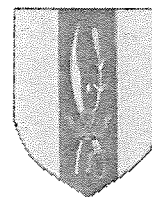


**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS**  
**POLGÁRMESTERI HIVATALA**  
4244 Újfehértó, Szent István út 10.  
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003  
E-mail: polghiv@ujfeherto.hu  
Web: www.ujfeherto.hu



Száma: 4-.../2015.

**Készült:** Újfehértó Város Képviselő-testületének 2016. január 8-án (péntek) a Polgármesteri Hivatal Tanácskozóterem (4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz. fsz.: 8.) helyiségében 7 órai kezdettel megtartott **rendkívüli nyilvános üléséről**.

### T Á R G Y S O R O Z A T


1./ Előterjesztés az Újfehértó Város helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 11/2010. (VII. 15.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyásáról (Írásbeli előterjesztés alapján)

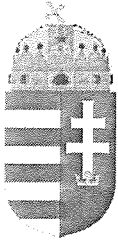
Száma: 3-1/2016.

**Előadó:** Nagy Sándor polgármester

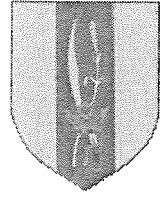
Ú j f e h é r t ó, 2016. január 08.



  
**Nagy Sándor**  
**Polgármester**



**ÚJFEHÉRTÓI  
POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
4244 Újfehértó, Szent István út 10.  
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003  
E-mail: polghiv@ujfeherto.hu  
Web: www.ujfeherto.hu



**Száma: 4-.../2016.**

## **J E G Y Z Ő K Ö N Y V**

**Készült:** Újfehértó Város Képviselő-testületének 2016. január 8-án (péntek) a Polgármesteri Hivatal Tanácskozóterem (4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz. fsz.: 8.) helyiségében 7 órai kezdettel megtartott **rendkívüli nyilvános üléséről.**

**Jelen vannak:** Banka Attila, Molnárné Dudás Tünde, Molnárné Mászáros Ágnes, Szilágyi Péter, Szűcs Lászlóné, Tóth János, Varga Anna, Váradiné Istenes Erzsébet képviselők.

**Tanácskozási joggal jelen van:** Dr. Szűcs Andrea jegyző, Dr. Pataki Nikoletta aljegyző

**Meghívottként jelen van:** Labbancz András tervező

**A Polgármesteri Hivatal részéről jelen van:** Pincés Mihályné jegyzőkönyvvezető

Szűcs Lászlóné alpolgármester asszony  
Köszöntöm a jelenlévőket!

Nagy Sándor polgármester Úr jelezte, hogy nem tud részt venni a mai ülésen, ezért felkért, hogy a rendkívüli nyilvános ülést vezessem le.

Megállapítom, hogy a megválasztott 12 fő képviselőből 8 fő jelen van, így a képviselő-testület ***h a t á r o z a t k é p e s.***

A mai nyilvános ülésre a meghívóban egy napirendi pont megtárgyalására tett javaslatot polgármester úr. A napirendi ponttal kapcsolatban van-e kérdés, észrevétel?

Ha nincs, ki az, aki a javasolt napirendi pontokat elfogadja?

A képviselő-testület 8 egyhangú igen szavazattal elfogadta és az alábbi napirendet állapította meg:

### **N a p i r e n d**

- 1./ Előterjesztés az Újfehértó Város helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 11/2010. (VII. 15.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyásáról (Írásbeli előterjesztés alapján)  
Száma: 3-1/2016.

**Előadó:** Nagy Sándor polgármester

**1. napirendi pont megtárgyalása**

1./ Előterjesztés az Újfehértó Város helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 11/2010. (VII. 15.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyásáról (Írásbeli előterjesztés alapján)

Száma: 3-1/2016.

**Előadó:** Nagy Sándor polgármester

Szűcs Lászlóné

Köszöntöm Labbancz András tervező Urat!

Az előterjesztéshez szóbeli kiegészítés nincs. A napirendi ponttal kapcsolatban van-e kérdés, észrevétel, vélemény?

Tóth János

Kérem, hogy egyenként ismertesse a tervező Úr ezeket a beavatkozási pontokat.

Labbancz András

Három módosítási pont volt most a jelenlegi eljárásban. Ezek közül kettő magánkezdeményezés volt, egy pedig önkormányzati kezdeményezésre történt. Az első az építési övezet magassági beavatkozási pont, amely a belterület északi végénél – a külterületen – a Széchenyi – Vadas tag- 0410 hrsz-ú utak által körülhatárolt tömbre vonatkozott. A másik a temető ingatlanjával kapcsolatos övezeti besorolás, a harmadik pedig egy általánosabb jellegű, amely a szabályozási vonalak, illetve az ezekhez kapcsolódó kérelmeknek az elbírálásához kötődik, mely szerint azon ingatlanoknál, amelyeknél a meglévő és elbontásra nem kerülő épületeken, építményeken halad keresztül, ott szabályozási tervtől eltérően, első módosítás alkalmával ki lehessen kerülni a kialakítandó új telekhatárra a meglévő épületet.

Szűcs Lászlóné

Van-e még egyéb? Ha nincs, a napirendi pont vitáját lezárom. Két döntés szükséges. Ki az, aki az az 1. számú melléklet szerinti határozati javaslatot elfogadja?

A képviselő-testület 8 egyhangú igen szavazattal elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
1/2016. (I. 08.) számú  
határozata**

**Újfehértó Város településszerkezeti terv és leírása módosítása jóváhagyásáról**

**A KÉPVISELŐ-TESTÜLET**

1. A város közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.

2./ A 122/2010 (VII. 14.) számú határozattal elfogadott, Újfehértó Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás alábbi módosítását jóváhagyja:

A H. IV. fejezet „Településszerkezeti tervlap megállapítása” pontja helyébe az alábbi pont lép:

IV. Fejezet

„Településszerkezeti tervlap megállapítása

A T-07/2015 munkaszámú, T-1 jelű településszerkezeti tervet az 1. melléklet tartalmazza.”

3./ Az URBAN Dimensio BT. által T-07/2015. munkaszámon készített T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti tervet a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** folyamatos

Szűcs Lászlóné

Ki az, aki a 2. számú melléklet szerinti rendeleti javaslatot elfogadja?

A képviselő-testület 8 egyhangú igen szavazattal elfogadta és az alábbi rendeletet alkotta meg:

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
1/2016. (I. 08.)**

**Önkormányzati rendelete**

**Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 11/2010.  
(VII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

*Allami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A2. pontjában*

*Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában*

*Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában*

*Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában*

*Területi vízügyi hatóságnak (illetékes katasztrófavédelmi igazgatóság) a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában*

*Területi Vízügyi Főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6a. pontjában*

*Magyar Katasztrófavédelmi Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában*

*Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában*

*Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában*

*Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában  
Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában*

*Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központjának a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában*

*Megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró járási hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában*

*Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A14. pontjában*

*Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában*

*Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetőjének a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában*

*Megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában*

*Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában*

*Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában*

*Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában*

*Országos Tisztifőorvosi Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában biztosított jogkörben*

valamint Újfehértó Város Képviselő-testületének 37/2013. (II. 12) számú határozatának, 1.számú melléklete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### 1.§

**Az Újfehértó Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 11/2010. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 48 §-a helyébe a következő rendelkezés lép:**

- (1) "Különleges kegyeleti célú építményi területen (működő temető, jele Ki-t) az övezet rendeltetéséhez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el. Az övezetben elhelyezhető kereskedelmi és szolgáltató – önállóan nem, de az övezet fő rendeltetéséhez kapcsolódóan igen – rendeltetésű építmény.
- (2) Harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság 9,0 méter.
- (3) Az övezetre vonatkozó előkert mélysége 0,0 m.
- (4) Az övezetben pinceszint és terepszint alatti építmény létesíthető.
- (5) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben készülhetnek. A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága legfeljebb 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki."

### 2. §

**A R. 76.§-a kiegészül a következő (6)-(10) bekezdéssel:**

„Telekalakítás szabályai

- (6) Tervezett szabályozási vonallal érintett telkeken – a szabályozási szélesség megvalósítása érdekében – az építési engedély kiadását megelőzően a terv szerinti méretben a telekalakítást el kell végezni.
- (7) Azon meglévő épület építési engedélyhez kötött építési munkái esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi – és amelyek vegyes építési övezetben helyezkednek el - , a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonallal párhuzamosan – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó (13. melléklet szerinti vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően.
- (8) A szabályozási vonallal érintett meglévő épületet nem kell elbontani, az felújítható.
- (9) Ha a meglévő épület bővítésre kerül, akkor a bővített épületrész a tervezett szabályozási vonaltól mért előkertbe nem eshet. A bővítésnek minden esetben önálló, független statikai vázzal kell rendelkeznie.
- (10) A szabályozási szélesség szerinti telekalakítást az épület bontása után, új épület engedélyezési eljárás kiadásával párhuzamosan kell elvégezni."

### 3. §

- (1) A R. 6. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
- (2) A R. 9. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.
- (3) A R. 11. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.
- (4) A R. 12. melléklete a 4. melléklet szerint módosul.
- (5) A R. 13. melléklettel egészül ki az 5. melléklet szerinti tartalommal.

### 4.§

Ez a rendelet 2016. január hó 24. napján lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

**Nagy Sándor**  
polgármester

**dr. Szűcs Andrea**  
j e g y z ő

**A rendeletet kihirdettem:**

Ú j f e h é r t ó n, 2016. január hó 08. napján.

**dr. Szűcs Andrea**  
j e g y z ő

## 1. melléklet az 1/2016. (I. 08.) önkormányzati rendelethez

## 6. melléklet a 11/2010. (VII.15.) önkormányzati rendelethez

| 1. | A<br>Sajátos<br>használat<br>szerinti<br>terület | B<br>Építési<br>övezet<br>jele | C<br>Beépítési<br>mód              | Az építési telek                               |  |                                      |  | H<br>Megengedett<br>max.<br>építmény-<br>magasság |
|----|--|--------------------------------|------------------------------------|--|--|--------------------------------------|--|---|
|    |  |                                |                                    | D<br>Legkisebb<br>terület<br>(m <sup>2</sup> ) | E<br>Legkiseb<br>b<br>szélesség<br>(m) | F<br>Legkisebb<br>zöldfelület<br>(%) | G<br>Legnagyobb<br>beépítettség<br>(%) |   |
| 3. | kereskedelmi<br>szolgáltató<br>terület           | Gk-1                           | oldalhatáron<br>álló <sup>++</sup> | 600  | -                                      | 20                                   | 50                                     | -9,0 <sup>+</sup>                                 |
| 4. |  | Gk-2                           | oldalhatáron<br>álló <sup>++</sup> | 2000   | -                                      | 20                                   | 50                                     | -6,0 <sup>+</sup>                                 |
| 5. |  | Gk-3                           | oldalhatáron<br>álló <sup>++</sup> | 1500   | -                                      | 20                                   | 50                                     | -9,0 <sup>+</sup>                                 |
| 6. |  | Gk-4                           | oldalhatáron<br>álló <sup>++</sup> | 600  | -                                      | 20                                   | 50                                     | -8,0 <sup>+</sup>                                 |
| 7. |  | Gk-5                           | szabadon<br>álló                   | 6000   | -                                      | 20                                   | 40                                     | -9,0 <sup>+</sup>                                 |

„<sup>++</sup>”: A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, torony, stb.)

„<sup>+++</sup>”: Szabadonálló beépítési mód is megengedett, ha a telek legalább 30 méter széles, és a kötelező oldalkerti méretek betarthatók

## 2. melléklet az 1/2016. (I. 08.) önkormányzati rendelethez

## 9. melléklet a 11/2010. (VII.15.) önkormányzati rendelethez

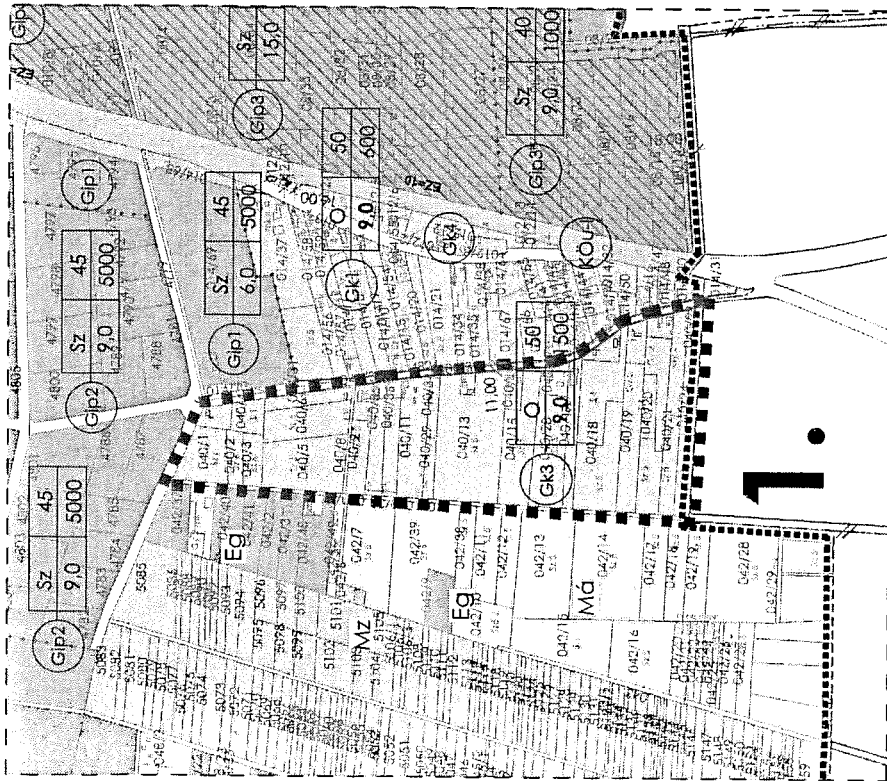
| 1.  | A<br>Sajátos<br>használat<br>szerinti<br>terület | B<br>Építési<br>övezet<br>jele | C<br>Beépítési<br>mód | Az építési telek                               |  |                                      |  | H<br>Megenge-<br>dett max.<br>építmény-<br>magasság |
|-----|--|--------------------------------|-----------------------|--|--|--------------------------------------|--|---|
|     |  |                                |                       | D<br>Legkisebb<br>terület<br>(m <sup>2</sup> ) | E<br>Legkiseb<br>b<br>szélesség<br>(m) | F<br>Legkisebb<br>zöldfelület<br>(%) | G<br>Legnagyobb<br>beépítettség<br>(%) |   |
| 3.  | különleges<br>területek                          | Ki                             | szabadon<br>álló      | 3000   | -                                      | 40                                   | 10                                     | 7,5   |
| 4.  |  | Kh                             | szabadon<br>álló      | 6000   | -                                      | 40                                   | 10                                     | 7,5   |
| 5.  |  | Ksz                            | szabadon<br>álló      | 6000   | -                                      | 40                                   | 10                                     | 10,5 <sup>+</sup>                                   |
| 6.  |  | Ki-sp                          | szabadon<br>álló      | 3000   | -                                      | 40                                   | 40                                     | 7,5 <sup>+</sup>                                    |
| 7.  |  | Ki-t                           | szabadon<br>álló      | K  | -                                      | 40                                   | 20                                     | 7,5   |
| 8.  |  | Kps                            | szabadon<br>álló      | K  | -                                      | 40                                   | 20                                     | 10,0  |
| 9.  |  | Klo                            | oldalhatáron<br>álló  | 2000   | -                                      | 40                                   | 30                                     | 7,5 <sup>+</sup>                                    |
| 10. |  | Kü                             | szabadon<br>álló      | 2000   | -                                      | 40                                   | 40                                     | 7,5 <sup>+</sup>                                    |

„<sup>++</sup>”: A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, torony, stb.)

# Újfehértó Város Településrendezési Terv Módosítás

Szabályozási terv - Külterület - Részlet  
1. Beavatkozási pont

(M = 1:8000)



Módosított terv részlete!

- Jelemgyarázatok, jelkulcsok:**
- Beépítésre szánt területek:**
- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezete
  - Ipari gazdasági terület építési övezete
- Beépítésre nem szánt területek:**
- Gazdasági erdő terület övezete
  - Általános mezőgazdasági terület övezete -szántó
  - Kertés mezőgazdasági terület övezete
  - Közlekedési célú terület övezete - országos mellékút
  - Közlekedési célú terület övezete - mezőgazdasági kiszolgáló út

- Közigazgatási határvonal
  - Belterület határvonal
  - Belterület módosítás határvonal
  - Megszűnő belterület határ
  - Tervezett szabályozási vonal
  - Építési övezet határa, övezet határ
  - Előkertrvonal
  - Tervezési terület határa
  - Terv érvényességi határa
  - Elektromos vezeték és védőtávolsága
  - Kültérület: 5,0-5,0 m, belterületen: 2,5-2,5 m
- területhasználati jele**
- |  |                        |               |                                  |
|--|------------------------|---------------|----------------------------------|
|  | területhasználati jele | beépítési mód | beépítési %                      |
|  | területhasználati jele | építmény mag. | alakított legkisebb telekterület |
- Építési hely**
- EZ=** Előkertrvonal



Urban Dimension  
Tervező: Szolgáldató Bt.  
H-4402 Nefelejcs Pályaudvar u. 10.  
Tervezői: Labbancz András, Labbancz Zoltán  
e-mail: labbancz@urban-dim.com

|  |  |            |                 |
|--|--|------------|-----------------|
| MÉRENDŐLŐ:                                 | ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA                    | MUNKASZÁM: | T-07/2015       |
| TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: | H-4244 Újfehértó, Szent I. u. 10.                | DÁTUM:     | 2016.01.10.     |
| MEGRENDELŐ:                                | ÚJFEHÉRTÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE         | TERVEZŐ:   | 2016.01.10.     |
| MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:                     | SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS KÜLTERÜLET - RÉSZLET | MÉRTERÁNY: | M=1:8000        |
| TERVEZŐ - TT-15-037E:                      | Labbancz András                                  | IGAZGATÓ:  | Labbancz András |
| IGAZGATÓ:                                  | Labbancz András                                  | IRÁNYSZÁM: | S-1             |

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

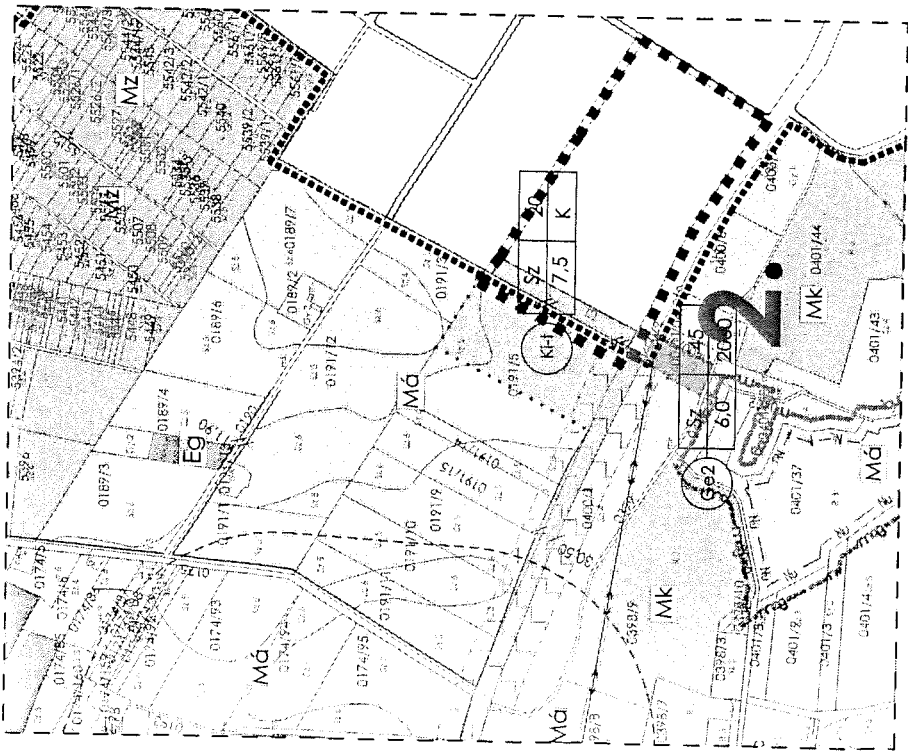


S. melléklet

# Újfehértó Város Településrendezési Terv Módosítás

Szabályozási terv - Kültérület - Részlet  
2. Beavatkozási pont

(M = 1:8000)



## Jelmagyarázatok, jelkalkcsok:

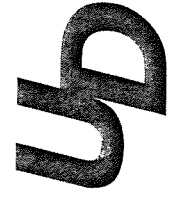
- Beépítésre szánt területek:**
- IP: Ipari gazdasági terület építési övezete
  - KÜ: Különleges területek övezete
  - Klt - különleges kegyeleti célú építményi terület
- Beépítésre nem szánt területek:**
- EG: Gazdasági erdő terület övezete
  - MÁ: Általános mezőgazdasági terület övezete-szántó
  - MK: Mezőgazdasági korlátozott használatú terület övezete-gyep
  - MKL: Kertés mezőgazdasági terület övezete
  - MK1: Közlekedési célú terület övezete - országos mellékút
  - MK2: Közlekedési célú terület övezete - mezőgazdasági kiszolgáló út
  - V: Védterület

- területfoglalás jel**
- Közigazgatási határvonal
  - Belterület határvonal
  - Belterület módosítás határvonal
  - Megszűnő belterületi határ
  - Tervezett szabályozási vonal
  - Építési övezet határa, övezet határ
  - Előkertervonal
  - Tervezési terület határa
  - Terv érvényességi határa
  - Elektronos vezetékek és védőórávoisága külterületen: 5,0-5,0 m, belterületen: 2,5-2,5 m
- |               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| Beépítési mód | beépítési %                         |
| építmény mag. | alkalmazható legkisebb telekterület |

Megyei Területrendezési Terv szerinti a települést érintő szerkezeti elemek - OTEK-ot kiegészítő jelkalkcs:

— H — H<sub>0</sub> —  
NATURA2000 - különleges madárvédelmi övezet  
Magterület határa

Módosított terv részlete!



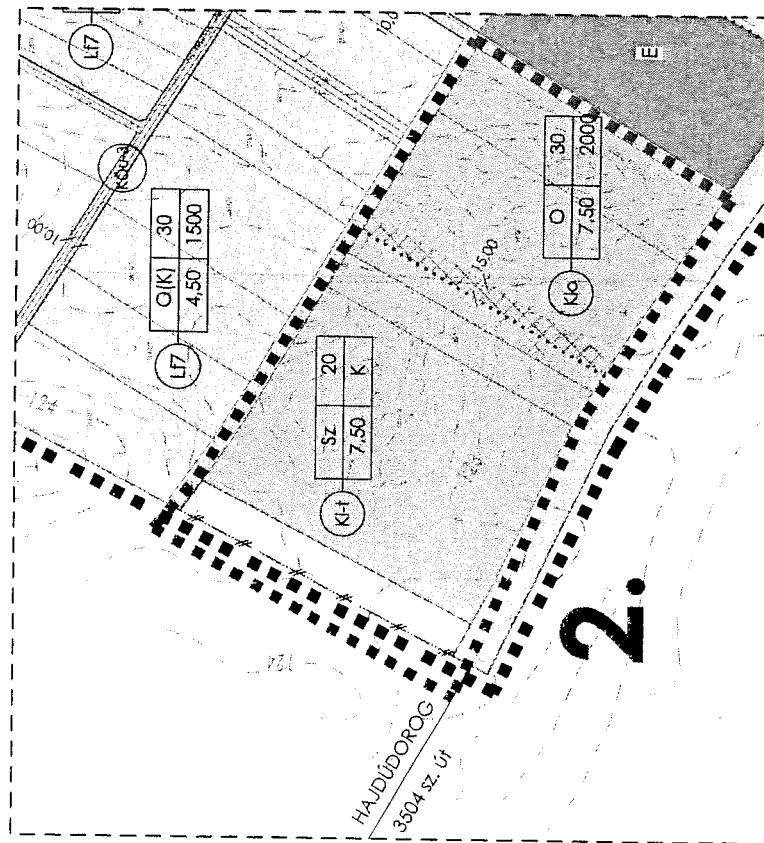
Urban Dimenzió  
Tervező, Szolgáltató Bt.  
H-4405 Nyékihegy, Püspök u. 10.  
Tel.: 01-20/437-144  
e-mail: labbanicz.a@gmail.com

|   |  |              |                   |
|---|--|--------------|-------------------|
| MENNYELŐ:                                 | ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA            | MUNKASZÁM:   | T - 07/2015       |
| TELEPÜLÉS-IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: | H-4244 Újfehértó, Szent I. u. 10.        | DÁTUM:       | 2016.01.10.       |
| MUNKAKÉSZ MEGNEVEZÉSE:                    | ÚJFEHÉRTÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE | TERVFAJTA:   | Szabályozási terv |
| TERVEZŐ - TT-35-0378:                     | Labbanicz András                         | MÉRLETARÁNY: | M=1:8000          |
| ÜGVEZETŐ IGAZGATÓ:                        | Labbanicz András                         | BAJCSZÁM:    | S-1               |

Készült az állami alapadatok felhasználásával

# Újfehértó Város Településrendezési Terv Módosítás

Szabályozási terv - Belterület - Részlet  
2. Beavatkozási pont



Módosított terv részlete!

### Jelmagyarázatok, jelkútszok:

- Beépítésre szánt területek
- Különleges terület építési övezete
  - K1 - különleges egyvelelt celi építmény terület
  - K3 - különleges lövési terület
- Beépítésre nem szánt területek
- Erdő terület övezete
  - Közlekedési célú terület - Forgalmi út
  - Közlekedési célú terület - Kiszolgáló út (lakóút)
  - A telek kötelezően zöldfelületi céra használandó területe

- Közigazgatási határvonal
- Belterület határvonal
- Megszűnt belterületi határ
- Belterület módosítás határvonal
- Építési övezet határa, övezet határ
- Tervezési terület határa
- Terv érvényességi határa

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |

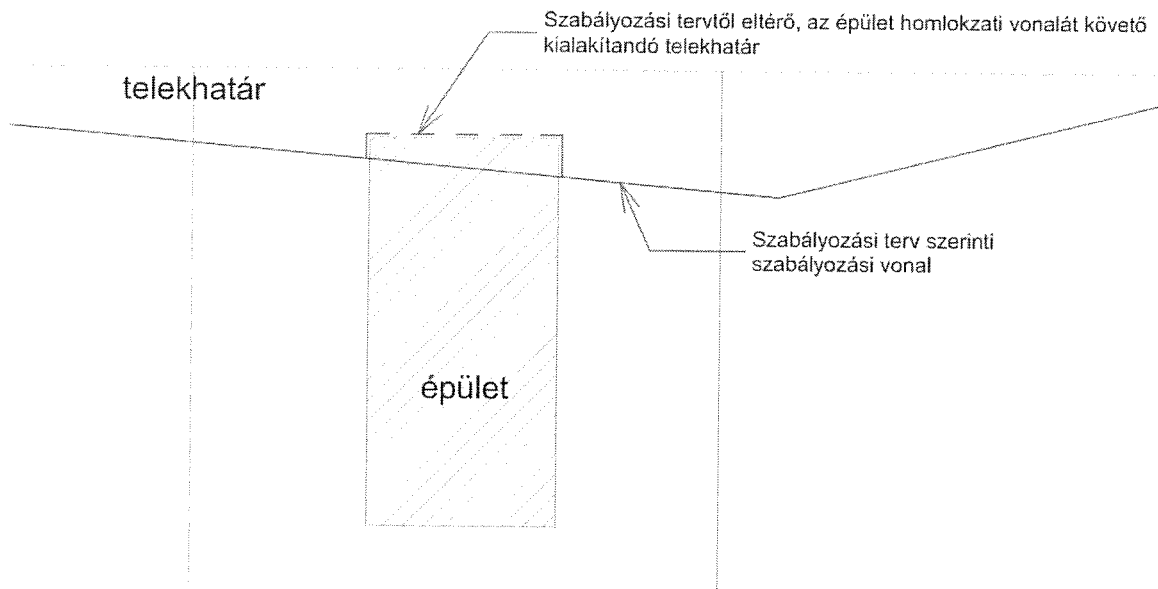
Urban Dimensio  
Tervező, Szolgáltató Bt.  
H-4045 Nyíregyháza, Pilyeang u. 10.  
e-mail: labbancc@ud-gymluc.com

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| MUNKASZÁM:<br>1-07/2015        | MÉRETELEK:<br>ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br>H-4244 Újfehértó, Szent I. u. 10.     |
| DÁTUM:<br>2016.01.10.          | TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSTERÜLET MEGNEVEZÉSE:<br>ÚJFEHÉRTÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE |
| TERVÁNTA:<br>SZABÁLYOZÁSI TERV | MUNKASZ. MEGNEVEZÉSE:<br>SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS<br>BELTERÜLET - RÉSZLET         |
| MÉRÉTBÁNY:<br>M=1:4000         | TERVEZŐ - TT-15-0378:<br><br>Labbancc András   |
| RAJZSZÁM:<br>S-2               | DÖRTVEZÉFTŐ IGÁZGÁTO:<br><br>Labbancc András   |


Készült az állami alapadatok felhasználásával!

**5. melléklet az 1/216. (I. 08.) önkormányzati rendelethez**


13. melléklet a 11/2010. (VII.15.) önkormányzati rendelethez

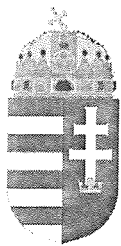


Mivel egyéb kérdés, észrevétel, vélemény nem hangzott el Szücs Lászlóné alpolgármester asszony a rendkívüli nyilvános ülést 7 óra 05 perckor bezárta.

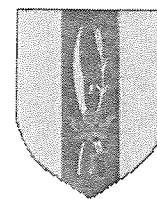
  
**Nagy Sándor**  
polgármester



  
**Dr. Szücs Andrea**  
jegyző



ÚJFEHÉRTÓI  
POLGÁRMESTERI HIVATAL  
4244 Újfehértó, Szent István út 10.  
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003  
E-mail: polghiv@ujfeherto.hu  
Web: www.ujfeherto.hu



## J E L E N L É T I Í V

### Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

2016. január 08-ai rendkívüli nyilvános üléséről


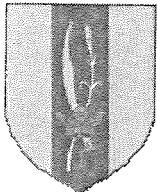
| NÉV                           | ALÁÍRÁS        |
|-------------------------------|----------------|
| 1. Nagy Sándor                | .....<br>..... |
| 2. Banka Attila               | .....<br>..... |
| 3. Béres Levente              | .....<br>..... |
| 4. Molnárné Dudás Tünde       | .....<br>..... |
| 5. Molnárné Mészáros Ágnes    | .....<br>..... |
| 6. Puskás László              | .....<br>..... |
| 7. Suhaj István               | .....<br>..... |
| 8. Szilágyi Péter             | .....<br>..... |
| 9. Szűcs Lászlóné             | .....<br>..... |
| 10. Tóth János                | .....<br>..... |
| 11. Varga Anna                | .....<br>..... |
| 12. Váradiné Istenes Erzsébet | .....<br>..... |

Jelen volt: .....<sup>8</sup>..... fő  
Igazoltan távol: .....<sup>11</sup>..... fő  
Igazolatlanul távol: ..... fő

#### Meghívottként jelen volt:

Dr. SZILÁGYI ANKETA .....  
Dr. BATAKI NIKOLETTA .....  
.....

LASZLÓ MÓRIS .....  
.....

|   |   |   |
|---|---|---|
|  | <p><b>ÚJFEHÉRTÓ VÁROS</b><br/> <b>POLGÁRMESTERE</b><br/> 4244 Újfehértó, Szent István út 10.<br/> Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003<br/> E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu<br/> Web: www.ujfeherto.hu</p> |  |
|---|---|---|

Száma: 2-1/2016.

## M E G H Í V Ó

### Újfehértó Város Képviselő-testületét

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló

2011. évi CLXXXIX. törvény 46. §. (2) bekezdése alapján

2016. január 8-án (péntek) 7 órai kezdettel

*rendkívüli nyilvános ülésre összehívom*

A rendkívüli képviselő-testületi ülés helye: Újfehértói Polgármesteri Hivatal –  
Tanácskozóterem (4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz. fsz.: 8. sz.)

*A testületi ülésre tisztelettel meghívom*

#### Napirendi javaslat

1./ Előterjesztés az Újfehértó Város helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 11/2010. (VII. 15.) önkormányzati rendelet módosításának jóváhagyásáról (Írásbeli előterjesztés alapján)


Száma: 3-1/2016.

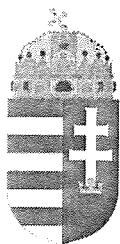
Előadó: Nagy Sándor polgármester

A rendkívüli Képviselő-testületi ülés összehívását a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosításának szükségessége indokolja.

Ú j f e h é r t ó, 2016. január 07.

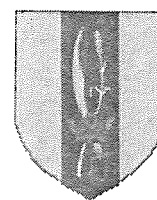


  
**Nagy Sándor**  
**Polgármester**



**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS  
POLGÁRMESTERE**

4244 Újfehértó, Szent István út 10.  
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003  
E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu  
Web: www.ujfeherto.hu



Ügyiratszám: 5-1...../2016.

**ELŐTERJESZTÉS  
- A Képviselő-testülethez –**

**a településszerkezeti terv és leírása, valamint szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása jóváhagyásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Újfehértó Város Képviselő-testülete a 11/2010. (VII.15.) számú ÖKT. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét módosítani kívánja. Ezen elhatározását a 201/2015. (XI.10.) ÖKT. számú határozata rögzíti az alábbi beavatkozási területen:

Jelen módosításokkal érintett, rendezés alá vont területek az alábbiak:

1. A belterület északi végénél - külterületen - a Széchenyi - Vadastag - 0410 hrsz.-ú utak által közrezárt tömb,
2. A 3504. sz. (Hajdúdorog) északi oldalán, a városi köztemetőnél, a 2799 hrsz.-ú - Kossuth Lajos - a 0175 hrsz.-ú - a 0190 hrsz.-ú utak által közrezárt tömbben a 2840 hrsz.-ú, különleges kegyeleti célú építményi terület, működő temető,
3. A telekalakítási, azon belül is az útszabályozással érintett telkek szabályozási előírásainak bővítése a helyi építési szabályzatban.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: R.) rögzített előírásoknak megfelelő egyszerűsített véleményezési eljárást lefolytattuk.

A R. 41.§ (2) bekezdés szerinti véleményezési szakaszt megindítottuk 2015. november 16-án, melyet megküldtünk a 37/2013. (II.12.) számú határozattal elfogadott partnerségi egyeztetés szabályai szerint, annak mellékletében felsorolt, érintett szervezeteknek, kiegészítve az I. fokú építésügyi hatósággal, és a R. 9. számú mellékletében felsorolt államigazgatási szerveknek. A véleményezési szakasz 2015. december 16.-án a Képviselő-testület 220/2015. (XII.16.) ÖKT. határozatával lezárult.

A R. 40.§ (1) bekezdés előírásainak eleget téve a településrendezési eszközök tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi véleményt és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentumokat megküldtük 2015. december 21.-én végső szakmai véleményezésre a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hatósági Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztálynak.

A megbízott Állami Főépítész által – 2015. december 23.-án (ikt.sz.: SZ-D-01/00722-5/2015) – adott R. 40.§-a szerinti végső szakmai véleményt a Képviselő-testület mellékelten megkapja.


A véleményében egy jogszabályi észrevétel szerepelt, mely a telekalakítási, azon belül is az útszabályozással érintett telkek szabályozási előírásainak bővítésével függ össze. Ezen észrevételét a tervező 2015. december 30.-án leegyeztette a megbízott Állami Főépítésszel, melyről készült emlékeztetőt a Képviselő-testület mellékelten megkapja. Az ott elhangzott javítások a jóváhagyandó helyi építési szabályzatban megtörténtek és a szabályzat kiegészült egy magyarázó ábrával is.

Az előzőekben részletezett R. szerinti teljes véleményezési eljárással párhuzamosan el kellett végezni a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§ szerinti - a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására szolgáló – vizsgálatot is, amiről a Képviselő-testület 219/2015. (XII.16.) ÖKT. határozatában rögzítette, - a megkeresett közigazgatási szervek véleményeivel egyezően – hogy a módosítással érintett területek településrendezési terv és helyi építési szabályzat módosításának várható környezetre gyakorolt hatása nem indokolja környezeti vizsgálat készítését.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozat- illetve rendelet tervezetet elfogadni szíveskedjen!

Újfehértó, 2016. január 07.



  
**Nagy Sándor**  
polgármester

1. számú melléklet a 3-1...../2016. számú előterjesztéshez

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

...../..... (...) számú

**határozata**

**Újfehértó Város településszerkezeti terv és leírása módosítása jóváhagyásáról**

**A KÉPVISELŐ-TESTÜLET**

1. A város közigazgatási területére készített módosított településszerkezeti tervet és a településszerkezeti terv leírásának módosítását az előterjesztés szerinti tartalommal megtárgyalta.

2./ A 122/2010 (VII. 14.) számú határozattal elfogadott, Újfehértó Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás alábbi módosítását jóváhagyja:

A H. IV. fejezet „Településszerkezeti tervlap megállapítása” pontja helyébe az alábbi pont lép:

**IV. Fejezet**

„Településszerkezeti tervlap megállapítása

A T-07/2015 munkaszámú, T-1 jelű településszerkezeti tervet az 1. melléklet tartalmazza.”

3./ Az URBAN Dimensio BT. által T-07/2015. munkaszámon készített T-1 rajzszámú módosított településszerkezeti tervet a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** folyamatos

**Nagy Sándor**  
polgármester

**dr. Szűcs Andrea**  
jegyző

A határozatról értesül:

- 1.) Tervező
- 2.) Önkormányzati főépítész – Helyben
- 3) Polgármesteri Hivatal (Városüzemeltetési Osztály)
- 4.) Irattár.



2. számú melléklet a 5-1/...../2016. számú előterjesztéshez

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
...../..... (.....) számú**

**Önkormányzati rendelete**

**Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 11/2010.  
(VII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró

*Állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A2. pontjában*

*Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A3. pontjában*

*Nemzeti Park Igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A4. pontjában*

*Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A5. pontjában*

*Területi vízügyi hatóságnak (illetékes katasztrófavédelmi igazgatóság) a 9. melléklet táblázatának A6. pontjában*

*Területi Vízügyi Főigazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6a. pontjában*

*Megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A7. pontjában*

*Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A8. pontjában*

*Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A9. pontjában*

*Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A10. pontjában*

*Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A11. pontjában*

*Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központjának a 9. melléklet táblázatának A12. pontjában*

*Megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró járási hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A13. pontjában*

*Ingtalanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A14. pontjában*

*Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A15. pontjában*

*Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal vezetőjének a 9. melléklet táblázatának A17. pontjában*

*Megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A18. pontjában*

*Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A19. pontjában*

*Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A20. pontjában*

*Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjában*

*Országos Tisztifőorvosi Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjában biztosított jogkörben*

valamint Újfehértó Város Képviselő-testületének 37/2013. (II. 12) számú határozatának, 1.számú melléklete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### 1.§

**Az Újfehértó Város helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 11/2010. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 48 §-a helyébe a következő rendelkezés lép:**

- (1) "Különleges kegyeleti célú építményi területen (működő temető, jele Ki-t) az övezet rendeltetéséhez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el. Az övezetben elhelyezhető kereskedelmi és szolgáltató – önállóan nem, de az övezet fő rendeltetéséhez kapcsolódóan igen – rendeltetésű építmény.
- (2) Harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb építménymagasság 9,0 méter.
- (3) Az övezetre vonatkozó előkert mélysége 0,0 m.
- (4) Az övezetben pincszint és terepszint alatti építmény létesíthető.
- (5) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben készülhetnek. A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága legfeljebb 2,2 m lehet, mely zárt helyiségként nem alakítható ki."

### 2. §

**A R. 76.§-a kiegészül a következő (6)-(10) bekezdéssel:**

„Telekalakítás szabályai

- (6) Tervezett szabályozási vonallal érintett telkeken – a szabályozási szélesség megvalósítása érdekében – az építési engedély kiadását megelőzően a terv szerinti méretben a telekalakítást el kell végezni.
- (7) Azon meglévő épület építési engedélyhez kötött építési munkái esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi – és amelyek vegyes építési övezetben helyezkednek el - , a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonallal párhuzamosan – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó (13. melléklet szerinti vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően.
- (8) A szabályozási vonallal érintett meglévő épületet nem kell elbontani, az felújítható.
- (9) Ha a meglévő épület bővítésre kerül, akkor a bővített épületrész a tervezett szabályozási vonaltól mért előkertbe nem eshet. A bővítésnek minden esetben önálló, független statikai vázzal kell rendelkeznie.
- (10) A szabályozási szélesség szerinti telekalakítást az épület bontása után, új épület engedélyezési eljárás kiadásával párhuzamosan kell elvégezni."

### 3. §

- (1) A R. 6. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
- (2) A R. 9. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.
- (3) A R. 11. melléklete a 3. melléklet szerint módosul.
- (4) A R. 12. melléklete a 4. melléklet szerint módosul.
- (5) A R. 13. melléklettel egészül ki az 5. melléklet szerinti tartalommal.

### 4.§

Ez a rendelet 2016. .... hó ..... napján lép hatályba, és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

**Nagy Sándor**  
polgármester

**dr. Szűcs Andrea**  
jegyző

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

6. melléklet a 11/2010. (VII.15.) önkormányzati rendelethez

| 1.<br>2. | A<br>Sajátos<br>használat<br>szerinti<br>terület | B<br>Építési<br>övezet<br>jele | C<br>Beépítési<br>mód              | Az építési telek                               |  |                                      |  | H<br>Megengedett<br>max.<br>építmény-<br>magasság |
|----------|--|--------------------------------|------------------------------------|--|--|--------------------------------------|--|---|
|          |  |                                |                                    | D<br>Legkisebb<br>terület<br>(m <sup>2</sup> ) | E<br>Legkiseb<br>b<br>szélesség<br>(m) | F<br>Legkisebb<br>zöldfelület<br>(%) | G<br>Legnagyobb<br>beépítettség<br>(%) |   |
| 3.       | kereskedelmi<br>szolgáltató<br>terület           | Gk-1                           | oldalhatáron<br>álló <sup>++</sup> | 600  | -                                      | 20                                   | 50                                     | -9,0 <sup>+</sup>                                 |
| 4.       |  | Gk-2                           | oldalhatáron<br>álló <sup>++</sup> | 2000   | -                                      | 20                                   | 50                                     | -6,0 <sup>+</sup>                                 |
| 5.       |  | Gk-3                           | oldalhatáron<br>álló <sup>++</sup> | 1500   | -                                      | 20                                   | 50                                     | -9,0 <sup>+</sup>                                 |
| 6.       |  | Gk-4                           | oldalhatáron<br>álló <sup>++</sup> | 600  | -                                      | 20                                   | 50                                     | -8,0 <sup>+</sup>                                 |
| 7.       |  | Gk-5                           | szabadon<br>álló                   | 6000   | -                                      | 20                                   | 40                                     | -9,0 <sup>+</sup>                                 |

„<sup>++</sup>”: A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, torony, stb.)

„<sup>+++</sup>”: Szabadonálló beépítési mód is megengedett, ha a telek legalább 30 méter széles, és a kötelező oldalkerti méretek betarthatók

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

9. melléklet a 11/2010. (VII.15.) önkormányzati rendelethez

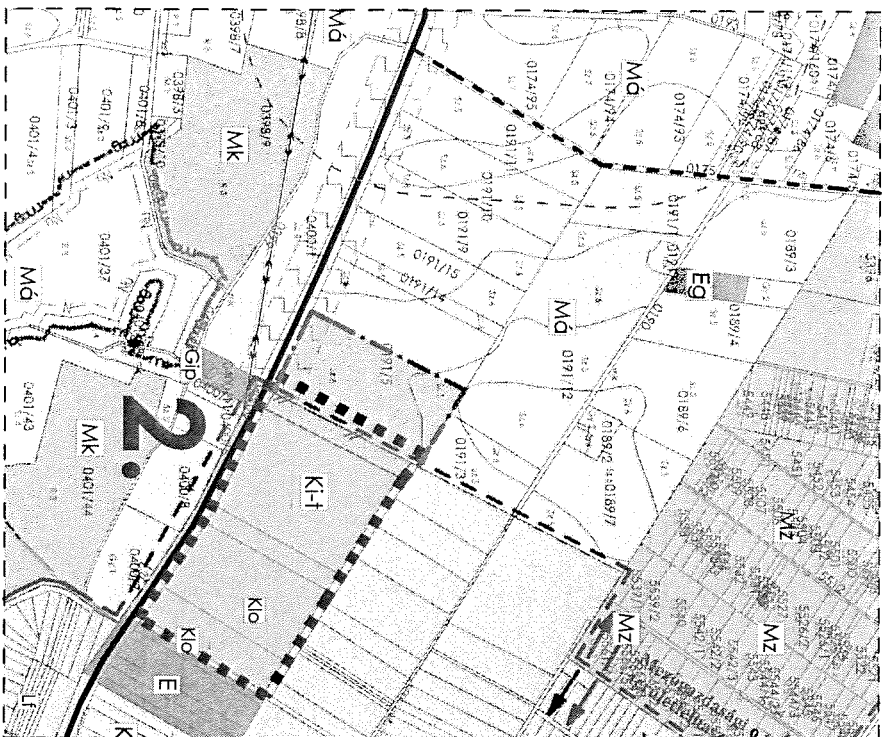
| 1.<br>2. | A<br>Sajátos<br>használat<br>szerinti<br>terület | B<br>Építési<br>övezet<br>jele | C<br>Beépítési<br>mód | Az építési telek                               |  |                                      |  | H<br>Megenge-<br>dett max.<br>építmény-<br>magasság |
|----------|--|--------------------------------|-----------------------|--|--|--------------------------------------|--|---|
|          |  |                                |                       | D<br>Legkisebb<br>terület<br>(m <sup>2</sup> ) | E<br>Legkiseb<br>b<br>szélesség<br>(m) | F<br>Legkisebb<br>zöldfelület<br>(%) | G<br>Legnagyobb<br>beépítettség<br>(%) |   |
| 3.       | különleges<br>területek                          | Ki                             | szabadon<br>álló      | 3000   | -                                      | 40                                   | 10                                     | 7,5   |
| 4.       |  | Kh                             | szabadon<br>álló      | 6000   | -                                      | 40                                   | 10                                     | 7,5   |
| 5.       |  | Ksz                            | szabadon<br>álló      | 6000   | -                                      | 40                                   | 10                                     | 10,5 <sup>+</sup>                                   |
| 6.       |  | Ki-sp                          | szabadon<br>álló      | 3000   | -                                      | 40                                   | 40                                     | 7,5 <sup>+</sup>                                    |
| 7.       |  | Ki-t                           | szabadon<br>álló      | K  | -                                      | 40                                   | 20                                     | 7,5   |
| 8.       |  | Kps                            | szabadon<br>álló      | K  | -                                      | 40                                   | 20                                     | 10,0  |
| 9.       |  | Klo                            | oldalhatáron<br>álló  | 2000   | -                                      | 40                                   | 30                                     | 7,5 <sup>+</sup>                                    |
| 10.      |  | Kü                             | szabadon<br>álló      | 2000   | -                                      | 40                                   | 40                                     | 7,5 <sup>+</sup>                                    |

„<sup>++</sup>”: A technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (pl.: siló, kémény, tartály, torony, stb.)

# Újfehértó Város Településrendezési Terv Módosítás

## Településstrategiai terv- Részlet 2. Beavatkozási pont

(M = 1:8000)



### Jelmagyarázatok, Jelkicsok:

Beépítésre szánt területek:



Falusias lakóterület



Különleges területek



Kir- különleges kegyeleti célú építmeny terület  
Kio- különleges természetvédelmi terület  
Ipari gazdasági terület

Beépítésre nem szánt területek:



Általános mezőgazdasági terület - szántó



Mezőgazdasági korlátozott használatú terület - gyeplé



Kertés mezőgazdasági terület



Védterület



Funkciójában megváltozó terület használati egységek



Közigazgatási határvonal  
Belterület határvonal  
Belterület módosítás határvonal  
Megszűnő belterületi határ  
Országos mellékút  
D016 út  
Tervezési terület határa  
Elektromos vezetékek és védőtávolsága  
Külföldi terület: 5,0-5,0 m; 28,0-28,0 m; 40,0-40,0 m  
belterületen: 2,5-2,5 m

Megyei Területrendezési Terv szerinti, a települést érintő szerkezeti elemek - OTÉK-ot kiegészítő jelkicsok:

NATURA2000 - különleges madárvédelmi övezet  
Magterület határa



Urban Dimension  
Tervező, Szolgáltató Bt.  
H-4405 Nyíregyháza, Pilypov u. 10.  
Tel: 06-30/242-7144.  
www.ubdim.com

|  |   |            |                 |
|--|---|------------|-----------------|
| MÉGELENDELŐ                                | ÚJFEHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA               | MUNKASZÁM: | T-07/2015       |
| TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: | H-4244 Újfehértó, Szent I. u. 10.           | DÁTUM:     | 2016.01.hó      |
| MUNKANÉV                                   | ÚJFEHÉRTŐ VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE    | TERVEZŐ:   | SZERKEZETI TERV |
| MUNKANÉV                                   | TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS - RÉSZLET | MÉRETEK:   | M=1:8000        |
| TERVEZŐ                                    | Labancz András                              | RAJZSZÁM:  | T-1             |

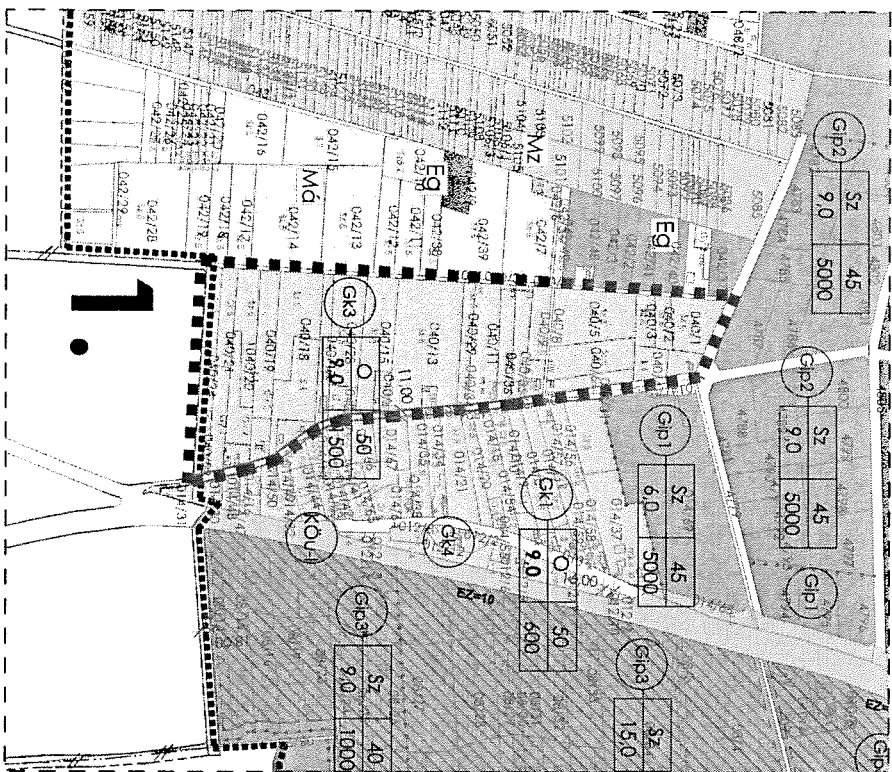
Módosított terv részlet

1. melléklet a 1. sz. (2015) önkormányzati rendelethez

# Újfehértó Város Településrendezési Terv Módosítás

Szabályozási terv - Kültérület - Részlet  
1. Beavatkozási pont

(M = 1:8000)



Módosított terv részletei

## Jelmagyarázatok, Jelkulcsok:

Beépítésre szánt területek:

Gk Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezete

Gp Ipari gazdasági terület építési övezete

Beépítésre nem szánt területek:

Eg Gazdasági erdő terület övezete

Mg Általános mezőgazdasági terület övezete - szántó

Mk Kertés mezőgazdasági terület övezete

Kot Közlekedési célú terület övezete - országos mellékút

Km2 Közlekedési célú terület övezete - mezőgazdasági kiszolgáló út

----- Közigazgatási határvonal

----- Belterület határvonal

----- Belterület módosítás határvonal

----- Megszűnt belterületi határ

----- Tervezett szabályozási vonal

..... Építési övezet határa, övezet határ

----- Elkertvonal

----- Tervezési terület határa

----- Terv érvényességi határa

----- Elektromos vezeték és védőtávolsága

----- Kultúrterlem: 5,0-5,0 m,

----- beltérletem: 2,5-2,5 m

----- területátszámítás

----- beépítési mód

----- beépítési %

----- területi egység

----- mértékű mag

----- beépítési

----- terület

----- terület

----- terület

----- terület

----- terület

----- terület

----- terület

----- terület

----- terület

----- terület

----- terület

----- terület

----- terület

----- terület

----- terület

----- terület

----- terület

----- terület

----- terület

----- terület



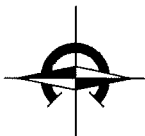
Urban Dimension  
Tervező, Szolgáltató Bt.  
H-4405 Újfehértó, Rinyang u. 10.  
Tel: 06-20/439-2146  
e-mail: info@urban-dim.com

|   |   |
|---|---|
| MEGRENDELŐ:                               | ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA                       |
| TERVEZŐ:                                  | H-4244 Újfehértó, Szent I. u. 10.                   |
| TERVEZÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: | ÚJFEHÉRTÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE            |
| MUNKAKÉSZ MEGNEVEZÉSE:                    | SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS<br>KÜLTÉRÜLET - RÉSZLET |
| TERVEZŐ TITKOSZÁR:                        | Labbanicz András                                    |
| IGAZGATÓ:                                 | Labbanicz András                                    |

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| MUNKAKÉSZÉSI DÁTUM: | 2016.01.10.       |
| TERV/ÁLL.           | Szabályozási terv |
| MÉRTÉKARÁNY:        | M=1:8000          |
| RAJZSZÁM:           | S-1               |

Készült az állami alapadatok felhasználásával

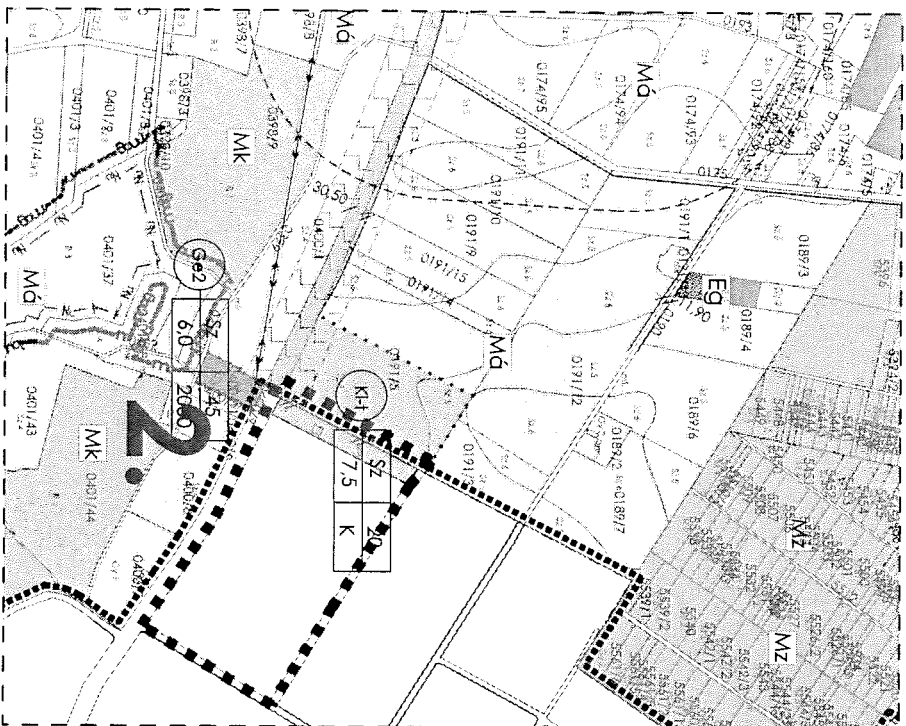
2. melléklet



# Újfehértó Város Településrendezési Terv Módosítás

Szabályozási terv - Kultúrterület - Részlet  
2. Beavatkozási pont

(M = 1:8000)



## Jelmagyarázatok, jelkalkcsok:

Beépítésre szánt területek:

- Ipari gazdasági terület építési övezete
- Különleges terület övezete
- KJ-t - különleges kegyeleni célú építmény/ terület

Beépítésre nem szánt területek:

- Gazdasági erdő terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete-szántó
- Mezőgazdasági korlátozott használatú terület övezete-gyep
- Kertés mezőgazdasági terület övezete
- Közlekedési célú terület övezete - országos mellékút
- Közlekedési célú terület övezete - mezőgazdasági kiszolgáló út
- Védőterület

|  |                                      |                                |
|--|--------------------------------------|--------------------------------|
|  | Közigazgatási határvonal             |                                |
|  | Belterületi határvonal               |                                |
|  | Belterület módosítási határvonal     |                                |
|  | Mezőgazd. szabályozási vonal         |                                |
|  | Építési övezet határa, övezeti határ |                                |
|  | Előirtóvonal                         |                                |
|  | Tervezési terület határa             |                                |
|  | Terv-érvényesség határa              |                                |
|  | Elektrómos vezeték és védőtávolsága  |                                |
|  | Kültúrterület: 5,0-5,0 m             |                                |
|  | Belterületen: 2,5-2,5 m              |                                |
|  | beépítési mód                        | beépítési %                    |
|  | építmény mag.                        | abszolút magasság<br>relatívul |

(területfoglalás) jelle



Urban Dimensio  
Tervező, Szolgáltató Bt.  
H-4405 Nyíregyháza, Bihangó u. 10.  
Tel.: 06-20/437-2148  
www.ubdimensio.hu@gmail.com

|   |  |                    |                   |
|---|--|--------------------|-------------------|
| MÉGEVŐDELŐ:   | ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA            | MUNKÁSÁR:          | T. - 07/2015      |
| TEREPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE:  | H-4244 Újfehértó, Szent I. u. 10.        | DÁTUM:             | 2016.01.16        |
| MUNKARÉSZ MEGNEVEZÉSE:  | ÚJFEHÉRTÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE | TERVÁLLÁ:          | Szabályozási terv |
|   | SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS              | MÉRTÁRÁNY:         | M=1:8000          |
|   | KULTÚRTERÜLET - RÉSZLET                  | KALASZÁNY:         |                   |
| TERVEZŐ - TT-13-037B:   | Labancz András                           | DÖRVÉZTŐ IGAZGATÓ: | Labancz András    |
| H-4405 Nyíregyháza, Bihangó u. 10.<br>Tel.: 06-20/437-2148<br>www.ubdimensio.hu@gmail.com | Labancz András                           |                    |                   |

S-1

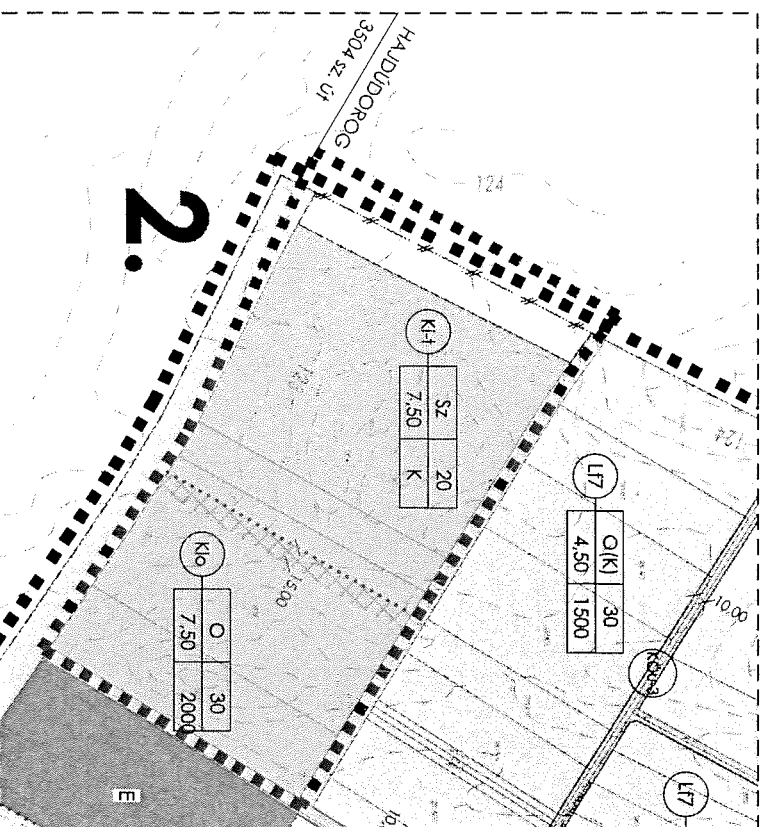
Módosított terv részletei

Készült az állami alapadatok felhasználásával

2. melléklet

# Újfehértó Város Településrendezési Terv Módosítás

Szabályozási terv - Belterület - Részlet  
2. Beavatkozási pont



Módosított terv részlete!

### Jelmagyarázatok, jelkalkcok:

Beépítésre szánt területek



Különléges terület építési övezete  
K14 - Különléges területi övezetű terület  
K14 - Különléges övezetű terület

Beépítésre nem szánt területek



Erdő terület övezete



Közforgalmi terület - forgalmi út



Közforgalmi terület - közlekedési út (lakóút)



A felül kötelezően rögzített célra használható területe

- Közforgalmi határonál
- Belterület határonál
- Magszabó belterületi határ
- Belterület módosítás határonál
- Építési övezeti határa, övezeti határ
- Tervezési terület határa
- Terv érvényességi határa

|    |    |    |    |
|----|----|----|----|
| 1  | 2  | 3  | 4  |
| 5  | 6  | 7  | 8  |
| 9  | 10 | 11 | 12 |
| 13 | 14 | 15 | 16 |



Urban Dimensio  
Tervező, Szolgáltató Bt.  
H-4405 Nyíregyháza, Pilye-patak u. 10  
Tel: 06-20/437-2148,  
06-20/437-2149, 06-20/437-2150

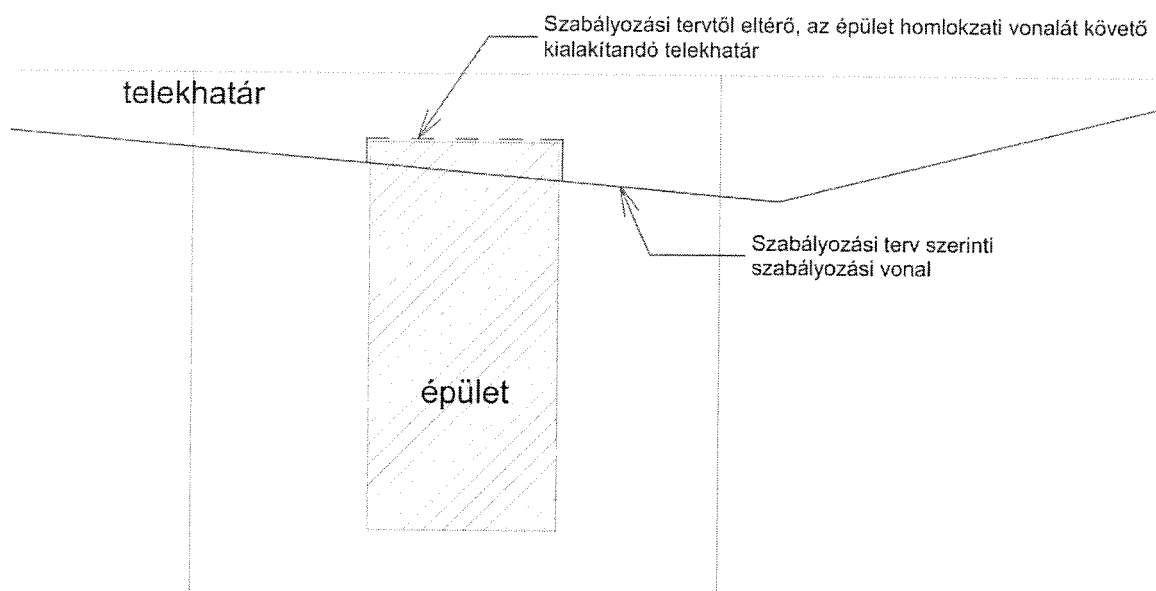
|  |   |              |                   |
|--|---|--------------|-------------------|
| MÉGEMLÉNDŐ                                 | ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA                       | MUNKASZÁM:   | 1-07/2015         |
|  | H-4244 Újfehértó, Szent I. u. 10.                   | DÁTUM:       | 2016.01.hó        |
| TELEPÜLÉS, IGAZGATÁSI TERÜLET MEGNEVEZÉSE: | ÚJFEHÉRTÓ VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE            | TERVEZŐ:     | SZABÁLYOZÁSI TERV |
| MUNKAMÉRET MEGNEVEZÉSE:                    | SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS<br>BELTERÜLET - RÉSZLET | MÉRTEKARÁNY: | M 1:4000          |
| TELEPÜLÉS MEGNEVEZÉSE:                     | ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA                       | BAJCSISZÁB:  | S-2               |
| IGAZGATÓ:                                  | Labbanecz András                                    |              |                   |

Készült az állami alapadatok felhasználásával!

4. melléklet

**5.melléklet a ...../.....(.....) önkormányzati rendelethez**

13. melléklet a 11/2010. (VII.15.) önkormányzati rendelethez







SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

|                                  |  |               |
|----------------------------------|--|---------------|
| Újfehértói Polgármesteri Hivatal |  |               |
| Kérelmezett: 2015. JAN 04        |  |               |
| Hivatali szám: 38/2016           |  |               |
| Névtel:                          |  | Előadó: K. H. |

Ügyiratszám: SZ-D-01/00722-5/2015.

Hiv.sz.: 13933-27/2015.

Ügyintéző: Zoboki Bernadett

Főépítész: Marosán Andrea

Telefon: 06-52/238-194

**NAGY SÁNDOR**

polgármester

POLGÁRMESTERI HIVATAL

ÚJFEHÉRTÓ

Szent István út 10.

4244

**Tárgy:** Újfehértó város településszerkezeti terv és leírás, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása – 2015.

- Újfehértó külterület, Széchenyi – Vadastag – 0410 hrsz-ú utak által közrezárt tömbben a gazdasági célú területek övezeti felülvizsgálata, különös tekintettel az építménymagasság megállapítására, 6,0->9,0 m.
- 3504. sz. (Hajdúdorog) út északi oldalán, a 2799 hrsz-ú – Kossuth Lajos – a 0175 hrsz-ú - a 0190 hrsz-ú utak által közrezárt területen elhelyezkedő 2840 hrsz-ú ingatlan külterületbe sorolása, a temető övezeti előírásainak módosítása
- Teljes közigazgatási területen – szabályozási vonallal érintett ingatlanok – a telekalakítás szabályainak részletezése, kibővítése.

Tervdokumentáció munkaszám: T-07/2015, dátum: 2015. november hó

Egyszerűsített eljárás – végső szakmai véleményezési szakasz

TERVEZŐ: Urban Dimensio Bt. – Nyíregyháza – Labbanicz András vezető településrendező tervező

Tisztelt Polgármester Úr!

A módosításával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) szerinti írásos véleményemet a Rendelet 40. §-nak megfelelő, egyszerűsített eljárás végső szakmai véleményezési szakaszának keretében adom meg.

**1. MAGASABB SZINŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG**

Hivatkozással a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996: XXI. tv. (továbbiakban: Tftv.) 19. § (2) c) pontjára, az ott rögzített (a miniszter feladatkörébe tartozó területrendezési feladatként meghatározott) felhatalmazás alapján, e jogkörömben eljárva - a Tftv. 23/A § előírásaiban foglalt figyelembevételével - az alábbi állásfoglalást adom:

A településrendezési eszközeik és az országos, illetve megyei területrendezési tervek (OTrT tv.; MTrT tv.) összhangja - a benyújtott OTÉK 3 § (3) 6. szerinti kötelező alátámasztó munkarész alapján – a módosítással érintett területet tekintve biztosított.

**2. Helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ)**

A HÉSZ 2. § (7) bekezdés ellentétes az Étv. 27. § (4) előírásával, ezért azt jogszerűen nem lehet jóváhagyni, melyre már a korábbi (SZ-D-01/00722-3/2015. ikt.sz.-ú, 2015. december 7.-i keltezésű) levelemben is felhívtam a figyelmet.

Ad. 2. § (7): Az építési telek kialakításával kapcsolatban nem lehet olyan változtatást eszközölni, ami az arra vonatkozó törvényi előírásokat megváltoztatná. Az Étv. egyértelműen előírja, hogy amennyiben a tervezett szabályozási vonal épületet metsz, úgy azt ki kell sajátítani. Ettől eltérő szabályozásra nem kaptak felhatalmazást az önkormányzatok képviselőtestületei. ←

Hivatkozás: Étv. 27. § (4)

Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Torvényességi Felügyeleti F. osztály

Állami F. építész

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf. 199. Telefon: 42.599-358 Fax: 42/599-309

E-mail: ehig@szabolcs-mk.hu Honlap: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/szabolcs-szatmar-berreg

**Jelmagyarázat:**

← **Jogszabályi észrevétel, ezért módosítás, kiegészítés, törlés, stb. kötelezően szükséges.**  
⇨ **Szakmai jellegű észrevétel, a kiegészítést, módosítás és/vagy törlés indokolt vagy javasolt.**  
A nem jelzett észrevételeket kérem továbbtervezési megállapításnak, illetve szakmai ajánlásnak tekinteni.

**Felhívom a továbbiakban a szíves figyelmét az alábbiakra:**

➤ Az egyszerűsített eljárás esetén a településrendezési eszköz, közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethető hatályba.

➤ **A jóváhagyott tervek megküldésének kötelezettsége:**

- A Rendelet 43 § (2) szerint a **településrendezési eszközt a polgármester** a képviselő-döntést követő **15 napon belül** megküldi az állami főépítésznek és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek vagy elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítészt és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.
- A településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-melléleteket az önkormányzat döntését követő **30 napon belül a jegyző** köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.
- A dokumentumokat jogszabályi előírás hiányában a térképi alapú tervdokumentációkat GML (Geography Markup Language) formátumban, a többi dokumentumot PDF (Portable Document Format) formátumban
  - a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemig elektronikus úton, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó szabályai szerint,
  - a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemig az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (ÉTDR) biztosított elektronikus alkalmazások igénybevételével, vagy
  - csak egyszer írható elektronikus adathordozón postai útonkell a Dokumentációs Központ részére átadni.

A Dokumentációs Központ és a Nyilvántartás adatállományából - igény szerinti adatátadást követően - törölni kell az utólagos rendeltetésváltás miatt e rendelet hatálya alól kikerült, az 1. § (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti építményre vonatkozó adatokat és dokumentációkat. A változást és az adatátadási igényt az építmény új rendeltetése tekintetében feladatkörrel rendelkező miniszter köteles jelezni az Üzemeltető felé.

Hivatkozás: 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról

Nyíregyháza, 2015. december 23.

Tisztelettel:

Kozma Péter kormány megbízott  
nevében és megbízásából



*Jambrik Imre*  
Jambrik Imre  
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett.
2. Marosan Andrea mb főépítész – e-mail úton (marosan.andrea@gmail.com)
3. Irattár.

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

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

**Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 11/2010. (VII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelethez**

### **1.§-hoz**

*A rendelet a különleges kegyeleti célú építmenyi területen elhelyezhető építmények körét egészíti ki, pontosítja, ezen túl szabályozza az előkert méretét és rögzíti a családi sírkamrák, sírboltok elhelyezésének szabályait.*

### **2.§-hoz**

*A rendelet a telekalakítás szabályait kiegészíti speciális, szabályozási tervtől eltérő előírásokkal, mely a telekalakítások során meglévő épületekbe ütköző tervezett telekhatárok kialakítását szabályozza.*

### **3. §-hoz**

*A szabályzathoz tartozó, módosuló mellékleteket tartalmazza.*

### **4. §-hoz**

*Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.*

## Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről

### **I. A jogszabályok megalkotásának szükségessége**

*A közterület/magánterület viszonyának megváltozását, valamint közérdekű célú (temető) fejlesztés támogatása, építési paraméterek változását, valamint belterület-külterület határ megváltozását követő rendeleti és szabályozási terv változása által kiváltott jogszabályi módosítás.*

### **II. A rendelet társadalmi, gazdasági és költségvetési hatásai**

*Társadalmi, gazdasági, költségvetési szempontból változás nem történik, hatást nem vált ki.*

### **III. A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

*A rendelet módosításának lefolytatását szabályozó 314/2012 Korm. rendeletben rögzített eljárásrend, egyszerűsített eljárásra vonatkozó előírásának betartása, az általa generált adminisztratív intézkedések súlya minimális mértékben növekedtek.*

### **IV. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

*A rendelet alkalmazása – hatályos rendelet módosításaként – többlet személyi, tárgyi és pénzügyi igénnyel nem jár.*

### **V. Környezeti és egészségügyi követelményei**

*Környezeti, egészségügyi szempontból változás nem történik, hatást nem vált ki, így ebből a szempontból fellépő követelményeknek történő megfeleltetés sem áll fent.*

## EMLÉKEZTETŐ

Helyszín: Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal – Debrecen, Darabos u. 9-11

Időpont: 2015. december 30.

Tárgy: Újfehértó Város rendezési terv módosítása – végső szakmai vélemény (ü. sz.: SZ-D-01/00722-5/2015.)

Jelenlévők: Jambrik Imre állami főépítész, Zoboki Bernadett ügyintéző, Labbancz András tervező

Az emlékeztetőt összeállította: Labbancz András tervező

A 2015. december 23-ai keltezéssel kiadott végső szakmai véleményezési szakaszra adott írásos vélemény 2. szakaszára vonatkozóan a jelenlévők az alábbiakat rögzítik:

1. A módosító rendelkezés tartalmazzon területi korlátot, az ne terjedjen ki a település egészére, ugyanakkor kerülje a konkrét hrsz-i lehatárolást is, ezzel a az egyedi eseti kezelések elkerülését biztosítva a jövőre vonatkozóan.
2. A rendelkezés rögzítse az eltérés lehetőségének biztosítását a rendelet mellékletét képező szabályozási terveken ábrázoltaktól.
3. Az egyszerűbb érthetőség, valamint a félre érthetőségek elkerülése végett magyarázó ábra is kerüljön csatolásra.

A fentiek figyelembe vételével, a tervezett HÉSZ VII. fejezet 76.§ (7) bekezdése az alábbiak szerint egészül ki, és bocsátható jóváhagyásra a Képviselőtestület elé:

*(7) Azon meglévő épület építési engedélyhez kötött építési munkái esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi – és amelyek vegyes építési övezetben helyezkednek el - , a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonallal párhuzamosan – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal (lásd. 13. melléklet szerinti magyarázó ábra) legyen, a szabályozási tervtől eltérően.*

### 13. melléklet

