóterület telkeit a környéken nagyrészt már elhagyta a lakosság.



A módosítással érintett telkek műholdképe (2. helyszín)



A tervezési terület elhelyezkedése (2. helyszín)



A tervezési terület (2. helyszín)

1.3 A tervezett fejlesztések bemutatása

1.helyszín:

A 1234-38 hrsz-ú telkeken a Város idegenforgalmának fejlesztésével kapcsolatos tevékenységek bővítését tervezik a már ma is működő létesítmények (Smart Hotel) mellett. Elsődleges cél a szálláshely szolgáltatás mellett szükséges kiegészítő tevékenységek (pl. rendezvényszervezés) számára szükséges épületek megvalósítása. A szolgáltatások körének bővítése, az idegenforgalom újabb szegmenseinek megcélzása különösen fontos a Henkel helyi üzemének bezárása után. A terület jelenlegi besorolása Lke1 jelű kertvárosias lakóterület, amely területfelhasználási kategória kevésbé megfelelő a tervezett fejlesztések véghezvitele szempontjából. A fentiek miatt a szomszédos, a tervezett fejlesztések jellegéhez jobban illeszkedő, Vt3 jelű településközpont terület bővítése, kiterjesztése célszerű a 1234-38 hrsz-ú ingatlanokra.

2.helyszín:

A Sebes-Körös bal partján a város törzsterületéhez csak lazán csatlakozó Újladány városrész kiürülő lakótelkei közül jónéhány (elsősorban a terület dél-keleti szegletében) ma már agrárgazdálkodást folytató üzemeknek ad helyet az egykor porták területének összevonása után. Az érintett telkeknek már a hatályos településrendezési eszköz is gazdasági jellegű funkciót szánt, mint Gks2 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület. Az utóbbi évek tendenciái azonban bebizonyították, hogy a főbb utaktól távoli, külterülethez csatlakozó telektömbök kereskedelmi, szolgáltató célú hasznosítására kisebb az igény, ezzel szemben üzemi jellegű mezőgazdasági tevékenységek jelentek itt meg. Az agrártelephelyeken folytatott tevékenységek egy része azonban nem feleltethető meg a kereskedelmi, szolgáltató területekre érvényes előírásokkal. A mára kialakult tényleges funkcióknak nem mindenben megfelelő területfelhasználási és övezeti besorolás ellehetetleníti az agrárvállalkozások jogszerű fejlesztési tevékenységét. A fentiek miatt az érintett tömb átsorolása a cél olyan területfelhasználási kategóriába, illetve övezetbe, amely a

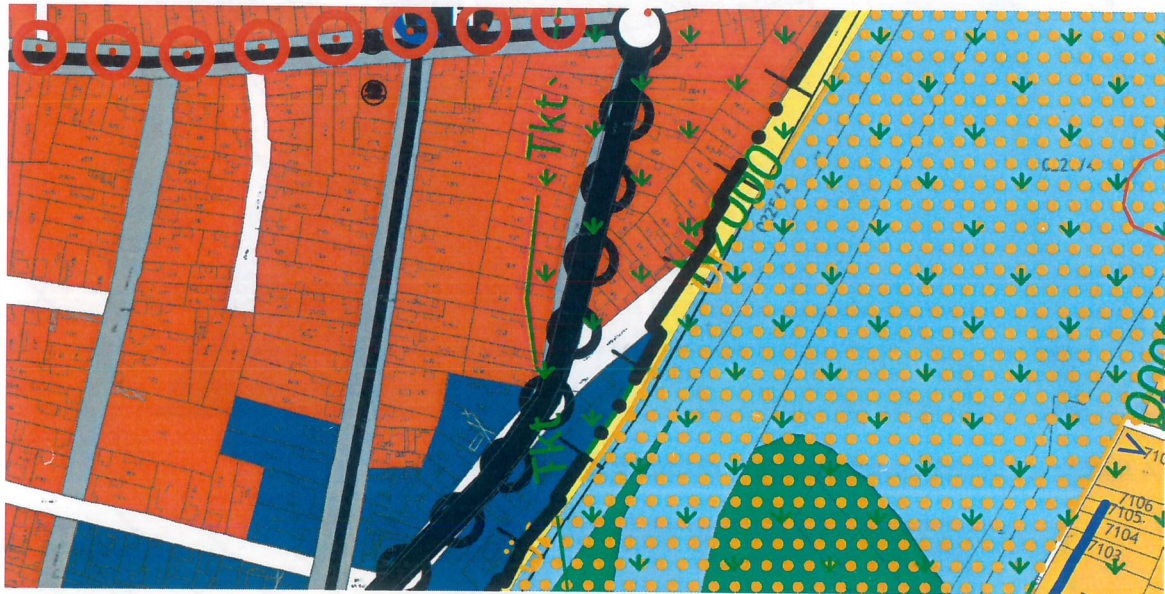
kialakulóban lévő állapotnak és a használat jellegének megfelelő, és ahol az agrárjellegű tevékenységet folytató telephely működésének műszaki feltételei biztosíthatók (K-Mű jelű mezőgazdasági üzemi terület).

1.3 Változtatási szándék

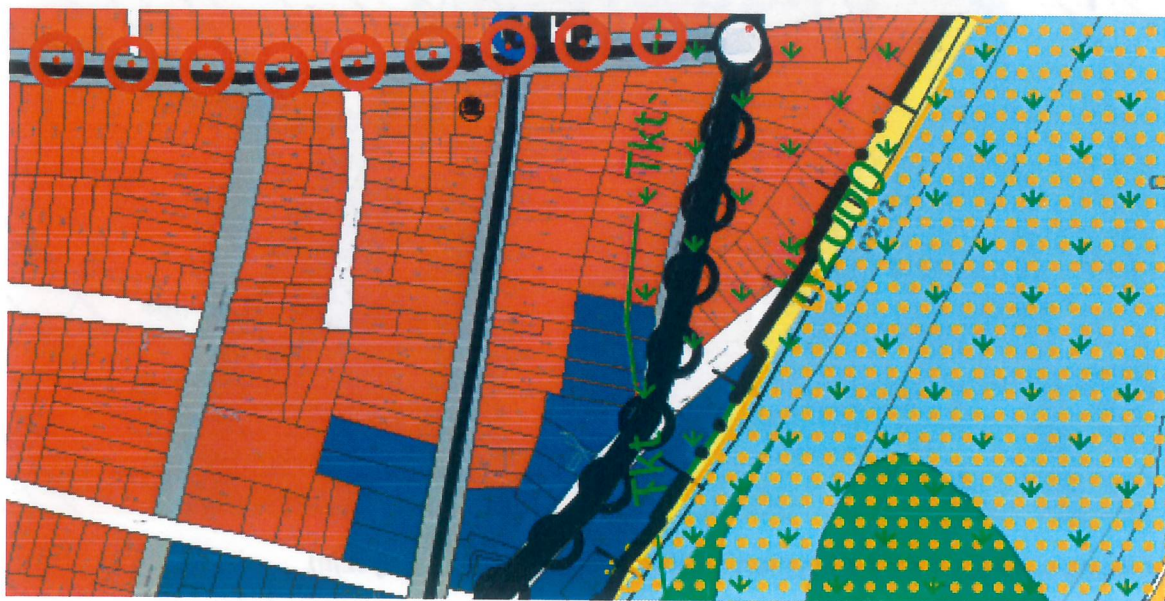
1.3.1 Településszerkezeti terv

1. helyszín:

A tervezett változtatáshoz a településszerkezeti terv módosítása szükséges, tekintettel arra, hogy az érintett területeken a területfelhasználási besorolás átalakul, a kertvárosias lakóterület (Lke) csökken, a településközpont terület (Vt) növekszik. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik.



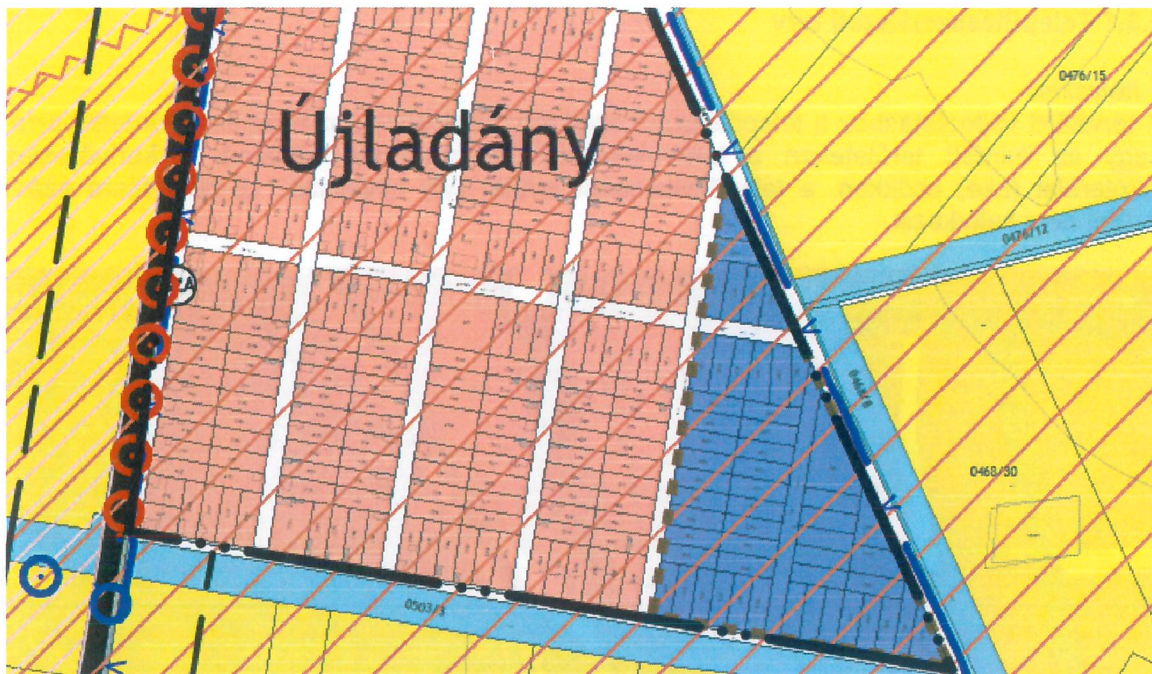
A hatályos településszerkezeti terv kivonata (1. helyszín)



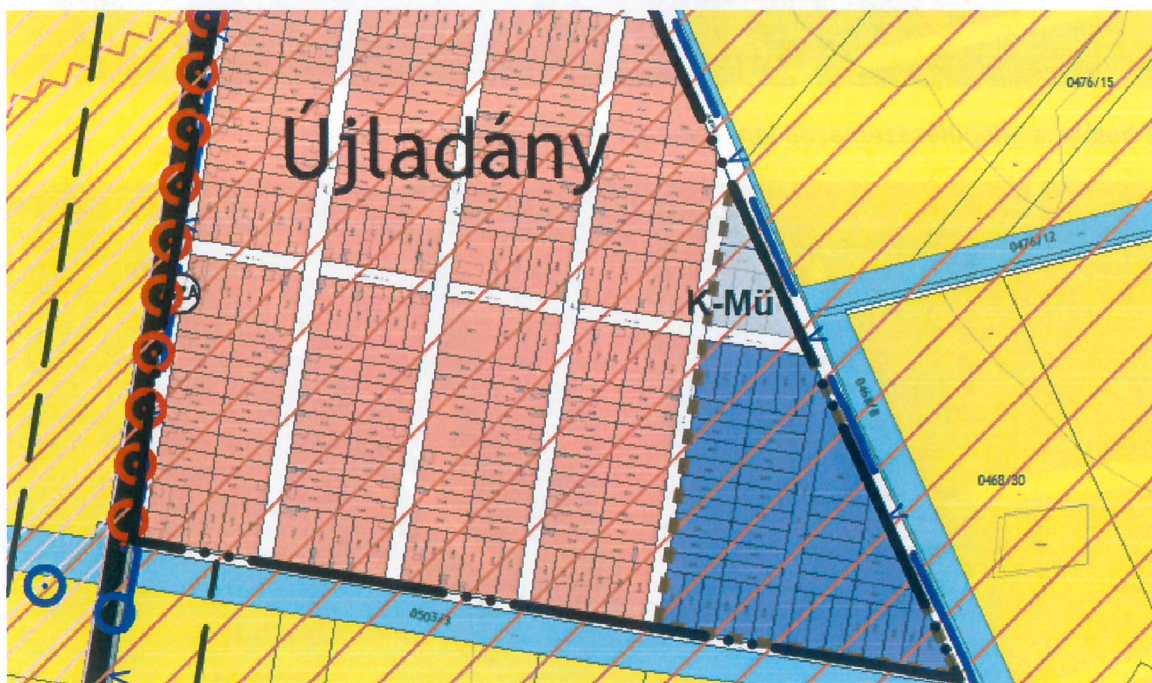
A hatályos településszerkezeti terv módosítási javaslata (1. helyszín)

2.helyszín:

A tervezett változtatáshoz a településszerkezeti terv módosítása szintén szükséges, mert az érintett tömb területfelhasználási besorolása átalakul, ezzel a kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) csökken, a különleges terület mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) pedig növekszik. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik.



A hatályos településszerkezeti terv kivonata (2. helyszín)

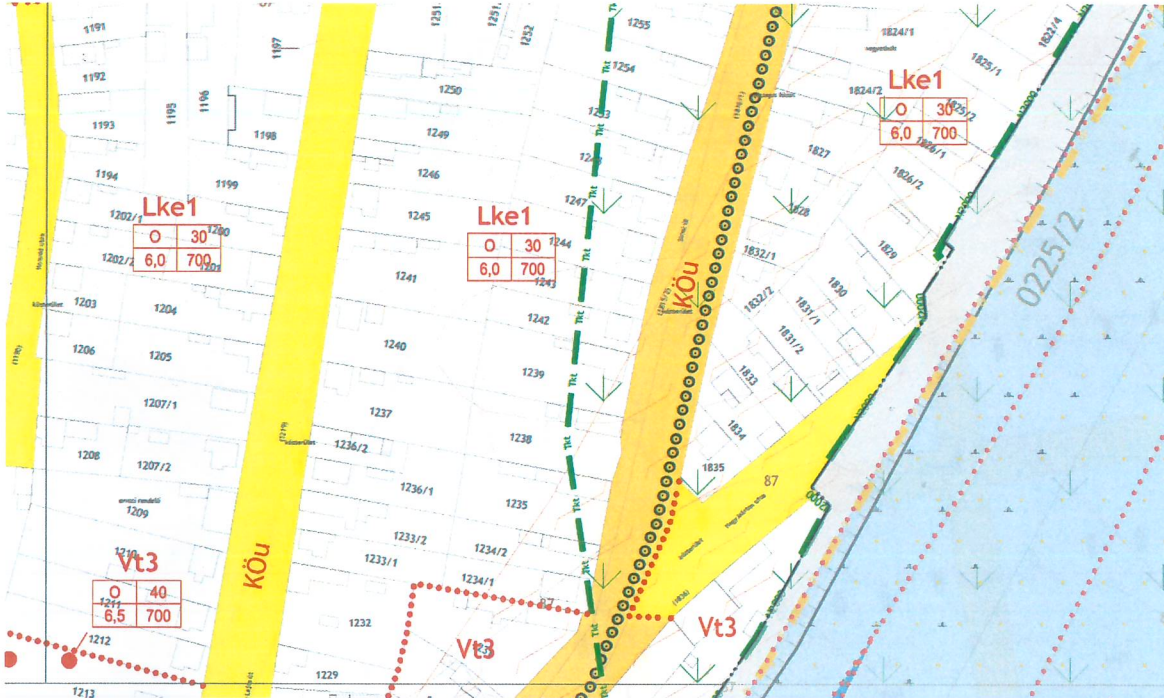


A hatályos településszerkezeti terv módosítási javaslata (2. helyszín)

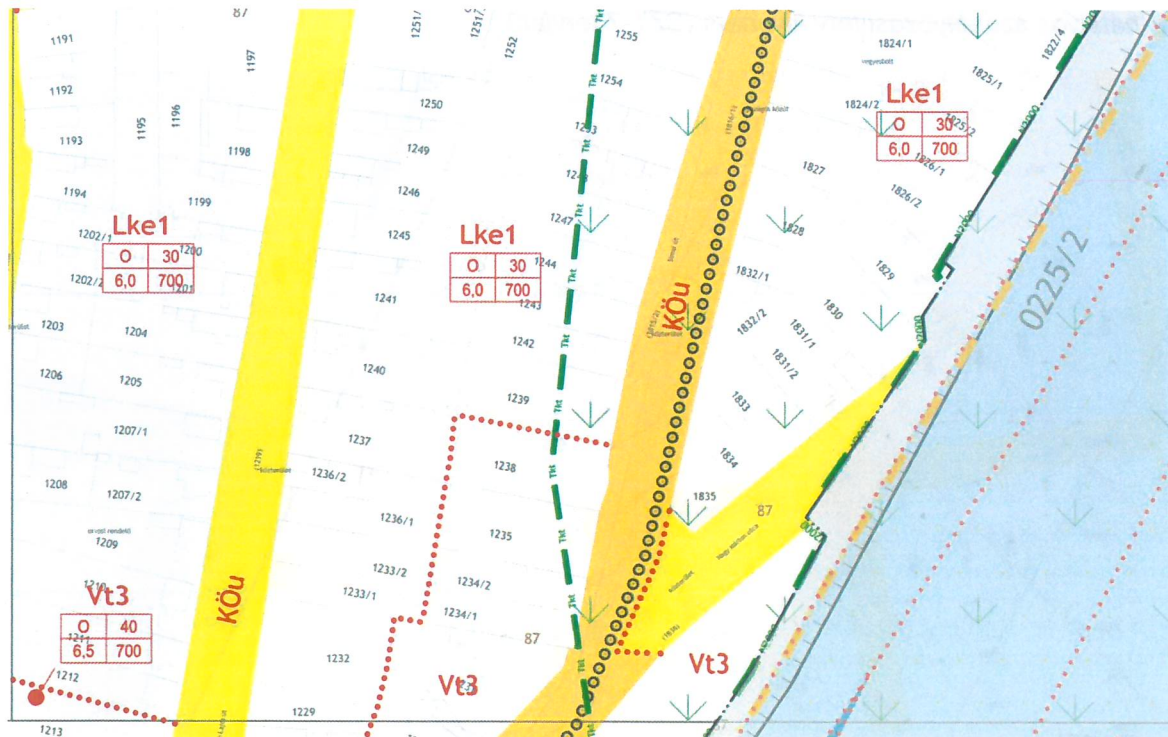
1.3.2 Szabályozási terv

1.helyszín:

Az SZT-3 jelű belterületi szabályozási tervlapon növekszik a Vt3 jelű településközponti terület az építési övezeteket elválasztó vonaljel módosításával.



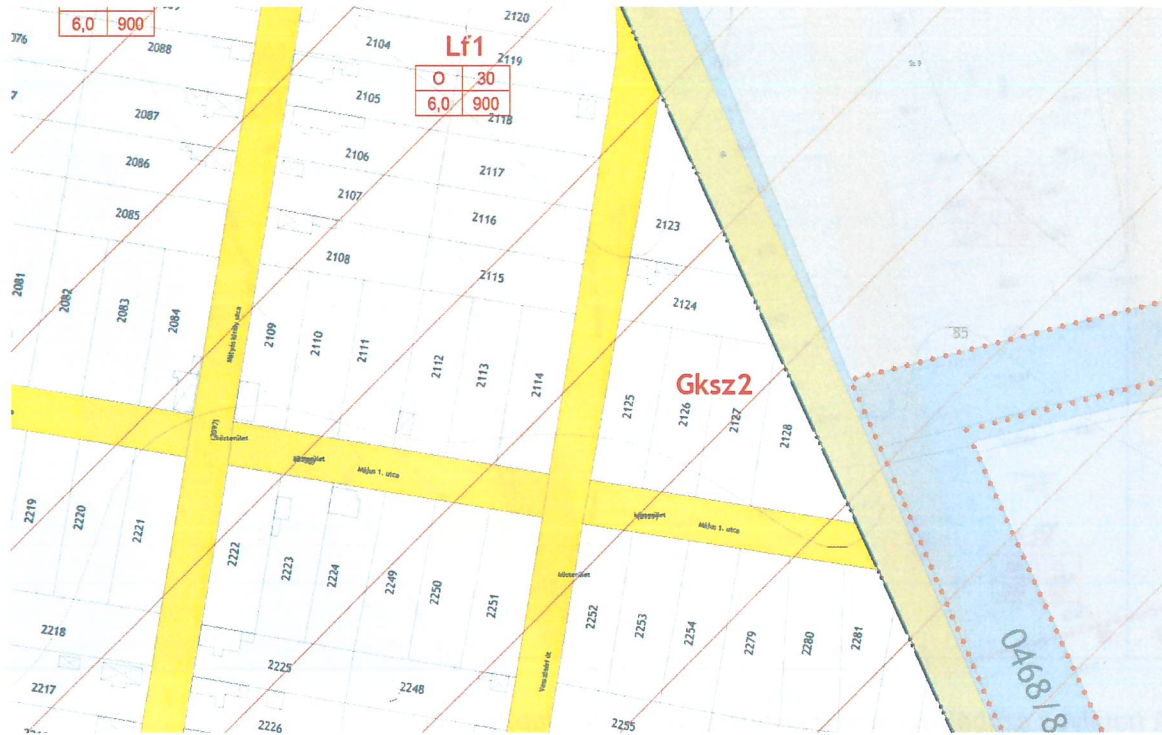
A hatályos szabályozási terv kivonata (SZT-3 tervlap)



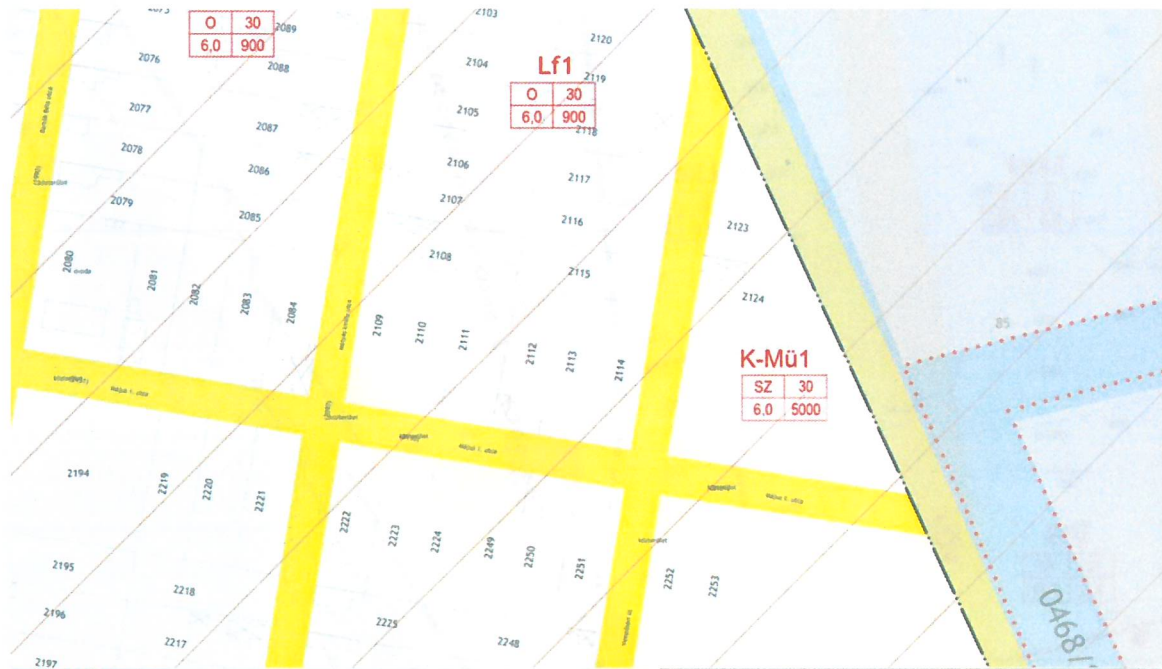
A hatályos szabályozási terv módosítási javaslata (SZT-3 tervlap)

2.helyszín:

Az SZT-7 jelű belterületi szabályozási tervlapon az övezeti jel Gksz2 jelűről K-Mű1 jelűre változik a Vesszőséri utca – Május 1. utca – belterületi határ által övezett háromszögű telektömbben. A módosítással a beépíthetőség a telek 40%-áról annak 30%-ára csökken, a kialakítható legkisebb telek mérete 1000 m²-ről 5000 m²-re növekedik.



A hatályos szabályozási terv kivonata (SZT-7 tervlap)



A hatályos szabályozási terv módosítási javaslata (SZT-7 tervlap)

1.3.3 Helyi Építési Szabályzat (HÉSz)

A hatályos HÉSz módosítása nem szükséges.

1.3.4 Szabályozási koncepció

A jelen módosítás során érvényre juttatott szabályozás legfontosabb feladata, hogy olyan előírásokat, paramétereket fogalmazzon meg, amelyek lehetővé teszik a beruházói tervekben szereplő létesítmények jogszerű, problémamentes használatát és fejlesztését az előzetes beruházói elképzelések szerint.

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Körösladány Város Önkormányzatának Főépítésze szerint "A város rendelkezik a teljes területére településszerkezeti tervvel, és szabályozási tervvel. E munkák alátámasztó munkarészei minden szakágra kiterjedően teljes mértékben tartalmazzák a jogszabályok szerinti tartalmakat." A fentiek okán nem tartja szükségesnek "az alapvető infrastrukturális hálózatok vizsgálatát, és az értékvédelmi vizsgálatokat elvégezni".

Körösladány Város Önkormányzata a tervezett fejlesztésekkel kapcsolatos, *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet* szerinti **környezeti vizsgálat** szükségességéről megkérte az illetékes Hatóságok véleményét, akik a dokumentációban szereplő helyszínek esetében nem tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1 Tájhasználat, tájszerkezet:

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

3.2 Természetvédelem:

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

3.3 Környezetvédelem:

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

3.4 Táj- és tájképvédelem:

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása a külterületet nem érinti, változást nem okoz. Az 1. sz. módosítás területén található ingatlanokat érinti a tájképvédelmi terület övezete. A módosítással érintett telkek beépítési paraméterei meg fogják egyezni a szomszédos Vt-3 övezet előírásaival, így a környezethez való méretbeli illeszkedés adott. A kertvárosias lakóterület mindössze három teleknyi csökkenése a településképben, annak tájbeli megjelenésében érdemleges változást nem hoz. A módosítással érintett telkek egy részén már korábban eltűnt a tradicionális vidéki építészetre jellemző beépítési konfiguráció. A telkek övezetváltása a Településkép-védelmi rendelet területi besorolását nem érinti, így a vonatkozó településképi előírások nem változnak.

3.5 Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai:

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, lényegi változást nem okoz.

3.6 Zöldfelületi ellátottság alakulása:

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, lényegi változást nem okoz.

3.7 Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok:

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

3.8 Vizi közművek:

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása rendszerszintű változást nem okoz.

3.9 Energiaellátás:

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

3.10 Hírközlés:

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

3.11 Megújuló energiaforrások alkalmazása:

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, lényegi változást nem okoz.

3.12 Környezeti hatások és feltételek:

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

3.13 Közlekedés:

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása nem érinti, lényegi változást nem okoz.

3.14 BAÉ-érték számítás:

Új beépítésre szánt terület nem jön létre, így a BAÉ-érték számítás nem szükséges.

3.15 A településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása:

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása érinti a településszerkezeti tervet, abban változást indokol.

3.16 A területrendezési tervekkel való összhang bemutatása:

A területekre érvényes településrendezési eszközök tervezett módosítása a településszerkezeti tervet érinti. A területhasználati módosítások belterületen, települési térségben tervezettek. A szabályozási terv módosításai övezeti szintű változtatásokat hoznak magukkal, új beépítésre szánt terület nem keletkezik. A fentiek miatt a tervezett módosításoknak a területrendezési tervek irányába nincs relevanciája.

3.17 Örökségvédelem:

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

3.18 Beépítési terv:

Nem készült.

4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

4.1 TSZT módosítás – Körösladány Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (... ..) K.gy. számú határozat – tervezet – és mellékletei

Határozati javaslat

Körösladány Város Képviselő-testülete megtárgyalta a „Körösladány Város településrendezési eszközeinek módosítása” tárgyú előterjesztést és a következő határozatot hozza:

A Képviselő-testület Körösladány Város Településszerkezeti Tervét a **Simai út – Hunyadi utca – Kossuth Lajos utca** által övezett terület és a **Vesszőséri utca – Május 1. utca – belterületi határ** által övezett területek vonatkozásában az alábbiak szerint módosítja:

„Körösladány Város Településrendezési Terve –Szerkezeti Tervlap” megnevezésű melléklete jelen határozat melléklete szerint módosul.

K. m. f.

polgármester

Körösladány Város
jegyzője

4.2 HÉSZ módosítás – Körösladány Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (... ..) önkormányzati rendelete – tervezet – és mellékletei

**Körösladány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (...) önkormányzati rendelete
a Körösladány város helyi építési szabályzatáról szóló
11/2020.(IX.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A településrendezés feladata a települések terület-felhasználásának és infrastruktúra hálózatának alakítása, az építés helyi rendjének szabályozása, a környezet természeti, táji és épített értékeinek fejlesztése és védelme. Jelen rendelet célja, hogy lehetőséget adjon a tervezett fejlesztések műszaki, településképi, építészeti, környezeti és építettői oldalról is kedvező megvalósítására, biztosítva a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Kiemelkedő jelentőségű Körösladány építészeti, városképi, környezeti értékeinek védelme, a település történeti múltját, építészeti kultúráját és polgárainak identitását meghatározó települési környezet elemeinek egészben vagy részben történő megőrzése, minőségi fejlesztése a jövő nemzedékek számára, a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények érvényesítése, az épített környezet esztétikus alakítása.

[2] Körösladány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (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 helyi szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§

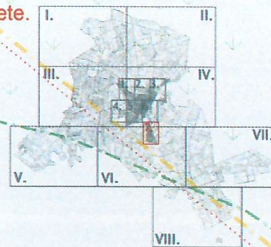
A Körösladány Város helyi építési előírásairól szóló 11/2020. (IX.30.) sz. önkormányzati rendelet mellékletét képező SZT-3 és SZT-7 jelű tervlap a jelen rendelet mellékleteiben foglalt SZT-3 és SZT-7 jelű tervlap szerint módosul.

2.§

Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

polgármester

jegyző



100 100

