



**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
POLGÁRMESTERE**

4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.:(42) 290 000, KRID: UJFONK, 249969355
E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



3-8
Száma:/2023

ELŐTERJESZTÉS

- *Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez* –

**Újfehértó város településrendezési eszközök 2022. évi 1. számú módosításának
jóváhagyása tárgyában**

Tisztelt Képviselő-testület!

Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött a jelenleg hatályos településrendezési eszközök módosításáról. A módosítások elhatározását a 147/2021. (XI.24.) és a 76/2022. (IV.26.) számú határozatok rögzítik. A módosítás 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: R.) szerint, teljes eljárásrendben folytatódott le.

A beavatkozási pontok az alábbiak:

1. módosítás: Külterületen, a 040/32-33 hrsz.-ú út- 08/5 hrsz.-ú út – 08/22 hrsz.-ú -100-as vasúti fővonal-4. sz.-ú főút-belterületi határvonal által közre zárt terület (körforgalmi csomópont létesítése érdekében)
2. módosítás: Belterületen, a Tokaji u. – Egészség ház u. – Bajcsy-Zs. u. – Szegfű u. által határolt tömbben (egyedi sorházas lakóingatlan fejlesztés érdekében),
3. módosítás: A közigazgatási terület lakóterületei (egyedi szabályozás),
4. módosítás: A hatályos helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) szabályozási előírásainak felülvizsgálata,
5. módosítás: Belterületen, a Bartók B. u. – Kodály Z. u. – Szent I. út – Petőfi S. u. által közre zárt terület (tömbfeltárások, parkoló törlése),
6. módosítás: A belterület déli végén, a Debreceni út-Munkás u. – Böszörményi út – Határ u. által közre zárt terület (gazdasági terület építési övezetének kiterjesztése)
7. módosítás: Külterületen, a 0726 hrsz.-ú út-a 100-as vasúti fővonal-a 4. sz.-ú főút által közre zárt terület
8. módosítás: Külterületen, a 0190 hrsz.-ú út-a belterületi határvonal-a 3054 sz. összekötő út-a 0193 hrsz.-ú út által közre zárt terület (kerékpárút megvalósítása)
9. módosítás: Belterületen, a Galamb u.-Árpád u.-Árpád köz-Balkányi u.-belterületi határvonal által közre zárt terület (lakóterület kialakítása),
10. módosítás: Külterületen, a belterülettől délre a 0551/11 hrsz.-ú út-a 0551/99 hrsz.-ú út-a 4.sz. főút által közre zárt terület (0551/140 hrsz.-ú ingatlan területének minimális növelése),

11. módosítás: Külterületen, a 3504. sz. összekötő út-a 0174/120 hrsz.-ú út-a 0174/26 hrsz.-ú út által közre zárt terület (A módosítások miatt szükséges biológiai aktivitás érték pótlása érdekében).

A településrendezési eszközök módosítása (településszerkezeti terv és leírása, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási terv) a R.-ben előírt eljárás rend szerinti véleményezési szakasza a Képviselő-testület 189/2022. (XI.30.) számú határozatával lezárult. A partnerségi egyeztetés során a bevont partnerek részéről érkezett olyan vélemény, észrevétel, mely miatt a 6.-os számú módosítási pont erre vonatkozóan - a belterület déli végén, a Debreceni út-Munkás u. – Böszörményi út – Határ u. által közre zárt terület (gazdasági terület átsorolása, lakóterület övezetébe, beültetési kötelezettség kiszabályozása) - nem került bele a végső szakmai véleményt kérő dokumentációba. Erről az érdekelt lakosokat értesítettük.

A véleményezési szakasz-, valamint a partnerségi egyeztetés lezárása-, környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése és térségi övezeti adatszolgáltatás eljárásainak lefolytatása után a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészének a végső szakmai dokumentációt, az eljárás során keletkezett valamennyi irattanyaggal együtt benyújtottuk. Az Állami Főépítész záró szakmai véleményét megadta (ikt.sz.: SZ/4ÁF/0001-2/2023), melyet az előterjesztéshez mellékelek. **A településrendezési eszközök módosításait záró szakmai véleményében nem kifogásolta az alábbiak figyelembevételével:**

- A 1. jelű módosítás esetén a tervezési terület 98899 azonosítószámú régészeti lelőhelyet érint, mely a szerkezeti és szabályozási tervlapon feltüntetendő. (SZSZBVMKH Építési és Örökségvédelmi főosztály véleménye alapján).
- HÉSZ 6. § (4) előírásai bővítendő az országos jelentőségű védett területekre és Natura 2000 területekre. (HNPI véleménye alapján).
- A HÉSZ tervezet szövege nem teljeskörűen egyezik meg az alátámasztó és jóváhagyandó munkarészekben. A szöveg egységesítése szükséges.
- HÉSZ 14. § (3) d) pontja törlendő. Az előírás ellentétes az OTÉK 35. § (1)-ban foglaltakkal. Az OTÉK 111 § szerinti eltérés kérelmezendő és munkarésszel alátámasztandó. A dokumentáció kérelmet, alátámasztó dokumentációt nem tartalmaz, így az eltérés nem adható meg.

A településtervező a jóváhagyandó településrendezési eszközökön a fenti észrevételeket javította.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat vitassa meg és a mellékelt határozat, illetve rendelet tervezetet fogadja el.

Újfehértó, 2023. január 19.




.....
Dr. Hosszú József
polgármester

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../2023 (.....) számú
HATÁROZATA

Újfehértó Város településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosításáról

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET

1. A település közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. Az Urban Dimensio Tervező, Szolgáltató Bt. T-01/2022. munkaszámon készített T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Dr. Hosszú József
polgármester

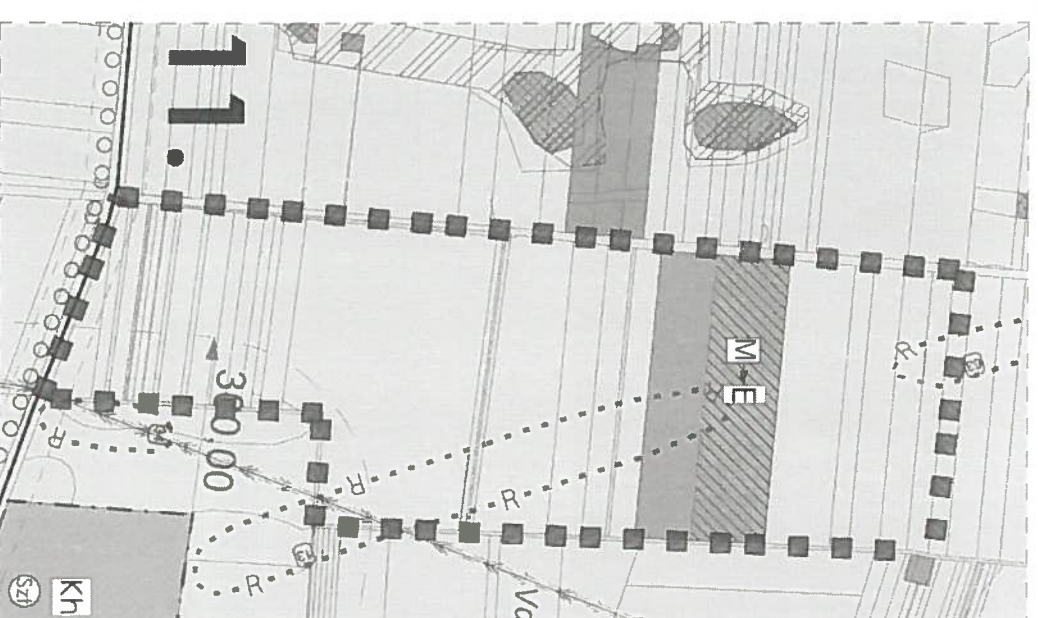
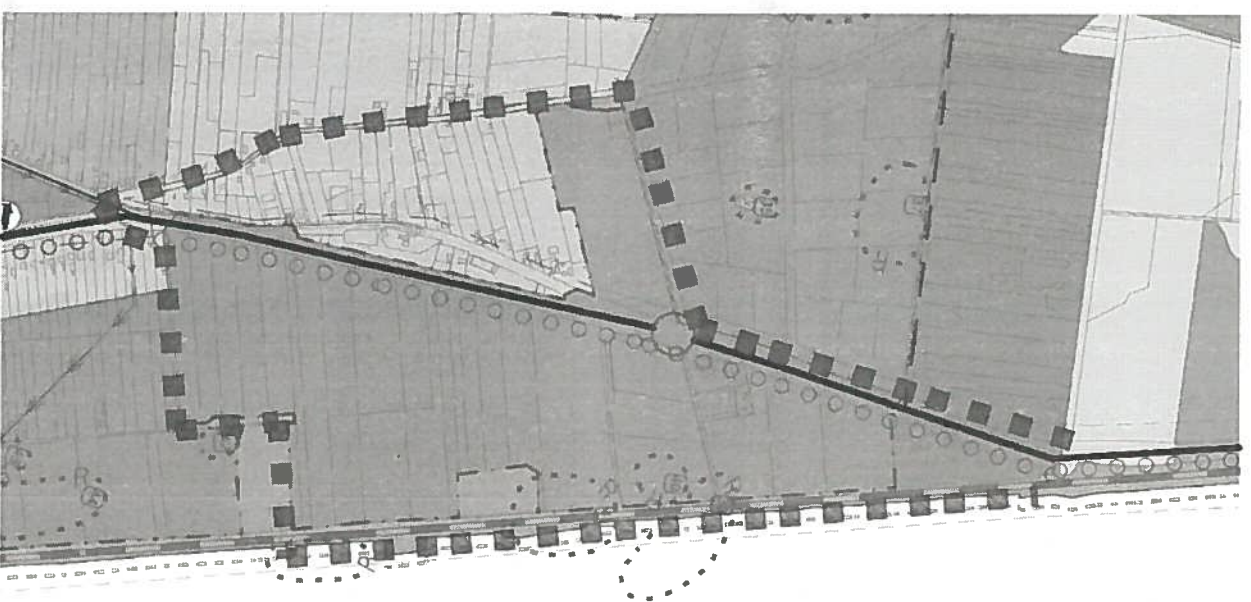
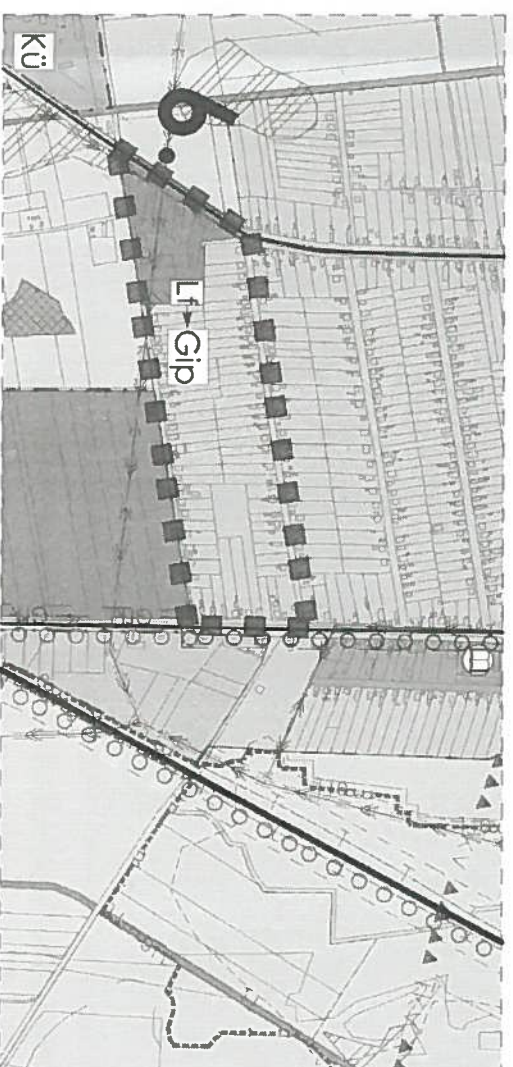
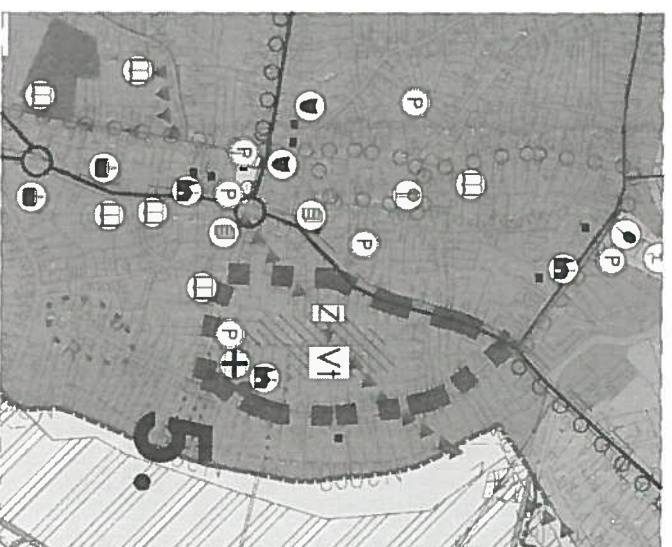
Dr. Veres Ildikó
jegyző

Határozatról értesülnek:

1. Marosán Andrea városi Főépítész, helyben
2. URBAN DIMENSIO Tervező, Szolgáltató Bt. 4400 Nyíregyháza, Pitypang utca 10.
3. Polgármesteri Hivatal (Jegyzői Kabinet, Pénzügyi Osztály, Városüzemeltetési Osztály)
4. Irattár



A módosított településszerkezeti tervlap beavatkozási területeinek kivágata (megértést segítő nagytíva az eredeti tervlapból) – nem része a határozat mellékletének!



A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA (továbbiakban: Leírás)

A Leírás „2.1.4. Beépítésre szánt területek besorolása” bekezdése az alábbiakkal egészül ki:

A meglévő gazdasági területekhez illeszkedve, a települési térséghez közvetlenül csatlakoztatva, a 4.sz. főút belterületről kivezető szakasza mellett – az útcsatlakozás két oldalán már gazdasági területtel – gazdasági terület kerül kijelölésre.

A Leírás „2.5. A közlekedés” bekezdése az alábbiakkal egészül ki:

„A 4. sz. főút északi külterületi szakaszán – a belterület előtt, az „ipari park” bejárájánál új, biztonságos körfogalom kerül kialakításra.”

A Leírás „3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások - Külterület” bekezdése az alábbiakkal egészül ki:

„32A. A belterületről nyugatra, a 3504. sz. összekötő út északi oldalán mezőgazdasági területből gazdasági erdő területe: 5,10 ha

32B. A 4. sz. főút belterületről kilépő szakaszának keleti oldalán mezőgazdasági és erdő területből ipari terület egyéb terület kialakítása 0,94 ha területen.”

A Leírás „3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások - Belterület” bekezdése az alábbiakkal egészül ki:

„47. A település központjában településközpont közpark területből vegyes terület kialakítása: A Bartók Béla utcától északra: 1,97 ha

53A. A Hajdúböszörményi út – Határutca csomópontjánál ipari terület egyéb területből falusias lakóterület kialakítása 1,57 ha területen.

53B. A Hajdúböszörményi út – Határutca csomópontjánál falusias lakóterületből ipari terület egyéb terület kialakítása 0,21 ha területen.”

A Leírás „3.2. Infrastrukturális elemet érintő beavatkozások” bekezdése az alábbiakkal egészül ki:

„56A. Szintbeni csomópont kialakítása a 4. sz. főúton a belterület északi végénél, az 2ipari park” keleti oldalán.”

A Leírás „4. A település területi mérlege” bekezdése helyébe az alábbi lép:

„4. A település területi mérlege

Beépítésre szánt terület			
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)	
		meglévő	változott
Kisvárosias lakóterület		51,16	51,16
Kertvárosias lakóterület		502,97	502,97
Falusias lakóterület		384,79	386,36
Településközpont vegyes terület		40,75	42,72
Intézményterület		2,90	2,90
Különleges terület: - idegenforgalmi terület		135,27	135,27

- hulladék elhelyezésére szolgáló és szennyvíztároló terület - sportolási tevékenységekre (versenysport, szabadidős) szolgáló terület - lovas turisztikai terület - mezőgazdasági üzemi terület - kegyeleti célú építményi terület (működő temető) - kutatás fejlesztés céljára szolgáló terület - gyepmesteri telep			
Gazdasági terület:			
- egyéb ipari gazdasági terület		178,82	178,20
Gazdasági terület:			
- kereskedelmi, szolgáltató terület		72,88	72,88

Beépítésre nem szánt terület			
Megnevezés	színkód	terület – felhasználás kiterjedése (ha)	
		meglévő	változott
Gazdasági erdőterület		1130,60	1135,06
Védelmi erdőterület		43,06	43,06
Általános mezőgazdasági terület		11029,81	11024,40
Kertes mezőgazdasági terület		142,39	142,39
Közpark		9,51	7,54
Vízgazdálkodási terület		176,96	176,96
Természetközeli terület		126,02	126,02
Különleges terület:			
- kegyeleti célú építményi terület (kegyeleti park, emléktemető) - agyag, homokbánya - megújuló energiaforrások céljára szolgáló terület		9,0	9,0

A Leírás „6. A Biológiai aktivitásérték számítási eredmény” bekezdése helyébe az alábbi lép:

6 A Biológiai aktivitás érték változása

	A	B	C
1.	A 167/2020. (XII.29.) önkormányzati határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	létrejött és rögzített biológiai aktivitás érték változás többlet értéke	0,0
2.	A/2023. (.....) önkormányzati módosító határozattal végrehajtott terület-felhasználási változások során (hektár területi mértékegységre számított)	a biológiai aktivitás érték módosítás előtti kiinduló értéke	-38,32
3.		a biológiai aktivitás érték módosítás utáni záró értéke	+51,13
4.		létrejött és rögzítendő biológiai aktivitás érték változás értéke	+12,81

2. melléklet a 3.-8.- 2023. é. költségvetéshez



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/0001-2/2023.

Hiv. sz.: UJF/11243-88/2022

Marosán Andrea mb. főépítész

DR. HOSSZÚ JÓZSEF
polgármester
POLGÁRMESTERI HIVATAL

ÚJFEHÉRTÓ

Szent István út 10.
4244

Tárgy: Újfehértó Város településszerkezeti terv és leírás, valamint helyi építési szabályzat és szabályozási tervek módosítása 2022. évi 1. számú módosítás

- módosítás:** Újfehértó külterületen, a 040/32-33 hrsz.-ú út – 08/5 hrsz.-ú út- 08/22 hrsz.-ú út- 100-as vasúti fővonal- 4. számú főút- belterületi határvonal által közrezárt terület (körforgalmú csomópont)
- módosítás:** Belterületen, a Tokaji utca- Egészség ház utca- Bajcsy-Zsilinszky utc- Szegfű utca által határolt tömbben (egyedi sorházas lakóingatlan fejlesztés)
- módosítás:** A közigazgatási terület lakó területei (egyedi szabályozás)
- módosítás:** A település teljes közigazgatási területe (HÉSZ módosítás)
- módosítás:** Belterületen, a Bartók Béla utca- Kodály Zoltán utca- Szent István út- Petőfi Sándor utca által közrezárt telektömb (tömbfeltárások, parkoló törlése)
- módosítás:** A belterület déli végén, a Debreceni út- Munkás utca- Böszörményi út- Határ utca által határolt tömbben, meglévő gazdasági terület
- módosítás:** Külterületen, a 0726 hrsz.-ú út- a 100-as vasúti fővonal- a 4. számú főút által közrezárt területen belül.
- módosítás:** Külterületen, a 0190 hrsz.-ú út- a belterületi határvonal- a 3054. sz. összekötő út- a 0193 hrsz.-ú út által közrezárt terület (kerékpárút)
- módosítás:** Belterületen, a Galamb utca- Árpád utca- Árpád köz- Balkányi utca- belterületi határvonal által közrezárt területen (lakóterület kialakítás)
- módosítás:** Külterületen, a belterülethől délre a 0551/11 hrsz.-ú út- a 0551/99 hrsz.-ú út – a 4. sz. főút által közrezárt terület (0551/140 hrsz.-ú ingatlan területének minimális növelése)
- módosítás:** Külterületen a 3504. sz. összekötő út- a 0174/120 hrsz.-ú út- a 0174/26 hrsz.-ú út által közrezárt terület (BIA pótlás)

Teljes eljárás végső véleményezési szakasz – ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNY

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással megkereső levelében foglaltakra, a tárgyi településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott felhatalmazás alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) **40. § szerinti írásos záró szakmai véleményemet** a teljes eljárás végső szakmai véleményezési szakaszának keretében az alábbiakban adom meg.

A tárgyi módosítás

- a Korm. rendelet- 2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti – VI. fejezet egyeztetési és elfogadási eljárási szabályai alapján, továbbá

Állami Főépítész Iroda

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691 Fax: 42/599-309
KRID: 528363978 E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu>

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve:

Sz-Sz-B. Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezőségért felelős személy neve:

Kótai Csaba

Másolatkészítő rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.791.9.16'

Másolatkészítési szabályzat:

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal másolatkészítési szabályzata

Másolatkészítési rend elérhetősége:

www.kormanyhivatal.hu/download/6/34/48000/109.pdf

Másolatkészítés időpontja:

2023.01.12. 09:55:10



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2023.01.12 09:55:10
Sz-Sz-B. Vármegyei Kormányhivatal
Kótai Csaba

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarázatának figyelembevételével történik, ezért a jogszabályi hivatkozások is erre a jogi állapotra vonatkoznak.

A véleményezésre megküldött dokumentáció:

- megnevezése: Újfehértó Város Településrendezési Tervének módosítása - „Módosítások – 2022”
- tervezője: URBAN DIMENSIÓ BT. Labbancz András okl. településmérnök
- törzsszám: -
- dátuma: 2022.

I. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A településrendezési eszközeik és az országos, illetve megyei területrendezési tervek (OTrT tv; MTrT tv.) összhangja - a megyei főépítész ÁLT/375-2/2022. iktató számú véleménye alapján – a módosítással érintett területet tekintve biztosított.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. törvény 8. § (2a)-(2d) rendelkezései alapján a tárgyi módosításokhoz kapcsolódóan az Országos Főépítész a ÉKM-TKF72/48/2/2022. iktatószámú véleményében a településrendezési eszköz módosítását támogatja.

II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A településrendezési eszközök tárgyi módosítása során az egyeztetésben részt vevő önkormányzati, államigazgatási szervek jogszabályon alapuló véleményei és a partnerek jogszabályon alapuló véleményei alapján az alábbiak figyelembevételével nem kifogásolom:

- A 1. jelű módosítás esetén a tervezési terület 98899 azonosítószámú régészeti lelőhelyet érint, mely a szerkezeti és szabályozási tervlapon feltüntetendő. (SZSZBVMKH Építési és Örökségvédelmi főosztály véleménye alapján).
- HÉSZ 6. § (4) előírásai bővítendő az országos jelentőségű védett területekre és Natura 2000 területekerek. (HNPI véleménye alapján).
- A HÉSZ tervezet szövege nem teljeskörűen egyezik meg az alátámasztó és jóváhagyandó munkarészekben. A szöveg egységesítése szükséges.
- HÉSZ 14. § (3) d) pontja törölendő. Az előírás ellentétes az OTÉK 35. § (1)-ban foglaltakkal. Az OTÉK 111 § szerinti eltérés kérelmezendő és munkarésszel alátámasztandó. A dokumentáció kérelmet, alátámasztó dokumentációt nem tartalmaz, így az eltérés nem adható meg.

A módosítás csak az észrevételek átvezetése után hagyható jóvá.

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét az alábbiakra:

- A jóváhagyott településrendezési eszközök megküldésekor hivatkozással a Rendelet 16. § (2) előírására, kérem, hogy a jóváhagyást követően összeszerkesztett településszerkezeti eszközöket is csatolják.
- A teljes eljárás esetén a településrendezési eszköz a közlést követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon léptethető hatályba.
- A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:
 - A Rendelet 43 § (2) szerint a településrendezési eszközt a polgármester a képviselő-döntést követő 15 napon belül megküldi¹ az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítést és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

¹Kérem, hogy irodánkhoz a jóváhagyott tervdokumentáció(ka)t papír formátumban és digitális (CD) adathordozón is (!) szíveskedjenek elküldeni. Hivatkozás: 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 37. § (6)

- A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-melléleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző** köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Nyíregyháza, 2023. január 12.

Tisztelettel:

Román István főispán
nevében és megbízásából

Kósa Csaba
Állami Főépítész



Kapják:

1. Címzett (hivatali kapun keresztül)
2. Irattár

Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testületének/.... (...) önkormányzati rendelete

Újfehértó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2020. (XII.29.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

Újfehértó Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró *Állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A3. pontjára, Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjára, Nemzeti park igazgatóságának 9. melléklet táblázatának A5. pontjára, Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjára, Területi Vízügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A7. pontjára, Országos Vízügyi főigazgatóságnak 9. melléklet táblázatának A8. pontjára, Területi vízügyi igazgatási szervnek 9. melléklet táblázatának A9. pontjára, Fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjára, Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A11. pontjára, Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A12. pontjára, Közlekedésért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A13. pontjára, Légi közlekedési hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14a. pontjára, Katonai légügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14b. pontjára, Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A15. pontjára, Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A17. pontjára, Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A18. pontjára, Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 9. melléklet táblázatának A19. pontjára, Honvédelemért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A20. pontjára, Fővárosi és megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjára, Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjára, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjára, Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A24. pontjára, Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A25. pontjára hivatkozva, továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak (Nyíregyháza, Téglás, Hajdúdorog, Kálmánháza, Érpatak, Bököny) és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével, valamint Újfehértó Város településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 4/2017. (II. 14.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:*

1. §

Újfehértó Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 33/2020 (XII. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. §. (2) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „a) 1. § (2) Újfehértó Város közigazgatási területének külterületére vonatkozó szabályozási tervét az 1. melléklet szerinti S-1 jelű Szabályozási Terve, Újfehértó Város közigazgatási területének belterületére vonatkozó szabályozási tervét 2. melléklet szerinti S-2 jelű Szabályozási Terve, továbbá Újfehértó Város közigazgatási területének belterületére és külterületére vonatkozó jelmagyarázatot a 3. melléklet szerinti S-3 jelű Szabályozási terv – Jelmagyarázat állapítja meg.
- b) 1. § (4) Szabályozási elemeket, illetve azok jelkulcsát a rendelet 1-3 mellékletei tartalmazzák.”

2. §

A Rendelet 4. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: "4. § (3) Kertvárosias lakó és falusias lakó építési övezetekben kialakítható építési telkek legfeljebb 40,0 méter utcafronti szélességűek lehetnek.”

3. §

A Rendelet 6. §. (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. § (4) A szabályozási terveken jelölt ökológiai hálózat folyosó övezetével, országos jelentőségű védett természeti területtel és NATURA2000 területtel érintett területeken, birtokközpontot kialakítani nem lehet. A szabályozási terveken jelölt ökológiai hálózat folyosó övezetével érintett területeken épületet elhelyezni nem lehet.”

4. §

A Rendelet 9. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A mély fekvésű, a szabályozási terveken belvízveszélyes terület jelöléssel érintett telkek esetében a következő rendelkezések betartásával lehet építeni:

- a) az építési telket, telkeket magába foglaló telektömbön belül érintett mély fekvésű területre kiterjedően talajfeltöltést alkalmaznak, és
- b) az épületek létesítésénél az alapozási vagy a vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az biztosítsa az állékonyságot, az életet és egészséget valamint a köz- és vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse, bármilyen épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül, vagy
- c) a vízelvezetés belvízrendezés keretében megoldásra kerül az egész érintett telektömbben.

(2) A talajfeltöltés szintjének, a telek előtti burkolt út koronaszintjéhez viszonyított -0,20m/+0,50m magasságkülönbségen belül kell lennie. A talajfeltöltést úgy kell kialakítani, hogy az utcafronti kerítéstől számítva, a telek teljes szélességében, az igénybe vett építési helyet meghaladóan, egy időben kell megvalósítani.

(3) Pinceszint, szennyvízgyűjtő műtárgy a belvízzel veszélyeztetett területeken kizárólag talajvíznyomás elleni szigetelés kialakításával építhető.

(4) Talajfeltöltés során a felszint úgy kell kialakítani, hogy a természetes lefolyás a szomszédos ingatlanokban kárt ne okozzon.”

5. §

A Rendelet 13. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az építési övezeti mutató szerinti telekterület méret betartása mellett az előírt telekszélesség mérete 5%-al csökkenthető.”

6. §

A Rendelet 14. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Hátsókerben az OTÉK szerinti melléképítmények közül a kerti építmények helyezhetők el.

(2) Saroktelken a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 14,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik közterületi telekhatár felé az előkert mélysége értelemszerűen 0 méter. Ebben az esetben a (3) bekezdés a) pontját alkalmazni nem kell.

(3) Előkertek mérete:

- a) Az előkerti építési határvonalra egy főépítménynek legalább egy ponton illeszkednie kell.
- b) Az előkert legkisebb mélysége 5 méter, kivéve az Lke2 jelű építési övezetben és ott, ahol e fejezet vagy a szabályozási terv eltérő értéket határoz meg. A sport, az egyházi, valamint az oktatási rendeltetésű építmények esetén az előkert mérete - az a) pont alkalmazása nélkül - legfeljebb 10,0 méter.
- c) Egyéb ipari építési övezetben az előkert mélysége 0 méter.
- d) Azokon az építési telkeken, ahol a korábbi – feltételezhetően - szabályozási vonal mentén külön helyrajzi számon alakult ki telek (pl. út vagy a magánút), az előkert mélysége annyi, mint amennyi az építési övezetre előírt előkert mélysége és a külön helyrajzi számon kialakított telek mélységének különbsége, attól függetlenül, hogy a kialakult telek milyen övezeti besorolásban van. Ezen előírás csak abban az esetben alkalmazható, hogyha az érintett területen e rendelet szerinti szabályozási terven már nincs szabályozási vonal.

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, amennyiben a telek szélessége nem biztosítja az előkertenél a 6 méter építési hely szélességet, abban ez esetben az előkert azon a ponton ér véget, ahol a 6 méter szélességű építési hely biztosított. Azon építési telkek esetében, ahol a 6 méter szélességű előkerti építési vonal nem biztosítható, ezen szabályt alkalmazni nem kell.

(5) Az oldalkert legkisebb szélessége a jelen rendelet eltérő rendelkezése hiányában

- a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4 méter,
- b) szabadon álló beépítési mód esetén az előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő érték, de legalább 3,00 m.

(6) A hátsóker mélysége 6,00 méter.

(7) Egyéb ipari építési övezetekben az építmények elhelyezésénél a következőket is figyelembe kell venni:

- a) A telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban csak az alábbi építmények helyezhetők el:
 - aa) az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, legfeljebb bruttó 80m² alapterületig,
 - ab) kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, legfeljebb bruttó 100m² alapterületig;továbbá
- b) a telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban az építmények megengedett épületmagassága 5,0 méter lehet. A 10,0 méter mélységű sávban elhelyezett építmények a 10,0 méteren túl épített építményekkel nem építhetők össze.”

7. §

(1) A Rendelet 16. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: Építési telken a főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű tároló és egyéb gazdasági épület önállóan, főépítmény létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az egyébként létesíthető egyéb rendeltetési egységet tartalmazó épület főépítmény előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.

(2) A Rendelet 16. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: A terepszint alatti beépítés helye és mértéke – amennyiben építési övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – megegyezik az adott építési övezetre vonatkozó terepszint feletti építési hellyel és beépítési mértékkel.

(3) A Rendelet 16. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: Ha a telken meglévő épületek épületmagassága nagyobb, mint a 3. mellékletben az érintett területre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

(4) A Rendelet 16. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: Ha a telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint a 3. mellékletben az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem a bruttó szintterület mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető a tetőtér beépítés esetét kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben a 3. mellékletben meghatározott paraméter is lehetővé teszi.

(5) A Rendelet 16. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: Ha a telek kialakult beépítése nem felel meg az érintett területen meghatározott beépítési módnak vagy az építési helyre, elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és további rendeltetési egység nem alakítható ki.

(6) A Rendelet 16. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: Oldalhatáron álló beépítési módon szabályozott építési övezetben a 18,0 m-nél szélesebb közbenső telek, vagy 20,0 m-nél szélesebb saroktelkek esetén az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetséges.

(7) A Rendelet 16. § (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet – a (6) bekezdés kivételével - az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.

(8) A Rendelet 16. § (8) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet az utcai telekhatárral párhuzamosan vagy az oldalhatárra merőlegesen kell építeni a minimálisan megadott előkert méret betartása mellett.

(9) A Rendelet 16. § (9) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: Az állattartó építmény elhelyezésének szabályai:

- a) a falusias lakóterület építési övezetben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 20,0 m²-t és a 2,5 m épületmagasságot.
- b) a kertvárosias lakóterület építési övezetben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 8,0 m²-t és a 2,5 m épületmagasságot.
- c) a kisvárosias lakóterület és településközpont építési övezetekben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények nem helyezhető el.

(10) A Rendelet 16. § (10) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: Falusias lakóövezetben állattartó vagy növényfeldolgozásra szolgáló építmények, továbbá a 19. § (8) bekezdés szerinti építmények a telek homlokvonalától 30 méteren túl helyezhető el. Nyeles telek esetében a telek homlokvonala a telek igénybe vett terület határa. A 30 méteren túli területbe lakóépület 10 méterrel benyúlhat, de a különböző hatásoktól eredő védelem nem illeti meg.

(11) A Rendelet 16. § (11) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: Ha az építési telek mélysége nem éri el a 30 métert, akkor a (9) bekezdés szerinti állattartó építmény a telken nem helyezhető el.

(12) A Rendelet 16. § (12) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.

(13) A Rendelet 16. § (13) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: Kert- és kisvárosias, valamint a falusias lakó építési övezetben az alábbi kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenységi csoportok és azok építményei kivételesen sem helyezhetőek el: a tevékenység jellegéből eredően jelentős kiszolgáló és vendégforgalmat gerjesztő, azaz a rendeltetési egységekhez számított gépjármű parkoló szám 150%-át meghaladó, illetve a környezetében a forgalomnövekedéssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő, 5. mellékletben szereplő tevékenységek.

(14) A Rendelet 16. § (14) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: A zárt sorú beépítési mód egyedi szabályai a következők:

- a) Zárt sorú beépítési módban a szomszédos telek felé a tetőfelület nem lejt, ha az az építési telek építési oldalán, illetve ha az a hátsó telekhatáron helyezkedik el.
- b) Amennyiben a határfal a hátsó telekhatártól legalább 6,0 méterre esik, a tetőfelület a hátsókert irányába is lejt.
- c) Zárt sorú beépítési módú és eltérő beépítési módú építési övezet határán, a szomszédos telek felé néző határfalat nem kötelező tűzfalként kialakítani, amennyiben az nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik.
- d) Az építési helyen belül az utcafrontra néző homlokzattól 8 méteren túl és az oldalsó telekhatártól mért 4,5 méter szélességű területen (csatlakozó sáv) belül a hátsó telekhatárig épületet, épületrészt – az OTÉK 35. § (1) bekezdés kivételével - elhelyezni nem lehet.
- e) Ha az építési telek legalább 22,0 méter széles, a 4,50 méteres csatlakozó sáv az ingatlan mindkét oldalán kialakítható, melyből legalább az egyiknek kell a tényleges útcsatlakozást, áthajtást biztosítania.

(15) A Rendelet 16. § (15) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép: A zárt sorú beépítési mód megértését segítő ábrát a rendelet 3. függelék tartalmazza.”

8. §

A Rendelet 19. § (4) bekezdése a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A) a közmű becsatlakozási, közműpótló műtárgy (kivéve szennyvíz),”

9. §

A Rendelet 20. § (3) bekezdése a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép valamint kiegészül a (7) bekezdés előírásaival:

„(3) A) a közmű becsatlakozási, közműpótló műtárgy, (kivéve szennyvíz),”

10. §

A Rendelet 20. § (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az Lke2 jelű építési övezet építési telkein a következőket is be kell tartani:

- a) a lakó épületeken belül maximum két lakószint létesíthető,
- b) az előkert mélysége 6,0 méter a 14. § (3) bekezdés a) pontjának figyelembevételével,
- c) az építési telek utcafronti telekhatárán kerítés létesítése nem szükséges.”

11. §

A Rendelet 21. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép valamint kiegészül a (8) bekezdés előírásaival:

- a) (5) Kisvárosias lakóterületen – kivéve szállás és szociális rendeltetések esetén- rendeltetési egységenként legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani, de legfeljebb 12 rendeltetési egység lehet. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m² nettó alapterület egy rendeltetési egységnek számít.
- b) (8) A Katona József utca – Petőfi Sándor utca – belterületi határvonal által határolt Lk2 jelű építési övezetben, amennyiben szabadon álló épületelhelyezés is alkalmazható az építési telek megfelelő szélességi értéke miatt, úgy a szabályozási terven rögzített előkert méret egyben nem építési vonal (a 14. § (3) bekezdés a) pontjának figyelembe vétele nem kötelező).”

12. §

A Rendelet 24. §. (1) bekezdése b) pontja és a (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

- a) (1) b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény biztonsági területének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik,
- b) (2) (a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik

13. §

A Rendelet 25. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: (8) A különleges lovas turisztikai terület építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, ha az adott létesítmény védelmi területnek – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

14. §

A Rendelet 25. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: 25. § (11) A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, ha az adott létesítmény védelmi területnek kijelölésére – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

15. §

A Rendelet 26. §. (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: "(2) Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területen (K-e) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár) helyezhetők el, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladóan, legalább részleges közművesítettség esetén."

16. §

A Rendelet 31. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) C) a gépjármű várakozóhelyeket a birtokközponton belül kell kialakítani.”

17. §

A Rendelet

- a) 1. mellékletének helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép,
- b) 2. mellékletének helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép,
- c) 3. mellékletének helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép,
- d) 4. mellékletének helyébe jelen rendelet 4. melléklete lép.

18. §

E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2020. (XII.29.) számú rendeletének

- a) 12. § (3) bekezdés a) pontja,
- b) 17. §-a,
- c) 18. § (1) és (2) bekezdése hatályát veszti.

19. §

Ez a rendelet 2023. február 25-én lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

1. melléklet a 666/... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1 melléklet - Kültérületi Szabályozási terv egybe.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 666/... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2 melléklet - Belterületi Szabályozási terv egybe.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 666/... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3 melléklet - övezeti norma érték táblázat.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a 666/... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4 melléklet - elővásárlási jog.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Általános indokolás

Településrendezési szerződések és jogszabálytechnikai javítások váltak szükségessé jelen módosítás során.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A módosult szabályozási tervek és egyéb mellékletek jogszabályon belüli helyét rögzíti e paragrafus.

A 2. §-hoz

E rendelkezés szerint az építési telkek maximum szélességének szükségességét a bekezdés indokolja, így a rendelkezés indokolása kihúzásra került. A pontosítás kedvéért került módosításra e bekezdés, tekintettel arra, hogy építési övezetekben építési telkek találhatóak.

A 3. §-hoz

Természetvédelmi hatóság javaslatára módosított rendelkezés.

A 4. §-hoz

A mély fekvésű területeken az érintett építési telkek, telkek tekintetében nem egyenként kell a tereprendezést elvégezni a rendelet módosítását követően, hanem az érintett területet egyként kezelve kell azt megoldani. A probléma egyenként történő kezelésével az OTÉK 45. § alkalmazásával kedvezőtlen helyzet állna elő, támfalas, rézsűs ingatlanok alakulnának ki, mely az Alföldre nem jellemző. A (2) bekezdés szerinti 10 méteres rendelkezés birtokháborításra hívja fel az ingatlan tulajdonosát, ha a hátsókert mélysége 6 méter.

Az 5. §-hoz

A telekszélesség és az utcai homlokvonal két különböző fogalom. Amennyiben az utcai homlokvonal és az építési telek oldalsó határa derékszögtől eltérő szöget zár be, akkor a telekszélesség és az utcai homlokvonal szélessége különböző értékű, így egy telekalakításnak ez problémát jelenthet. Az egyértelmű és alkalmazható jogértelmezés miatt a módosítása és pontosítása szükséges.

A 6. §-hoz

Az OTÉK 35. § (1) bekezdéssel ellentétes előírás, a módosítással nem az előkertbe történő épület, épületrész kerül elhelyezésre, hanem az előkertet csökkenti le nulla méterre. Ugyanakkor a (3) bekezdés a) pontja helyett ez nem kötelező építési vonal, építtetőnek lehetősége van arra, hogy ne közterületi határra építkezzen.

A (3) bekezdésben pontosításra került az előírás, hogy az építési telken elhelyezni kívánt valamennyi épület ne az előkerti határvonalra épüljön, hanem csak a főépítmény, abból is csak egy darab. Tekintettel arra, hogy nem csak a szabályozási tervlapok írnak elő eltérő értéket az előkert mélységét illetően, hanem e fejezet is, így az egyértelműség érdekében ezen pont kiegészítésre került.

A 7. §-hoz

Az OTÉK 35. § (1) bekezdéssel ellentétes előírás, a módosítással nem az előkertbe történő épület, épületrész kerül elhelyezésre, hanem az előkertet csökkenti le nulla méterre. Ugyanakkor a (3)

bekezdés a) pontja helyett ez nem kötelező építési vonal, építtetőnek lehetősége van arra, hogy ne közterületi határra építkezzen.

Pontosításra került az előírás, hogy az építési telken elhelyezni kívánt valamennyi épület ne az előkert határvonalra épüljön, hanem csak a főépítmény, abból is csak egy darab.

Tekintettel arra, hogy nem csak a szabályozási tervlapok írnak elő eltérő értéket az előkert mélységét illetően, hanem a fejezet is, így az egyértelműség érdekében ezen pont kiegészítésre került.

A korábbi, jelenleg már hatályon kívül helyezett helyi építési szabályzat szabályozási terve szerinti szabályozási vonal mentén korábbi telekalakítások kerültek elvégzésre. Ezen telekalakításokkal egy-egy utcában egy- két telket érintően külön helyrajziszámon nyilvántartott telkek (út, magánút) alakultak ki. Ezen kialakítások a telekstruktúrából egyértelműen látszik, így a kialakult állapot indokát a jogalkalmazónak elég feltételeznie, azt a korábban hatályos szabályzatot, mely alapján a jelenlegi állapot kialakult, nem szükséges felkutatni.

Azokban az esetekben, ahol a kialakított utat, magánutat a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat beépítésre nem szánt közlekedési területbe sorolja, de a szabályozási vonal szükségességének felülvizsgálata során a helyi építési szabályzat már nem tartalmazza a szabályozási vonalat, így a helyi építési szabályzat módosítása és telekösszevonás nélkül, az egységes településkép biztosítása érdekében ezen előírás lecsökkenti az előkert mélységét.

Azokon a többnyire a település központjában lévő keskeny szélességgel rendelkező építési telkeken, ahol oldalhatáron álló beépítési mód került meghatározásra magas értékű épületmagassággal, ott az építési hely szélessége okán beépíthetetlen építési telkek alakultak ki. Tekintettel arra, hogy nem kívánjuk a helyi építési szabályzatban szigorítani a szabályokat, így az OTÉK 35. § (3) bekezdés a) pontja alapján egységesen az oldalkert legkisebb szélessége 4 méterben került meghatározásra.

A 8. §-hoz

A hatályos helyi építési szabályzat kizárólag a kisvárosias lakóövezetben engedi a közműpótló műtárgyat, ezért a falusias lakóövezetben indokolt ezen építmények elhelyezését megengedni.

A 9. §-hoz

A hatályos helyi építési szabályzat kizárólag a kisvárosias lakóövezetben engedi a közműpótló műtárgyat, ezért a falusias lakóövezetben indokolt ezen építmények elhelyezését megengedni.

A 10. §-hoz

A kertvárosias lakóterületen belül új építési övezet került kijelölésre a helyi építési szabályzatban, annak szabályozását tartalmazza a bekezdés.

A 11. §-hoz

Az egyértelmű és alkalmazható jogértelmezés miatt a módosítása és pontosítása szükséges.

A (8) bekezdés a 3. beavatkozási pont következményeként került a rendelet tervezetbe.

A 12. §-hoz

Az egyértelmű (az (1) bekezdés b) pontja az OTÉK 38. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltakkal összhangban került módosításra, továbbá a (2) bekezdés a) pontjának nincs folytatása, ezért jogértelmezés miatt a módosítása és pontosítása szükséges.

A 13. §-hoz

Az egyértelmű és alkalmazható jogértelmezés miatt a módosításra került az OTÉK 38. § (1) bekezdés a) pontjával való összhang megteremtése érdekében.

A 14. §-hoz

Az egyértelmű és alkalmazható jogértelmezés miatt a módosításra került az OTÉK 38. § (1) bekezdés a) pontjával való összhang megteremtése érdekében.

A 15. §-hoz

A helyi építési szabályzat új OTÉK alapú, ezért az egyértelmű és alkalmazható jogértelmezés miatt a fogalom használat módosítása és pontosítása szükséges.

A 16. §-hoz

Az egyértelműség indokaként az OTÉK 29. § (5) bekezdéssel összhangban és alkalmazható jogértelmezés tárgyának pontosítása miatt a módosítása szükséges.

A 17. §-hoz

A módosult rendelet mellékleteit tartalmazza.

A 18. §-hoz

A Rendelet 12. § (3) bekezdés a) pontja hatályon kívül helyezésre került, mivel a (3) bekezdés két pontja ellentétes tartalmú. A b) pont szerint Újfehértó közigazgatási területén megengedi a nyeles telek kialakítását, viszont az a) pont olyan feltételt támaszt, mely nehezen értelmezhető. Egy esetleges telekalakításnál nem egyértelmű, hogy egy „építési telek” a későbbiekben hogyan tehető beépíthetővé. Az építési hely szerinti leírás – az azonos jogok és kötelezettségek elvével összhangban – törlésre került, hiszen pl. egy oldalhatáronálló beépítési módot előíró építési övezetben a nyeles telkekre zárt sorú beépítési módnak való megfelelést írt elő az a) pont. Az egyértelmű és alkalmazható jogértelmezés miatt az a) pont hatályon kívül helyezés indokolt.

A 17. § esetében a szabályozási tervlapok ilyen rajzi elemet nem tartalmaznak. Az előkertre vonatkozó előírásokat a 14. § (3) bekezdés részletesen tartalmazza.

A helyi építési szabályzat az építési telkeket lakó és gazdasági zónákra osztja anélkül, hogy ezeket definiálná. Maga az elv megmaradt a helyi építési szabályzatban úgy, hogy olyan fogalmakat használna, melyet se az OTÉK se a helyi építési szabályzat nem ismer. Ezen előírások átkerültek az általános fejezetbe (16. § (12) és (13) bekezdés).

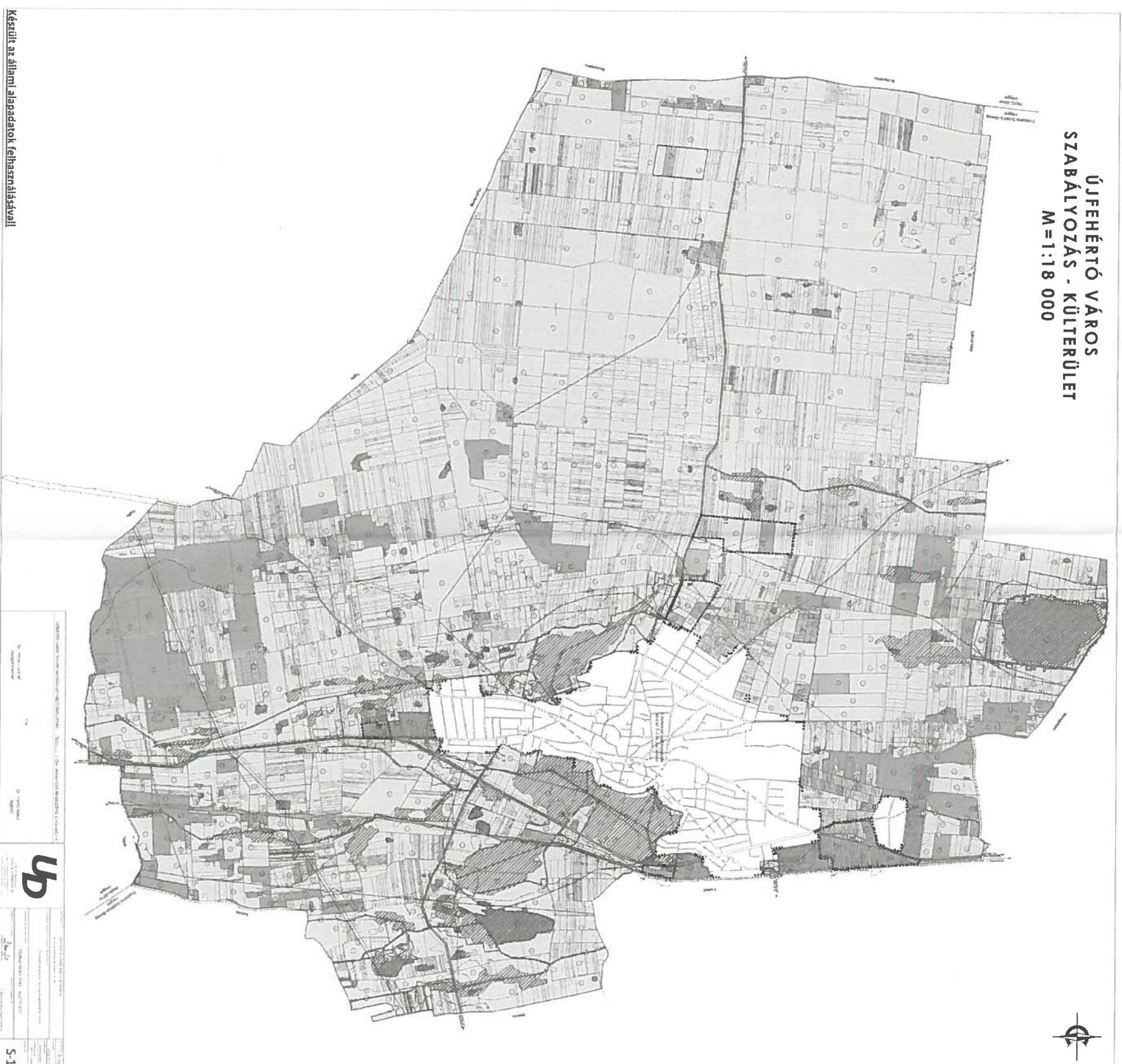
A 18. § (1) és (2) bekezdés tekintetében azon előírás, hogy egy esetleges építési tevékenység megkezdése előtt építetőknek vizsgálnia kell elvi szinten, hogy az építési telke megosztható-e az egyértelmű és alkalmazható jogértelmezés miatt törlésre került.

A 19. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

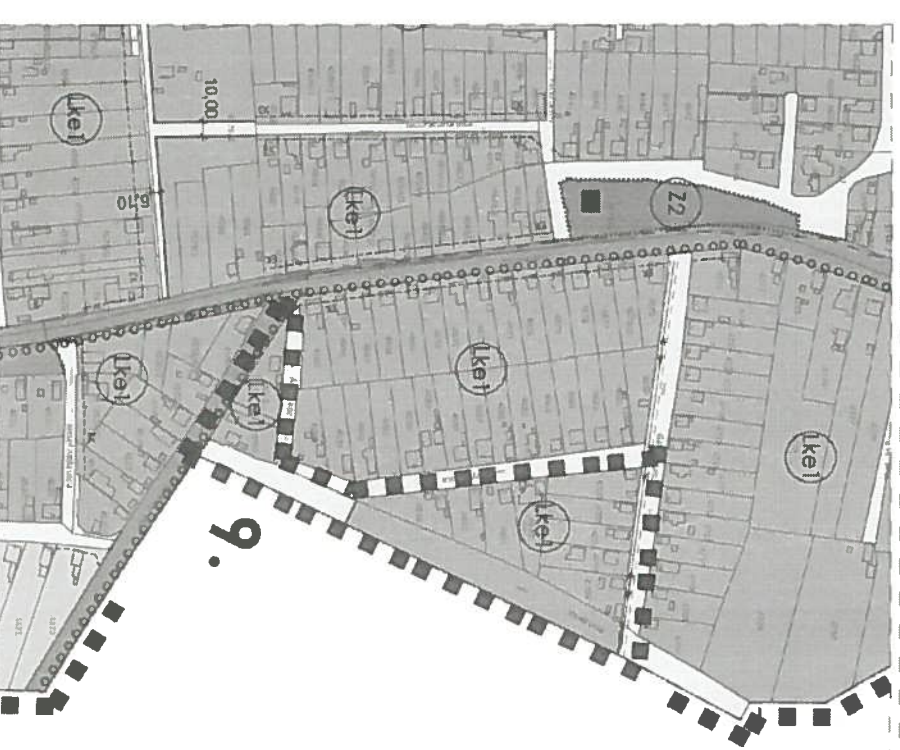
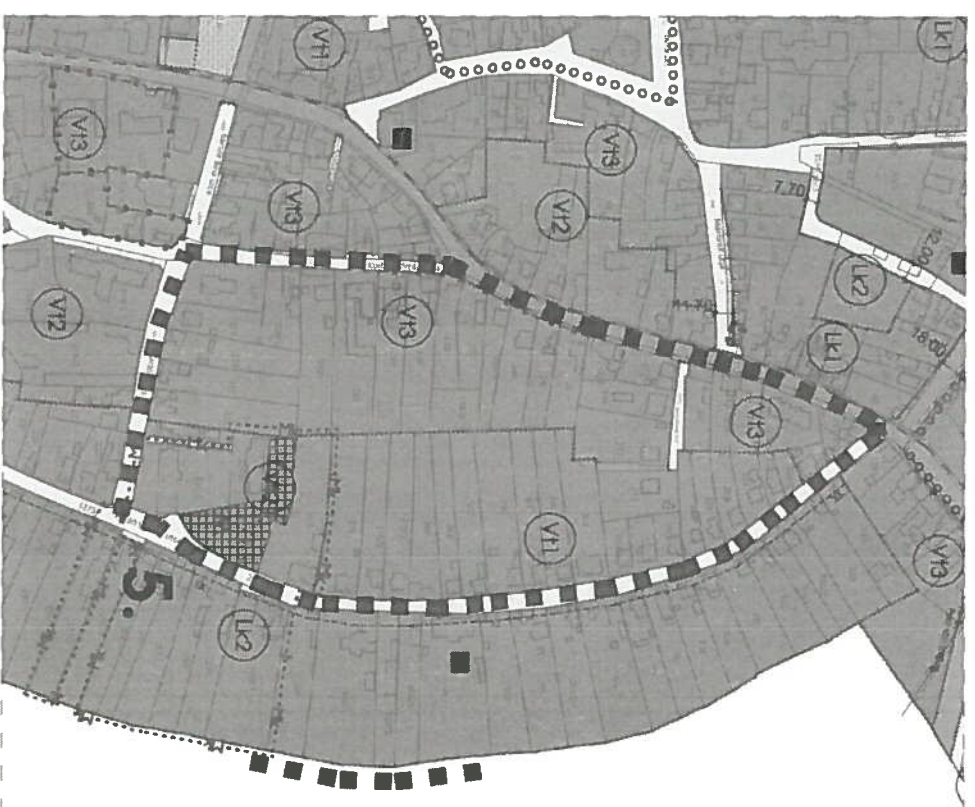
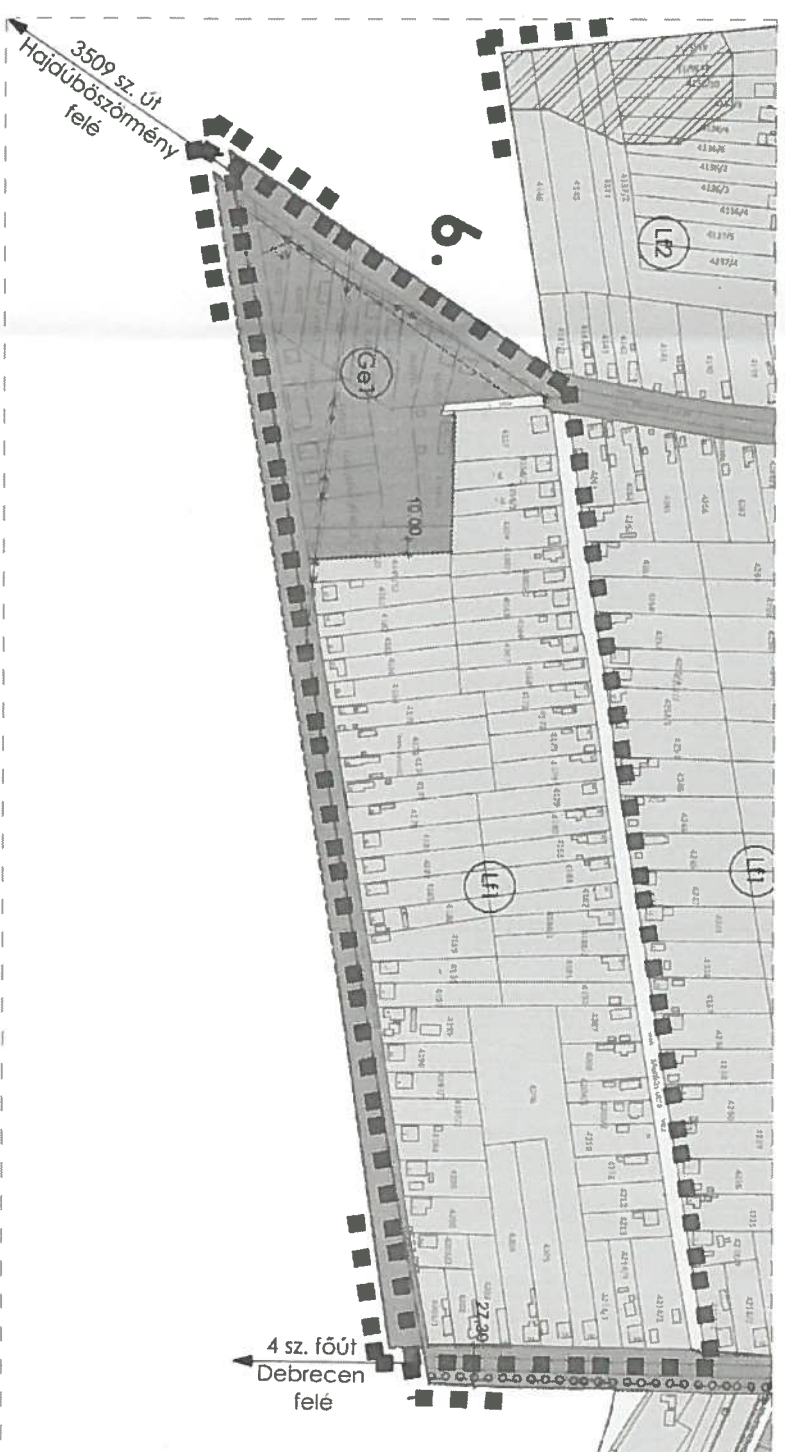
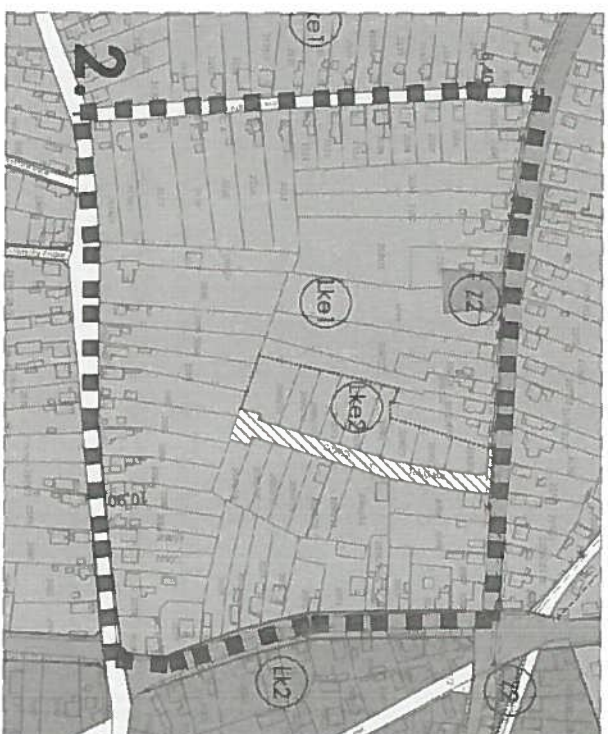
1. Melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

1. Melléklet a 33/2020. (XII.29.) önkormányzati rendelethez





A módosított belterületi szabályozási tervlap beavatkozási területeinek kivágata (megerőltetést segítő nagytér az eredeti tervlapból) – nem része a rendelet mellékletének!



3. Melléklet a/2023. (.....) önkormányzati rendelethez
Övezeti normatív érték táblázat - 3. Melléklet a 33/2020. (XII.29.) önkormányzati rendelethez

1.	A	B	C	D	E			F	G	H
					Az építési telek					
2.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beeépítési mód	Legkisebb terület (m²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett max. épület magasság		
3.	kisvárosias lakóterület Lk...	Lk1	zárt sorú	400	-	20	60	-7,5		
4.		Lk2	oldalhatáron álló	400	14	20	50	-7,5		
		Lk3	szabadon álló	350	-	20	60	-7,5		
5.	kertvárosias lakóterület Lke...	Lke1	oldalhatáron álló	480	14	50	30	5,0		
6.		Lke2	zárt sorú	480	14	45	35	7,0		
7.	falusias lakóterület Lf...	Lf1	oldalhatáron álló	550	12	40	30	5,0		
8.		Lf2	oldalhatáron álló	700	14	40	30	5,0		
9.	intézmény terület Vi...	Vi	szabadon álló	1000	-	15	70	12,5		
10.	település központ terület Vt...	Vt1	oldalhatáron álló	350	-	10	60	7,5		
11.		Vt2	szabadon álló	400	-	10	60	9,5		
12.		Vt3	zárt sorú	350	-	10	60	7,5		
13.		Vt4	szabadon álló	400	-	10	80	9,5		
14.	kereskedelmi szolgáltató terület Gk...	Gk1	oldalhatáron álló	800	-	20	50	6,0		
15.		Gk2	oldalhatáron álló	2000	-	20	50	6,0		
16.		Gk3	oldalhatáron álló	1500	-	20	50	9,0		
17.	ipari terület – egyéb terület – Ge...	Ge1	oldalhatáron álló	1000	-	25	50	7,5		
18.		Ge2	oldalhatáron álló	5000	-	25	50	9,5		
19.		Ge3	oldalhatáron álló	2500	-	25	50	9,5		
20.	ipari terület - környezetre jelentős hatást	Gip	oldalhatáron álló	5000	-	25	30	15		
21.	különleges terület	Ksp	szabadon álló	1000	-	40	40	10,0		

22.	K...	Klo	oldalhatáron álló	2000	-	40	40	7,5
		Kt	szabadon álló	1000	-	40	10	7,5
23.		Kü	szabadon álló	2000	-	40	40	9,0
24.		Kü1	szabadon álló	5000	-	40	40	14,0
25.		Kh	szabadon álló	6000	-	40	10	7,5
26.		Kgyt	oldalhatáron álló	600	-	40	40	6,0
27.		Ki	szabadon álló	1000	-	40	40	7,5
28.		Kkf	szabadon álló	3000	-	40	40	7,5

4. Melléklet a/2023. (.....) önkormányzati rendelethez

4. Melléklet a 33/2020. (XII.29.) önkormányzati rendelethez

Elővásárlási joggal érintett területek

Az önkormányzatot településrendezési céljainak megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg az alábbi területekre:

1. A városközpontban kialakítandó parkoló céljából az Újfehértó 1962 hrsz.-ú ingatlanra.
2. Újfehértó 2013, 2012/2, 2012/1, 2003, 2005 hrsz.-ú ingatlanokra múzeum fejlesztése és parkoló kialakítása céljából.
3. A Posta mellett elhelyezkedő Újfehértó 115, 116, 118, hrsz.-ú területekre középület bővítése, illetve parkoló kialakítása céljából,
4. A városközpontban található Rendőrség és környékén található Újfehértó 113/5,-113/6, 113/7, hrsz.-ú ingatlanokra középület építése és parkoló kialakítása céljából,
5. A Szegedi Károly Sport-és Szabadidőközpont környezetében lévő Újfehértó 1888, 1887, 1886, 1884, 1858/13, 1858/12, 1858/11, 1858/10, 1858/9, 1858/8, 1858/7, 1858/6, 1858/5, 1858/4, 1858/3, 1858/2, 1858/1, 1119/1, 1119/2, 1119/3, 1119/4, 1119/5, 1119/7, 1119/8, 1119/9, 1119/10, 1119/11, 1119/13, 1119/14, 1119/15, 1119/16, 1119/17, 1119/18, 1119/19, 1119/20, 1119/21, 1119/22 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában a városi uszoda fejlesztése miatt.
6. A városi sportpálya fejlesztése céljából Újfehértó 154, 155 hrsz.-ú ingatlanokra.
7. Kulturális örökségvédelmi célból a zsidó temetővel szomszédos Újfehértó 2883 és 2882 hrsz.-ú ingatlanokra.
8. Műemlékvédelmi célból az Újfehértó 68/2 hrsz.-ú ingatlanra.
9. Ipari terület kialakítása céljából az Újfehértó 08/14, 08/15, 08/16, 08/17, 08/23, 08/24, 08/25, 08/26, 08/27, 08/28, 08/29, 08/30, 08/31, 08/32, 08/33, hrsz.-ú ingatlanokra.
10. Ipari terület kialakítása céljából az Újfehértó 0551/94, 0551/95, 0551/98, 0551/107, 0551/111, 0551/112, 0551/113, 0551/136 hrsz.-ú ingatlanokra.

4. Melléklet a 3-as 100-as és 100-as-12. mellékletéhez

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK HATÁSKÖRÉBEN ELJÁRÓ ÚJFEHÉRTÓ
VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE 33/2020 (XII.29.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

Újfehértó Város Helyi Építési Szabályzatáról

(egységes szerkezetben)

Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hatáskörében eljáró Újfehértó Város Önkormányzat Polgármestere az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró Állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában Környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában Területi vízügyi hatóság a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában Országos vízügyi főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában Területi vízügyi igazgatási szervnek a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában Megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában Budapesti Fővárosi Kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában Közlekedésért felelős miniszternek a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában Légiközlekedési hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A14. a) pontjában Katonai légügyi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A 14. b) pontjában Közlekedési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában Kulturális örökség védelméért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A16. pontjában Örökségvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában Megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala a 9. melléklet táblázatának A19. pontjába Honvédelemért felelős miniszter a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában Megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjában Országos Atomenergia Hivatal a 9. melléklet táblázatának A24. pontjában Budapesti Főváros Kormányhivatala a 9. melléklet táblázatának A25. pontjában biztosított jogkörben továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak (Nyíregyháza, Téglás, Hajdúdorog, Kálmánháza, Érpatak, Bököny) és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével, valamint, Újfehértó Város településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 4/2017. (II. 14.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján, továbbá a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján az ott

meghatározott feladat-és hatáskörben eljárva, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényre és a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendeletre tekintettel a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános előírások

1. Bevezető rendelkezések

1. §

1) A helyi építési szabályzat eltérő rendelkezéseinek hiányában a településrendezési követelményekre az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet(továbbiakban: OTÉK) előírásai az irányadók.

(2) Újfehértó város közigazgatási területének külterületére vonatkozó szabályozási tervét az 1. melléklet szerinti S-1 jelű Szabályozási Terve, Újfehértó város közigazgatási területének belterületére vonatkozó szabályozási tervét 2. melléklet szerinti S-2 jelű Szabályozási Terve, továbbá Újfehértó város közigazgatási területének belterületére és külterületére vonatkozó jelmagyarázatot a 3. melléklet szerinti S-3 jelű Szabályozási terv – jelmagyarázat állapítja meg

(3) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek helyzete méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában, digitális méréssel állapítandó meg, az Önkormányzatnál tárolt digitális példányon.

(4) A szabályozási elemeket, illetve azok jelkulcsát a rendelet 1-3 mellékletei tartalmazzák.

(5) A szabályozási tervek kötelező, javasolt és egyéb jogszabály által meghatározott szabályozási elemeket tartalmaznak. A kötelező szabályozási elemek módosításához az érintett szabályozási terv módosítása szükséges. A kötelező, a javasolt és az irányadó szabályozási elemeket a szabályozási tervek jelmagyarázata tartalmazza.

2. § E rendelet alkalmazásában:

a) *Átlagos telekmélység*: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga.

b) *Átmenő telek*: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.

c) *Hulladékirtási tároló*: előkertben elhelyezett, a kerítés részeként megtervezett melléképítmény.

d) *Kézműipari rendeltetés*: olyan legfeljebb 3 személyes gyártó tevékenység végzése, amely során a termék előállítása kézi munkával vagy kizárólag olyan gépi berendezés alkalmazásával történik, amelynek a környezetre gyakorolt hatása nem haladja meg a lakóterületre előírt környezeti határértékeket.

e) *Kis mélységű telek*: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 méter és a legkisebb és legnagyobb mélységének különbsége legfeljebb 5,0 méter.

f) Lovas sport célú épületek kiszolgáló épületei: különösen az állattartó épület, az állatkifutó, a nyitott vagy zárt lovarda, a ló futtató, a takarmánytároló.

g) *Nem zavaró hatású rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely az adott építési övezetben és övezetben meghatározott rendeltetés szerinti építményekre és telekhasználatra korlátozó hatást a vonatkozó,

külön jogszabályokban meghatározott környezetterhelési határértékeket meghaladó mértékben nem fejt ki, és az építési övezeti, övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.

h) *Öshonos növényfajidk*: a rendelet 6. melléklete szerinti fajták.

i) *Saroktelek*: legalább két csatlakozó – egymással legfeljebb 135°-os szöget bezáró – közterületi (vagy közforgalom céljára megnyitott magánút) homlokvonallal rendelkező telek.

j) *Telekmélység*: a telek homlokvonaltól merőlegesen mért legtávolabbi telekpont.

k) *Telken belüli kötelező fásítás*: az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A területen teljes felületet borítóan, fehér akác kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás. Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtervezési rendelkezései szerint kell folytatni.

l) *Toronyszerű építmény*: négy- vagy sokszögűhasáb-, esetleg henger alakú, alapterületéhez viszonyítva nagy magasságú építmény, például siló, kémény, tartály, torony.

2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3. §

(1) A közterületek határait a szabályozási terv meglévő és tervezett szabályozási vonalai határolják le.

(2) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon

a) zöldfelületek, köztertek alakíthatók ki,

b) köztárgy, valamint

c) közmű helyezhető el, ez utóbbi kizárólag abban az esetben, ha terepszint alatt valósítható meg a közmű elhelyezése, és védőtávolságot nem igényel. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, akkor építési telket, építési telek egy részét, vagy építési telek közterület alakításból visszamaradó részét kell igénybe venni a közmű elhelyezéséhez.

(3) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs elfogadott közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket a szabályozási terv által a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírások tartalmazzák.

3. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. §

(1) Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapokon ábrázolt és a rendelet 4. függelékének táblázataiban szereplő területek. A régészeti területek listáját a rendelet 4. függeléke tartalmazza.

(2) Az Újfehértó közigazgatási területén kialakítani tervezett legalább négy gépjármű befogadóképességű felszíni parkolókat fásítani kell, úgy, hogy legalább minden 2 parkolóhelyre 1 db

lombos fát kell telepíteni, vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolattal el nem látott felületnek - a fa törzse körül legalább 1,0 m szélességben - legalább 4m2/fa méretűnek kell lennie. A telepítésre javasolt fa fajtáját illetően Újfehértó Város Önkormányzata külön rendelkezésnek előírásai irányadók.

(3) Kertvárosias lakó és falusias lakó építési övezetekben kialakítható építési telkek legfeljebb 40,0 méter utcafronti szélességűek lehetnek.

(4) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonalra az utca járdaszintje föltött legalább +0,9 m magasságban helyezhető el.

4. A kerítések kialakítására vonatkozó előírások

5. §

(1) Új utcai kerítés csak a hatályos szabályozási tervben rögzített szabályozási vonalon építhető. Meglévó jogi telekhatáron, amennyiben az nem felel meg a hatályos szabályozási tervben rögzített új szabályozási vonalnak, kerítés nem létesíthető.

(2) A kerítések kialakításánál a következő anyaghasználati és színezési követelményeket kell betartani:

a) a kerítések színének az épület homlokzatával összhangban kell készülnie.

b) a kerítés mezőket deszka, lécs, fémpálcás vagy kovácsoltvas kialakítás nélkül, valamint nem falazott kivételben, vakolt felület nélkül nem lehet készíteni.

c) lábazat és mezőkre való osztás nélküli, tömör kerítés nem építhető, kivéve gazdasági területeken.

d) a kerítésben, annak részeként hulladéktartály tároló helyezhető el.

(3) A településképi szempontból meghatározó területeken a kerítések kialakításánál figyelemmel kell lenni a következő rendelkezésekre is:

a) a kapukat és a kerítéseket a környezetében kialakult magassághoz illeszkedően kell építeni, jelzőszerű kerítések – a közintézményeket kivéve - nem megengedettek.

b) a kerítéseken létesülő gyalogos bejáratot közrefogó oszlopok között (a kapu felett), a helyi hagyományoknak megfelelő vízszintes- vagy íves keretezés vagy esőtető szerű felső lezárás készíthető.

(4) A helyi hagyományoknak megfelel a kerítés:

a) előkertes beépítés esetén, ha lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan, a teljes utcai homlokzat hosszon áttört kerítésmezőkkel készül, vagy

b) előkert nélküli beépítési mód esetén, ha a főépület utcavonaltól távolabb történő elhelyezésekor, vagy ha az a) pont szerinti kerítés készül, vagy lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan, tömör kerítésmezőkkel készül a kerítés, de az utcai ablakos homlokzat előtt áttört kerítésmezővel.

c) utcavonalon álló épület elhelyezés esetén (kivéve a közösségi épületeket), ha lábazattal és függőleges oszlopokkal tagoltan, tömör kerítésmezővel, vagy ha az a) pont szerinti kerítés készül.

(5) Függőleges tagolás nélküli (mezőkre történő osztás) és lábazat nélküli teljesen tömör kerítés nem létesíthető.

5. A táj és a természeti környezet alakítására, védelmére vonatkozó előírások

6. §

(1) A település közigazgatási területén található védett természeti értékeket a rendelet 1-2. mellékletét képező szabályozási tervek rögzítik.

(2) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területeket a szabályozási terv ábrázolja.

(3) Közlekedési területeket és létesítményeket - minden olyan területen, amely a szabályozási tervek szerint ökológiai hálózat övezetével érintettek és azokat egymástól részben, vagy egészben elválasztják egymástól – úgy kell kialakítani, illetve olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, hogy az elválasztott területek élőhelyeinek kapcsolatai a továbbiakban is fennmaradjanak. A kapcsolatot lehetőség szerint terepszinten kell biztosítani.

(4) A szabályozási terveken jelölt ökológiai hálózat folyosó övezetével, országos jelentőségű védett természeti területtel és NATURA2000 területtel érintett területeken, birtokközpontot kialakítani nem lehet. A szabályozási terveken jelölt ökológiai hálózat folyosó övezetével érintett területeken épületet elhelyezni nem lehet.

(5) Ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területek övezeteiben az egyébként elhelyezhető építményeken túl, egyéb építmények nem helyezhetők el.

II. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

6. Zaj- és rezgés elleni védelem

7. §

A lakó területekkel határos azon építési telkeken, amelyek kereskedelmi szolgáltató építési övezetben helyezkednek el, a lakóterületi funkcióhoz tartozó zajvédelmi határértékeket kell biztosítani.

7. Környezeti károk elleni védelem

8. §

(1) Kültérületen létesített, a települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenység céljára szolgáló épület védőtávolsága a belterület határát nem érintheti.

(2) A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékok, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak felszín feletti, fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad tárolni.

(3) Vízminőség-védelmi területen, a felszín alatti vízkészletek minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővízeinek gyűjtése és hasznosítása, a gazdasági és mezőgazdasági üzemi területeken a

burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.

8. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

9. §

(1) A mély fekvésű, a szabályozási terveken belvízveszélyes terület jelöléssel érintett telkek esetében a következő rendelkezések betartásával lehet építeni:

- a) az építési telken telket, telkeket magába foglaló telektömbön belül érintett mély fekvésű területre kiterjedően talajfeltöltést alkalmaznak, és
- b) az épületek létesítésénél az alapozási vagy a vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az biztosítsa az állékonytságot, az életet és egészséget valamint a köz- és vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse, bármintemű épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül, vagy
- c) a vízelvezetés belvízrendezés keretében megoldásra kerül az egész érintett telektömbben.

(2) A talajfeltöltés szintjének, a telek előtti burkolt út koronaszintjéhez viszonyított -0,20m/+0,50m magasságkülönbségen belül kell lennie. A talajfeltöltést úgy kell kialakítani, hogy az utcafronti kerítéstől számítva, a telek teljes szélességében, az igénybe vett építési helyet meghaladóan, egy időben kell megvalósítani.

(3) Pincezint, szennyvízgyűjtő műtárgy a belvízzel veszélyeztetett területeken kizárólag talajvíznyomás elleni szigetelés kialakításával építhető.

(4) Talajfeltöltés során a felszínt úgy kell kialakítani, hogy a természetes lefolyás a szomszédos ingatlanokban kárt ne okozzon.

III. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

10. §

Újfehértó Város Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a rendelet 4. mellékletében meghatározott ingatlanok esetében, az ott meghatározott településrendezési célok megvalósítása érdekében.

9. A közművek előírásai

11. §

(1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó közművesítettség fokozatok a következők:

- a) teljes közművesítettség: kisvárosias lakóterület, kertvárosias lakóterület, falusias lakóterület, településközpont terület, intézmény terület, kereskedelmi szolgáltató terület, ipar terület – egyéb ipari terület és ipar terület - környezetre jelentős hatást gyakorló terület, különleges sport terület, különleges kutatás-fejlesztés területe, különleges lovas turisztikai terület.

b) *részleges* közművesítetttség: mezőgazdasági üzemi terület, különleges temető terület, különleges idegenforgalmi terület, különleges hulladék elhelyezési terület, különleges gyepmesteri terület.

(2) A településen ahol nincs szennyvízcsatorna hálózat, ott a teljes közművesítetttség helyett a *részleges* közművesítetttség is megengedhető, a csatornázás hiányának megszüntéig.

(3) *Részleges* közművesítésnél zárt rendszerű szennyvíztározó vagy egyéb korszerű közműpótló létesítése szükséges.

(4) A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energia ellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, létesítményei és biztonsági védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell elsődlegesen helyet biztosítani.

10. Magánút és a nyúlványos (nyeles) telek kialakításának szabályai

12. §

(1) Építési telek vagy telkek kialakítása érdekében, annak megközelítésére, és a szükséges közmű elhelyezésére a vonatkozó ágazati előírások szerinti engedélyezési eljárás során közterülethez csatlakozó magánutat lehet kialakítani.

(2) Új magánutakat létesíteni speciális telekalakítás keretében lehetséges, a következő rendelkezések betartásával:

a) az új magánutak építési területét (szabályozási szélességét) keresztmetszeti méretezéssel kell meghatározni, mely a méretezéstől függetlenül 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig legalább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m kell legyen.

b) a 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú településüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.

(3) Nyúlványos telket a következő rendelkezések betartásával lehet kialakítani:

a)

b) ha az adottságok miatt a telek megosztása szabályozási terv szerintiek közvetlen közterületi megközelítése miatt másképp nem biztosítható alakítható. A nyúlvány (nyél) 4 m-nél keskenyebb nem lehet.

c) A beépítésre szánt építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek zárványtelek (közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek) esetén is kialakítható.

(4) A nyúlványos telek kialakítását segítő magyarázó ábrát a rendelet 2. függeléke tartalmazza.

IV. Fejezet

Az építés általános szabályai

11. Építési telek alakítására vonatkozó követelmények

13. §

- (1) A meglévő telkeket több önálló telökké lehet felosztani, ha a telekfelosztás után mindegyik új telek eléri az adott építési övezetben előírt telekterület méretet és szélességet.
- (2) Az építési övezeti mutató szerinti telekterület méret betartása mellett az előírt telekszélesség mérete 5%-al csökkenthető.
- (3) Telekhatár rendezés abban az esetben is lehetséges, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de a telekhatár rendezéssel érintett másik érintett telek mérete továbbra is megfelel az építési övezeti előírásoknak.
- (4) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően épület elhelyezése céljából építési telket kell kialakítani. Műtárgyakra ez a követelmény nem vonatkozik.
- (5) Az építési övezeti előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű, meglévő telek is beépíthető, az összes építési övezeti paraméter és védőtávolságok betartásával, és a szomszédos telek vagy telkek beépíthetőségének korlátozása nélkül.
- (6) Azon meglévő épület építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez kötött építési munkái esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonallal párhuzamosan – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően. Az értelmezést segítő magyarázó ábrát a rendelet 1. függeléke tartalmazza.
- (7) A szabályozási vonallal érintett meglévő épületet nem kell elbontani, az állagmegóvás érdekében felújítható.

12. Előkertek, oldalkertek és hátsókertek szabályozása

14. §

- (1) Hátsókertben az OTÉK szerinti melléképítmények közül a kerti építmények helyezhetők el.
- (2) Saroktelken a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 14,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az előkert mélysége értelemszerűen 0 méter. Ebben az esetben a (3) bekezdés a) pontját alkalmazni nem kell.

(3) Előkertek mérete:

- a) Az előkert építési határvonalra egy főépítménynek legalább egy ponton illeszkednie kell.
- b) A előkert legkisebb mélysége 5 méter, kivéve az Lke2 jelű építési övezetben és ott, ahol e fejezet vagy a szabályozási terv eltérő értéket határoz meg. A sport, az egyházi, valamint az oktatási rendeltetésű építmények esetén az előkert mérete – az a) pont alkalmazása nélkül - legfeljebb 10,0 méter.
- c) Egyéb ipari építési övezetben az előkert mélysége 0 méter.
- d) Azokon az építési telkeken, ahol a korábbi – feltételezhetően - szabályozási vonal mentén külön helyrajziszámon alakult ki telek (pl. út vagy a magánút), az előkert mélysége annyi, mint amennyi az építési övezetre előírt előkert mélysége és a külön helyrajziszámon kialakított telek mélységének különbsége, attól függetlenül, hogy a kialakult telek milyen övezeti

besorolásban van. Ezen előírás csak abban az esetben alkalmazható, hogyha az érintett területen e rendelet szerinti szabályozási terven már nincs szabályozási vonal.

(4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, amennyiben a telek szélessége nem biztosítja az előkertnél a 6 méter építési hely szélességet, abban ez esetben az előkert azon a ponton ér véget, ahol a 6 méter szélességű építési hely biztosított. Azon építési telkek esetében, ahol a 6 méter szélességű előkert építési vonal nem biztosítható, ezen szabályt alkalmazni nem kell.

(5) Az oldalkert legkisebb szélessége a jelen rendelet eltérő rendelkezése hiányában

a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4 méter,

b) szabadon álló beépítési mód esetén az előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő érték, de legalább 3,00 m.

(6) A hátsókert mélysége 6,00 méter.

(7) Egyéb ipari építési övezetekben az építmények elhelyezésénél a következőket is figyelembe kell venni:

a) A telek homlokvonalától mért 10,0 ,éter mélységű sávban csak az alábbi építmények helyezhetők el:

aa) az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, legfeljebb bruttó 80m2 alapterületig,

ab) kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, legfeljebb bruttó 100 m² alapterületig

továbbá

b) a telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban az építmények megengedett épületmagassága 5,0 méter lehet. A 10,0 méter mélységű sávban elhelyezett építmények a 10,0 méteren túl épített építményekkel nem építhetők össze.

13. Az építési telek zöldfelületének kialakítása

15. §

(1) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet a szabályozási terven jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell kialakítani:

a) az építési telken belüli, a szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelületet háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani egyéb ipari területek esetén, egy útemben megvalósítva, az első vegetációs időszakban. Ez a füvesítés, vagy talajtakaró telepítése mellett legalább 150 m² – ként telepített egy közepes vagy nagy lombkoronájú őshonos fa és 25 db cserje telepítését jelenti. Kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén legalább egysoros, őshonos nagy lombkoronájú fásor vagy cserjesor telepítése a követelmény. Az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsával keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet. A fásításra, növénytelepítésre szolgáló, telepítésre javasolt fajták jegyzékét a rendelet 6. melléklete tartalmazza.

b) A gazdasági és mezőgazdasági üzemi területeken kívül a nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.

(2) Kereskedelmi szolgáltató építési övezetben, az építési telken belül, annak határán legalább egysoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken.

(3) Ipar terület – egyéb ipari terület és ipar terület - környezetre jelentős hatást gyakorló terület építési övezetben, az építési telken belül, annak határán legalább kétsoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken.

14. Az építési telkek beépítésének általános szabályai

16. §

(1) Építési telken a főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű tároló és egyéb gazdasági épület önállóan, főépítmény létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az egyébként létesíthető egyéb rendeltetési egységet tartalmazó épület főépítmény előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.

(2) A terepszint alatti beépítés helye és mértéke – amennyiben építési övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – megegyezik az adott építési övezetre vonatkozó terepszint feletti építési hellyel és beépítési mértékkel.

(3) Ha a telken meglévő épületek épületmagassága nagyobb, mint a 3. mellékletben az érintett területre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

(4) Ha a telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint a 3. mellékletben az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem a bruttó szinterület mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető a tetőtér beépítés esetét kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben 3. mellékletben meghatározott paraméter is lehetővé teszi.

(5) Ha a telek kialakult beépítése nem felel meg az érintett területen meghatározott beépítési módnak vagy az építési helyre, elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és további rendeltetési egység nem alakítható ki.

(6) Oldalhatáron álló beépítési módon szabályozott építési övezetben a 18,0 m-nél szélesebb közbeső telek, vagy 20,0 m-nél szélesebb saroktelkek esetén az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges.

(7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet – a (6) bekezdés kivételével - az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni

(8) Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet az utcai telekhatárral párhuzamosan vagy az oldalhatárra merőlegesen kell építeni a minimálisan megadott előkereti méret betartása mellett.

(9) Az állattartó építmény elhelyezésének szabályai:

a) a falusias lakóterület építési övezetben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 20,0 m²-t és a 2,5 m épületmagasságot.

b) a kertvárosias lakóterület építési övezetben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 8,0 m²-t és a 2,5 m épületmagasságot.

c) a kisvárosias lakóterület és településközpont építési övezetekben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények nem helyezhető el.

(10) Falusias lakóövezetben állattartó vagy növényfeldolgozásra szolgáló építmények, továbbá a 19. §

(8) bekezdés szerinti építmények a telek homlokvonalától 30 méteren túl helyezhető el. Nyeles telek esetében a telek homlokvonalra a telek igénybevett terület határa. A 30 méteren túli területbe lakóépület 10 méterrel benyúlhat, de a különböző hatásoktól eredő védelem nem illeti meg.

(11) Ha az építési telek mélysége nem éri el a 30 métert, akkor a (11) bekezdés szerinti állattartó építmény a telken nem helyezhető el.

(12) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.

(13) Kertvárosias és falusias lakó építési övezetben az alábbi kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenységi csoportok és azok építményei kivételesen sem helyezhetőek el:

a)

b)

c) a tevékenység jellegéből eredően jelentős kiszolgáló és vendégforgalmat gerjesztő, azaz a rendeltetési egységekhez számított gépjármű parkoló szám 150%-át meghaladó, illetve a környezetben a forgalomnövekedéssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő, 5. mellékletben szereplő tevékenységek.

(14) A zárt sorú beépítési mód egyedi szabályai a következők:

a) Zárt sorú beépítési módban a szomszédos telek felé a tetőfelület nem lejtethet, ha az az építési telek építési oldalán, illetve ha az a hátsó telekhatáron helyezkedik el.

b) Amennyiben a határfal a hátsó telekhatártól legalább 6,0 méterre esik, a tetőfelület a hátsóként irányába is lejtethet.

c) Zárt sorú beépítési módú és eltérő beépítési módú építési övezet határán, a szomszédos telek felé néző határfalat nem kötelező tűzfalként kialakítani, amennyiben az nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik.

d) Az építési helyen belül az utcáfrontra néző homlokzattól 8 méteren túl és az oldalsó telekhatártól mért 4,5 méter szélességű területen (csatlakozó sáv) belül a hátsó telekhatárig épületet, épületrészt – az OTÉK 35. § (1) bekezdés kivételével - elhelyezni nem lehet.

e) Ha az építési telek legalább 22,0 méter széles, a 4,50 méteres csatlakozó sáv az ingatlan mindkét oldalán kialakítható, melyből legalább az egyiknek kell a tényleges útsatlakozást, áthajtást biztosítania.

(17) A zárt sorú beépítési mód megértését segítő ábrát a rendelet 3. függeléke tartalmazza.

15.

17. §

16. Átmenő és a kis mélységű építési telkek beépítésének különös szabályai

18. §

(1)

(2)

(3) Ha a kis mélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához, és nem egy másik kismélységű telek végéhez csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található, ahhoz tűzfalal kell csatlakozni, vagy az előírt hátsókert méretet kell tartani.

(4) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az előírt legnagyobb épületmagasság értéke (mely egyben tűztávolság is) jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

V. Fejezet

A beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

17. Falusias lakóterület (Lf)

19. §

(1) A falusias lakóterületen belül –a (8) bekezdésben meghatározott kivétellel- a legfeljebb 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

(2) A falusias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül:

- a) az adott építési övezetre vonatkozó normatív telekméret értékével megegyező telekméretig legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések,
- b) az adott építési övezetre vonatkozó normatív telekméret értékét meghaladó telekmérettől legfeljebb 8 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések.

(3) A melléképítmények közül csak az építési övezet építési helyén belül helyezhető el:

- a) a hulladékértároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- b) a háztartási célú kemence, hűsfüstölő, jégverem, zöldséges verem,
- c) az állatkifutó, trágyatároló, komposztáló,
- d) a mezőgazdasági géptároló,
- e) a háztartással összefüggő egyéb tároló.

(4) A melléképítmények közül az építési övezet építési helyén kívül is elhelyezhető:

- a) a közmű becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy (kivéve szennyvíz),
- b) a kerti építmény,
- c) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop,
- d) a csapadékvíz gyűjtő.

(5) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

(6) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az adott építési övezetre vonatkozó értékkel megegyező, az építési övezetre vonatkozó normatív telekméretig. A normatív telekméret értéke és annak háromszoros értéke közé eső telekhányadra vonatkozóan a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetre vonatkozó normatív érték 50 %-a. A normatív telekméret háromszorosát meghaladó építési telek esetén, a háromszoros normatív telekméret feletti telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetre vonatkozó normatív érték 0%-a.

(7) Az építési övezet azon építési telkein, amelyek a szabályozási terv szerinti közpark, különleges sport, intézményi övezetével közvetlenül határosak,

- a) az állattartás céljára szolgáló építmények összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 5,0m²-t, és a 2,5 méter épületmagasságot, valamint a közös övezethatárt nem közelítheti meg 14,0 méternél jobban, továbbá

- b) állatkifutó, trágya és szennyvíz tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el.

(8) Különálló tároló épület épületmagassága legfeljebb 7,50 méter lehet – a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett -, és csak az építési telken belüli gazdasági zónában helyezhető el.

(9) Az építési övezet építési telkein belül összesen 2 lakó rendeltetésű egység helyezhető el.

18. Kertvárosias lakóterület (Lke)

20. §

(1) A kertvárosias lakóterületen belül a legfeljebb 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

(2) A kertvárosias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül a legfeljebb 8 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések.

(3) Melléképítmények közül az övezetben elhelyezhető:

- a) a közmű becsatlakozási műtárgy közműpótló műtárgy (kivéve szennyvíz),
- b) a hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c) a kerti építmény,
- d) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
- e) a csapadékvíz gyűjtő,

- f) a zöldséges verem,
- g) a háztartással összefüggő egyéb tároló.

(4) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

(5) Az övezet építési telkein belül összesen 2 lakó rendeltetésű egység helyezhető el.

(6) Az építési övezet azon építési telkein, amelyek a szabályozási terv szerinti közpark, különleges sport, intézményi övezetével közvetlenül határosak,

- a) az állattartás céljára szolgáló építmények összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 5,0 m²-t, és a 2,5 méter épületmagasságot, valamint a közös övezethatárát nem közelítheti meg 14,0 méternél jobban, továbbá
- b) állatkifutó, trágya és szennyvíz tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el.

(7) Az Lke2 jelű építési övezet építési telkein a következőket is be kell tartani:

- a) a lakó épületeken belül maximum két lakószint létesíthető,
- b) az előkert mélysége 6,0 méter a 14. § (3) bekezdés a) pontjának figyelembevételével,
- c) az építési telek utcafronti telekhatárán kerítés létesítése nem szükséges.

19. Kisvárosias lakóterület (Lk)

21. §

(1) A kisvárosias lakóterületen belül a legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

(2) A kisvárosias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetéseket tartalmazhatják.

(3) Melléképítmények közül az építési övezetben elhelyezhető:

- a) a közmű becsatlakozási műtárgy,
- b) a közműpótló műtárgy,
- c) a hulladék-tartály-tároló legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal,
- d) a kerti építmény,
- e) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(4) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

(5) Kisvárosias lakóterületen – kivéve szállás és szociális rendeltetések esetén- rendeltetési egységként legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani, de legfeljebb 12 rendeltetési egység lehet. Nem lakás rendeltetés esetén minden megkezdett 100 m² nettó alapterület egy rendeltetési egységnek számít.

(6) Az építési telek építési oldalán, illetve a hátsó telekhatárán álló határfalat legalább tűzfalként kell kialakítani.

(7) Az építési övezet azon építési telkein, amelyek a szabályozási terv szerinti közpark, különleges sport, intézményi övezetével közvetlenül határosak,

a) az állattartás céljára szolgáló építmények összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 5,0 m²-t, és a 2,5 méter épületmagasságot, valamint a közös övezethatárát nem közelítheti meg 14,0 méternél jobban, továbbá

b) állatkifutó, trágya és szennyvíz tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el.

(8) A Katona József utca – Petőfi Sándor utca – belterületi határvonal által határolt Lk2 jelű építési övezetben, amennyiben szabadon álló épületelhelyezés is alkalmazható az építési telek megfelelő szélességi értéke miatt, úgy a szabályozási terven rögzített előkert méret egyben nem építési vonal (a 14.§ (3) bekezdés a) pontjának figyelembe vétele nem kötelező).”

20. Intézmény terület (VI)

22. §

(1) Intézmény területen az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.

(2) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

(3) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény elhelyezhető.

(4) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetést tartalmazó épületben, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, nem önálló rendeltetésként is kialakítható.

21. Településközpont terület (Vt)

23. §

(1) Településközpont területen az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.

(2) Az építési övezetek paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

(3) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény kialakítható, de ez nem szolgálhat gépjármű tárolására, kivéve teremgarázs esetén.

(4) Az építési övezet területén legfeljebb 15 lakásos lakóépület építhető.

22. Gazdasági területek

24. §

(1) Kereskedelmi, szolgáltatató terület (Gk) építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:

a) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az

adott létesítmény biztonsági területének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik,

c) egyéb irodaépület,

(2) Ipari terület - egyéb ipari terület (Ge) építési övezet elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari építmények, valamint az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. Az építési övezet területén elhelyezhetők:

a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.

(3) Az Ipari terület - egyéb ipari terület (Ge) építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság értékén túl a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett épület magassága legfeljebb 20,0 méter lehet. Ahol az építési övezet vegyes és lakó építési övezetekkel határos, ott a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületet csak az építési övezet határtól mért 30,0 méteres távolságon túl lehet elhelyezni.

(4) A ipari terület - környezetre jelentős hatást gyakorló terület (Gip) építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:

- a) különlegesen veszélyes rendeltetések,
- b) bűzös vagy zajjal járó gazdasági tevékenységekhez szükséges építmények.

(5) Az építési övezetek paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

7. Különleges területek előírásai

25. §

(1) A különleges beépítésre szánt területek építési övezeteire vonatkozó paramétereket a 3. melléklet tartalmazza.

(2) A különleges idegenforgalmi turisztikai terület (Ki) az építési övezetben az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, bemutató, vendéglátó és szolgáltató, szálláshely szolgáltató épületek, valamint a tevékenységet szorosan kiszolgáló rendeltetések helyezhetőek el.

(3) A különleges idegenforgalmi turisztikai terület építési övezetben bemutató ültetvény helyezhető el, azonban maximálisan csak a telekterület 50%-át meg nem haladó mértékben. A terepszint alatti építmények közül pincészt, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető.

(4) A különleges sport terület (Ksp) építési övezetben elhelyezhető épületek szabadidős, sport és szabadidő sport kiszolgálását célzó rendeltetéseket tartalmazhatják.

(5) A különleges sport terület építési övezetben önállóan is elhelyezhetőek a rekreációs, pihenő funkcióhoz kapcsolódó építmények, létesítmények. Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pincészt csak az építési helyen belül alakítható ki.

(6) A különleges lovas turisztikai terület (Klo) építési övezetben elhelyezhetők a lovas sport célú épületek, valamint ezek kiszolgáló épületei, melyek önállóan is elhelyezhetők. Az építési övezetben elhelyezhetők továbbá sportolási célú épületek, valamint ezek kiszolgáló épületei, bemutató és oktatási rendeltetésű épületek.

(7) A különleges lovas turisztikai terület építési övezetben kivételesen elhelyezhető kereskedelmi szálláshely és vendéglátás céljára szolgáló épület – nem önálló funkcióként –, legalább 20,0 méteres védőtávolságon kívül és legalább kettős fasorral elválasztva a lovas sport célú és ezeket kiszolgáló épületektől.

(8) A különleges lovas turisztikai terület építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, ha az adott létesítmény védelmi területnek – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

(9) A különleges lovas turisztikai terület építési övezetben nem helyezhetők el a nagyüzemi állattartásra szolgáló építmények.

(10) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kü) építési övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás – kivéve a Kü1 jelű építési alövezetet, ahol nagyüzemi állattartás nem megengedett - vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.

(11) A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, ha az adott létesítmény védelmi területnek kijelölésére – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

(12) A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban történhet. Az állattartó építményeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el 100,0 méternél közelebb a felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok partjától.

(13) A különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezet határától mért 300,0 méteres távolságon belül lakóépület nem létesíthető.

(14) A különleges hulladék elhelyezési terület (Kh) építési övezetben elhelyezhető épületek, építmények a kommunális szennyvíz, szilárdhulladék, valamint zagy- és használati víz tárolás célú rendeltetéseket, valamint ezek kiszolgáló létesítményeit tartalmazhatják. A létesítmény körül a tevékenység és az alkalmazott technológia függvényében a szabályozási terven feltüntetett védőtávolságot kell biztosítani, amelyen belül lakóépület nem létesíthető.

(15) A különleges gyepmesteri telep (Kgyt) építési övezetben állattartáshoz kapcsolódó építmények, épületek, valamint a tevékenységet szorosan kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el, továbbá a legfeljebb 300,0 m² nettó alapterületű, emberi tartózkodásra szolgáló épületek. Az építési telek határai mentén legalább egysoros fasort kell telepíteni.

(16) A különleges temető terület (Kt) építési övezet területén a rendeltetéshez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(17) A különleges temető terület építési övezetben kivételesen – nem önálló rendeltetési egységként- elhelyezhető kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésű építmény.

(18) A különleges temető terület építési övezetben harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság, az építési övezetre vonatkozó normatív értéktől eltérően 10,0 méter.

(19) A különleges temető terület építési övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.

(20) A különleges kutatás-fejlesztés terület (Kkf) építési övezetben a mezőgazdasági kutatás-fejlesztéshez kapcsolódó rendeltetések befogadására alkalmas épületek, illetve az ezeket kiszolgáló egyéb mezőgazdasági termelő épületek helyezhetők el.

(21) A különleges kutatás-fejlesztés terület építési övezetben kivételesen elhelyezhetők a tulajdonos, a használó és a személynzet számára szolgáló lakások, szállások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívüli esik.

VI. Fejezet

A beépítésre nem szánt területek előírásai

24. Különleges beépítésre nem szánt területek

26. §

(1) Homokbánya terület (K-b) övezetben csak a bányászati tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló épületek helyezhetők el. A bányászati tevékenység befejezése után az épületeket el kell bontani, legkésőbb 12 hónapon belül, a tulajdonos kötelezettségére, továbbá az övezetben folytatott bányászati tevékenység befejezése után bányászati reaktivációt kell végrehajtani.

(2) Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területen (K-e) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár) helyezhetők el, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladóan, legalább részlegesen közművesítetttség esetén.

(3) Fásított köztér és sétány területe övezeti jele K-f.

25. Közlekedési és közmű területek előírásai

27. §

(1) Az utak szabályozási vonallal meghatározott útépítési területe mentén létesítményt elhelyezni csak az útépítési terület megtartásával szabad. Ezt a területet az annak mentén elhelyezni kívánt létesítmény védőtávolsága sem érintheti. A területbe eső, meglévő építménnyel, közművel, útburkolattal, járdaburkolattal, fasorral (keresztszomszeti elemekkel) kapcsolatos mindennemű tevékenység csak a szabályozási tervekkel összhangban történhet.

(2) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül utcabútorok elhelyezhetők, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető a külön önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.

(3) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok útépítési szélességeit a szabályozási tervek tartalmazzák.

(4) Közlekedési területek - melyek egyben közműterületek is - övezetei:

- a) I. rendű közlekedési célú terület: összekötő út, gyűjtő út
- b) II. rendű közlekedési célú terület: kiszolgáló út, gyalogút
- c) dűlő utak.

(5) Kültéri mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, fő dűlőutak esetén az út szélétől mért 10 - 10 m-en belül építmény nem helyezhető el.

(6) Az országos mellékút és helyi gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterületen, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával kell ellátni. A kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni.

(7) A vasúti közlekedési területeket a szabályozási terv határolja le.

26. Zöldterület előírásai

28. §

(1) Városi szintű közpark övezet (Z-1) övezetben elhelyezhető a 3,5 m-es homlokzatmagasságot meg nem haladóan, és 5,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasságot meg nem haladóan, 5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett:

a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermek játszószerkek, stb.),

b) a terület fenntartásához szükséges épület,

c) nyílvános wc,

d) szabadtéri színpad,

e) vendéglátó épület.

(2) Városrészi szintű közpark (Z-2) övezetben elhelyezhetők a 3,5 m-es homlokzatmagasságot meg nem haladóan, és 5,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasságot meg nem haladóan, 5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett:

a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermek játszószerkek, stb.),

b) a terület fenntartásához szükséges épület,

c) nyílvános wc,

d) vendéglátó épület.

(3) A zöldterület övezetekben épület teljes közművesítettség esetén létesíthető.

(4) A zöldterület övezetekben a telek legalább 70 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.

27. Erdőterület előírásai

29. §

(1) Gazdasági erdőterület (övezeti jele: Eg) előírásai:

- a) az övezetben a maximális épületmagasság: 5,0 m, ez alól kivételt képeznek az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. erdei kilátó, magasles), amelyek technológiai okból legfeljebb kétszeres magasságúak lehetnek.
- b) az övezetben épületeket szabadon álló épület elhelyezéssel, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembe vételével,
- c) 5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett.

(2) A védelmi erdőterület (övezeti jele: Ev) előírásai:

- a) az övezetben elsődlegesen környezetvédelmi célokat szolgáló erdőterületek tartoznak.
- c) az övezetben a közmű és a közlekedési infrastruktúra hálózatok épületnek nem minősülő építményei helyezhetők el.

28. Mezőgazdasági területek előírásai

30. §

(1) Mezőgazdasági terület - kertes (Mk) övezetbe a volt zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak. Az övezet területén

- a) a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el.
- b) a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot, és a beépített terület a 400 m²-t.
- c) az épületeket a telken, az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, 10 m-es előkerttel.
- d) újonnan legfeljebb 5,5 m épületmagasságú gazdasági épület helyezhető el.
- e) az övezetben lakóépület és birtokközpont nem alakítható ki.

(2) Mezőgazdasági terület - általános (Má) övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint a tevékenységhez szükséges gépek elhelyezésére, kiszolgálására, karbantartására szolgáló épületek helyezhetők el. Az övezetben, ha a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Mezőgazdasági terület - általános övezetben

- a) birtokközpont kialakítható.

- b) nádas, vízállásos terület művelési ágú területén épület nem helyezhető el.
- c) az övezetben saját mezőgazdasági termék feldolgozó, tároló, árusító rendeltetésű épületet, építményt lehet elhelyezni.
- d) épületeket elhelyezni a legalább 5.000 m² nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 8,5 m épületmagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet.
- e) önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de legfeljebb 300m² építhető be, maximum 5,0 m épületmagasságú épülettel, a legalább 6.000 m² nagyságot elérő területen. Gazdasági épület hiányában lakóépület nem létesíthető.
- f) a telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott telekrészen belül kell elhelyezni.

31. §

A mezőgazdasági terület - általános övezetben a birtokközpont kialakítása - a vonatkozó OTÉK előírások figyelembevételével mellett - a következő feltételek teljesülése esetén lehetséges:

- a) birtokközpont a belterületi határtól legalább 200 m távolságra alakítható ki új területen vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként.
- b) a birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható.
- c) a gépiármű várakozóhelyeket a birtokközponton belül kell kialakítani.
- d) birtokközpont területén a tulajdonos(ok), vagy a használó(k) részére legfeljebb 2 lakás, létesíthető. Gazdasági rendeltetés nélküli lakóépület önmagában nem építhető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek bruttó alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek bruttó összes alapterületét, sem pedig a lakásonkénti bruttó 300 m²-t.
- e) birtokközpont területén, szabadon álló épület elhelyezés megengedett, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembe vételével. A birtokközpont területét – amennyiben természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövényrel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.

29. Természetközeli területek (Tk)

32. §

Újfehértó településen a természetközeli területek övezeti lehatárolását a rendelet melléklete szerinti szabályozási terv tartalmazza.

30. Vizgazdálkodási területek (V)

33. §

(1) Vizgazdálkodási területen

a) vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, külterületen csak gyeppként alakítható ki.

a) az övezetben a vízbeszerzéshez, védekezéshez, illetve ezek fenntartásához, működtetéséhez, továbbá a kiszolgáló személyzet elhelyezésére szolgáló szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Újfehértó településen a vízgazdálkodási területek övezeti lehatárolását a rendelet melléklete szerinti szabályozási terv tartalmazza.

VII. Fejezet

Záró rendelkezések

34. §

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

(2) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyeknél kell alkalmazni.

(3) Hatályát veszti Újfehértó Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 11/2010. (VII. 15.) önkormányzati rendelet

ELŐZETES HATÁSTANULMÁNY

1.

A 2011. január 1.-iectől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban Ját.) 17. §-a szerint:

17. § (1) *A jogszabály előkészítője – a jogszabály felkészített hatáskörhöz igazoló részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmeri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről... önkormányzati rendlet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületet tájékoztatni kell [...]*

(2) *A hatásvizsgálat során vizsgálni kell*

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen*
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatását,*
 - ab) környezeti es egészségi következményeit,*
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatását, valamint*
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit,*
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi es pénzügyi feltételeket”.*

2.

„Újfehértó Város Helyi Építési Szabályzatáról” szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Ját. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

I. A végrehajtás és az alkalmazhatóság feltételei

A végrehajtás során szükséges az, hogy a köz-, illetve a szakigazgatás rugalmasan, gyorsan, szakszerűen alkalmazza, teljesítse a tervben szereplő lehetőségek figyelembe vételével az elvárt és teljesíthető lakosság, és betelepítői igényeket.

II. Társadalmi hatások összefoglalása

Elsődleges hatások:

Az elvárt eredmény az, hogy a gazdasági élet fejlesztési megtörténjenek, a területi kihatások megismerésre kerüljenek, a lakosság és a gazdasági szereplők igényei maradéktalanul kielégítésre kerüljenek.

Másodlagos hatások:

Az elvárt eredmény a területi fejlesztések révén, hogy a lakosság településfejlesztéssel kapcsolatos igényei, az épített környezet alakításával és védelmével összhangban teljesüljön, a meglévő beépítésre szánt területek az itt működő vállalkozások igényei szerint fejlődjenek, a vállalkozó szféra terület-felhasználási igénye kielégítésre kerüljön, új munkahelyek jöjjenek létre, mely az életszínvonal emeléséhez vezessen a településen.

III. Társadalmi költségek

Nincs olyan konkrét társadalmi csoport, amelyekre nézve hátrányt okozna a szabályozás.

IV. Költségvetési hatások

Nincs azonnal jelentkező kötelező költségvetési kiadás. Bevételek tekintetében a helyi IPA, építmény és egyéb adóbevételek nőnek. A várható foglalkoztatás növekedésével javulnak a település ellátó-szolgáltató szerepei, ártértékeliódik a település településszerkezeti és kommunális-szolgáltató szükséglete.

V. Egészségügyi hatások

Az új településrendezési eszközök egészségügyi hatásai nem jelentkeznek.

VI. Környezeti hatások

Az új településrendezési eszközök kapcsán káros környezeti hatások nem jelentkeznek.