



**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



Iktatószám: UJF/.....³⁻⁵⁴¹...../2024.

ELŐTERJESZTÉS

– Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez –

a „Módosítás I - 2024” megnevezésű, a 119/2024. (III.27.) számú határozattal kezdeményezett Újfehértó város településrendezési eszközök módosításának jóváhagyása tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő testülete a 119/2024. (III.27.) számú határozattal kezdeményezte az Újfehértó város településrendezési eszközeinek módosítását. A rendelet kezdeményezett módosítása egy beavatkozási pontot érint:

Újfehértó belterületén, a szabályozási terven jelölt Vt2 jelű településközpont területek, az Újfehértó, Debreceni út 134/2 hrsz-ú ingatlant magába foglaló építési övezet vonatkozásában annak területi kiterjedésére, esetleges övezeti átsorolására irányuló felülvizsgálatát és módosítását, normatív értékek, építési övezeti paraméterek, előírások megállapítását vagy a meglévő előírások módosítását.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés alapján a településrendezési eszközök módosításának egyeztetése egyszerűsített eljárás keretén belül megtörtént, melynek a végén az Állami Főépítész megadta a záró szakmai véleményét.

Az Állami Főépítész záró szakmai véleményében észrevételt tett az Újfehértó Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2020. (XII. 29.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: helyi építési szabályzat) módosítástervezet szöveges részét érintően, melynek tekintetében a rendelettervezet az alábbiak szerint került módosításra:

- törlésre került a 16. § (14) bekezdés jd) pontja, tekintettel arra, hogy a tervezet szövegezése szerint a rendelkezés elvonja a Képviselő-testület hatáskörét,
- módosításra került a Vt építési övezetekben lévő építési telkek vonatkozásában a megengedett lakórendeltetési egységek számának a sávos meghatározása a telekméret függvényében.

Az Állami Főépítész záró szakmai véleményében tett egyéb észrevételei tekintetében a tervezet nem kerül módosításra az alábbiak miatt:

- A rendeletnek a tervezetéhez csatolt 5. függeléke kerüljön át a mellékletekhez:
A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet 3. § (1) bekezdése kimondja, hogy a jogszabály normatív tartalmú rendelkezését a jogszabály szakaszai és mellékletei tartalmazzák.

A tervezett módosítás 5. függelékére a helyi építési szabályzat 16. § (15) bekezdése hivatkozik, mely kimondja, hogy a zárt sorú beépítési mód megértését segítő ábrát a rendelet 3. és 5. függeléke tartalmazza. Tekintettel arra, hogy az 5. függelék normatív előírást nem tesz, csupán a 16. § (14) bekezdésben foglalt előírás megértésére hivatott, így az IRM rendelet 3. § (1) bekezdés szerinti normatív tartalmú rendelkezést nem tartalmaz. A helyi építési szabályzat 16. § (14) bekezdés

szerinti előírás alkalmazása önmagában is lehetséges, annak megértéséhez nem feltétlenül szükséges az 5. függelék szerinti ábra megismerése.

Ennek okán az 5. függelék szerinti ábra a rendelet mellékletekhez való áthelyezése sértene az IRM rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakat.

- Az előírt legkisebb telekméret és az építési telken - annak területéhez viszonyított – elhelyezhető lakásszám közötti összefüggések átgondolása:
Jelen módosítási eljárás tárgya lényegében az, hogy az érintett telektömbben egy Vt5 jelű építési övezet kerül létrehozásra, mely eredeti tervek szerint a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat szerint Vt2 jelű építési övezetben található. Az eljárás során szükségessé vált, hogy a telektömbben lévő Vt2 és Vt3 jelű építési övezetekből Vt5 jelű építési övezet alakuljon ki. E építési övezetek „Településközpont terület”-nek minősülnek, az eltérő kóddal jelölt építési övezetek közötti különbség a beépítési paraméterekben nyilvánul meg. Az érintett Vt2 jelű terület beépítési módja szabadon álló, míg e módosítással létrejövő beépítési mód már zártosuló lesz. A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat 3. melléklete (övezetek normatív érték táblázata) szerint a Vt2 építési övezetben a kialakítható legkisebb építési telek mérete 400 m² lehet. A módosítást követően a Vt5 jelű építési övezetben kialakítható legkisebb építési telek méretének előírása 350 m²-re módosul.

A beépítési mód lényegében az építési telek építési helyét határozza meg. A szabadon álló beépítési mód szerinti építési helyen belül az épület szabadon elhelyezhető, míg a zártosuló beépítési mód esetén az építési telken az épület elhelyezése kötöttebb, az építési hely az oldalsó telekhatártól a szemben lévő másik telekhatárig tart, és az épületet végig el kell helyezni. Ezért vált szükségessé az eredetileg a vt2 jelű építési övezetben kialakítható legkisebb 400 m² telekméret csökkentése is. Megjegyzendő, hogy a településközpont területen lévő Vt3 jelű építési övezet beépítési módja zártosuló, a legkisebb kialakítható telek terület szintén 350 m².

Ezzel összefüggésben a záró szakmai vélemény ellentétes szabályozást említ a helyi építési szabályzatnak a tervezett 23. § (4) bekezdésével. A záró szakmai véleményben foglaltak szerint a kialakítható legkisebb 350 m² telekterület előírása a meglévő telkek telekmegosztásához vezet, míg a 23. § (4) bekezdés szerinti előírása – azaz az, hogy a településközpont területen a 2000 m²-nél nagyobb területű telken több lakórendeltetés is elhelyezhető, mint a 2000 m² terület alatti telkek esetében -, ez viszont telekösszevonást fog eredményezni.

Véleményem szerint e két előírás nem tartalmaz ellentétes rendelkezést, hiszen építetői szándék fogja eldönteni, hogy ugyanannyi lakásszámban a beruházó több kisebb telkekre, vagy egy nagyobbra kíván majd lakóépületet elhelyezni. Ezáltal az építetői szándék fogja eldönteni, hogy beruházás esetén – ha a meglévő telek kapcsán egyáltalán élni kíván a telekalakítás lehetőségével a beruházó - telekmegosztással vagy telekösszevonással kívánja beruházását megvalósítani.

A településrendezési tervező az Állami Főépítész záró szakmai véleményébe – mely ezen előterjesztés mellékletét képezi – foglalt, azzal egyetértő észrevételek szerint a helyi építési szabályzatot kijavította.

Előterjesztés melléklete:

1. melléklet: rendelettervezet
2. melléklet: Az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00090-31/2024. számú záró szakmai véleménye
3. melléklet: Az Állami Főépítész által véleményezett tervdokumentáció.

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

Újfehértó, 2024. november 22.

Dr. Hosszú József
polgármester



1. melléklet az előterjesztéshez

Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020. (XII. 29.) 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 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró Állami főépítész a 11. melléklet táblázatának A3. pontjára Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben vármegyei kormányhivatal a 11. melléklet táblázatának A5. pontjára Nemzeti park igazgatóságának 11. melléklet táblázatának A6. pontjára Területi vízvédelmi hatóságnak a 11. melléklet táblázatának A7. pontjára Területi Vízügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A8. pontjára Területi vízügyi igazgatási szervnek 11. melléklet táblázatának A10. pontjára Fővárosi és vármegyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 11. melléklet táblázatának A11. pontjára Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A12. pontjára Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A13. pontjára Közlekedésért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A14. pontjára Légiközlekedési hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15a. pontjára Katonai légügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15b. pontjára Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A16. pontjára Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A17. pontjára Talajvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet A18. pontjára Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A19. pontjára Erdészeti hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 11. melléklet táblázatának A20. pontjára Honvédelemért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A21. pontjára Fővárosi és vármegyei rendőr-főkapitányságnak a 11. melléklet táblázatának A22. pontjára Bányafelügyeletnek a 11. melléklet táblázatának A23. pontjára Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 11. melléklet táblázatának A24. pontjára Országos Atomenergia Hivatalnak a 11. melléklet táblázatának A25. pontjára Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A26. 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) 14. § (3) bekezdése b) pontja helyébe a következő lép: "14.§ (3) b) Az előkert legkisebb mélysége 5 méter, kivéve az Lke2 jelű építési övezetben és ott, ahol e rendelet 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. "

2. §

A Rendelet 14. § (3) bekezdése kiegészül az alábbi f) ponttal:

„(3) f) A Vt5 jelű építési övezetben az előkert legkisebb mérete 0,0 méter, mely egyben nem építési vonal.”

3. §

A Rendelet 16. § (14) bekezdése kiegészül az f)-j) pontok előírásaival:" 16. § (14) f) A zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közéjük 0,0 méter mélységű előkerttel az utcavonalra kell elhelyezni, a telekhatáron tűzfalas kialakítással. g) Ha a telek utcavonala nem kerül végig beépítésre, akkor az egyik szomszédos telekhatártól legalább 4,0 m és legfeljebb 6,0 méter széles épülethézagot - ahol az épülethézag az építési helyen belül, a telek oldalhatára mentén a közterület felé eső, a zárt térfalat megszakító, a terepszint felett nem, a terepszint alatt beépíthető terület - kell hagyni és az utca felől az épületközt legalább 2,5 méter magas kapuépítménnyel kell zárni.h) Saroktelek esetében az épülethézagot azon az oldalon lehet kialakítani, ahol a közterület alacsonyabb rendű. Ahol ez nem állapítható meg egyértelműen, abban az esetben a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében az önkormányzati főépítész határozza meg az épülethézag helyét. i) A 4,0 méter, vagy annál nagyobb épülethézag esetében az épületközt határoló épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat. j) Ha a beépítendő telekkel közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcafronton, míg a másik ingatlanon előkertes elhelyezéssel található, úgy a legkisebb előkert mélység 0 méter. Ebben az esetben a beépítendő telek az alábbi együttes feltételekkel építhető be:ja) Ahol a szomszédos telken épület utcafronton van, azon a telekrészen az épületet is utcafronton kell elhelyezni.jb) Ahol a szomszédos telken az épület nem utcafronton van, az épületet a közterületi telekhatártól annyira kell elhelyezni, mint amennyire a szomszédos ingatlanon az épület áll. Amennyiben a szomszédos ingatlanon lévő épület előkerti mélysége nagyobb mint 5 méter, abban az esetben az épületet legfeljebb a közterületi telekhatártól mért 5 méteres vonalon kell elhelyezni. jc) Az épületet a telek szélességének 1/3 hosszanként - egy vagy több lépcsőfokban - kell visszaléptetni. Két visszaléptetés esetén azok mélységének ugyanannyinak kell lennie.

4. §

A Rendelet 16. § (15) bekezdés helyébe a következő lép:„16. § (15) A zárt sorú beépítési mód megértését segítő ábrát a rendelet 3. és 5. függeléke tartalmazza.”

5. §

A Rendelet 23. § (4) bekezdése helyébe a következő lép:„23. § (4) Az építési övezet területén, 2000m² építési telekméretig legfeljebb 15 lakásos, 2001-5000 m² építési telekméretig legfeljebb 35 lakásos lakóépület építhető. 5001m²-t meghaladó építési telekméret esetén a lakóépületekre vonatkozó lakásdarabszámot nem kell alkalmazni”

6. §

A Rendelet 2. mellékletének helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

7. §

A Rendelet 3. mellékletének helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

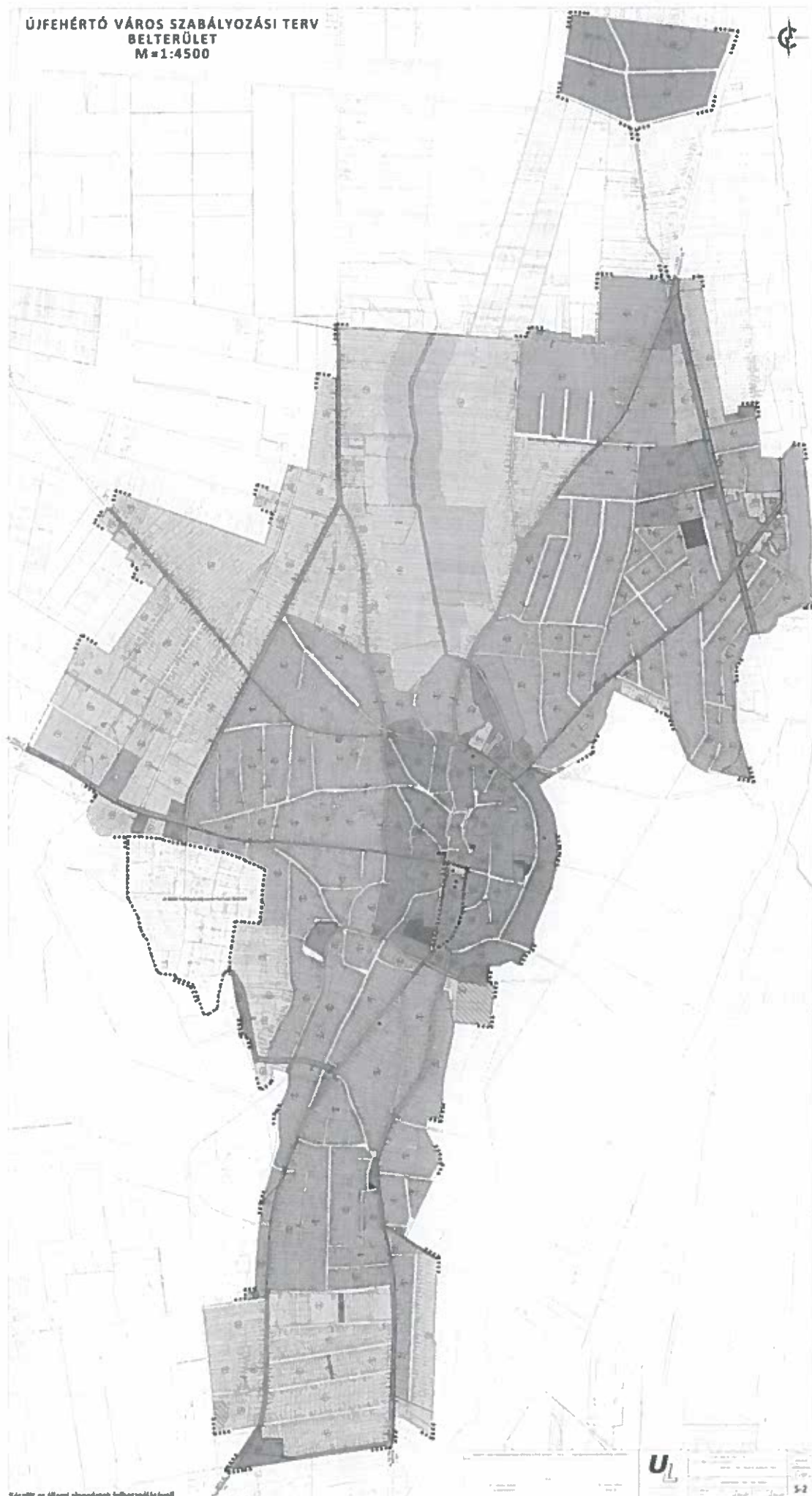
8. §

A Rendelet kiegészül jelen rendelet 3. mellékleteként szereplő 1. függelékével.

9. §

Ez a rendelet 2024. november 28-án lép hatályba, és hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

Ⓒ



2. Melléklet a/2024. (.....) önkormányzati rendelethez

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

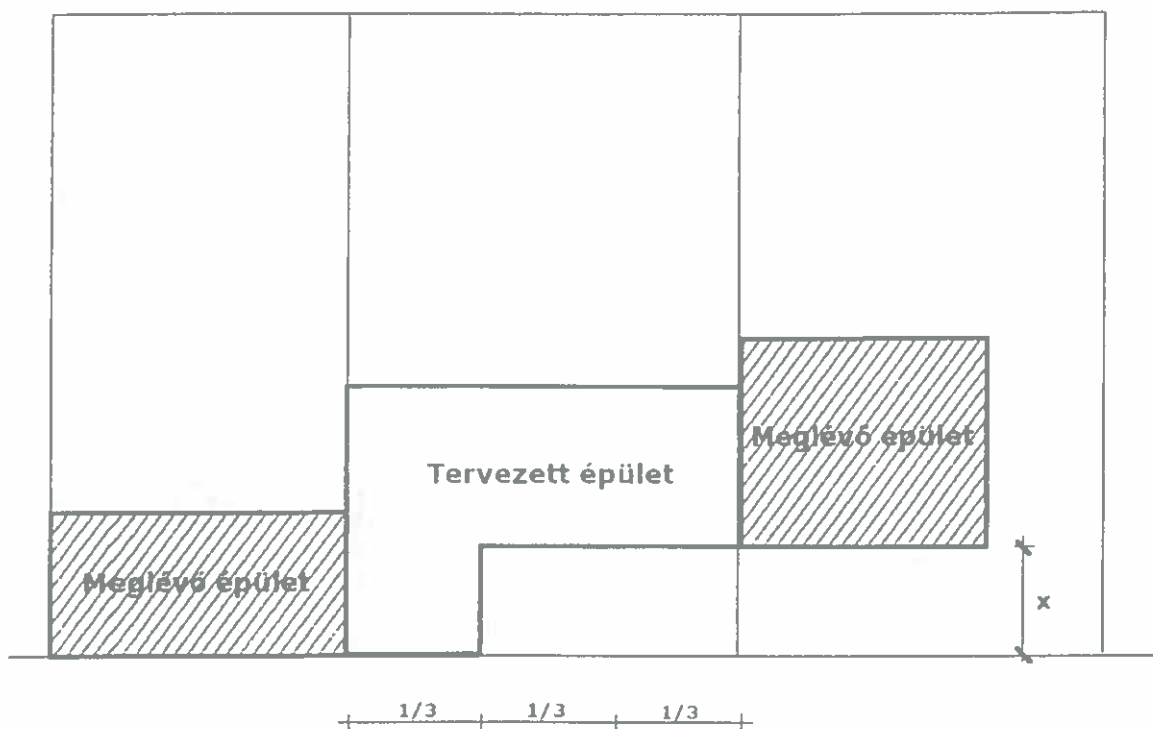
Övezeti normatív érték táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megenged ett max. épület magasság
2.				Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
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
13/ A		Vt5	zárt sorú	350	-	10	60	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

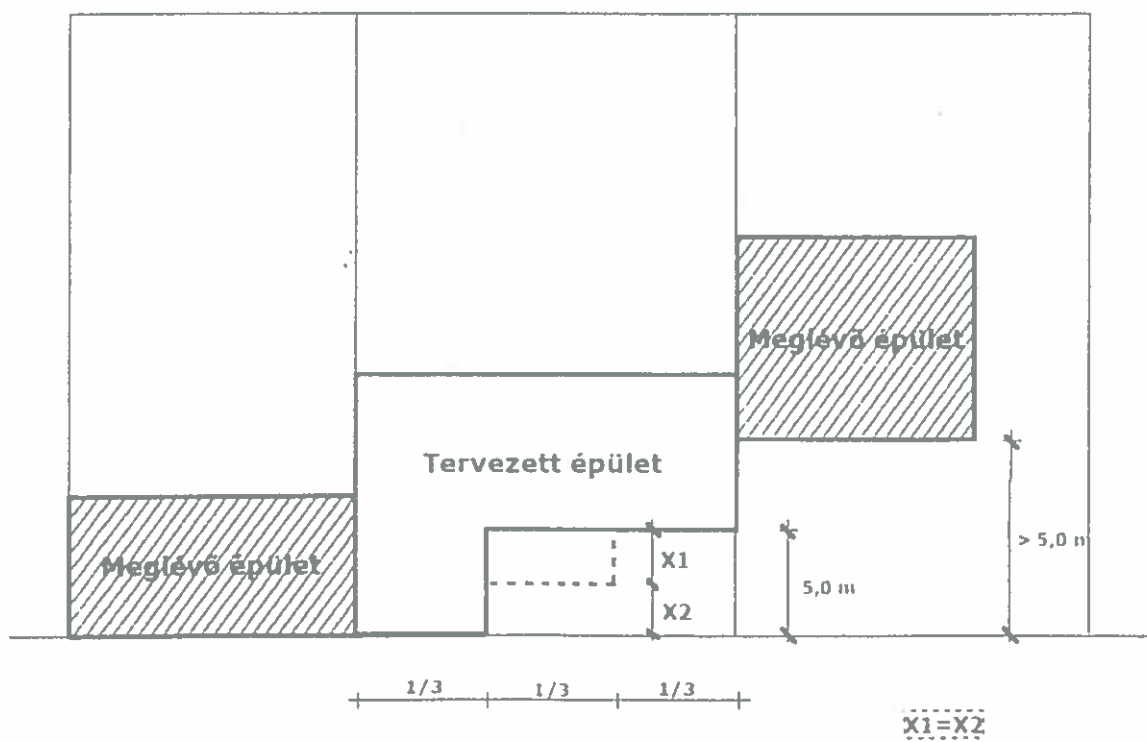
20.	ipari terület - környezetre jelentős hatást	Gip	oldalhatáron álló	5000	-	25	30	15
21.	különleges terület K...	Ksp	szabadon álló	1000	-	40	40	10,0
22.		Klo	oldalhatáron álló	2000	-	40	40	7,5
		Kt	szabadon álló	1000	-	40	10	7,5
23.		Kü	szabadon álló	2000	-	40	40	9,0
24.		Kü1	szabadon álló	5000	-	40	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

1. függelék a /2024. (.....) önkormányzati rendelethez

5. függelék a 33/2020. (XII.29.) önkormányzati rendelethez



X: nullánál nagyobb és 5 méter vagy annál kisebb



Végső előterjesztői indokolás

A társadalmi gazdasági változások indokolják az alaprendelet módosítását.

2. melléklet az előterjesztéshez

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve:

Sz-Sz-B. Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezőségéért felelős személy neve:

Kótai Csaba

Másolatkészítő rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.815.8.35'

Másolatkészítési szabályzat:

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal másolatkészítési szabályzata

Másolatkészítési rend elérhetősége:

https://www.kormanyhivatal.hu/download/5/7d/68000/12_2023.pdf

Másolatkészítés időpontja:

2024.11.06. 14:44:24



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2024.11.06 14:44:24
Sz-Sz-B. Vármegyei Kormányhivatal
Kótai Csaba



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00090-31-/2024.

Hiv. szám_UJF/5172-16/2024.

Üi.: Dáskál Péter önk. főépítész

Melléklet: 1. sz. beérkezett vélemények
és azok kiértékelése, jegyzőkönyv.

DR. HOSSZÚJÓZSEF
polgármester
POLGÁRMESTERI HIVATAL

ÚJFEHÉRTÓ
Szent István u. 10.
4244

Tárgy: Újfehértó Város településrendezési terv módosítása „Módosítások I - 2024.”

- 1. módosítás:** Belterületen, Kossuth Lajos utca – Debreceni út – Böszörményi út és az Eötvös József utca által közre zárt tömb (VI2→VI5)

Tervező: URBAN Linea Kft.- Labbancz András okl. településmémők
Tervdokumentáció keltezése: 2024.

Egyszerűsített eljárás – záró szakmai vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügy 1. módosítási pontját Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 119/2024.(III.27.) számú határozata alapján - konkrét beruházások megvalósítása érdekében – döntött a terület módosításáról.

A fejlesztések megvalósítása érdekében Újfehértó Város településszerkezeti tervét és leírását, valamint a helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét módosítani szükséges. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 68. § (1) bekezdés bb) pontja alapján - a módosítások egyeztetése az Önkormányzat kérésének megfelelően - egyszerűsített eljárás keretében történik.

A tárgyi módosítás

- a Rendelet – 2022. június 30. napján hatályos állapot szerinti – VI. fejezet egyeztetési és elfogadási eljárási szabályai alapján, továbbá
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15. napján hatályos településrendezési követelményeinek, valamint jelmagyarázatának figyelembevételével történik, ezért a jogszabályi hivatkozások is erre a jogi állapotra vonatkoznak.

- I. A 2024. november 6-án történt tárgyalásos eljárásról és az ügyhöz beérkezett írásos véleményekben jogszabályi alapon nyugvó, kifogást emelő vélemény nem volt.**

II. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési terv a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel jóváhagyott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MoTrT), valamint a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 9/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Területrendezési terv (MTTrT).

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját vizsgálni és igazolni kell, melynek során az MoTrT tv. átmeneti rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

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.kormanyhivatalok.hu>

A tárgyi módosításhoz kapcsolódóan az egyszerűsített eljárás egyeztető tárgyalása során megküldött véleményezési dokumentáció alapján megállapítható, hogy a módosítás településszerkezeti tervet nem érint, így az összhang vizsgálatára nincs szükség.

III. A településrendezési eszközök módosítását – az egyeztető tárgyalás eredménye alapján – nem kifogásolom az alábbiak figyelembe vétele mellett:

Jogszabályon alapuló észrevételek:

- A HÉSZ tervezet 16.§ (14) jd) pontja törölendő. Indokolás: A főépítési tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 10.§
- A HÉSZ tervezet 5. függeléke mellékletként kerüljön a HÉSZ-be, mivel az ábra összefügg a normaszöveggel, azaz a rendelet szerves része. Indokolás: a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény
- Az alátámasztó javaslatban benyújtott telekméret és beépítettség vizsgálat alapján kérem, hogy a HÉSZ tervezet 23.§ (4) bekezdését (építési telekmérethez kapcsolódó lakásszám) a telekmérethez kapcsolódóan, differenciáltan kerüljön bevezetésre. Indokolás: Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 7.§ (2)

Szakmai észrevétel:

Az újonnan kijelölt Vt5 építési övezetben a minimálisan kialakítható telekméret 350 m², a beépítettség legnagyobb mértéke 60 %, az alátámasztó javaslat telekméret vizsgálata szerint az érintett tömbben 1 db 350-400 m² közötti telek található. Alátámasztó javaslat beépítettség vizsgálata szerint 60-80 % közötti beépítettséggel 0 db ingatlan található. HÉSZ tervezet 23.§ (4) előírásai szerint 2000 m² telekterület esetén a lakásszám nem kerül korlátozásra. A Vt5 építési övezet előírása a telkek megosztását, míg a HÉSZ tervezet 23.§ (4)-a a nagyobb telekméret (2000 m²) kialakítását (összevonás) irányozza elő. Kérem az ellentétes előírások átgondolását.

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:

- A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.
- A településterv elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat és/vagy rendelet formájában. Hiv.: Rendelet 59. § (1) bekezdés d) pont
- A jóváhagyott tervek feltöltésének kötelezettsége:
 - A polgármester
 - a) a fejlesztési tervet és a kézikönyvet legkésőbb a közzététele napján, és
 - b) a rendezési tervet és a településképi rendeletet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Kérem, az egyértelmű jogalkalmazás érdekében a jóváhagyott településrendezési eszközöket egybeszerkesztetten szíveskedjen feltölteni!

Nyíregyháza, 2024. november 06.

Tisztelettel:

Román István főispán
nevében és megbízásából:

Kóti Csaba
Állami Főépítész

Kapják:

1. Címzett (hivatali kapun keresztül)
2. Irattár

3. melléklet az előterjesztéshez



Újfehértó Város Településrendezési Tervének módosításához

Végső szakmai
véleményezési
dokumentáció



„Módosítások I. –
2024”



Tervező:

URBAN Linea
Tervező és Szolgáltató Kft.
(C-15 – 1140)

2024.

KÜLZETLAP

Újfehértó Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Végső szakmai véleményezési dokumentáció

„Módosítások I. – 2024”

Településrendező tervező:



Lábancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési
szakértő
TT-15 – 0378

Tervező munkatárs:



Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési
szakértő

Ügyvezető igazgató:



Lábancz András

TARTALOMJEGYZÉK

Újfehértó Város
Településrendezési Tervének
- módosításához -

Végső szakmai véleményezési dokumentáció

„Módosítások I. – 2024”

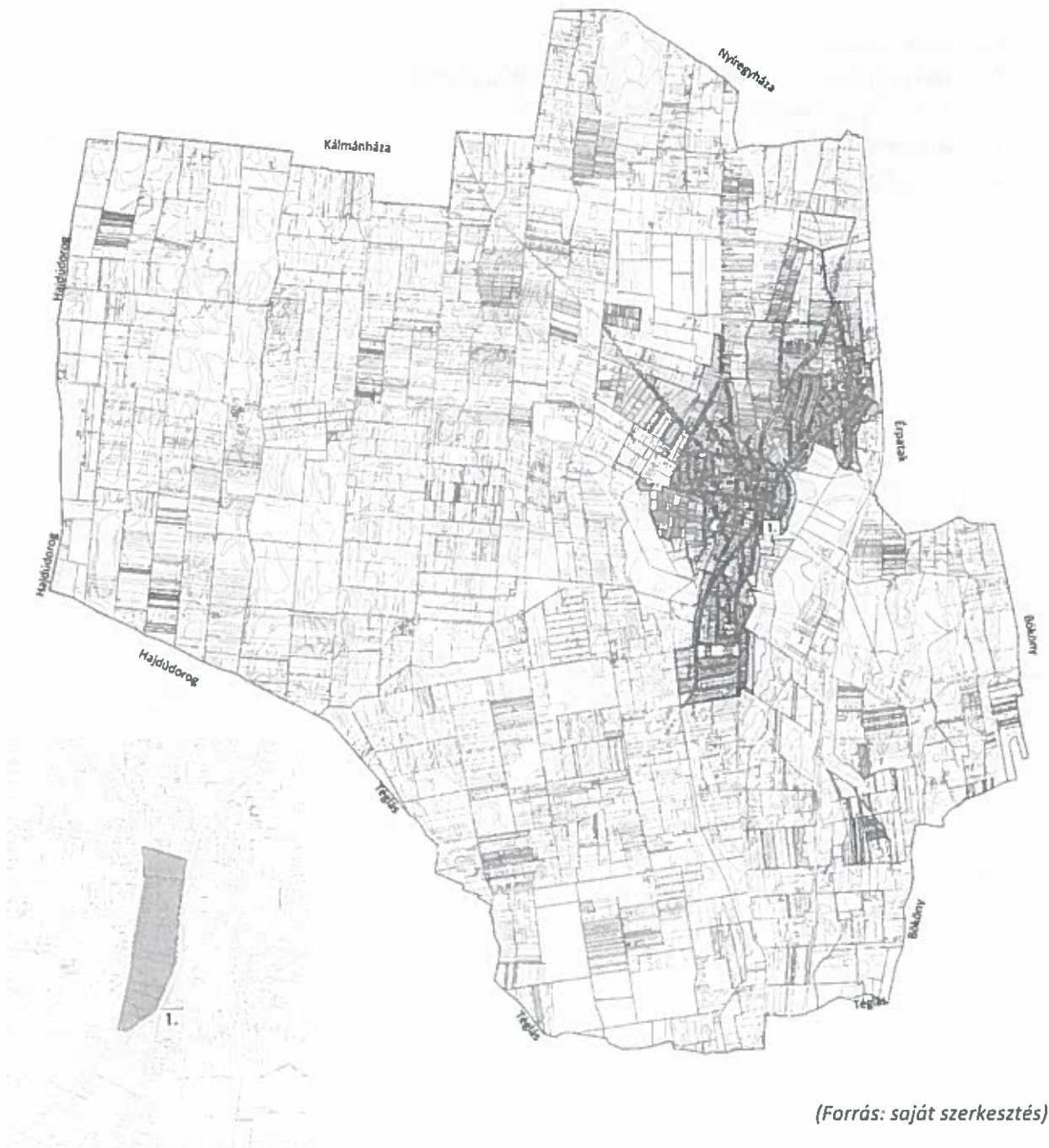
1. Előzmények	4
2. Helyszíni, környezet és a fejlesztések bemutatása	10
3. Településszerkezeti módosítások	11
4. Alátámasztó munkarészek	11
5. Szabályozási módosítások	18

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 167/2020 (XII. 29.) számú határozat, Újfehértó város településszerkezeti terve és településszerkezeti terv leírása jóváhagyásáról;
- 33/2020 (XII. 29.) számú önkormányzati rendelet, Újfehértó Város Helyi Építési Szabályzatáról

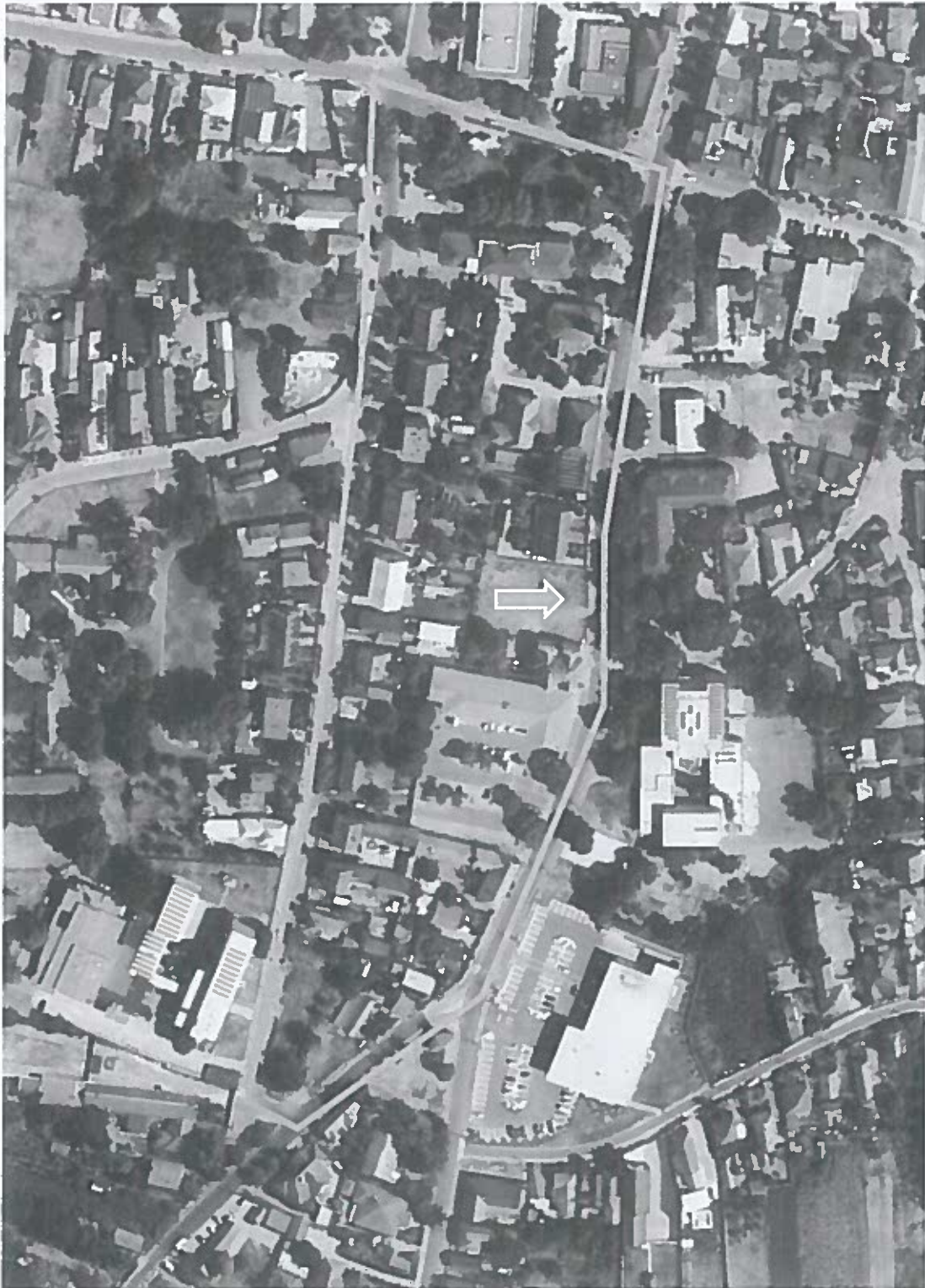
1.2 Átnézeti térkép



1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztések bemutatása

1. beavatkozási pont

A tervezési terület a belterületen, a Kossuth Lajos utca – a Debreceni út – Böszörményi út és az Eötvös József utca által közre zárt tömbben helyezkedik el.



(Forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>)

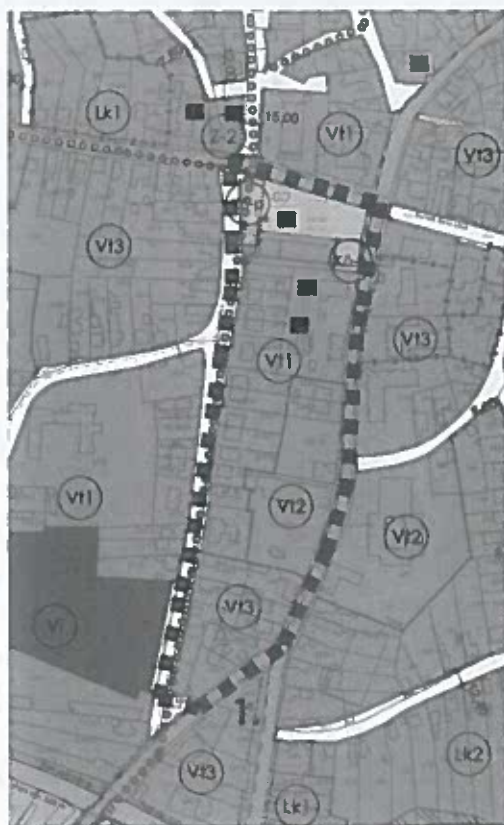
A tervezési feladat keretében a 134/2 hrsz-on tervezett önkormányzati bérlakás létesítéséhez – az elkészült tervek ismeretében - az építési övezeti előírások módosítása. A módosítás keretében a beépítési mód változik, illetve az az elhelyezhető lakóegység szám kerül megváltoztatásra, növelésre. Továbbá az előkert/építési vonal értékének és összefüggésének felülvizsgálata válhat szükségessé.

Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

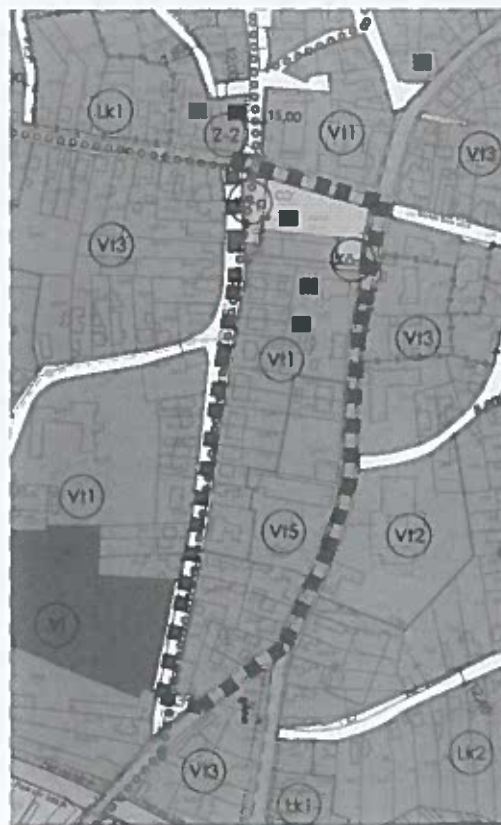
Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vt2	Településközpont terület építési övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
400	Minimálisan kialakítandó telekméret 400m ²
60	60 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
10	10% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
9,5	9,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság

Az építési övezet / övezet tervezett besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vt5	Településközpont terület építési övezete
Z	Zárt sorú beépítési mód
350	Minimálisan kialakítandó telekméret 350m ²
60	60 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
10	10% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
9,5	9,5 m – a megengedett legnagyobb építménymagasság



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

(Forrás: saját szerkesztés)

A Rendelet 23. §-a a Településközpont területre vonatkozó hatályos előírások:

„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 pincszint és terepszint alatti építmény kialakítható, de ez nem szolgálhat gépjármű tárolására, kivéve teremgarázs esetén.

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

Övezeti normatív érték táblázat részlete a 3. mellékletből a 33/2020. (XII.29.) önkormányzati rendelethez

Övezeti normatív érték táblázat részlete a 36. mellékletből a 99/2020. (XII.29.) önkormányzati rendelethez								
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megenged ett max. épület magasság
2.				Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
(...)								
10.	településk özpont terület Vt...	Vt1	oldalhatár on 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
(...)								

Az Önkormányzat beruházásában tervezett társasház önkormányzati bérlakások kialakítására irányul. Az Önkormányzat már rendelkezik egy 55 db bérlakást tartalmazó épülettel a Szent István utca – Vasvári Pál utca sarkán. Az évek során a bérlakások folyamatosan kiadásra kerültek, néha többszörös túljelentkezéssel egy-egy lakás bérleti jogára. Ez az ingatlanegyüttes eladásra kerül, így ennek pótlására került tervezésre a 134/2 hrsz-ú Debreceni úti ingatlanra az új bérlakásokat befogadó épület. A földszinten - utcafronti portálokkal – üzlethelyiségek kerülnek elhelyezésre. A parkolás teljes egészében telken belül kerül megoldásra.

Újfehértó Város Településrendezési Tervének módosításához VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Helyszínrajz



(Forrás: FM.STAT KFT.)

Keleti Homlokzat



(Forrás: FM.STAT KFT.)

Látványtervek



(Forrás: FM.STAT KFT.)

ület ia)	Aktivítá si érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
	n.a.	- Településközpont építési övezete (Vt5)	n.a.	n.a.	-
	HATÁSOK	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Az önkormányzati bérlakásállomány bővítése és frissítése elősegítheti a helyben megjelenő lakásszükségletek kielégítést, nem piaci alapon.			
		A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:			
		Nem változik, hatása nincs			
		A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:			
		Nem változik, hatása nincs			
		A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:			
		Nem változik, hatása nincs			
		A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:			
		Nem változik, hatása nincs			
		Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:			
		Nem változik, hatása nincs			
		Lakó- és munkakörülmények:			
		Nem változik, hatása nincs			
		Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben található.			
		Környezet-, természet- és tájképvédelem:			
		Nem változik, hatása nincs			
		Tájhasználat, tájszerkezet védelme:			
		Nem változik, hatása nincs			
		Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:			
		Nem változik, hatása nincs			
		Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:			
		Nem változik, hatása nincs			
		Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:			
		Nem változik, hatása nincs			
		Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:			
		Nem változik, hatása nincs			
		Infrastrukturális erőforrások kihasználása:			
		Nem változik, hatása nincs			
		Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:			
		Nem változik, hatása nincs			

3. Településszerkezeti módosítások

A tervezett beavatkozások, módosítások településszerkezeti változást nem indukálnak – az a hatályos településszerkezeti tervben, azonos terület-felhasználás, szerkezeti elem szerint már szerepel -, a jelenlegi hatályos rendezési tervben foglalt szerkezeti elemek a módosítást követően, változatlan formában fennmaradnak.

4. Alátámasztó munkarész

1.	Tájrendezési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
2.	Környezetalakítási munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
3.	Közlekedési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
4.	Közművek	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
5.	Hírközlési munkarész	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel a módosítás nem érinti a szakterületet, így a korábban elkészített munkarészek érdemben nem változnak.
6.	MTrT	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra nem került, mivel terület-felhasználás változás és műszaki infrastruktúra változás a módosítás során nem jön létre
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész nem került kidolgozásra, mivel nem jön létre a módosítás során új beépítésre szánt terület.

4.1. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítás – területi elhelyezkedése és kiterjedése alapján – érdemben nem befolyásolja a településképi kialakult jellegét. Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2018 (I.31.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szabályozáshoz.

Az esetlegesen felmerülő településképet befolyásoló szabályozási irányelvekre adott rendeleti válaszokat a hatályos rendelkezés már tartalmazza, azokon változtatni nem szükséges.

4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület nem jön létre.

4.3 A fejlesztés alapja

Lakott lakások

A Központi Statisztikai Hivatal 2022. év őszén végzett népszámlálást, amelyet az egész országban egy időben, azonos tartalommal és egységes módszertani alapon hajtottak végre, kiterjed minden lakásra és személyre. A népszámlálás révén pontos és részletes képet kaphatunk hazánk népességének nagyságáról, demográfiai jellemzőiről, egészségi állapotáról, iskolázottságáról, foglalkoztatottságáról, nemzetiségi és vallási összetételéről, élet- és lakáskörülményeiről.

Újfehértó Városban a 2022. évi census időpontjában 4.502 darab lakott lakás volt.

Az épített lakások száma főként a központi támogatási rendszernek köszönhetően 2000 után megemelkedett, 2006-ban érte el csúcspontját ekkor az épített lakások száma elérte a 108 db-ot, azóta a pénzügyi válságnak köszönhetően lényeges csökkenés figyelhető meg. Ez a tendencia napjainkra sem változott.

Lakott lakások építész időszaka szerinti megoszlásban

Építési időszak	Újfehértó
1919 előtt épült	92
1919–1945 között épült	174
1946–1960 között épült	447
1961–1980 között épült	1 651
1981–2000 között épült	1 547
2001–2010 között épült	476
2010 után épült	115

(Forrás: KSH 2022. évi népszámlálás, saját szerkesztés)

Újfehértó Városban található lakások közül a 2022. évi census adatai alapján 2.472 darab (54,9%) téglá, kő, kézi falazóelem felhasználásával készült, viszonylag jelentős arányú továbbá a vályog, sár falazatú lakóépületek (1.273 darab; 28,3%). A településen panel falazatú lakások (a települést átszelő főút mellett) száma 32 darab.

A lakott lakások megoszlása komfortosság szerint



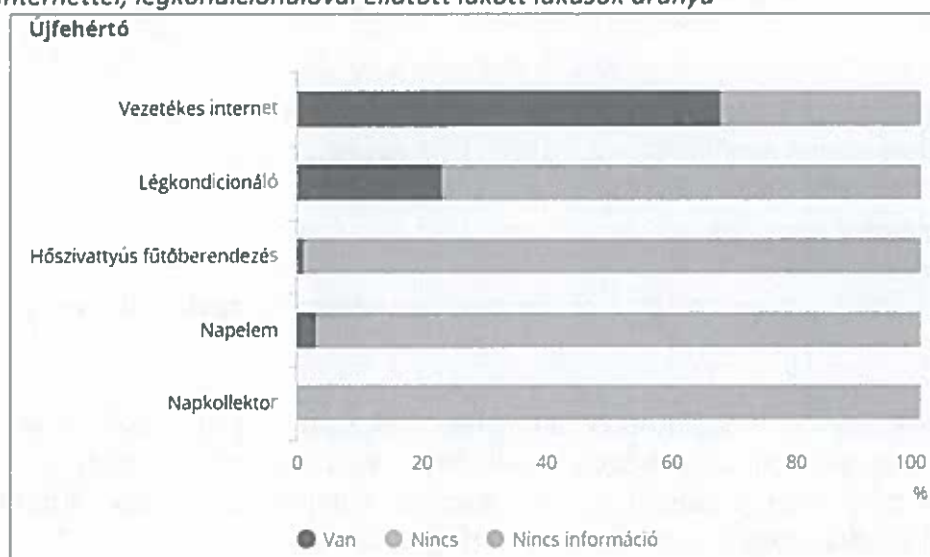
(Forrás: KSH 2022. évi népszámlálás, saját szerkesztés)

A lakások 94,7%-a összkomfortos vagy komfortos fokozatba sorolható, elenyésző a komfort nélküli vagy szükséglakások aránya a településen.

A szennyvízelvezetés alapvetően megoldott, 181 darab lakóingatlan esetében nincs kiépített szennyvízelvezetés. A közüzemi szennyvízgyűjtő-hálózat (közcsatornahálózat) hossza a városban 81,1 km, a 2022. évben a háztartásokból a közüzemi szennyvízgyűjtő-hálózatban (közcsatornában) elvezetett szennyvíz mennyisége 398,05 000 m³ volt. Háztartási gázfogyasztók száma a 2022. esztendőben 3509 darab volt, melyek fűtési fogyasztóknak minősülnek. Távfűtés a településen nincs. Vezetékes vízzel 160 darab lakott lakás nincs ellátva. A 2022. évi népszámlálás rögzítette, hogy 222 darab lakásban nincs fürdőszoba.

A város lakóingatlanjai túlnyomó részt rendelkeznek vezetékes internetes ellátottsággal, egyéb modern gépészeti berendezéssel (légkondicionáló, hőszivattyús fűtőberendezés, napelem) kevés lakóingatlan van felszerelve.

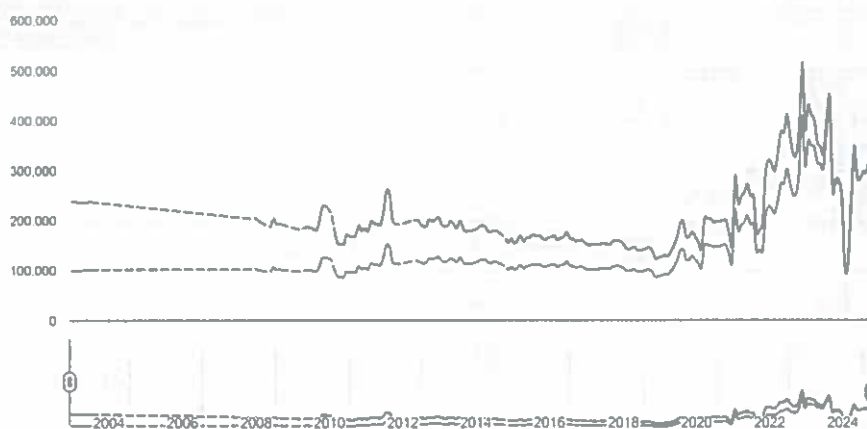
Vezetékes internettel, légkondicionálóval ellátott lakott lakások aránya



(Forrás: KSH 2022. évi népszámlálás)

A város 60 db bérlakással rendelkezik, melynek mindegyike a település északi részében helyezkedik. A bérlakások állapota és felszereltsége jónak mondható, döntő többségük összkomfortos, jellemzően 1,5 szobás lakások.

Lakóingatlanok átlagos árai



(Forrás: wwwingatlanet.hu)

Újfehértó Város kedvező elhelyezkedése révén (Nyíregyháza MJV és Debrecen MJV közötti elhelyezkedés, jó közúti és vasúti elérhetőség) keresett helyszín az ingatlanpiacon. Az eladó ingatlanok négyzetméter árának átlaga kiemelkedő a járás többi településéhez képest.

Lakás- és helyiséggazdálkodás

A központi lakástámogatási rendszernek köszönhetően 2000 után nőtt az épített lakások száma Újfehértón. Azóta a gazdasági válságnak köszönhetően újra csökkenő tendencia érvényesül. Az új építéssel szemben megszűnő lakások száma jellemzően kisebb volt. Ennek eredménye, hogy 2022-ben a lakott lakásállomány 4502 db volt. A lakóingatlanok száma magasabb, található a településen nem lakott lakás is.

2017	2018	2019	2020	2021	2022
4 822	4 828	4 830	4 844	4 853	4 788

(Forrás: TEIR)

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások a bérbeadás jellege szerint:

- költségápolon meghatározott lakbérű bérlakások
- szociális elhelyezés céljára szolgáló bérlakások
- szükségülakás
- szolgálati lakások

lehetnek. A 2023. évben meglévő önkormányzati tulajdonú ingatlanok (lakóingatlanok) az alábbiak:

A bérlakások száma az elmúlt évek során nem változott. A piaci alapú bérlakás 55 bérlő számára nyújt lakhatási lehetőséget legfeljebb öt éves időtartamra, mely egy alkalommal további öt évre meghosszabbítható. A lakásokra a bérleti jogot csak hirdetmény útján, pályázat és licitálás eredményeképpen lehet megszerezni.

A településen a szociális lakhatást 4 szociális lakás szolgálja, melyek különböző komfortfokozattal nyújtanak alacsonyabb bérleti díjú lakhatást a rászorulóknak részére.

Egyéb lakáscélra használt nem lakáscélú ingatlanokként településen összesen 3 db egyéb lakáscélra használt nem lakáscélú ingatlan található, melyből 2 db szolgálati lakás és 1 db szükségülakás.

Önkormányzati bérlakások (2023.)

Típus	Cím	Lakások száma (db)
Költségápolon, piaci feltételekkel bérbe adható lakások	4244 Újfehértó, Vasvári Pál utca 1.	55
Szociális rászorultság alapján bérbe adható lakások	4244 Újfehértó, Böszörményi út 24.	1
	4244 Újfehértó, Szent István út 54.	3
Szükségülakások	4244 Újfehértó, Szent István út 54.	1
Szolgálati lakások	4244 Újfehértó, Böszörményi út 13.	2

(Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás)

Valamennyi lakás egyedi fűtésrendszerrel rendelkezik, önálló víz- és villanyórával vannak felszerelve (a szükség lakóházak kivételével).

Az önkormányzat – a programban részletezett települési támogatások mellett – a 8/2022. (IV. 27.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint támogatást nyújt az első lakáshoz jutók helyi lakosoknak. Az első lakáshoz jutók támogatása Újfehértó Város közigazgatási területén elhelyezkedő új lakás vásárlására vagy használt lakás vásárlására, vagy új lakás építésére vehető igénybe. A lakás hasznos alapterületének – házastárs/élettárs kérelmezők kivételével - el kell érnie egy gyermek esetén a 40 négyzetmétert, két gyermek esetén az 50 négyzetmétert, három gyermek esetén a 60 négyzetmétert, négy vagy több gyermek esetén a 70 négyzetmétert. A támogatandó lakás hasznos alapterülete mindösszesen a 120 négyzetmétert nem haladhatja meg. Lakás vásárlása érdekében igénybe vett támogatás esetén a lakás teljes vételára nem haladhatja meg az 50 millió forintot. A támogatás összege egységesen 300.000 forint.

4.4 A szabályozás kialakítása

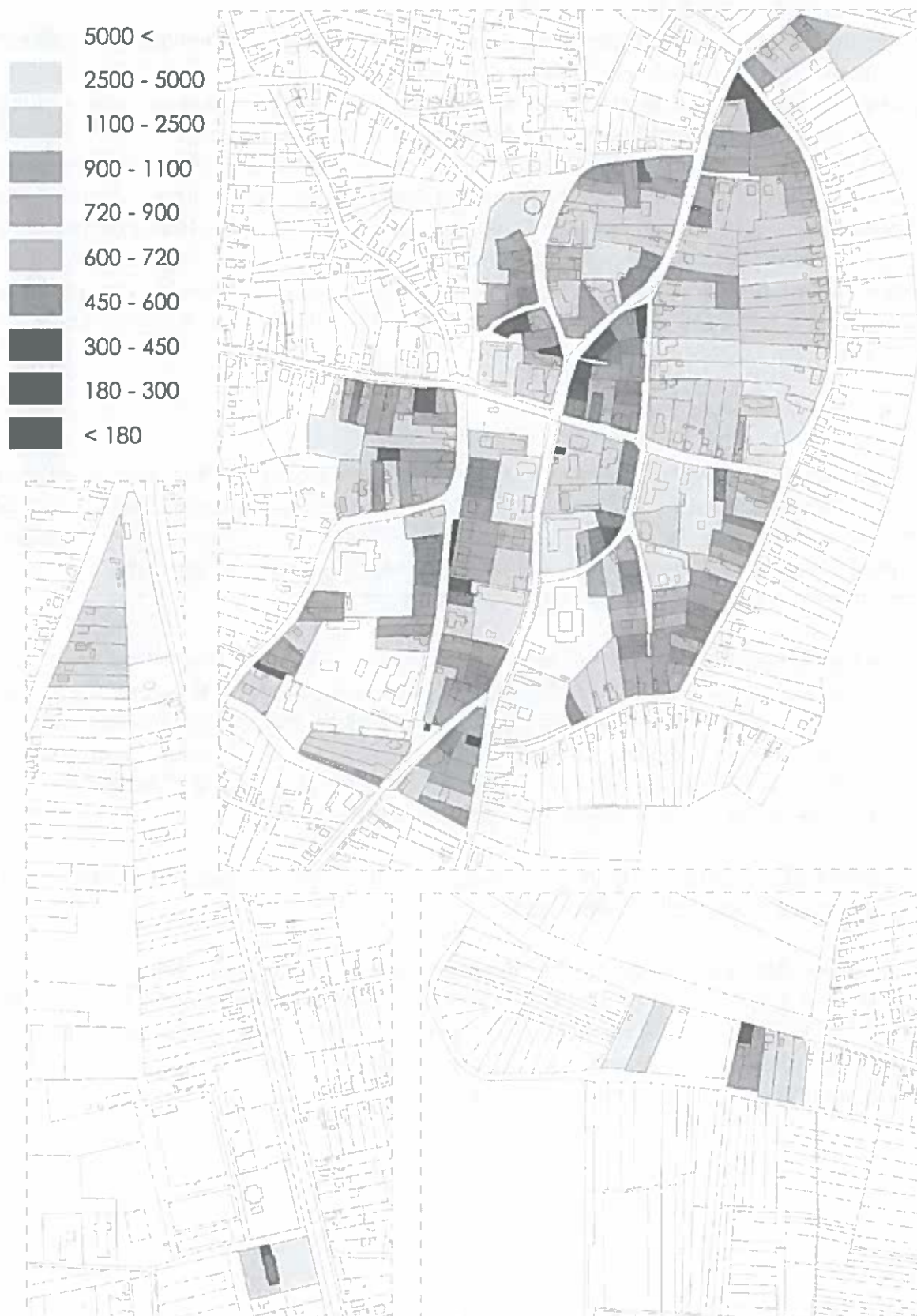
A módosítás során a területre vonatkozó épület elhelyezési előírások módosításával – zárt sorú épület elhelyezés – az épület utcafrontról történő, a telek hátsó telekhatárának irányába történő elmozdítását is lehetővé teszi. Ezzel az utcafront földszinti, nem lakáscélú helyiségeinek közterülettel való kapcsolatát lehet rugalmasabban kezelni, illetve a közterület irányából – szükség esetén – parkoló célú felületet lehet kialakítani.

A szabályozás nem általános jellegű, csak az adott építési övezetre alkalmazható, amely jelen módosítás során lett kialakítva, ezzel tulajdonképpen területi hatályú is egyben. Ugyanakkor az érintett tömbben már jelen lévő, kialakított építési övezetek számának növelését elkerülendő, a már meglévő zárt sorú beépítési mód övezettel kerül összevonásra, a beolvasztott építési övezet előírásainak kivételként történő megtartása mellett (valamely építési, építési telek paraméter figyelembevétele mellett).

A telektömböt alkotó 3 eltérő építési övezet egyszerűsítésre kerül a Vt2 és Vt3 építési övezetek összevonásával és együttes szabályozásával.

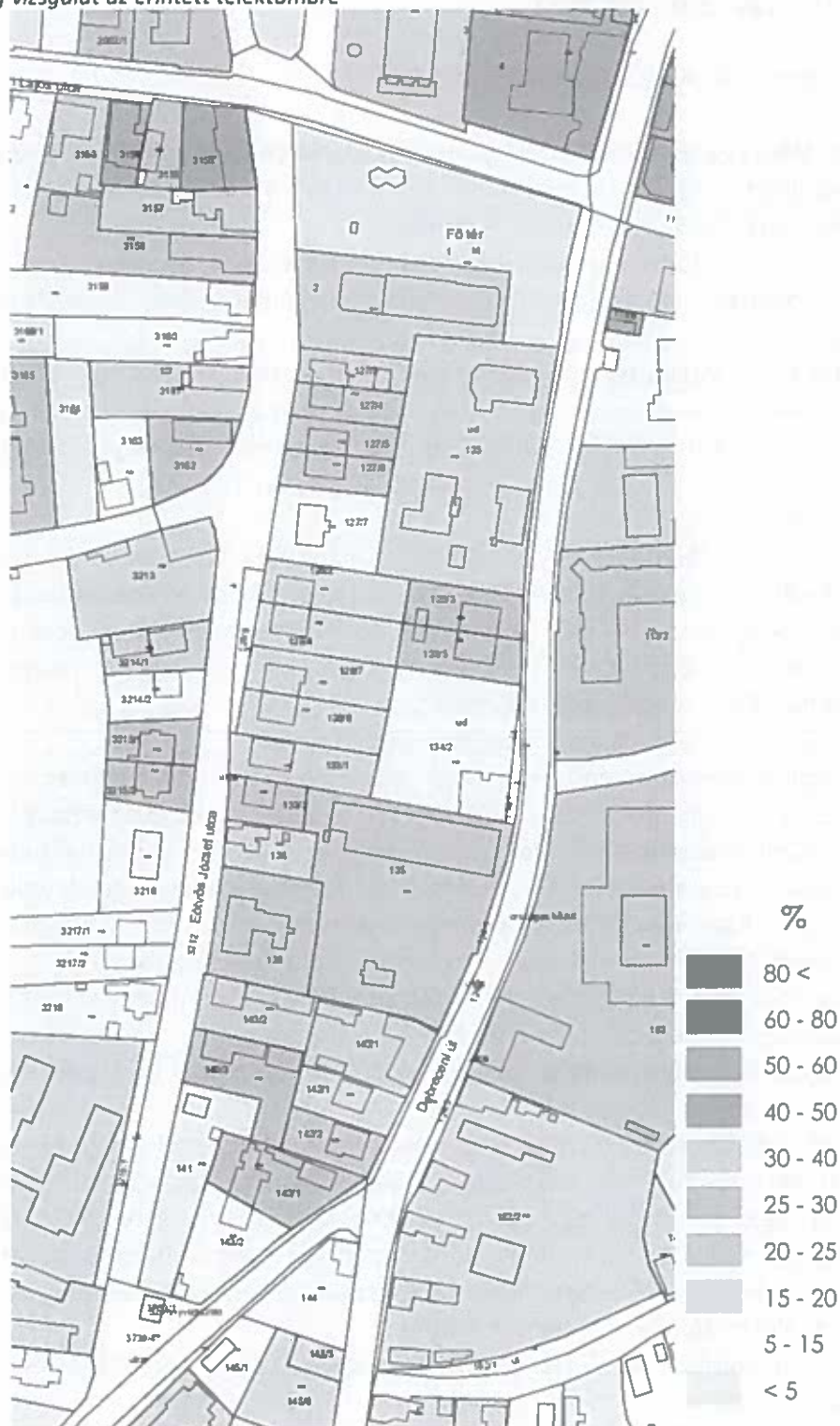
A város településközpont vegyes építési övezetbe sorolt ingatlanjai igen széles méret palettán mozognak. A 300 m² alatti ingatlanoktól az 5000 m²-t meghaladó ingatlanokig találunk építési telkeket. A lakóépületek lakóegységszám korlátja – amely jelenleg a HÉSZ sajátsága – nem veszi figyelembe a nagyméretű ingatlanok meglétét, ezért ez egy normatív érték küszöbhatárral – jelen esetben 2000m² – feloldásra kerül.

Telekméret vizsgálatok a város településközponti területeire



Forrás: saját szerkesztés

Beépítettség vizsgálat az érintett telektömbre



Forrás: saját szerkesztés

5. Szabályozási módosítások

5.1. Helyi Építési Szabályzat változó bekezdései

1. § Újfehértó Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 33/2020 (XII. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 14. § (3) bekezdése b) pontja helyébe a következő lép és kiegészül az f) ponttal:

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 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 rendelet 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.

e) A Szent István út – Mártírok utca – Béke tér által határolt tömbben lévő Vt3 jelű építési övezetben az előkert mérete 0,0-3,0 méter közötti kell legyen.

f) A Vt5 jelű építési övezetben az előkert legkisebb mérete 0,0 méter, mely egyben nem építési 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 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 méter mélységű sávban csak az alábbi építmények helyezhetők el:

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

2. § A Rendelet 16. § (14) bekezdése kiegészül az f)-j) pontok előírásaival:

3. § A Rendelet 16. § (15) bekezdés helyébe a következő lép:

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 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 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 közbenső 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 előkert 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 helyezhetők 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 homlokvonala 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 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 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 hátsókert 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 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 utcacsatlakozást, áthajtást biztosítania.

f) A zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közjük 0,0 méter mélységű előkerttel az utcavonalra kell elhelyezni, a telekhatáron tűzfalas kialakítással.

g) Ha a telek utcavonala nem kerül végig beépítésre, akkor az egyik szomszédos telekhatártól legalább 4,0 m és legfeljebb 6,0 méter széles épülethézagot - ahol az épülethézag az építési helyen belül, a telek oldalhatára mentén a közterület felé eső, a zárt térfalat megszakító, a terepszint felett nem, a terepszint alatt beépíthető terület - kell hagyni és az utca felől az épületközt legalább 2,5 méter magas kapuépítménnyel kell zárni.

h) Saroktelek esetében az épülethézagot azon az oldalon lehet kialakítani, ahol a közterület alacsonyabb rendű. Ahol ez nem állapítható meg egyértelműen, abban az esetben a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében az önkormányzati főépítész határozza meg az épülethézag helyét.

i) A 4,0 méter, vagy annál nagyobb épülethézag esetében az épületközt határoló épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat.

j) Ha a beépítendő telekkel közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcafronton, míg a másik ingatlanon előkertessel elhelyezéssel található, úgy a legkisebb előkert mélység 0 méter. Ebben az esetben a beépítendő telek az alábbi együttes feltételekkel építhető be:

ja) Ahol a szomszédos telken épület utcafronton van, azon a telekrészen az épületet is utcafronton kell elhelyezni.

jb) Ahol a szomszédos telken az épület nem utcafronton van, az épületet a közterületi telekhatártól annyira kell elhelyezni, mint amennyire a szomszédos ingatlanon az épület áll. Amennyiben a szomszédos ingatlanon lévő épület előkert mélysége nagyobb mint 5 méter, abban az esetben az épületet legfeljebb a közterületi telekhatártól mért 5 méteres vonalon kell elhelyezni.

jc) Az épületet a telek szélességének 1/3 hosszanként - egy vagy több lépcsőfokban - kell visszaléptetni. Két visszaléptetés esetén azok mélységének ugyanannyinak kell lennie.

jd) A ja)-jc) pontoktól eltérni csak a szomszédos meglévő épülethez történő kedvezőbb településképi illeszkedést biztosító, főépítési településképi véleménnyel igazolt esetben lehetséges."

(15) A zárt sorú beépítési mód megértését segítő ábrát a rendelet 3. és 5. függelék tartalmazza.

4. § A Rendelet 23. § (4) bekezdése helyébe a következő lép, illetve kiegészül az (5) bekezdés előírásaival:

„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 pincszint és terepszint alatti építmény kialakítható, de ez nem szolgálhat gépjármű tárolására, kivéve teremgarázs esetén.

(4) Az építési övezet területén, 2000m² építési telekméretig legfeljebb 15 lakásos lakóépület építhető. 2000m²-t meghaladó építési telekméret esetén a lakóépületekre vonatkozó lakásdarabszámot nem kell alkalmazni.

(5) Vt5 jelű építési övezetben szabadon álló épület elhelyezés is lehetséges, amennyiben a telek szélessége az utcafronton legalább 30,0 méter."

5.§ A Rendelet 2. mellékletének helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

6.§ A Rendelet 3. mellékletének helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

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

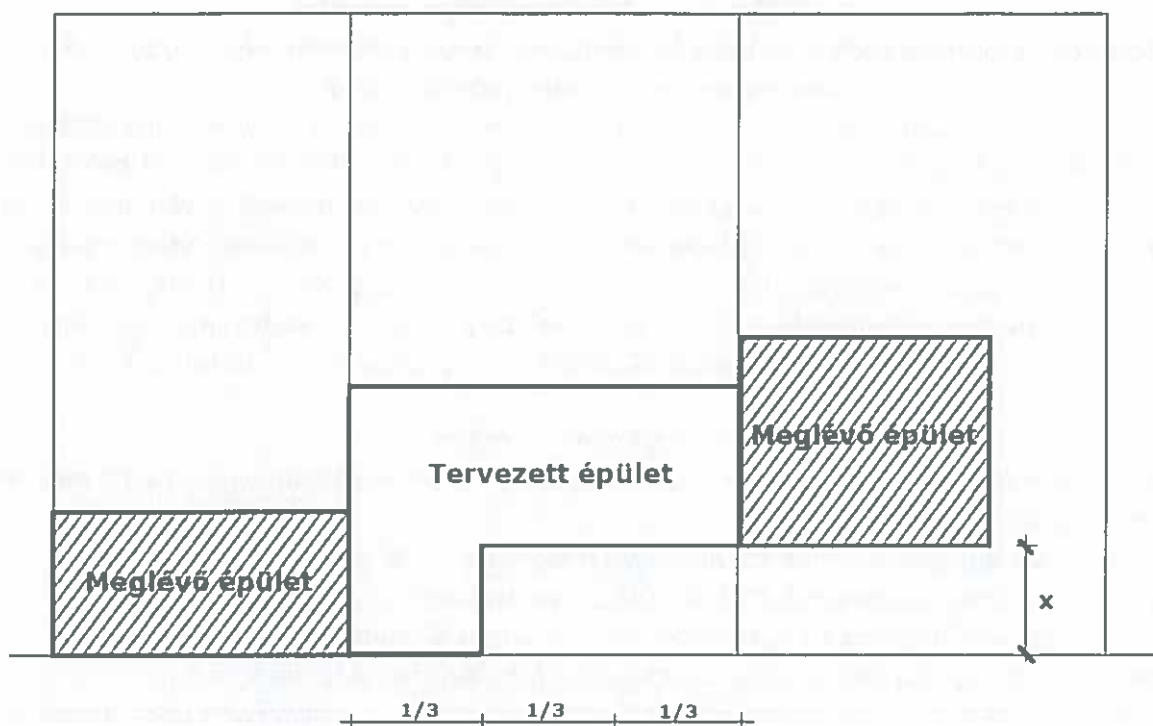
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett max. épület magasság
2.				Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	kisvárosias lakóterület Lk....	Lk1	zárt sorú	400	-	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

Újfehértó Város Településrendezési Tervének módosításához
VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

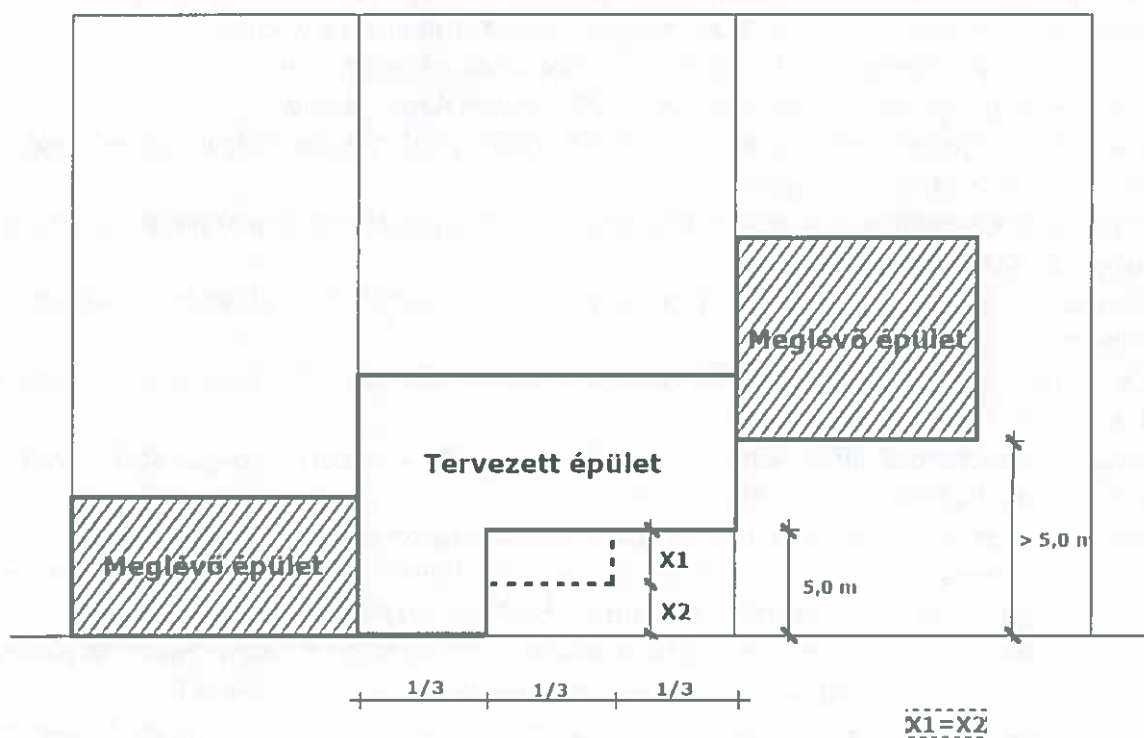
7.	falusias lakóterület Lf...	Lf1	oldalhatáron álló	550	12	40	30	5,0
8.		Lf2	oldalhatáron álló	700	14	40	30	5,0
9.	intézmény terület Vi...	Vi	szabadon álló	1000	-	15	70	12,5
10.	település központ terület Vt...	Vt1	oldalhatáron álló	350	-	10	60	7,5
11.		Vt2	szabadon álló	400	-	10	60	9,5
12.		Vt3	zárt sorú	350	-	10	60	7,5
13.		Vt4	szabadon álló	400	-	10	80	9,5
13/A		Vt5	zárt sorú	350	-	10	60	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 K...	Ksp	szabadon álló	1000	-	40	40	10,0
22.		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

7.5 A Rendelet kiegészül jelen rendelet 1. függelékével.

5. függelék a 33/2020. (XII.29.) önkormányzati rendelethez



X: nullánál nagyobb és 5 méter vagy annál kisebb



5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelete

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

...../2024. (.....) önkormányzati rendelet

Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020 (XII. 29.) 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 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

Állami főépítész a 11. melléklet táblázatának A3. pontjára

Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben vármegyei kormányhivatal a 11. melléklet táblázatának A5. pontjára

Nemzeti park igazgatóságának 11. melléklet táblázatának A6. pontjára

Területi vízvédelmi hatóságnak a 11. melléklet táblázatának A7. pontjára

Területi Vízügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A8. pontjára

Területi vízügyi igazgatási szervnek 11. melléklet táblázatának A10. pontjára

Fővárosi és vármegyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 11. melléklet táblázatának A11. pontjára

Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A12 pontjára

Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A13. pontjára

Közlekedésért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A14. pontjára

Légiközlekedési hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15a. pontjára

Katonai légügyi hatóságnak 11. melléklet táblázatának A15b. pontjára

Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A16. pontjára

Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A17. pontjára

Talajvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet A18. pontjára

Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak 11. melléklet táblázatának A19. pontjára

Erdészeti hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 11. melléklet táblázatának A20. pontjára

Honvédelemért felelős miniszternek 11. melléklet táblázatának A21. pontjára

Fővárosi és vármegyei rendőr-főkapitányságnak a 11. melléklet táblázatának A22. pontjára

Bányafelügyeletnek a 11. melléklet táblázatának A23. pontjára

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 11. melléklet táblázatának A24. pontjára

Országos Atomenergia Hivatalnak a 11. melléklet táblázatának A25. pontjára

Budapest Főváros Kormányhivatalának 11. melléklet táblázatának A26. 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) 14. § (3) bekezdése b) pontja helyébe a következő lép és kiegészül az f) ponttal:

„14.§ (3) b) Az előkert legkisebb mélysége 5 méter, kivéve az Lke2 jelű építési övezetben és ott, ahol e rendelet 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.”

„14.§ (3) f) A Vt5 jelű építési övezetben az előkert legkisebb mérete 0,0 méter, mely egyben nem építési vonal.”

2. § A Rendelet 16. § (14) bekezdése kiegészül az f)-j) pontok előírásaival:

„16.§ (14) f) A zárt sorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közéjük 0,0 méter mélységű előkerttel az utcavonalra kell elhelyezni, a telekhatáron tűzfalas kialakítással.

g) Ha a telek utcavonala nem kerül végig beépítésre, akkor az egyik szomszédos telekhatártól legalább 4,0 m és legfeljebb 6,0 méter széles épülethézagot - ahol az épülethézag az építési helyen belül, a telek oldalhatára mentén a közterület felé eső, a zárt térfalat megszakító, a terepszint felett nem, a terepszint alatt beépíthető terület - kell hagyni és az utca felől az épületközt legalább 2,5 méter magas kapuépítménnyel kell zárni.

h) Saroktelek esetében az épülethézagot azon az oldalon lehet kialakítani, ahol a közterület alacsonyabb rendű. Ahol ez nem állapítható meg egyértelműen, abban az esetben a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében az önkormányzati főépítész határozza meg az épülethézag helyét.

i) A 4,0 méter, vagy annál nagyobb épülethézag esetében az épületközt határoló épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat.

j) Ha a beépítendő telekkel közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcafronton, míg a másik ingatlanon előkertessel elhelyezéssel található, úgy a legkisebb előkert mélység 0 méter. Ebben az esetben a beépítendő telek az alábbi együttes feltételekkel építhető be:

ja) Ahol a szomszédos telken épület utcafronton van, azon a telekrészen az épületet is utcafronton kell elhelyezni.

jb) Ahol a szomszédos telken az épület nem utcafronton van, az épületet a közterületi telekhatártól annyira kell elhelyezni, mint amennyire a szomszédos ingatlanon az épület áll. Amennyiben a szomszédos ingatlanon lévő épület előkert mélysége nagyobb mint 5 méter, abban az esetben az épületet legfeljebb a közterületi telekhatártól mért 5 méteres vonalon kell elhelyezni.

jc) Az épületet a telek szélességének 1/3 hosszanként - egy vagy több lépcsőfokban - kell visszaléptetni. Két visszaléptetés esetén azok mélységének ugyanannyinak kell lennie.

jd) A ja)-jc) pontoktól eltérni csak a szomszédos meglévő épülethez történő kedvezőbb településképi illeszkedést biztosító, főépítész településképi véleménynel igazolt esetben lehetséges.”

3. § A Rendelet 16. § (15) bekezdés helyébe a következő lép:

„16.§ (15) A zárt sorú beépítési mód megértését segítő ábrát a rendelet 3. és 5. függeléké tartalmazza.”

4. § A Rendelet 23. § (4) bekezdése helyébe a következő lép

„23.§ (4) Az építési övezet területén, 2000m² építési telekméretig legfeljebb 15 lakásos lakóépület építhető. 2000m²-t meghaladó építési telekméret esetén a lakóépületekre vonatkozó lakásdarabszámot nem kell alkalmazni”

5.§ A Rendelet 2. mellékletének helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

6.§ A Rendelet 3. mellékletének helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

7.§ A Rendelet kiegészül jelen rendelet 1. függelékével.

8.§ Ez a rendelet a 2024. hó napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

Kelt: Újfehértó, 2024. év.....hó.....nap

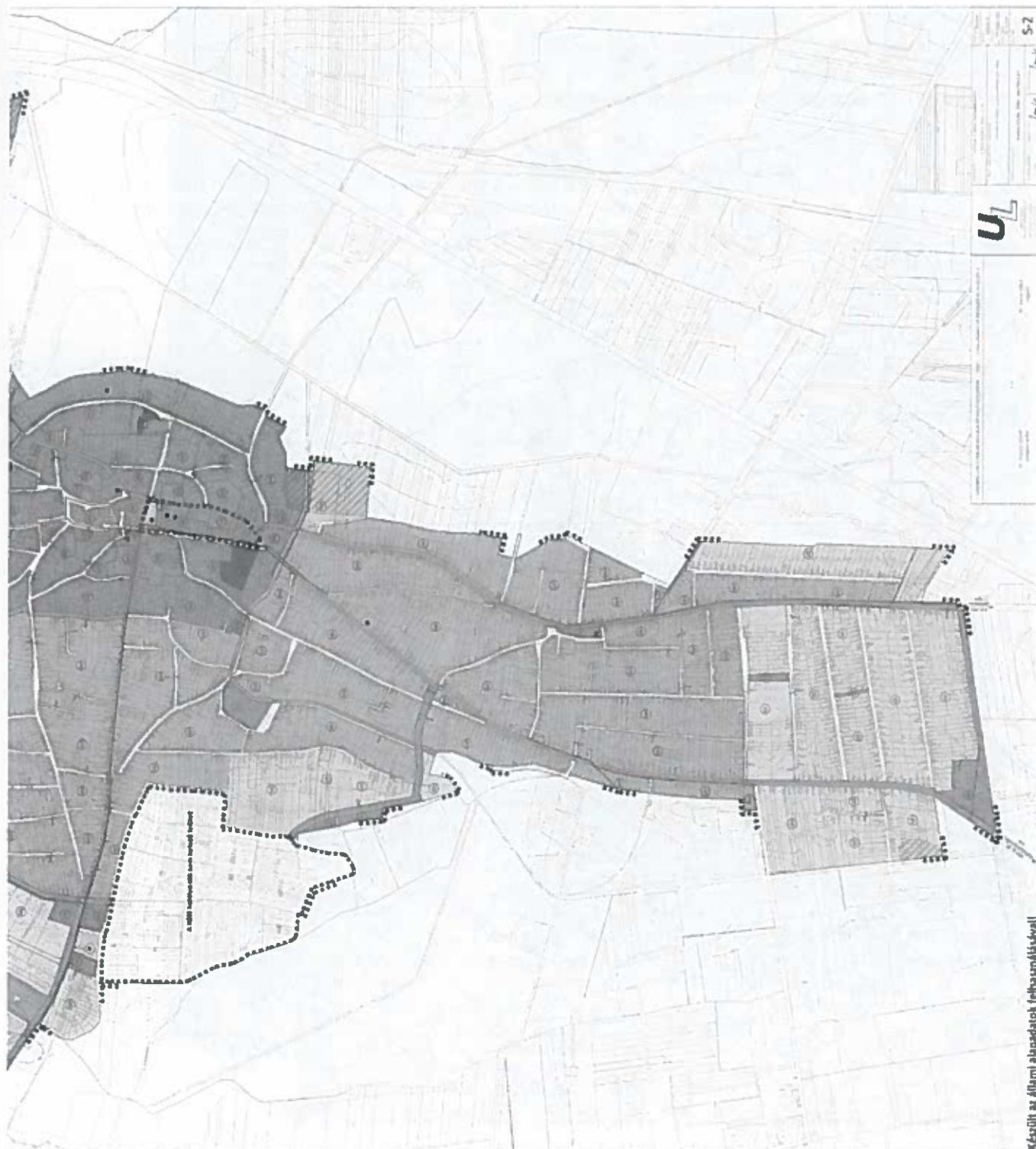
.....
Dr. Hosszú József
polgármester

.....
Dr. Veres Ildikó
jegyző

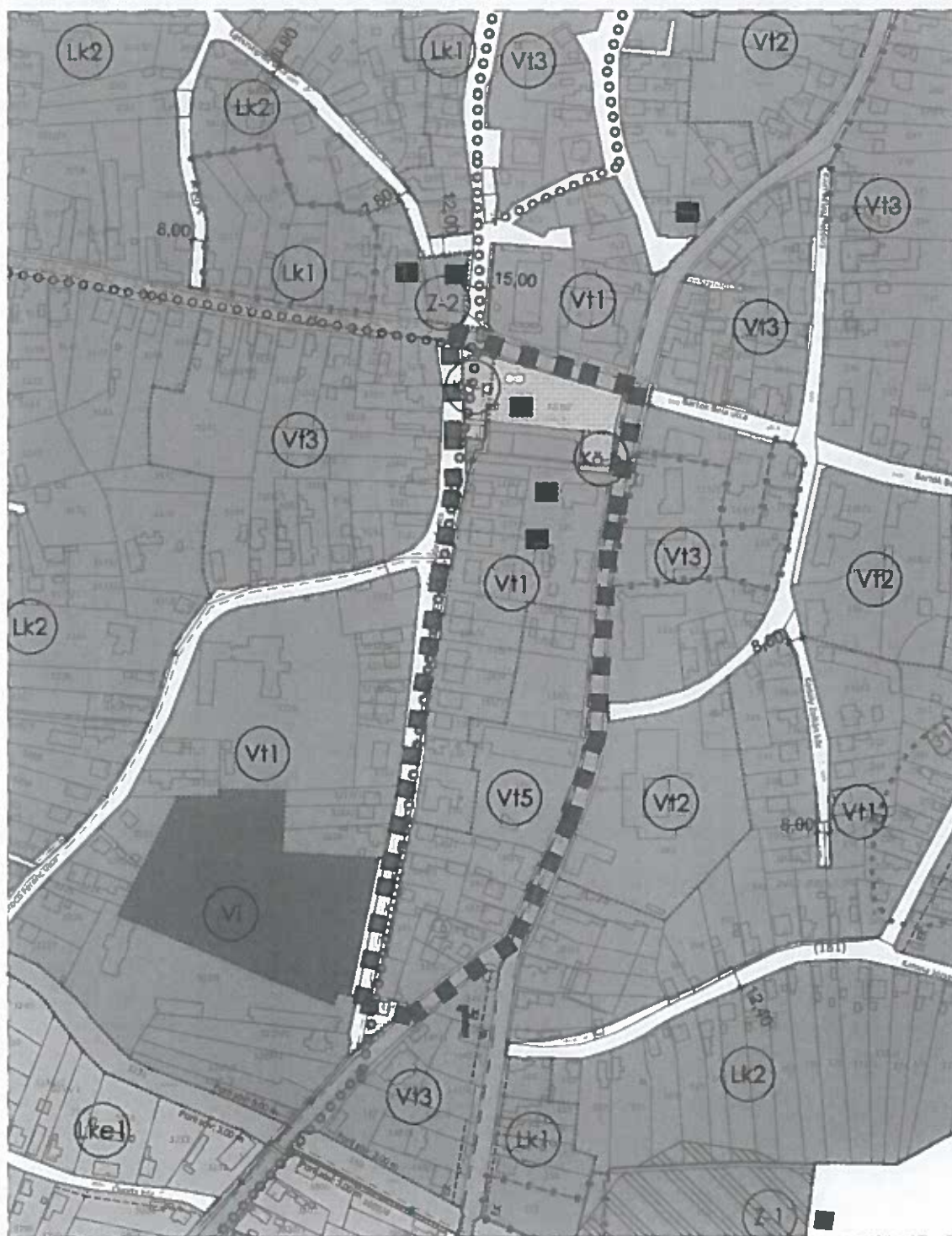
A rendeletet kihirdettem: Újfehértón, 2024. hó nap.

.....
Dr. Veres Ildikó
jegyző

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



A módosított belterületi szabályozási tervlap beavatkozási területének kivágata (megértést segítően nagyítva az eredeti tervlapból) – nem része a rendelet mellékletének!



2. Melléklet a .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez

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

Övezeti normatív érték táblázat

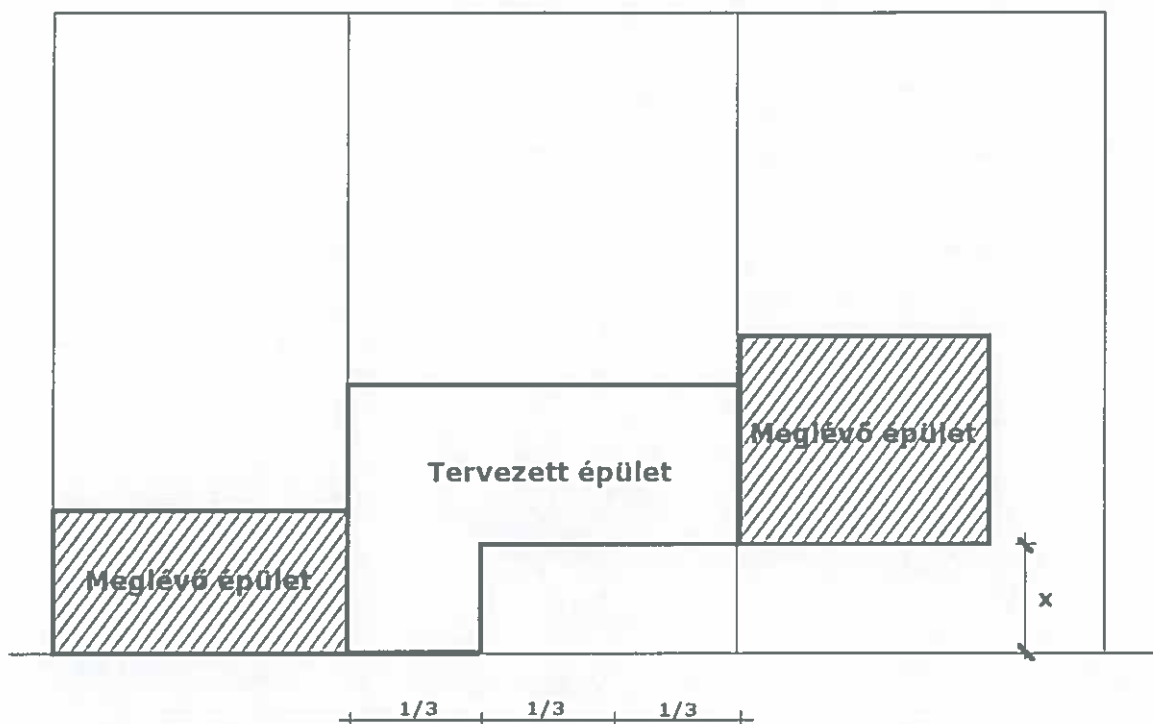
	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megenged ett max. épület magasság
2.				Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	kisvárosias lakóterület Lk....	Lk1	zárt sorú	400	-	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
13/ A		Vt5	zárt sorú	350	-	10	60	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

Újfehértó Város Településrendezési Tervének módosításához
VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

20.	ipari terület - környezetre jelentős hatást	Gip	oldalhatáron álló	5000	-	25	30	15
21.	különleges terület K...	Ksp	szabadon álló	1000	-	40	40	10,0
22.		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

1. függelék a/2024. (.....) önkormányzati rendelethez

5. függelék a 33/2020. (XII.29.) önkormányzati rendelethez



X: nullánál nagyobb és 5 méter vagy annál kisebb

