ÚJFEHÉRTÓI
POLGÁRMESTERI HIVATAL
4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.:(42) 290 000, KRID: UJFTOPH, 205007306
E-mail: polghiv@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu

Iktatószám: UJF/5-127/2025.

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 2025. december 09-én (kedd) 9:00 órai kezdettel a Polgármesteri Hivatal (4244 Újfehértó, Szent István ut 10. sz.) 13. *iroda* helyiségében megtartott **rendkívüli nyilvános** üléséről.

Jelen vannak: Dr. Hosszú József polgármester, Tóth János alpolgármester, Banka Attila, Molnárné Mészáros Ágnes, Gyermán János, Nagy Tibor, Papp Gábor László, Suhaj István, Varga Anna, Vargáné Rácz Erzsébet

Tanácskozási joggal jelen van: Dr. Hajdu Miklós János jegyző, Dr. Volosinovszki Vanda aljegyző

Az Újfehértói Polgármesteri Hivatal részéről: Dászkál Péter önkormányzati Főépítész, Antal Csabáné jegyzőkönyvvezető

Továbbá jelen volt: Pásztor Ferencné Újfehértói Szolgáltató Kft ügyvezető igazgatója

Dr. Hosszú József polgármester
Köszöntöm a megjelenteket, megnyitom a rendkívüli zárt ülést. Megállapítom, hogy a megválasztott 11 fő képviselőből 10 fő jelen van, így a Képviselő-testület határozatképes. Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy Kalocsai Ágnes képviselő jelezte, hogy az ülésen nem tud részt venni.
A nyilvános ülés meghívóját 2-77/2025. számon kapták meg a képviselők, melyben 2 napirend megtárgyalását javaslom a Képviselő – testület részére

Megállapítom, hogy a napirendi ponttal kapcsolatban kérdés, észrevétel nincs.

„Ki az, aki a kiküldött napirendeket elfogadja? Kérem, szavazzunk!"

A döntéshozatalban a képviselő-testület 10 tagja vett részt.

A képviselő-testület 10 igen szavazattal a napirendet elfogadja és az alábbi határozatot hozza:

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
268/2025. (XII.09.) számú
h a t á r o z a t a

Újfehértó Város Képviselő-testületének 2025. december 09-ei rendkívüli nyilvános ülésének napirendjéről

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET
Újfehértó Város Képviselő-testületének 2025. december 09-ei rendkívüli nyilvános ülésének napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:

Napirend

1./ Előterjesztés „Módosítás II - 2024" megnevezéssel kezdeményezett Újfehértó Város településrendezési eszközök módosításának a jóváhagyása tárgyában
(Írásbeli előterjesztés alapján)
Száma: 3-254/2025.

2./ Előterjesztés helyi személyszállítási szolgáltatással kapcsolatos döntés meghozatalára
(Írásbeli előterjesztés alapján)
Száma: 3-255/2025.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

1. napirendi pont megtárgyalása
Előterjesztés „Módosítás II - 2024" megnevezéssel kezdeményezett Újfehértó Város településrendezési eszközök módosításának a jóváhagyása tárgyában
(Írásbeli előterjesztés alapján)
Száma: 3-254/2025.

Dr. Hosszú József polgármester: Szóbeli kiegészítésem nincs az előterjesztéshez.

Kérdés hozzászólás vélemény felvetésre ad lehetőséget.

Megállapítom, hogy további kérdés hozzászólás nincs ezért felkérem a Képviselő-testület tagjait, a képviselőket, hogy szavazzanak.

„Ki az, aki a kiküldött rendelet-tervezetet elfogadja? Kérem, szavazzunk!"

A döntéshozatalban a képviselő-testület 10 tagja vett részt.

Dr. Hosszú József polgármester úr megállapítja, hogy:

A képviselő-testület 10 igen szavazattal a előterjesztést elfogadja, és az alábbi rendeletet alkotja:

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
23/2025. (XII.15.)

Önkormányzati rendelete

Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020 (XII. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A település épített környezetének védelméhez szükséges módosítások átvezetése a helyi építési szabályzaton és a szabályozási terven.

[2] Újfehértó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,

a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott 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 Vármegyei 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) bekezdés helyébe a következő lép:

„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 7. melléklet szerinti S-3 jelű Szabályozási terv – Jelmagyarázat állapítja meg."

2.§ A Rendelet 1.§ (4) bekezdés helyébe a következő lép:

„1.§ (4) A szabályozási elemeket, illetve azok jelkulcsát a rendelet 1.-3. és 7. mellékletei tartalmazzák."

3.§ A Rendelet 2.§ kiegészül az m)-n) bekezdések előírásaival:

„2.§ m) Szabálytalan alakú telek: szemben lévő oldalai nem párhuzamosak és az utcafronti telekhatárra a két csatlakozó oldalkerti telekhatár nem derékszögben csatlakozik, illetve a telek belső szögeinek száma nem négy.

n) Építmények által elfoglalt terület: a 19. § (6) bekezdés szerinti építmények tekintetében alapesetben az építmény befoglaló mérete, vagy ha ez nem állapítható meg, akkor az építménynek a terepcsatlakozásnál felvett (lejtős terepen a terepcsatlakozás legmagasabb pontjára állított) vízszintes sík felé emelkedő építményrészek vetületi területe."

4.§ A Rendelet 3.§ (1) bekezdés helyébe a következő lép:

„3.§ (1) A közterületek határait az ingatlan- nyilvántartás szerinti telekhatár mellett a szabályozási terven jelölt szabályozási vonalak határolják le."

5.§ A Rendelet 4.§ kiegészül az (5) bekezdés előírásaival:

„4.§ (5) A város közigazgatási területén munkásszálló rendeltetésű épület, csak a különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület építési övezetében helyezhető el.

6.§ A Rendelet 9.§ (1) bekezdése helyébe a következő lép:

„9.§ (1) A mély fekvésű, a szabályozási terveken belvízelöntéses terület jelöléssel érintett telkek esetében a következő rendelkezések betartásával lehet építeni:"

7.§ A Rendelet 11.§ (1) bekezdése b) pontja helyébe a következő lép:

„11.§ (1) b) részleges közművesítettség: mezőgazdasági üzemi terület, különleges temető terület, különleges idegenforgalmi terület, különleges hulladék elhelyezési terület, különleges gyepmesteri terület, különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület."

8.§ A Rendelet 12.§ (3) bekezdése a) és b) pontja helyébe a következő lép:

„12.§ (3) a) A nyúlvány (nyél) – teljes hosszában - 4 m-nél keskenyebb nem lehet,

b) ha az adottságok miatt az építési teleknek, vagy bármely épülettel zárt részének a szabályozási terv szerinti közterületről történő közvetlen megközelítése miatt másképp nem biztosítható, nyúlványos telek kialakítható. Ez a szabály kettőnél több önálló építési telek kialakítása esetén is alkalmazható.

9.§ A Rendelet 13.§ (1) bekezdés helyébe a következő lép:

„13.§ (1) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet felosztani, ha a telekfelosztás után mindegyik új telek eléri az adott építési övezetben előírt telekterület méretet és szélességét. Saroktelek esetében – az előírt legkisebb telekméret betartása mellett - elég, ha a telek szélessége legalább a teleknek az egyik homlokvonala felől teljesül.

10.§ A Rendelet 13.§ (8) bekezdések előírásaival:

„13.§ (8) Új szabálytalan alakú telek, építési telek kialakítható, viszont amennyiben az adottságok megengedik – a telekhatárrendezés kivételével - törekedni kell szabályos alak kialakítására."

11.§ A Rendelet 14.§ (2) bekezdés helyébe a következő lép:

„14.§ (2) Amennyiben a saroktelek mindkét oldali előkerti mélysége nagyobb, mint nulla méter és az érintett sarokteleknek létezik legalább egy olyan pontja, ahol a telek szélessége a 14,0 métert 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."

12.§ A Rendelet 14.§ (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő lép:

„14.§ (3) a) Az előkerti építési határvonalra egy főépítménynek legalább egy ponton illeszkednie kell (építési vonal).”

13.§ A Rendelet 16.§ (11) bekezdés helyébe a következő lép:

„16.§ (11) Ha a falusias lakóövezetben az építési telek mélysége nem éri el a 30 métert, akkor a (10) bekezdés szerinti építmények közül csak a növényfeldolgozásra szolgáló építmények helyezhetők el.”

14.§ A Rendelet 19.§ (6) bekezdés helyébe a következő lép:

„19.§ (6) Az építési övezetben, az építési telek legnagyobb megengedett beépítettségén belül, a mező- és erdőgazdasági rendeltetésű építmények által elfoglalt terület az alábbiak szerint határozható meg:

a) a telek azon hányadára, amely eléri vagy nem haladja meg az adott övezetre előírt normatív telekméretet, az övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítettség alkalmazható,

b) a normatív telekméretet meghaladó, de annak háromszorosát meg nem haladó telekhányadra az építési övezet megengedett legnagyobb beépítettség 50%-a alkalmazandó,

c) a normatív telekméret háromszorosát meghaladó telekhányadra további beépítés nem engedhető meg.”

15.§ A Rendelet 19.§ (8) bekezdés helyébe a következő lép:

„19.§ (8) Különálló tároló épület épületmagassága legfeljebb 7,50 méter lehet, és csak az építési helyen belül, de a 16. § (10) bekezdés szerinti 30 méteres telek mélységen túl helyezhető el.”

16.§ A Rendelet 25. §-a kiegészül a (22) bekezdés előírásaival:

„25.§ (22) A különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület építési övezetén (jelölése: Km) belül:

a) a nem helyben lakó munkások elhelyezését életvitelszerűen biztosító munkásszálló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, önálló közösségi épület, ...stb.) helyezhetők el;

b) épület legfeljebb 40%-os beépítettséggel, 40% legkisebb zöldfelületi mutatóval, szabadon álló beépítési móddal, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladóan, 2500 m^2 legkisebb alakítható építési telken;

c) pinceszint az építési helyen belül létesíthető;

d) az építési övezetben, annak határán legalább háromsoros, őshonos nagy lombkoronájú fasor telepítése a követelmény, ahol az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet.

e) ahol a fasor meglévő közműhálózati elemek (pl. légvezeték) miatt nem kialakítható, ott cserjesor telepítése is elégséges a fasorok helyett.

f) az építési övezetben elhelyezendő épületek lakó és pihenő helységeinek nyílászárói a 4. sz. főút irányába nem alakíthatóak ki."

17.§ A Rendelet 30.§ (2) bekezdés helyébe a következő lép:

„30.§ (2) Mezőgazdasági terület - általános (övezeti jele: M) 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."

18.§ A Rendelet 1. mellékletének helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

19.§ A Rendelet 2. mellékletének helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

20.§ A Rendelet 7. mellékletének helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.

21.§ A Rendelet 3. mellékletének helyébe jelen rendelet 4. melléklete lép.

22.§ Ez a rendelet a 2025. december hó 16. napján lép hatályba.

Dr. Hosszú József
polgármester

Dr. Hajdu Miklós János
jegyző

A rendeletet kihirdettem 2025. december 15-én.

Dr. Hajdu Miklós János

jegyző

Felkérem a Képviselő-testület tagjait, a képviselőket, hogy szavazzanak a kiküldött határozattal kapcsolatban.

„Ki az, aki a kiküldött határozat-tervezetet elfogadja? Kérem, szavazzunk!"

A döntéshozatalban a képviselő-testület 10 tagja vett részt.

Dr. Hosszú József polgármester úr megállapítja, hogy:

A képviselő-testület 10 igen szavazattal a előterjesztést elfogadja, és az alábbi határozatot hozza:

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
269/2025. (XII.09.) számú
h a t á r o z a t a

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 Linea Tervező, Szolgáltató Kft. T-10/2024. munkaszámon készített T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2025. december 16. napjától folyamatos

2. napirendi pont megtárgyalása
Előterjesztés helyi személyszállítási szolgáltatással kapcsolatos döntés meghozatalára
(Írásbeli előterjesztés alapján)
Száma: 3-255/2025.

Dr. Hosszú József polgármester:
Köszöntöm körünkben Pásztor Ferencné ügyvezető asszonyt.
Az előterjesztésben és a határozat-tervezetben elírásra került a társaság neve. Helyesen: Újfehértour Közlekedési Kft
A közszolgáltatási szerződés, amelyet javaslok módosítani, 2025.12.31-én lejár, és szeretném meghosszabbítani, mivel a tömegközlekedés korlátozott járatszámmal, de működik a városban. Nem hallok visszajelzést a helyi közlekedésről. Úgy tűnik megfelelő a lakosok számára.

Kérdés, hozzászólás, vélemény felvetéséhez ad lehetőséget.

Megállapítom, hogy kérdés hozzászólás nincs, ezért felkérem a Képviselő-testület tagjait, a képviselőket, hogy szavazzanak.

„Ki az, aki a kiküldött határozat-tervezetet, az általam tett módosítással, a név javításával elfogadja? Kérem, szavazzunk!"

A döntéshozatalban a képviselő-testület 10 tagja vett részt.

Dr. Hosszú József polgármester úr megállapítja, hogy:
A képviselő-testület 10 igen szavazattal, a módosított előterjesztést elfogadja, és az alábbi határozatot hozza:

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
270/2025. (XII.09.) számú
h a t á r o z a t a
Helyi személyszállítási szolgáltatással kapcsolatos döntés meghozataláról

Újfehértó Város képviselő – testülete úgy dönt, hogy

1./ 2026.12.31. napjáig meghosszabbítja az Újfehértói Szolgáltató Kft–vel (korábbi cégnév: ÚJFEHÉRTOUR KÖZLEKEDÉSI Kft., cégjegyzékszám: 15-09-061564, adószám: 10750232-2-15, székhely: 4244 Újfehértó, Debreceni út 8.) 2012.09.25. napján megkötött autóbuszos személyszállítási szolgáltatás biztosítására irányuló közszolgáltatási szerződés időbeli hatályát.
2./ rögzíti, hogy az Újfehértói Szolgáltató Kft. a képviselő – testület 176/2023. (IX. 26.) számú határozatával megállapított, és jóváhagyott menetrend szerint köteles a szolgáltatás biztosítására.
3./ az 1./ pontban foglaltaknak megfelelő szolgáltatási szerződésmódosítást a határozat 1. melléklete szerint jóváhagyja.
4./ felhatalmazza a polgármestert a döntésben foglaltak végrehajtásához szükséges jognyilatkozatok és intézkedések megtételére.

Határidő: 2025.12.31.
Felelős: Dr. Hosszú József polgármester

1. melléklet az 270/2025(XII.09.) számú határozathoz.

Iktatószám:.....
.....

KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

Amely létrejött egyrészről

Újfehértó Város Önkormányzata
székhely: 4244 Újfehértó, Szent István út 10.,
adószám: 15732475-2-15,
törzskönyvi azonosító szám: 732473,
KSH statisztikai számjel: 15732475-8411-321-15,
bankszámla szám: 68800013-11039141,
képviseli: Dr. Hosszú József polgármester, mint Önkormányzat (a továbbiakban úgy is, mint Önkormányzat),

másrészről az

Újfehértói Szolgáltató Kft.
székhely: 4244 Újfehértó, Debreceni út 8.,
adószám: 10750232-2-15,
nyilvántartási száma: 15-09-061564,
KSH statisztikai számjel: 10750232-4931-113-15.,
bankszámlaszáma: 68800013-13000880-00000000,
képviseli: Pásztor Ferencné ügyvezető,
mint Szolgáltató, (a továbbiakban úgy is, mint: Szolgáltató, a továbbiakban együtt: Felek) között, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel.

1. Felek megállapítják, hogy közöttük 2012.09.25. napján szerződés jött létre (nyilvántartásba véve: UJF/32-256/2012 számon) autóbuszos személyszállítási szolgáltatás biztosítására. Az Önkormányzat képviselő – testülete, úgy is, mint a Szolgáltató alapítója és egyszemélyi tulajdonosa arról hozott döntést, hogy 2026.12.31 – ig meghosszabbítja a közszolgáltatási szerződés időbeli hatályát azzal, hogy a Szolgáltató a képviselő – testület 176/2023. (IX. 26.) számú határozatával megállapított és jóváhagyott menetrend szerint köteles a szolgáltatás biztosítására, melyről a felek jelen szerződésmódosítás keretében rendelkeznek.

2. Felek megállapodnak, hogy a közszolgáltatási szerződés 4., a " szerződés időtartama " megnevezésű pontjának 2. mondata az alábbiak szerint módosul:

> *" Felek a közszolgáltatási szerződést határozott időtartamra, 2013 január 1 – től 2026.12.31 – ig terjedő időtartamra kötik. "*

3. Felek megállapodnak, hogy a Szolgáltató a képviselő – testület 176/2023. (IX. 26.) számú határozatával megállapított, és jóváhagyott menetrend szerint köteles a szolgáltatás biztosítására, az 1. és 2. mellékletben foglaltaknak megfelelően.

4. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződésmódosítás a kölcsönös aláírásának napján lép hatályba.

5. A közszolgáltatási szerződés jelen szerződésmódosítással nem érintett rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt és a vonatkozó ágazati jogszabályokat kell alkalmazni.

7. Adatkezelés:
Az Önkormányzat tájékoztatja a Szolgáltatót, hogy a jelen szerződésben foglaltak megvalósulása céljából, a szerződés teljesítése jogcímen a Szolgáltató és kapcsolattartója személyes adatait kezeli. Az adatkezelés időtartama: a szerződés megszűnésétől számított öt év. Az adatkezeléssel kapcsolatos további információ a www.ujfeherto.hu weboldalon érhető el.

8. Felek nyilatkoznak arról, hogy átlátható szervezetnek minősülnek.

A Szerződő Felek a jelen négy, egymással mindenben megegyező példányban készült szerződést módosítást, melyekből a feleket kettő – kettő példány illeti meg, együttesen elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Újfehértó, 2025. december „ …..".

.....	.....
Dr. Hajdu Miklós János jegyző	Tóth Erika Pénzügyi Osztály vezetője
Jogi ellenőrzés	Pénzügyi ellenjegyző
.....	.....
Újfehértó Város Önkormányzata	Újfehértói Szolgáltató Korlátolt Felelősségű
Dr. Hosszú József	Társaság
polgármester	Pásztor Ferencné
Önkormányzat	ügyvezető
	Szolgáltató
P.H.	P. H.

Dr. Hosszú József polgármester: A rendkívüli nyilvános ülést, 9:02 perckor bezárom.

K. m. f.

Dr. Hosszú József
polgármester

Újfehértó Város Képviselő-testülete

Dr. Hajdu Miklós János
jegyző

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

Száma: UF 3-254../2025.

ELŐTERJESZTÉS

- Újfehértó Város Önkormányzat Képviselő-testületéhez –

a „Módosítás II - 2024" megnevezéssel kezdeményezett Újfehértó város településrendezési eszközök módosításnak a jóváhagyása tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő testülete a 179/2023. (X.25.), a 217/2023. (XII.13.) és a 75/2024. (II.29.) számú határozatokkal kezdeményezte az Újfehértó város településrendezési eszközeinek módosítását.

A módosítás érinti Újfehértó város településszerkezeti tervéről szóló 167/2020. (XII.29.) számú önkormányzati határozatot és az Újfehértó város helyi építési szabályzatáról szóló 33/2020. (XII.29.) számú rendeletet.

A három határozattal kezdeményezett módosítása hét beavatkozási pontot érint:

1. beavatkozási pont: Újfehértó külterületén (a Hadházi-csatorna – 0700 hrsz-ú árok – belterületi határvonal által határolt tömbben) a 0702 hrsz-ú út egy szakaszának (Arany János utca és a Hadházi csatorna között) átminősítése mezőgazdasági övezetbe,
2. beavatkozási pont: Újfehértó külterületén (a 070 hrsz-ú út – 075 hrsz-ú út – 079 hrsz-ú út – közigazgatási határvonal által határolt tömbben) a 074/15 hrsz-on az Országos Erdőállomány Adattárában jelzett kiterjedéssel erdő övezet rögzítése, a fennmaradó részek mezőgazdasági általános övezetbe történő átsorolása,
3. beavatkozási pont: Újfehértó külterületén (a 4. számú főút – 0562 hrsz-ú út – 0560 hrsz-ú út – közigazgatási határvonal által határolt tömbben) a 0599/3 hrsz-ú ingatlan meghatározott területének (a 4. számú főút tengelyétől mért 50,0 méteren és a közigazgatási határtól számított 250,0 méteren túl) különleges egyedi építési övezetbe történő átsorolása,
4. beavatkozási pont: törlésre került,
5. beavatkozási pont: Újfehértó belterületén, (a Kossuth Lajos utca – 2885 hrsz-ú út – 2886 hrsz-ú út – 2857/1 hrsz-ú út által határolt tömbben) a 2885 hrsz-ú út területének övezeti átsorolása a szomszédos „Vt1" jelű építési övezetbe, valamint a 2887/5 hrsz-al egyesített ingatlan épületelhelyezési szabályainak felülvizsgálata.
6. beavatkozási pont: Újfehértó belterületén, a Debreceni útból nyíló Zalka Máté köz északi és déli oldalán lévő 4490, 4487 hrsz-ú, és az utóbbi ingatlannal déli szomszédos, 4486 hrsz-ú ingatlanokat érintő oktatási intézmény fejlesztése, bővítése érdekében kertvárosias lakó építési övezetből

intézményi építési övezetbe történő átsorolása és az új építési övezetre vonatkozó, normatív értékek, építési övezeti paraméterek, előírások megállapítása.
7. beavatkozási pont: Újfehértó belterületén a Tokaji utca- Egészségház utca- Bajcsy Zsilinszky utca- Szegfű utca által határolt telektömbben, a Tokaji közben lévő 2090/1, 2090/2 és 2090/3 hrsz-ú ingatlanok Lke2 jelű kertvárosias lakóterületből Lke1 jelű kertvárosias lakóterületbe történő átsorolása és az érintett építési övezetek vonatkozásában épület elhelyezési szabályok, normatív értékek, építési övezeti paraméterek, előírások megállapítása, vagy a meglévő előírások módosítása, a helyi építési szabályzat szöveges részének módosítása.
8. A hatályos helyi építési szabályzat szabályozási előírásainak felülvizsgálata és a szükségessé váló módosítása.

A településrendezési eszközök módosításának általános eljárásán belül lefolytatásra került a környezeti értékelés, a véleményezési eljárás és a partnerségi eljárás, melyek lezárásáról a képviselő-testület korábban döntött. Ezt követően a véleményezési dokumentáció – egyéb más mellékletekkel - megküldésre került az Állami Főépítészhez záró szakmai vélemény kiadása céljából.

Az Állami Főépítész az SZ/4ÁF/00020-15/2025. számú véleményében a hét beavatkozási pontot érintő módosítás ellen kifogást nem emelt, viszont két beavatkozási pont tekintetében négy módosítási javaslatot tett.

1. Az 5. beavatkozási pont tekintetében a javaslat szerint a módosítással érintett Vt jelű építési övezetet Kt jelű övezet (temető) telekhatárán, telken belül kötelező zöldfelület kialakításával kell elválasztani.
2. A 8. beavatkozási pont tekintetében a szabályozási vonal alkalmazására tett előírásokat törölni szükséges.
3. A 8. beavatkozási pont tekintetében a nyúlványos telkek kialakítására tett előírásokat egyrészt pontosítani szükséges, illetve a rendelet tervezet 12. § (3) bekezdés b) pontját törölni szükséges.
4. A 8. beavatkozási pont tekintetében a rendelet tervezet 13. § (1) bekezdését szakmailag nem javasolja.

A véleményben foglalt javaslatokat értékelve az alábbiak kerültek megállapításra:

1. A településközpont terület és a temető területe között jelenleg a szabályozási terv közterültet jelöl, így annak megszüntetésével a két terület egymással érintkezésbe kerül. Ennek okán szakmailag indokolt a temető területén a zöldfelület kialakítására vonatkozó szabályozás.

2. Majd harminc évig szabályozatlan volt a magasabb rendű jogszabályokban a szabályozási vonalak alkalmazhatósága, így ezt pótolva került a rendelet tervezetbe e szabályozási elemek alkalmazásának előírásai. Ugyanakkor időközben Korm. rendeletek a szabályozási vonalak alkalmazását leszabályozták, így a rendelet tervezet előírásai a magasabb szintű jogszabályokkal részben ellentétesek lettek. Ezért az Állami Főépítésszel egyetértve a szabályozási vonallal kapcsolatos előírásokat a rendelet tervezetből törölni szükséges.

3. A rendelet tervezet 12. § (3) bekezdés a) pontját érintő módosítást felülvizsgálta során az alábbiak kerültek megállapításra: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 48. § (7) bekezdésben foglaltakra tekintettel, az egyértelmű jogalkalmazás biztosítása érdekében a rendelet tervezet e szerinti rendelkezése javításra került.

   A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat 12. § (3) bekezdés b) pontja az alábbiakat rögzíti:
   „Nyúlványos telket a következő rendelkezések betartásával lehet kialakítani: 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."

A rendelet tervezet szerint e pont az alábbiakra módosulna:

„Nyúlványos telket a következő rendelkezések betartásával lehet kialakítani: ha az adottságok miatt az építési teleknek, vagy bármely épülettel zárt részének a szabályozási terv szerinti közterületről történő közvetlen megközelítése miatt másképp nem biztosítható, nyúlványos telek kialakítható. Ez a szabály kettőnél több építési telek kialakítása esetén is alkalmazható."

A tervezett módosítás lényege egyrészt a jelenleg hatályos előírás nyelvtani hibáinak módosítása. Amennyiben a tervezett módosítás teljes egészében kivételre kerülne, abban az esetben a jelenlegi szabályozás maradna meg, mely ellentétes a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet 2. §-val, mely kimondja, hogy a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.

Ugyanakkor a rendelet tervezet a 12. § (3) bekezdés b) pontját érdemben is módosítaná azzal, hogy nyúlványos telek akkor is kialakítható, ha az érintett telekalakítással több telek jönne létre. Ez lényegében azt mondja ki, hogy egy megfelelő szélességű telket ne csak két telekre lehessen osztani, hanem nyúlványos telek kialakításával akár hármat is, ha a meglévő telek szélessége ezt pontosan megengedi. Ezen előírás is nélkül viszont egy megfelelő szélességű telek (például: az előírások szerint legalább 14 méter szélességgel alakítható ki építési telek, a nyúlványos telek nyúlvány minimális szélessége pedig 4 méter, így a meglévő telek szélessége 32 méter) így akár vita alapja lehet, hogy nyúlványos telek nem alakítható ki, mert e nélkül is lehetséges a telekalakítás.

Az Állami Főépítész a záró szakmai véleményben a rendelet tervezet 12. § (3) bekezdés b) pontjának törlését a TÉKA 48. § (5) bekezdésre alapozza, mely kimondja: Nyúlványos teleknek egynél több teleknyúlványa nem lehet.

A rendelet tervezet alkalmazhatóságának egyértelműsége érdekében javasolt az érintett pont utolsó mondatát az alábbiakra javítani:

„Ez a szabály kettőnél több *önálló* építési telek kialakítása esetén is alkalmazható."

4. Az Állami Főépítész záró szakmai véleményében szakmai javaslataként jelenik meg, hogy a rendelet tervezet 13. § (1) bekezdését törölni szükséges az esetleges kedvezőtlen utcakép kialakítás elkerülése érdekében.

A jelenleg hatályos szabályozás szerint az érintett bekezdés az alábbiakat rögzíti:

„A meglévő telkeket több önálló telekké lehet felosztani, ha a telekfelosztás után mindegyik új telek eléri az adott építési övezetben előírt telekterület méretet és szélességet."

A rendelet tervezet szerinti módosítás:

„A meglévő telkeket több önálló telekké lehet felosztani, ha a telekfelosztás után mindegyik új telek eléri az adott építési övezetben előírt telekterület méretet és szélességét. <u>Saroktelek esetében – az előírt legkisebb telekméret betartása mellett - elég, ha a telek szélessége legalább a teleknek az egyik homlokvonala felől teljesül.</u>

A tervezett előírás talán egy magától érthető szabályozást takar, de mégis jogilag egy le nem szabályozott kérdést hivatott tisztázni, ugyanis saroktelek esetében a szélességnek és a telek mélységének a helye vitatható lehet.

Ugyanakkor a javaslattal kapcsolatban felvetett probléma fennállása – miszerint kedvezőtlen utcakép alakulhat ki e szabályozással – vitatható. Tekintettel arra, hogy az építési telket érintő telekalakítási engedélyezés során a helyi építési szabályzatban előírt minimális telekméret alkalmazása mellett arányos méretű telkek jöhetnek létre, így a kialakuló építési telek beépítése esetén a kellő méretű, arányos építési helyen belül - a helyi építési szabályzat egyéb

előírásai figyelembevételével - elhelyezett épület egységes utcavonal-vezetést biztosít. Így a rendelet tervezete az utcaképet negatívan nem befolyásolja, így ennek törlése nem javasolt.

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: határozattervezet és rendelettervezet
2. melléklet: Az Állami Főépítész SZ/4ÁF/00020-15/2025. 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 határozat és rendelet tervezetet fogadja el.

Újfehértó, 2025. december 4.

Újfehértó Város Polgármestere

.....

Dr. Hosszú József
polgármester

Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testületének
……/2025 (……..) önkormányzati határozata

Újfehértó Város településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosításáról

A Képviselő-testület

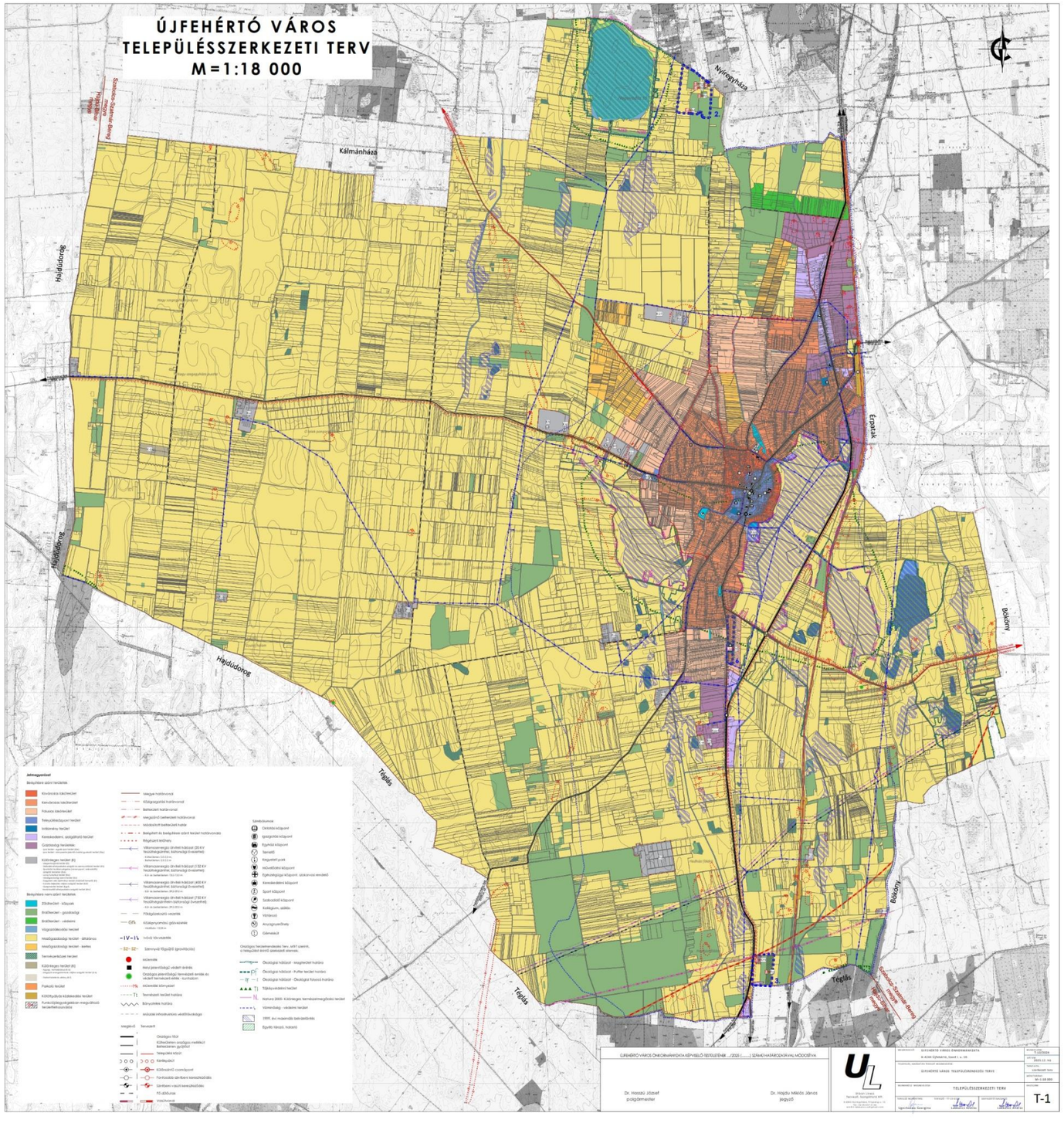
1. a település közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. az Urban Linea Tervező, Szolgáltató Kft. T-10/2024. munkaszámon készített T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2025. december 16. napjától folyamatos

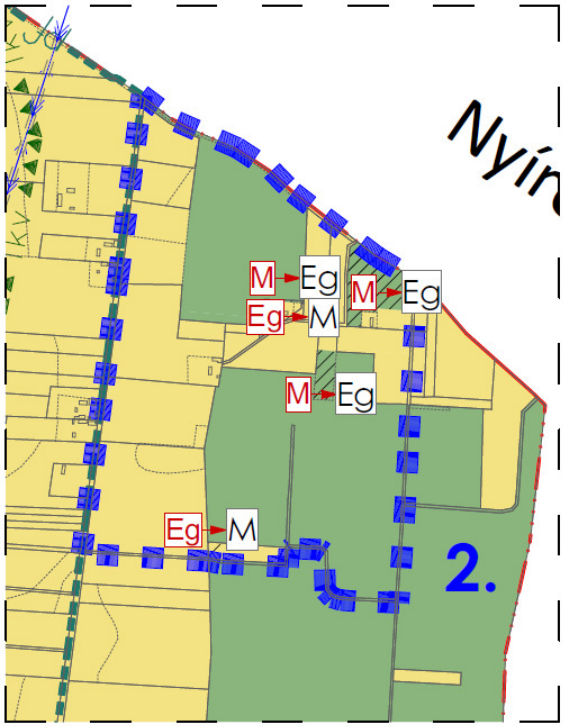
…….
Dr. Hosszú József
polgármester

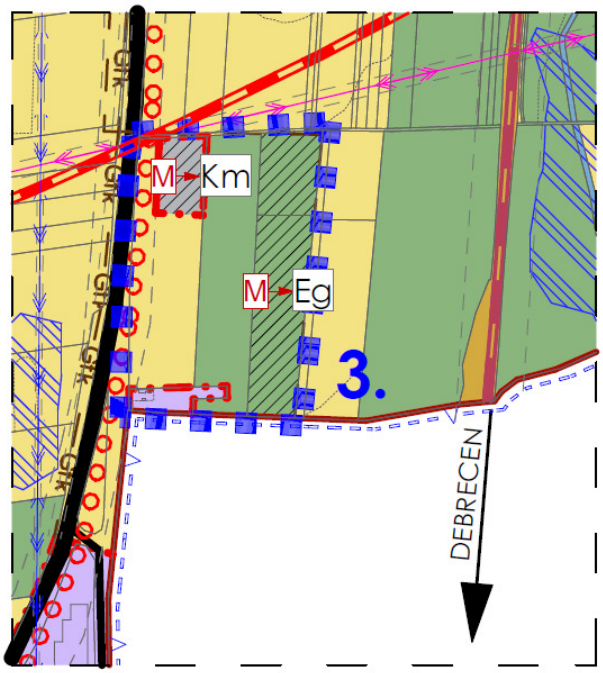
……
Dr. Hajdu Miklós János
jegyző

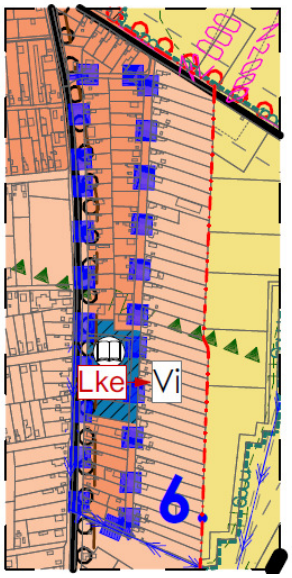
……/2025. (….. ……) határozat Melléklete



A módosított településszerkezeti tervlap beavatkozási területeinek kivágata (megértést segítendő nagyítva az eredetei tervlapból) – nem része a határozat mellékletének!







A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA (továbbiakban: Leírás)

A Leírás „3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások - Külterület” bekezdése az alábbiakkal egészül ki:
„32 D. A település északi részén a közigazgatási határ mentén (Nyíregyháza) gazdasági erdőterületből általános mezőgazdasági terület kialakítása 0,03 ha területen, valamint általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület kialakítása 1,21 ha területen.”

A Leírás „3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások - Külterület” bekezdése az alábbiakkal egészül ki:
„32 E. A település déli részén a megyehatárnál (Téglás), a 4. számú főút kivezető szakaszának jobb oldalán általános mezőgazdasági területből beépítésre szánt különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület kialakítása 0,94 ha területen.”

A Leírás „3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások - Belterület” bekezdése az alábbiakkal egészül ki:
„53 C. A település belterületének déli részén a 4 sz. főút mentén a kertvárosias lakóterületből intézményterület kialakítása 0,80 ha területen.”

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		*502,57*	*501,77*
Falusias lakóterület		*386,36*	*386,36*
Településközpont vegyes terület		*42,72*	*42,72*
Intézményterület		*2,90*	*3,70*
Különleges terület: - *idegenforgalmi terület* - *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* - *munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület*		*136,08*	*137,02*
Gazdasági terület: *- egyéb ipari gazdasági terület*		*182,23*	*182,23*
Gazdasági terület: *- kereskedelmi, szolgáltató terület*		*72,88*	*72,88*

Beépítésre nem szánt terület			
Megnevezés	***színkód***	***terület – felhasználás kiterjedése (ha)***	
		meglévő	*változott*
Gazdasági erdőterület		*1135,90*	*1141,10*
Védelmi erdőterület		*43,91*	*43,91*
Általános mezőgazdasági terület		*11017,87*	*11011,73*
Kertes mezőgazdasági terület		*142,39*	*142,39*
Közpark		*7,54*	*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*
Közlekedési terület - parkoló		*0,6*	*0,6*

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK …….../2025. (…….) önkormányzati rendelete

Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020 (XII. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A település épített környezetének védelméhez szükséges módosítások átvezetése a helyi építési szabályzaton és a szabályozási terven.
[2] Újfehértó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,
a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott 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 Vármegyei 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) bekezdés helyébe a következő lép:
„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 7. melléklet szerinti S-3 jelű Szabályozási terv – Jelmagyarázat állapítja meg.”

2.§ A Rendelet 1.§ (4) bekezdés helyébe a következő lép:
„1.§ (4) A szabályozási elemeket, illetve azok jelkulcsát a rendelet 1.-3. és 7. mellékletei tartalmazzák.”

3.§ A Rendelet 2.§ kiegészül az m)-n) bekezdések előírásaival:
„2.§ m) Szabálytalan alakú telek: szemben lévő oldalai nem párhuzamosak és az utcafronti telekhatárra a két csatlakozó oldalkerti telekhatár nem derékszögben csatlakozik, illetve a telek belső szögeinek száma nem négy.
n) Építmények által elfoglalt terület: a 19. § (6) bekezdés szerinti építmények tekintetében alapesetben az építmény befoglaló mérete, vagy ha ez nem állapítható meg, akkor az építménynek a terepcsatlakozásnál felvett (lejtős terepen a terepcsatlakozás legmagasabb pontjára állított) vízszintes sík felé emelkedő építményrészek vetületi területe.”

4.§ A Rendelet 3.§ (1) bekezdés helyébe a következő lép:
„3.§ (1) A közterületek határait az ingatlan- nyilvántartás szerinti telekhatár mellett a szabályozási terven jelölt szabályozási vonalak határolják le.”

5.§ A Rendelet 4.§ kiegészül az (5) bekezdés előírásaival:
„4.§ (5) A város közigazgatási területén munkásszálló rendeltetésű épület, csak a különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület építési övezetében helyezhető el.

6.§ A Rendelet 9.§ (1) bekezdése helyébe a következő lép:
„9.§ (1) A mély fekvésű, a szabályozási terveken belvízelöntéses terület jelöléssel érintett telkek esetében a következő rendelkezések betartásával lehet építeni:”

7.§ A Rendelet 11.§ (1) bekezdése b) pontja helyébe a következő lép:

„11.§ (1) b) részleges közművesítettség: mezőgazdasági üzemi terület, különleges temető terület, különleges idegenforgalmi terület, különleges hulladék elhelyezési terület, különleges gyepmesteri terület, különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület.”

8.§ A Rendelet 12.§ (3) bekezdése a) és b) pontja helyébe a következő lép:
„12.§ (3) a) A nyúlvány (nyél) – teljes hosszában - 4 m-nél keskenyebb nem lehet,
b) ha az adottságok miatt az építési teleknek, vagy bármely épülettel zárt részének a szabályozási terv szerinti közterületről történő közvetlen megközelítése miatt másképp nem biztosítható, nyúlványos telek kialakítható. Ez a szabály kettőnél több önálló építési telek kialakítása esetén is alkalmazható.

9.§ A Rendelet 13.§ (1) bekezdés helyébe a következő lép:
„13.§ (1) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet felosztani, ha a telekfelosztás után mindegyik új telek eléri az adott építési övezetben előírt telekterület méretet és szélességét. Saroktelek esetében – az előírt legkisebb telekméret betartása mellett - elég, ha a telek szélessége legalább a teleknek az egyik homlokvonala felől teljesül.

10.§ A Rendelet 13.§ (8) bekezdések előírásaival:
„13.§ (8) Új szabálytalan alakú telek, építési telek kialakítható, viszont amennyiben az adottságok megengedik – a telekhatárrendezés kivételével - törekedni kell szabályos alak kialakítására.”

11.§ A Rendelet 14.§ (2) bekezdés helyébe a következő lép:
„14.§ (2) Amennyiben a saroktelek mindkét oldali előkerti mélysége nagyobb, mint nulla méter és az érintett sarokteleknek létezik legalább egy olyan pontja, ahol a telek szélessége a 14,0 métert 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.”

12.§ A Rendelet 14.§ (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő lép:
„14.§ (3) a) Az előkerti építési határvonalra egy főépítménynek legalább egy ponton illeszkednie kell (építési vonal).”

13.§ A Rendelet 16.§ (11) bekezdés helyébe a következő lép:
„16.§ (11) Ha a falusias lakóövezetben az építési telek mélysége nem éri el a 30 métert, akkor a (10) bekezdés szerinti építmények közül csak a növényfeldolgozásra szolgáló építmények helyezhetők el.”

14.§ A Rendelet 19.§ (6) bekezdés helyébe a következő lép:
„19.§ (6) Az építési övezetben, az építési telek legnagyobb megengedett beépítettségén belül, a mező- és erdőgazdasági rendeltetésű építmények által elfoglalt terület az alábbiak szerint határozható meg:
a) a telek azon hányadára, amely eléri vagy nem haladja meg az adott övezetre előírt normatív telekméretet, az övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítettség alkalmazható,
b) a normatív telekméretet meghaladó, de annak háromszorosát meg nem haladó telekhányadra az építési övezet megengedett legnagyobb beépítettség 50%-a alkalmazandó,

c) a normatív telekméret háromszorosát meghaladó telekhányadra további beépítés nem engedhető meg.”

15.§ A Rendelet 19.§ (8) bekezdés helyébe a következő lép:
„19.§ (8) Különálló tároló épület épületmagassága legfeljebb 7,50 méter lehet, és csak az építési helyen belül, de a 16. § (10) bekezdés szerinti 30 méteres telek mélységen túl helyezhető el.”

16.§ A Rendelet 25. §-a kiegészül a (22) bekezdés előírásaival:
„25.§ (22) A különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület építési övezetén (jelölése: Km) belül:
a) a nem helyben lakó munkások elhelyezését életvitelszerűen biztosító munkásszálló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, önálló közösségi épület, …stb.) helyezhetők el;
b) épület legfeljebb 40%-os beépítettséggel, 40% legkisebb zöldfelületi mutatóval, szabadon álló beépítési móddal, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladóan, 2500 m^2 legkisebb alakítható építési telken;
c) pinceszint az építési helyen belül létesíthető;
d) az építési övezetben, annak határán legalább háromsoros, őshonos nagy lombkoronájú fasor telepítése a követelmény, ahol az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet.
e) ahol a fasor meglévő közműhálózati elemek (pl. légvezeték) miatt nem kialakítható, ott cserjesor telepítése is elégséges a fasorok helyett.
f) az építési övezetben elhelyezendő épületek lakó és pihenő helységeinek nyílászárói a 4. sz. főút irányába nem alakíthatóak ki.”

17.§ A Rendelet 30.§ (2) bekezdés helyébe a következő lép:
„30.§ (2) Mezőgazdasági terület - általános (övezeti jele: M) 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.”

18.§ A Rendelet 1. mellékletének helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

19.§ A Rendelet 2. mellékletének helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

20.§ A Rendelet 7. mellékletének helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.

21.§ A Rendelet 3. mellékletének helyébe jelen rendelet 4. melléklete lép.

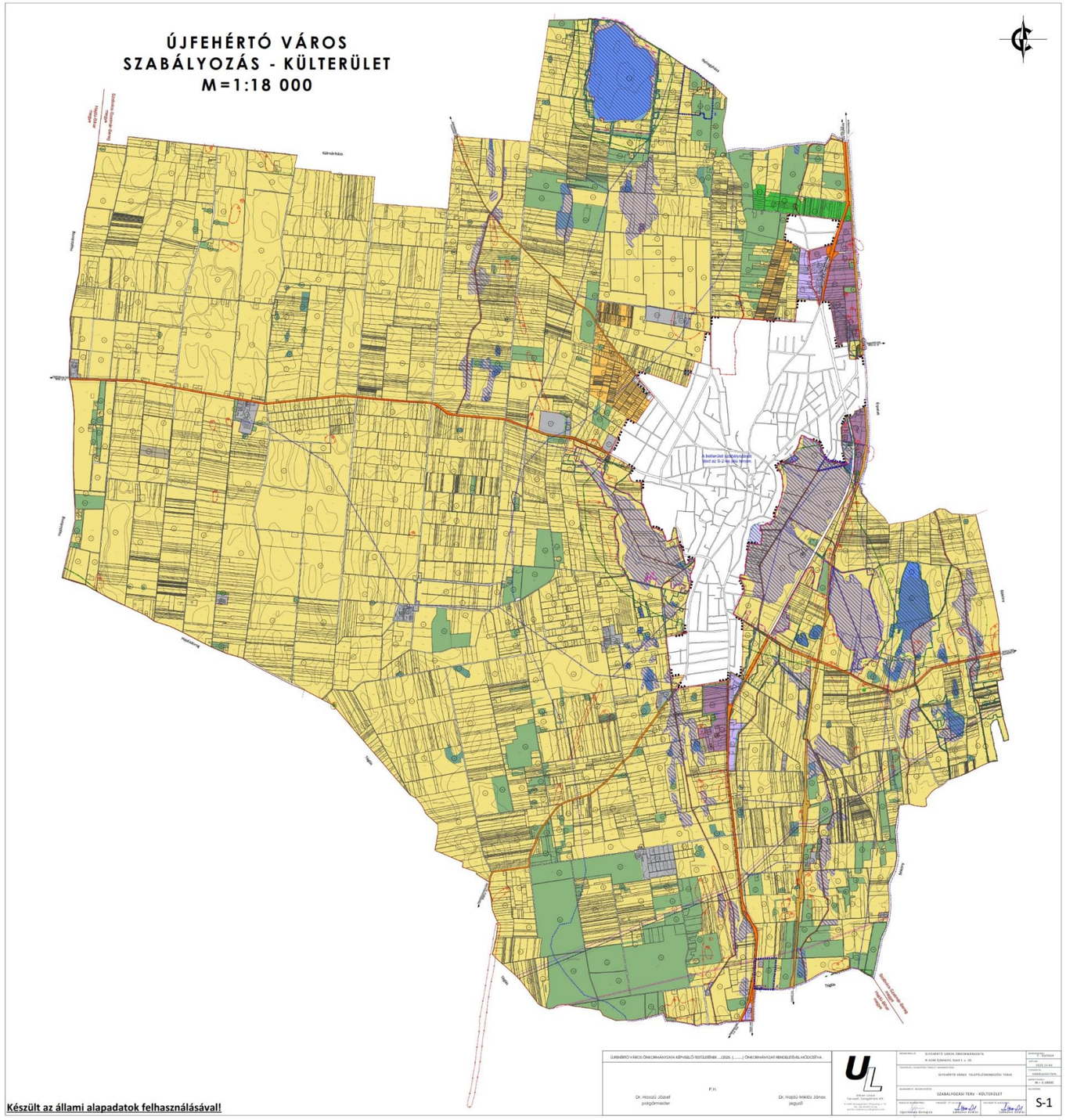
22.§ Ez a rendelet a 2025. december hó 16. napján lép hatályba.

P.H.

……	……
Dr. Hosszú József	Dr. Hajdu Miklós János
polgármester	jegyző

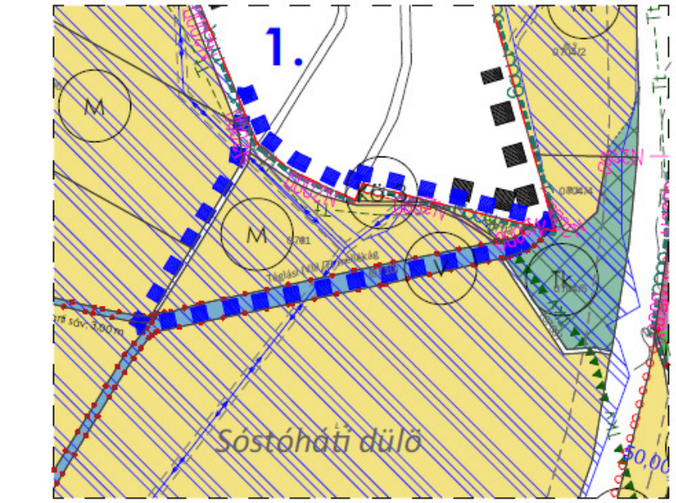
1. Melléklet a …./2025. (……) önkormányzati rendelethez

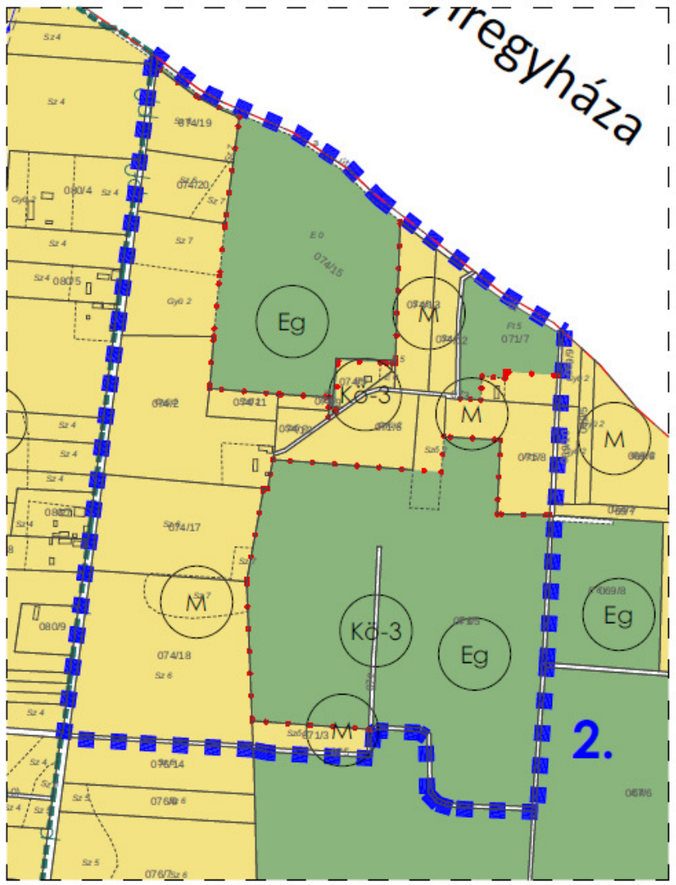
1. Melléklet a 33/2020. (XII.29.) önkormányzati rendelethez

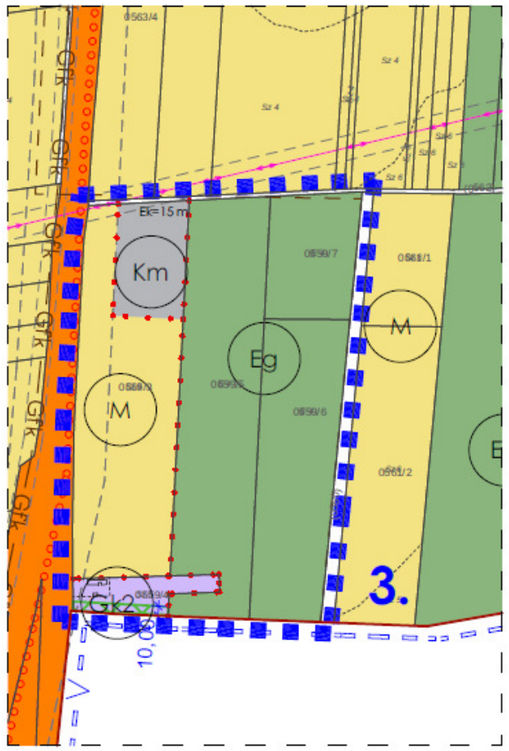


Készült az állami alapadatok felhasználásával!

A módosított külterületi szabályozási tervlap beavatkozási területének kivágata (megértést segítendő nagyítva az eredetei tervlapból) – nem része a rendelet mellékletének!

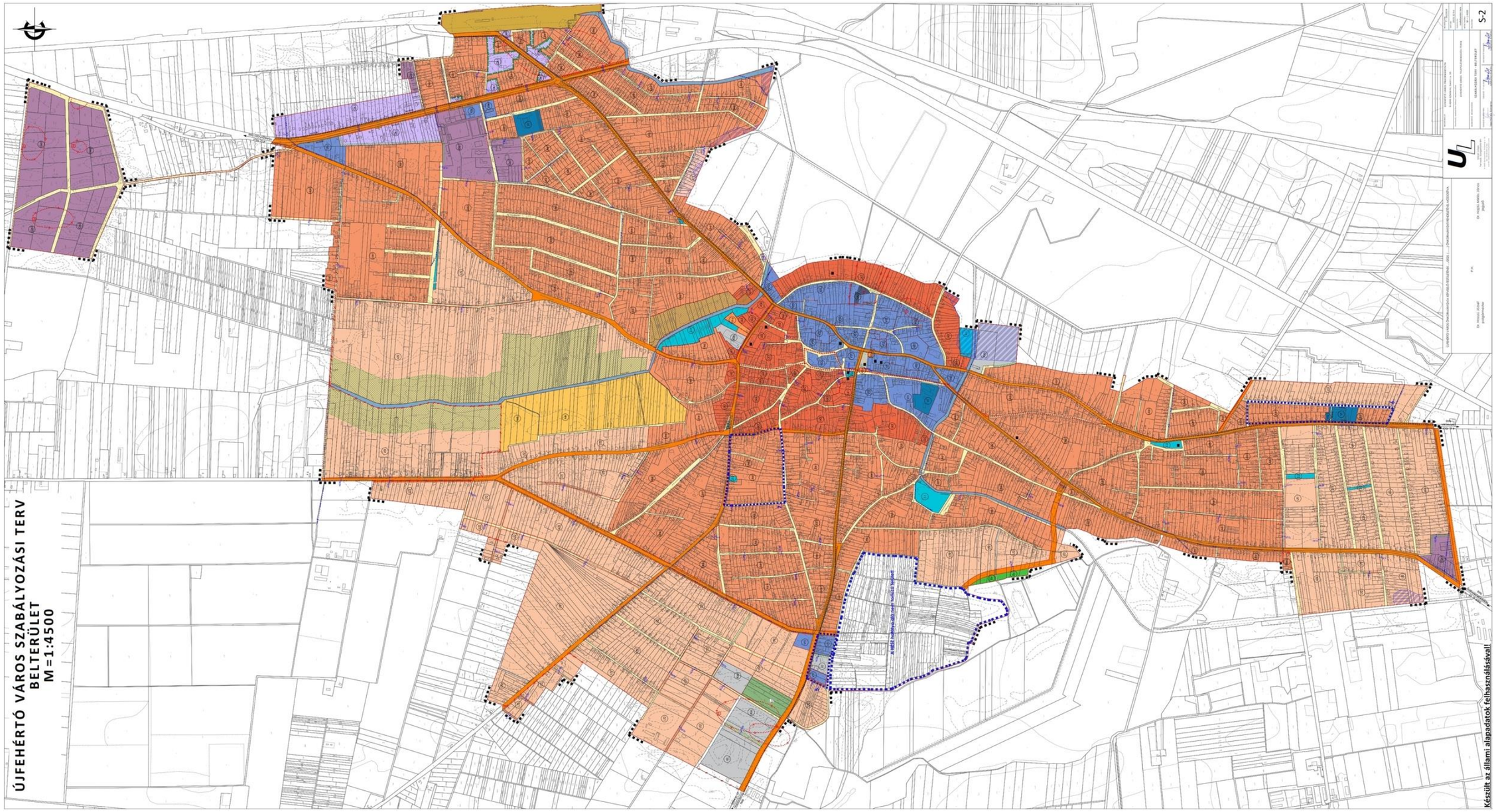






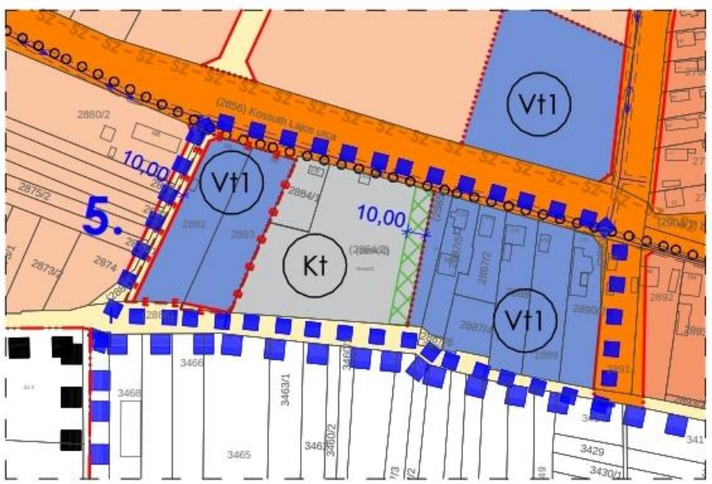
2. Melléklet a …./2025. (……) önkormányzati rendelethez

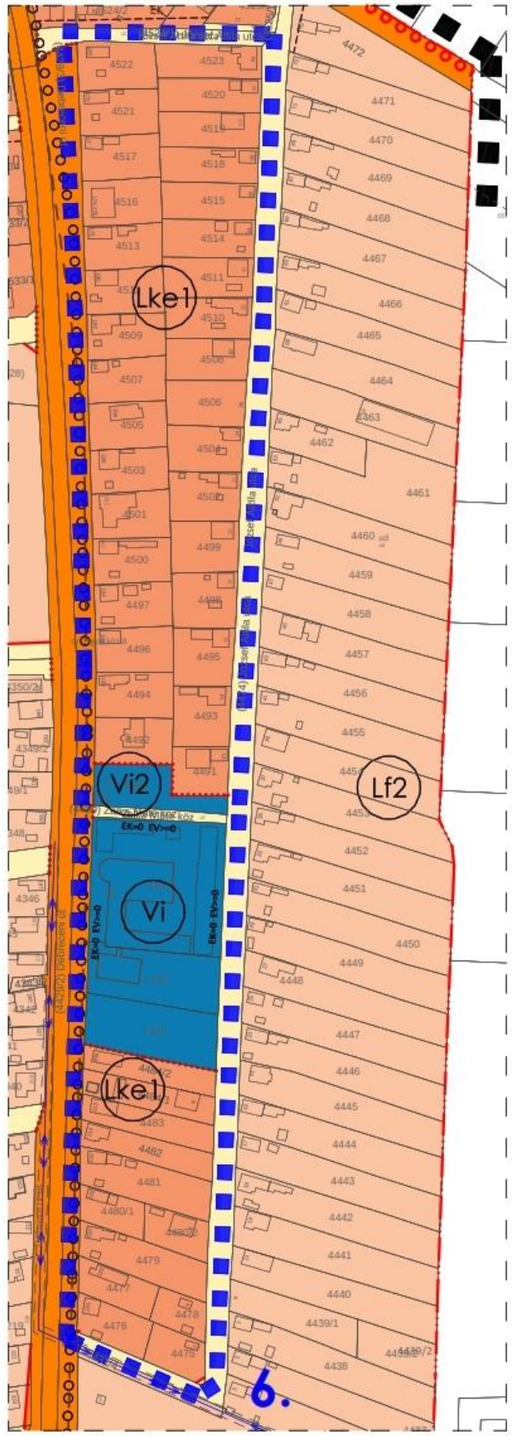
2. Melléklet a 33/2020. (XII.29.) önkormányzati rendelethez



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

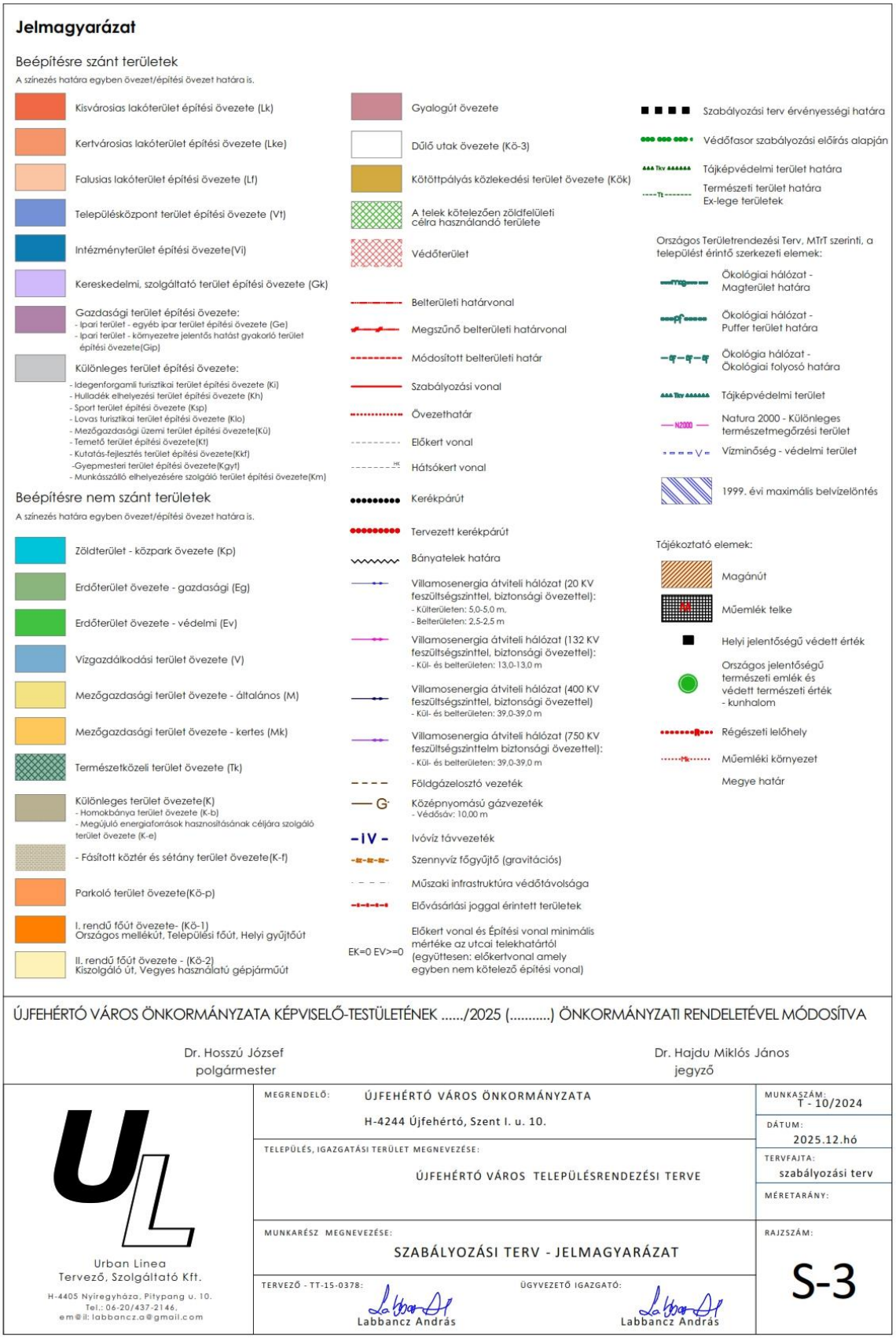






3. Melléklet a …./2025. (……) önkormányzati rendelethez

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



ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ...../2025 (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉVEL MÓDOSÍTVA

Dr. Hosszú József
polgármester

Dr. Hajdu Miklós János
jegyző

Urban Linea
Tervező, Szolgáltató Kft.
H-4405 Nyíregyháza, Pitypang u. 10.
Tel.: 06-20/437-2146,
em@il: labbancz.a@gmail.com

MEGRENDELŐ: ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
H-4244 Újfehértó, Szent I. u. 10.

TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:
ÚJFEHÉRTÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:
SZABÁLYOZÁSI TERV - JELMAGYARÁZAT

TERVEZŐ - TT-15-0378: Labbancz András

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ: Labbancz András

MUNKASZÁM: T - 10/2024
DÁTUM: 2025.12.hó
TERVFAJTA: szabályozási terv
MÉRETARÁNY:
RAJZSZÁM: S-3

4. Melléklet a …./2025. (……) önkormányzati rendelethez

3. Melléklet a 3/2023. (I. 25.) 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				Megengedett max. épület magasság
2.				Legkisebb terület (m^2)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	kisvárosias lakóterület Lk….	Lk1	zártsorú	400	-	20	60	-7,5
4.		Lk2	oldalhatáron álló	400	14	20	50	-7,5
5.		Lk3	szabadon álló	350	-	20	60	-7,5
6.	kertvárosias lakóterület Lke…	Lke1	oldalhatáron álló	480	14	50	30	5,0
7.		Lke2	zártsorú	480	14	45	35	7,0
8.	falusias lakóterület Lf…	Lf1	oldalhatáron álló	550	12	40	30	5,0
9.		Lf2	oldalhatáron álló	700	14	40	30	5,0
10.	intézmény terület Vi…	Vi	szabadon álló	1000	-	15	70	12,5
11.		Vi2	szabadon álló	500	-	20	60	6,0
12.	település központ terület Vt…	Vt1	oldalhatáron álló	350	-	10	60	7,5
13.		Vt2	szabadon álló	400	-	10	60	9,5
14.		Vt3	zártsorú	350	-	10	60	7,5
15.		Vt4	szabadon álló	400	-	10	80	9,5
16.		Vt5	zártsorú	400	-	10	60	9,5
17.	kereskedelmi szolgáltató terület Gk…	Gk1	oldalhatáron álló	800	-	20	50	6,0
18.		Gk2	oldalhatáron álló	2000	-	20	50	6,0
19.		Gk3	oldalhatáron álló	1500	-	20	50	9,0
20.	ipari terület – egyéb terület Ge…	Ge1	oldalhatáron álló	1000	-	25	50	7,5
21.		Ge2	oldalhatáron álló	5000	-	25	50	9,5
22.		Ge3	oldalhatáron álló	2500	-	25	50	9,5
23.		Ge4	oldalhatáron álló	1500	-	25	50	9,5

24.	ipari terület - környezetre jelentős hatást gyakorló terület terület Gip…	Gip1	oldalhatáron álló	5000	-	25	30	15
25.		Gip2	oldalhatáron álló	3000	-	25	30	15
26.	különleges terület K...	Ksp	szabadon álló	1000	-	40	40	10,0
27.		Klo	oldalhatáron álló	2000	-	40	40	7,5
28.		Kt	szabadon álló	1000	-	40	10	7,5
29.		Kü	szabadon álló	2000	-	40	40	9,0
30.		Kü1	szabadon álló	5000	-	40	40	14,0
31.		Kh	szabadon álló	6000	-	40	10	7,5
32.		Kgyt	oldalhatáron álló	600	-	40	40	6,0
33.		Ki	szabadon álló	1000	-	40	40	7,5
34.		Kkf	szabadon álló	3000	-	40	40	7,5
35.		Km	szabadon álló	2500	-	40	40	7,5

ASP 11. 24.

Előkészítő Építész. Á.
Tel: Fülp.
11.24.

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00020-15/2025.

Hiv. sz.: UJF/464-36/2025.
Települési főépítész: Dászkál Péter

DR. HOSSZÚ JÓZSEF
polgármester úr
részére

POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÚJFEHÉRTÓ
Szent István út 10.
4244

Tárgy: Újfehértó Város településrendezési tervének módosítása – *„Módosítások II. – 2024."*

1. **módosítás:** Újfehértó külterületén (a Hadházi-csatorna – 0700 hrsz.-ú árok – belterületi határvonal által közrezárt tömbben) a 0702 hrsz.-ú út egy szakaszának *(Arany János utca és a Hadházi csatorna között)* átminősítése mezőgazdasági övezetbe. **(Kö-3, M)**
2. **módosítás:** Újfehértó külterületén *(a 070 hrsz.-ú út – 075 hrsz.-ú út – 079 hrsz.-ú út – közigazgatási határvonal által határolt tömbben)* a 074/15 hrsz.-on az Országos Erdőállomány Adattárban jelzett kiterjedéssel erdőövezet rögzítése, a fennmaradó részek mezőgazdasági általános övezetbe történő átsorolása. **(Eg, M)**
3. **módosítás: Újfehértó külterületén** *(a 4. számú főút – 0562 hrsz.-ú út – 0560 hrsz.-ú út – közigazgatási határvonal által határolt tömbben)* **a 0599/3 hrsz.-ú ingatlan meghatározott területének** *(a 4. számú főút tengelyétől mért 50,0 méteren és a közigazgatási határtól számított 250,0 méteren túl)* **különleges egyedi építési övezetbe történő átsorolása. (Km)**
4. **módosítás: Törölve.**
5. **módosítás**: Újfehértó belterületén *(a 2886 hrsz.-ú út – 2881 hrsz.-ú út – a Hajdúdorog felé vezető út (3504. sz. út) – a Bem József utca folytatásában tervezett út (2891 hrsz.-ú telek) által közre zárt tömbben)* a 2885 hrsz.-ú út területének övezeti átsorolása a szomszédos „Vt1" jelű építési övezetbe, valamint a 2887/5 hrsz.-mal egyesített ingatlan épület elhelyezési szabályainak felülvizsgálata. **(Vt1)**
6. **módosítás:** Újfehértó belterület déli részén, a Debreceni út és József Attila utca közötti tömbben az Újfehértói Református Iskola és Óvoda fejlesztése és bővítése, valamint az út másik oldalán elhelyezkedő, építés alatt álló Magvető bölcsőde további területi bővítése. **(Vt1, Vt2)**
7. **módosítás:** Újfehértó belterületén a Tokaji utca – Egészségház utca – Bajcsy-Zsilinszky Endre utca és a Szegfű utca által közre zárt tömbben, a Tokaji közben lévő 2090/1-3 hrsz.-ú ingatlanok „Lke2" jelű építési övezetből **„Lke1"** jelű építési övezetbe sorolása, továbbá az épület elhelyezési szabályok kiegészítése, módosítása az érintett építési övezetekben.
8. **módosítás:** (a település teljes közigazgatási területén) a hatályos helyi építési szabályzat szabályozási előírásainak felülvizsgálata és a szükségessé váló módosítása.

Általános eljárás – Záró szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással megkereső levelében foglaltakra a tárgyi módosítás egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint, egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 62. § szerinti általános eljárás alapján történik. A Rendelet 67. § szerinti írásos véleményemet az **általános eljárás záró szakasz**ának keretében az alábbiakban adom meg:

A véleményezésre megküldött dokumentáció:

- megnevezése: *Újfehértó Város településrendezési eszközeinek módosításához Véleményezési dokumentáció „Módosítások II. - 2024."*
- tervezője: *URBAN Linea Kft.- Labbancz András okl. településmérnök TT-15-0378*
- *törzsszám (munkaszám): -*
- dátuma: *2025.*

A tárgyi terv készítése
- 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. ELŐZMÉNYEK

Az eljárást megindító döntés száma: 179/2023. (X. 25.), 217/2023. (XII. 13.) és a 75/2024. (II. 29.) Önk. határozat
Környezeti vizsgálatot lezáró döntés száma: 56/2025. (II. 26.) KT. határozat
Partnerségi egyeztetést lezáró döntés száma: 206/2025. (VIII. 27.) KT. határozat
Véleményezési szakasz lezáró döntés száma: 206/2025. (VIII. 27.) KT. határozat
Új beépítésre szánt terület kijelölésekor az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjának való megfelelés: 50/2025. (IV. 16.) KT. határozat.

II. MAGASABB SZINTŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A jelenleg figyelembe veendő magasabb szintű területrendezési tervek:

- 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 (MTrT).

A területrendezési terv és a településrendezési terv összhangját vizsgálni és igazolni kell.

A tárgyi módosításhoz kapcsolódóan az általános eljárás záró szakasz során megküldött véleményezési dokumentáció alapján megállapítható, hogy az abban foglaltak nem ellentétesek az MTrT-vel.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 8. § (2a) – (2d) rendelkezései alapján a tárgyi módosításokhoz kapcsolódóan az Országos Főépítész határidőn belül EPAT/7379-1/2025/TEFO iktatószámú iratában nyilatkozatot tett, melyben támogatta

Újfehértó Város településrendezési eszközeinek módosítását az új beépítésre szánt módosítási pont tekintetében.

A nyilatkozat szerint *„Újfehértó településrendezési eszközeinek tervezete – az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó módosítási pont tekintetében – megfelel az Országos Főépítész által vizsgált országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek, így elfogadásának nincs akadálya. A dokumentáció nem tartalmazza az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti képviselő-testületi külön döntést, így az Állami Főépítész részéről támogató záró szakmai vélemény csak abban az esetben adható, amennyiben a települési Önkormányzat képviselő-testülete külön döntéssel igazolja, hogy a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növekszik, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület."*

Újfehértó Város Polgármestere felhívásomra becsatolta Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testületének 241/2025. (XI. 05.) számú határozatát, melyben igazolta, hogy *„a település már beépítésre kijelölt területén belül nem áll rendelkezésre olyan terület, amely a tervezett használati cél szerinti építmények elhelyezésére alkalmas".*

III. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁHOZ KAPCSOLÓDÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYEM

A településrendezési eszközök módosítását nem kifogásolom az alábbiak figyelembe vétele mellett:

Az **1., 2., 3. , 6. 7. módosítási pontok** esetében észrevételt nem teszek.

5. módosítás: Szakmai szempontból javaslom, hogy az új Vt1 övezetet a Kt övezet (temető) telekhatárán telken belüli kötelező zöldfelület kialakításával elválasztani.

8. módosítási pont: A rendelet tervezet 3.§ (4)-(5) és 13.§ (8) előírásai törlendőek.

*"A szabályozási terven feltüntetett, meglévő utak szélesítését biztosító **szabályozási vonal** nem jelent telekalakítási kötelezettséget, viszont a 27. § figyelembevételével a szabályozási vonallal érintett telekrész a telek méretébe nem számít be, az építési helyének meghatározása a szabályozási vonal figyelembevételével történik, illetve a közterülettel határos kerítés és a közművek becsatlakozási műtárgyainak elhelyezésénél figyelembe kell venni.*

(5) A (4) bekezdés hatálya alá nem tartozó esetekben az építésügyi hatósági eljárások és egyszerű bejelentések tekintetében a szabályozási vonal szerinti telekalakítást - a 13. § (6) és (7) bekezdések figyelembevételével - el kell végezni."

Hivatkozás: A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban:TÉKA) 134. pontja *szabályozási vonal:* a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó, a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár, amely egyben *övezethatár* is.

A Méptv. 88. § (5) bekezdése alapján: ***„A helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes.*** *A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez*

kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – szélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn."

A törvény felhatalmazást ad a szabályozási elemek felülvizsgálatára, viszont a tervezet előírás nem segíti elő a kiszabályozott elemek kialakulását.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdése alapján: *„Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt **építési övezethatár és övezethatár** – a műemlék telke, az erdőterületek, zöldterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – **kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl**."*

A szabályozási vonal egyben övezethatár is, akkor a telekalakítással érintett beépített vagy beépítésre tervezett telek esetében is kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.

A rendelet tervezet 12.§ előírása a TÉKA 48.§ előírásai szerint átdolgozandó/felülvizsgálandó, (3) a) pl.: a nyél teljes hosszában, (3) b) 48.§ (5) bekezdése alapján törlendő.

A rendelet tervezet 13.§ (1) előírásának bevezetését szakmailag nem javaslom, a telekméretek utcaképi változását nagyban megváltoztathatja.

Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét arra, hogy:

- A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. *Hiv.: Rendelet 67. § (10) bekezdése*
- A településterv elfogadása az egyeztetést követően történik, önkormányzati határozat és/vagy rendelet formájában. *Hiv.: Rendelet 59. § (1) bekezdés d) pontja*
- OTÉK 111. § szerinti eltérést nem adtam.

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.

Nyíregyháza, dátum digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Román István
főispán
nevében és megbízásából:

Makkai-Mile Annamária
Digitálisan aláírta: Makkai-Mile Annamária
Dátum: 2025.11.20 15:46:08 +01'00'

Makkai-Mile Annamária
állami főépítész

Kapják:

1. *Címzett (hivatali kapun keresztül)*
2. *Irattár*

Újfehértó Város Településrendezési eszközeinek módosításához

Végső szakmai véleményezési dokumentáció





„Módosítások II. – 2024”

Tervező:

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

2025.

KÜLZETLAP

Újfehértó Város
Településrendezési eszközeinek
- módosításához -

Végső szakmai véleményezési dokumentáció

„Módosítások II. – 2024”

Településrendező tervező:

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

Tervező munkatárs:

.....
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési szakértő

Ügyvezető igazgató:

.....
Labbancz András

TARTALOMJEGYZÉK

Újfehértó Város
Településrendezési eszközeinek
- módosításához -

Végső szakmai véleményezési dokumentáció

„Módosítások II. – 2024”

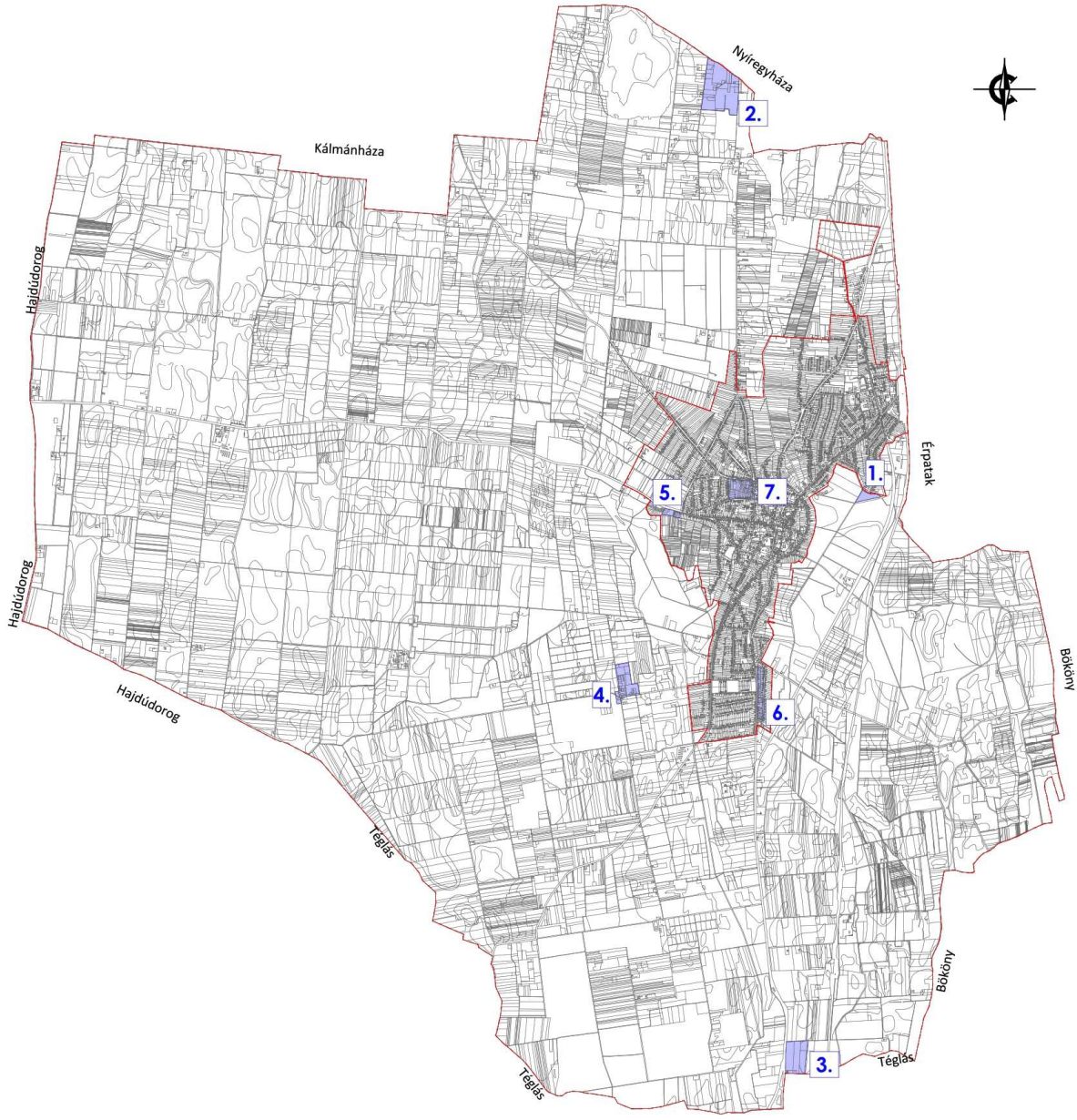
1.	**Előzmények**	**4**
2.	**Helyszíni, környezet és a fejlesztések bemutatása**	**24**
3.	**Településszerkezeti módosítások**	**32**
4.	**Alátámasztó munkarészek**	**37**
5.	**Szabályozási módosítások**	**56**
6.	**A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatására**	**75**

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

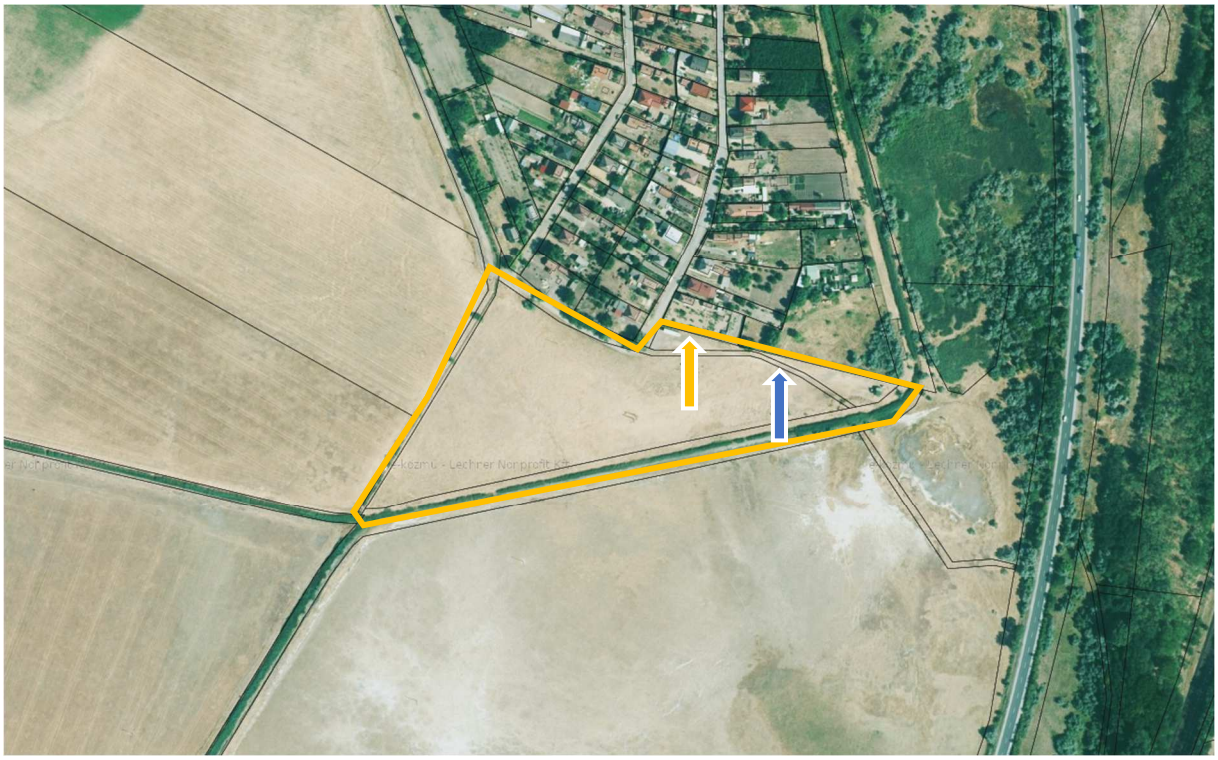


(Forrás: saját szerkesztés)

1.3. Helyszíni, környezet és a fejlesztések bemutatása

1. beavatkozási pont

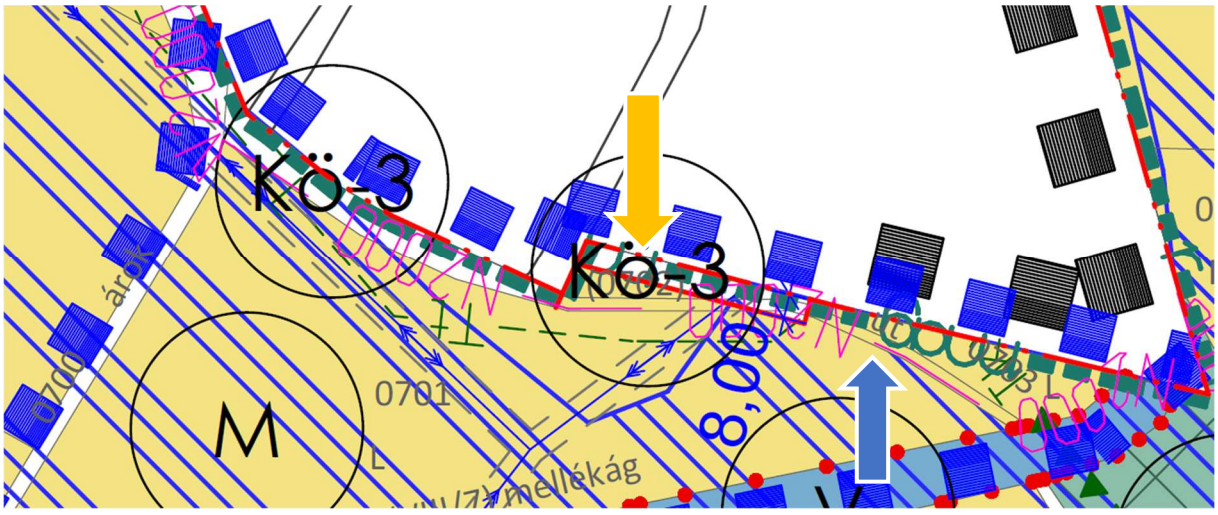
A tervezési terület a külterületen, a Hadházi-csatorna, a 0700 hrsz-ú árok és a belterületi határvonal által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

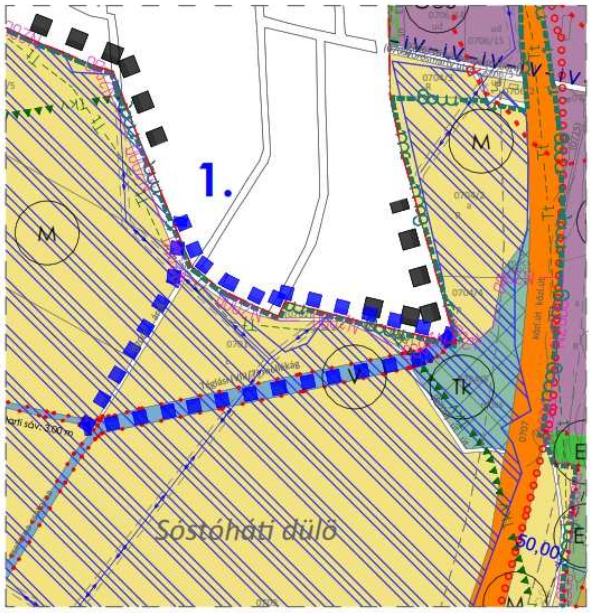
A tervezési feladat a 0702 hrsz-ú út egy szakaszának (Arany János utca és a Hadházi csatorna között) átminősítése mezőgazdasági általános övezetbe, az összevonás biztosítása a szomszédos külterületi ingatlannal. Továbbá új mezőgazdasági dűlőút terület kialakítása a belterületi határvonallal párhuzamosan, a belterületi, közvetlen közterületi kapcsolattal nem rendelkező ingatlan megközelítésére.

Módosított terv részlete

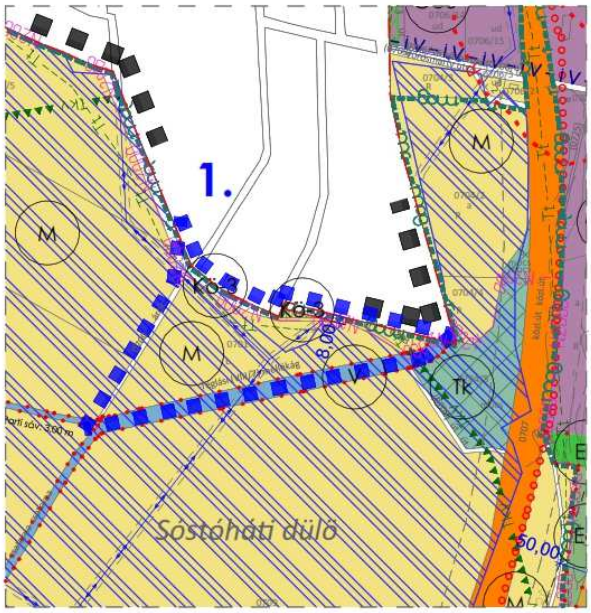


Az építési övezet / övezet jelenlegi besorolása, a normatív értékek összefoglaló táblázata:

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Kö-3	Dűlő utak övezete
M	Mezőgazdasági terület - általános övezet



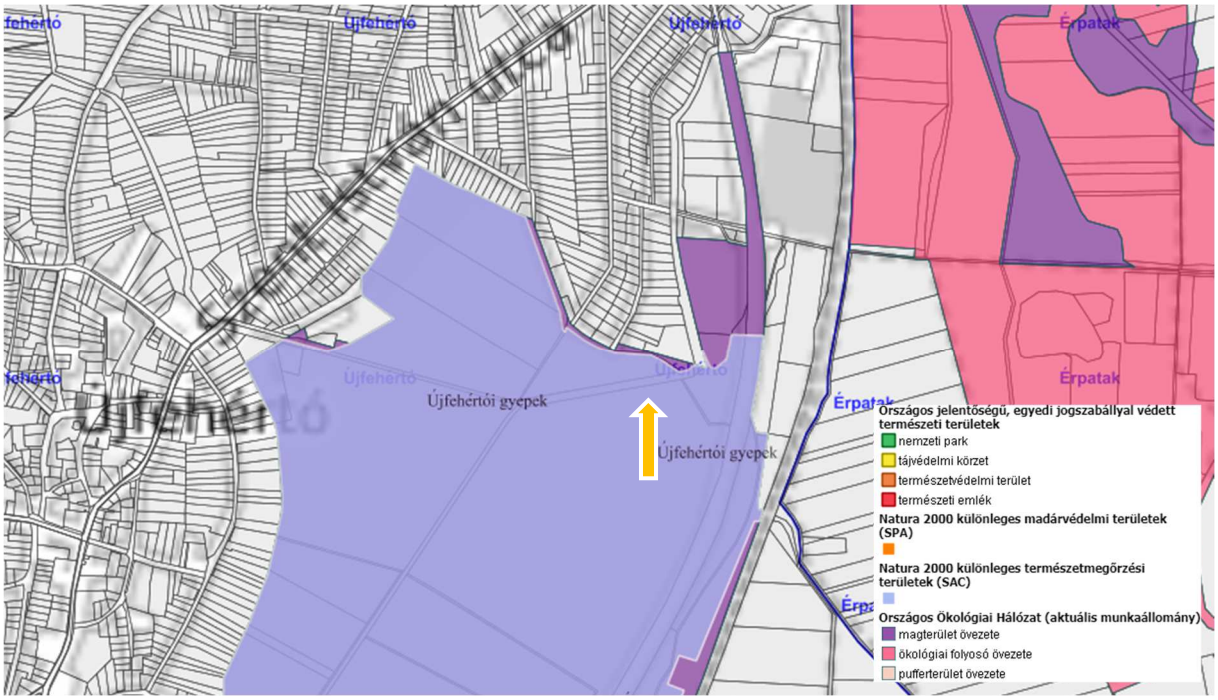
Hatályos terv részlete!



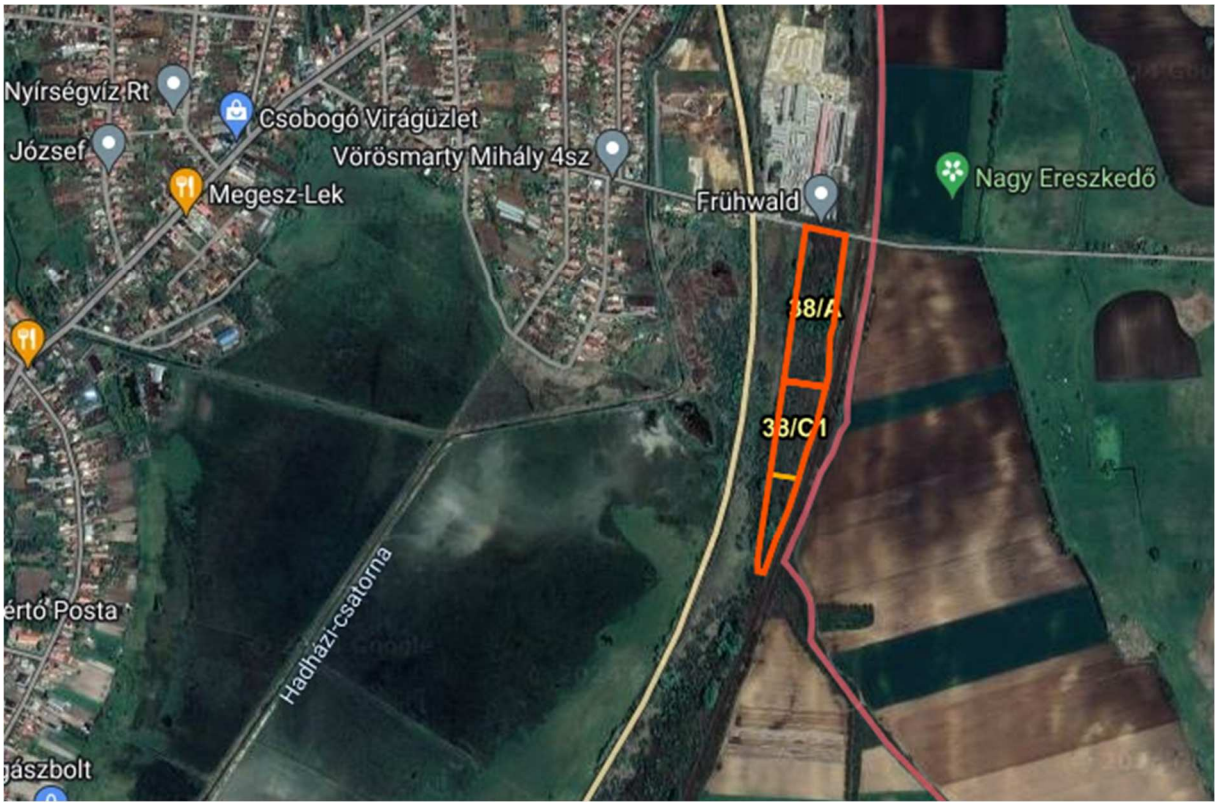
Módosított terv részlete!

(Forrás: saját szerkesztés)

Természetvédelmi érintettsége a területnek van. A terület érintett a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterület övezetével és NATURA2000 különleges természetmegőrzési területekkel (SAC).



(Forrás: https://web.okir.hu/map/)



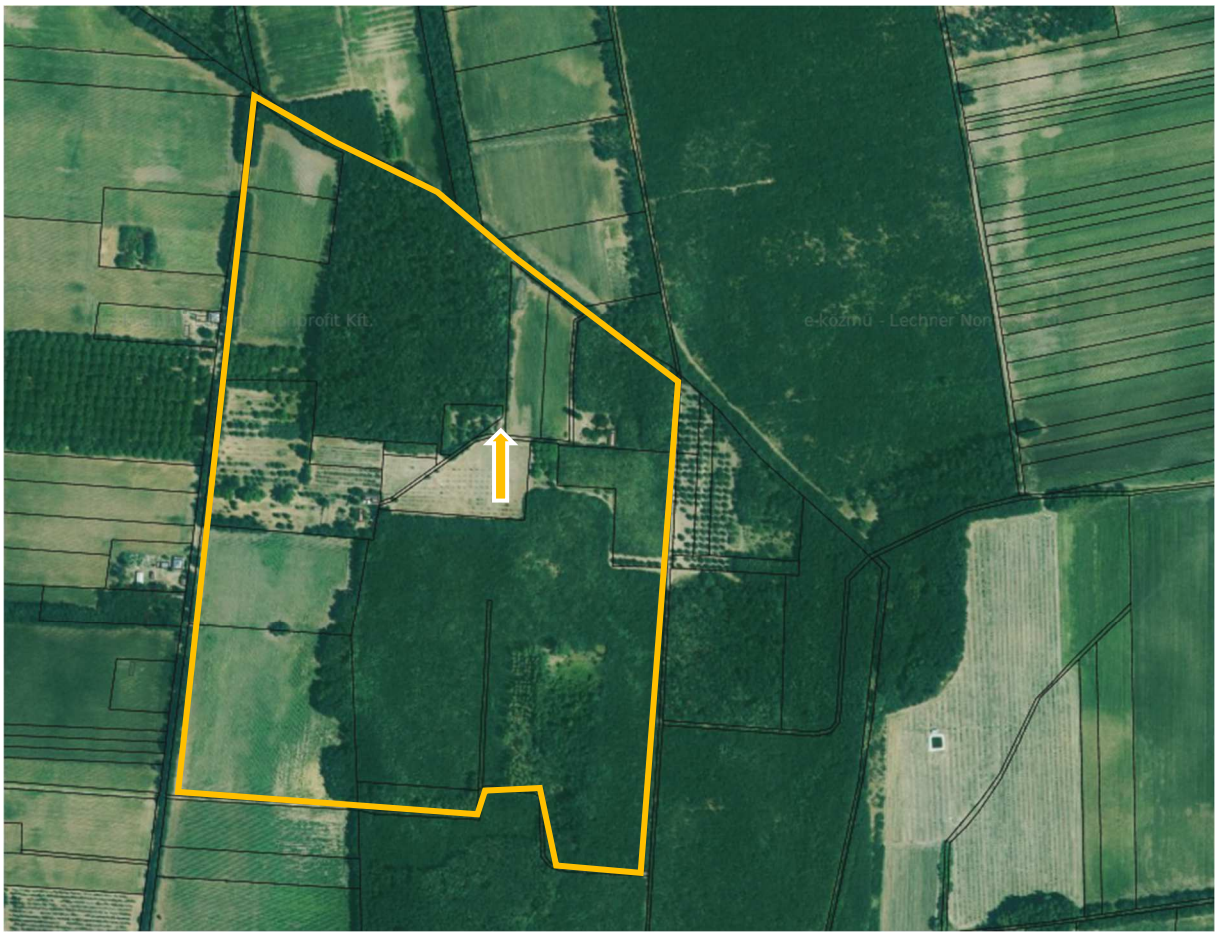
(Forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/)

A módosítás során az országos erdőadattári erdőterület nem érinti a módosított területet. A módosítással beépítésre szánt terület nem alakul ki.

Az út területével igénybevett terület a módosítást követően cca. 50%-kal csökken. A meglévő út törlésével a település közlekedési hálózat szerkezete érdemben nem változik.

2. beavatkozási pont

A tervezési terület a külterületen, a közigazgatási határ, a 070 hrsz-ú út, a 075 hrsz- ú út és a 079 hrsz-ú út és a közigazgatási határvonal által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

A tervezési feladat a 074/15 hrsz-ú telken az Országos Erdőállomány Adattárában jelzett kiterjedéssel kell az erdő övezetét rögzíteni, a fennmaradó részek mezőgazdasági általános övezetbe sorolandóak.

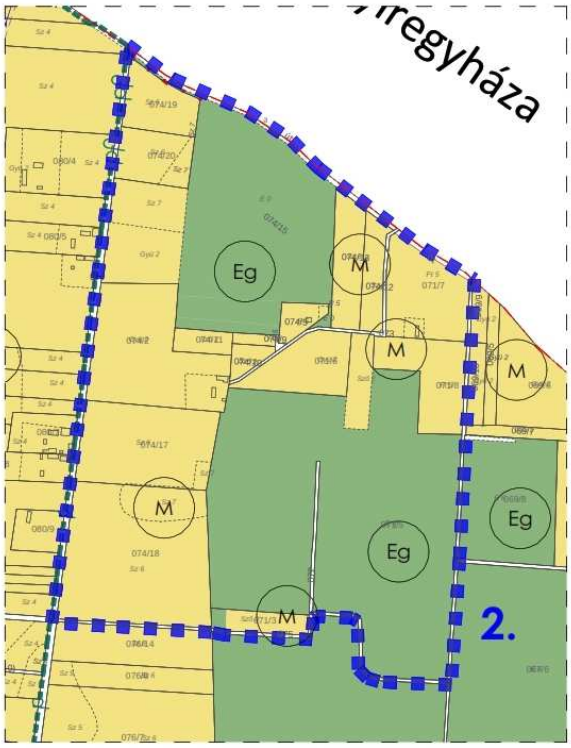
A módosítással beépítésre szánt terület nem alakul ki.

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

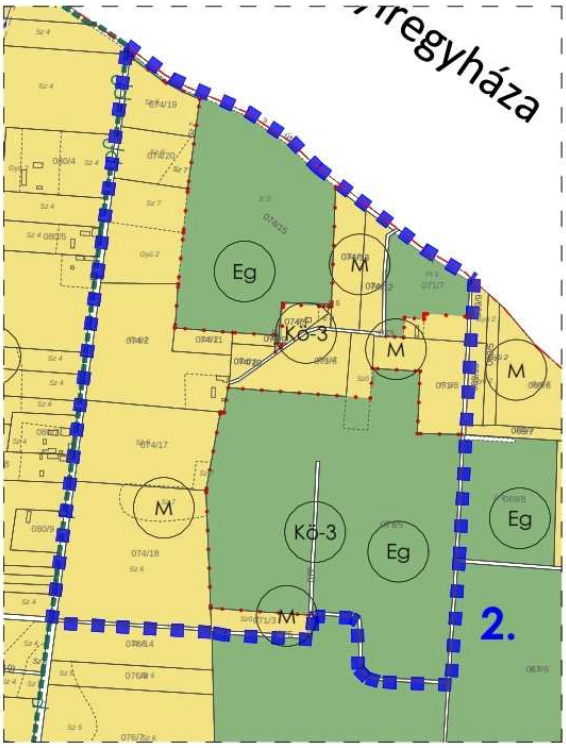
Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
E	Erdőterület-gazdasági övezet

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
M	Mezőgazdasági terület - általános övezet



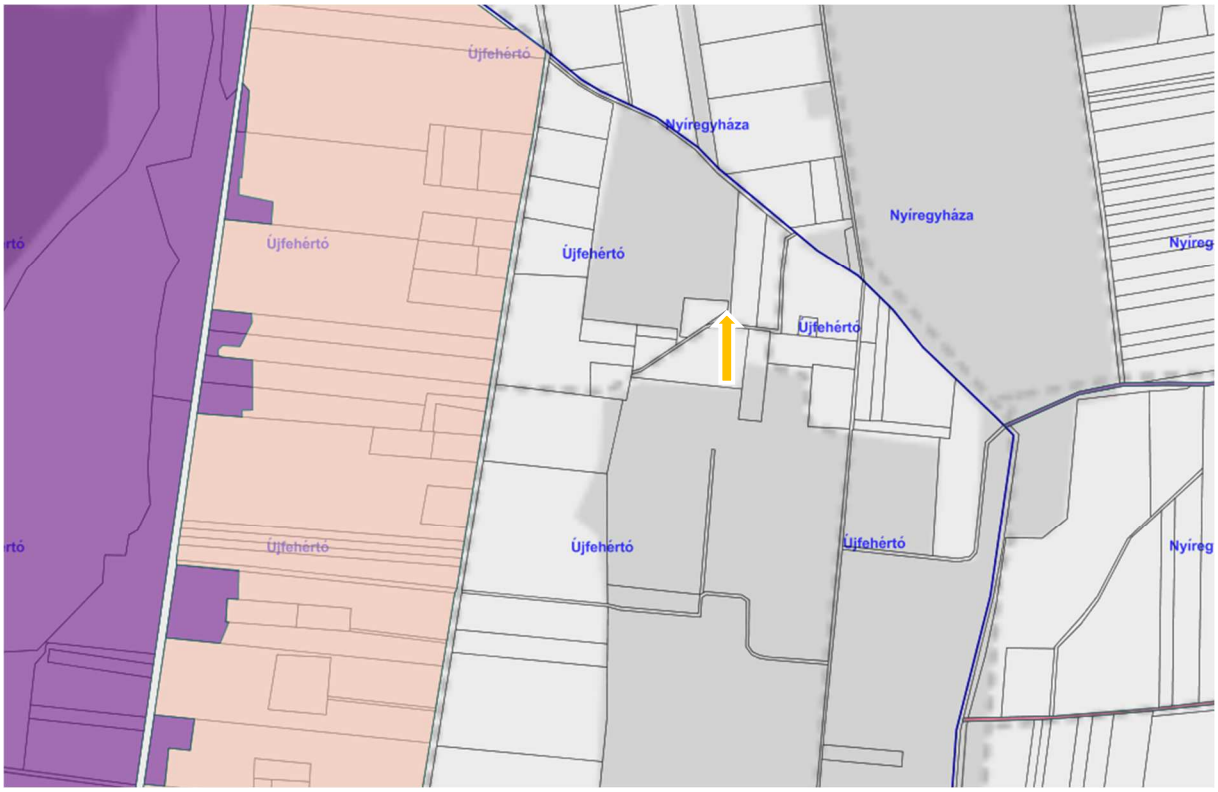
Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

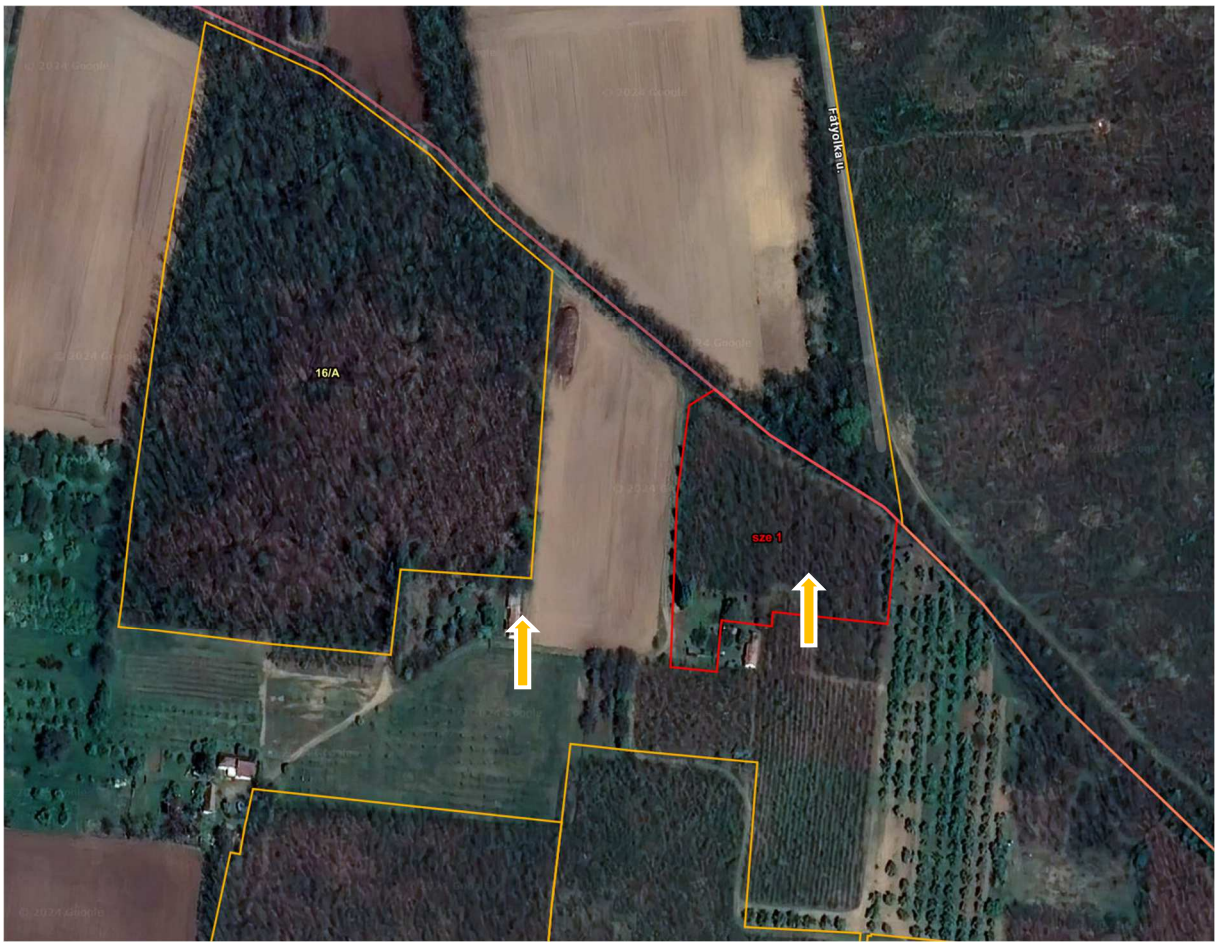
(Forrás: saját szerkesztés)

Természetvédelmi érintettsége a területnek nincs. A terület nem érintett a Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetével és a NATURA2000 területekkel.



(Forrás: https://web.okir.hu/map/)

Erdészet erdőkataszter állományában szereplő erdő területekkel a szerkezeti és szabályozási tervek aktualizálásra kerültek.



(Forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/)

3. beavatkozási pont

A tervezési terület a külterületen, a 0562 hrsz-ú út, a 0560 hrsz-ú út, a megye határ és a 4. sz. főút által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

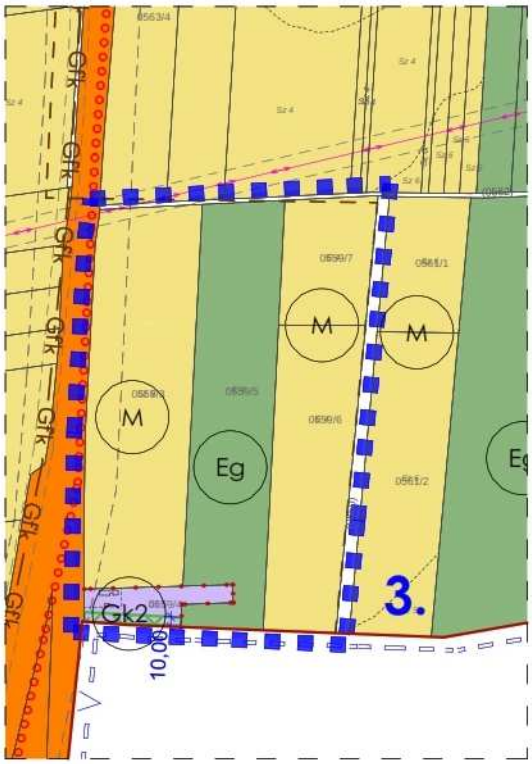
A 0559/3 hrsz-ú ingatlan meghatározott területének - a 4. sz. főút tengelyétől mért 50,0 méteren és a közigazgatási határtól számított 250,0 méteren túl - különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület építési övezetébe történő átsorolás.

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

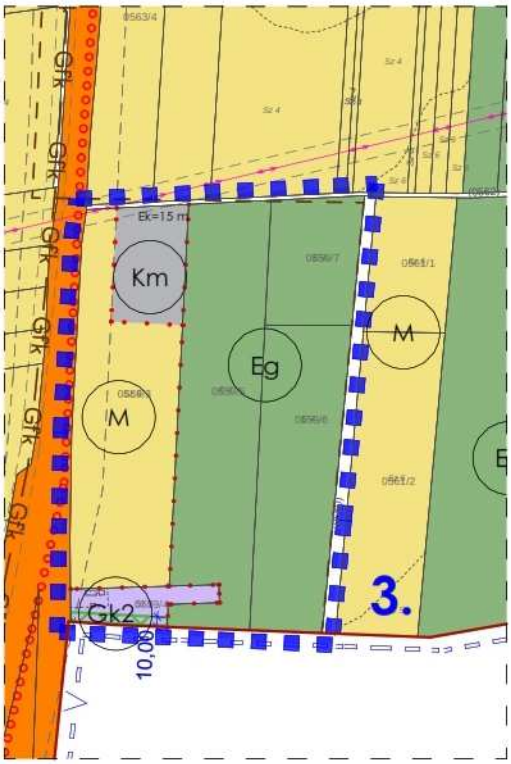
Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
M	Mezőgazdasági terület - általános övezet

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Km	Különleges terület építési övezete – Munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület építési övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
2500	2500 m^2- minimális telekméret
40	40 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
40	40% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
7,5	7,5 m – a megengedett legnagyobb épületmagasság



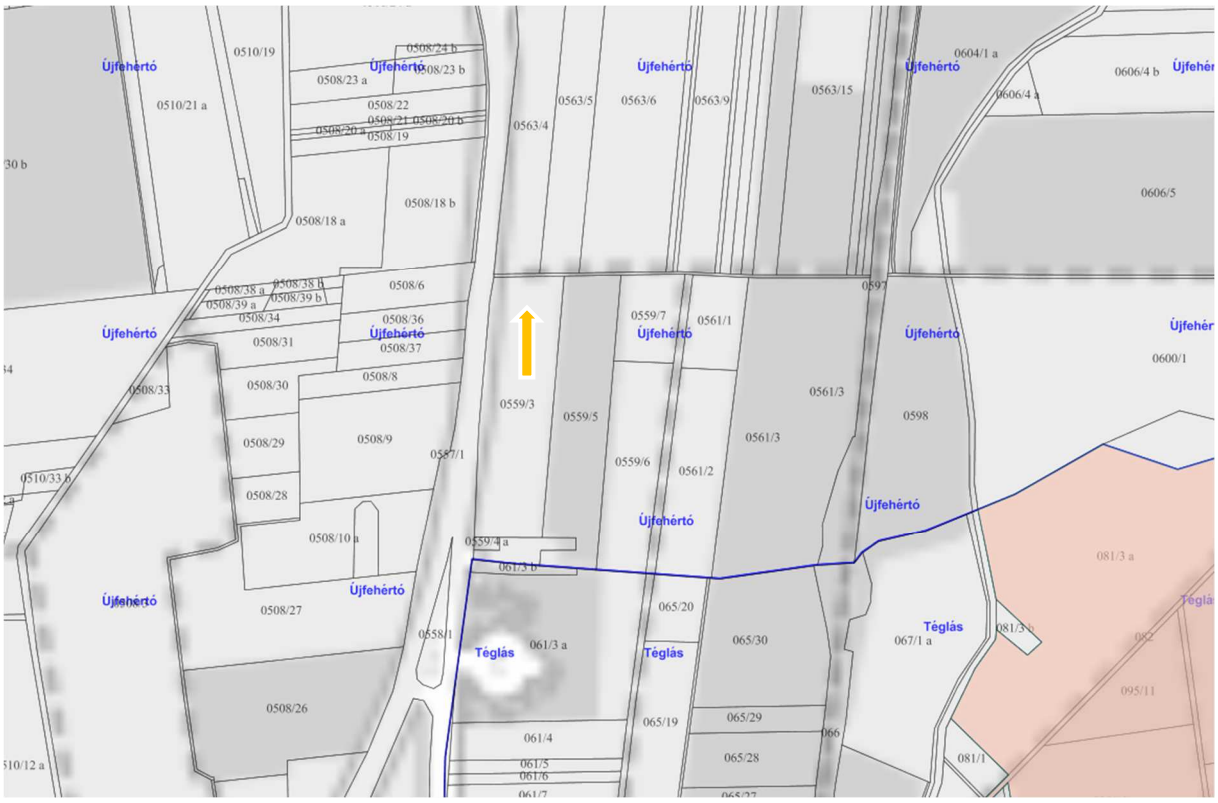
Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

(Forrás: saját szerkesztés)

Természetvédelmi érintettsége a területnek nincs. A terület nem érintett a Nemzeti Ökológiai Hálózat övezetével és a NATURA2000 területekkel.



(Forrás: https://web.okir.hu/map/)

A módosítás során cca. 0,94ha új beépítésre szánt terület kialakítás tervezett. A terület ismert, megkutatott régészeti területtel nem érintett.
A módosítás során egyszerre kerül korlátozásra a település egészén a munkásszállók elhelyezése, illetve biztosításra olyan terület, amely a használata során közelebb helyezkedik el a kiszolgálni kívánt célterülethez (Debrecen BMW gyár és a Debrecen Déli Ipari Park). Ezzel a település belterületén sem rendeltetésből adód településszerkezeti konfliktus, sem pedig a működtetéséből adódó társadalmi konfliktus nem jöhet létre.

A módosítás során új egyedileg kialakítandó építési övezet tervezett „Különleges terület építési övezete – Munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület építési övezete" néven.

A Rendelt tervezet az építési övezetre vonatkozóan:

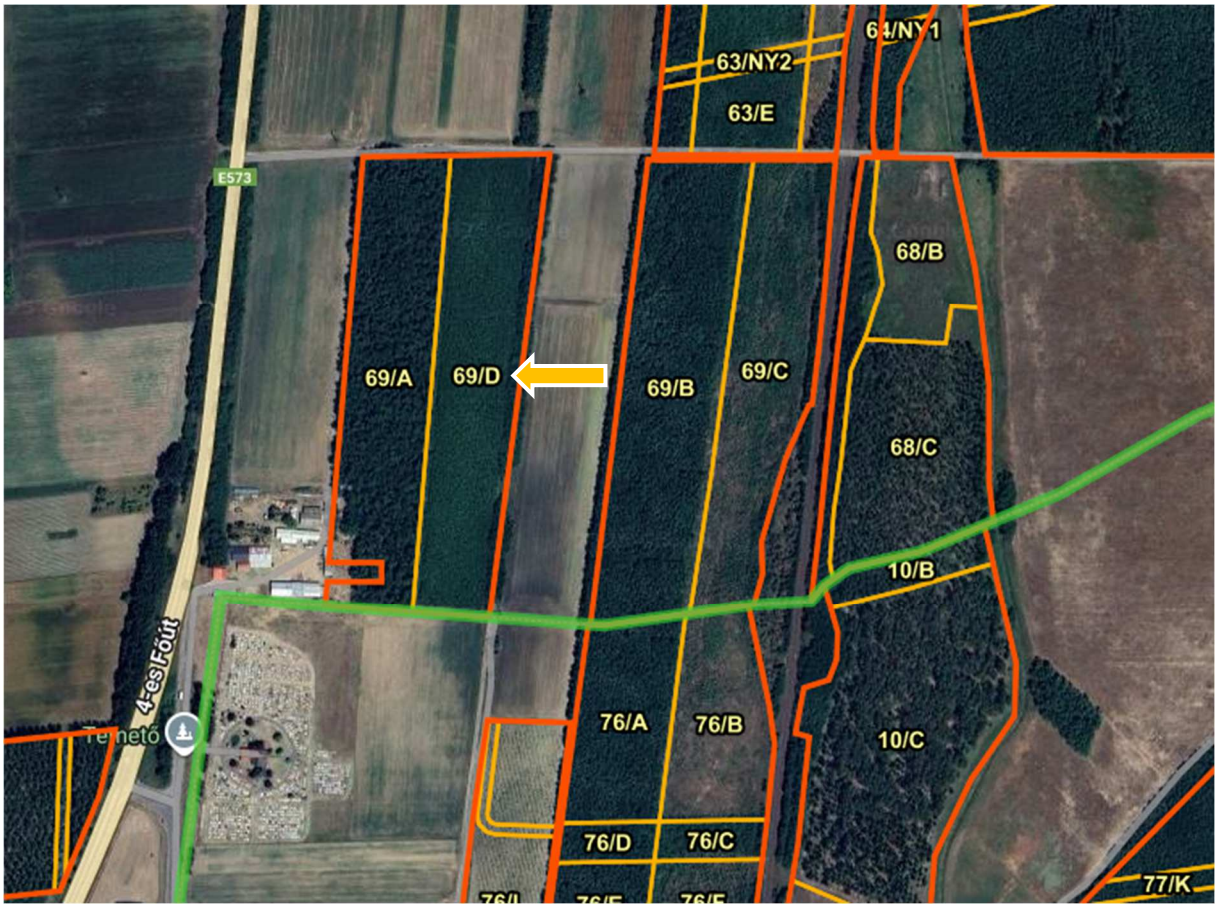
„4.§ (5) a város közigazgatási területén munkásszálló rendeltetésű épület, csak a különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület építési övezetében helyezhető el.

„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 közművesítettség: mezőgazdasági üzemi terület, különleges temető terület, különleges idegenforgalmi terület, különleges hulladék elhelyezési terület, különleges gyepmesteri terület, különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület.
(2) A településen ahol nincs szennyvízcsatorna hálózat, ott a teljes közművesítettség helyett a részleges közművesítettség is megengedhető, a csatornázás hiányának megszűntéig.
(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."

„25.§ (22) A különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület építési övezetén (jelölése: Km) belül:
a) a nem helyben lakó munkások elhelyezését életvitelszerűen biztosító munkásszálló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, önálló közösségi épület, …stb.) helyezhetők el;
b) épület legfeljebb 40%-os beépítettséggel, 40% legkisebb zöldfelületi mutatóval, szabadon álló beépítési móddal, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladóan, 2500 m^2 legkisebb alakítható építési telken;
c) pinceszint az építési helyen belül létesíthető;
d) az építési övezetben, annak határán legalább háromsoros, őshonos nagy lombkoronájú fasor telepítése a követelmény, ahol az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet.

e) ahol a fasor meglévő közműhálózati elemek (pl. légvezeték) miatt nem kialakítható, ott cserjesor telepítése is elégséges a fasorok helyett.
f) az építési övezetben elhelyezendő épületek lakó és pihenő helységeinek nyílászárói a 4. sz. főút irányába nem alakíthatóak ki.”

A módosítás során az Országos Erdőállomány Adattárában rögzített Újfehértó 69/D erdőtag övezeti átsorolása is megtörténik, mezőgazdasági általános övezetből gazdasági erdő övezetbe.



4. beavatkozási pont

A beavatkozási pont Önkormányzati kérésre elhagyásra, törlésre került.

5. beavatkozási pont

A tervezési terület a belterületen a 2886 hrsz-ú út, a 2881 hrsz-ú út, a Hajdúdorog felé vezető út (3504 sz. út), valamint a Bem József utca folytatásában tervezett út (2891 hrsz-ú telek) által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

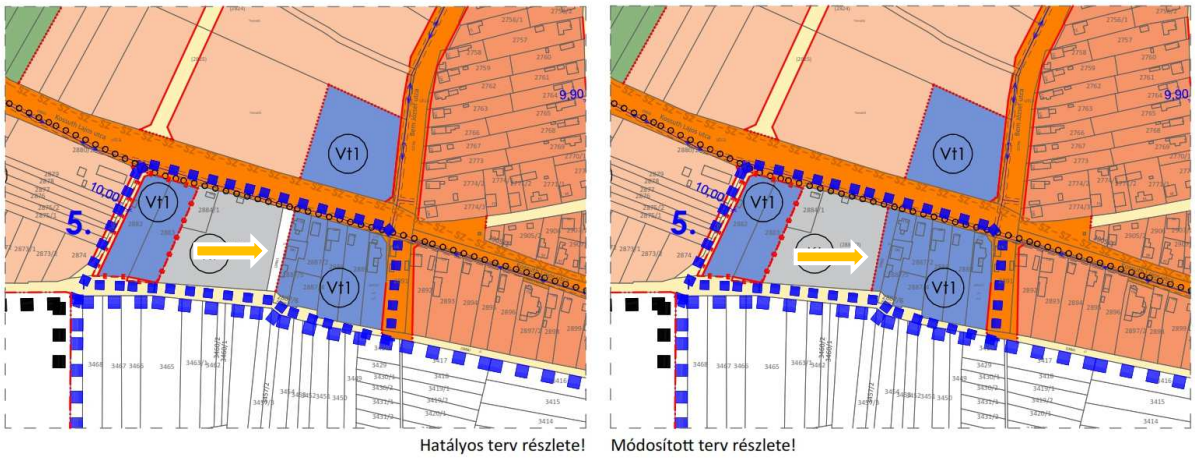
A módosítás során a 2885 hrsz-ú út területének a beolvasztása tervezett a szomszédos „Vt1" jelű építési övezetbe, a 2887/5 hrsz-mal egyesített ingatlan épületelhelyezési szabályainak felülvizsgálata, tervezett fejlesztés támogatására.

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Kö-3	Dűlő utak övezete

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vt1	Településközpont terület építési övezete
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
350	350 m^2- minimális telekméret
60	60 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
10	10% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
7,5	7,5 m – a megengedett legnagyobb épületmagasság



Hatályos terv részlete! Módosított terv részlete!

(Forrás: saját szerkesztés)

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

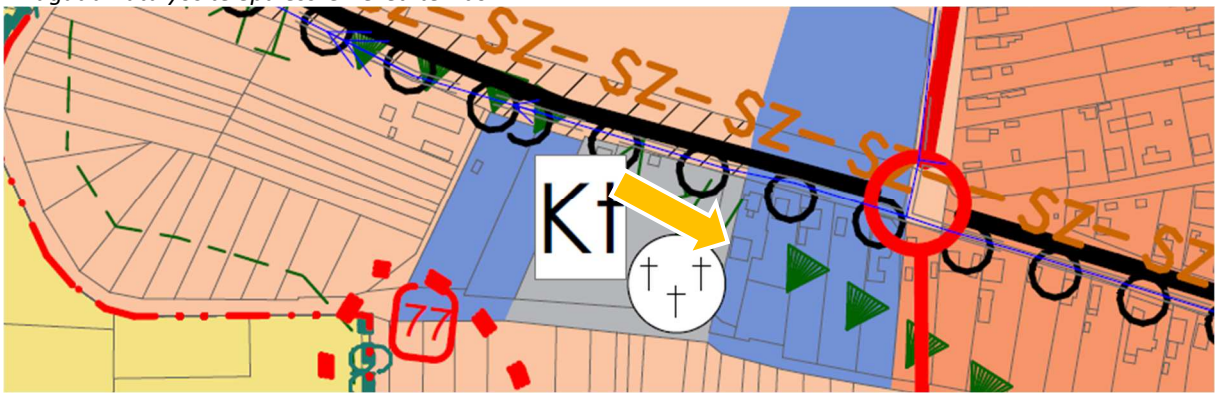
„21. Településközpont terület (Vt)

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 pinceszint 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, 2001-5000 m2 építési telekméretig legfeljebb 35 lakásos lakóépület építhető. 5001m2-t meghaladó építési telekméret esetén a lakóépületekre vonatkozó lakásdarabszámot nem kell alkalmazni.

A meglévő út törlésével a település közlekedési hálózat szerkezete érdemben nem változik.
A módosítás során új beépítésre szánt terület nem alakul ki a 419/2021. (VII.15.) korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdése szerint, mert:

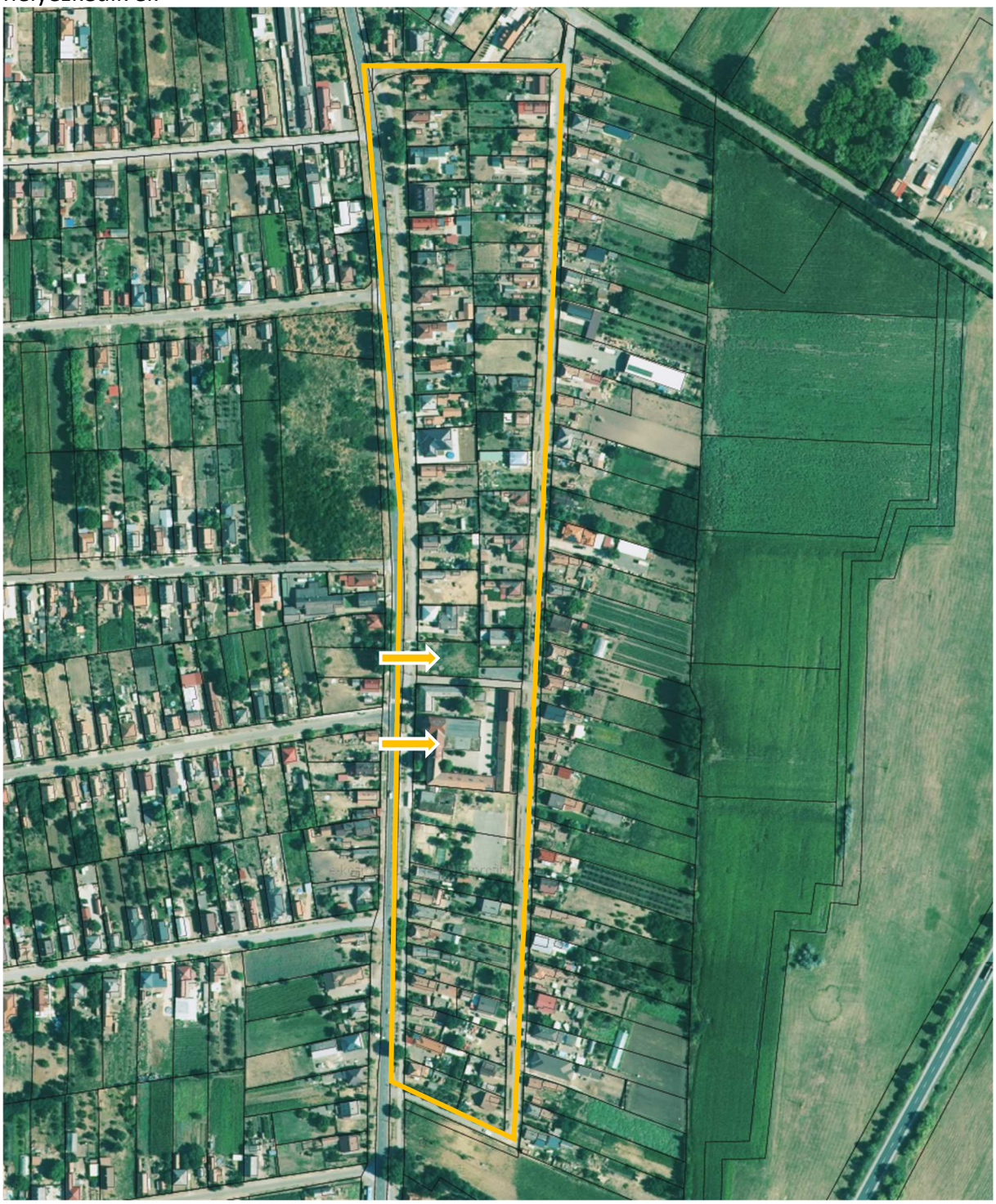
- a hatályos településszerkezeti terv az ingatlant különleges beépítésre szánt temető terület terület-felhasználáshoz sorolta;
- a hatályos településrendezési eszközök 2020. decemberében kerültek jóváhagyásra, így kijelenthető hogy nem a 2021. július 1-jét követő szabályok szerint készült;
- a hatályos eszközök teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak;

Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből



6. beavatkozási pont

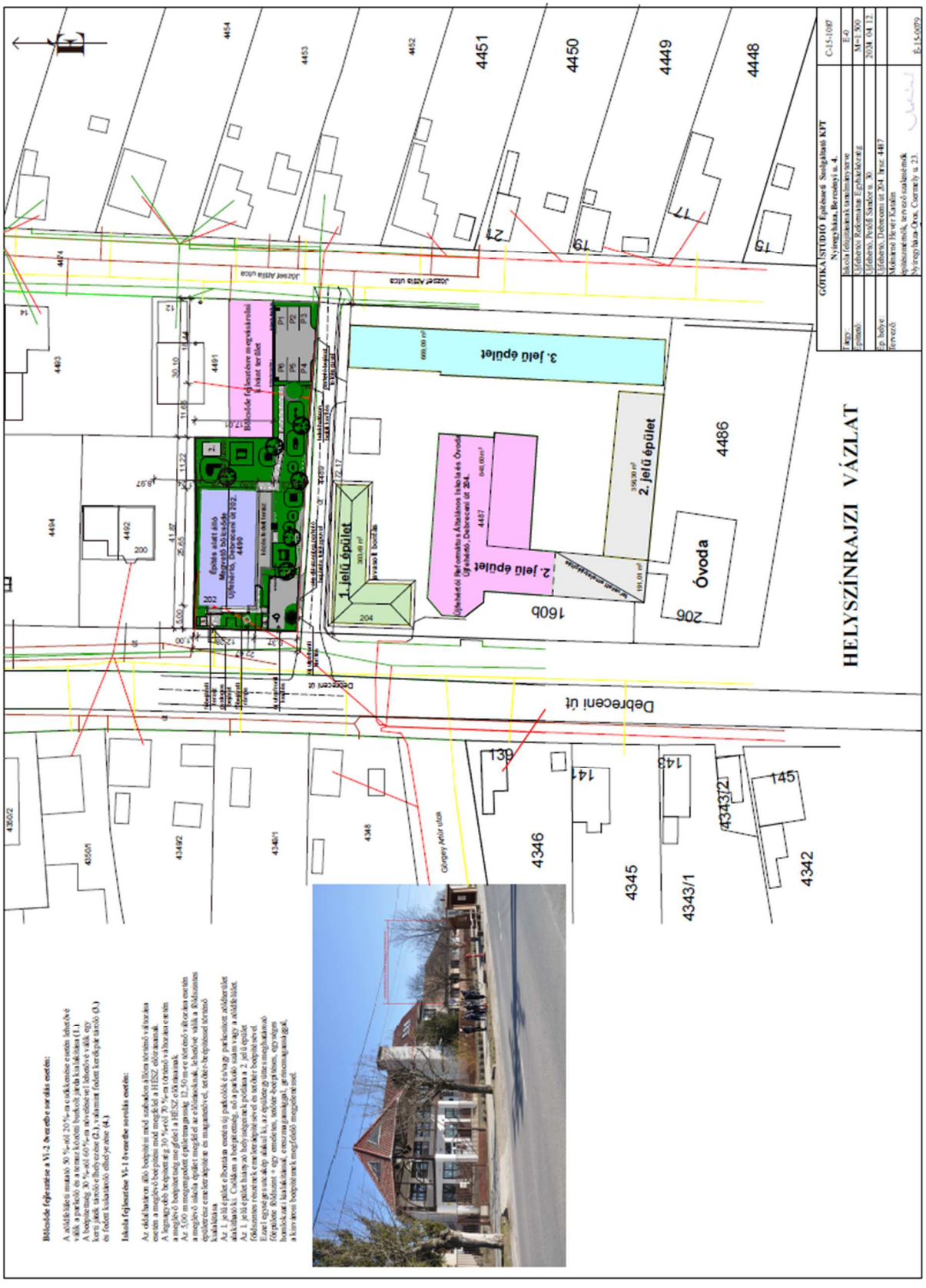
A tervezési terület a belterület déli részén, a Debreceni út és József Attila utca között helyezkedik el.



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

A tervezett módosítás során építési övezeti átsorolás kertvárosias lakóterület építési övezetéből intézményterület építési övezetébe történik. A módosítás az Újfehértói Református Iskola és Óvoda fejlesztését és bővítését, valamint az út másik oldalán

elhelyezkedő, építés alatt álló Magvető Bölcsőde további területi bővítését hivatott támogatni.



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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Lke1	Kertvárosias terület építési övezete
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
480	480 m^2- minimális telekméret
30	30 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
50	50% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
5,0	5,0 m – a megengedett legnagyobb épületmagasság

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vi	Intézményterület építési övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
1000	1000 m^2- minimális telekméret
70	70 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
15	15% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
12,5	12,5 m – a megengedett legnagyobb épületmagasság
Vi2	Intézményterület építési övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
500	500 m^2- minimális telekméret
60	60 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
20	20% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
6,0	6,0 m – a megengedett legnagyobb épületmagasság

A Rendelet 22. §-a a Intézmény területre vonatkozó hatályos előírások:

„20. Intézmény terület (Vi)

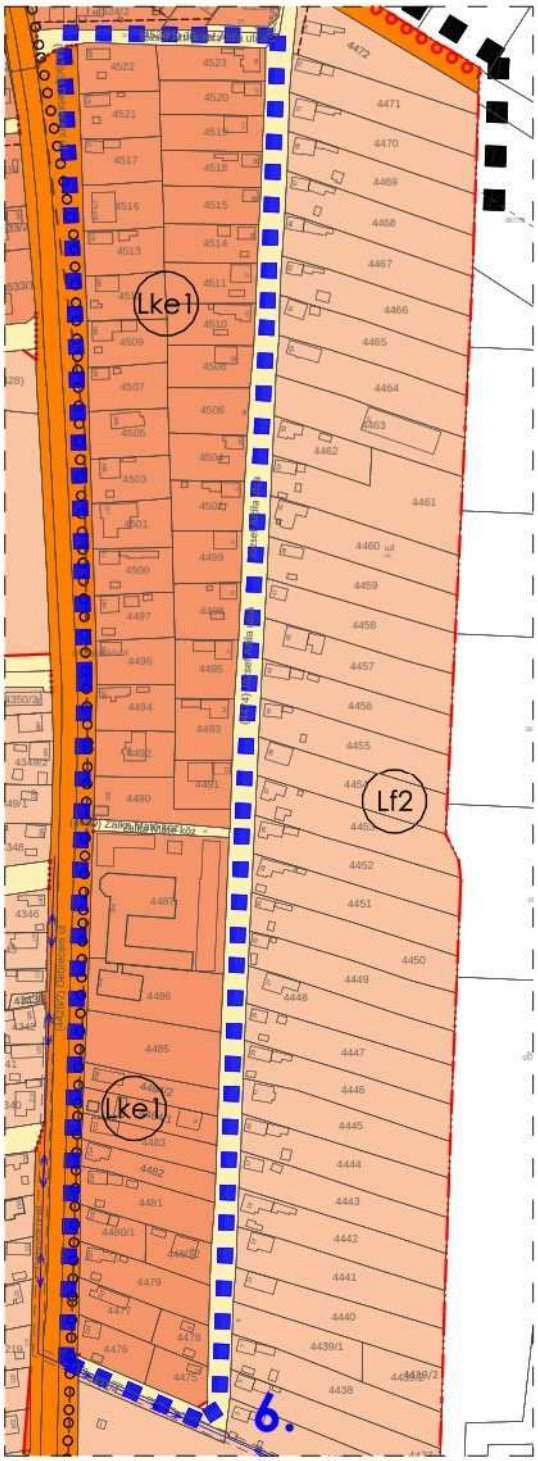
22. § (1) Intézmény területen az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.

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

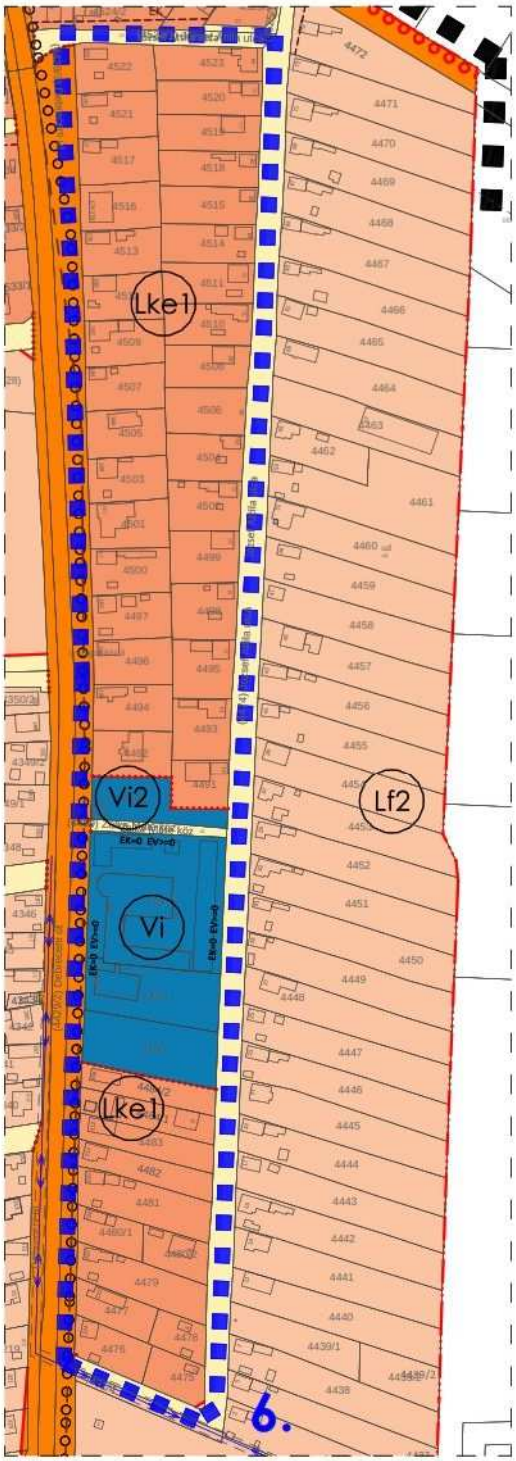
(3) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény elhelyezhető.

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

A módosítás során a bölcsőde, az óvoda és játszó udvara, valamint az iskola és a hozzá tartozó sportpálya kerül egy építési övezti kategóriába. Az óvoda és az iskola a 4485, 4486 és 4487 hrsz-ú ingatlanokat foglalják el. A jövőben a Református Egyházközség a három ingatlant egy ingatlanban kívánja egyesíteni. Ennek elősegítéséhez a meglévő épület állomány és a jövőben kialakuló telek épület elhelyezési kérdéseit rendezni szükséges.



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

(Forrás: saját szerkesztés)

7. beavatkozási pont

Belterületen a Tokaji utca, az Egészségház utca, a Bajcsy-Zsilinszky Endre utca és a Szegfű utca által közre zárt tömbben helyezkedik el.



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

A tervezési feladat a 2090/1-3 hrsz-ok "Lke2" jelű építési övezetből "Lke1" jelű építési övezetbe sorolása, továbbá az épület elhelyezési szabályok kiegészítése/módosítása szükség szerint az érintett építési övezetekre.

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Lke2	Kertvárosias terület építési övezete
Z	Zártsorú beépítési mód
480	480 m^2- minimális telekméret
35	35 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
45	45% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
7,0	7,0 m – a megengedett legnagyobb épületmagasság

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

Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás

Lke1	Kertvárosias terület építési övezete
O	Oldalhatáron álló beépítési mód
480	480 m^2- minimális telekméret
30	30 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
50	50% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
5,0	5,0 m – a megengedett legnagyobb épületmagasság

A Rendelet 20. §-a a Kertvárosias lakóterületre vonatkozó hatályos előírások:

„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.

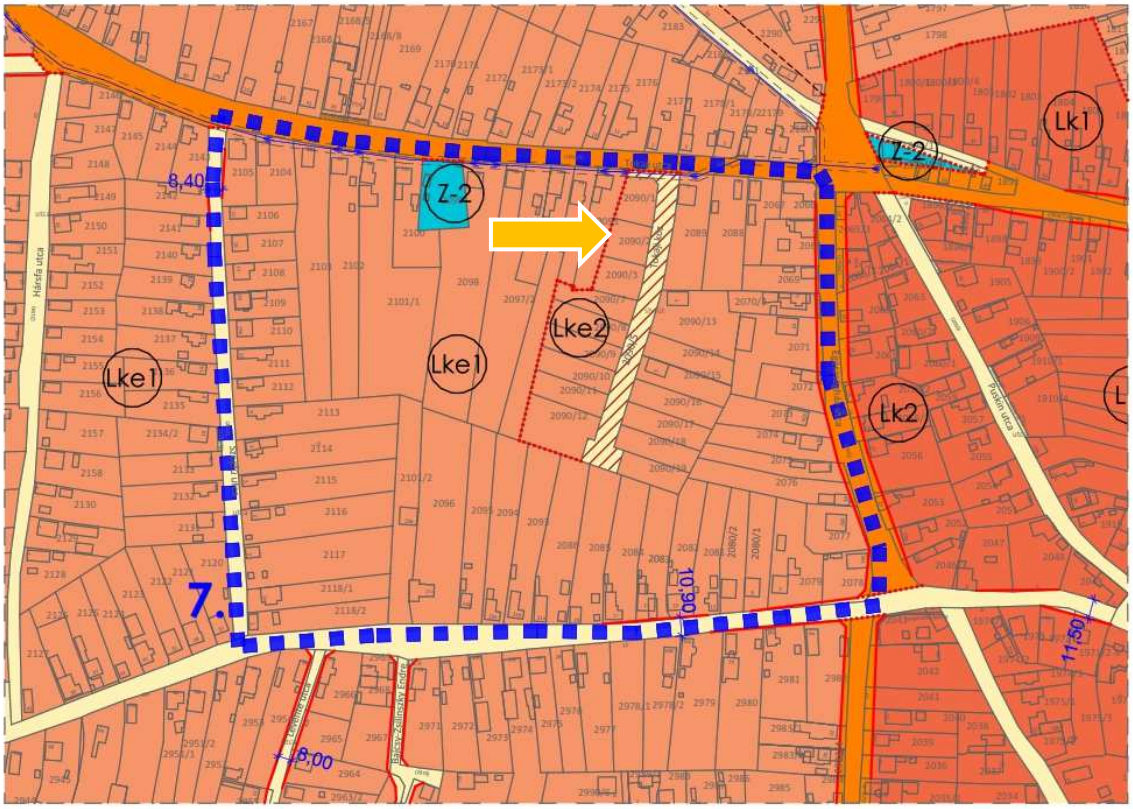
(7) Az Lke2 jelű építési övezet építési telkein a következőket is be kell tartani:

a) a lakó épületeken belül maximum két lakószint létesíthető,

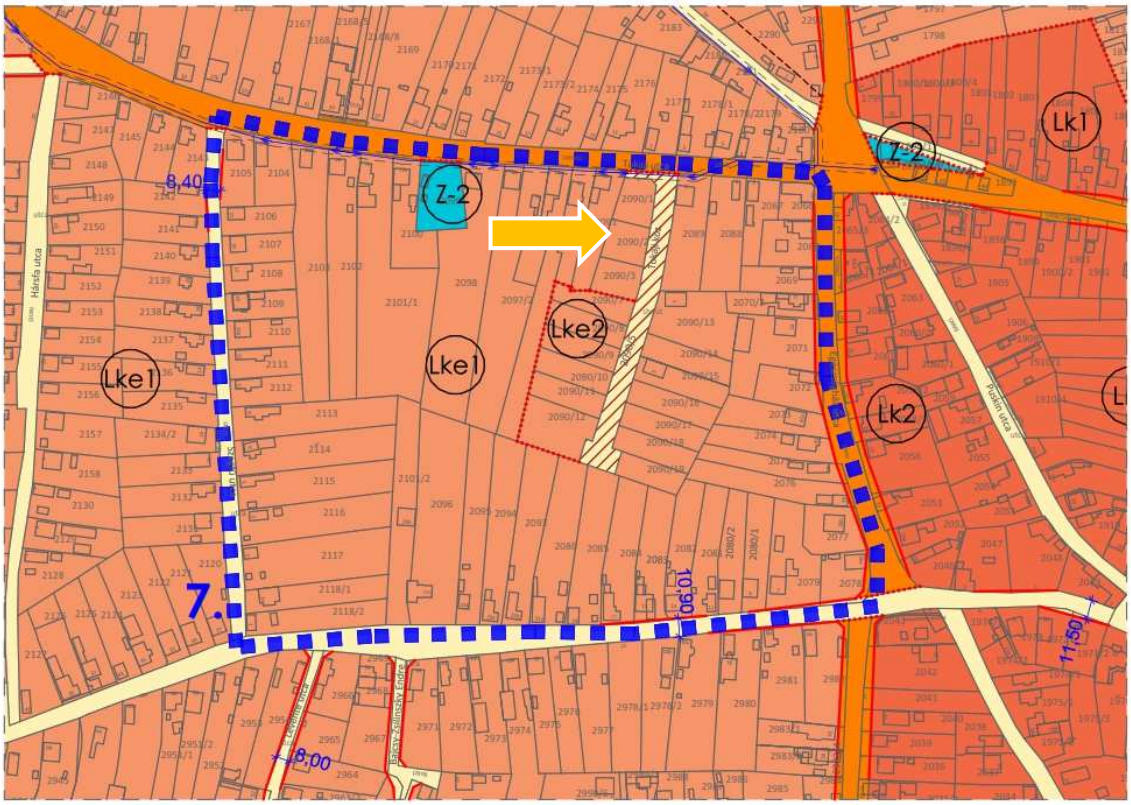
b) az előkert mélysége 6,0 méter, a 14. § (3) bekezdés a) pontjának figyelembevételével,

c) az építési telek utcafronti telekhatárán kerítés létesítése nem szükséges.”

A módosítás lehetővé teszi hogy a telkek összevonásával a magasabb rendű út irányából lehessen épületet elhelyezni, az ott kialakult épület elhelyezésnek megfelelően.



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

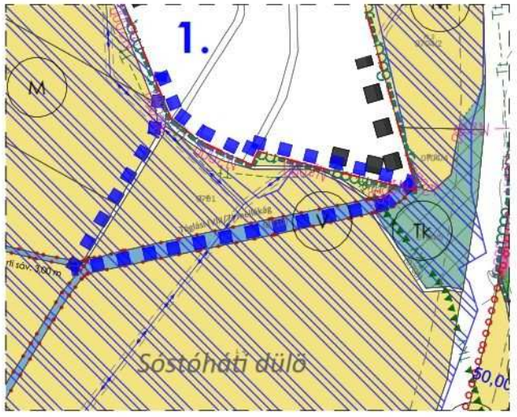
(Forrás: saját szerkesztés)

8. beavatkozási pont

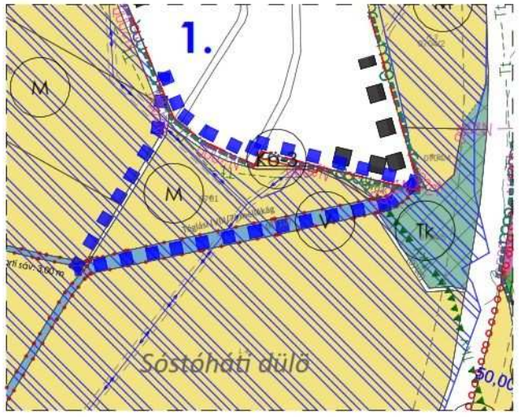
A hatályos HÉSZ rendeletének tartalmára vonatkozó, a hatályba lépése óta eltelt időben a használat során felmerült építésjogi kérdések, problémák szükség szerinti átvezetése, módosítása, pontosítása Önkormányzati észrevételek alapján.

2. Beavatkozási pont ismertetése

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	Külterületen, a Hadházi-csatorna, a 0700 hrsz-ú árok és a belterületi határvonal által közre zárt tömb.	A tervezési feladat a 0702 hrsz-ú út egy szakaszának (Arany Jónos utca és a Hadházi csatorna között) átminősítése mezőgazdasági általános övezetbe, illetve új mezőgazdasági dűlőút terület kialakítása a beleterületi határvonallal párhuzamosan.	- út -legelő (L4)	- Dűlő utak övezete (Kö-3) - Mezőgazdasági terület övezete – általános (M)	n.a.	n.a.	- Dűlő utak övezete (Kö-3) - Mezőgazdasági terület övezete – általános (M)	n.a.	n.a.	-



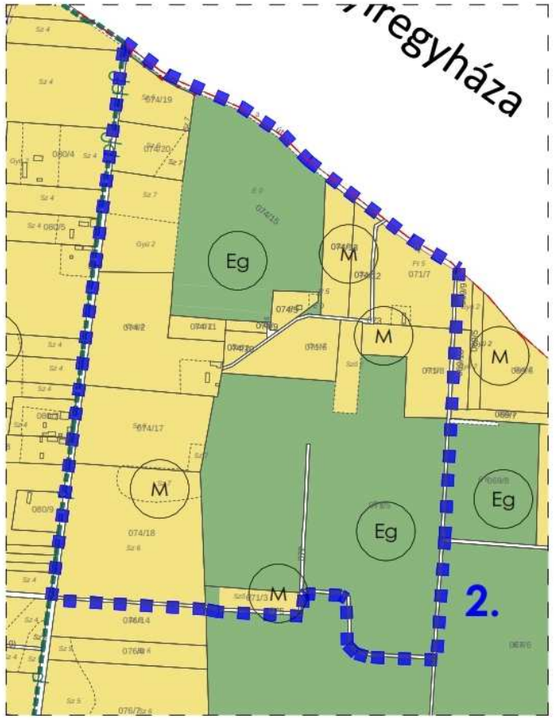
Hatályos terv részlete!



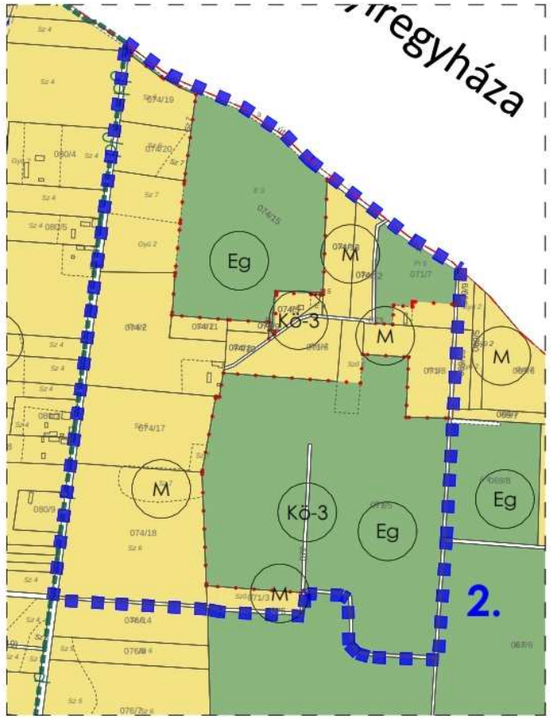
Módosított terv részlete!

HATÁSOK	
	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs
	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 nem 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

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
2.	Külterületen, a közigazgatási határ, a 070 hrsz-ú út, a 075 hrsz- ú út és a 079 hrsz-ú út és a közigazgatási határvonal által közre zárt tömb.	A 074/15 hrsz-ú telken az Országos Erdőállomány Adattárában jelzett kiterjedéssel kell az erdő övezetét rögzíteni, a fennmaradó részek mezőgazdasági általános övezetbe sorolása. Erdészet erdőkataszter állományában szereplő erdő területekkel aktualizálása	- erdő (E6) - szántó (Sz6)	- Erdőterület övezete – gazdasági (Eg) - Mezőgazdasági terület övezete – általános (M)	0,03 1,21	0,81 4,91	- Mezőgazdasági terület övezete – általános (M) - Erdőterület övezete – gazdasági (Eg)	0,03 1,21	0,11 10,89	-



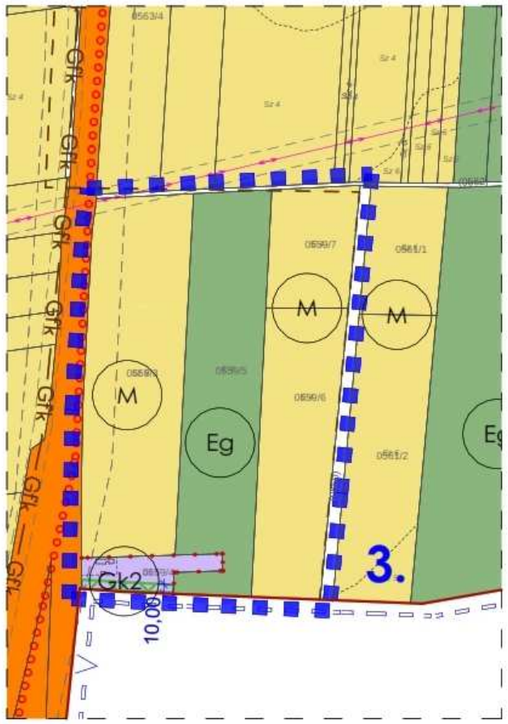
Hatályos terv részlete!



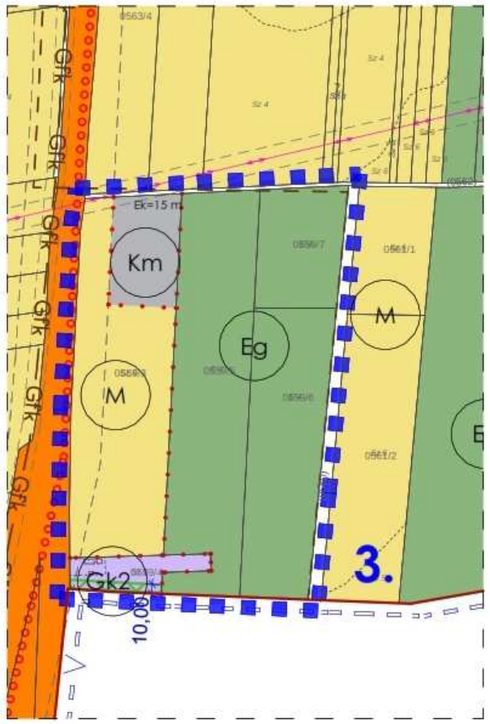
Módosított terv részlete!

HATÁSOK	
	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs
	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 nem 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

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3.	Külterületen, a 0562 hrsz-ú út, a 0560 hrsz-ú út, a megye határ és a 4. sz. főút által közre zárt tömb.	Övezeti átsorolás, általános mezőgazdasági területből beépítésre szánt különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület építési övezetébe.	- szántó (Sz5)	- Mezőgazdasági terület övezete – általános (M)	4,96	18,35	- Különleges terület építési övezete – Munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület építési övezete (Km) - gazdasági erdő terület övezete (Eg)	0,94 4,02	1,41 36,18	-



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

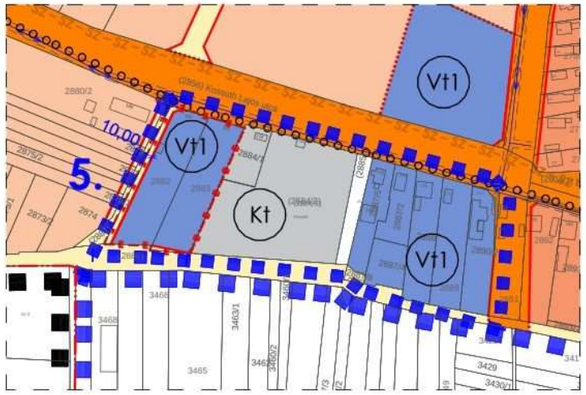
HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs
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 nem található.
Környezet-, természet- és tájképvédelem: A természetvédelmi és környezetvédelmi szempontból negatív hatások nem várhatóak. A tájképet – melyet jelentős infrastrukturális elemek jellemeznek – a telekhatáron húzódó fásítással kezelni lehet.
Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A Téglás irányából érzékelhető települési kontúr tovább nyúlik a tájban, melyet a távolsággal és az előírható védő zöldfelületekkel (pl.: kettős fasor a telekhatárokon), a meglévő erdővel és erdősávval, megnyugtatóan kezelhető, tájba illeszthető.
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik.
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: A területen negatív folyamatok indulnak meg (a beépítési intenzitás növekszik, új nem jelentős mértékű közlekedési kényszerek alakulhatnak ki, stb.).

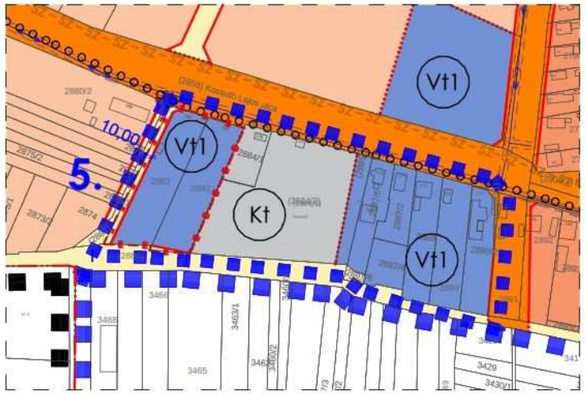
	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
4.	Külterületen, a belterülettől dél-nyugatra a 0428/48 hrsz-ú út, a 0430 hrsz-ú út, a 0439 hrsz-ú út és a 429 hrsz-ú út által közre zárt tömb.	A 0428/29 hrsz-ú út egy szakaszának átminősítése közlekedési területbe, a mezőgazdasági üzemi terület normatív értékeinek szükség szerinti felülvizsgálata.	- út terület	- Különleges terület építési övezete – Mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (Kü)	n.a.	n.a.	- Dűlő utak övezete (Kö-3)	n.a.	n.a.	-

	HATÁSOK	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs
		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 nem 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

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
5.	Belterületen a 2886 hrsz-ú út, a 2881 hrsz-ú út, a Hajdúdorog felé vezető út (3504 sz. út), valamint a Bem József utca folytatásában tervezett út (2891 hrsz-ú telek) által közre zárt tömb.	A módosítás során a 2885 hrsz-ú út területének a beolvasztása a szomszédos „Vt1” jelű építési övezetbe, a 2887/5 hrsz-mal egyesített ingatlan épületelhelyezési szabályainak felülvizsgálata.	- út terület	- Dűlő utak övezete (Kö-3)	n.a.	n.a.	- Településközpont terület építési övezete (Vt1)	n.a.	n.a.	-



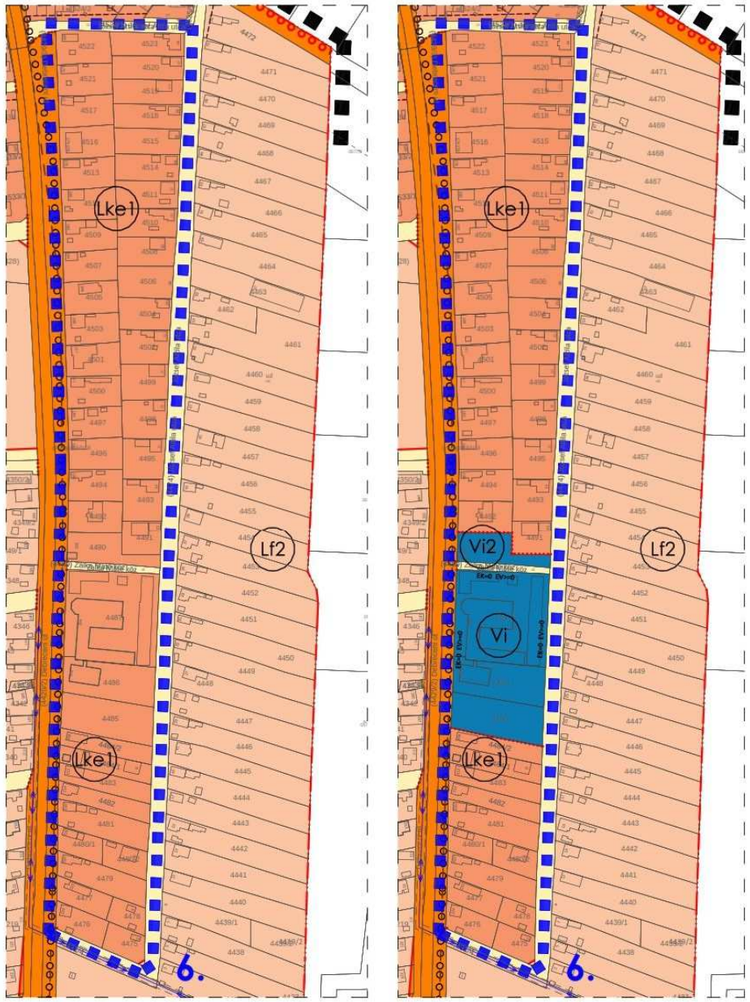
Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

HATÁSOK	
	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs
	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 nem 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

6.	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
	Belterület déli részén, a Debreceni út és József Attila utca közötti tömb.	Építési övezeti átsorolás kisvárosias lakóterület építési övezetéből intézményterület építési övezetébe.	- beépített terület	- Kertvárosias terület építési övezete (Lke1)	0,8	2,16	- Intézményterület építési övezete (Vi, Vi2)	0,80	0,4	-



Hatályos terv részlete! Módosított terv részlete!

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete:
Nem változik, hatása nincs

A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:
A helyben felmerülő oktatási igények kiszolgálására kapacitás bővítés történik, a meglévő épület állomány bővítésével.

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 nem 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

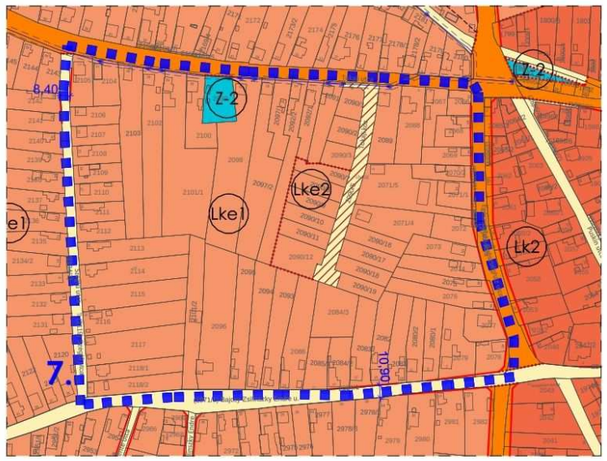
Infrastrukturális erőforrások kihasználása:
Nem változik, hatása nincs

Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása:
Nem változik, hatása nincs

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
7.	Belterületen a Tokaji utca, az Egészségház utca, a Bajcsy-Zsilinszky Endre utca és a Szegfű utca által közre zárt tömb.	A tervezési feladat a 2090/1-3 hrsz-ok "Lke2" jelű építési övezetből "Lke1" jelű építési övezetbe sorolása, továbbá az épület elhelyezési szabályok kiegészítése/módosítása az érintett építési övezetekre.	- beépített terület	- Kertvárosias terület építési övezete (Lke2)	n.a.	n.a.	- Kertvárosias terület építési övezete (Lke1)	n.a.	n.a.	-



Hatályos terv részlete!



Módosított terv részlete!

HATÁSOK	
	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs
	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 nem 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

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
8.	A település teljes közigazgatási területe	A hatályos HÉSZ rendeletének tartalmára vonatkozó, a hatályba lépése óta eltelt időben a használat során felmerült építésjogi kérdések, problémák szükség szerinti átvezetése, módosítása, pontosítása Önkormányzati észrevételek alapján.	-	-	-	-	-	-	-	Csak Rendeletet érintő módosítás

HATÁSOK	
	A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs
	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: Nem változik, hatása nincs
	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

3.1. Településszerkezeti terv leírásának határozata

Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testületének
……/2025 (……..) önkormányzati határozata

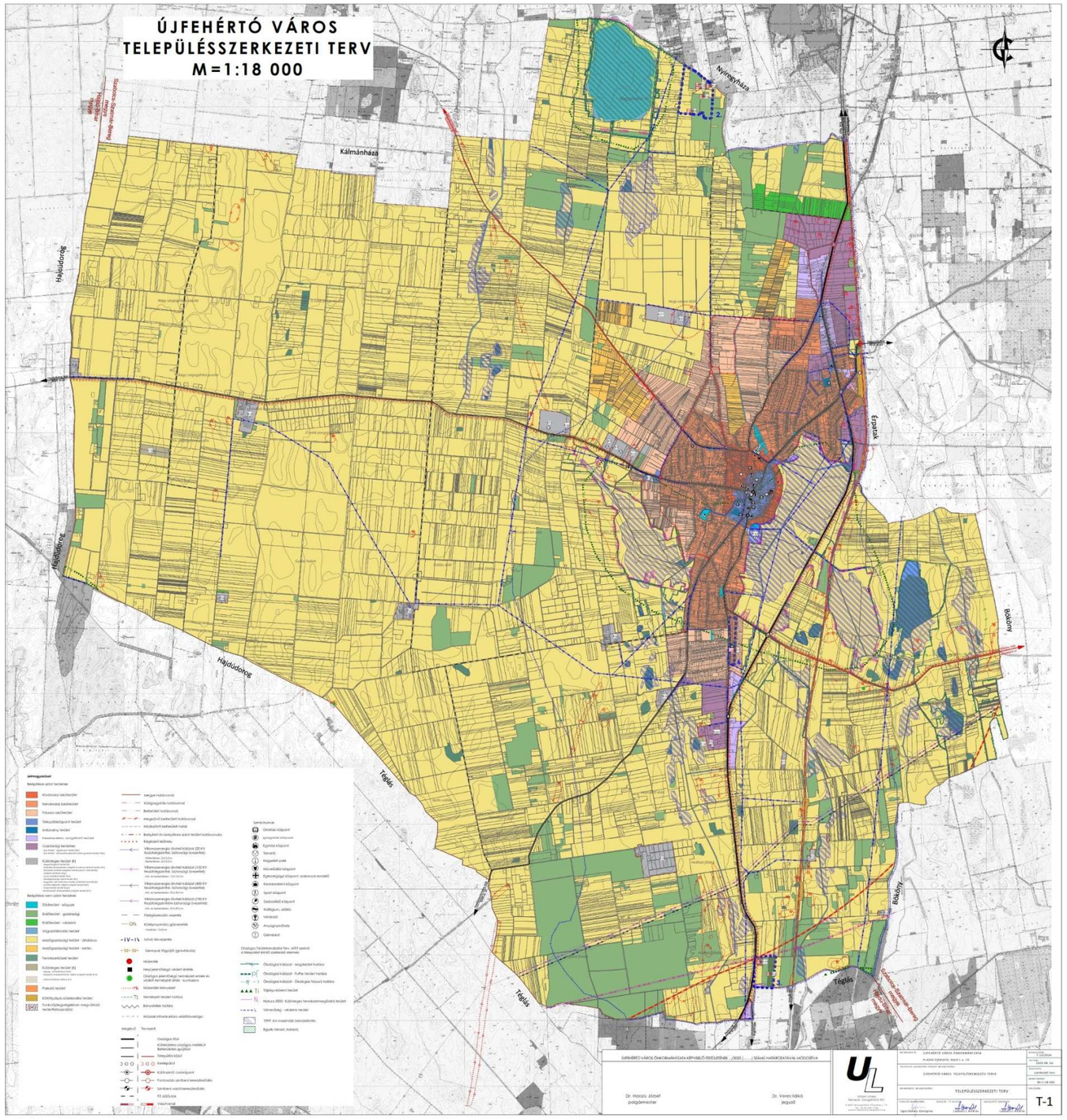
Újfehértó Város településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának módosításáról

A Képviselő-testület

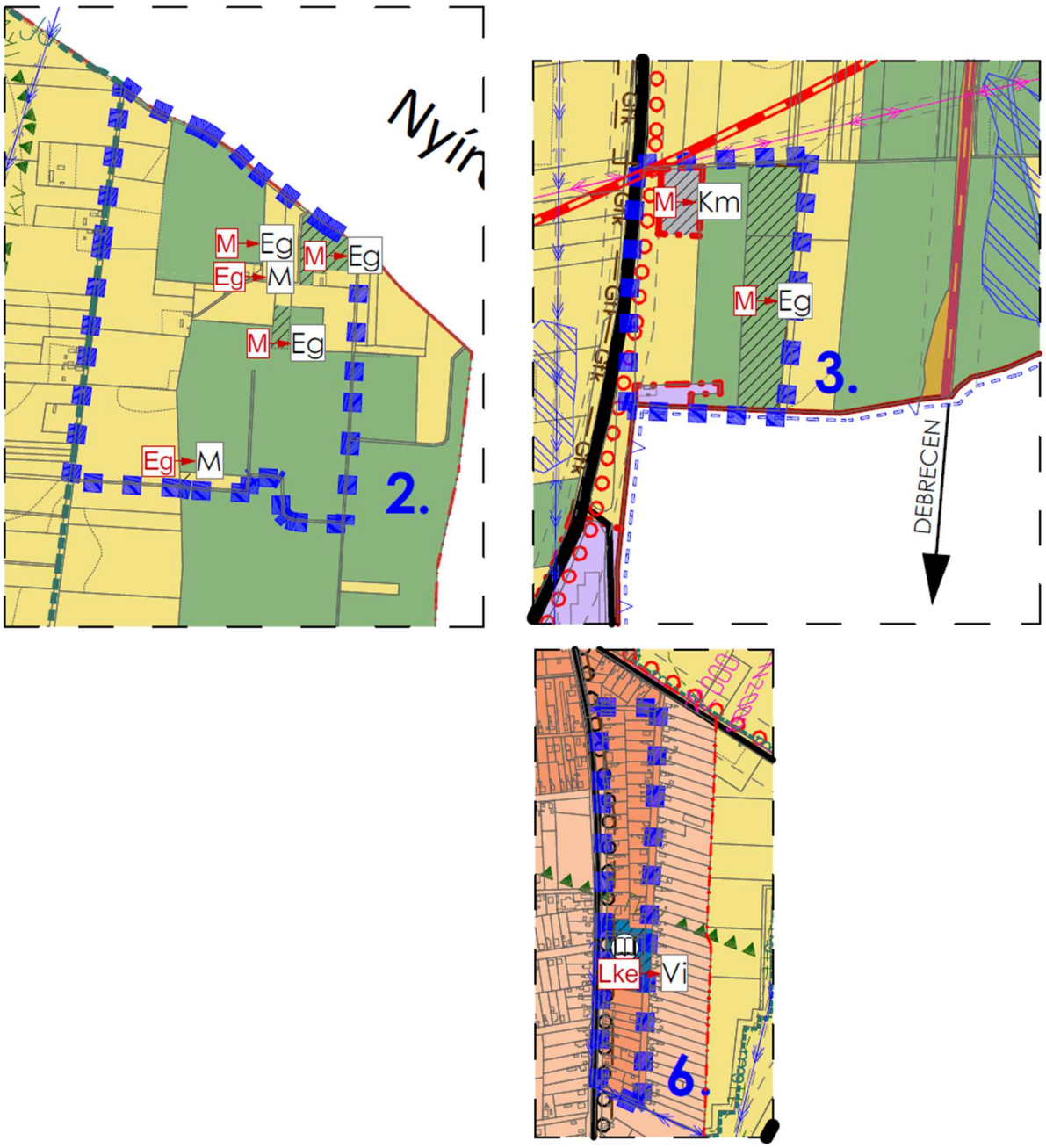
1. A település közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.
2. Az Urban Linea Tervező, Szolgáltató Kft. T-10/2024. munkaszámon készített T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

……. ……
polgármester jegyző

Melléklet


ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
M=1:18 000
Kálmánháza
Nyírmeggyháza
Hajdúdorog
Téglás
Érpatak
Bököny
Dr. Hosszu József
polgármester
Dr. Veress Ildikó
jegyző
T-1

A módosított településszerkezeti tervlap beavatkozási területeinek kivágata (megértést segítendő nagyítva az eredetei tervlapból) – nem része a határozat mellékletének!



A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA (továbbiakban: Leírás)

A Leírás „3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások - Külterület” bekezdése az alábbiakkal egészül ki:
„32 D. A település északi részén a közigazgatási határ mentén (Nyíregyháza) gazdasági erdőterületből általános mezőgazdasági terület kialakítása 0,03 ha területen, valamint általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterület kialakítása 1,21 ha területen.”

A Leírás „3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások - Külterület” bekezdése az alábbiakkal egészül ki:
„32 E. A település déli részén a megyehatárnál (Téglás), a 4. számú főút kivezető szakaszának jobb oldalán általános mezőgazdasági területből beépítésre szánt különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület kialakítása 0,94 ha területen.”

A Leírás „3.1. Terület-felhasználást érintő beavatkozások - Belterület” bekezdése az alábbiakkal egészül ki:
„53 C. A település belterületének déli részén a 4 sz. főút mentén a kertvárosias lakóterületből intézményterület kialakítása 0,80 ha területen.”

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		*502,57*	*501,77*
Falusias lakóterület		*386,36*	*386,36*
Településközpont vegyes terület		*42,72*	*42,72*
Intézményterület		*2,90*	*3,70*
Különleges terület: - *idegenforgalmi terület* - *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* - *munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület*		*136,08*	*137,02*
Gazdasági terület: *- egyéb ipari gazdasági terület*		*182,23*	*182,23*
Gazdasági terület: *- kereskedelmi, szolgáltató terület*		*72,88*	*72,88*

Beépítésre nem szánt terület			
Megnevezés	***színkód***	***terület – felhasználás kiterjedése (ha)***	
		meglévő	*változott*
Gazdasági erdőterület		*1135,90*	*1141,10*
Védelmi erdőterület		*43,91*	*43,91*
Általános mezőgazdasági terület		*11017,87*	*11011,73*
Kertes mezőgazdasági terület		*142,39*	*142,39*
Közpark		*7,54*	*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*
Közlekedési terület - parkoló		*0,6*	*0,6*

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 került.
7.	Biológiai aktivitási érték	Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan a munkarész kidolgozásra nem került, mert új beépítésre szánt terület kialakításához vezető új terület-felhasználás változás, 1,0ha-t megahaladó méretben nem tervezett.

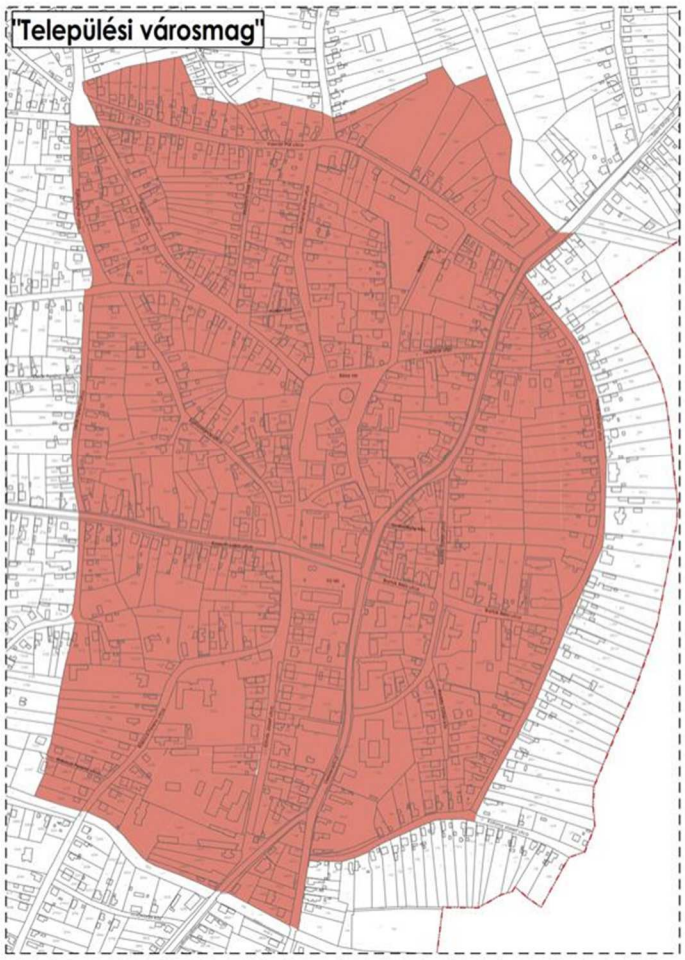
4.1. Településképi előírások vizsgálata

A tervezett módosítások – területi elhelyezkedésük és kiterjedésük alapján – érdemben befolyásolják a település kép kialakult jellegét. Az Újfehértó Város Önkormányzata képviselő-testületének 2/2018. (I.31.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott településképi előírások össze egyeztethetőek a tervezett módosítás során részben megváltozó szerkezeti elemekhez.

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

A fejlesztési területek településkép szempontjából nem meghatározó egyéb területnek minősülnek.

A településképi szempontból meghatározó karakterű területek



Az ilyen besorolású területekre vonatkozó általános építészeti követelmények a következők:

8. Általános építészeti követelmények

10.§ (1) Az anyag használatra és színezésre vonatkozó követelmény kiterjed az építmény, és a sajátos építményfajták településkaraktert befolyásoló valamely minőségi jellemzőjére.

(2) Tetőfedés: Az utcaképben közvetlenül megjelenő épületek, építmények tetőszerkezete nem fedhetők és nem újíthatók fel hullámpala, műanyag és fém hullámlemez és trapézlemez, valamint bitumenes hullámlemez alkalmazásával (kivéve: ipari, gazdasági, mezőgazdasági területek).
(3) A tetőfedő anyagok közül a rikító színek nem alkalmazhatók.Kiegészítő épületrészek (előtető, toronysisak, párkányok) egyedi megformálású tetőfelületek fémlemezzel történő fedése megengedett.
(4) Homlokzatok:
a) Az épületek színezésénél a városképpel való összhang és az építészeti egység érdekében a homlokzat teljes falfelületén a fehér, és a pasztell-és földszínek árnyalatainak alkalmazása megengedett, rikító színek nem alkalmazhatóak.
b) A lábazaton, valamint az oromfalak, és homlokzatok díszítésénél más telítettségű színek is alkalmazhatóak.
c) A telepszerű, iparosított technológiával épült lakóépületek homlokzati színezésénél épületenként megtervezett színdinamikai terv alapján meghatározott színek alkalmazhatók.
d) Homlokzatot átalakítani (megjelenést megváltoztatni), erkélyt, teraszt, loggiát lehatárolni, az ezt igazoló tervdokumentáció, társasház esetén a közgyűlési határozat becsatolása mellett lehet.
e) Utólagos hőszigetelést, homlokzatszínezést csak az épület egészére vonatkozó homlokzatképzési, színezési terv alapján lehet, lakásonként (rendeltetési egységenként) nem.
f) Utcafronti homlokzati nyílások, nyílászárók osztásrendjének megváltoztatása csak a homlokzat egészével összhangban lehetséges, egyedi nyílászáró csere esetében a nyílásméretek és a nyílászáró osztása, színe, anyaghasználata nem térhet el az épület homlokzatán kialakult nyílásrendtől, nyílásméretektől, osztásrendtől, azok színétől, anyaghasználatától.
g) Új elem megalkotása során a már meglévőkhöz illeszkedő tömegformálású, anyaghasználatú építészeti megoldásokat lehet alkalmazni.
(3) Homlokzatokra és tetőszerkezet héjazataként zavaró fényhatást okozó, csillogó, tükröződő felületek nem alkalmazhatók.
(4) Kerítés: anyaghasználatában és színezésében harmonizáljon az épület színével.
9. A beépítésre nem szánt, tájképvédelmi terület és egyedi tájérték területeibe ékelődő (állattartó-, üzemi-, mezőgazdasági- üzemi-, különleges-, valamint tanya területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

11.§ (1)
(2) A telepszerű elhelyezésen belüli épület összeépítés csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.
12. § (1) Építmények tájba illesztésének biztosítása érdekében:
a) az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épületeket pavilonos, nem tömbösített épülettömeggel, magastetős kialakítással kell megvalósítani. Ettől eltérni csak technológiával igazolt módon és esetben lehetséges.
b) az ipari funkciójú épületek esetén az egyszerű ipari formák alkalmazása az elsődleges, ezen belül a nagyfesztávú ipari csarnoktól a félnyeregtetős és lapostetős kialakítású egyedi szerkezet is építhető.
c) Szociális, iroda, lakó és szállás épületek modern építészeti anyag és tömegkialakítással is építhetők.

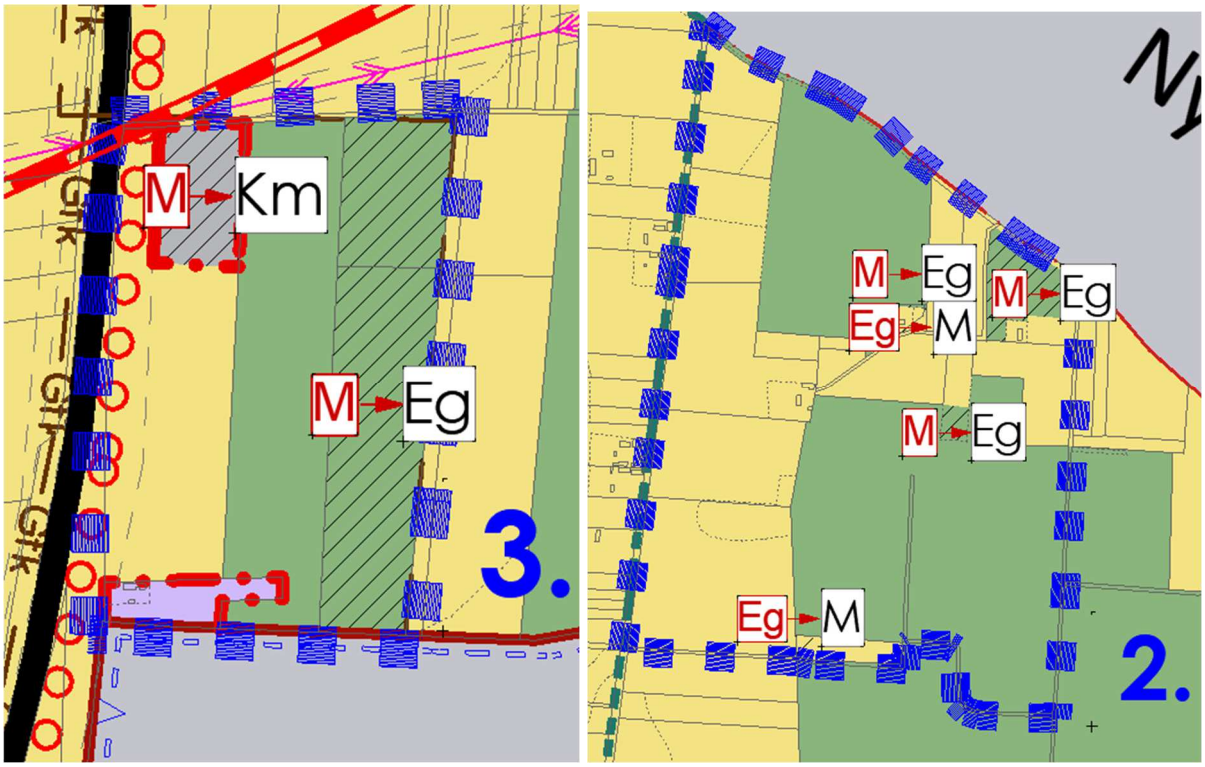
d) Az épületek homlokzata világos, pasztellszínezésűek lehetnek. Tájidegen színezésnek minősülnek a rikító színek, a neon sárga, neon zöld, élénkpiros, lila, élénk kék színezések.
e) Az épületek tetőfedése, homlokzati burkoló eleme nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színezés, matt fémfelület alkalmazható.
f) Kerítés csak beton lábazat nélkül építhető.
(2) A majorsági/mezőgazdasági üzemi területeken a szélvédelem és a táji látványvédelem biztosítása érdekében az ingatlan határokon védőfásítás szükséges.

4.2 Új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó nyilatkozat

3. beavatkozási pontra vonatkozóan

2018. évi CXXXIX törvény	Igazolás/megfelelés
***12.§ (1)** Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.*	A tervezett terület a Téglás/Újfehértó közigazgatási határhoz cca. 320,0 méterre kezdődik.
***(2)** Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.*	Az új beépítésre szánt terület kialakításakor nem került igénybevételre sem zöldterület, sem erdőterület.
***(3)** A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha* ***a)** az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy*	A község külterületén tervezett beépítésre szánt, de fel nem használt ilyen típusú és rendeltetésű területek nincsenek. A módosítás során ezért ilyen csereterület nem áll rendelkezésre.
***b)** az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.*	Az újonnan kijelölt beépítésre szánt terület különleges besorolású A módosítás során: - **+0,94ha új beépítésre szánt terület alakul ki** beépítésre nem szánt területből; - **+5,23 ha új erdőterület jön létre (a 2. és 3. beavatkozási pontban)** Az új beépítésre szánt terület méretére vetített 125%-os zöldterületi kompenzáció küszöbértéke: 1,18 ha **A 5,23 ha terület meghaladja a kompenzációs küszöbértéket (1,18 ha) ezért a feltétel teljesül.**
***(4)** A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.*	Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egy időben zöldterület nem kerül kijelölésre.
***13. § (1)** Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi*	A módosítással érintett terület nem esik a borszőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeibe.

terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.	
***(2)** Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.*	A módosítással érintett terület nem esik az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I-II. osztályú területeibe.



4.3 A szabályozás kialakítás

1. beavatkozási pont

A tervezési feladat során a 0702 hrsz-ú út egy szakaszának (Arany János utca és a Hadházi csatorna között) áthelyezése tervezett, közvetlenül a belterületi határvonal mellé. Ezzel a 0701 hrsz és a 0703 hrsz egyetlen telekké egyesíthető a jövőben.

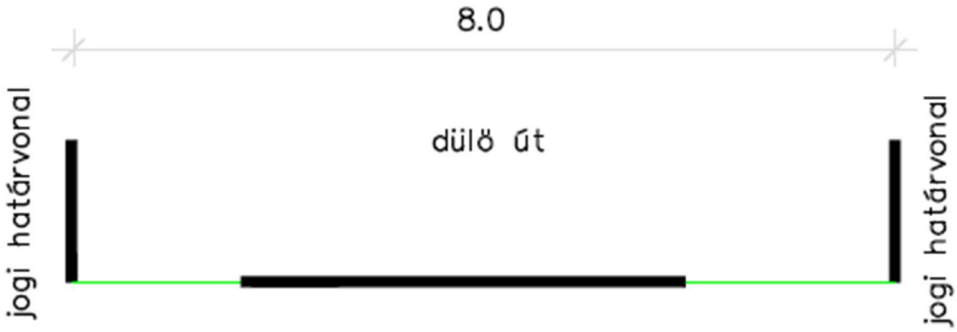
Az útszakasz nem teljes hosszában kerül kiváltásra és néhány méterrel való áthelyezésre, hanem csak az egyetlen belterületi ingatlan közterületi kapcsolatának biztosítását lehetővé tevő mélységig. Ingatlanszerkezetileg a jelenlegi út a Hadházi-csatorna Téglási-mellékágán is túl folytatódik a 4. sz. főútig. A valóságban a 0708 hrsz nem funkcionál útként. A 0702 hrsz-ú és a 0708 hrsz-ú útszakaszok között a csatornán átjárás, áteresz nincs.

Az út nyomvonalának belterületi határhoz történő igazítása és hosszának csökkentése (az eredeti hosszhoz képest) tájképi és természetvédelmi szempontból pozitívváltozást eredményez.

A nyilvántartás szerinti 0702 és 0708 hrsz-ek csatorna szakaszon történő érintkezése



A tervezett dűlő út (övezeti besorolása „Kö-3”) 8,0 méter szélességgel kerül kialakításra, cca. 78,0 méter hosszon. Az út korábbi területe átminősítésre kerül mezőgazdasági terület - általános övezetbe.

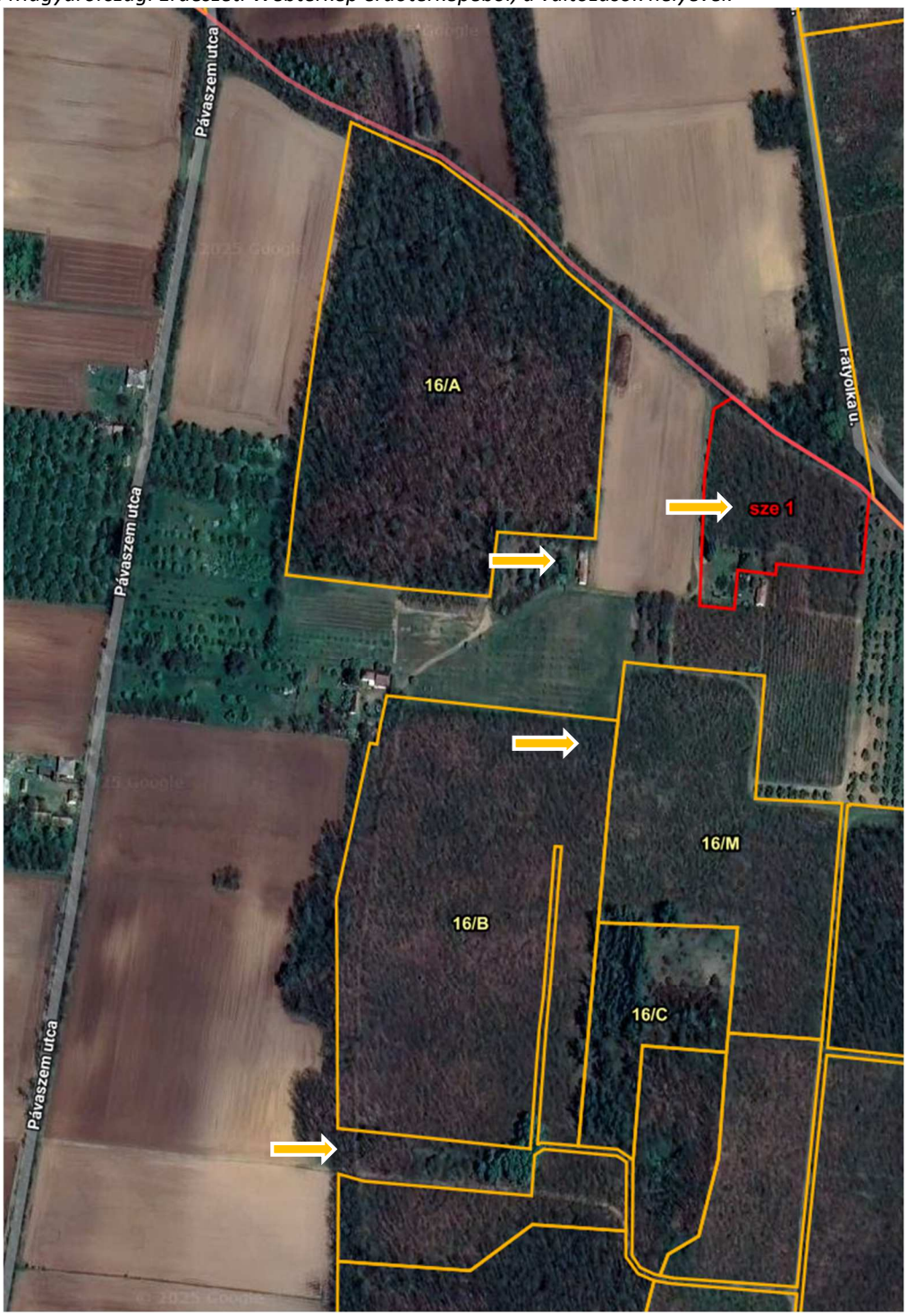


(Major Ferenc okl. építőmérnök, Tkö/15-0229)

2. beavatkozási pont

A tervezési területen belül (a közigazgatási határ, a 070 hrsz-ú út, a 075 hrsz- ú út és a 079 hrsz-ú út és a közigazgatási határvonal által közre zárt) az Országos Erdőállomány Adattárában jelzett kiterjedéssel történik az erdő övezetét rögzítése (övezeti jele Eg, „Erdő terület – gazdasági"), a fennmaradó részek mezőgazdasági terület - általános övezetbe sorolandóak és fordítva. A változás a 071/3 hrsz „b" alrészletén, a 071/5 hrsz „a" alrészletén, a 074/15 hrsz „b" alrészletén valamint a 071/7 hrsz „b" alrészletén történik.

Kivágat a Magyarországi Erdészeti Webtérkép erdőtérképéből, a változások helyével.



A tervezett módosítást lekövető telekalakítást bemutató vázrajz tervezete



3. beavatkozási pont

(A beavatkozási pont részletesebb elemzését, vizsgálatát, alátámasztását lásd a környezeti vizsgálat dokumentációjában, külön dokumentumként csatolva. Jelen dokumentumban csak a környezeti vizsgálat megállapításaira adott megoldások, reflexiók kerültek rögzítésre.)

A módosítás során külterületen, a Téglással közös közigazgatási határtól cca. 320,0 méterre, 0,94ha új beépítésre szánt terület kialakítás tervezett.

A módosítás során munkásszállók létesítésére alkalmas terület kerül tervezésre. Az erre vonatkozó rendelkezés tervezet szakasza a következő:

„a nem helyben lakó munkások elhelyezését szolgáló szállás munkásszálló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, önálló közösségi épület, …stb.) helyezhetők el;

A módosítás során egyszerre kerül korlátozásra a település egészén a munkásszállók elhelyezése, illetve biztosításra olyan terület, amely a használata során közelebb helyezkedik el a kiszolgálni kívánt célterületekhez. Az erre vonatkozó rendelkezés tervezet szakasz a következő:

„a város közigazgatási területén munkásszálló rendeltetésű épület, csak a különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület építési övezetében helyezhető el.”

Ezzel a település belterületén sem rendeltetésből adód településszerkezeti konfliktus, sem pedig a működtetéséből adódó társadalmi konfliktus nem jöhet létre.

Az eljárást megelőzően lefolytatott környezeti vizsgálat által tett megállapításokból az építési övezetben a következőek kerültek leképezésre és beépítésre:

- takaró fásítás kialakítása zaj és por elleni védelem céljából,
- tájba illesztés,
- a létesítésre tervezett épületek tájolásának irányítása.

A takaró fásítás (pl.: három soros fasor) egyszerre szolgálja a zaj, por elleni védelmet és a tájba illesztés szükségességét. Az erre vonatkozó rendelkezés tervezet szakasz a következő:

„az építési övezetben, annak határán legalább háromsoros, őshonos nagy lombkoronájú fasor telepítése a követelmény, ahol az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet.”

„ahol a fasor meglévő közműhálózati elemek (pl. légvezeték) miatt nem kialakítható, ott cserjesor telepítése is elégséges a fasorok helyett.”

A környezeti vizsgálat tájolásra vonatkozó megállapítása a 4. sz. főút irányából érkező hatások mérséklésének egyik kulcsaként is értékelhető. Ennek elsősorban az épületeken belüli lakó és pihenő helyiségek tájolására, nyílászáróinak elhelyezésére van hatása. Az erre vonatkozó rendelkezés tervezet szakasz a következő:

„az építési övezetben elhelyezendő épületek lakó és pihenő helységeinek nyílászárói a 4. sz. főút irányába nem alakíthatóak ki.”

A tervezett építési övezet normatív értékeinek paraméterei az újonnan kialakított építési övezet jobb és intenzívebb kihasználására, a termőfölddel való takarékos bánásmód előtérbe helyezése irányul. Az erre vonatkozó rendelkezés tervezet szakasz a következő:

„épület legfeljebb 40%-os beépítettséggel, 40% legkisebb zöldfelületi mutatóval, szabadon álló beépítési móddal, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladóan, 2500 m^2 legkisebb alakítható építési telken.”

A módosítás során az Országos Erdőállomány Adattárában rögzített Újfehértó 69/D erdőtag övezeti átsorolása is megtörténik, mezőgazdasági általános övezetből gazdasági erdő övezetbe.

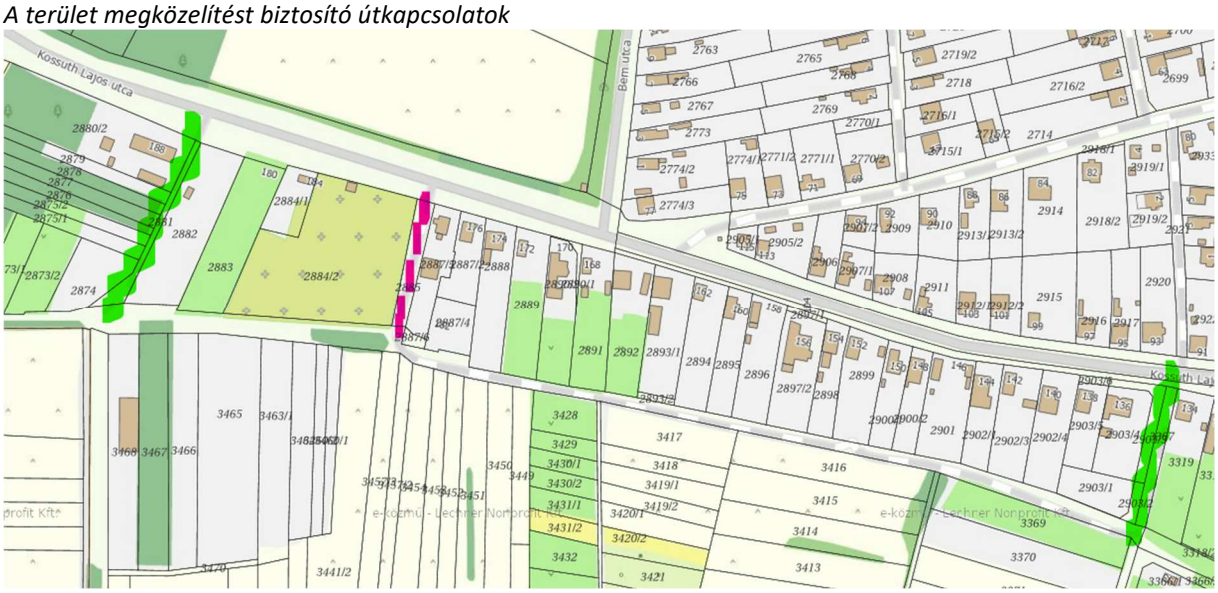
5. beavatkozási pont

A tervezési terület a belterületen a 2886 hrsz-ú út, a 2881 hrsz-ú út, a Hajdúdorog felé vezető út (3504 sz. út), valamint a Bem József utca folytatásában tervezett út (2891 hrsz-ú telek) által közre zárt tömbben helyezkedik el.

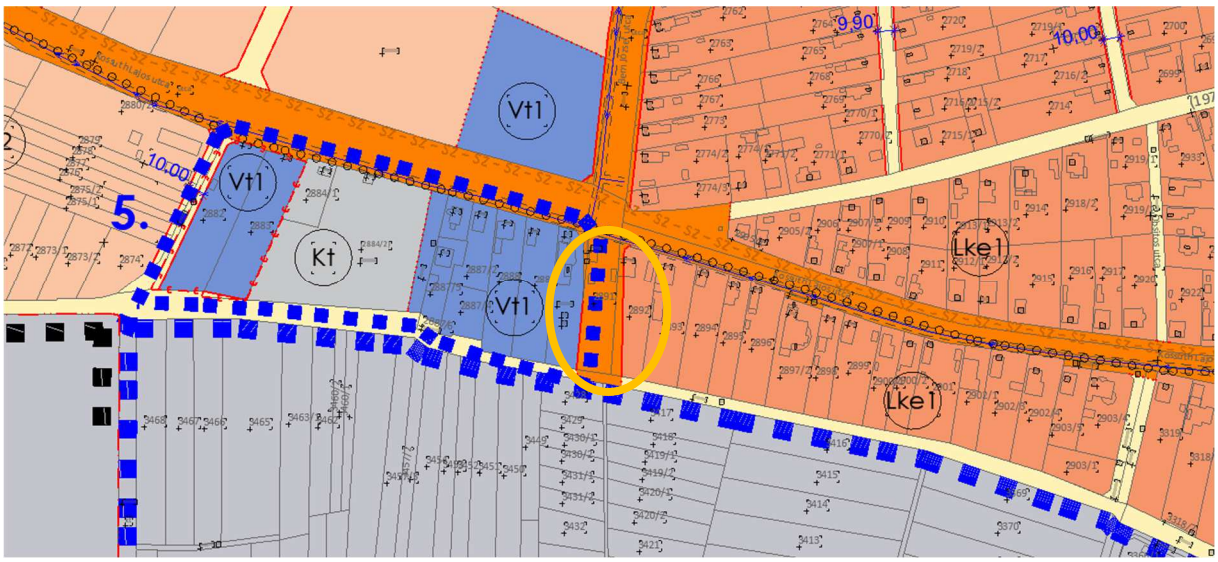
A módosítás során a 2885 hrsz-ú út területe megszűnik, mint közlekedési terület. Az út területe egyesítésre tervezett a szomszédos „Vt1" jelű építési övezettel. A 2885 hrsz-ú ingatlan a későbbiekben egyesítésre kerül a 2887/5 hrsz-ú ingatlannal.

Az útszakasz törlése a közúthálózat rendjét, struktúráját érdemben nem befolyásolja. A területtől délre elhelyezkedő un. „Hadházi kertek" északi irányból, a Kossuth Lajos utcáról továbbra is megközelíthetőek a 3367 hrsz-ú és a 2881 hrsz-ú utakon keresztül.

A terület megközelítést biztosító útkapcsolatok



A meglévő két útcsatlakozás között a hatályos eszközökben egy további útkapcsolat tervezett.



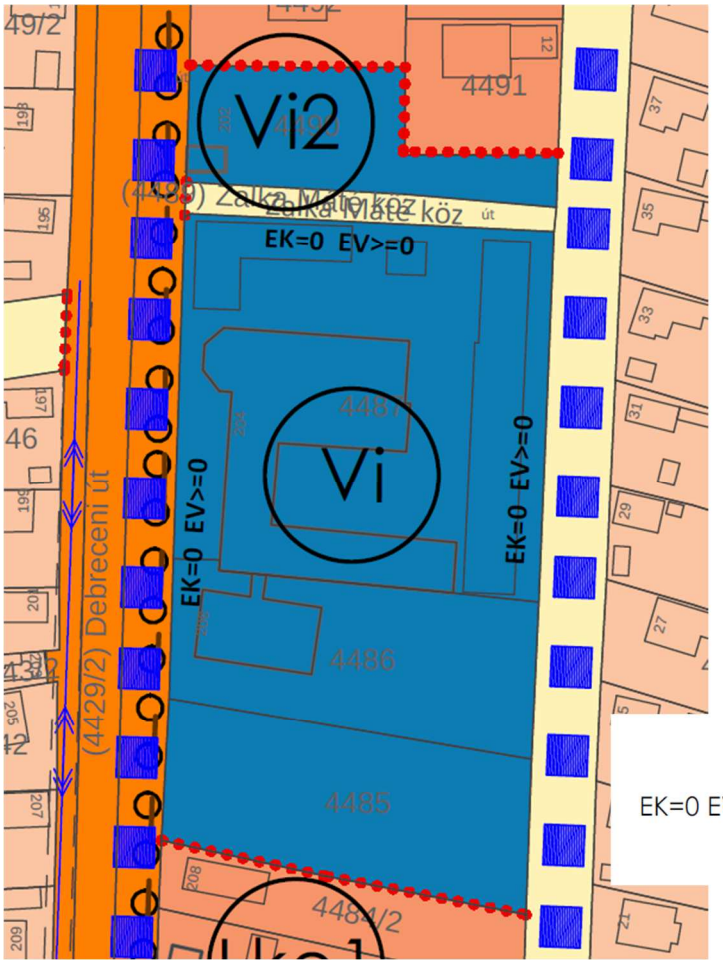
6. beavatkozási pont

(A beavatkozási pont részletesebb elemzését, vizsgálatát, alátámasztását lásd a környezeti vizsgálat dokumentációjában, külön dokumentumként csatolva. Jelen dokumentumban csak a környezeti vizsgálat megállapításaira adott megoldások, reflexiók kerültek rögzítésre.)

A tervezett módosítás során építési övezeti átsorolás tervezett, a kertvárosias lakóterület építési övezetéből („Lke1" jelű) intézményterület építési övezetébe. A HÉSZ már tartalmaz egy „Vi" jelölésű építési övezetet és annak paramétereit. A tervezett fejlesztés bölcsődei részét adó 4490 hrsz és a 4491 hrsz egy része alkotta építési övezet jellegében intézményi, de paramétereiben jelentősen eltérő a meglévőtől. Ezért a meglévő intézményi építési övezet mellé bevezetésre kerül a „Vi2" jelű építési övezet.

Az iskola és óvoda fejlesztését és bővítését (a 4485, 4486 és 4487 hrsz-ú ingatlanok) a már meglévő intézményi építési övezet előírásai, paraméterei lefedik így azok kerülnek alkalmazásra.

A jövőben a Református Egyházközség a három ingatlant egy ingatlanban kívánja egyesíteni. Ennek elősegítéséhez a meglévő épület állomány és a jövőben kialakuló telek épület elhelyezési kérdéseit a szabályozási terven, az építési övezet közterülettel határos oldalain felirattal kerülnek kezelésre. A változó épület elhelyezés, előkert mélység, egyedi megoldással kerül leképezésre.



A település közigazgatási területén elhelyezkedő tovább két intézményi építési övezet jele nem hozható összhangba a számozással mivel azok a tervezési területeken kívül helyezkednek el.

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

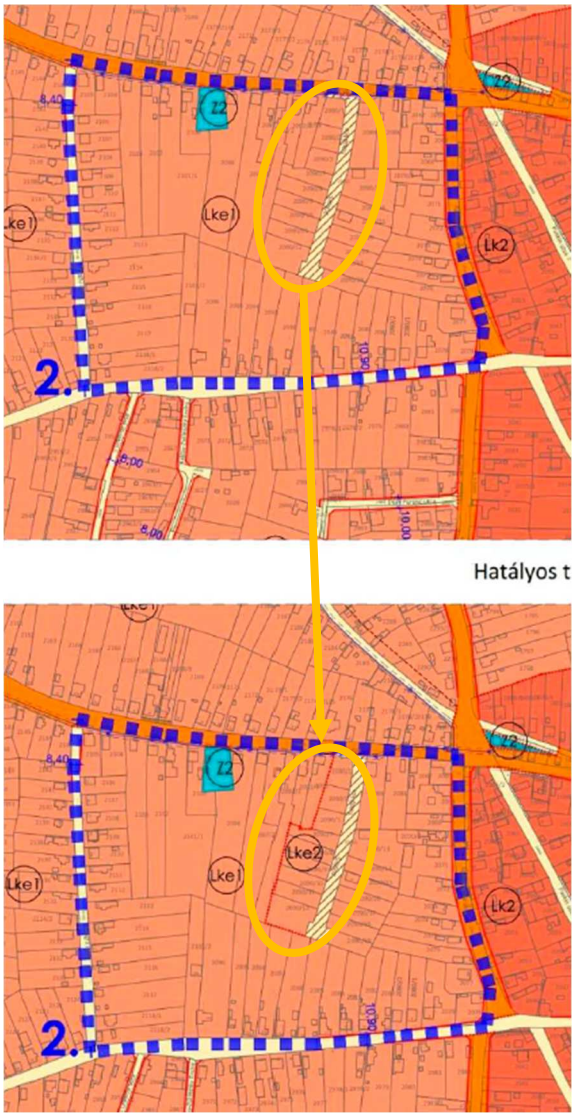
Módosítással érintett építési övezet / övezet besorolás	
Vi	Intézményterület építési övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
1000	1000 m^2- minimális telekméret
70	70 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
15	15% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
12,5	12,5 m – a megengedett legnagyobb épületmagasság
Vi2	Intézményterület építési övezete
Sz	Szabadon álló beépítési mód
500	500 m^2- minimális telekméret
60	60 % - a beépítettség legnagyobb megengedett mértéke
20	20% - a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke
6,0	6,0 m – a megengedett legnagyobb épületmagasság

A lefolytatott környezeti vizsgálat megállapítása szerint a tervezett változtatás érdemben nem befolyásolja a területet és annak környezetét (környezetvédelmi és épített környezet szerint).

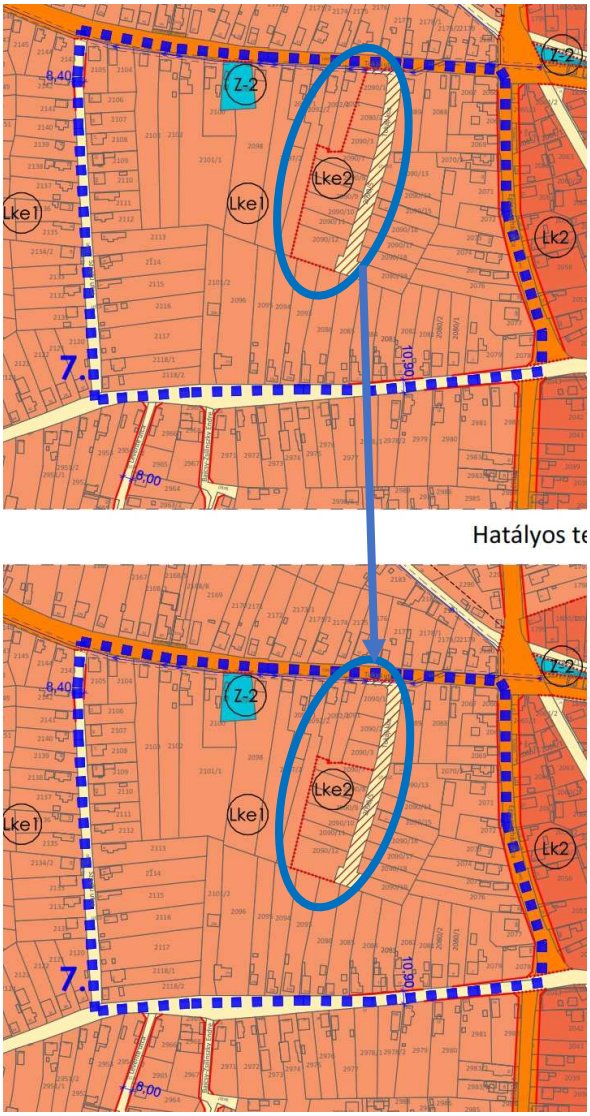
7. beavatkozási pont

Belterületen a Tokaji utca, az Egészségház utca, a Bajcsy-Zsilinszky Endre utca és a Szegfű utca által közre zárt tömbből, a 2090/1-3, a 2090/7-12 hrsz-ek, Újfehértó Város Önkormányzatának 3/2023. (I.25.) önkormányzati módosító rendeletével kerültek önálló építési övezetbe besorolva (kertvárosias lakó „Lke1" építési övezetből „Lke2" építési övezetbe).

A 2023. évi módosítás szerint a változás.



Jelen módosítás tervezet szerint a változás



Jelen módosítás során a 2090/1-3 hrsz-ok az "Lke2" jelű építési övezetből visszasorolásra kerülnek az "Lke1" jelű építési övezetbe. A módosítással az érintett ingatlanok használati intenzitása a csökken, az "Lke1" jelű építési övezethez igazodva.

A Tokaji köz végén lévő ingatlanokat és azok építési övezeti előírásait jelen beavatkozás nem érinti.

8. beavatkozási pont

A hatályos HÉSZ rendeletének tartalmára vonatkozó, a hatályba lépése óta eltelt időben a használat során felmerült építésjogi kérdések, problémák szükség szerinti átvezetése, módosítása, pontosítása Önkormányzati észrevételek alapján, a következőek szerint:

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.~~ 7. melléklet szerinti S-3 jelű Szabályozási terv – Jelmagyarázat állapítja meg.

(…)

(4) A szabályozási elemeket, illetve azok jelkulcsát a rendelet 1.-3. és 7. mellékletei tartalmazzák.

Indokolás: A jelmagyarázatot a 7. számú melléklet tartalmazza, ezért indokolt ennek kiegészítése.

2. §

(…)

m) Szabálytalan alakú telek: szemben lévő oldalai nem párhuzamosak és az utcafronti telekhatárra a két csatlakozó oldalkerti telekhatár nem derékszögben csatlakozik, illetve a telek belső szögeinek száma nem négy.

n) Építmények által elfoglalt terület: a 19. § (6) bekezdés szerinti építmények tekintetében alapesetben az építmény befoglaló mérete, vagy ha ez nem állapítható meg, akkor az építménynek a terepcsatlakozásnál felvett (lejtős terepen a terepcsatlakozás legmagasabb pontjára állított) vízszintes sík felé emelkedő építményrészek vetületi területe.

Indokolás: Az egyértelmű és alkalmazható jogértelmezés miatt kerültek definiálásra ezek a fogalmak.

3. §

(1) A közterületek határait az ingatlan- nyilvántartás szerinti telekhatár mellett a szabályozási terven jelölt ~~meglévő és tervezett~~ szabályozási vonalak határolják le.

Indokolás: A 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK használta a tervezett szabályozási vonal fogalmát, míg jelen rendelet 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményein alapul, melyben a szabályozási vonal a tervezett közterületi telekhatárt jelöli, ezért a magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében vált szükségessé ennek módosítása.

(….)

(4) A szabályozási terven feltüntetett, meglévő utak szélesítését biztosító szabályozási vonal nem jelent telekalakítási kötelezettséget, viszont a 27. § figyelembevételével a szabályozási vonallal érintett telekrész a telek méretébe nem számít be, az építési helyének meghatározása a szabályozási vonal figyelembevételével történik, illetve a közterülettel határos kerítés és a közművek becsatlakozási műtárgyainak elhelyezésénél figyelembe kell venni.

(5) A (4) bekezdés hatálya alá nem tartozó esetekben az építésügyi hatósági eljárások és egyszerű bejelentések tekintetében a szabályozási vonal szerinti telekalakítást - a 13. § (6) és (7) bekezdések figyelembevételével - el kell végezni.

Indoklás: A Méptv. 88. § (2) bekezdéssel összhangban került megállapításra a 281/2024. 15.§ (9) bekezdés szerinti építési telek rendezettségét biztosító előírás.

4.§

(5) A város közigazgatási területén munkásszálló rendeltetésű épület, csak a különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület építési övezetében helyezhető el.

9. §

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

Indokolás: a helyi építési szabályzat szöveges és rajzi részének egységesítése miatt vált szükségessé ennek módosítása.

12. §

(….)

(3) a) A nyúlvány (nyél) 4 m-nél keskenyebb nem lehet.

(3) b) Ha az adottságok miatt az építési teleknek, vagy bármely épülettel zárt részének ~~megosztása~~ a szabályozási terv szerinti~~ek~~ ~~közvetlen~~ közterületről történő közvetlen megközelítése miatt másképp nem biztosítható, nyúlványos telek kialakítható. ~~A nyúlvány (nyél) 4 m-nél keskenyebb nem lehet.~~ Ez a szabály kettőnél több építési telek kialakítása esetén is alkalmazható.

Indokolás: nyelvtani hibák miatt került javításra e bekezdés, míg a nyúlványos teleknek a nyúlvány része tekintetében szabályozott előírás az átláthatóság miatt került új bekezdésbe. A (3) b) pont alkalmazhatósága tekintetében az egyértelműség miatt került módosításra.

13. §

(1) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet felosztani, ha a telekfelosztás után mindegyik új telek eléri az adott építési övezetben előírt telekterület méretet és szélességet. Saroktelek esetében – az előírt legkisebb telekméret betartása mellett - elég, ha a telek szélessége legalább a teleknek az egyik homlokvonala felől teljesül.

(….)

(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~~ Amennyiben a 3. § (4) bekezdés ellenére a telekalakítást a szabályozási vonal mentén mégis el kívánják végezni, és a szabályozási vonal épületet metsz, abban az esetben 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.*

Indokolás: A 3. § (4) bekezdéssel összefüggésben került e bekezdés módosításra.

(….)

(8) Telekalakításnál a szabályozási vonalat – a 3. § (5) bekezdés kivételével - nem szükséges figyelembe venni. A beépítésre szánt területen lévő építési teleknek a szabályozási vonal szerinti ingatlanrész leválasztható abban az esetben is, ha a visszamaradó ingatlan

telekmérete – vagy egyéb mérete - nem éri el az előírt legkisebb telekméretet. Ez viszont csak abban az esetben alkalmazható, ha a visszamaradó építési telken az építési hely szélessége vagy hossza eléri a hat métert.

Indokolás: A szabályozási terven jelölt szabályozási vonallal tervezett közterület kialakításának végrehajtása érdekében került kialakításra e szabály, azzal a korláttal, hogy meghatározásra került a visszamaradó építési telek építési helyének minimális mérete.

(…)

(10) Új szabálytalan alakú telek, építési telek kialakítható, viszont amennyiben az adottságok megengedik – a telekhatárrendezés kivételével - törekedni kell szabályos alak kialakítására.

Indokolás: a település jelentős számú szabálytalan alakú építési telekkel rendelkezik, melynek felosztása csak úgy történhet, ha legalább egy telek abból szabálytalan alakú marad, így ez a telekalakítás megengedett. Az előírás viszont korlátot szab, hogy egy szabályos alakú telekből- telekhatárrendezés kivételével - ne alakuljon ki szabálytalan alakú telek.

14. §

(…)

(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.~~ Amennyiben a saroktelek mindkét oldali előkerti mélysége nagyobb, mint nulla méter és az érintett sarokteleknek létezik legalább egy olyan pontja, ahol a telek szélessége a 14,0 métert 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.

Indokolás: a jelentős számú szabálytalan alakú építési telek sok esetben saroktelek is, melynek a közterületi homlokvonalánál a telek szélessége eléri ugyan a minimális méretet, de már a telek alakja miatt az építési hely szélessége a telek beépíthetőségét korlátozza. Így az általános esettől eltérő telekszélesség alkalmazására kerül sor az olyan szabálytalan alakú saroktelkek esetében melyek létezik olyan pontja, mely a 14,0 métert nem éri el.

(3) a) Az előkerti építési határvonalra egy főépítménynek legalább egy ponton illeszkednie kell (építési vonal).

Indokolás: az egyértelműség miatt került meghatározásra, hogy az épület által pontszerűen érintő építési határvonal az építési vonal.

16. §

(…)

~~(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~~

(….)

(11) Ha a falusias lakóövezetben az építési telek mélysége nem éri el a 30 métert, akkor a (~~11~~) (10) bekezdés szerinti ~~állattartó építmény~~ építmények közül csak a növényfeldolgozásra szolgáló építmények helyezhetők el.

Indokolás: Az egyértelmű és alkalmazható jogértelmezés és elírás miatt került módosításra a bekezdés.

19. §

(…)

(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~~ Az építési övezetben, az építési telek legnagyobb megengedett beépítettségén belül, a mező- és erdőgazdasági rendeltetésű építmények által elfoglalt terület az alábbiak szerint határozható meg:

a) a telek azon hányadára, amely eléri vagy nem haladja meg az adott övezetre előírt normatív telekméretet, az övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítettség alkalmazható,

b) a normatív telekméretet meghaladó, de annak háromszorosát meg nem haladó telekhányadra az építési övezet megengedett legnagyobb beépítettség 50%-a alkalmazandó,

c) a normatív telekméret háromszorosát meghaladó telekhányadra további beépítés nem engedhető meg.”

Indokolás: A jogalkotói cél alapvetően az volt, hogy a falusias lakóterület ne váljon különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területté, ezért került a telekhányad figyelembevételének meghatározásával a beépíthetőség mértéke. Az általános megfogalmazással viszont ezen előírás kiterjedt minden, a falusias lakóterületen elhelyezhető építményre is. A módosítás ezen változtat, hogy a falusias lakóterületen a megengedett legnagyobb beépíthetőségen belüli előírás kizárólag a mező és erdőgazdasági rendeltetésű építmények által elfoglalt területre vonatkozzon.

(…)

(8) Különálló tároló épület épületmagassága legfeljebb 7,50 méter lehet, ~~– a kötelező, oldalkerti méretek betartása mellett –~~, és csak az építési ~~telken~~ helyen belül~~,~~ de a 16. § (10) bekezdés szerinti 30 méteres telek mélységen túl helyezhető el.(4) bekezdés ellenére

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

30. §

(…)

„30.§ (2) Mezőgazdasági terület - általános (~~Má~~ övezeti jele: M) 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.”

Indokolás: a helyi építési szabályzat szöveges és rajzi részének egységesítése miatt vált szükségessé ennek módosítása.

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) 1.§ (2) bekezdés helyébe a következő lép:

„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.~~ 7. melléklet szerinti S-3 jelű Szabályozási terv – Jelmagyarázat állapítja meg.”

2.§ A Rendelet 1.§ (4) bekezdés helyébe a következő lép:

„1.§ (4) A szabályozási elemeket, illetve azok jelkulcsát a rendelet 1.-3. és 7. mellékletei tartalmazzák.”

3.§ A Rendelet 2.§ kiegészül az m)-o) bekezdések előírásaival:

„2.§ m) Szabálytalan alakú telek: szemben lévő oldalai nem párhuzamosak és az utcafronti telekhatárra a két csatlakozó oldalkerti telekhatár nem derékszögben csatlakozik, illetve a telek belső szögeinek száma nem négy.

n) Építmények által elfoglalt terület: a 19. § (6) bekezdés szerinti építmények tekintetében alapesetben az építmény befoglaló mérete, vagy ha ez nem állapítható meg, akkor az építménynek a terepcsatlakozásnál felvett (lejtős terepen a terepcsatlakozás legmagasabb pontjára állított) vízszintes sík felé emelkedő építményrészek vetületi területe.

4.§ A Rendelet 3.§ (1) bekezdés helyébe a következő lép:

„3.§ (1) A közterületek határait az ingatlan- nyilvántartás szerinti telekhatár mellett a szabályozási terven jelölt ~~meglévő és tervezett~~ szabályozási vonalak határolják le.”

5.§ A Rendelet 3.§ kiegészül a (4) és (5) bekezdés előírásaival:

„3.§ (4) A szabályozási terven feltüntetett, meglévő utak szélesítését biztosító szabályozási vonal nem jelent telekalakítási kötelezettséget, viszont a 27. § figyelembevételével a szabályozási vonallal érintett telekrész a telek méretébe nem számít be, az építési helyének meghatározása a szabályozási vonal figyelembevételével történik, illetve a közterülettel határos kerítés és a közművek becsatlakozási műtárgyainak elhelyezésénél figyelembe kell venni.

(5) A (4) bekezdés hatálya alá nem tartozó esetekben az építésügyi hatósági eljárások és egyszerű bejelentések tekintetében a szabályozási vonal szerinti telekalakítást - a 13. § (6) és (7) bekezdések figyelembevételével - el kell végezni.

7.§ A Rendelet 4.§ kiegészül az (5) bekezdés előírásaival:

„4.§ (5) A város közigazgatási területén munkásszálló rendeltetésű épület, csak a különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület építési övezetében helyezhető el.

8.§ A Rendelet 9.§ (1) bekezdése helyébe a következő lép:

„9.§ (1) A mély fekvésű, a szabályozási terveken ~~belvízveszélyes~~ belvízelöntéses terület jelöléssel érintett telkek esetében a következő rendelkezések betartásával lehet építeni:”

9.§ A Rendelet 11.§ (1) bekezdése b) pontja helyébe a következő lép:
„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 közművesítettség: mezőgazdasági üzemi terület, különleges temető terület, különleges idegenforgalmi terület, különleges hulladék elhelyezési terület, különleges gyepmesteri terület, különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület.
(2) A településen ahol nincs szennyvízcsatorna hálózat, ott a teljes közművesítettség helyett a részleges közművesítettség is megengedhető, a csatornázás hiányának megszűntéig.
(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.§ A Rendelet 12.§ (3) bekezdése a) és b) pontja helyébe a következő lép:
„12.§ (3) a) A nyúlvány (nyél) 4 m-nél keskenyebb nem lehet.
b) Ha az adottságok miatt az építési teleknek, vagy bármely épülettel zárt részének ~~megosztása~~ a szabályozási terv szerinti~~ek~~ ~~közvetlen~~ közterületről történő közvetlen megközelítése miatt másképp nem biztosítható, nyúlványos telek kialakítható. ~~A nyúlvány (nyél) 4 m-nél keskenyebb nem lehet.~~ Ez a szabály kettőnél több építési telek kialakítása esetén is alkalmazható.”

11.§ A Rendelet 13.§ (1) és (2) bekezdés helyébe a következő lép:
„13.§ (1) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet felosztani, ha a telekfelosztás után mindegyik új telek eléri az adott építési övezetben előírt telekterület méretet és szélességet. Saroktelek esetében – az előírt legkisebb telekméret betartása mellett - elég, ha a telek szélessége legalább a teleknek az egyik homlokvonala felől teljesül.

12.§ A Rendelet 13.§ (6) bekezdés helyébe a következő lép:
„13.§ (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~~ Amennyiben a 3. § (4) bekezdés ellenére a telekalakítást a szabályozási vonal mentén mégis el kívánják végezni, és a szabályozási vonal épületet metsz, abban az esetben 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.”*

13.§ A Rendelet 13.§ (8)-(10) bekezdések előírásaival:

„13.§ (8) Telekalakításnál a szabályozási vonalat – a 3. § (5) bekezdés kivételével - nem szükséges figyelembe venni. A beépítésre szánt területen lévő építési teleknek a szabályozási vonal szerinti ingatlanrész leválasztható abban az esetben is, ha a visszamaradó ingatlan telekmérete – vagy egyéb mérete - nem éri el az előírt legkisebb telekméretet. Ez viszont csak abban az esetben alkalmazható, ha a visszamaradó építési telken az építési hely szélessége vagy hossza eléri a hat métert.”
(9) Új szabálytalan alakú telek, építési telek kialakítható, viszont amennyiben az adottságok megengedik – a telekhatárrendezés kivételével - törekedni kell szabályos alak kialakítására.”

14.§ A Rendelet 14.§ (2) bekezdés helyébe a következő lép:
„14.§ (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.~~ Amennyiben a saroktelek mindkét oldali előkerti mélysége nagyobb, mint nulla méter és az érintett sarokteleknek létezik legalább egy olyan pontja, ahol a telek szélessége a 14,0 métert 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.”

15.§ A Rendelet 14.§ (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő lép:
„14.§ (3) a) Az előkerti építési határvonalra egy főépítménynek legalább egy ponton illeszkednie kell (építési vonal).”

16.§ A Rendelet 16.§ (6) és (7) bekezdése törlésre kerül:
~~„16.§ (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.”~~

17.§ A Rendelet 16.§ (11) bekezdés helyébe a következő lép:
„16.§ (11) Ha a falusias lakóövezetben az építési telek mélysége nem éri el a 30 métert, akkor a ~~(11)~~ (10) bekezdés szerinti ~~állattartó építmény~~ építmények közül csak a növényfeldolgozásra szolgáló építmények helyezhetők el.”

18.§ A Rendelet 19.§ (6) bekezdés helyébe a következő lép:
„19.§ (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~~ Az építési övezetben, az építési telek legnagyobb megengedett beépítettségén belül, a mező- és erdőgazdasági rendeltetésű építmények által elfoglalt terület az alábbiak szerint határozható meg:

a) a telek azon hányadára, amely eléri vagy nem haladja meg az adott övezetre előírt normatív telekméretet, az övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítettség alkalmazható,
b) a normatív telekméretet meghaladó, de annak háromszorosát meg nem haladó telekhányadra az építési övezet megengedett legnagyobb beépítettség 50%-a alkalmazandó,
c) a normatív telekméret háromszorosát meghaladó telekhányadra további beépítés nem engedhető meg."

19.§ A Rendelet 19.§ (8) bekezdés helyébe a következő lép:
„19.§ (8) Különálló tároló épület épületmagassága legfeljebb 7,50 méter lehet, ~~– a kötelező, oldalkerti méretek betartása mellett –~~, és csak az építési ~~telken~~ helyen belül~~,~~ de a 16. § (10) bekezdés szerinti 30 méteres telek mélységen túl helyezhető el."

20.§ A Rendelet 25. §-a kiegészül a (22) bekezdés előírásaival:
„25.§ (22) A különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület építési övezetén (jelölése: Km) belül:
a) a nem helyben lakó munkások elhelyezését életvitelszerűen biztosító munkásszálló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, önálló közösségi épület, …stb.) helyezhetők el;
b) épület legfeljebb 40%-os beépítettséggel, 40% legkisebb zöldfelületi mutatóval, szabadon álló beépítési móddal, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladóan, 2500 m^2 legkisebb alakítható építési telken;
c) pinceszint az építési helyen belül létesíthető;
d) az építési övezetben, annak határán legalább háromsoros, őshonos nagy lombkoronájú fasor telepítése a követelmény, ahol az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet.
e) ahol a fasor meglévő közműhálózati elemek (pl. légvezeték) miatt nem kialakítható, ott cserjesor telepítése is elégséges a fasorok helyett.
f) az építési övezetben elhelyezendő épületek lakó és pihenő helységeinek nyílászárói a 4. sz. főút irányába nem alakíthatóak ki."

21.§ A Rendelet 30.§ (2) bekezdés helyébe a következő lép:
„30.§ (2) Mezőgazdasági terület - általános (~~Má~~ övezeti jele: M) 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."

22.§ A Rendelet 1. mellékletének helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

23.§ A Rendelet 2. mellékletének helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

24.§ A Rendelet 7. mellékletének helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.

25.§ A Rendelet 3. mellékletének helyébe jelen rendelet 4. 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	zártsorú	400	-	20	60	7,5
4.		Lk2	oldalhatáron álló	400	14	20	50	7,5
5.		Lk3	szabadon álló	350	-	20	60	7,5
6.	kertvárosias lakóterület Lke...	Lke1	oldalhatáron álló	480	14	50	30	5,0
7.		Lke2	zártsorú	480	14	45	35	7,0
8.	falusias lakóterület Lf...	Lf1	oldalhatáron álló	550	12	40	30	5,0
9.		Lf2	oldalhatáron álló	700	14	40	30	5,0
10.	intézmény terület Vi...	Vi	szabadon álló	1000	-	15	70	12,5
11.	település központ terület Vt...	Vt1	oldalhatáron álló	350	-	10	60	7,5
12.		Vt2	szabadon álló	400	-	10	60	9,5
13.		Vt3	zártsorú	350	-	10	60	7,5
14.		Vt4	szabadon álló	400	-	10	80	9,5
15.		Vt5	zártsorú	400	-	10	60	9,5
16.	kereskedelmi szolgáltató terület Gk...	Gk1	oldalhatáron álló	800	-	20	50	6,0
17.		Gk2	oldalhatáron álló	2000	-	20	50	6,0
18.		Gk3	oldalhatáron álló	1500	-	20	50	9,0
19.	ipari terület – egyéb terület Ge...	Ge1	oldalhatáron álló	1000	-	25	50	7,5
20.		Ge2	oldalhatáron álló	5000	-	25	50	9,5
21.		Ge3	oldalhatáron álló	2500	-	25	50	9,5
22.		Ge4	oldalhatáron álló	1500	-	25	50	9,5
23.	ipari terület – környezetre	Gip1	oldalhatáron álló	5000	-	25	30	15

~~24.~~	~~jelentős hatást gyakorló terület terület Gip…~~	~~Gip2~~	~~oldalhatáron álló~~	~~3000~~	~~-~~	~~25~~	~~30~~	~~15~~
~~25.~~	~~különleges terület K…~~	~~Ksp~~	~~szabadon álló~~	~~1000~~	~~-~~	~~40~~	~~40~~	~~10,0~~
~~26.~~		~~Klo~~	~~oldalhatáron álló~~	~~2000~~	~~-~~	~~40~~	~~40~~	~~7,5~~
~~27.~~		~~Kt~~	~~szabadon álló~~	~~1000~~	~~-~~	~~40~~	~~10~~	~~7,5~~
~~28.~~		~~Kü~~	~~szabadon álló~~	~~2000~~	~~-~~	~~40~~	~~40~~	~~9,0~~
~~29.~~		~~Kü1~~	~~szabadon álló~~	~~5000~~	~~-~~	~~40~~	~~40~~	~~14,0~~
~~30.~~		~~Kh~~	~~szabadon álló~~	~~6000~~	~~-~~	~~40~~	~~10~~	~~7,5~~
~~31.~~		~~Kgyt~~	~~oldalhatáron álló~~	~~600~~	~~-~~	~~40~~	~~40~~	~~6,0~~
~~32.~~		~~Ki~~	~~szabadon álló~~	~~1000~~	~~-~~	~~40~~	~~40~~	~~7,5~~
~~33.~~		~~Kkf~~	~~szabadon álló~~	~~3000~~	~~-~~	~~40~~	~~40~~	~~7,5~~

	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	zártsorú	400	-	20	60	-7,5
4.		Lk2	oldalhatáron álló	400	14	20	50	-7,5
5.		Lk3	szabadon álló	350	-	20	60	-7,5
6.	kertvárosias lakóterület Lke…	Lke1	oldalhatáron álló	480	14	50	30	5,0
7.		Lke2	zártsorú	480	14	45	35	7,0
8.	falusias lakóterület Lf…	Lf1	oldalhatáron álló	550	12	40	30	5,0
9.		Lf2	oldalhatáron álló	700	14	40	30	5,0
10.	intézmény terület Vi…	Vi	szabadon álló	1000	-	15	70	12,5
11.		Vi2	szabadon álló	500	-	20	60	6,0
12.	település központ terület Vt…	Vt1	oldalhatáron álló	350	-	10	60	7,5
13.		Vt2	szabadon álló	400	-	10	60	9,5

14.		Vt3	zártsorú	350	-	10	60	7,5
15.		Vt4	szabadon álló	400	-	10	80	9,5
16.		Vt5	zártsorú	400	-	10	60	9,5
17.	kereskedelmi szolgáltató terület Gk…	Gk1	oldalhatáron álló	800	-	20	50	6,0
18.		Gk2	oldalhatáron álló	2000	-	20	50	6,0
19.		Gk3	oldalhatáron álló	1500	-	20	50	9,0
20.	ipari terület – egyéb terület Ge…	Ge1	oldalhatáron álló	1000	-	25	50	7,5
21.		Ge2	oldalhatáron álló	5000	-	25	50	9,5
22.		Ge3	oldalhatáron álló	2500	-	25	50	9,5
23.		Ge4	oldalhatáron álló	1500	-	25	50	9,5
24.	ipari terület - környezetre jelentős hatást gyakorló terület terület Gip…	Gip1	oldalhatáron álló	5000	-	25	30	15
25.		Gip2	oldalhatáron álló	3000	-	25	30	15
26.	különleges terület K...	Ksp	szabadon álló	1000	-	40	40	10,0
27.		Klo	oldalhatáron álló	2000	-	40	40	7,5
28.		Kt	szabadon álló	1000	-	40	10	7,5
29.		Kü	szabadon álló	2000	-	40	40	9,0
30.		Kü1	szabadon álló	5000	-	40	40	14,0
31.		Kh	szabadon álló	6000	-	40	10	7,5
32.		Kgyt	oldalhatáron álló	600	-	40	40	6,0
33.		Ki	szabadon álló	1000	-	40	40	7,5
34.		Kkf	szabadon álló	3000	-	40	40	7,5
35.		Km	szabadon álló	2500	-	40	40	7,5

5.2. Helyi Építési Szabályzat módosító rendelete

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK …….../2025. (…….) önkormányzati rendelet

Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 33/2020 (XII. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Újfehértó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján,
a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésének c.) pontjában meghatározott 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 Vármegyei 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) bekezdés helyébe a következő lép:
„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 7. melléklet szerinti S-3 jelű Szabályozási terv – Jelmagyarázat állapítja meg.”

2.§ A Rendelet 1.§ (4) bekezdés helyébe a következő lép:
„1.§ (4) A szabályozási elemeket, illetve azok jelkulcsát a rendelet 1.-3. és 7. mellékletei tartalmazzák.”

3.§ A Rendelet 2.§ kiegészül az m)-o) bekezdések előírásaival:
„2.§ m) Szabálytalan alakú telek: szemben lévő oldalai nem párhuzamosak és az utcafronti telekhatárra a két csatlakozó oldalkerti telekhatár nem derékszögben csatlakozik, illetve a telek belső szögeinek száma nem négy.
n) Építmények által elfoglalt terület: a 19. § (6) bekezdés szerinti építmények tekintetében alapesetben az építmény befoglaló mérete, vagy ha ez nem állapítható meg, akkor az építménynek a terepcsatlakozásnál felvett (lejtős terepen a terepcsatlakozás legmagasabb pontjára állított) vízszintes sík felé emelkedő építményrészek vetületi területe.”

4.§ A Rendelet 3.§ (1) bekezdés helyébe a következő lép:
„3.§ (1) A közterületek határait az ingatlan- nyilvántartás szerinti telekhatár mellett a szabályozási terven jelölt szabályozási vonalak határolják le.”

5.§ A Rendelet 3.§ kiegészül a (4) és (5) bekezdés előírásaival:
„3.§ (4) A szabályozási terven feltüntetett, meglévő utak szélesítését biztosító szabályozási vonal nem jelent telekalakítási kötelezettséget, viszont a 27. § figyelembevételével a szabályozási vonallal érintett telekrész a telek méretébe nem számít be, az építési helyének meghatározása a szabályozási vonal figyelembevételével történik, illetve a közterülettel határos kerítés és a közművek becsatlakozási műtárgyainak elhelyezésénél figyelembe kell venni.

(5) A (4) bekezdés hatálya alá nem tartozó esetekben az építésügyi hatósági eljárások és egyszerű bejelentések tekintetében a szabályozási vonal szerinti telekalakítást - a 13. § (6) és (7) bekezdések figyelembevételével - el kell végezni."

7.§ A Rendelet 4.§ kiegészül az (5) bekezdés előírásaival:
„4.§ (5) A város közigazgatási területén munkásszálló rendeltetésű épület, csak a különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület építési övezetében helyezhető el.

8.§ A Rendelet 9.§ (1) bekezdése helyébe a következő lép:
„9.§ (1) A mély fekvésű, a szabályozási terveken belvízelöntéses terület jelöléssel érintett telkek esetében a következő rendelkezések betartásával lehet építeni:"

9.§ A Rendelet 11.§ (1) bekezdése b) pontja helyébe a következő lép:
„11. § (1) b) részleges közművesítettség: mezőgazdasági üzemi terület, különleges temető terület, különleges idegenforgalmi terület, különleges hulladék elhelyezési terület, különleges gyepmesteri terület, különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület."

10.§ A Rendelet 12.§ (3) bekezdése a) és b) pontja helyébe a következő lép:
„12.§ (3) a) A nyúlvány (nyél) 4 m-nél keskenyebb nem lehet.
b) Ha az adottságok miatt az építési teleknek, vagy bármely épülettel zárt részének a szabályozási terv szerinti közterületről történő közvetlen megközelítése miatt másképp nem biztosítható, nyúlványos telek kialakítható. Ez a szabály kettőnél több építési telek kialakítása esetén is alkalmazható.

11.§ A Rendelet 13.§ (1) és (2) bekezdés helyébe a következő lép:
„13.§ (1) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet felosztani, ha a telekfelosztás után mindegyik új telek eléri az adott építési övezetben előírt telekterület méretet és szélességét. Saroktelek esetében – az előírt legkisebb telekméret betartása mellett - elég, ha a telek szélessége legalább a teleknek az egyik homlokvonala felől teljesül.

12.§ A Rendelet 13.§ (6) bekezdés helyébe a következő lép:
„13.§ (6) Amennyiben a 3. § (4) bekezdés ellenére a telekalakítást a szabályozási vonal mentén mégis el kívánják végezni, és a szabályozási vonal épületet metsz, abban az esetben 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."*

13.§ A Rendelet 13.§ (8)-(10) bekezdések előírásaival:
„13.§ (8) Telekalakításnál a szabályozási vonalat – a 3. § (5) bekezdés kivételével - nem szükséges figyelembe venni. A beépítésre szánt területen lévő építési teleknek a szabályozási vonal szerinti ingatlanrész leválasztható abban az esetben is, ha a visszamaradó ingatlan telekmérete – vagy egyéb mérete - nem éri el az előírt legkisebb telekméretet. Ez viszont csak abban az esetben alkalmazható, ha a visszamaradó építési telken az építési hely szélessége vagy hossza eléri a hat métert."
(9) Új szabálytalan alakú telek, építési telek kialakítható, viszont amennyiben az adottságok megengedik – a telekhatárrendezés kivételével - törekedni kell szabályos alak kialakítására."

14.§ A Rendelet 14.§ (2) bekezdés helyébe a következő lép:
„14.§ (2) Amennyiben a saroktelek mindkét oldali előkerti mélysége nagyobb, mint nulla méter és az érintett sarokteleknek létezik legalább egy olyan pontja, ahol a telek szélessége a 14,0 métert 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."

15.§ A Rendelet 14.§ (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő lép:
„14.§ (3) a) Az előkerti építési határvonalra egy főépítménynek legalább egy ponton illeszkednie kell (építési vonal)."

16.§ A Rendelet 16.§ (6) és (7) bekezdése törlésre kerül:

17.§ A Rendelet 16.§ (11) bekezdés helyébe a következő lép:
„16.§ (11) Ha a falusias lakóövezetben az építési telek mélysége nem éri el a 30 métert, akkor a (10) bekezdés szerinti építmények közül csak a növényfeldolgozásra szolgáló építmények helyezhetők el."

18.§ A Rendelet 19.§ (6) bekezdés helyébe a következő lép:
„19.§ (6) Az építési övezetben, az építési telek legnagyobb megengedett beépítettségén belül, a mező- és erdőgazdasági rendeltetésű építmények által elfoglalt terület az alábbiak szerint határozható meg:
a) a telek azon hányadára, amely eléri vagy nem haladja meg az adott övezetre előírt normatív telekméretet, az övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítettség alkalmazható,
b) a normatív telekméretet meghaladó, de annak háromszorosát meg nem haladó telekhányadra az építési övezet megengedett legnagyobb beépítettség 50%-a alkalmazandó,
c) a normatív telekméret háromszorosát meghaladó telekhányadra további beépítés nem engedhető meg."

19.§ A Rendelet 19.§ (8) bekezdés helyébe a következő lép:
„19.§ (8) Különálló tároló épület épületmagassága legfeljebb 7,50 méter lehet, és csak az építési helyen belül, de a 16. § (10) bekezdés szerinti 30 méteres telek mélységen túl helyezhető el."

20.§ A Rendelet 25. §-a kiegészül a (22) bekezdés előírásaival:
„25.§ (22) A különleges munkásszálló elhelyezésére szolgáló terület építési övezetén (jelölése: Km) belül:
a) a nem helyben lakó munkások elhelyezését életvitelszerűen biztosító munkásszálló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, önálló közösségi épület, …stb.) helyezhetők el;
b) épület legfeljebb 40%-os beépítettséggel, 40% legkisebb zöldfelületi mutatóval, szabadon álló beépítési móddal, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladóan, 2500 m^2 legkisebb alakítható építési telken;
c) pinceszint az építési helyen belül létesíthető;
d) az építési övezetben, annak határán legalább háromsoros, őshonos nagy lombkoronájú fasor telepítése a követelmény, ahol az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet.

e) ahol a fasor meglévő közműhálózati elemek (pl. légvezeték) miatt nem kialakítható, ott cserjesor telepítése is elégséges a fasorok helyett.
f) az építési övezetben elhelyezendő épületek lakó és pihenő helységeinek nyílászárói a 4. sz. főút irányába nem alakíthatóak ki."

21.§ A Rendelet 30.§ (2) bekezdés helyébe a következő lép:
„30.§ (2) Mezőgazdasági terület - általános (övezeti jele: M) 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."

22.§ A Rendelet 1. mellékletének helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

23.§ A Rendelet 2. mellékletének helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

24.§ A Rendelet 7. mellékletének helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.

25.§ A Rendelet 3. mellékletének helyébe jelen rendelet 4. melléklete lép.

26.§ Ez a rendelet a 2025. ……hó ……..napján lép hatályba, s a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

Kelt: Újfehértó, 2025. év……hó…….nap

P.H.

…… ……
Dr. Hosszú József Dr. Hajdu Miklós János
polgármester jegyző

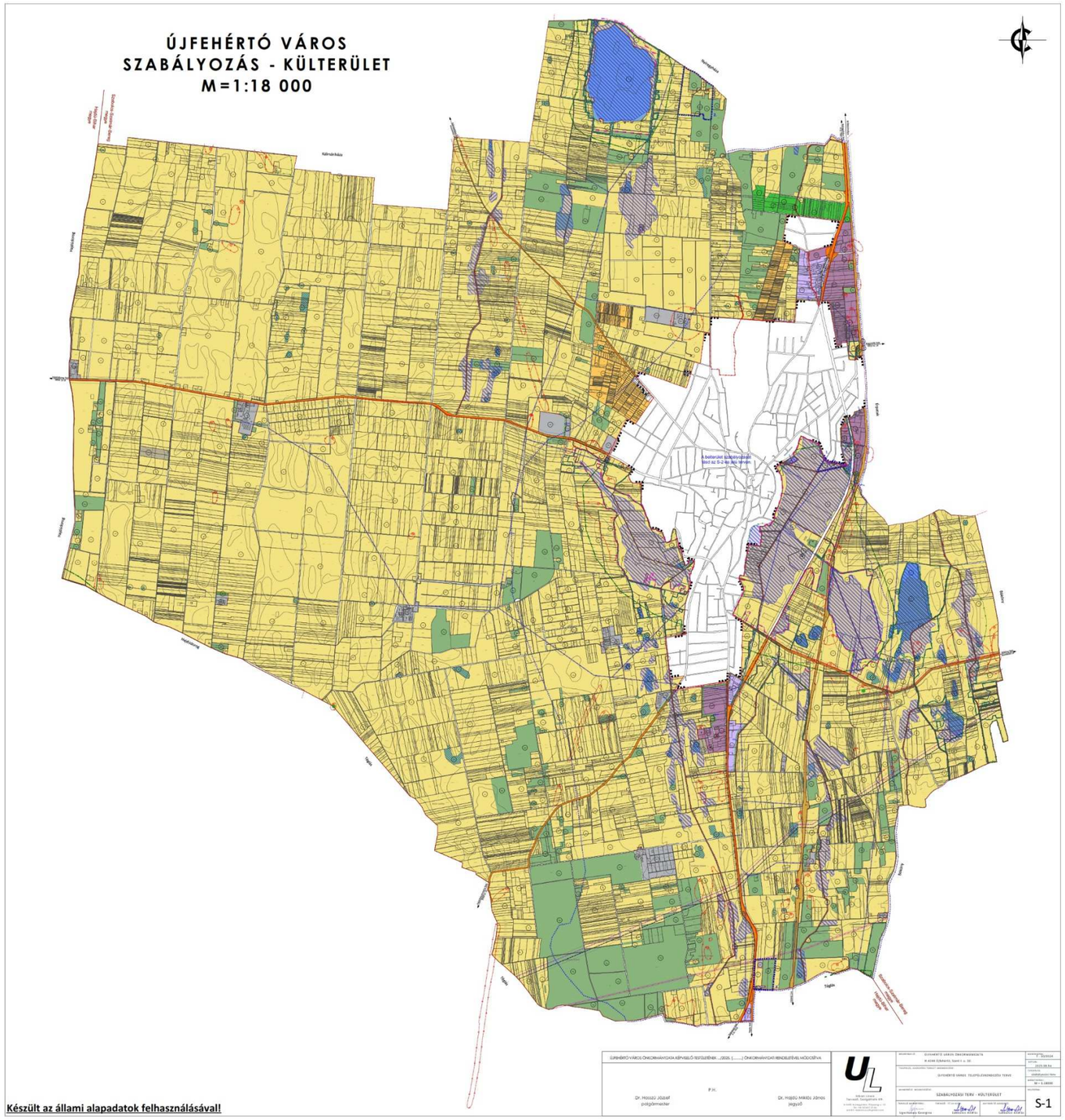
A rendeletet kihirdettem:

Újfehértón, 2025. ……. hó ……. nap.

……
Dr. Hajdu Miklós János
jegyző

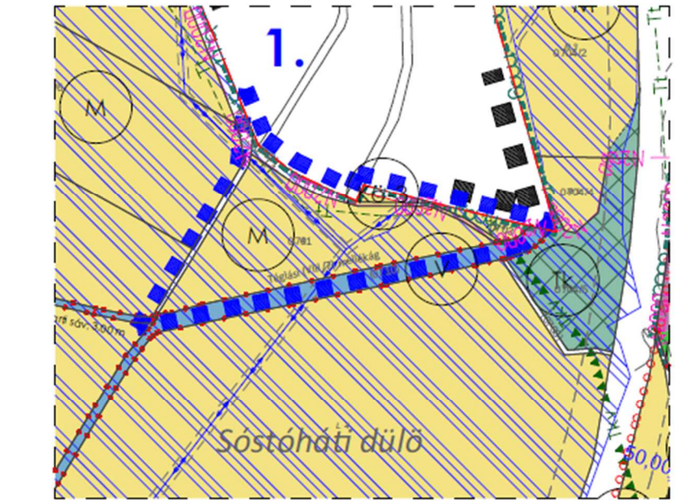
1. Melléklet a …./2025. (……) önkormányzati rendelethez

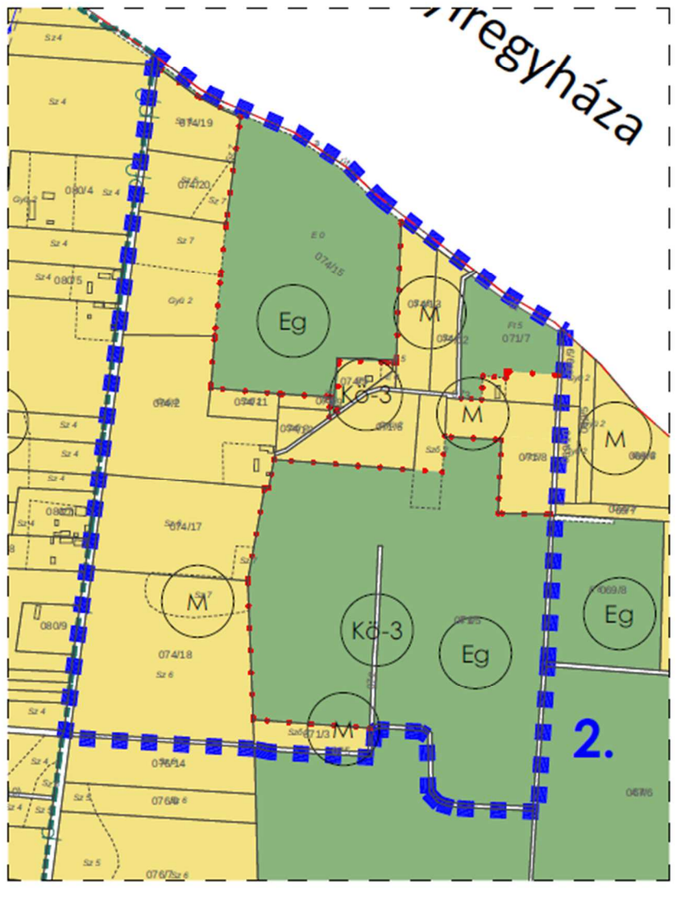
1. Melléklet a 33/2020. (XII.29.) önkormányzati rendelethez

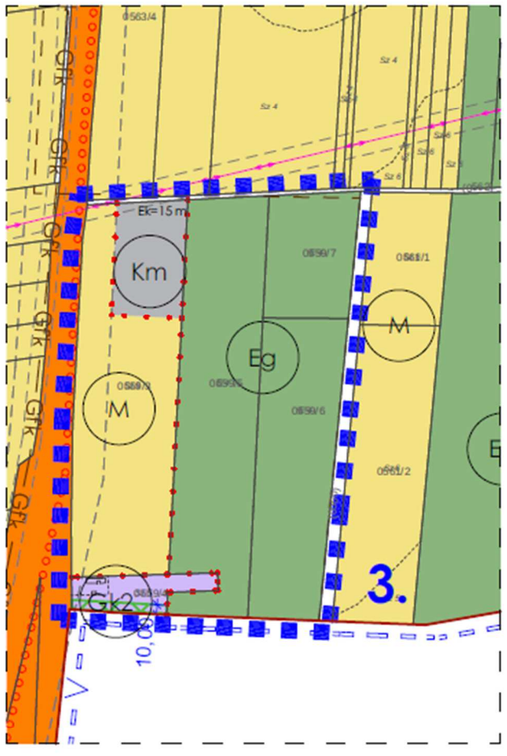


Készült az állami alapadatok felhasználásával!

A módosított külterületi szabályozási tervlap beavatkozási területének kivágata (megértést segítendő nagyítva az eredetei tervlapból) – nem része a rendelet mellékletének!

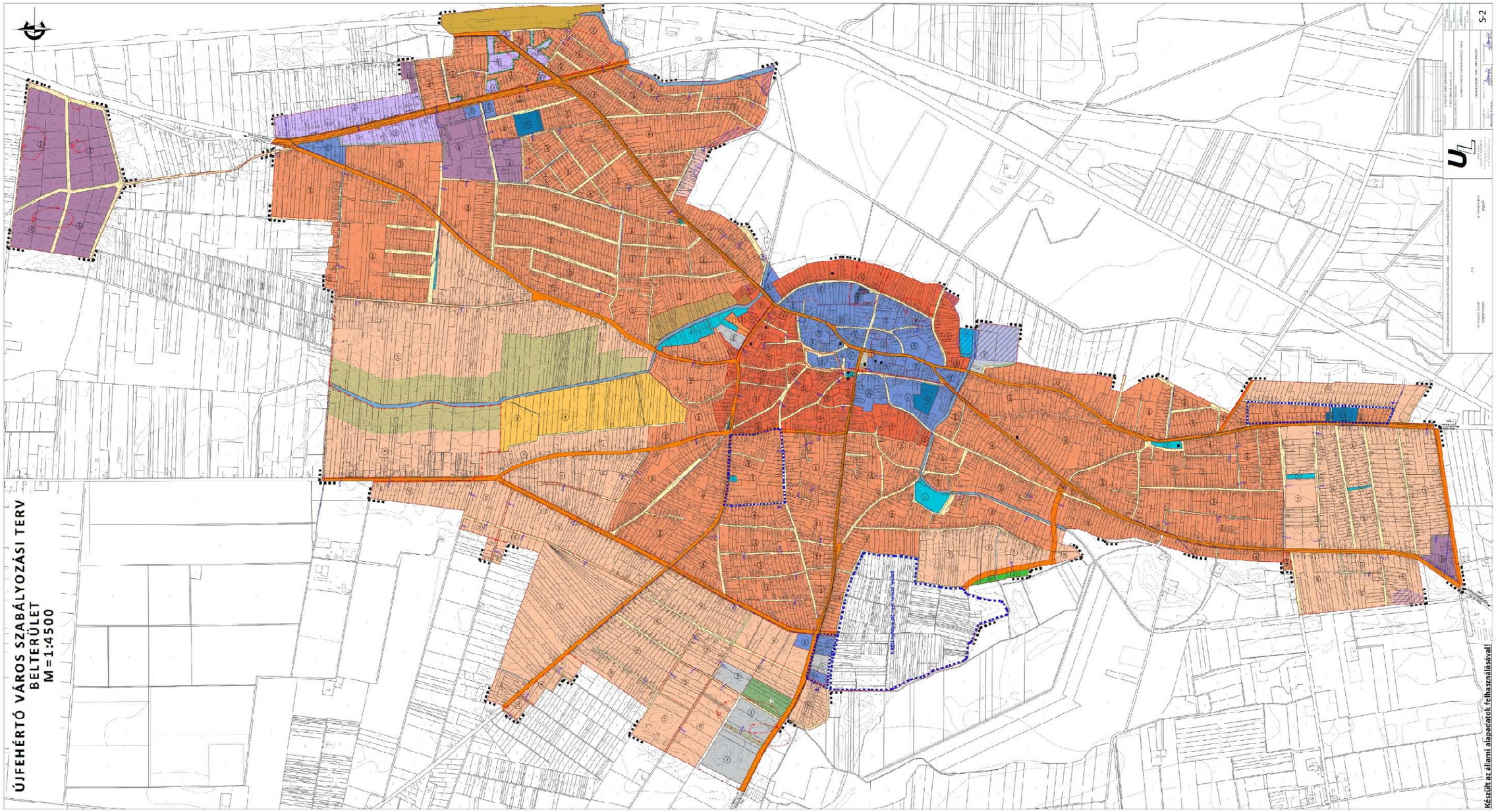






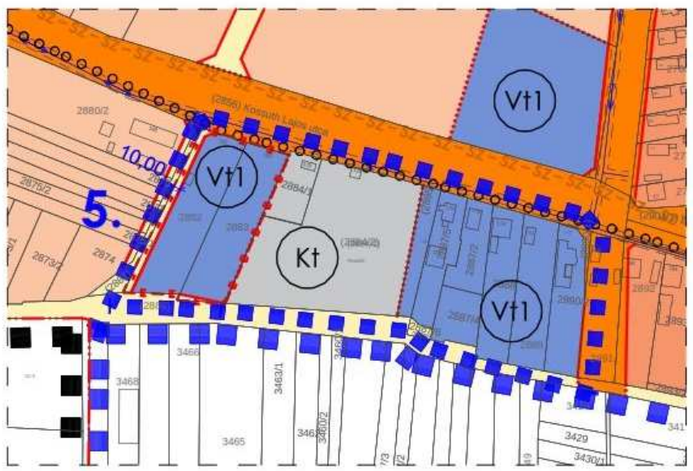
2. Melléklet a …./2025. (……) önkormányzati rendelethez

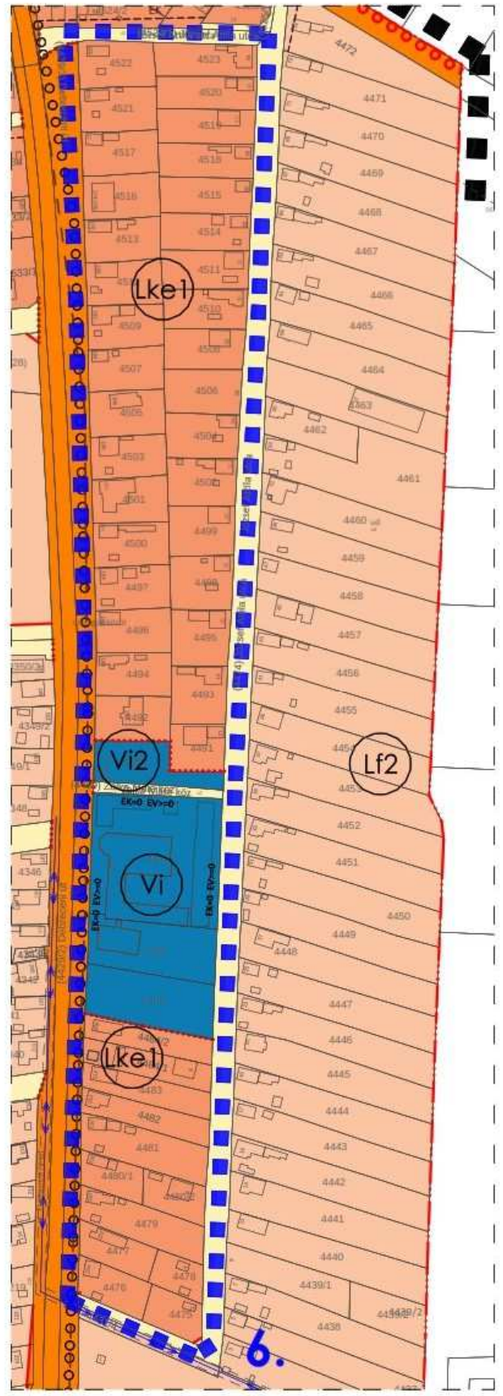
2. Melléklet a 33/2020. (XII.29.) önkormányzati rendelethez



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

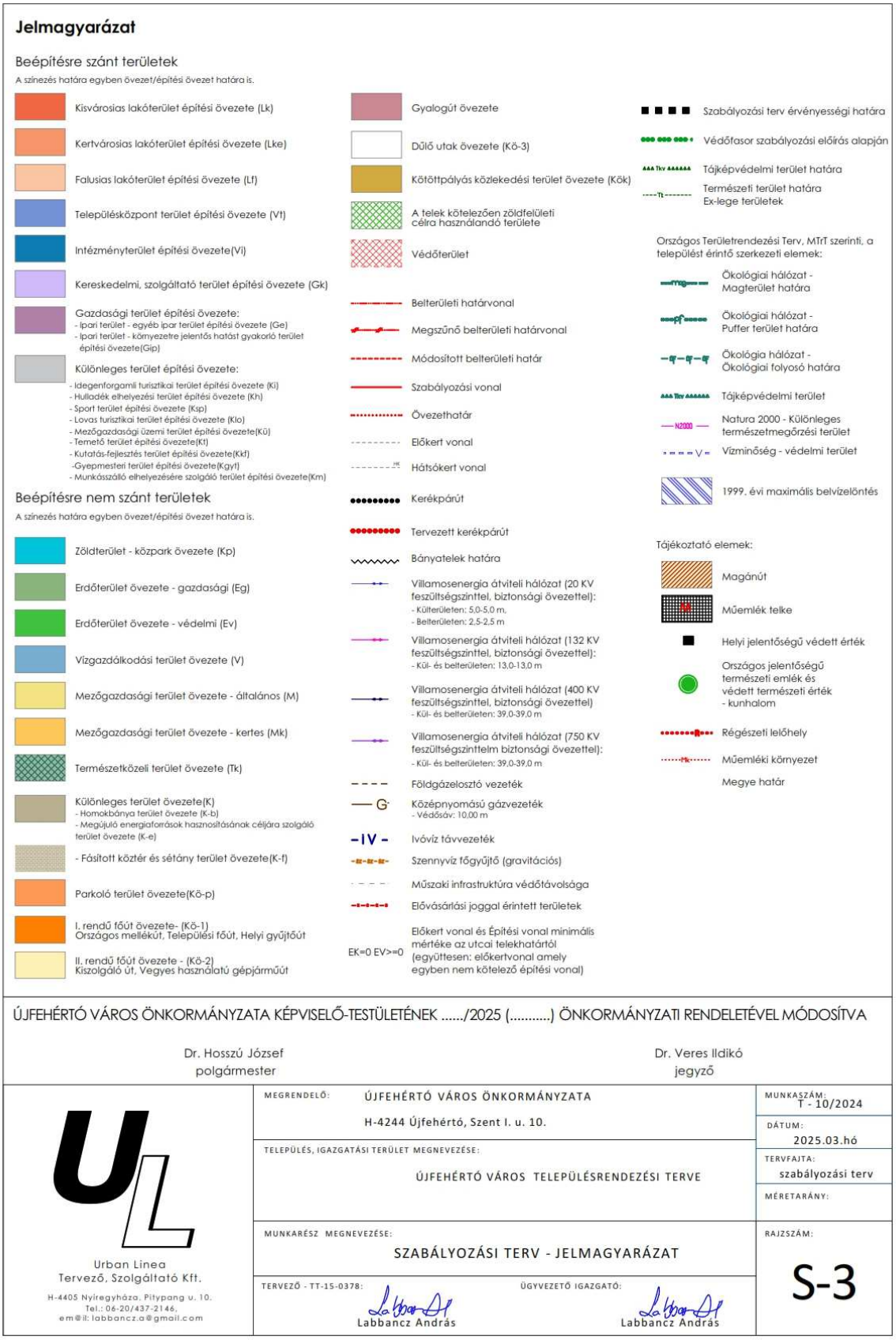






3. Melléklet a …./2025. (……) önkormányzati rendelethez

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



4. Melléklet a …./2025. (……) önkormányzati rendelethez

3. Melléklet a 3/2023. (I. 25.) 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				Megengedett max. épület magasság
2.				Legkisebb terület (m^2)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	kisvárosias lakóterület Lk….	Lk1	zártsorú	400	-	20	60	-7,5
4.		Lk2	oldalhatáron álló	400	14	20	50	-7,5
5.		Lk3	szabadon álló	350	-	20	60	-7,5
6.	kertvárosias lakóterület Lke…	Lke1	oldalhatáron álló	480	14	50	30	5,0
7.		Lke2	zártsorú	480	14	45	35	7,0
8.	falusias lakóterület Lf…	Lf1	oldalhatáron álló	550	12	40	30	5,0
9.		Lf2	oldalhatáron álló	700	14	40	30	5,0
10.	intézmény terület Vi…	Vi	szabadon álló	1000	-	15	70	12,5
11.		Vi2	szabadon álló	500	-	20	60	6,0
12.	település központ terület Vt…	Vt1	oldalhatáron álló	350	-	10	60	7,5
13.		Vt2	szabadon álló	400	-	10	60	9,5
14.		Vt3	zártsorú	350	-	10	60	7,5
15.		Vt4	szabadon álló	400	-	10	80	9,5
16.		Vt5	zártsorú	400	-	10	60	9,5
17.	kereskedelmi szolgáltató terület Gk…	Gk1	oldalhatáron álló	800	-	20	50	6,0
18.		Gk2	oldalhatáron álló	2000	-	20	50	6,0
19.		Gk3	oldalhatáron álló	1500	-	20	50	9,0
20.	ipari terület – egyéb terület Ge…	Ge1	oldalhatáron álló	1000	-	25	50	7,5
21.		Ge2	oldalhatáron álló	5000	-	25	50	9,5
22.		Ge3	oldalhatáron álló	2500	-	25	50	9,5
23.		Ge4	oldalhatáron álló	1500	-	25	50	9,5

24.	ipari terület - környezetre jelentős hatást gyakorló terület terület Gip…	Gip1	oldalhatáron álló	5000	-	25	30	15
25.		Gip2	oldalhatáron álló	3000	-	25	30	15
26.	különleges terület K...	Ksp	szabadon álló	1000	-	40	40	10,0
27.		Klo	oldalhatáron álló	2000	-	40	40	7,5
28.		Kt	szabadon álló	1000	-	40	10	7,5
29.		Kü	szabadon álló	2000	-	40	40	9,0
30.		Kü1	szabadon álló	5000	-	40	40	14,0
31.		Kh	szabadon álló	6000	-	40	10	7,5
32.		Kgyt	oldalhatáron álló	600	-	40	40	6,0
33.		Ki	szabadon álló	1000	-	40	40	7,5
34.		Kkf	szabadon álló	3000	-	40	40	7,5
35.		Km	szabadon álló	2500	-	40	40	7,5

6. A településrendezési eszközök tervezett módosítása és a hatályos területrendezési tervek közötti kapcsolat bemutatására

6.1. A magasabb rendű tervekkel való összhang igazolásához nyilatkozat

A 218/2009 (X. 06.) kormányrendelet szerinti adatszolgáltatási eljárás során beérkezett, a térségi övezetekre vonatkozó lehatárolások adatállományait a vonatkozó tervi állományokba beépítésre kerültek.

Kelt.: Nyíregyháza, 2025. január hó 25. nap.



……..
Labbancz András
okl. településmérnök

6.2. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

A területrendezési és településrendezési tervek kapcsolatát szabályozó,

- a települési önkormányzatok részére kötelező jogszabályok:
  - **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MaTrT),**
  - **a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv),**
  - **a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019/(VI.14.) MvM rendelet.**
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei települési önkormányzatok részére kötelező jogszabály:
  - **megyei területrendezési tervről szóló 9/2023.(II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet (továbbiakban MTrT)**

Ssz.	Övezetek megnevezése	Övezeti érintettség		MTrT szerinti területen	Hatályos terv szerinti területen		Módosítás után a terület nagysága		Változás mértéke	
		Közigazgatási területen	Tervezési területen	ha	ha	%	ha	%	ha	%
1.	Erdőgazdálkodási térség	érinti	érinti	5430,38	1066,83	19,65	1067,76	19,66	**+5,23**	**-0,01**
2.	Mezőgazdasági térség	érinti	érinti	7057,20	6762,75	95,82	6761,84	95,81	**-5,21**	**-0,01**
3.	Sajátos terület-felhasználású térség	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
4.	Vízgazdálkodási térség	érinti	nem érinti	134,64	134,64	100	134,64	100	**0**	**0**
5.	Települési térség	érinti	érinti	1466,22	1466,22	100	1466,22	100	**0**	**0**
6.	Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek	érinti	nem érinti	175,02	174,87	99,15	174,87	99,15	**0**	**0**
7.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	érinti	922,91	922,91	100	922,91	100	**0**	**0**
8.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	nem érinti	811,42	811,42	100	811,42	100	**0**	**0**
9.	Ökológiai hálózat puffer területének övezete	érinti	nem érinti	135,85	135,85	100	135,85	100	**0**	**0**
10.	Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	érinti	nem érinti	151,14	151,14	100	151,140	100	**0**	**0**
11.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	64,66	64,66	100	64,66	100	**0**	**0**
12.	Erdők övezete	érinti	érinti	1013,87	1012,94	99,91	1013,87	100	**+5,23**	**+0,10**
13.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	érinti	érinti	4747,45	4747,45	100	4747,45	100	**0**	**0**
14.	Tájképvédelmi terület övezete	érinti	érinti	1303,18	1303,18	100	1303,18	100	**0**	**0**
15.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
16.	Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	érinti	5585,01	5585,01	100	5585,01	100	**0**	**0**
17.	Nagy vízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
18.	VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
19.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
20.	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	érinti	33,63	33,63	100	33,63	100	**0**	**0**
21.	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
22.	Tanyás területek övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
23.	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
24.	Térségi együttműködések övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
25.	Határon átnyúló együttműködés övezete	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
26.	Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete	érinti	érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
27.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**
28.	Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	érinti	érinti	-	-	-	-	-	**-**	**-**

1. Erdőgazdálkodási térség		
követelmény:	**MaTrT 11. §** A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során ***a)*** *az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület terület-felhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;*	
a követelmény teljesítése:	az MTrT erdőgazdálkodási térségének a területe összesen (A)	5430,38 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben az erdő terület	1066,83 ha
	tervezett módosítással az erdőterület csökkenése/növekedése	+5,23 ha
	a tervezett módosítása után az erdőterület (B)	1072,06 ha
	az erdőtelepítésre javasolt területek összesen (C)	4747,50 ha
(A) ≤ (B) + (C), így a feltétel teljesül		
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1):** *A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.*	
a követelmény teljesítése:	**Az Országos Erdő Adattárban szereplő erdő területeken túl (az MTrT-ben rögzített erdőgazdálkodási térség 18,95%-a) az erdőtelepítésre javasolt területek övezetében új beépítésre szánt terület kijelölésre nem került. Ez utóbbi területeken – a természetvédelmi szempontok figyelembe vételével – erdőtelepítést akadályozó tényező nem került tervezésre. Az Országos Erdő Adattárban szereplő egyes erdő területek az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében helyezkednek el.**	

2. Mezőgazdasági térség		
követelmény:	**MaTrT 11. §** A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során ***b)*** *a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési terület-felhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület terület-felhasználási egységbe sorolható;*	
a követelmény teljesítése:	az MaTrT mezőgazdasági térségének a területe összesen (A)	7057,20 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a mezőgazdasági terület	6762,45 ha
	a tervezett módosítással a mezőgazdasági terület csökkenése/növekedése	-5,21 ha
	a tervezett módosítás után a mezőgazdasági terület (B)	6757,24 ha
(A)x0,75 ≤ (B), így a feltétel teljesül		

5. A Térségi Szerkezeti Terv szerinti települési térség	
követelmény:	**MaTrT 11. §** A kiemelt térségi, illetve megyei terület-felhasználási kategóriák területén belül a települési terület-felhasználási egységek kijelölése során *d)* a települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető;
a követelmény teljesítése:	**A települési térség az alábbi terület-felhasználási egységekbe került besorolásra:** - Kisvárosias lakóterület - Kertvárosias lakóterület - Falusias lakóterület - Településközpont vegyes terület - Intézményterület - Kereskedelmi, szolgáltató terület - Egyéb ipari gazdasági terület - Különleges terület

7. A magterület övezet		
követelmény:	**OTrT. 25 § (1) bekezdés:** *Az ökológiai hálózat magterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.*	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt mag terület övezet	területe az MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	922,91 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	922,91 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	922,91 ha
követelmény:	**OTrT 25. § (2) (3) bekezdés:** *Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:* *a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá* *b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.* *(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.*	
a követelmény teljesítése:	**Az övezet nem érintett új beépítésre szánt terület kijelölésével.**	

követelmény:	**OTrT 25. § (4) bekezdés:** *Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.*
a követelmény teljesítése:	**A HÉSZ tervezet 6.§ tartalmazza az erre az esetre vonatkozó előírásokat.**
követelmény:	**OTrT 25. § (5) bekezdés:** *Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.*
a követelmény teljesítése:	**Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.**
követelmény:	**OTrT 25. § (6) bekezdés:** *Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.*
a követelmény teljesítése:	**Új erőművi terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.**

12. Erdők övezete

követelmény:	**MaTrT. 29.§** *Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület terület-felhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.*	
a követelmény teljesítése:	az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő összesen (A)	1013,87 ha
	a hatályos településszerkezeti tervben a terület	1012,94 ha
	a tervezett módosítással a terület csökkenése/növekedése	+4,95
	a tervezett módosítás után a terület (B)	1017,89
(A)x0,95 ≤ (B) alapján a számított százalékos érték 99,77 %, így a feltétel teljesül (95% ≤ X ≤100%)		
követelmény:	**MaTrT 30. §:** *Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.*	
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során az övezetben új külszíni bánya nem került tervezésre, tehát a követelmény teljesül.**	

13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 3.§ (1):** *A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület terület-felhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.*	
	területe az MTrT -ben (A)	4747,45 ha

a követelmény teljesítése:	területe a hatályos településszerkezeti tervben	4747,45 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	-0,71 ha
	a területe tervezett módosítás után (B)	4746,74 ha
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 3.§ (2):***A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén* *a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint* *b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.*	
a követelmény teljesítése:	**A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.**	

14. Tájképvédelmi terület övezete		
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 4.§ (1):** *A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt tájképvédelmi terület övezet	területe az MTrT -ben (A)	1303,18 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	1303,18 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	1303,18 ha
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 4.§ (2):** *A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni* *a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait*	
a követelmény teljesítése:	**Hatályban lévő településrendezési eszközök:** **Településszerkezeti terv és szerkezeti terv leírás a 167/2020. (XII. 29.) számú határozattal került elfogadásra.** **A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervek az 33/2020. (XII. 29.) számú rendelettel került elfogadásra.**	
követelmény:	*b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.*	
a követelmény teljesítése:	**A településkép védelméről szóló, 2/2018. (I. 31.) rendelettel elfogadott Önkormányzati rendelet 11.§ és 12.§-a rendelkezik a tájképvédelemről, többek között.**	

követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 4.§ (3):** *A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*
a követelmény teljesítése:	**Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.**
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 4.§ (4):** *A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.*
a követelmény teljesítése:	**A HÉSZ tervezet 6.§ tartalmazza az erre az esetre vonatkozó előírásokat.**

16. Vízminőség-védelmi terület övezete		
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (1):** *A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt vízminőség-védelmi terület övezet	területe az MTrT -ben (A)	5585,01 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	5585,01 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	5585,01 ha
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (2):** *A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.*	
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során nem készül új településrendezési eszköz**	
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (3):** *A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.*	
a követelmény teljesítése:	**Új bányászati terület a tervezés során, az övezetben nem került kijelölésre.**	
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 5.§ (4):** *A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett* *a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;* *b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.*	
a követelmény teljesítése:	**A település nem tartozik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá.**	

20. Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete		
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 8.§ (1):** *Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*	
a követelmény teljesítése: A település közigazgatási területén az államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatásának figyelembe vételével lehatárolt ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezet	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	33,63 ha
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	33,63 ha
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	0 ha
	területe a tervezett módosítás után (B)	33,63 ha
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 8.§ (2):** *Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan terület-felhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.*	
a követelmény teljesítése:	**Az övezet érinti a település közigazgatási területét. A nyilvántartásba vett ásványinyersanyag-előfordulások, bányászati terület és mezőgazdasági terület érintik. Jelen módosítás ilyen területet nem érint és nem alakít ki újonnan. Ezek összességében nem lehetetlenítik el a nyersanyagkészlet távlati felhasználását.**	

22. Tanyás területek övezete		
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 10.§ (1):** *A megyei területrendezési tervben a tanyás területek övezete azon járásokban jelölhető ki, ahol a kijelölést megelőző legutóbbi népszámlálás alapján a mezőgazdasági jellegű külterületen élő népesség aránya az összes lakónépességhez viszonyítva az országos átlag fölött van (teljes kül-171/mezőgazdasági kül-6/teljes népesség-12931).*	
a követelmény teljesítése:	területe a MTrT térségi szerkezeti tervében (A)	-
	területe a hatályos településszerkezeti tervben	-
	területének csökkenése/növekedése a tervezett módosítással	-
	területe a tervezett módosítás után (B)	-
követelmény:	**9/2019 (VI. 14.) 8.§ (2):** *A tanyás területek övezetével érintett területre a tájfenntartó tanyai gazdálkodás és életmód fennmaradásának elősegítése, valamint a tanyás településszerkezet és tájkarakter megőrzése érdekében meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) az a) pont szerinti egyedi szabályokkal érintett területre a településképi rendeletben a településképi követelményeket.*	
a követelmény teljesítése:	**A településkép védelméről szóló, 2/2018. (I. 31.) rendelettel elfogadott Önkormányzati rendelet 11.§ és 12.§-a rendelkezik a külterületi tájkarakter megőrzéséről, többek között.**	

23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete		
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (1) d:** *A térszervező városok és a hagyományosan vidéki települések övezetébe tartozó települések a településhálózatra gyakorolt hatásuk mértékétől függően a következőek lehetnek:* *b) egyéb város, vagy*	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 5.§ (5):** *Az egyéb városok esetén a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a járás szerinti járásközponttal való együttműködés és feladatmegosztás lehetőségét.*	
a követelmény teljesítése:	**A város 28/2019 (II.27.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciója a járás szerinti járásközponttal – jelen esetben ez a megyeszékhely is egyben – szoros együttműködést fogalmaz meg és rögzít.**	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (1):** *Új fejlesztési terület kijelölésekor, amennyiben a beépítetlen fejlesztési területek aránya meghaladja a település belterületének és beépítésre szánt területeinek 20%-át, akkor az új fejlesztési terület kiterjedésével legalább azonos méretű beépítetlen fejlesztési területet egyidejűleg vissza kell sorolni (visszasorolás).*	
a követelmény teljesítése:	belterület és a beépítésre szánt területek (A):	1.384,53 ha
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	216,12 ha
	ebből új fejlesztési terület:	0,94 ha
(B) ≤ (A)x0,20, alapján 15,68% a jelenlegi határérték, így a feltétel teljesül		
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (2):** *A településrendezési eszközök készítése során a települési térség 20%-át meghaladó, beépítetlen fejlesztési területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás, vagy az időbeni ütemezés lehetőségét a környezeti, társadalmi és gazdasági folyamatok tükrében.*	
a követelmény teljesítése:	települési térség területe (A):	1466,22 ha
	beépítetlen fejlesztési területek (B):	217,06 ha
(B) ≤ (A)x0,20, alapján 14,80% a jelenlegi határérték, így a feltétel teljesül		
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (3):** *Az (1) bekezdés szerinti követelmény egymással határos önkormányzatok közös tervezése során a településcsoportra vonatkozóan is alkalmazható.*	
a követelmény teljesítése:	**Közös tervezés nem történik az eljárás során.**	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (4):** *Az (1)-(3) bekezdést nem kell alkalmazni, ha* *a) a fejlesztés megyei területfejlesztési programban, vagy települések által közösen készített integrált településfejlesztési stratégiájában szerepel,* *b) a módosítás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képezi,* *c) visszasorolás esetén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti kártalanítási kötelezettség fennáll.*	
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során egyik feltétel sem áll fenn.**	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (5):** *A településrendezési eszközök készítése során a beépítésre szánt területként kijelölt, de még a terület-felhasználásnak megfelelően nem kialakult zártkerti területek esetén meg kell vizsgálni a visszasorolás lehetőségét a valós területhasználat, az ingatlan-nyilvántartás szerinti művelési ágak, a meglévő építmények rendeltetése alapján.*	
a követelmény teljesítése:	**Új településrendezési eszköz az eljárás során nem készül.**	

követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 6.§ (6):** *A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban nem álló zártkertek területén – a különleges terület kivételével – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A központi belterülettel szerves településszerkezeti kapcsolatban áll az érintett zártkert, ha* *a) az a meglévő belterülethatártól számított legfeljebb 2000 méteren belül fekszik és szilárd burkolatú helyi gyűjtőúttal megközelíthető, és* *b) közösségi közlekedési eszköz megállóhelyének legfeljebb 500 méteres körzetében található*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során ilyen terület nem került felhasználásra.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 7.§ (1):** *Települési térségben lévő, jogszabály szerint lehatárolt barnamezős terület újrahasznosítása, fejlesztése érdekében olyan terület-felhasználási egységet kell kijelölni, mely elősegíti annak integrálódását a kialakult településszövetbe, összhangban van a szomszédos területek terület-felhasználásával és városok esetében elősegíti a térszervező szerep erősödését.*
a követelmény teljesítése:	**Ilyen terület nincs, így nem került lehatárolásra.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 7.§ (2):** *1 ha-nál nagyobb új lakó-, gazdasági és üdülőterület kijelölését megelőzően tisztázni kell a beépítés infrastrukturális feltételeit, valamint az útépítési és közművesítési hozzájárulás kötelezettségének teljesítésével érintettek körét.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során új lakó, gazdasági és üdülő terület nem jön létre.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 7.§ (3):** *Hagyományosan vidéki településeken új beépítésre szánt terület kijelölése során meg kell vizsgálni a települési térségben lévő felhagyott telkek, telekcsoportok adott fejlesztésre való alkalmasságát.*
a követelmény teljesítése:	**A város nem tartozik a hagyományosan vidéki települések térségéhez.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 7.§ (4)-(5):** *Az 5. § (1) bekezdésének ad) pontjával érintett települések, valamint a 3.13. melléklet szerinti „Záhony-Kisvárda térségébe" tartozó települések helyi építési szabályzata a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre az országos településrendezési követelményektől eltérően az építési telek megengedett legnagyobb beépítettségét 70%-ban, legkisebb zöldfelületét 15%-ban is megállapíthatja, amennyiben az érintett telkek:* *a) a településrendezési eszközökben lehatárolt barnamezős területek, vagy* *b) az érintett építési telkek már beépült gazdasági területen találhatók, és a gazdasági tevékenységek helyhez kötöttsége miatt nincs mód a telephely területének bővítésére.* *(5) A (4) bekezdés szerinti eltérés nem alkalmazható településközpontban elhelyezkedő, vagy lakóterülettel körülvett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek esetén.*
a követelmény teljesítése:	**A módosítás során kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület nem került tervezésre.**

24. Térségi együttműködések övezete	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 8.§ (2):** *A Debrecen-Nyíregyháza urbanizációs tengellyel érintett települések településfejlesztési koncepciójának és integrált településfejlesztési stratégiájának készítése során olyan célokat, részcélokat, beavatkozásokat kell meghatározni, melyek erősítik a térség beépített területeinek és infrastruktúrájának minőségi fejlesztését, különösen:* *a) a lakóterületek minőségi fejlesztését,* *b) a központok, átszállási pontok elérhetőségének javítását,* *c) az átszállási pontok környezetének rendezését, ingázás komfortjának növelését (pl. vasútállomások, autóbusz állomások),* *d) a térszervező szerepű szolgáltatások erősítését és* *e) a kerékpárút-hálózat folytonossá tételét.*
a követelmény teljesítése:	**A város 28/2019 (II.27.) számú határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciója célok és részcélok területén is erősítik a minőségi fejlesztést, különösen a települési környezetre vonatkozóan.**

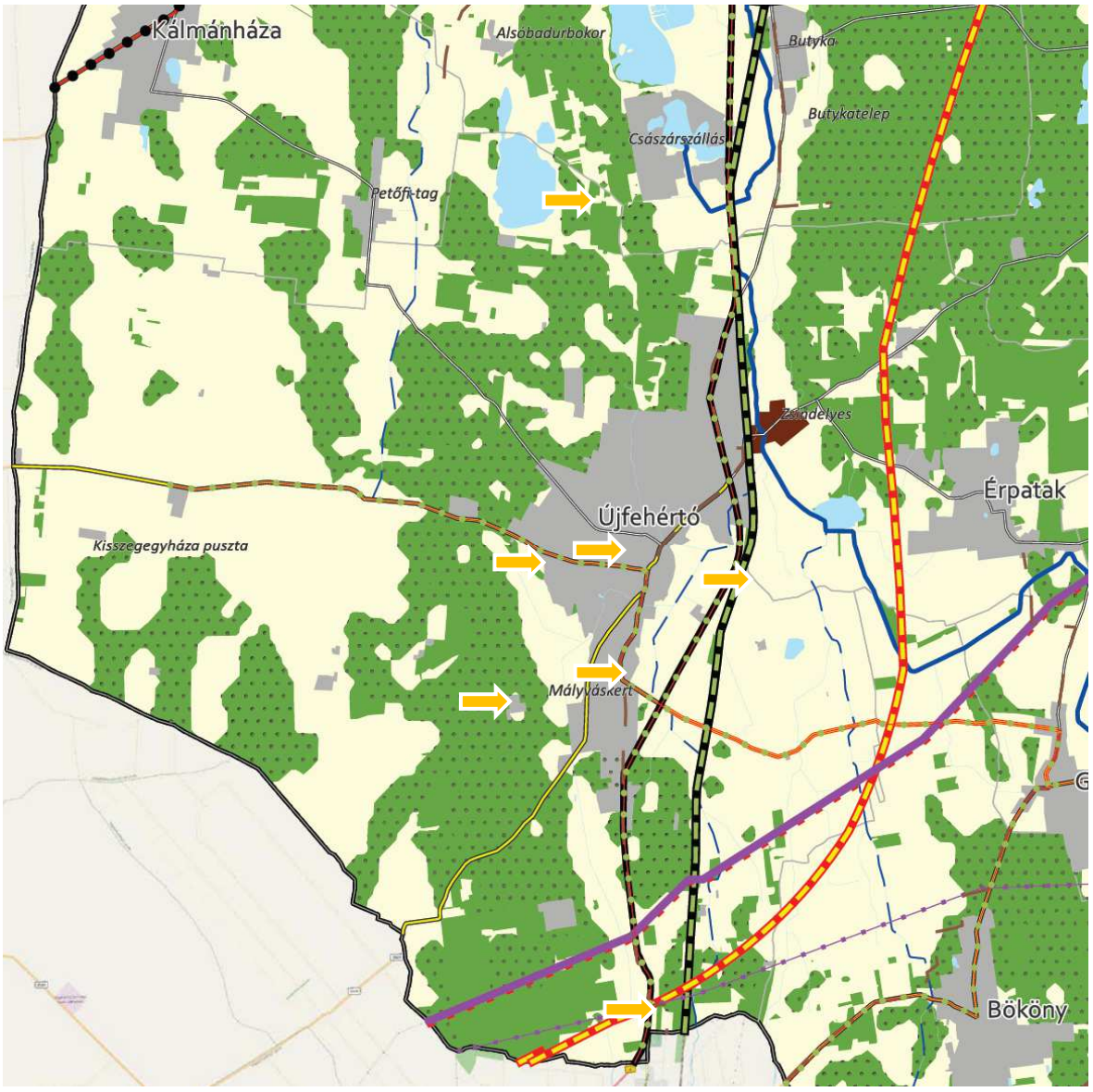
26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete	
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 10.§ (1):** *A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelésszerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcsturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.*
a követelmény teljesítése:	**A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 10.§ (2):** *A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcstermesztést és –feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.*
a követelmény teljesítése:	**A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.**
követelmény:	**5/2020 (VI. 26.) 10.§ (3):** *A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcstermesztésre, -tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.*
a követelmény teljesítése:	**A településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan nincs közvetlen követelmény rendszere.**

28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet	
követelmény:	**5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (1)** *A településrendezési eszközökben olyan területfelhasználási rendszert kell kialakítani, mely támogatja a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.*
a követelmény teljesítése:	**A HÉSZ rendeletének 6.§-ában kidolgozott, „A táj és a természeti környezet alakítására, védelmére vonatkozó előírások", továbbá a 8. §-ban kidolgozott „Környezeti károk elleni védelem" rendelkezések együttesen támogatják a beépítésre nem szánt területek táji-, természeti adottságokhoz igazodó használatát.**
követelmény:	**5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (2)** *Erdőterület területfelhasználási egység csak a táji- és természetvédelmi célokkal összhangban jelölhető ki, különös tekintettel a tájkarakterhez való illeszkedésre.*
a követelmény teljesítése:	**Erdőterület az Országos Erdőállomány kataszter nyilvántartása alapján került kijelölésre.**
követelmény:	**5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (3)** *Természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során ilyen típusú terület nem került felhasználásra.**
követelmény:	**5/2020. (VI. 26.) X. fejezet 14.§ (4):** *A településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégia készítésekor olyan célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, melyek elősegítik a vonatkozó megyei területfejlesztési dokumentumokban rögzített turisztikai fejlesztések megvalósulását, valamint hozzájárulnak az adott övezetbe tartozó települések, településcsoportok turizmusának összehangolásához.*
a követelmény teljesítése:	**Jelen módosítás során új településfejlesztési dokumentum nem készül.**

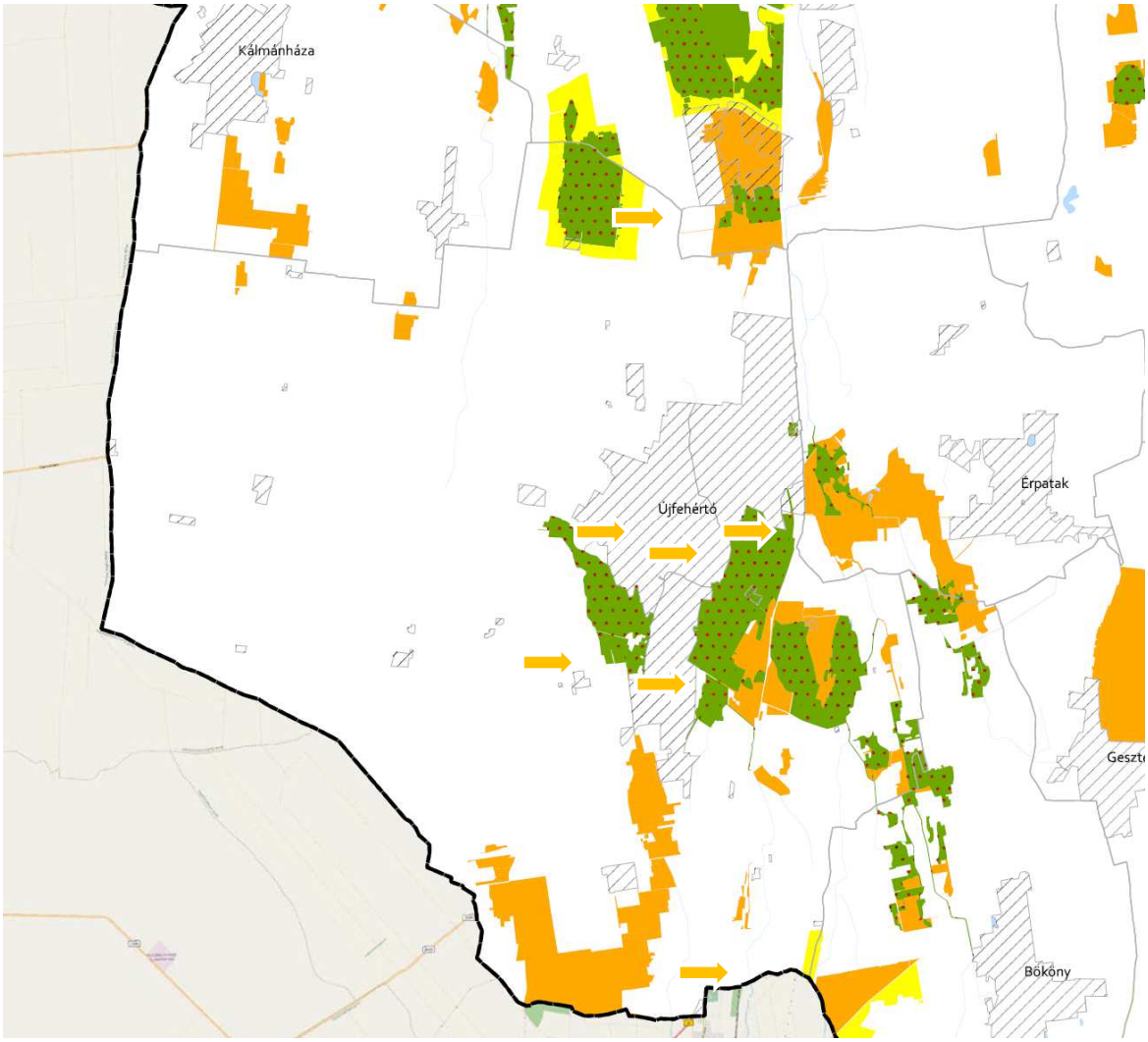
RAJZI MELLÉKLETEK

9/2023.(II.24.) sz. vármegyei önkormányzati rendelet mellékleteinek kivágatai

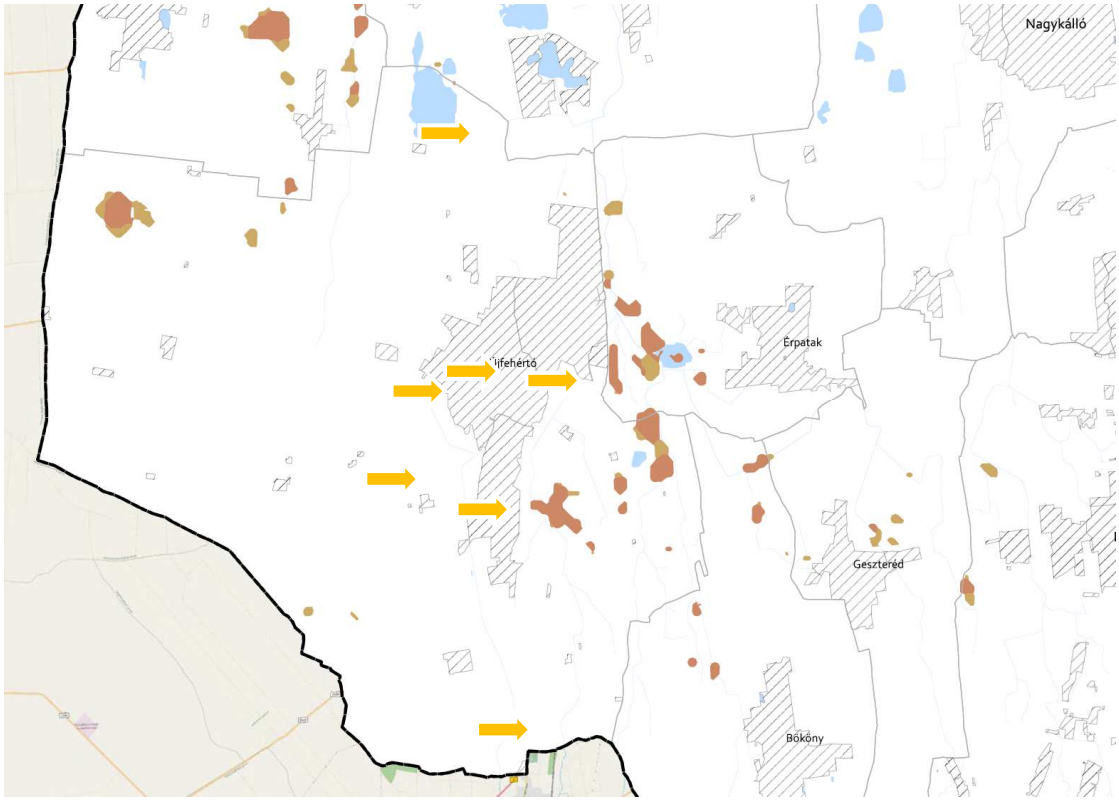
Térségi Szerkezeti Terv



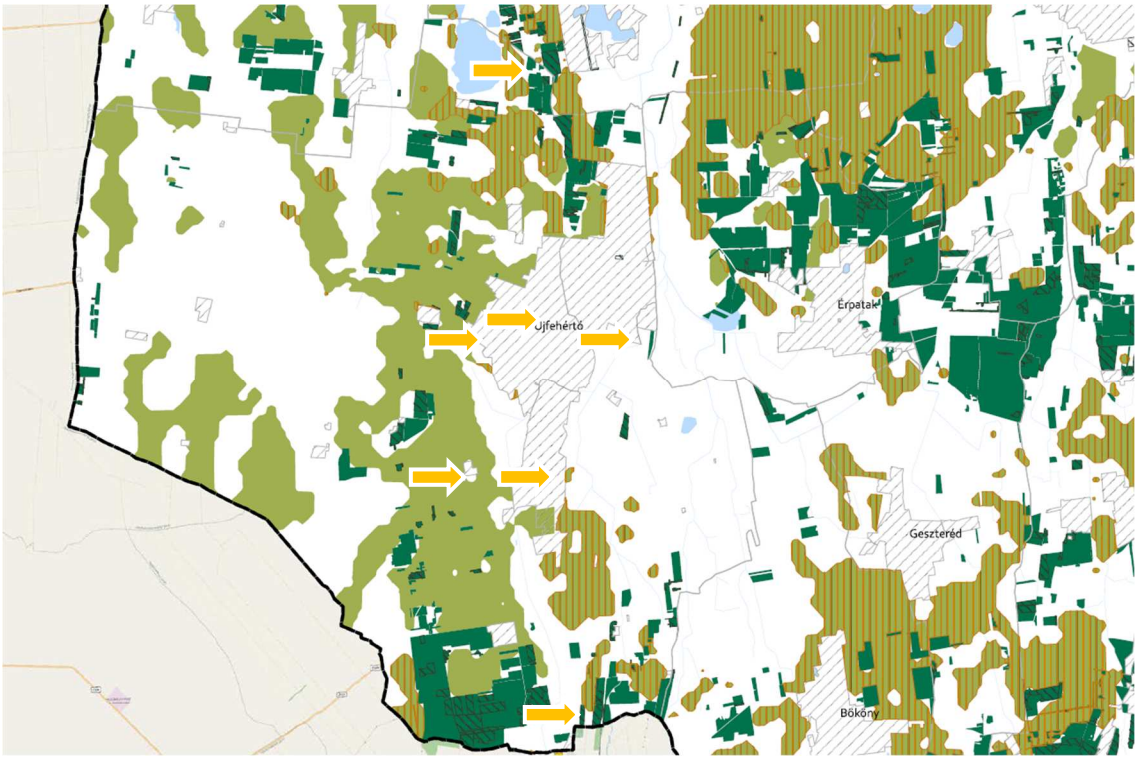
1. Erdőgazdálkodási térség
2. Mezőgazdasági térség
3. Sajátos területfelhasználású térség
4. Vízgazdálkodási térség
5. Települési térség
6. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével igénybevett területek



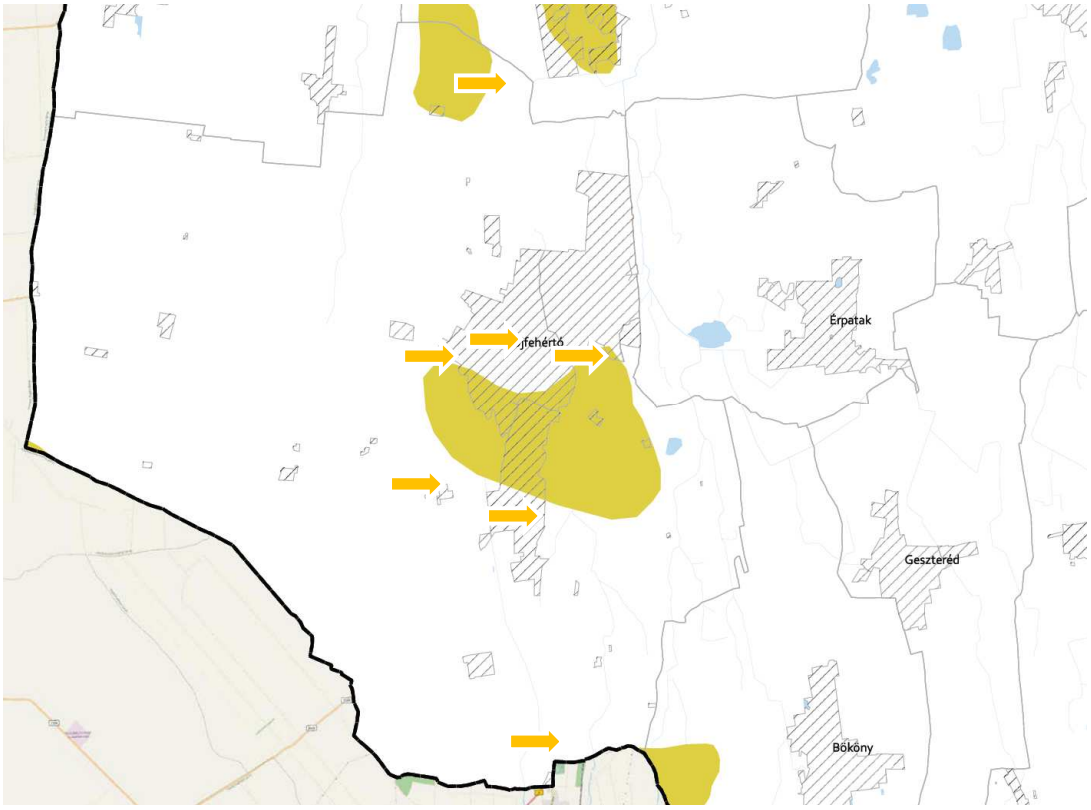
7. Ökológiai hálózat magterületének övezete
8. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
9. Ökológiai puffer területének övezete



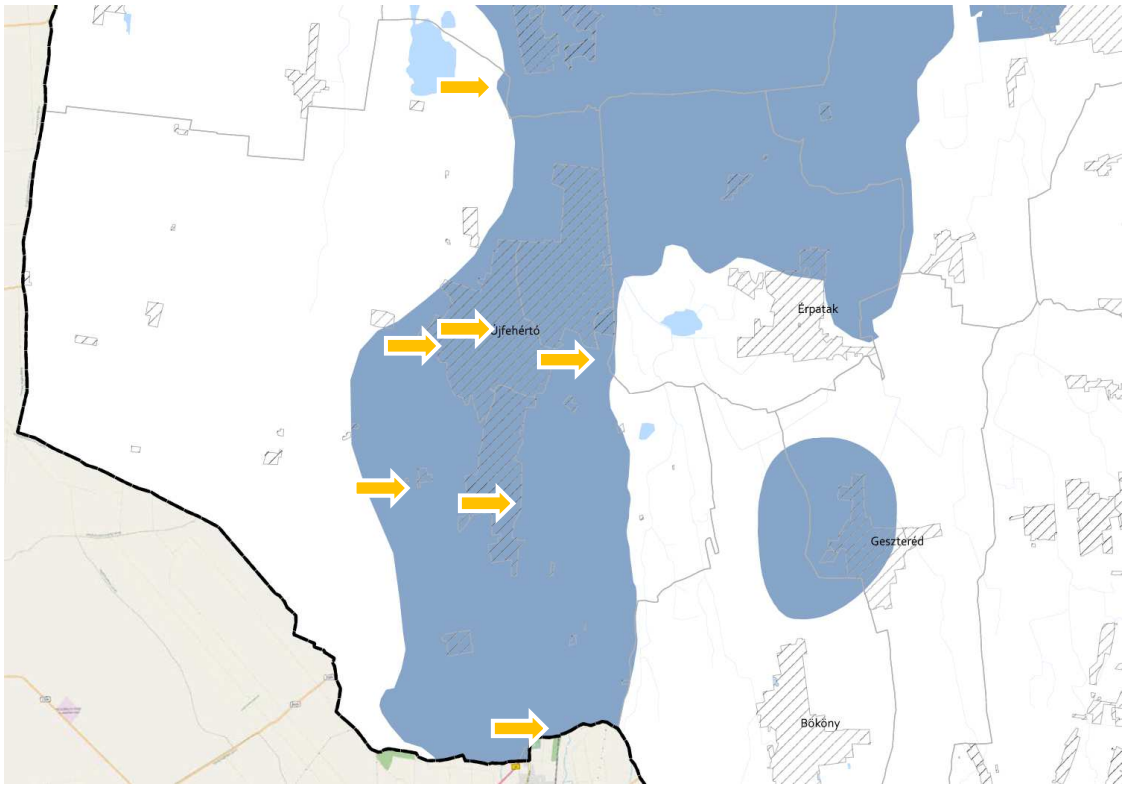
10. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
11. Jó termőhelyi adottságú szántók



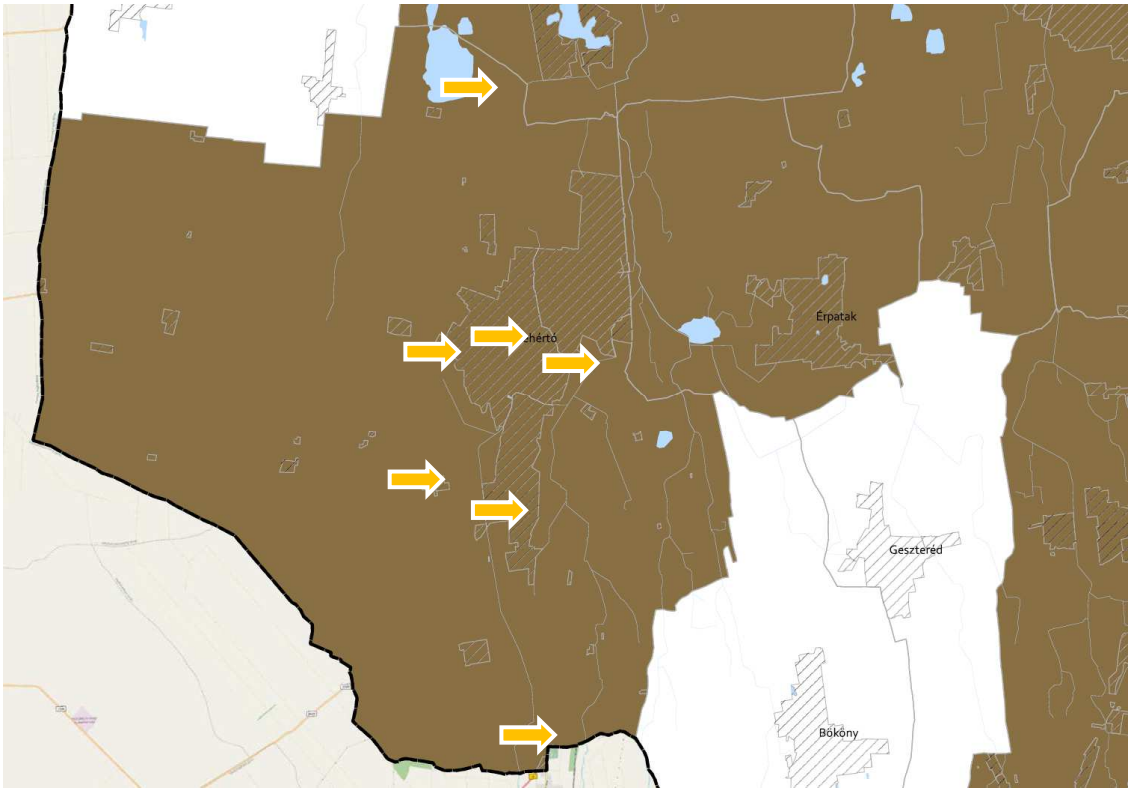
12. Erdők övezete
13. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete



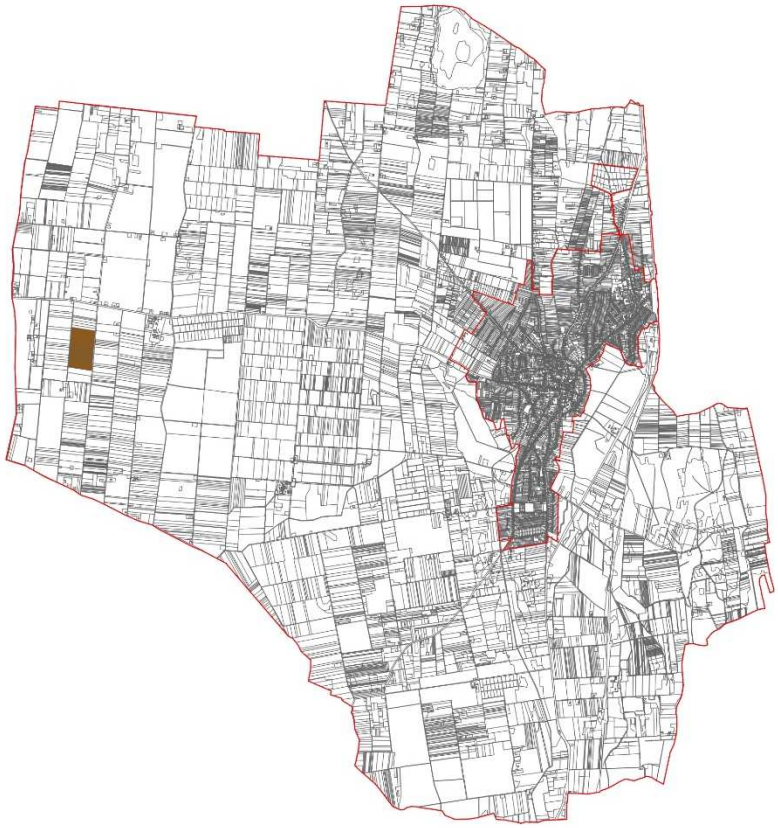
14. Tájképvédelmi terület övezete



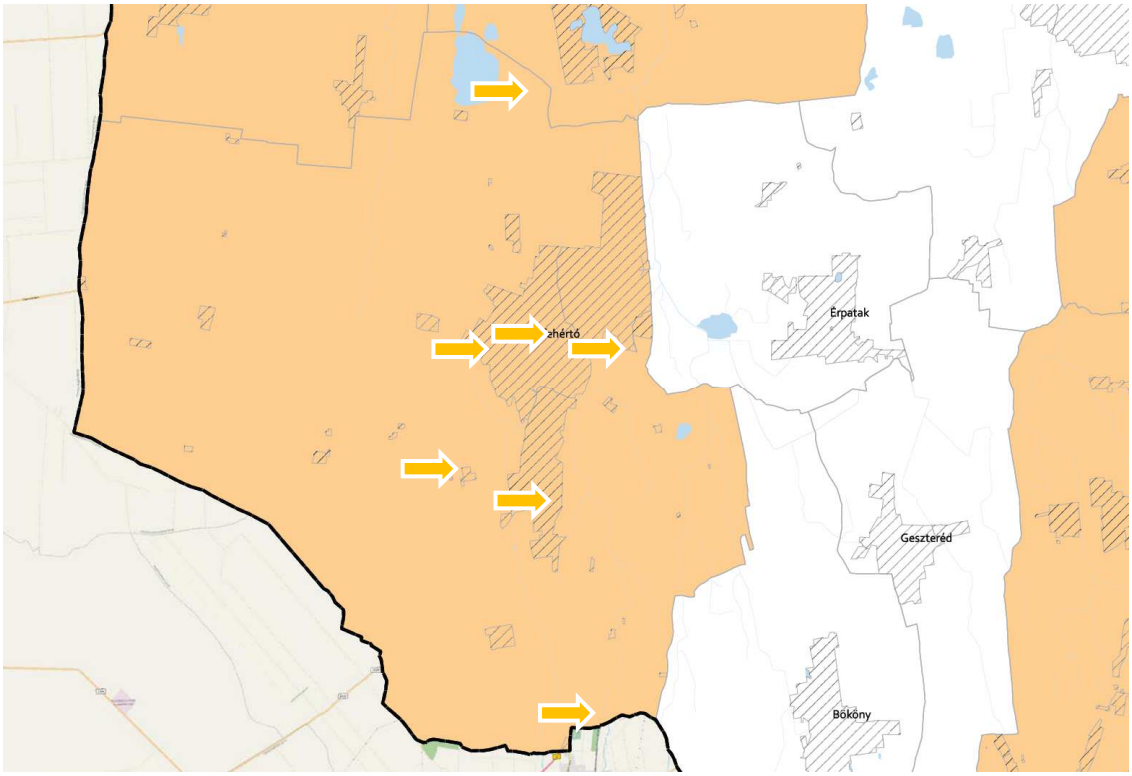
16. Vízminőség-védelmi terület övezete



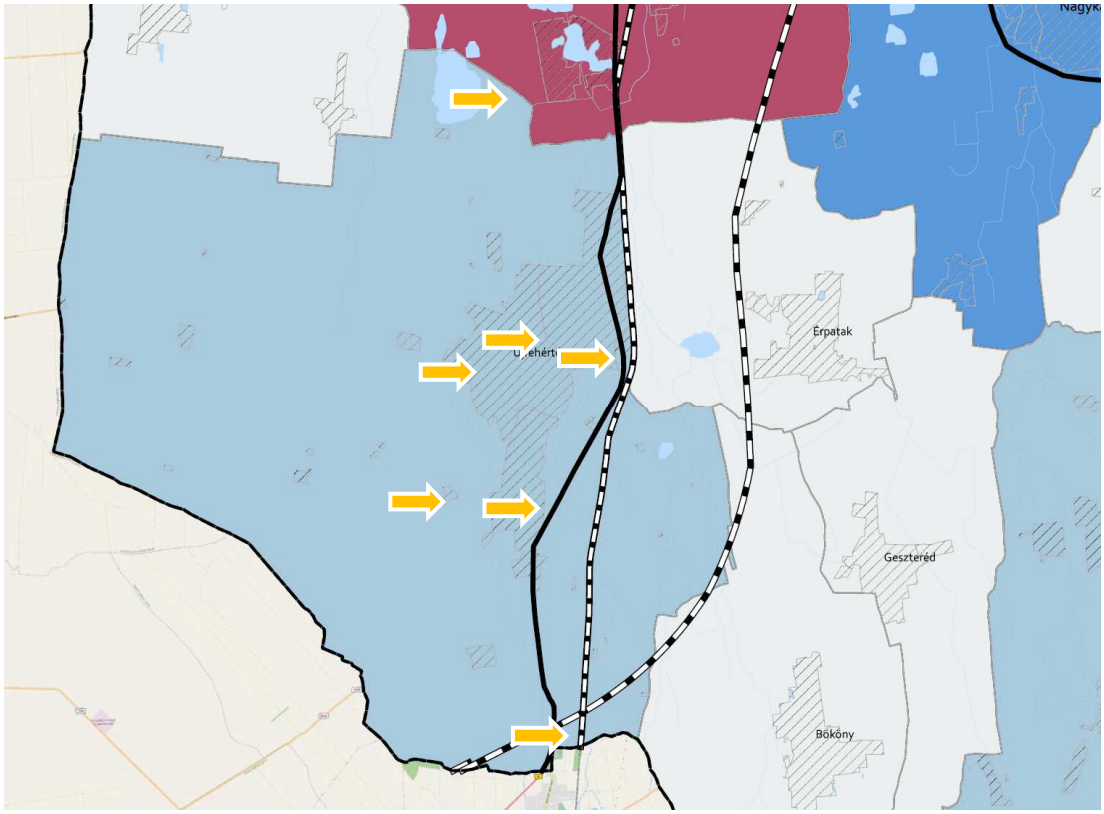
Lehatárolt terület a településrendezési eszközökben



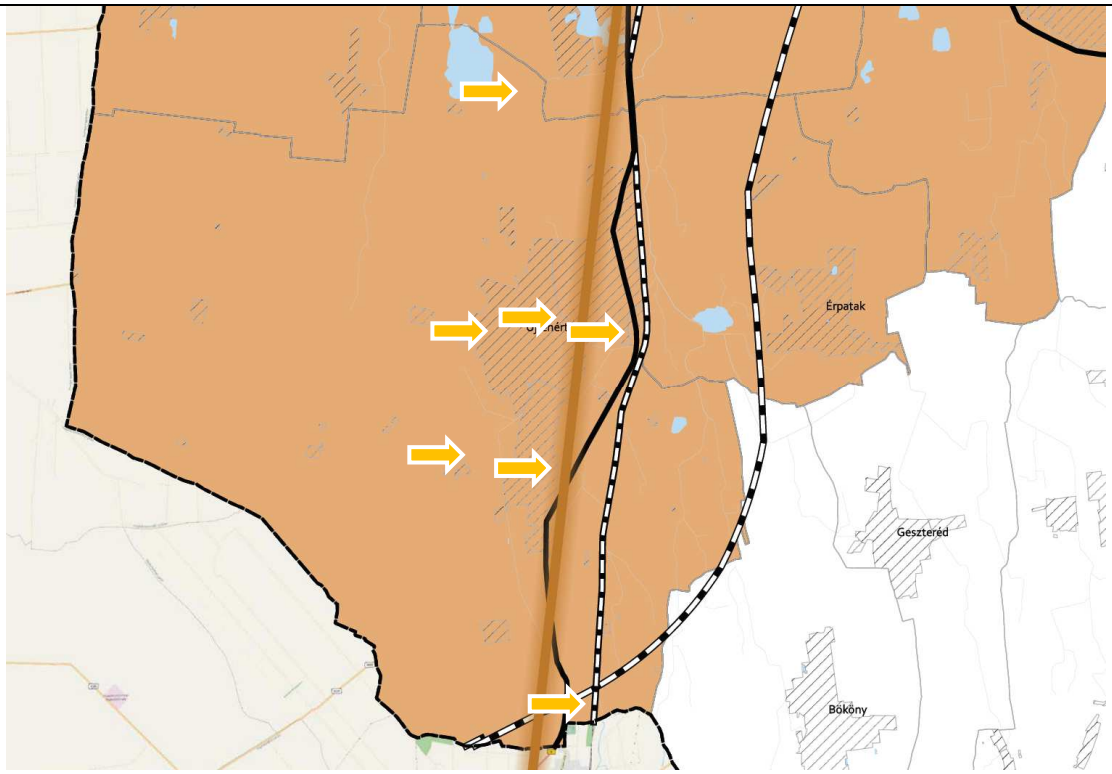
20. Ásványi nyersanyagvagyon övezete



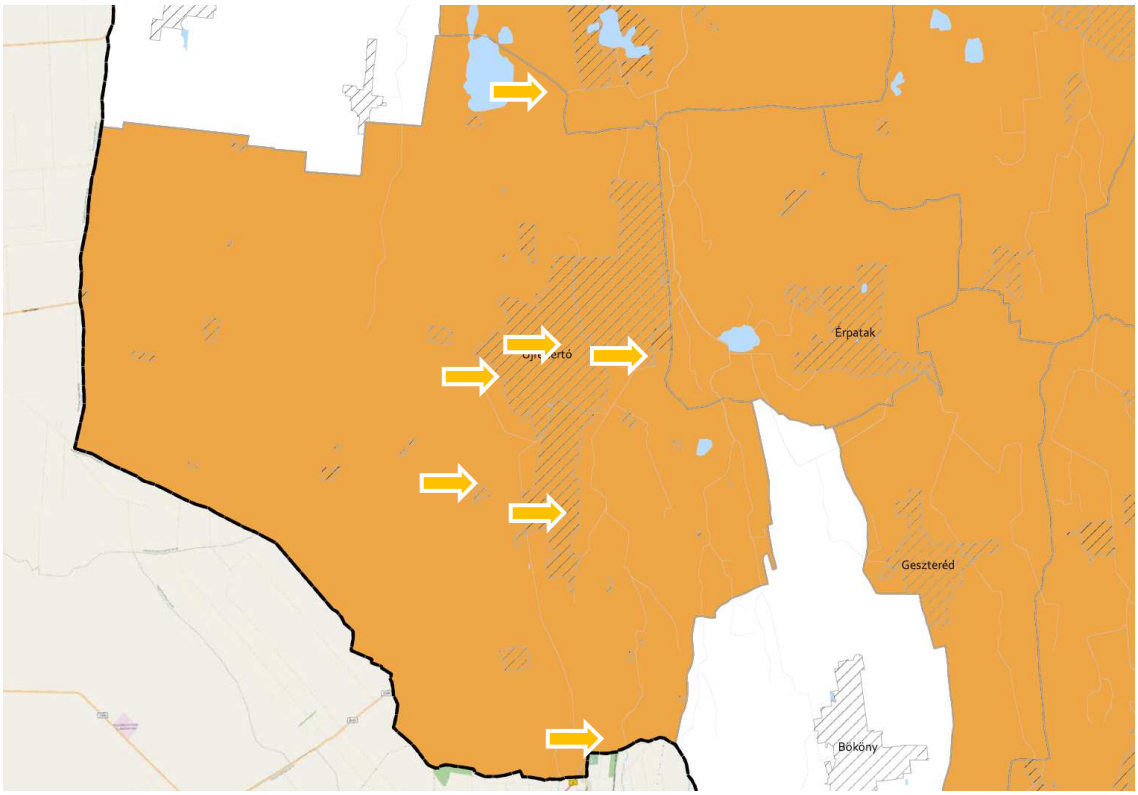
22. Tanyás területek övezete



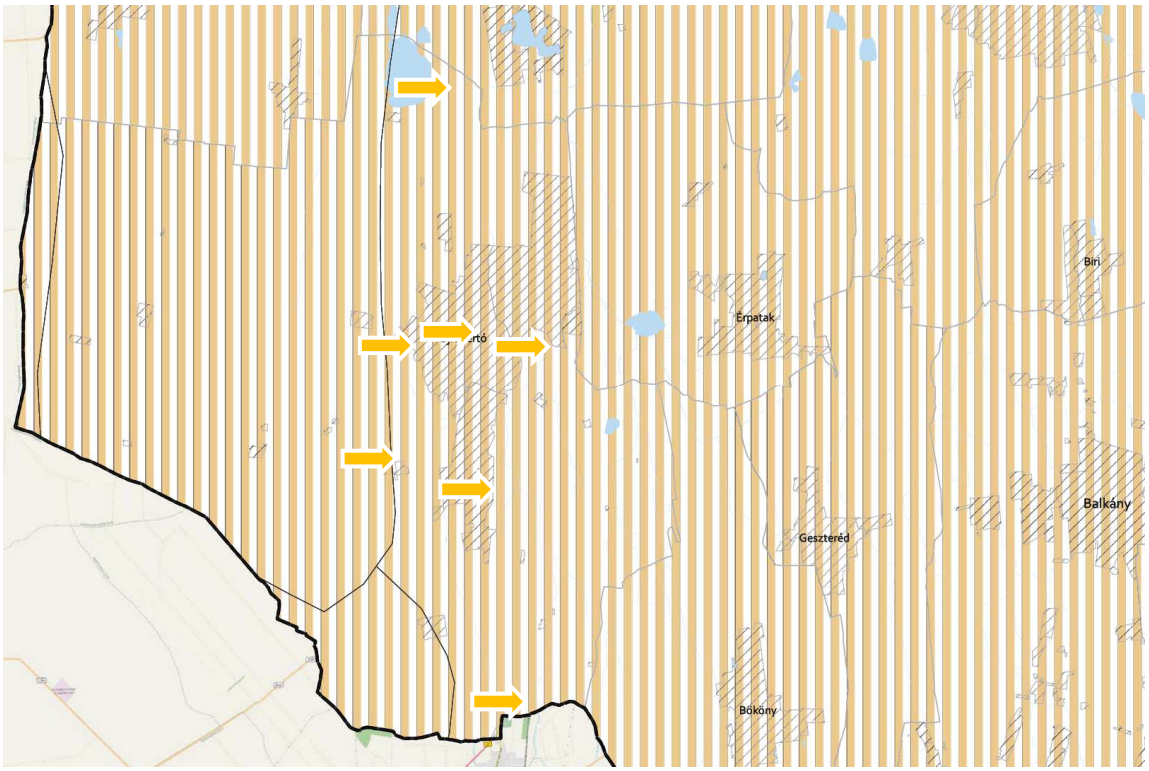
23. Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete



24. Térségi együttműködések övezete



26. Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete



28. Nyírségi vegyes tájgazdálkodási és turisztikai övezet