

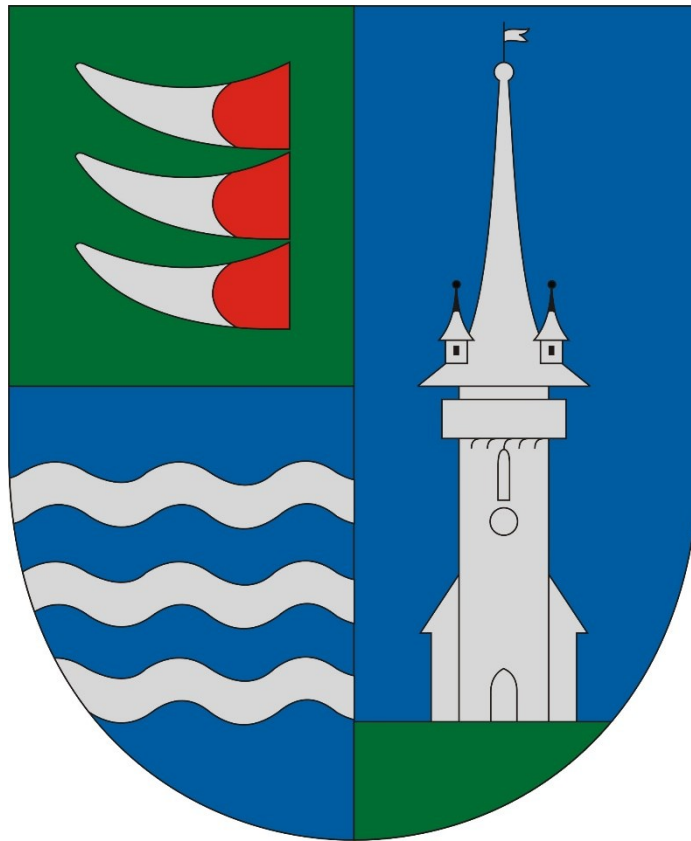
FEHÉRGYARMAT VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA (907 HRSZ)

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

/ÁLTALÁNOS ELJÁRÁSMÓD – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ/

(314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti tartalmi követelménye és 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti eljárási szabályai szerint)

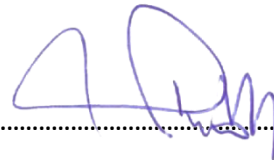


DEBRECEN, 2026. MÁJUS HÓ

FEHÉRGYARMAT VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

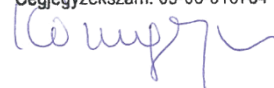
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ
ALÁÍRÓLAP

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉS: FARKAS MIKLÓS SÁNDOR 15-035



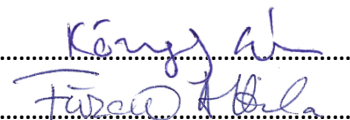
GENERÁL TERVEZŐ: KőszeghyArt Tervezők Betéti Társaság
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Tel.: +36 20 384 38 50
e-mail: koszeghyart@gmail.com

KőszeghyArt Bt.
4029 Debrecen, Kígyó utca 42.
Adószám: 25977969-2-09
Cégjegyzékszám: 09-06-016754



FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ: KŐSZEGHY ÁBEL TT-09-0655

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS: FÜZESI ATTILA



TARTALOM

Tervi előzmények.....	5
Tervezői nyilatkozat.....	7
Módosítási pontok.....	8
Módosítások ismertetése	8
1. módosítási pont – 1. tervezési terület	8
A tervezési terület érintettsége.....	21
Összefoglalás.....	26
Jóváhagyandó munkarészek.....	27
Határozati javaslat	27
1. melléklet a(z) .../2026. (.....) határozathoz.....	28
Helyi építési szabályzat módosítása – Rendelet-tervezet.....	29
1. melléklet a(z) .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.....	31
2. melléklet a(z) .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez.....	32
Alátámasztó munkarészek.....	33
Településrendezési eszközök módosítását megalapozó önkormányzati döntés	33
Hatályos településfejlesztési koncepció, településrendezési eszközök és településkép-védelmi eszközök ismertetése	33
A tervezett módosítás ismertetése és indoklása	34
Településtervezési vizsgálatok és javaslatok	34
Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése, az adott részterület adottságai által igényelt tartalom és részletezettség szerint differenciáltan	38
A településfejlesztési koncepcióval való összhang bemutatása	41
A módosítással érintett területekre vonatkozó településkép követelményeknek, a településképi követelményeknek teljesülése	42

A biológiai aktivitásérték szinten tartás követelményének teljesülése	42
Települési örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése érintettség esetén	43
A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései - Területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	44
OTrT és Méptv. megfelelés vizsgálat az új beépítésre szánt területek vonatkozásában	59
A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások.....	64
Képviselő-testületi és egyéb döntések	66
Határozat a módosítás megindításáról	66
Főépítészti nyilatkozat a tartalomról	67
Határozat a környezeti vizsgálatról.....	69
Beérkezett vélemények és kiértékelésük	70
Környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló eljárás véleményei	70
Tervlapok	86

TERVI ELŐZMÉNYEK

A város településrendezési eszközeinek jelen módosítását a KőszeghyArt Betéti Társaság készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel okleveles településmérnök, településmérnök szakértő). Az önkormányzati főépítési feladatokat Farkas Miklós Sándor (15-0035) önkormányzati főépítész látja el.

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv: 76/2019. (VIII.29.) ÖKT határozat (314/2012. (XI.8.)

Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelően készített)

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv: 15/2019. (IX.02.) ÖKT rendelet (314/2012. (XI.8.)

Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelően készített)

Fehérgyarmat belterületi 907 hrsz-ú ingatlanon a MIDE INVEST Kft. (a továbbiakban: Célmegvalósító) beruházás megvalósítását tervezi. A beruházás megvalósítása érdekében szükséges a hatályos településrendezési eszközök módosítása, melynek megalapozásához a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 19.§ (1) bekezdés a) pontja és a (2) bekezdése alapján telepítési tanulmánytervet készítettet. Az elkészült telepítési tanulmánytervet az önkormányzat képviselő-testülete elfogadhatónak ítélte, így az a Korm. rendelet 56/A.§ (3) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetés is lefolytatásra került 2025 novemberében. Az önkormányzat képviselő-testülete ezt követően hagyta jóvá az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzését és indította meg a településrendezési eszközök módosítását.

A jelen módosítási eljárásban a cél a 907 hrsz-ú ingatlanon a tervezett beruházásnak megfelelő építési szabályok megalkotása, hogy a tervezett építmények engedélyezési eljárása során a településrendezési eszközök és az építész és egyéb tervek összhangja biztosítottá váljon.

A módosítás a településszerkezeti terv kismértékű módosításával is jár. A módosítási szándékok 1 módosítási pontban foglalhatók össze, és 1 tervezési területet érintenek.

Az **1. módosítási pont**ban Fehérgyarmat 907 hrsz-ú ingatlanának egy része kerül Lk-z/3 építési övezetből Lk-sz/2 építési övezetbe, illetve a telket érintő zöldterület övezet kerül áthelyezésre a telek központi részéről az ingatlan déli részére. A módosítás során az Lk-z/3 építési övezetben a beépíthetőség és a legkisebb zöldfelületi fedettség mértéke is megemelésre kerül 40-ről 60%-ra, illetve 20-ról 25%-ra. A helyi építési szabályzat szöveges módosítása a fenti módosításokkal összefüggésben, amennyiben szükséges.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 60.§ (6) bekezdés szerinti általános eljárásmód alkalmazásával történik a módosítás véleményeztetése. Az egyszerűsített eljárásmód nem alkalmazható, mivel az 1. módosítási pontban a zöldterület áthelyezésével új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

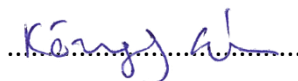
A város településrendezési eszközeinek módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a szerinti környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárással kezdődött. Az önkormányzat a Kormányrendelet előírásai szerint hivatali kapun kereste meg az érintett környezet védelméért felelős szerveket a tervmódosítás várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében, hogy nyilatkozzanak a megküldött dokumentumok alapján szükségesnek tartják-e a környezeti vizsgálat elkészítését.

A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján dönthető el, hogy az általuk vizsgált szakterületek tekintetében szükséges-e a környezeti vizsgálat elkészítése. A véleményezésre rendelkezésre álló idő alatt beérkező véleményeket a képviselő-testülettel, vagy a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal ismertetni szükséges, s azok ismeretében dönt a környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről. Döntését minden esetben indokolnia szükséges. Az eljárásra adott határidő jelen tervdokumentáció készítésekor lejárt. A környezet védelméért felelős szervek egyike sem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. A képviselő-testület által meghozott határozat a vélemények figyelembevételével, azokkal egyetértően született meg. A döntés a tervdokumentáció részét képezi.

A Kormányrendelet által előírt partnerségi egyeztetés a véleményezési szakaszban kétféleképp történik. Az egyik az E-TÉR digitális egyeztető felületén, ahol a Kormányrendeletben meghatározottak szerint az egyszerűsített eljárásra jellemzően csak a partner ad véleményt. A másik a lakossági fórum megtartásával a Kormányrendelet 65.§-a alapján. A Méptv. 75.§ (3a) bekezdése továbbra is fenntartja a korábbi veszélyhelyzeti rendelet szabályozást, miszerint a partnerségi egyeztetés elektronikus úton is lefolytatható, így lakossági fórum megtartására nincs szükség. A Kormányrendelet szerinti véleményezési szakaszt a képviselő-testületnek, vagy a döntésre jogosultnak szükséges lezárnia. A döntés meghozatalát követően a tervdokumentációba kerül.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Fehérgyarmat város településrendezési eszközének módosítása Kormányrendelet 78.§ (1) bekezdés szerint a Kormányrendelet VII.-IX. Fejezetében meghatározott eljárási szabályainak betartásával a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Régi R.) tartalmi követelményeinek betartásával (Hiv.: Régi R. 45.§ (6) bekezdés, Kormányrendelet 78.§ (1a) bekezdés b) és c) pont), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. 07.15-én hatályos előírásainak megfelelően készült (Hiv.: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135.§ (2) bekezdés).



Kőszeghy Ábel
okleveles településmérnök
TT 09-0655

MÓDOSÍTÁSI PONTOK

1. módosítási pont: Fehérgyarmat belterületi 907 hrsz-ú földrészleten kijelölt zöldterület (Z) áthelyezése az ingatlanon belül. A 907 helyrajzi számú ingatlan egy részének építési övezeti besorolása Lk-z/3 építési övezetről Lk-sz/2 építési övezetre módosítása, továbbá az Lk-z/3 építési övezet építési paramétereinek módosítása a zöldfelületi fedettség és beépíthetőség tekintetében.

MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

1. MÓDOSÍTÁSI PONT – 1. TERVEZÉSI TERÜLET

Fehérgyarmat belterületén, a Bocskai István utca és a Borsodi utcák által közrefogott területen helyezkedik el a 907 hrsz-ú ingatlan. A Célmegvalósító a terület hasznosítását tervezi. A tervezett fejlesztés során a telek északi részén földszintes lakóházak elhelyezése tervezett, míg a déli részen többlakásos társasházak építése a cél. A hatályos településrendezési eszközöket tekintve a telek két területfelhasználási egységbe tartozik: nagyobb részt kisvárosias lakóterület területfelhasználásban helyezkedik el, kisebb részt zöldterület területfelhasználású. A tervezett beruházás megvalósításához a zöldterület – mely csak terven létezik – a telek nyugati oldaláról a Bocskai István utca felé kerül áthelyezésre. Emiatt új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, melynek a törvényi előírások betartásával szükséges megfelelni. (a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. (a továbbiakban: Méptv.), Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (a továbbiakban: OTv)). A hivatkozott törvényekben előírt csereterület biztosításra kerül meglévő, be nem épített beépítésre szánt terület zöldterület övezetbe sorolásával a módosítással érintett 907 helyrajzi számú ingatlanon belül.

A Korm. rendelet 11.§ (5) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök módosítását legalább telektömbre kell elkészíteni. A tervezési területeket a Méptv. 16. § 122. pontja alapján meghatározott telektömb fogalma alapján határoltuk le – kivéve a 4. módosítási pontban, ahol a változó közlekedési terület 100 méteres puffertérületét jelöltük tervezési területként.

„telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom előtt el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;”



1. ábra 1. tervezési terület 4 része a közigazgatási területen belül

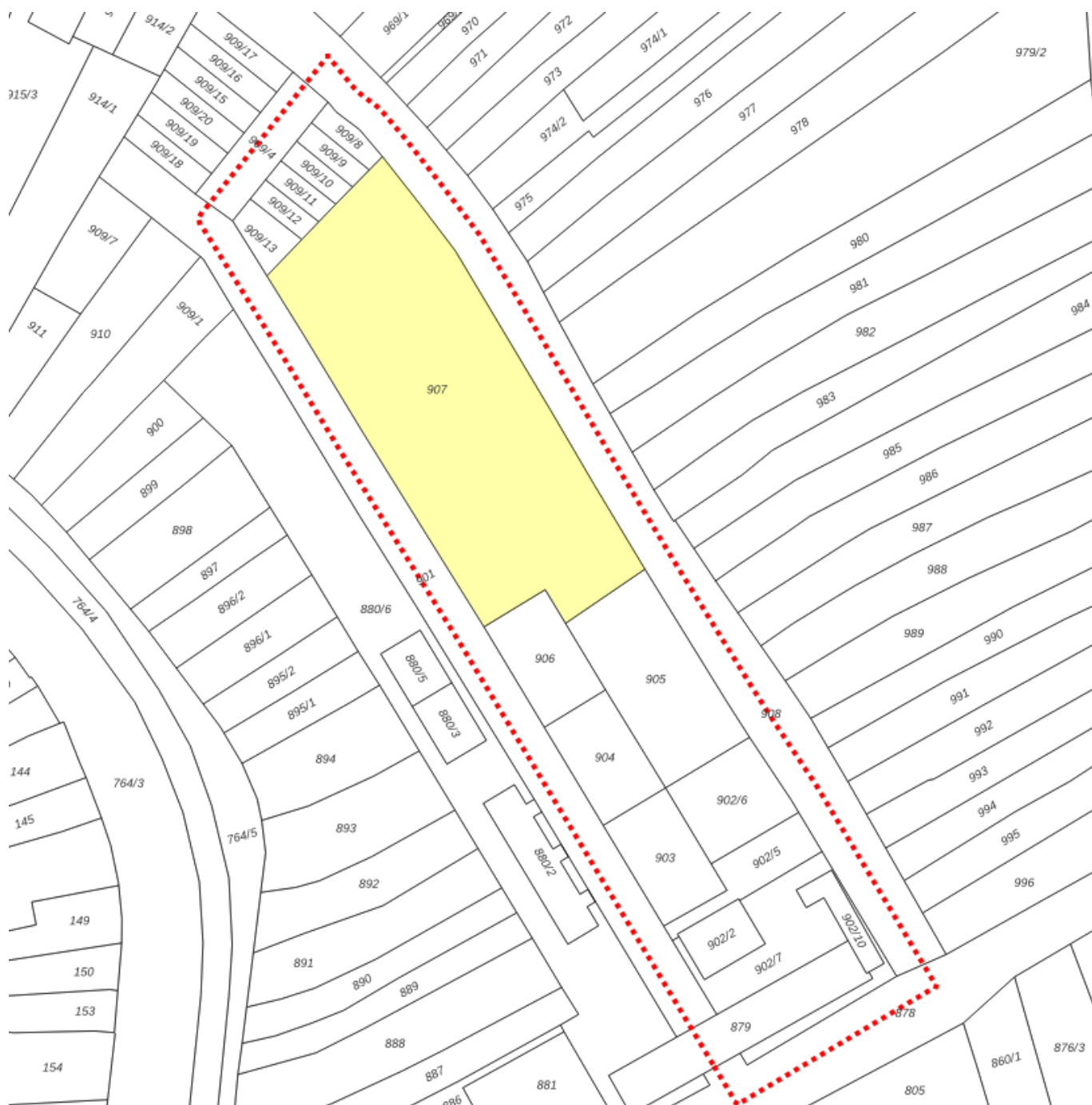
A tervezési terület szóveges lehatárolása: Bethlen Gábor utca – Bocskai utca – Damjanich utca – Borsodi utca által határolt telektömb.

A telektömb északi, Bethlen utca felé eső része és a és a délebbi Damjanich utca felé eső területei beépítettek. A tervezett beruházás során a két beépített terület között kerülhet beépítésre a 907 hrsz-ú ingatlan.



2. ábra 1. tervezési terület légifelvétele

A tervezési területen csak a 907 hrsz-ú ingatlan érintett a tervezett módosítással.



3. ábra A tervezési területen belül elhelyezkedő, módosítással érintett földrészlet

A módosítás során a telek nyugati határán a hatályos terv szerint kijelölt 332 m² nagyságú zöldterület kerül átsorolásra kisvárosias lakóterület területfelhasználásba, míg a telek déli területén 418 m² zöldterület kerül kijelölésre kisvárosias lakóterületből. Más területfelhasználási változás nem tervezett, a településszerkezeti terv a fent leírtak szerint kerül módosításra.



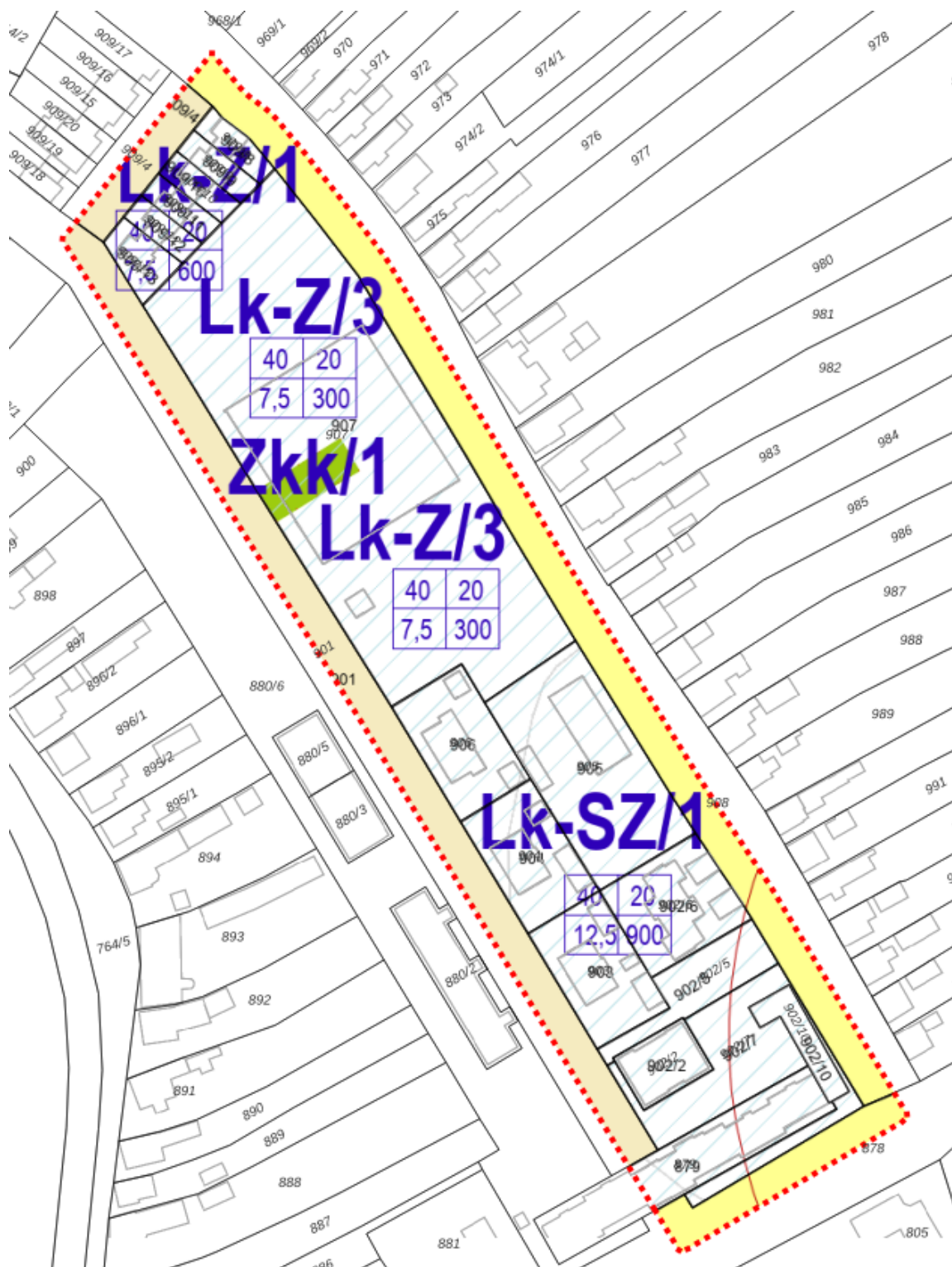
4. ábra Hatályos (balra) és tervezett (jobbra) településszerkezeti terv részlete



5. ábra Területfelhasználás változások a tervezési területen

A településszerkezeti terv területi mérlege nem változik, mert a két területfelhasználás között településszerkezeti léptékben meghatározó területi változás nem történik.

A szabályozási terv követi a településszerkezeti terv változásait. Továbbá a 907 hrsz-ú ingatlan egy részének (déli felének) építési övezeti átsorolását is kezdeményezi Lk-z/3 építési övezetből Lk-sz/2 építési övezetre. A Célmegvalósító a déli területrészen három társasház megvalósítását tervezi, melynek elhelyezése egyrészt nem zárt sorú beépítési módban tervezett, másrészt a jelenlegi szabályoktól eltérő szabályozás megalkotásával valósítható csak meg a beruházás.



6. ábra Hatályos szabályozási terv – részlet

A hatályos szabályozási terv a 907 hrsz-ú ingatlant Lk-z/3 építési övezetbe és Zkk/1 övezetbe sorolja. A jelenlegi szabályozást az önkormányzat képviselő-testülete 2024. szeptember 30-án jóváhagyott módosítással hagyta jóvá. A terület szabályozása korábban településközpont vegyes területként Vt-sz/2 építési övezetként, zöldterület nélküli egységes építési övezetben szabályozott volt. A jóváhagyás óta a zöldterület területe nem került önkormányzati tulajdonba.

A jelenlegi szabályozás alapján a következő rendelkezések vannak érvényben a területre:

„35. Kisvárosias lakóterületek (Lk)

41.§ (1) A kisvárosias lakóterület a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületen az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:

a) lakó, legfeljebb 4 rendeltetési egységgel

b) kereskedelmi,

c) szolgáltató,

d) hitéleti,

e) nevelési, oktatási,

f) egészségügyi, szociális,

g) kulturális,

h) szállás jellegű,

i) igazgatási és iroda

j) sport.

(2a) Lk-z/3 jelű építési övezetben a következő rendeltetések helyezhetők el: egy lakórendeltetési egység.

(3) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

a) üzemanyagtöltő,

b) önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,

c) termelő kertészeti építmény,

d) használat tartására szolgáló építmény.

(4) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a lakóépületek az utcavonalon helyezhetők el, kivéve, ha a Szabályozási terv másként nem rendelkezik. A nem utcavonalon elhelyezésre kerülő további építmények csak oldalhatárra és legfeljebb 4,5 m építménymagassággal építhetők.

(5) Kisvárosias lakóterületen egy telken legfeljebb négy rendeltetési egység, legfeljebb két épületben helyezhető el, kivéve a Lk-z/3 jelű építési övezetet. Lk-z/3 jelű építési övezetben egy telken egy épület és egy épületben egy rendeltetési egység helyezhető el.

(6) Újonnan előkert nem alakítható ki, kivéve, ha a Szabályozási terv másként nem rendelkezik. Az Lk-z/3 jelű építési övezetben az előkert mérete 5m.

(7) Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság – jellemzően utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén – 0,5 méterrel túlléphető”

A HÉSZ 3. melléklete szerint az alábbi paraméterekkel szabályozott a terület:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb építménymagassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
5a	Lk-z/3	Z	40	20	300	11/-	7,5	2	előkert mérete 5m

A 2024. szeptember 30-a előtti szabályozás szerint a Vt-SZ/2 építési övezetbe tartozó ingatlan jóval kedvezőbb építési szabályokkal rendelkezett.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb építménymagassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
7	Vt-sz/2	SZ	50	30	2500	-	12,5	4	

A település beépítésre szánt területein nincs más Lk-z/3 építési övezetbe sorolt terület. A beépítési koncepció alapján a telek három részre kerül megosztásra. Egyrészt a zöldterület telke kerül lealakításra, másrészt a telek északi része Lk-z/3 építési övezetben marad, azonban a beépítési paraméterek

megváltoztatása indokolt. A jelenleg szabályozott beépíthetőség 40%-ról 60%-ra kerül megemelésre, a legkisebb kialakítható zöldfelület mértéke 20%-ról 25%-ra emelkedik, eközben a legnagyobb építménymagasság mértéke nem változik és más paraméterek sem kerülnek módosításra. A telekalakítás során a 3. területrészt a telek déli része egy új építési övezetbe kerül besorolásra, ahol a tervezett szabályozás a következő paraméterekkel kerül meghatározásra. Beépítés módja szabadonálló, a kialakítható legkisebb telekméret 900 m², a beépíthetőség mértéke 60%, a legkisebb zöldfelületi fedettség mértéke 25%, a legnagyobb építménymagasság 12,5 méter. Ezen a telken 3 többlakásos társasház kerülne megvalósításra, mely településképileg illeszkedik a Borsodi utca többemeletes lakóházainak kialakításához is.

Az északi területen megmarad az 5 méteres előkertméret, ahogyan a meglévő szabályozás előírja. A jövőben 8 db. cca 396-531 m²-es lakótelek kerül kialakításra, melyek a tervezett Lk-z/3 építési övezet szabályozási paraméterei szerint építhetők be.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb építménymagassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
5a	Lk-z/3	Z	40 60	20 25	300	11/-	7,5	2	előkert mérete 5m

A délebbi területrészen a három társasházhoz két garázssor 10-10 gépjárműelhelyezését fogja szolgálni, míg felszínen további 32 gépjármű várakozóhely létesül. A felszíni várakozóhelyek közül 16 db a Borsodi utca felől, 16 db 8-8db-os bontásban a Bocskai utca felől kerül kialakításra. A garázssorok a Borsodi utca felől létesülnek.

A délebbi területrész szabályozás az alábbiak szerint változik:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb	A legkisebb kialakítandó zöldfelület	A kialakítható legkisebb telekterület	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb építménymagassága (m)	Az építhető terepszint feletti	

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
			beépítettség (%)	mértéke (%)	telekterület (m ²)			szintek száma	
5a	Lk-z/3	Z	40	20	300	11,-	7,5	2	
8a	Lk-sz/2	SZ	60	25	900	-	12,5	4	

A HÉSZ 29. § (4) bekezdése értelmében az új beépítés során az előkert építési vonalnak a már beépített utcaszakasz kialakult állapotához kell igazodnia. A 907 hrsz-ú ingatlan átmenő teleknek minősül, melyet két egymással szemben álló oldalán közterület határol. A déli terület déli telekszomszédai (905 és 906 hrsz ingatlanok) beépítettek, tehát kialakult állapotúnak mondhatók. Kialakult előkert méretük 3,6-3,8 méter közötti a Borsodi, illetve a Bocskai utca felé. A meglévő épületektől magasabb társasházak építése tervezett (fsz+3 emelet), melyek kedvezőbb utcafépi megjelenéssel bírnak, ha azok nagyobb előkertmérettel kerülnek elhelyezésre. A módosítás során a déli területre a fent leírtak alapján építési hely kijelölése indokolt, mely során a Borsodi utca felől 6 méteres előkertméret kerül szabályozásra, míg a Bocskai István utca felől 5 méterben kerül meghatározásra az előkert mélységi mérete. Az építési hely kijelölésével az előkert határvonal jelen esetben nem lehet kötelező építési vonal is egyben.

Tervezett építési övezet szabályozási előírásai ekképp kerülnek meghatározásra. A jelenlegi szabályozás 4 rendeltetési egységet enged elhelyezni telkenként lakó funkcióval a kisvárosias lakóterület építési övezeteiben. A tervezett új övezetre vonatkozóan a lakásszám figyelembevételével ennek módosítása szükséges a helyi építési szabályzatban. Mivel a tervezett lakóház társasházanként 16+1 lakásszámmal tervezett, így az Lk-sz/2 építési övezetre nem kerül korlátozásra az elhelyezhető lakásszám. A többi kisvárosias lakóterületi építési övezetben lévő telekre érvényben marad a 4 lakás/telek rendeltetésre érvényben lévő szabályozás. Az Lk-sz/2 építési övezet egy új építési övezetként jelenik meg a helyi építési szabályzatban, így más fehérgyarmati terület nem érintett az Lk-sz/2 építési övezet lakásszámnövekedésével.

A társasház Lk-sz/2 jelű építési övezetben, az előkertben és a zöldfelületeken javasolt többszintes növényállomány telepítése, mely egyrészt a parkolóterületek takarását, árnyékolását szolgálja, másrészt a lakóterületek zöldkörnyezetét alakítja ki és a kialakult utcafépet is pozitívan befolyásolja és szervesen kapcsolódhat a kialakításra kerülő zöldterülethez, illetve a tervezett játszótér klimatikus viszonyaira is kedvező hatással lehet a nyári időszakban.



8. ábra Szabályozási tervi övezeti/építési övezeti átsorolások

Az 1. módosítási pont szerinti tervezett területfelhasználás változások táblázata:

Sorszám	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)
1	Zöldterület (Z)	Kisvárosias lakóterület (Lk)	0,0332
2	Kisvárosias lakóterület (Lk)	Zöldterület (Z)	0,0418

Az összes területfelhasználás változással érintett terület nem éri el a 0,1 ha területet, tehát a település méretéhez képest elhanyagolható mértékű változás tervezett a településszerkezeti terven.

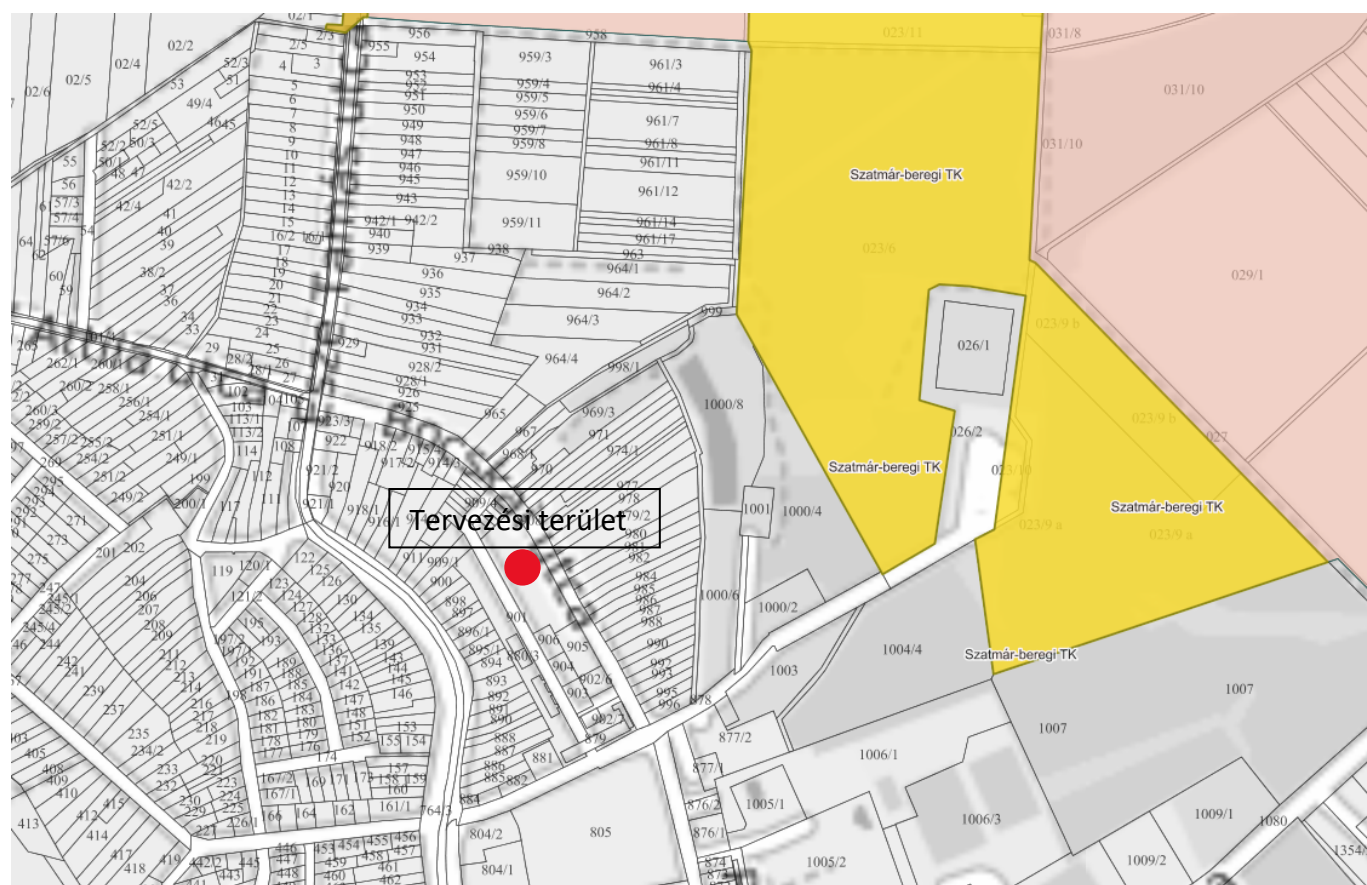
A szabályozási tervi változások valamivel nagyobb területet érintenek, de továbbra sem számottevő a módosítással érintett terület mértéke.

Sorszám	Hatályos övezet/építési övezet	Tervezett övezet/építési övezet	Terület (ha)
1	Zöldterület (Zkk)	Kisvárosias lakóterület (Lk-sz/2)	0,0332
2	Kisvárosias lakóterület (Lk)	Zöldterület (Zkk)	0,0418
3	Kisvárosias lakóterület (Lk-z/3)	Kisvárosias lakóterület (Lk-sz/2)	0,4866

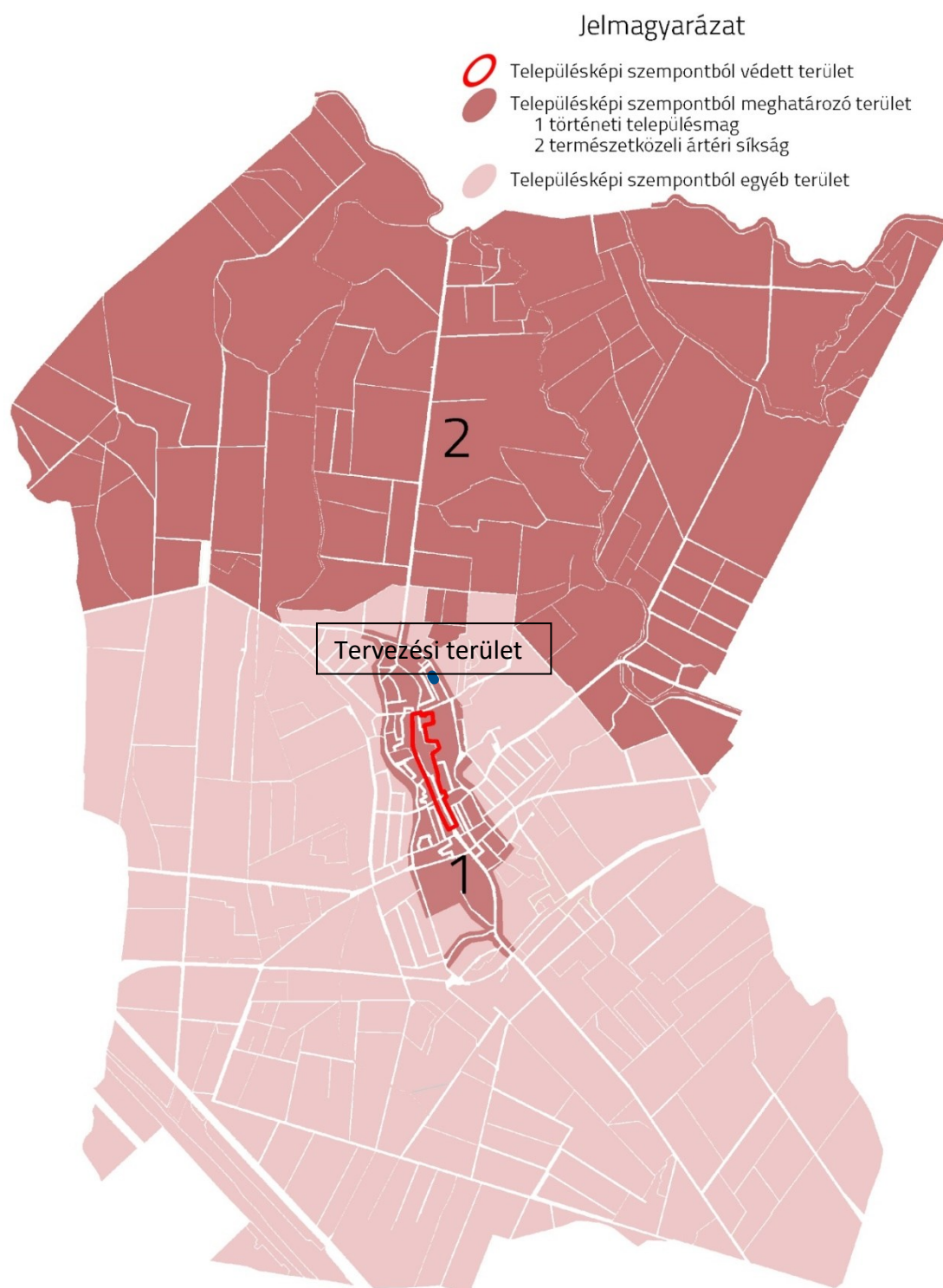
A TERVEZÉSI TERÜLET ÉRINTETTSÉGE

Természet- és tájvédelem:

Az 1. tervezési terület nemzetközi, országos, helyi természetvédelmi területet, védendő értéket nem érint. Az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosójának övezete a tervezési területet nem érinti. Ex-legue védett természeti értéket a tervezési terület nem érint. Egyedi tájértékről a tervezési területen nincs tudomásunk. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Közgyűlés Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és térségi övezeteiről szóló 9/2023. (II.24.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: MTrT) által meghatározott tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti.

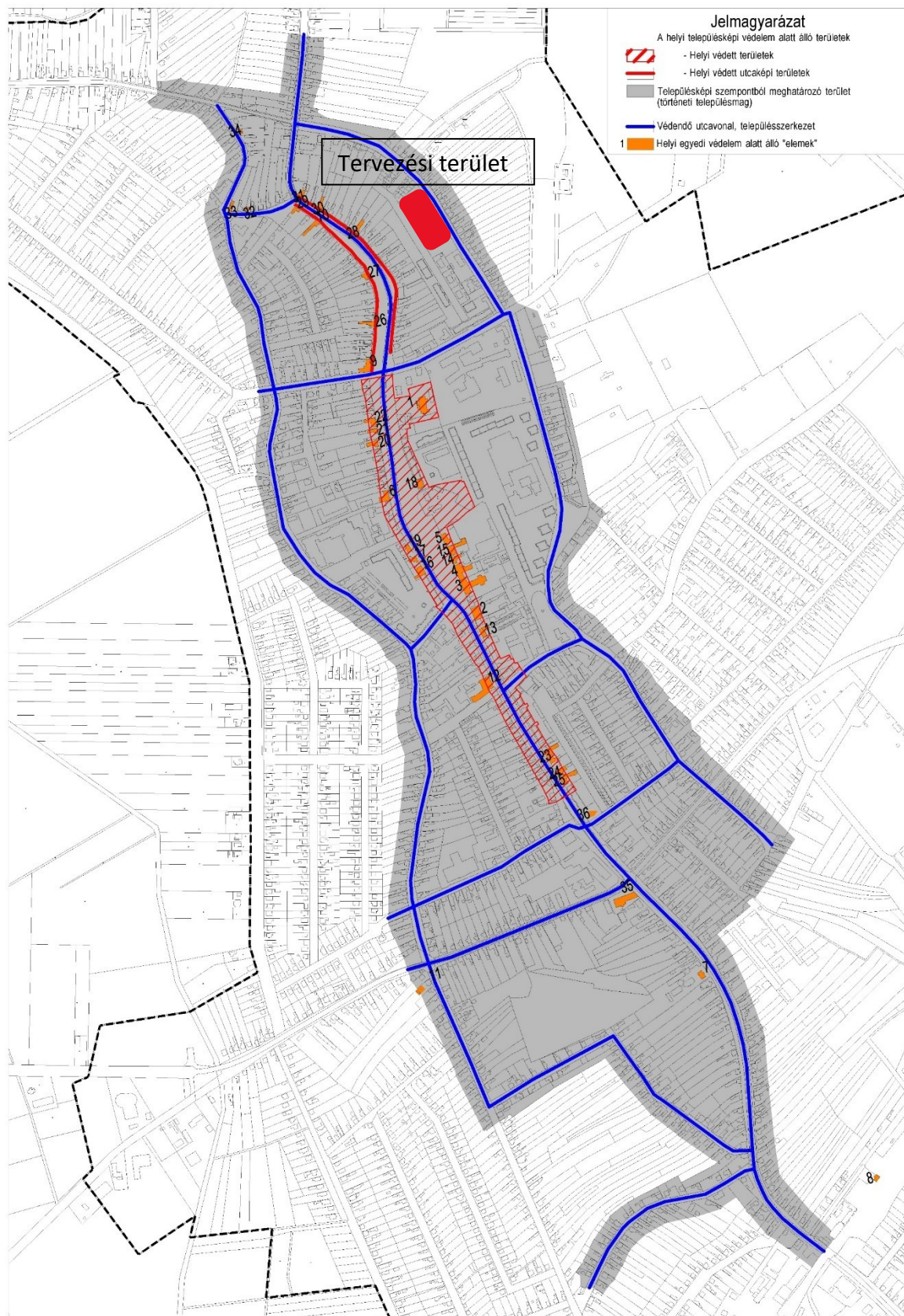


Az önkormányzat képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 17/2017. (XII.4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) a tervezési területet településképi szempontból meghatározó területek közé sorolja.



10. ábra A Tkr. 1. mellékletének 1.1. Helyi településképi területi védelem alatt álló területek és a településképi szempontból meghatározó területek a közigazgatási területen

A Tkr. a tervezési területet nem sorolja a területi védelem alá tartozó területek közé, azonban a történelmi településmag megnevezésű településképi szempontból meghatározó területként határozza meg.



A Tkr. 1. melléklet 1.2. jelű rajzi melléklete a tervezési területtel határos Bocskai utca vonalára védendő utcavonalat, településszerkezetet határoz meg, valamint a tervezési terület egészére településképi szempontból meghatározó területet (történeti településmag) jelöl ki. A tervezési területen belül helyi egyedi védelmet a Tkr. nem határoz meg.

A Tkr. a védendő utcaképre, településszerkezetre vonatkozóan, csak a védettek a 15.§ szerint. Az épületek megtervezése során szükséges figyelembe venni a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a 19.§, 20.§, 23.§, 24.§ és a nem kifejezetten a településképi szempontból meghatározó, történelmi településmagra vonatkozó, hanem általános érvényű településképi szabályokat is. A tervezett módosítás nem ellentétes a Tkr.-ben meghatározott szabályokkal.

Örökségvédelmi érintettség

Az 1. tervezési területen belül nyilvántartott régészeti lelőhely, országosan védett műemlék, műemléki környezet, helyi egyedi védelem alatt álló épület, épületrész nem található. A módosítással érintett földrészek a hatósági nyilvántartás szerint sem érintettek örökségvédelmi értékkel.

Település (Településrész)

Fehérgyarmat

Helyrajzi szám

907

☐ Keresés képpel

Lekérdezés

Találatok:

Műemléki védelem (0 db) Régészeti védelem (0 db) Világörökségi védelem (0 db)

Műemléki védelem (0 db)

Régészeti védelem (0 db)

Világörökségi védelem (0 db)



11. ábra Az Építési és Közlekedési Minisztérium (ÉKM) Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása - tájékoztató jellegű

A fejlesztés megvalósulása során legalább régészeti megfigyelés válhat szükségessé, de a beruházás bekerülési költségétől függően szükség lehet előzetes régészeti dokumentáció készítésére is.

Környezetvédelmi érintettség:

A MvM rendelet és az MTrT által meghatározott ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti a települést. A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának honlapjáról elérhető legfrissebb adatok szerint azonban a település már nem érintett sem nyersanyagkészlettel, sem bányatelekkel, sem koncessziós kutatási területtel, így a tervezési terület sem.

A tervezési területet nem érinti a vízminőség-védelmi terület övezete. A tervezési terület egészét érinti a határozattal ki nem jelölt Fehérgyarmati Vízmű felszín alatti vízbázis hidrogeológiai „B” védőidoma (ALF977). A tervezett módosítás során a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet előírásai betartásra kerültek. A jogszabály alapján lakóépület csatornázással történő megvalósítása a védőidom területén nem korlátozott.

A tervezési terület teljes területe érintett a rendszeresen belvízjárta terület övezetével, melyre vonatkozó szabályokat az MvM rendelet az alábbiak szerint határozza meg:

„9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”



12. ábra Rendszeresen belvízjárta terület övezete és a tervezési terület

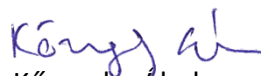
A tervezett módosítás során bár történik új beépítésre szánt terület kijelölés, a korábban kijelölt zöldterület áthelyezésre kerül a telken belülre. A területileg illetékes vízügyi hatóság a véleményezési eljárásban résztvevő, véleményezésre jogosult államigazgatási szerv, így hozzájárulásuk mindenképp szükséges a módosítás jóváhagyásához. A tervezett módosítás nem ellentétes a jogszabályi előírással. Az MvM 9.§ (2) bekezdése nem releváns Fehérgyarmat esetében, mert a Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet településeire vonatkozik.

A tervezési területet élővízfolyás, állóvíz nem érinti, így parti sáv sem érinti a területet.

A műszaki infrastruktúra hálózatok közül az MTrT térségi szerkezeti tervlapja alapján a tervezési terület nem érintett.

ÖSSZEFOGLALÁS

Módosítások során megállapítható, hogy a település a meglévő beépítésre szánt területeinek kihasználására törekszik, ezzel figyelembe véve a befelé való terjeszkedés elvét. Új beépítésre szánt terület kijelölése történik, de csereterület is biztosításra kerül, összességében a beépítésre szánt területek csökkenése várható a módosítás jóváhagyásával. A tervezett szabályozás figyelembe veszi a kialakult településképet és megfelelő átmenetet képez a kistelkes lakótelkek és a terület déli határát övező társasházi beépítés között. A tervezett módosítás megfelelő alapot képez a további egyeztetési és engedélyezési eljárásoknak, a szükséges szabályozási paramétereket meghatározza.



Kőszeghy-Ábel
okleveles településmérnök
TT 09-0655

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2026. (.....) sz. K.T. határozat

Fehérgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testülete az alábbi határozatot hozta:

FEHÉRGYARMAT VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK

egy részterületet érintő módosításával kapcsolatban a

településszerkezeti terv 2026. évi módosítását jóváhagyja

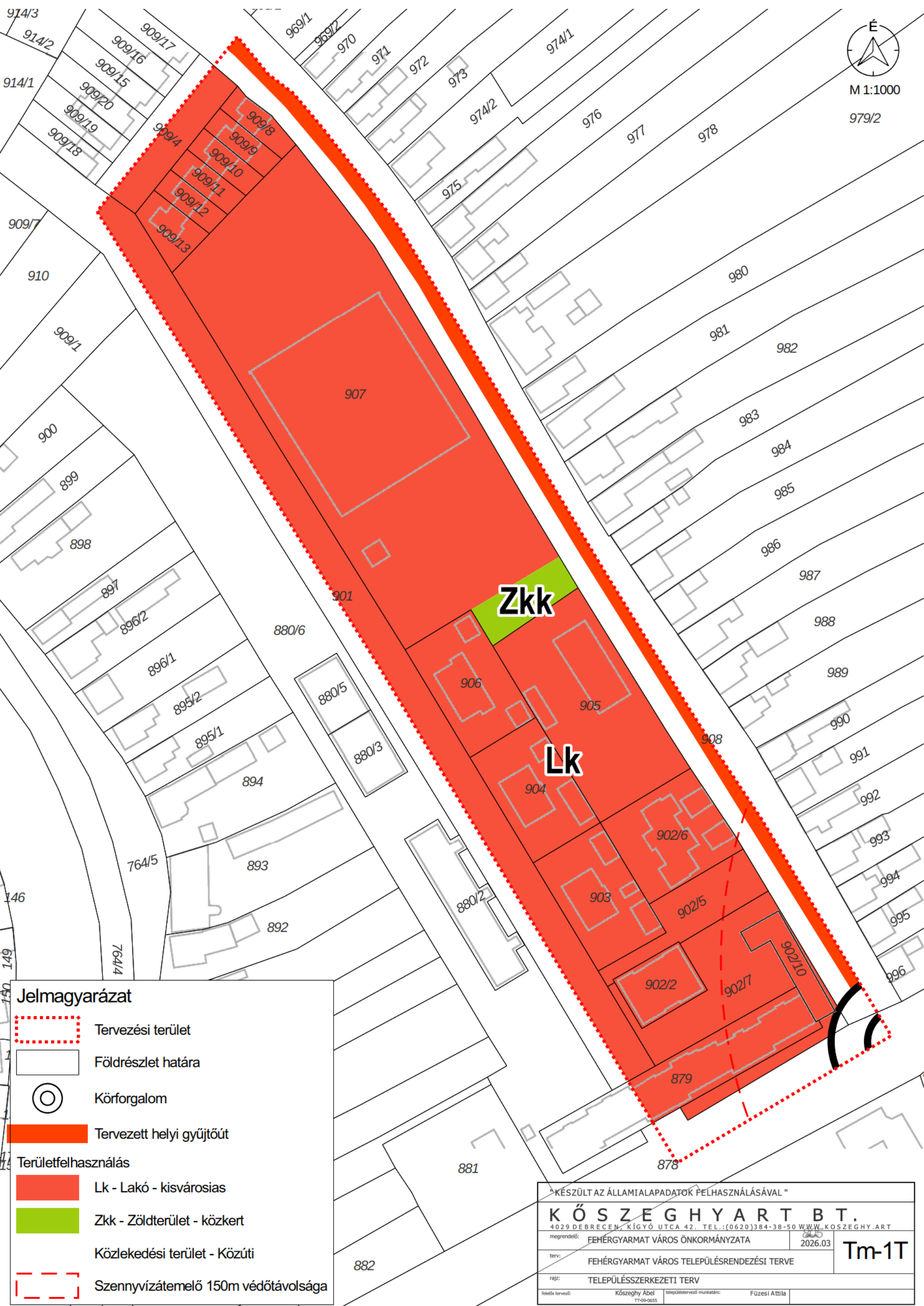
1. Fehérgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 76/2019. (VIII.29.) önkormányzatával elfogadott Fehérgyarmat Város Településszerkezeti terve az 1. melléklet szerint módosul. A településszerkezeti terv változással nem érintett részei változatlanul érvényben maradnak.

Felelős: Dr. Péter Csaba polgármester

Határidő: azonnal

Fehérgyarmat, 2026.....

Dr. Péter Csaba
polgármester



**Fehérgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének
../2026. (xx.xx.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatáról szóló 15/2019. (IX.2.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

[1] Fehérgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 15/2019. (IX.02.) önkormányzati rendelete módosítása céljából az alábbi rendeletet alkotja.

[2] Fehérgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljáró állami főépítési, környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, talajvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, polgárvédelmi, iparbiztonsági, vízügyi és vízvédelmi hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal, erdészeti hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, közlekedési és népegészségügyi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat, Cégénydányád Község Önkormányzata, Fülöpösdaróc Község önkormányzata, Géberjén Község Önkormányzata, Nábrád Községi Önkormányzat, Nagyar Községi Önkormányzat, Penyige Község Önkormányzata, Tunyogmatolcs Község Önkormányzata valamint a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 62.§ (1) bekezdés b) pontjában meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A helyi építési szabályzatáról szóló 15/2019. (IX.2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 41.§ (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) lakó, legfeljebb 4 rendeltetési egységgel, kivéve az Lk-z/3 és Lk-sz/2 építési övezetekben,”

2.§

(1) A Rendelet 41.§ (5) bekezdésében a „*kivéve a Lk-z/3 jelű*” szövegrész helyébe a „*kivéve a Lk-z/3 és a Lk-sz/2 jelű*” szöveg lép.

3. §

(1) A Rendelet 41.§-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az Lk-sz/2 lakó rendeltetési egységenként 100 m2 telekhányadot kell biztosítani.”

4.§

(1) A Rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Rendelet 3. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

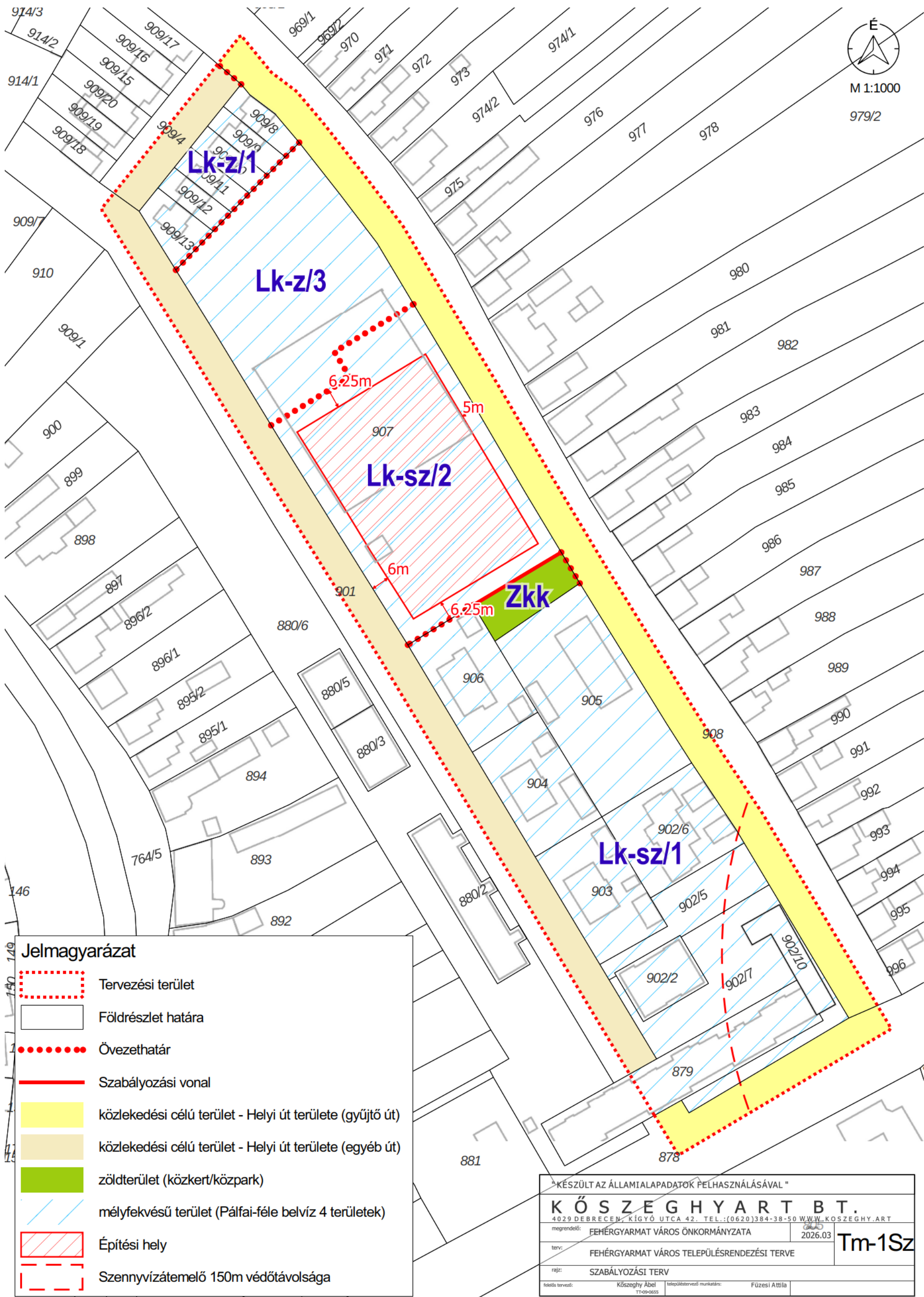
5.§

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

Fehérgyarmat, 2026.

Dr. Péter Csaba
polgármester

dr. Kovács Attila
jegyző



2. MELLÉKLET A(z) .../2026. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

1. A Rendelet 3. melléklet 1.1. pontjában foglalt táblázat 5a. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

	(A	B	C	D	E	F	G	H	I)
5a	Lk-z/3	Z	60	25	300	11/-	7,5	2	előkert mérete 5m

”

2. A Rendelet 3. melléklet 1.1. pontjában foglalt táblázat a következő 8a. sorral egészül ki:

”

	(A	B	C	D	E	F	G	H	I)
8a	Lk-sz/2	SZ	60	25	900		12,5	4	

”

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS

Fehérgyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 94/2025. (12.19.) önkormányzati határozatában Fehérgyarmat Város településrendezési eszközeinek módosítását határozta el egy területre vonatkozóan. A tervezett módosításokat a „Módosítások ismertetése” fejezet mutatja be részletesen.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI ESZKÖZÖK ISMERTETÉSE

Fehérgyarmat város urbanisztikai és gazdasági fejlődését évtizedek óta egy rendkívül tudatos, a térségi központi szerepkört erősítő, ugyanakkor a helyi identitást óvó strukturált tervezési keretrendszer irányítja. A település hatályos Településfejlesztési Konceptiója (TFK), valamint az Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS) – amely utóbbi a 2014-2020-as, illetve az azt követő európai uniós fejlesztési ciklusok irányelveivel összhangban készült – világosan és ellentmondást nem tűrően fogalmazza meg a kompaktabb, fenntarthatóbb és élhetőbb városszerkezet kialakításának prioritását. A stratégiák elemzése rámutat arra, hogy Fehérgyarmat térszervező erejét a kínált szolgáltatások (egészségügy, oktatás, közigazgatás) tradicionális sokszínűsége adja, ugyanakkor a népességfogyás és az elvándorlás megállítása érdekében elengedhetetlen a lakhatási körülmények modernizálása és a minőségi lakókörnyezetek teremtése. A stratégiák központi eleme a meglévő, a városszövetbe ékelődött, de alulhasznosított belterületi telkek (tipikusan a felhagyott gazdasági, barnamezős vagy funkcióváltó területek) revitalizációja. Ez az "urban infill" (foghíjbeépítés és belső megújulás) megközelítés prevenciós jelleggel akadályozza meg a település extenzív, a mezőgazdasági és természeti külterületek felé történő szétterülését, ezáltal védve a peremvidékek ökológiai rendszereit.

A város hatályos településszerkezeti tervét, építési szabályzatát és szabályozási tervét, valamint a településkép-védelmi rendeletét a tervdokumentáció már bemutatta a korábbi fejezetekben.

A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ISMERTETÉSE ÉS INDOKLÁSA

TELEPÜLÉSTERVEZÉSI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK

A módosítás tárgya, célja, a tervezett fejlesztés ismertetése

A jelenlegi, részletes szabályozás-módosítás tárgya a Fehérgyarmat belterületén fekvő, a városközpontához fizikailag és funkcionálisan is közel elhelyezkedő 907 helyrajzi számú átmenő telek (azaz két, egymással párhuzamos utcára, a Bocskai István és a Borsodi utcákra nyíló ingatlan) területfelhasználási kategóriáinak és specifikus beépítési paramétereinek teljes körű újradefiniálása. A beavatkozás elsődleges, stratégiai célja, hogy stabil jogi, urbanisztikai és környezetalakítási keretet biztosítson egy modern, diverzifikált, a 21. századi élıhetőségi sztenderdeknek megfelelı lakóegyüttes megvalósításához, amely egyszerre képes heterogén társadalmi igényeket (családosok, fiatal párok, egyedülállók) magas színvonalon kielégíteni.



13. ábra Tervezett beépítés helyszínrajza



14. ábra Zártsorú beépítés látványterve - Lk-z/3 építési övezetben



15. ábra Társasházi beépítés látványterve - Lk-sz/2 építési övezetben

A módosítással érintett terület bemutatása

A tervezési és a módosítással érintett terület bemutatása már a korábbi fejezetekben megtörtént. További kiegészítésként az alábbi megállapítások tehetők:

A részletes vizsgálat tárgyát képező 907 hrsz.-ú földrészlet Fehérgyarmat központi, funkcionálisan átalakuló és intenzíven urbanizálódó zónájában helyezkedik el. A terület a Bocskai István utca és a Borsodi utca által közrefogott, észak-dél irányban elnyúló, szabályos geometriájú átmenő tömbben található. A telek morfológiailag hosszúkas formája kiváló kettős orientációt és két különálló úthálózatról történő, egymástól független megközelíthetőséget biztosít. Ez a térbeli és geometriai szituáció kivételes urbanisztikai lehetőséget teremt az elszigetelt funkciók szeparációjára: a két eltérő karakterű és forgalmi terhelésű utca eltérő beépítési tipológiák (családi házas és társasházi) konfliktusmentes befogadását teszi lehetővé anélkül, hogy a városszövet szerves egysége megbomlana.

A környező területeken az épített környezet és a területhasználat heterogén, tranzicionális képet mutat. A Borsodi utca felé haladva a településszerkezet már jóval sűrűbb, itt már korábban is megjelentek a többemeletes, magasabb intenzitású társasházi formák és közintézmények, amelyekhez az új épületek magassági (12,5 m) értelemben is alkalmazkodnak. Ezzel szemben, a Bocskai utca felé a földszintesebb, hagyományos falusias-kisvárosi és kertvárosi jelleg dominál, ritkább beépítéssel és nagyobb kertekkel. Történeti és funkcionális szempontból fontos tény, hogy a vizsgált 907 hrsz. terület korábban részben ipari, logisztikai, illetve kereskedelmi (volt Hódiköt telephely) funkciókkal is terhelt volt. Ebből kifolyólag a jelenlegi beavatkozás egyértelműen barnamezős jellegű revitalizációnak, egy alulhasznosított, a városközpontban tájsebként ható, esztétikailag és funkcionálisan is elavult folt felszámolásának és magasabb rendű (lakó) funkcióval történő felváltásának tekinthető.

A módosítással érintett terület adottságai

A telek településszerkezeti helyzete a város egészét tekintve stratégiai jelentőségű. Az alapvető vonalas és pontszerű infrastruktúra (vezetékes ivóvíz, elválasztott rendszerű szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés, elektromos áram, vezetékes földgáz, szélessávú telekommunikáció) a terület utcai határainál teljes kapacitással rendelkezésre áll. A megalapozó vizsgálatok megerősítik, hogy a meglévő közműhálózat képes a megnövekedett

lakósűrűségből (mintegy 60 új háztartás) fakadó többletterhelés biztonságos, üzemzavarmentes befogadására.

Területhasználat és rendeltetés szempontjából a jelenleg beépítetlen, illetve korábbi gazdasági funkcióját veszített, egykor a Vt-sz/2 (Településközpont vegyes terület) zónába tartozó, intenzív használatra predesztinált telek sorsa tisztázódik. A telek adottságai kiválóak a lakófunkció számára: a benapozás az észak-déli tájolás miatt ideálisan tervezhető, a környezeti ártalmak (zaj, por, ipari emisszió) a központ közelsége ellenére minimálisak.

A környező, már beépült telkek beépítettségi vizsgálatai kiemelt fontosságú adatokkal szolgáltak az új szabályozás finomhangolásához. Különösen a szomszédos, már régóta kialakult állapotú telkek (például a déli oldalon fekvő, Borsodi utcára nyíló 905 és 906 hrsz.-ú ingatlanok) előkert-méreteinek felmérése volt releváns, amely 3,6 és 3,8 méter közötti értékeket mutatott. Ez az adottság determinálja az új szabályozás építési helyének kijelölését: a HÉSZ 29. § (4) bekezdésének szellemében az új épülettömegeknek igazodniuk kell a kialakult utcaképhez. Mivel a tervezett társasházak a meglévő szomszédos épületeknél léptékükben nagyobbak lesznek, a terv javaslata alapján a szigorú és merev építési vonal helyett rugalmasabb "építési hely" kerül kijelölésre, 6, illetve 5 méteres visszahúzott előkertekkel, amely tágasabb, fásított átmeneti zónát hoz létre a közterület és a magánterület között, elkerülve a nyomasztó "kanyon-hatás" vagy a „foghíjas” utcakép kialakulását. A terület topográfiaiilag teljesen sík, jelentős, a környezetet terhelő tereprendezési, földmunkákat nem igényel, a talajmechanikai adottságok pedig kedvezőek a többszintes épületek hagyományos sávalapozással vagy gazdaságos lemezalapozással történő megvalósításához.

A módosítással érintett terület a hatályos településrendezési eszközökben és a tervezett változtatások bemutatása

A tervdokumentáció a területet már bemutatta a hatályos és a tervezett településrendezési eszközök vonatkozásában.

Közlekedési szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

A beépítési sűrűség növekedése mintegy 50-60 új háztartást, és az ehhez kapcsolódó, napi szintű személygépjármű-forgalmat generál a tömbben. A mikrokörnyezet közlekedési hálózatának gerincét a Borsodi és a Bocskai utcák adják, amelyek a városi gyűjtőutak felé vezetik a forgalmat. A fejlesztés forgalomgeneráló hatása a település makroszintű közlekedési hálózatában – figyelembe véve Fehérgyarmat általános forgalmi áteresztőképességét, a 491. sz. főút és a 4127 és 4118 jelű összekötő utak kapacitásait – nem okoz rendszerszintű kapacitáshiányt vagy torlódást.

Ugyanakkor a mikroszintű forgalomszervezés és a statikus forgalom (parkolás) kezelése a legmagasabb szintű tervezői odafigyelést igényli. A magyar vidéki városok, így Fehérgyarmat központjában is az egyik legégetőbb urbanisztikai probléma a közterületi parkolóhelyek hiánya és a szabálytalan járdán parkolás. Ennek megelőzése érdekében a projekt parkolási koncepciója szigorúan telken belüli megoldásokra épül. A tervek alapján a felszínen összesen 32 db szabványos gépjármű várakozóhely létesül (16 db a Borsodi utca, 16 db a Bocskai utca felőli megközelítéssel), míg a védettebb, belső zónákban, illetve az épületek architektúrájához kapcsolódva két, egyenként 10 férőhelyes (összesen 20 db) esztétikus garázssor épül a Borsodi utca felől. Ez az 52 férőhelyes komplex elrendezés bőségesen biztosítja a lakossági gépjárművek jogszabályban előírt teljeskörű elhelyezését, mentesítve a környező szűkebb utcákat a parkolási nyomástól.

Tájrendezési-, zöldfelületrendezési szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

A zöldfelületek funkcionális átstrukturálása és minőségi ugrása a fejlesztés egyik leginnovatívabb, a klímaadaptációt szolgáló eleme. A korábbi, rossz elhelyezkedésű, fiktív zöldterület helyett egy új, jól megközelíthető, ~420 m²-es közkert (Zkk) jön létre a telek délkeleti részén, amely nemcsak a lakók, hanem a környékeliek számára is rekreációs pontként szolgálhat. A Célmegvalósító az önkormányzat részére átadja a lealakításra kerülő zöldterületet.

A társasházi Lk-sz/2 övezetben a megkövetelt 25%-os zöldfelületi fedettség a tervek szerint a gyakorlatban megközelíti a kiemelkedő 50%-ot, amely példaértékű a sűrűbb kisvárosias

lakóterületeken. A korábbi, jelenleg hatályos szabályozástól 5%-al magasabb előírt zöldfelületi fedettség kerül a szabályozásba. Ezen a hatalmas, több mint 2500 m²-es egybefüggő zöldterületen, a belső, forgalomtól védett udvarban egy 361 m²-es, a lakók és gyermekek által biztonságosan és intenzíven használható játszótér és közösségi pihenőtér kerül kialakításra, amely telekmegosztás nélkül, osztatlan közös tulajdonként integrálódik a társasházi szövetbe. A szakági javaslat a HÉSZ-be emelve kifejezetten előírja a többszintes (lombkorona, cserje, és gypesztint együttes alkalmazása) növényállomány telepítésének kötelezettségét mind az előkertekben, mind a belső zöldfelületeken. A 6 és 5 méteres előkertek intenzív fásítása nem csupán esztétikai utcakép-javító kérdés: a parkolóterületek és aszfaltozott felületek árnyékolásával nyáron drasztikusan csökkenthető a burkolt felületek hőkibocsátása (városi hősziget effektus mitigációja), miközben a sűrű lombtömeg bio-filterként hatékonyan szűri a közlekedésből származó szálló port és tompítja a zajt, megóvva a földszinti lakások intimitását és mikroklimatikus komfortját.

Örökségvédelmi érintettség

A tervezési területek érintettsége már bemutatta a módosítással érintett telektömb örökségvédelmi értékeit. Bár a 907 hrsz.-ú ingatlan és a rajta álló egykori gazdasági/ipari épületek nem állnak sem országos műemléki, sem helyi egyedi építészeti védelem alatt, a tágabb városközpont – különösen a történeti településmag – közelsége miatt a településképvédelmi és vizuális illeszkedési szempontok kiemelten mérvadóak.

Az új Lk-sz/2 övezetben megengedett 12,5 méteres (fsz + 3 emelet) maximális építménymagasság első pillantásra jelentős ugrásnak tűnhet a közvetlen földszintes szomszédokhoz képest, azonban a tágabb mikrokörnyezettől egyáltalán nem idegen. A Borsodi utca túloldalán, valamint a közeli Május 14. tér környezetében már jelen vannak hasonló magasságú, a 70-es években épült többszintes téглаépítésű társasházak, így a magassági tengely történelmileg már integrálódott ebbe a városrészbe.

A szakági javaslat értelmében az új beépítés tömegformálásának, tetőgeometriájának és homlokzati architektúrájának azonban reflektálnia kell a kortárs építészeti elvárásokra, határozottan kerülve a 70-es évek panelépítészetére jellemző monolitikus, nyomasztó hatást. A visszahúzott előkertek, az erkélyekkel tagolt homlokzatok, a pasztell és természetes anyagok (fa, téгла, üveg) használata garantálja, hogy az új társasházak nem nyomják el a meglévő,

Közművesítési szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

A közüzemi és gépészeti tervezés során az alátámasztó javaslat kiemeli az energiatudatos megoldások alkalmazásának szükségességét. Javasolt a megújuló energiaforrások (pl. a

lapostetős vagy alacsony hajlásszögű tetőkre telepített fotovoltaikus panelek, levegő-víz hőszivattyús rendszerek) integrálása, amely csökkenti a hálózattüggősséget, minimalizálja a lakók rezsiköltségeit, és tökéletesen illeszkedik Fehérgyarmat klímastratégiai és energiagazdálkodási célkitűzéseire.

Kritikus elem a felszíni csapadékvíz-elvezetés kezelése. A közel 837 m² kiterjedésű burkolt felületekről (parkolók, belső utak) lezúduló vizeket a közcsatorna hálózat túlterhelésének elkerülése érdekében szigorúan telken belül kell tartani. Ezt a jelentős belső zöldfelületeken történő természetes infiltrációval, bio-visszatartó sávok (esőkertek) kialakításával, és a felszín alatti záportároló (szikkasztó) blokkok rendszerszintű kiépítésével javasolt megoldani, amely a villámárvizek elleni védekezés leghatékonyabb lokális eszköze.

Környezetvédelmi szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

A 907 hrsz. terület korábbi, esetlegesen környezetet terhelő, zavaró (könnyűipari, raktározási, gépjármű-forgalmi) funkciójának végleges felszámolása és tiszta, magas presztízsű lakófunkcióval történő felváltása önmagában is kifejezetten javítja a lokális környezetminőséget és a szomszédos ingatlanok értékét. Az új lakóövezetből nem származik technológiai zaj-, bűz- vagy veszélyes porszennyező emisszió.

A környezeti hatások zöme az építkezés, a bontás és a kivitelezés fázisára korlátozódik. Ebben az időszakban ideiglenes portterheléssel, zajjal és megnövekedett nehézgépjármű-teherforgalommal kell számolni. Ezek minimalizálása érdekében az építési forgalmat a lakóutcákról a főutak felé terelő forgalomszabályozási előírásokat kell rögzíteni.

A befejezett projekt a megnövelt, biológiailag aktív zöldfelületi aránnyal, a telepített többszintes faállománnyal, valamint a korszerű, magas energetikai besorolású épületekkel nettó pozitív környezeti mérleget eredményez. Tekintettel arra, hogy a beruházás belterületi, már antropogén hatásoknak kitett, közművesített területen valósul meg, és a természetes élőhelyeket nem bolygat meg, a tervezett beavatkozás környezeti hatásai várhatóan nem lesznek jelentősek.

A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A 907 hrsz. ingatlanra tervezett TRE módosítás abszolút szinergiában és logikai összhangban áll Fehérgyarmat hosszú távú Településfejlesztési Konceptiójában (TFK) és Integrált

Településfejlesztési Stratégiájában (ITS) megfogalmazott makrogazdasági és társadalmi célokkal. A stratégia fundamentális pillérként rögzíti a város eltartó- és népességmegtartó képességének növelését, a gazdasági bázis szélesítését, valamint a meglévő, elöregedő lakásállomány minőségi fejlesztésének égető szükségességét.

A magyarországi, periférikusan elhelyezkedő vidéki kisvárosok egyik legsúlyosabb demográfiai kihívása a fiatal, magasan képzett munkaerő (pedagógusok, orvosok, mérnökök, vállalkozók) elvándorlása a megyeszékhelyek vagy a főváros irányába. Ennek egyik, gyakran alulértékelt oka a modern, energiahatékony, alacsony fenntartási költségű, magas életminőséget kínáló társasházi lakáskínálat hiánya. A tervezett 51 új, prémium lakóegység (társasházak) és a 8 új családi házas telek pont ezt a piaci és társadalmi űrt hivatott betölteni Fehérgyarmaton.

Az új, minőségi lakáskínálat megteremtése közvetlenül támogatja a magasan kvalifikált munkaerő lokális megtartását és vonzását, ami másodlagos hatásként növeli az önkormányzat adóerő-képességét (helyi iparűzési adó, építményadó), és élénkíti a helyi szolgáltatói és kiskereskedelmi szektor fogyasztását. Emellett ez az "urban infill" (belterületi foghíjbeépítés és barnamezős újrahasznosítás) stratégia megakadályozza a település drága infrastruktúra-fejlesztést igénylő, extenzív, az értékes szatmári mezőgazdasági területek rovására történő terjeszkedését. Ez a kompakt városfejlesztési modell az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK), valamint a megyei területfejlesztési irányelvekkel is teljes mértékben rezonál. A beruházás tehát nem csupán egy izolált ingatlanfejlesztés, hanem a város stratégiai megújulásának egyik fizikai manifesztációja.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉP KÖVETELMÉNYEKNEK, A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEKNEK TELJESÜLÉSE

A Tkr.-nek való megfelelést a korábbi fejezetek már ismertették.

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTEN TARTÁS KÖVETELMÉNYÉNEK TELJESÜLÉSE

Biológiai aktivitásérték pótlásról csak az új beépítésre szánt terület kijelölése esetén szükséges gondoskodni. Jelen módosítás során történik új beépítésre szánt terület kijelölés.

Méptv.7.§ (2) bekezdés szerint:

„(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet,

kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”

A Korm. rendelet 18.§ (1) bekezdése alapján csak az 1 ha-t meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölése esetén szükséges számítással igazolni a biológiai aktivitásérték szinten tartását.

Területfelhasználás változással érintett területek az 1. módosítási pont tervezési területén történik.

Sorszám	Hatályos területfelhasználás	BAÉ szorzó	BAÉ	Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)	BAÉ szorzó	BAÉ
1	Zöldterület (Zkk)	6	0,1992	Kisvárosias lakóterület (Lk)	0,0332	1,2	0,03984
2	Kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	0,05016	Zöldterület (Zkk)	0,0418	6	0,2508
		Összesen:	0,24936		0,075		0,29064
						+	0,04128

Bár nem szükséges számítást végezni, a fenti táblázatból jól látható, hogy az aktivitásérték növekedése történik a módosítás során, a biológiai aktivitásérték 0,04128 egységgel növekszik. A Méptv. 7.§ (2) bekezdésében meghatározott előírás tehát teljesül, mivel területileg is és BAÉ értéket tekintve is eléri a tervezett állapot a jogszabályban meghatározott kritériumot.

TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY KIEGÉSZÍTÉSE ÉRINTETTSÉG ESETÉN

Az örökségvédelmi vizsgálatok alapvetése, hogy bár a 907 hrsz. ingatlan önmagában nem képvisel országos műemléki, sem kiemelt helyi építészeti vagy régészeti értéket, és a telek történetileg sem hordoz megőrzendő ipari vagy agrárműltat (a volt Hódiköt könnyűipari telep elavult struktúrái bontásra kerültek), a fejlesztés volumene és a tömegek megjelenése

megköveteli a tágabb települési szövetre – különösen a közeli történeti településmagra – gyakorolt vizuális hatások precíz mérlegelését.

A környező, már meglévő struktúrák kiterjedt vizsgálata igazolja, hogy a városközponthoz közeli tömbökben a földszint + többemeletes beépítési mód (példaként említve a Május 14. tér és a Borsodi utca más szakaszainak többemeletes lakóépületeit) történetileg az 1970-es évektől kezdődően már szervesen integrálódott a városképbe, így a magassági dominancia nem teremt precedens nélküli, tájidegen vizuális konfliktust.

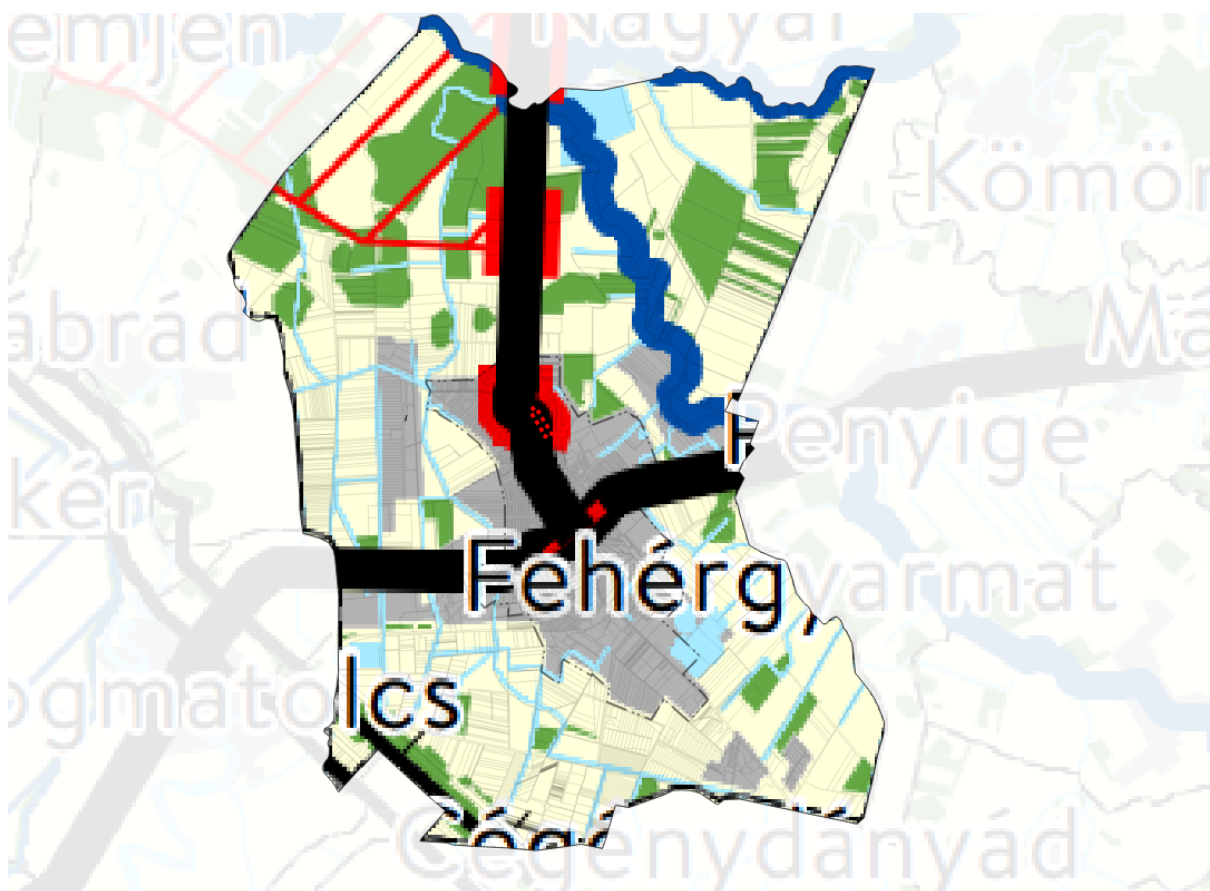
A hatástanulmány kiegészítéseként és konklúziójaként rögzíthető, hogy a tervezett 12,5 méteres maximális építménymagasság esetleges vizuális elnyomó (árnyékoló, térfal-szűkítő) hatását a szabályozásba beépített preventív eszközök – kiemelten az újonnan bevezetett, 5 és 6 méteres zöldesített előkertek – maradéktalanul kompenzálják.

Továbbá, az építészeti kiviteli és engedélyezési tervek jóváhagyása során a helyi Építészeti Tervtanács, illetve a főépítési szakmai kontroll garantálja majd (a TKR eljárásrendje szerint), hogy a homlokzatképzés ritmusa, a tetőforma geometriája, az alkalmazott színek és az anyaghasználat (vakolat, burkolatok) ne okozzon esztétikai disszonanciát, és messzemenőig tiszteletben tartsa Fehérgyarmat egyedi, szatmár-beregi táji karakterét. A tervezett településrendezési eszközök módosítása ily módon az örökségvédelmi és településképi értékek legkisebb sérülése nélkül, azokat tiszteletben tartva valósítja meg a város fenntartható fejlődéséhez elengedhetetlen urbanisztikai sűrűsödést és minőségi lakásállomány-bővítést.

A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI - TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 2019. január 1-én lépett hatályba. Az OTrT jelentős része 2019. március 15-én, míg az OTrT kiegészítésére kiadott miniszteri rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (a továbbiakban: MVM rendelet) – 2019. június 22-én lépett hatályba. A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési Tervének (továbbiakban: MTrT) OTrT-vel való összhangba hozatala 2020 júniusában megtörtént. Azóta új területrendezési tervet fogadott el a vármegyei önkormányzat. Jelen terv a hatályos településrendezési eszközök módosítása során az elfogadott Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat Közgyűlés 9/2023. (II.24.)

önkormányzati rendeletével jóváhagyott MTrT-t is szükséges figyelembe venni. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Fehérgyarmatra vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT az MVM rendelet és az MTrT rendelkezéseit figyelembe véve. A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Ország Területrendezési Terve (a továbbiakban: OTrT) áll, amely meghatározza az ország egyes térségeinek térbeli rendjét, az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat.



Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közeledési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpártúrvonal
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Vízi létesítmények

- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-tározó (tervezett)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

17. ábra OTrT szerkezeti tervlapjának kivágata - Fehérgyarmat

Az OTrT szerkezeti terve mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási, illetve települési térséget jelöl. Az OTrT az MTrT és a településrendezési tervek irányába határoz meg betartandó előírásokat, valamint kijelöli a legfontosabb közlekedési vonalakat, valamint azokat az ellátó vezetékeket, melyeknek országos hatásuk van.

Az OTrT 11.§ (1) bekezdésében fogalmazza meg a térségi területfelhasználások településrendezési tervekben való alkalmazásának szabályait.

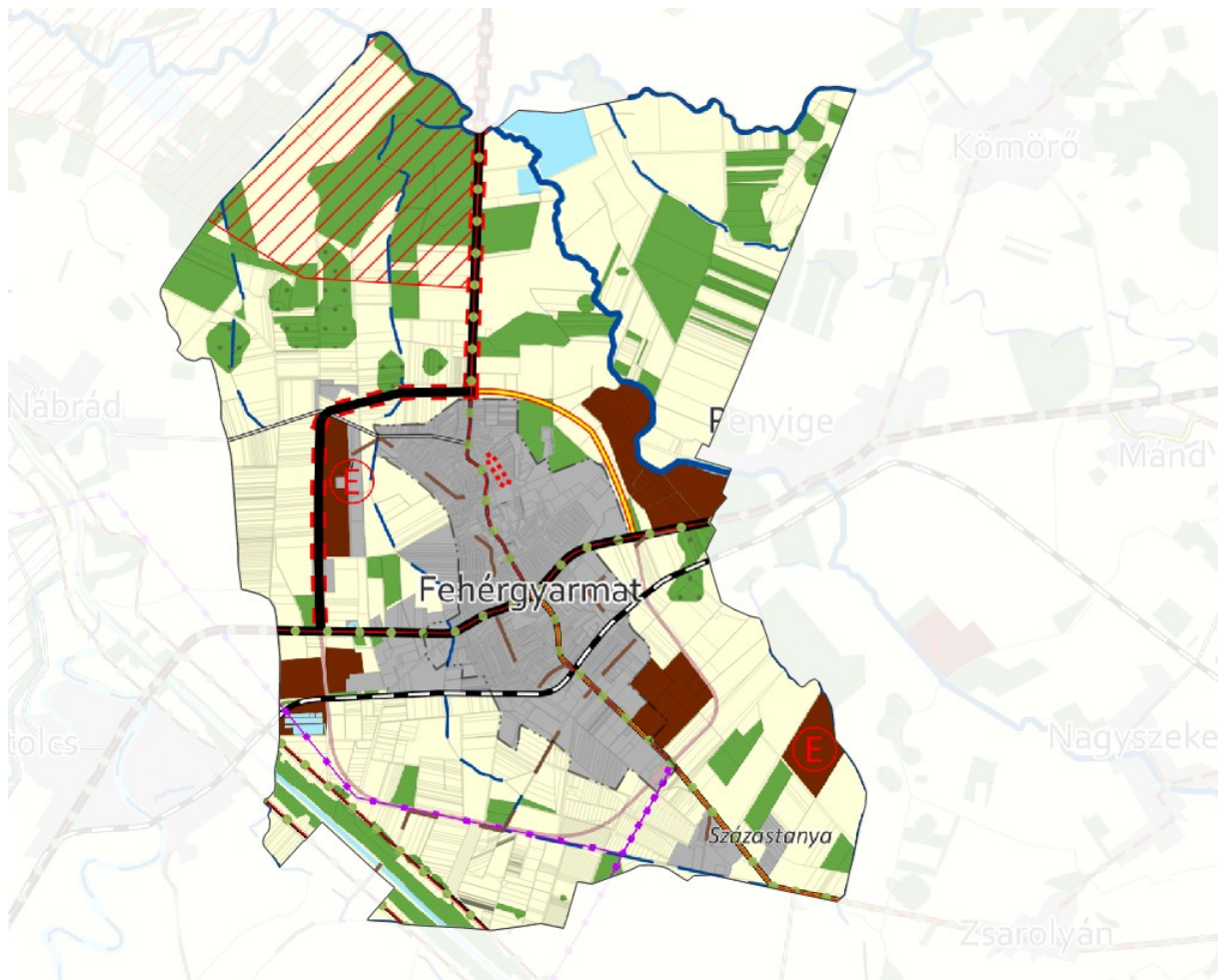
Az MTrT térségi szerkezeti terve alapján Fehérgyarmat erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, sajátos területfelhasználású és települési térségbe tartozik.

Az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15.-18. § előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni,

- a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni,

A vármegyei terv térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség
- e) sajátos területfelhasználású térség.



Térségi területfelhasználási kategóriák

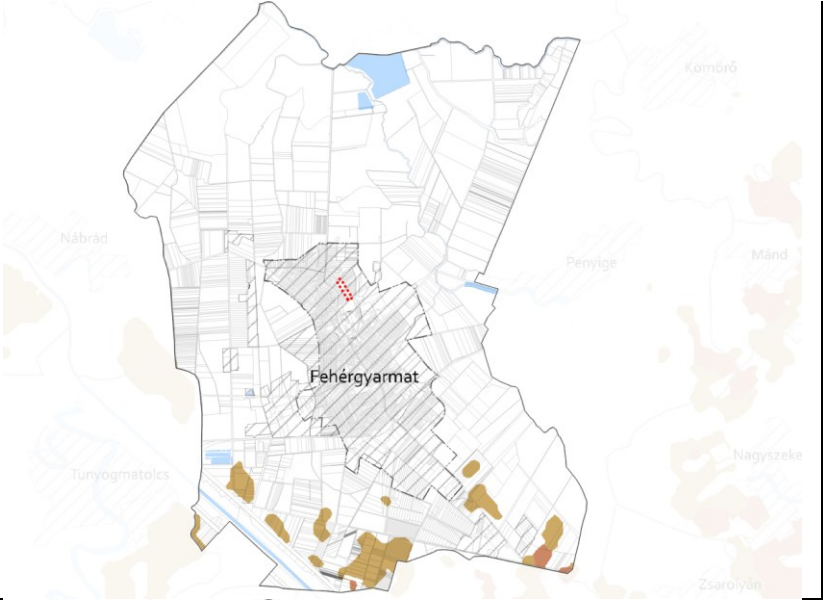
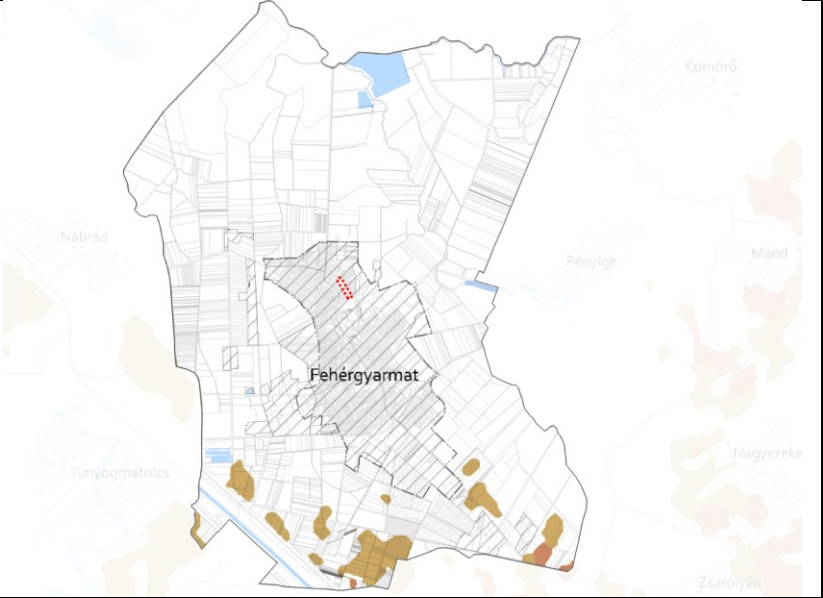
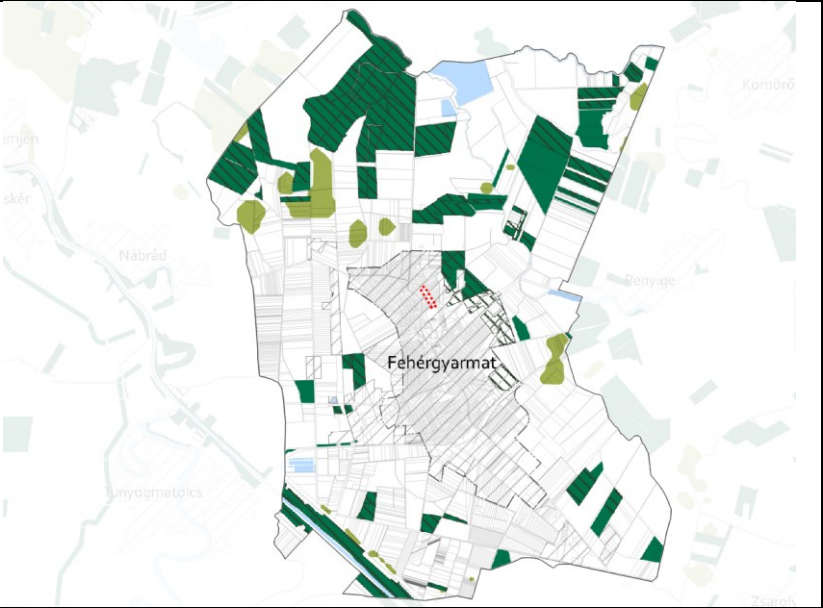
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

18. ábra MTrT térségi szerkezeti terve a tervezési területtel - Fehérgyarmat

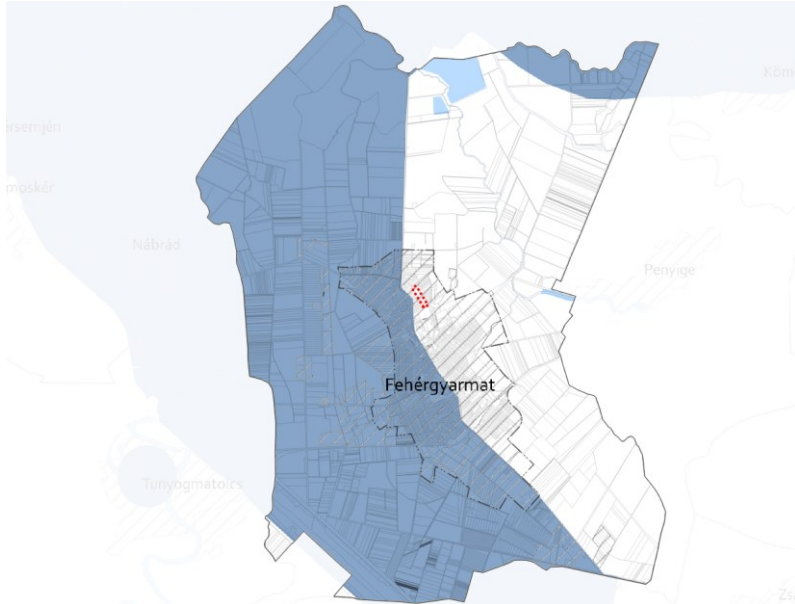
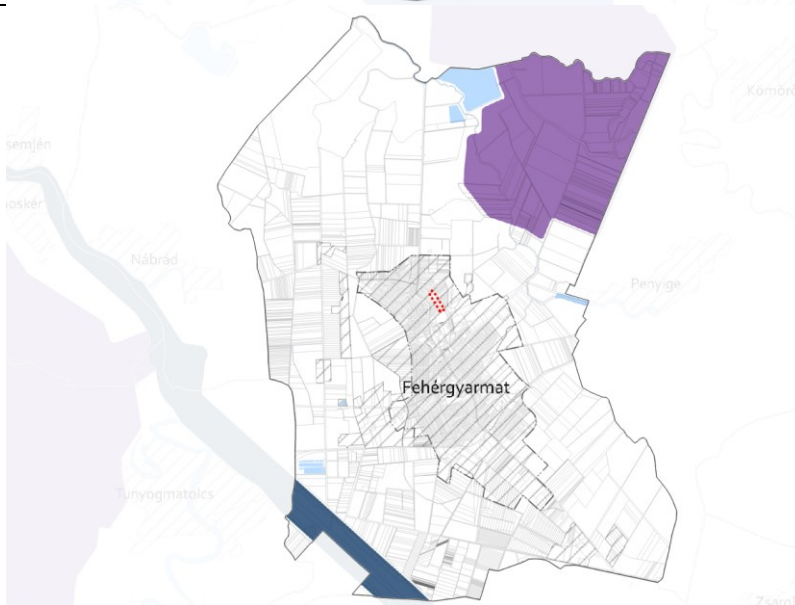
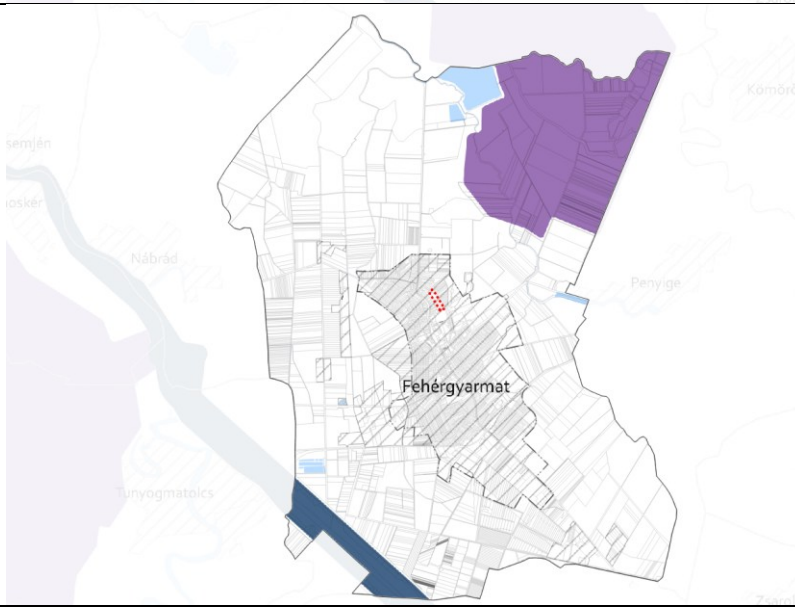
A tervezési terület a települési térségben helyezkedik el. Az OTTrT előírásai alapján a települési térségben bármely övezet, építési övezet kijelölhető. Országos és térségi infrastruktúra elemet a tervezési terület nem érint. Az országos és térségi műszaki infrastruktúra hálózat elemeit a magasabb rendű jogszabályok és a korábbi adatszolgáltatások alapján tartalmazza a hatályos terv.


Országos övezetek ismertetése

Országos övezetek	Fehérgyarmat érintettsége	Tervezési terület érintettsége	A konkrét módosítások érintettsége	Térképi megjelenítés
ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem	nem	
ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	igen	nem	nem	
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	igen	nem	nem	


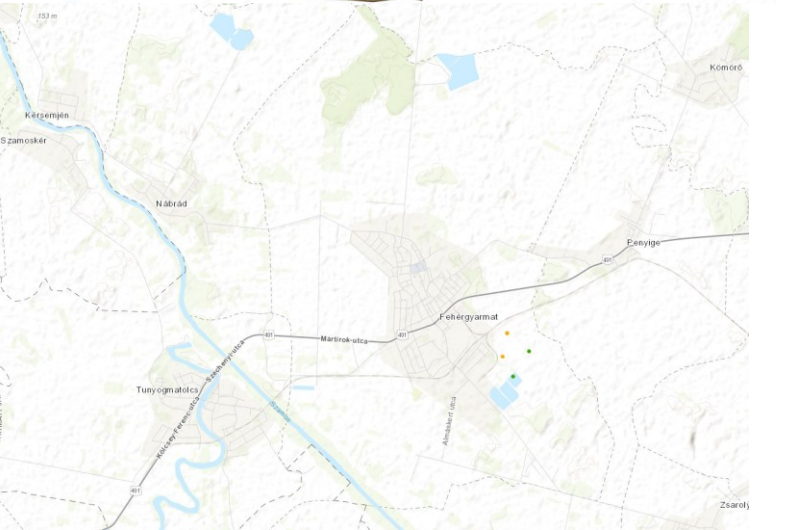
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem	
erdők övezete	igen	nem	nem	

erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem	nem	
tájképvédelmi terület övezete	igen	nem	nem	
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem	nem	nem	

				
vízminőség-védelmi terület övezete	igen	nem	nem	
				
nagyvízi meder övezete	igen	nem	nem	
				
VTT-tározók övezete	igen	nem	nem	


honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	nem	nem	

Vármegyei övezetek ismertetése

Vármegyei övezetek	Fehérgyarmat érintettsége	Tervezési érintettsége	terület	A konkrét érintettsége	módosítás	Térképi megjelenítés
						 
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	igen	nem		nem		

rendszeresen belvízjárta terület övezete	igen	igen	igen	
tanyás terület övezete	nem	nem	nem	
társzervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete	igen – Fehérgyarmat járási jelentőségű társzervező város			

térségi együttműködések övezete	igen – Fehérgyarmat a Nyírségi-Szatmári-Beregi városcsoporthoz tagja	
határon átnyúló együttműködés övezete	igen	
gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete	igen	

tájgazdálkodási és turisztikai övezetek	igen – Fehérgyarmat a Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet része	
---	---	---

Rendszeresen belvízjárta terület övezetére vonatkozó szabályokat az MvM rendelet 9.§-a határozza meg az alábbiak szerint:

„9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.”

A tervezési területen belül történő új beépítésre szánt terület kijelölést az érintett vízügyi igazgatósága a rendezési terv módosítása során, mint véleményező államigazgatási szerv véleményezi.

Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezetére vonatkozó szabályokat az MTrT határozza meg. A járási jelentőségű térszervező városokra, amilyen Fehérgyarmat is az MTrT 5.§ (4) bekezdése vonatkozik az alábbiak szerint:

„(4) A járási jelentőségű térszervező városok szerepének erősítése, minőségi fejlesztése érdekében:

- a) a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia készítésekor a célokat, részcélokat a járásközponti szerep erősítésére is figyelemmel kell kidolgozni;
- b) a településszerkezeti terv készítése és módosítása során meg kell vizsgálni a központi helyzetben lévő területek intenzívebb területfelhasználási irányba való váltását, figyelembe véve a kialakult településszerkezetet.”

A javaslat szerint a város ITS-e, koncepciója nem kerül módosításra. A településszerkezeti terv módosítása során a központi területen lévő lakóterület intenzívebb beépítéssel kerül szabályozásra. A módosítás a rendeletnek megfelel. Az MTrT 6.§ és 7.§-a jelen módosítás során nem releváns.

Térségi együttműködések övezetére vonatkozó szabályokat az MTrT 8. §-a határozza meg:

„(3) A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport járásközpontjainak településfejlesztési koncepciójának készítése során a jövőkép és célrendszer kidolgozásakor vizsgálni kell a városok közötti együttműködés lehetőségeit (gazdaságfejlesztés, turizmus, oktatás, elérhetőség javítása, stb.).

(4) A Nyírségi–Szatmári–Beregi város csoport hatásterületével érintett települések településfejlesztési koncepciójának kidolgozásakor figyelembe kell venni a járásközpontok településfejlesztési koncepciójának céljait és beavatkozásait.

(5) A várospárok és szomszédvárosok esetén a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia jövőképének és célrendszerének kidolgozása során vizsgálni kell az együttműködés lehetőségeit (pl. turizmus, gazdaságfejlesztés, oktatás, közösségi közlekedés).”

A tervezett módosítás során nem releváns előírások. A módosítás során a koncepció, és a stratégia módosítása nem válik szükségessé.

Határon átnyúló együttműködés övezetére az MTrT a következő előírásokat állapítja meg:

„9.§ (1) Településfejlesztési koncepció készítésekor a megalapozó vizsgálatok településhálózati összefüggések fejezetében vizsgálni kell a település, vagy településcsoport ukrán, szlovák és román határon átnyúló együttműködéseinek jelenlegi helyzetét.

(2) A településfejlesztési koncepció jövőképének és célrendszerének kidolgozásakor vizsgálni és tervezni kell a határon átnyúló együttműködés lehetőségeit.”

Az előírások nem relevánsak a módosítás során, a koncepció és a stratégia módosítása nem válik szükségessé. A tervezett változtatások kisléptékűek.

Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetére vonatkozó előírásokat az MTrT 10.§-a tartalmazza:

„10.§ (1) A településfejlesztési koncepció készítésekor a gyümölcsgazdálkodással (termelés-szerkezet, termesztés, feldolgozás) és a gyümölcsturizmussal összefüggő célrendszert és beavatkozásokat a meglévő turisztikai kínálatot figyelembe véve kell meghatározni.

(2) A településrendezési eszközök készítésekor a gyümölcsstermesztést és -feldolgozást támogató szabályokat kell kidolgozni a helyi gazdálkodási hagyományokkal összhangban.

(3) A településrendezési eszközök készítésekor le kell határolni a gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetét a valós területhasználat alapján, ahol beépítésre szánt területek közül kizárólag a gyümölcsstermesztésre, –tárolásra és –feldolgozásra szolgáló különleges mezőgazdasági üzemi terület jelölhető ki.”

A településrendezési eszközök módosítását megalapozó tanulmányterv nem érint gyümölcsstermesztéssel, gyümölcsturizmussal kapcsolatos módosítási javaslatot.

Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezetre vonatkozó szabályokat az MTrT 11-13.§ határozza meg:

„11.§ (1) A településszerkezeti tervek készítése során a területfelhasználás rendszerét a beépítésre nem szánt területeken a vízgazdálkodási, a táj- és természetvédelmi, a tájgazdálkodási és a turisztikai célokkal összhangban kell megállapítani.

(2) A különleges mezőgazdasági üzemi terület vagy gazdasági terület kijelölését megelőzően vizsgálni kell, hogy az adott településen rendelkezésre áll-e más, olyan meglévő major vagy gazdasági telephely, mely alkalmas a fejlesztés megvalósítására.

(3) A természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő gyepterületek csak olyan korlátozott használatú mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek a gyepterületek fenntartását, kutatását és bemutatását szolgálják.

(4) Erdőterület területfelhasználási egység csak a mezőgazdasági (mezővédő fásítás), árvízvédelmi, táj- és természetvédelmi vagy a településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.

(5) Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén lévő 1 ha feletti egybefüggő nádas művelési ágú alrészleteket, ex-lege védett lápok és szikes tavakat, akkor azokat természetközeli terület területfelhasználásba kell besorolni.

(6) Vizes élőhelyek csak olyan területfelhasználási egységbe sorolhatók, melyek azok fenntartását vagy élőhely-rekonstrukcióját biztosítják.

(7) A VTT tározók területén a valós használatnak megfelelő területfelhasználási egységeket kell megállapítani.”

A tervezett változtatások nem érintenek ilyen területeket.

„12.§ (1) A helyi építési szabályzat készítése során a térségi és helyi sajátosságok (kiemelt agrártermékekre specializáltan) figyelembevételével rendelkezni kell a birtokközpont elhelyezésére alkalmas területek lehatárolásáról és az új birtokközponthoz kapcsolódó minimális birtoktest méretének, beépítésének helyi szabályairól.

(2) Új beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése esetén a MaTrT 12. § (3) bekezdésének előírását azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő mértékben védelmi rendeltetésű erdőterületet (mezővédő erdősávként) kell kijelölni, mely elősegíti az adott fejlesztéshez kapcsolódó nagytáblák tagolását, a mezsgyék fásítását, a tájba illesztést és a szélerozió hatásának csökkentését. A kijelölést a biotópálózati rendszer fejlesztésének szempontjai figyelembe vételével kell elvégezni.

(3) Amennyiben a területek biológiai aktivitás-értékének számításáról szóló jogszabály előírásai szükségessé teszik, akkor az adott fejlesztés környezetében kell a (2) bekezdés szerinti módon további mezővédő védelmi rendeltetésű erdőterületet vagy korlátozott használatú mezőgazdasági területfelhasználást (állandó gyepek) kijelölni.”

Nem történik mezőgazdasági jellegű terület módosítása, így az előírás nem releváns.

„13.§ (1) A megyei területfejlesztési dokumentumokat figyelembe véve a turisztikai infrastruktúra-hálózatok összehangolt fejlesztésére és tervezésére a településfejlesztési koncepcióban, valamint az integrált településfejlesztési stratégiában célokat, részcélokat és beavatkozásokat kell meghatározni.

(2) A folyószakaszokkal vagy holtágakkal rendelkező települések településfejlesztési koncepciójában, integrált településfejlesztési stratégiájában, olyan további célrendszert és beavatkozásokat kell meghatározni, amelyek a települési és a térségi turisztikai célokkal összhangban vannak.

(3) A településszerkezeti terv készítése során a turisztikai infrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy azok kövessék a vízfolyásokat vagy a természetes és mesterséges tájelemeket és érintsék a kulturális, valamint a természeti örökség értékeit.”

A telepítési tanulmánytervben foglaltak alapján nem válik szükségessé a koncepció, illetve a stratégia módosítása, kiegészítése. A módosítási terület nem érint élővízfolyást, sem annak partmenti szakaszait és turisztikai vonatkozása sincs.

Az országos és megyei tervek által meghatározott műszaki infrastruktúra hálózatot a megfelelő térbeli rend figyelembevételével a településrendezési eszközök tartalmazzák. Azokra a tervezett módosításnak nincs ráhatása.

OTrT és MÉPTV. MEGFELELÉS VIZSGÁLAT AZ ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK VONATKOZÁSÁBAN

OTrT

Az OTrT 12.§ és 13.§ határozza meg elsődlegesen az új beépítésre szánt területek kijelölésének szabályait.

„12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.”

Az előírás nem releváns. Az új beépítésre szánt terület a település belterületén, a 907 hrsz-ú ingatlanon kijelölt zöldterület övezetét érinti. A közigazgatási határ cca 2,3 km-re található Penyige felé légvonalban. A módosítás az előírással nem ellentétes.

„(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 előírás releváns, mivel zöldterület kerül megszüntetésre cca. 332 m² területen. A Célmegvalósító a törvény által előírt 1,25X mértékben kíván új zöldterületet biztosítani ugyanott a 907 hrsz-ú ingatlanon. A kijelölés mértéke cca. 418 m² területű. (332*1,25=415)
A csereterület kijelölése nem érint védett természeti területet, Natura 2000 területeket sem természetközeli területet.

„(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”

Az előírás nem releváns. Az új beépítésre szánt terület kijelölés csak a fent említett zöldterületet érinti.

„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 előírás nem releváns, mivel csereterület biztosítható a módosítás során.

„(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 előírás releváns, mivel a módosítás során új zöldterület övezet kerül kijelölésre. A zöldterület átadása a településrendezési szerződés tárgya, melyet a Célmegvalósító vállalt.

„13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

A tervezési terület nem érint borszőlő termőhelyi kataszterbe tartozó területet.

„(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

Az új kijelölés nem érint gyümölcs termőhelyi kataszter területéhez tartozó földrészletet.

Méptv.

Méptv. 7.§ és 8.§-a határozza meg az új beépítésre szánt területekre vonatkozó előírásokat.

„7.§ (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”

A módosítás során zöldterület övezetből kijelölésre új beépítésre szánt terület 0,0332 ha mértékben. A csereterület zöldterületként 0,0418 ha mértékben kerül biztosításra. A biológiai aktivitásérték változás a korábbi munkarészekben bemutatásra került. A változás pozitív előjelű, tehát növekmény keletkezik.

„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és”

A település zöldterülete a módosítás során növekszik. A növekedés mértéke 86 m².

„b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.”

A település beépítésre szánt területeinek jelenleg több mint 3%-át jelöli ki a hatályos terv, figyelembe véve a Korm. rendelet 18.§ (2a) bekezdését.

„(2a) A zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékának megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni.” **A módosítás növeli a zöldterületet így a terv továbbra is megfelel az előírásnak.**

„(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,”

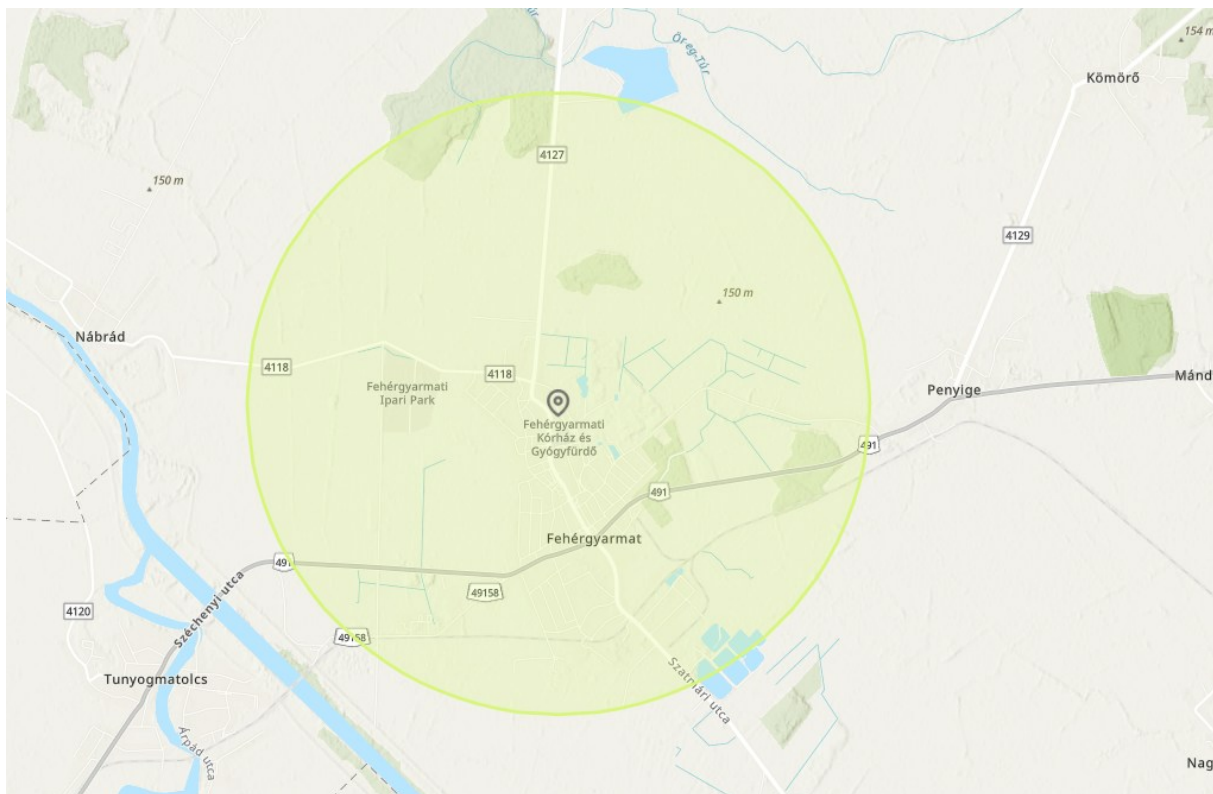
Az előírás releváns, a tervezett kijelölés a település belterületén helyezkedik el, tehát megfelel az előírásnak.

„b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és”

Az előírás nem releváns, a település belterületén belül történik új beépítésre szánt terület kijelölése.

„c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.”

A településen nincs olyan barnamezős terület, amely a tervezett fejlesztés érdekében alkalmassá tehető. A tervezett új beépítésre szánt terület a telek egy részét érinti (332 m²) mely zöldterület nagyobb mértékben áthelyezésre kerül a telken belül egy kevésbé központi helyre.



19. ábra A fejlesztési helyszín és annak 5 km-es környezete a barnamezős területek nyilvántartása szerint - BarKA

„(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,”

A képviselő-testület a telepítési tanulmányterv jóváhagyásával dönt a bekezdésben foglaltakról. A 7.§ (2) és az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülése az előzőekben került ismertetésre.

„b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,”

A 7.§ (2) bekezdésének való megfelelés vizsgálatában igazolva. Az aktivitásérték +0,04128 egységgel növekszik.

„c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,”

Az előírás releváns. A valóságban azonban nem történik új lakóterület kijelölés – a településrendezési tervben rögzített zöldterület kerül áthelyezésre a telek egyik pontjáról a másikra. A lakóterület jelenleg is megközelíthető és megközelíthető is marad szilárd burkolatú útról. A közművesítési igénynek megfelelő kapacitás rendelkezésre áll, illetve biztosíthatók. A humáninfrastruktúra a településen megfelelően kiépített, a tervezett változtatások eredményeképpen 86 m²-nyi lakóterület csökkenéssel jár, így többlet szolgáltatási igény nem keletkezik.

„d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és”

A kijelölésre kerülő új beépítésre szánt terület egy lakóterület része, annak áthelyezése történik, így a jogszabályhely nem értelmezhető jelen módosítás során. A kisvárosias lakóterületből a településen nem áll rendelkezésre tartalék terület.

„e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.”

A fejezet elején megtörtént az OTrT előírásainak való megfelelés bemutatása.

„(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”

A módosítás nem kapcsolódik kiemelt közérdekű fejlesztéshez, ezért felmentés kérése nem lehetséges, és nem is indokolt.

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

A hatályos településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználások módosítását a korábban leírtak mutatják be. A területek kimutatását az alábbi táblázat és a dokumentációt alátámasztó V-1 jelű tervlap tartalmazza. Területfelhasználási változással összesen 0,075 ha érintett az 1. módosítási pontot illetően. A tervezett változtatások kismértékűek, ezért a

területi mérlegben nem okoznak változást, a módosítással érintett területfelhasználások között területcsere következik be, csaknem megegyező mértékben.

Sorszám	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)
1	Zöldterület (Z)	Kisvárosias lakóterület (Lk)	0,0332
2	Kisvárosias lakóterület (Lk)	Zöldterület (Z)	0,0418



20. ábra A településszerkezeti változások – 1 tervezési terület

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÉS EGYÉB DÖNTÉSEK

HATÁROZAT A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL

Kivonat

Készült: Fehérgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. december 19-én megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

FEHÉRGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
94/2025.(12. 19.)
önkormányzati határozata

Településrendezési eszközök módosításáról

A Képviselő-testület

- a Fehérgyarmat belterület 907. hrsz. alatti ingatlant érintően a településrendezési eszközeinek módosítására eljárást indít. A módosítás célja az ingatlan beépíthetőségének biztosítása.
- A településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 41/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 60.§ (6) bekezdése szerint általános eljárásban történik.
- a határozat mellékletét képező megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát rögzítő önkormányzati főépítési feljegyzést elfogadja
- felhívja a jegyzőt és a települési főépítést a határozat végrehajtásával kapcsolatban szükséges intézkedések megtételére.

/: Dr. Péter Csaba s.k.:/
polgármester

/: dr. Kovács Attila s.k.:/
jegyző

A kivonat hiteles:
Fehérgyarmat 2025. december 19.

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT A TARTALOMRÓL

Főépítési feljegyzés

a 94/2025.(12.19.) önkormányzati határozatban szereplő módosításra vonatkozó tervdokumentációk, megalapozó vizsgálatok, és alátámasztó munkarészeinek tartalmának a feladat jellegéhez igazodó meghatározásáról

1. Előzmények

A határozat Fehérgyarmat város településrendezési eszközeinek (a továbbiakban: TRE) módosítását határozza el.

A településrendezési eszközök egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet a továbbiakban (419/2021.R.) szerinti általános eljárás szabályai szerint kerül egyeztetésre.

Fehérgyarmat város hatályos TRE a településrendezési eszközök egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 419/2021.R.) meghatározott tartalmi követelmények és jelmagyarázat alkalmazásával kerülnek kidolgozásra, valamint a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet hatályos előírásainak figyelembevételével történhet.

A véleményezésre készülő tervdokumentációk Megalapozó vizsgálatának és Alátámasztó munkarészeinek tartalma a 419/2021.R. tartalmi követelményeinek figyelembevételével, de a feladat jellegéhez igazodva jelen főépítési feljegyzés 2. pontjában meghatározott tervi tartalommal kerüljenek összeállításra.

2. A tervi tartalom meghatározása

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a hatályos TRE megalapozó vizsgálati, valamint alátámasztó javaslati munkarészei csak a módosításra vonatkozóan, a tervezési feladat jellegéhez igazodva kerülnek kiegészítésre, amelyek tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

1. Alátámasztó munkarészek (Megalapozó vizsgálatok és Alátámasztó javaslat munkarészek kiegészítése)

A szakági fejezetek, a hatályos településrendezési eszközök vizsgálati és alátámasztó javaslati fejezeteinek kiegészítéseként kerüljenek kidolgozásra. Az egyes szakági fejezetekben először röviden kerüljenek ismertetésre a vizsgálatok kiegészítései, majd ezt követően kerüljenek ismertetésre a módosításokra vonatkozó szakági javaslatok:

- 1.1. Településrendezési eszközök módosítását megalapozó önkormányzati döntés bemutatása
- 1.2. Hatályos településfejlesztési koncepció, településrendezési eszközök és településképvédelmi eszközök ismertetése
- 1.3. A tervezett módosítás ismertetése és indoklása az alábbi tartalom szerint:
 - 1.3.1. Településtervezési vizsgálatok és javaslatok kiegészítése
 - 1.3.1.1. A módosítás tárgya, célja, a tervezett fejlesztés ismertetése
 - 1.3.1.2. A módosítással érintett terület bemutatása
 - 1.3.1.3. A módosítással érintett terület adottságai (településszerkezeti helyzet-, területhasználat-, beépítettség-, rendeltetés stb. vizsgálata)
 - 1.3.1.4. A módosítással érintett terület a hatályos településrendezési eszközökben
 - 1.3.1.5. A tervezett változások, a településrendezési eszközök tervezett módosításának ismertetése

- 1.3.2. Szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése, az adott részterület adottságai által igényelt tartalom és részletezettség szerint differenciáltan
- 1.3.2.1. Közlekedési szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
- 1.3.2.2. Tájérendezési-, zöldfelületrendezési szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
- 1.3.2.3. Örökségvédelmi érintettség
- 1.3.2.4. Közmű és elektronikus hírközlés szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
- 1.3.2.5. Környezetvédelmi szakági vizsgálatok és javaslatok kiegészítése (a vizsgált téma szerint releváns szakági tematika alapján)
- 1.3.3. A Településfejlesztési koncepcióval való összhang bemutatása
- 1.3.4. A módosítással érintett területekre vonatkozó településképi követelményeknek, a településképi követelmények teljesülése
- 1.3.5. A biológiai aktivitásérték szinten tartás követelményének teljesülése
- 1.3.6. Települési örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése érintettség esetén

Megrendelői elvárás rövid, jól áttekinthető, csak a lényegi kérdésekre, megoldandó tervezési feladatokra kiterő alátámasztó munkarészek készítése

Fehérgyarmat, 2025. november 14.

Farkas Miklós
Fehérgyarmat város főépítésze

HATÁROZAT A KÖRNYEZETI VIZSGÁLATRÓL

Kivonat

Készült: Fehérgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. április 28-án megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

FEHÉRGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
41/2026.(IV. 28.)
önkormányzati határozata

Fehérgyarmat város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének a Fehérgyarmat 907 hrsz.-ú ingatlant érintő részbeni módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat készítéséről

A Képviselő-testület

- az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) kormányrendelet 4. §-ában foglaltak szerint Fehérgyarmat város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének a Fehérgyarmat 907 hrsz.-ú ingatlant érintő részbeni módosításához, a beérkezett vélemények figyelembevételével megállapítja, hogy környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges
- az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) kormányrendelet 5.§-ában foglaltaknak megfelelően felhatalmazza a kidolgozót, hogy tájékoztassa az érintett környezet védelméért felelős szerveket a Képviselő-testület döntéséről.

/: Dr. Péter Csaba s.k.:/
polgármester

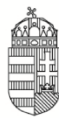
/: dr. Kovács Attila s.k.:/
jegyző

A kivonat hiteles:
Fehérgyarmat 2026. április 28.

BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÉS KIÉRTÉKELÉSÜK

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ESETI ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEI

Fehérgyarmat város településrendezési eszközeinek 2026. évi 907 hrsz-ú ingatlant érintő módosításával kapcsolatban beérkezett vélemények kiértékelése						
Ssz.	Környezet védelméért felelős szerv megnevezése	Ügyintézője	Iktatószám	Szükségesnek tartja-e a környezeti vizsgálatot	Egyéb észrevétel	Tervezői válasz
01.	Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	Bakó Valéria	SZ/NEF/0046 4-2/2026	Nem	Jelentős környezet-egészségügyi terhelésre nem kell számítani.	Köszönjük a véleményt.
02.	Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	Makkai-Mile Annamária	SZ/4ÁF/0007 5-2/2026	Nem	Tájékoztat az eljárás további menetét szabályozó jogszabályi előírásokról.	Köszönjük a véleményt.
03.	Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság	Kiss Balázs	HNPI-01451- 1/2026	Nem	Természetvédelmi szakmai szempontból elfogadhatónak tartja a módosítást.	Köszönjük a véleményt.
04.	Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	Dudás Szilvia, Lábas-Nagy Boglárka	SZ/TIV/0227 0-2/2026	Nem	Vízvédelmi és iparbiztonsági jogszabályok releváns részeiről, betartandó tűzvédelmi előírásokról ad tájékoztatást.	Köszönjük a véleményt.
05.	Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	Szűcsné Szolomájer Judit	SZ/84/00770- 2/2026	Nem	Talajvédelmi szempontból nem kifogásolja. A módosítást.	Köszönjük a véleményt.
06.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.	Rác Eszter	BP/FNEF/01 917-2/2026	Nem	Tájékoztatást ad a gyógyvíz kutak elhelyezkedéséről és azok védőterületén érvényes szabályokról.	Köszönjük a véleményt.
07.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	Molnár Ádám	BP/2602/002 26-2/2026	Nem	Felhívja a figyelmet a nagyberuházások esetén szükséges előzetes régészeti dokumentáció készítésének szükségességére, amennyiben a tervezett beruházás megfelel a nagyberuházásokra előírt feltételeknek.	Köszönjük a véleményt.
08.	Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	Vágó Gergő	HB/15- ERD/03992- 2/2026	Nem	Nem érintett erdőterület vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló terület a módosítás során	Köszönjük a véleményt.
09.	Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Komplex Engedélyezési, Természetvédelmi és Nyilvántartási Osztály	Aranyász Péter	2372-1/2026	Nem	-	Köszönjük a véleményt.



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/NEF/00464-2/2026.

Ügyintéző: Bakó Valéria

Telefon: 42/501-008/129 mellék

Tárgy: Szakmai vélemény

Hiv. szám: FPH/747-1/2026.

Melléklet: -

FEHÉRGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Dr. Péter Csaba

polgármester

4900 Fehérgyarmat, Kiss Ernő u. 2.

Tisztelt Polgármester Úr!

Fehérgyarmat város településrendezési tervének módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése ügyében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletnek megfelelően, a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendeletben biztosított jogkörömben az alábbi szakmai véleményt adom.

A településrendezési terv módosításához kapcsolódó dokumentáció környezeti hatásokra vonatkozó előzetes megállapításai alapján jelentős környezet-egészségügyi terhelésre nem kell számítani, így a tervezett módosításoknak közegészségügyi akadálya nincs. A tervezett módosításokat figyelembe véve, település és környezet-egészségügyi szempontból részletes környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

Nyíregyháza, elektronikus időbélyegző szerint

Román István

főispán

nevében és megbízásából:

Dr. Szabó Tünde

vármegyei tisztifőorvos, főosztályvezető „h”

Kapja:

1. Fehérgyarmat Önkormányzata (KÉR)
2. Irattár (digitális)

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY KÖZEGÉSZSÉGÜGYI OSZTÁLY
4400 Nyíregyháza, Árok u. 41. Telefon: (42)501-008
E-mail: nepegeszsegugy@szabolcs.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00075-2/2026.

Hiv. szám: FPH/747-1/2026.

Települési főépítész: Farkas Miklós Sándor

DR. PÉTER CSABA

polgármester úr

részére

POLGÁRMESTERI HIVATAL

FEHÉRGYARMAT

Kiss Ernő u. 2.

4900

Tárgy: Fehérgyarmat Város településrendezési eszközeinek módosítása

- 1. tervezési terület:** Bethlen Gábor utca – Bocskai utca – Damjanich utca – Borsodi utca által határolt telektömb. Fehérgyarmat belterületi 907 hrsz.-ú földrészlet. (Zkk→Lk-sz/2, Lk-z/3→Lk-sz/2, Lk-z/3→Zkk)

Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére irányuló eljárás

Tisztelt Polgármester Úr!

2026. március 09-én érkezett megkereső levele, melyben a tárgyi módosításhoz kéri az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 4. § (2) bekezdése alapján, **a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez kapcsolódó véleményt**, melyet az alábbiakban foglalkok össze:

Az tervezett módosítások környezeti hatását - az épített környezet védelme szempontjából - nem ítélem olyan jelentősnek, ami a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségessé tenné.

Felhívom szíves figyelmét a R. 5. § (3) bekezdésében foglaltakra, mely szerint a tárgyi eljárás lefolytatása után önkormányzati döntést kell hozni a környezeti vizsgálat szükségességéről¹ vagy annak elvetéséről².

Tájékoztatom, hogy a R. 5. § (2) - (3) bekezdéseiben foglaltak szerint a „kidolgozót,” tehát ebben az esetben az önkormányzatot – a nyilvánosság irányába is – teljes körű (a környezet védelméért felelős

¹ Amennyiben egyéb védelmi szempontok alapján a környezeti vizsgálat készítése mellett döntenek, úgy a R. 7. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének (a továbbiakban: tematika) meghatározására a kidolgozónak ki kell kérnie a környezet védelméért felelős szervek – köztük irodánk - szakmai véleményét. Az így elkészített környezeti értékelést tartalmazó dokumentációt a R. 8. §-a értelmében a tervvel együtt kell véleményeztetni.

² Abban az esetben, ha környezeti vizsgálat készítését nem tartják szükségesnek, úgy ettől eltérő vélemény(ek) esetén a R. 5. § (1) bekezdése értelmében az indokok tisztázása érdekében megbeszélést kell tartani!

Állami Főépítési Iroda

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. 4401 Nyíregyháza, Pf.: 199. Telefon: 42/795-691

KRID: 528363978 E-mail: allami.foepitesz@szabolcs.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu>

Ügyiratszám: SZ/4ÁF/00075-2/2026.

szervek véleményétől eltérő döntés esetén az eltérés tényét és a döntés indokait is tartalmazó tájékoztatási kötelezettség terheli.

Ennek megfelelően **a döntést** (azaz önkormányzati határozatot) **és annak indokolását is meg kell küldeni** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. § szakasz szerinti **záró szakasz szakmai véleményezése** során.

Nyíregyháza, dátum digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Román István
főispán
névében és megbízásából:

Makkai-Mile Annamária
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett (hivatali kapun keresztül)
2. Irattár

Oldal: 2 / 2



Ikt.sz.: HNPI-01451-1/2026

Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság

Dr. Péter Csaba
polgármester
Fehérgyarmat Város Önkormányzata
Fehérgyarmat
Kiss Ernő u. 2.
4900
fehergyarmat@fehergyarmat.hu

Kelt: Debrecen, időbélyegző szerint
Ügyintéző: Kiss Balázs
Irántári tétel: 2231-15
Ügyintézés módja: e-mail
Hiv.szám: FPH/747-1/2026.
Tárgy: Fehérgyarmat város településrendezési tervének
2026. évi módosításával kapcsolatos tájékoztatás

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a fenti iktatószámú és tárgyú megkeresésre, mint természetvédelmi kezelő, az alábbi **tájékoztatást** adjuk.

A megkeresésben szereplő Fehérgyarmat 907 hrsz.-ú ingatlan, a rendelkezésünkre álló információk alapján nem képezi sem az országos jelentőségű védett természeti területek, sem az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek hálózatának (Natura 2000) a részét.

A rendelkezésünkre álló információk alapján az érintett területen az ügy megítélése szempontjából meghatározó védett vagy fokozottan védett természeti értékről nincs tudomásunk.

A megküldött dokumentációban szereplő településrendezési terv módosítását, **természetvédelmi szakmai szempontból elfogadhatónak tartjuk.**

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a alapján természetvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek.

Együttműködését köszönve, tisztelettel,

Medgyesi Gergely Árpád
igazgató

Kövess minket:




4024 Debrecen, Sumen utca 2.


(52) 529-920


www.hnp.hu


hnp@hnp.hu



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/TIV/02270-2/2026
Ügyintéző: Dudás Szilvia,
Lábas-Nagy Boglárka
Telefonszám: 42/896-178

Tárgy: Fehérgyarmat Város településrendezési eszközök módosítása
Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése
Hiv. szám: FPH/747-1/2026.
Melléklet: -

Dr. Péter Csaba
polgármester

Fehérgyarmat Város Önkormányzata

Fehérgyarmat

Tisztelt Polgármester Úr!

A fenti hivatkozási számú levelében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztálytól (a továbbiakban: Főosztály) kérte Fehérgyarmat Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdése alapján annak elbírását, hogy a hatáskörünket illetően, a felszíni és felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően várható-e jelentős környezeti hatás, illetve attól függően szükséges-e környezeti vizsgálat készítése.

A településrendezési eszközök módosításával érintett területek:

- Fehérgyarmat belterülete, a Bethlen Gábor utca – Bocskai utca – Damjanich utca – Borsodi utca által határolt telektömb. A 907 hrsz.-ú telken (Bocskai István és Borsodi utcák közötti átmenő te-lek) a zöldterület (Z) a telek nyugati részéről áthelyezésre kerül a telek délebbi részére. Az Lk-z/3 (kisvárosias) építési övezet egy része új Lk-sz/2 övezetbe kerül besorolásra, míg a megmaradó Lk-z/3 övezetben a beépíthetőség mértéke 60%-ra, a legkisebb zöldfelületi fedettség 25%-ra módosul.

A Főosztály Fehérgyarmat Város településrendezési eszközeinek módosításához véleményét az alábbiak szerint adja meg.

A tervmódosítás közüzemi ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezetét nem érinti.

A kivitelezési munkálatoknál és az üzembe helyezést követően is a felszín alatti vizek védelmében a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet és felszíni vizek védelmében a 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásait maradéktalanul be kell tartani.

A felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében a létesítmények kivitelezésénél, üzembe helyezésénél úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg szennyezettsége a 6/2009.

TŰZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI ÉS VÍZÜGYI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Cím: 4400 Nyíregyháza, Bessenyei tér 2. Telefon: +36 42 896 178

E-mail: tivho@szabolcs.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

(IV.14.) KvVM-EüM-FVM rendelet mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket ne haladja meg.

A vízfolyások, tavak, tározók stb. menti területeken, a településrészek kialakításánál, ingatlanok hasznosításánál stb. - a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdés b) és c) pontja szerinti – parti kezelői sávok mindenkor szabadon hagyásának vizsgálata, érvényesítése szükséges.

A településrészek kialakításánál, terület-felhasználási módoknál stb. a településrészekhez kapcsolódó vízellátási, szennyvíz-, és csapadékvíz elvezetési feltételek biztosításának, szükséges fejlesztések vizsgálata, érvényesítése szükséges.

Tájékoztatom, hogy a vízellátást, szennyvíz-, és csapadékvíz elvezetést, belvízrendezést érintő beavatkozások megvalósítása, majd azt követő használatba vétele végleges vízjogi létesítési engedély, ill. végleges vízjogi üzemeltetési engedély birtokában kezdhető meg, mely feltételt a fejlesztéseknél figyelembe kell venni.

A tervezett módosítások az előírások betartása mellett vízgazdálkodási, vízvédelmi érdeket nem sértenek, a felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából jelentős hatással nem járnak.

A településen kettő, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXCVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) IV. fejezete alá tartozó található.

- A JONACO Kft. (székhelye: 4900 Fehérgyarmat, Szatmári út 1.) székhelyével azonos telephelye mint súlyos káresemény elhárítási tervvel rendelkező küszöbérték alatti üzem.
- Az AGROKER HOLDING Zrt. (székhelye: 4900 Fehérgyarmat, Szatmári út 1.) székhelyével azonos telephelye mint súlyos káresemény elhárítási tervvel rendelkező küszöbérték alatti üzem.

A készítésnél javaslok az alábbiak figyelembevételét, illetve kidolgozását:

1. Tűzjelzés céljára a településen mindenki által bármikor igénybe vehető nyilvános távbeszélő állomást kell üzemben tartani.
2. A létesítmény közlekedési, tűzoltási felvonulási útvonalait, területeit, valamint vízszervezési helyekhez vezető útjait állandóan szabadon és olyan állapotban kell tartani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek közlekedésére és működtetésére.
3. A tűzoltási felvonulási területen, valamint a tűzoltói vízszervezési helyeken gépjárműparkolót kialakítani nem lehet. Ezekben a helyeken a parkolási tilalmat táblával és a tűzvédelmi szakhatóság előírása esetén útburkolati jellel jelölni kell.
4. A tűzoltási felvonulási területet megközelítő tűzoltási felvonulási útnak olyannak kell lennie, hogy a tűzoltó gépjárművek, a magasból mentő a helyszínt biztonságosan, tolatás nélkül el tudják hagyni.
5. A tűzoltó vízforrások, falitűzcsapok telepítési helyét a tűzvédelmi szakhatósággal egyeztetni kell.
6. Minden vízszervezési helyet úgy kell kialakítani, hogy az tűzoltó gépjárművel mindenkor megközelíthető, az előírt oltóvíz mennyiség akadálytalanul kivehető legyen az időjárástól és természetes felszíni vizek esetén a vízállástól függetlenül.
7. A mértékadó tűzszakasz területére meghatározott vízmennyiséget vízvezetékéről vagy – ha az más módon nem oldható meg – oltóvíztározóból kell biztosítani.
8. Település, valamint létesítmény létesítése vagy bővítése esetén az oltóvizet az egyes szakaszok használatbavételével egyidejűleg kell biztosítani.

9. Az oltóvizet biztosító vízvezeték-hálózat belső átmérőjét az oltóvíz-intenzitás és a kifolyási nyomásigény alapján, valamint a közműrendszer kialakítását figyelembe véve kell méretezni. Egyirányú táplálás esetén a vezeték legalább NA 100, körvezeték esetén pedig legalább NA 80.
10. Vezetékes vízellátás létesítése esetén az oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
11. Az oltóvizet biztosító vízvezeték-hálózat felújítása, átalakítása során érintett meglévő föld alatti tűzcsapokat föld feletti tűzcsapokra kell kicserélni.
12. A tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább 2,75 méter közlekedési út szabadon maradjon.

A javasolt tűzvédelmi előírások a jelenleg hatályos, a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. Törvény, valamint az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet előírásai alapján kerültek megfogalmazásra.

Környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

Tájékoztatásul közöljük, hogy Fehérgyarmat Város településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárásában a továbbiakban is részt kívánunk venni és a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kérjük megküldeni.

Kelt: Nyíregyháza, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Román István
főispán
nevében és megbízásából

.....
Csűrös Richárd György
főosztályvezető

Terjedelem: 3 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)
Kapják: Fehérgyarmat Város Önkormányzata (Hivatali kapu)



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SZ/84/00770-2/2026.
Ügyintéző: Szücsné Szolomájer Judit
Telefon: 42/508-457

Hiv. szám: FPH/747-1/2026.
Melléklet: -
Tárgy: Fehérgyarmat Város
településrendezési terveinek
módosítása – 2/2005. (I.11.)
Korm. rendelet szerinti vélemény

Fehérgyarmat Város Önkormányzata Polgármestere

Fehérgyarmat

Kiss Ernő u. 2.

4900

Fehérgyarmat Város Önkormányzata Polgármesterének fenti számú megkeresésére a

TALAJVÉDELMI SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY-t

az alábbiakban adom meg:

- Fehérgyarmat Város településrendezési eszközeinek módosításához – talajvédelmi szempontból – nem szükséges környezeti vizsgálat készítése, mivel a módosítások célja alapján megállapítható, hogy a változás talajvédelmi érdekeket nem sért, talajvédelmi szempontból nem kifogásolható.

- Ugyanakkor a termőföldet közvetlenül vagy közvetve érintő beruházások során be kell tartani a 2007. évi CXXIX. tv. (a termőföld védelméről) 43. §. (1) bekezdésének előírásait, amely szerint az érintett és a szomszédos termőföldeken a talajvédő-gazdálkodás feltételei nem romolhatnak, a termőföld talajidegen anyagokkal nem szennyeződhet. Termőföldön talajidegen-, vagy veszélyes anyag még átmenetileg sem tárolható.

A szakhatósági vélemény (hozzájárulás) ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye. A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

INDOKOLÁS

Fehérgyarmat Város Önkormányzata Polgármestere településrendezési terveinek módosításához, a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez kért szakhatósági véleményt.

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI OSZTÁLY
4400 Nyíregyháza, Kótaji út 33. 4400 Nyíregyháza, Pf.: 124. Telefon: (42)508-450
E-mail: novenyvedelem@szabolcs.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A módosítás célja alapján megállapítható, hogy a változás talajvédelmi érdekeket nem sért, talajvédelmi szempontból nem kifogásolható, jelentős környezeti hatások nem várhatóak, így **talajvédelmi szempontból nem szükséges környezeti vizsgálat készítése.**

A talajvédelmi hatóság illetékességéről a 2016. évi CL. törvény (az általános közigazgatási rendtartásról – Ákr.) 16. § (1) bekezdése és a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről) 3. § (2) bekezdése rendelkezik.

A talajvédelmi hatóság hatáskörét a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 32. § (1) bekezdése és a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről) 52. § (1) bekezdése állapítja meg.

Ezen talajvédelmi szakhatósági véleményt a 2007. évi CXXIX. törvény (a termőföld védelméről) vonatkozó előírásainak figyelembevételével, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról) 3. sz. melléklete alapján adtam ki.

Nyíregyháza, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Román István főispán
nevében és megbízásából

Bujdos László
növény- és talajvédelmi osztályvezető

Kapják:

- 1.) Fehérgyarmat Város Önkormányzata Polgármestere
4900 Fehérgyarmat, Kiss Ernő u. 2.
- 2.) Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal
Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály irattára



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Dr. Péter Csaba polgármester
részére

Fehérgyarmat Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/01917-2/2026.
Ügyintéző: Rácz Eszter
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettség szempontjából.
Hiv. szám: FPH/747-1/2026.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Fehérgyarmat város településrendezési eszközeinek – 2026. évi, a 907 hrsz-ú ingatlant érintő – módosítása, valamint az ahhoz kapcsolódó környezeti vizsgálat tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére, a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi véleményt adja.

A településen az alábbi természetes gyógytényezők találhatók:

Gyógyvíz:

1. Fehérgyarmat B-102 OKK számú kút – (külső, fürdési célú) – engedélyszáma: KEF-2943-5/2017
2. Fehérgyarmat K-69/A OKK számú kút – (külső, fürdési célú) – engedélyszáma: 119/2011, BP/FNEF-TKI/4912-4/2020

A csatolt dokumentum alapján a város településrendezési eszközeinek módosítása a Fehérgyarmat K-69/A és B-102 OKK számú kutak közös felszínre vetített védőidomának területén találhatóak.

A BFKH a rendelkezésére álló, a természetes gyógytényezőkkel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a Kutakra vonatkozó védettségvizsgálati dokumentációk áttanulmányozása alapján megállapította, hogy a Kutak védett vízáadó réteget csapolnak meg, mely értelmében a kötelezően kijelölendő belső védőterületen (a Kutak körüli 10 m sugarú kör) kívül a felszínen külső, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet kijelölése nem szükséges. Ugyanakkor a védőidommal érintett területek lehatárolásra kerültek a Kútfej Vízkutató és Fúró Tervező KKT. által kiadott 7839/KKT/2010. munkaszámú védőidom meghatározó dokumentációjában.

Fentiek alapján BFKH a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési eszközeinek módosítása során szükséges a kijelölt belső védőterületek, továbbá a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – esetében a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási mélyek védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 10. § - 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján **elektronikus úton** küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapja:

1. Fehérgyarmat Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00226-2/2026
Ügyintéző: Molnár Ádám
Telefon: +36 (1) 795-8818
E-mail: molnar.adam@bfkh.gov.hu

Tárgy: Fehérgyarmat Város településrendezési tervének
2026. évi módosítása 1 részterületre (907 hrsz.-ú
ingatlan, lakópark).
Örökségvédelmi vélemény környezeti értékelés
elkészítésének meghatározásáról

Hivatkozási szám: FPH/747-1/2026
Ügyintézőjük: —

Örökségvédelmi érintettség:
Régészeti lelőhelyek: —
Műemléki érték: —
Műemléki jelentőségű terület: —
Világörökségi terület: —

Dr. Péter Csaba
polgármester

Fehérgyarmat Város Önkormányzata
4900 Fehérgyarmat
Kiss Ernő u. 2.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában kapott felhatalmazással, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendeletben (továbbiakban: 419/2021. Kormányrendelet) foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján régészeti és műemlékvédelmi szempontból

az alábbi megjegyzéssel nem szükséges a környezeti értékelés elkészítése.

Megállapítottam a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a tárgyi módosítás részterületén (907 hrsz.-ú ingatlan) régészeti lelőhely nem ismert, műemlék és műemléki terület, illetve világörökségi és világörökségi várományos terület nem érintett.

1) A tervezett beruházás vonatkozásában felhívom az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint **Nagyberuházás esetén – [...] – előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.**

7. § 23. Nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás: a) a

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050
E-mail: oroksegvedelem@bfkh.gov.hu — Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/>
Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK EOF OVO — KRID: 422374158

bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, b) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházás.

7. § 5. Előzetes régészeti dokumentáció: valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti lelőhelyekre és régészeti leletekre vonatkozó ismeretek, különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak, valamint a lelőhelyek elfedésének lehetőségét vizsgáló lelőhely-, illetve leletfelderítési módszerek és próbafeltárás alkalmazásával egy vagy két fázisban készült dokumentum.

- 2) A régészeti lelőhelyek, műemlékek és műemléki területek, illetve világörökségi területek aktuális adataival kapcsolatban a 419/2021. Kormányrendelet 10. mellékletének 10–11., 14–16. és 23–25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59, E/3. épület).

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Szabolcs–Szatmár–Bereg Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Jelen irat kiadmányozására a *Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről* szóló 11/2024.(X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5–307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett — HK
2. Szabolcs–Szatmár–Bereg Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi, Építésfelügyeleti és Örökségvédelmi Osztály, 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. — HK



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/15-ERD/03992-2/2026.

Ügyintéző: Vágó Gergő

Telefon: +36 52/521-020

Tárgy: vélemény Fehérgyarmat Város
településrendezési terv módosítása
vonatkozásában - környezeti vizsgálat
szükségessége

Ügyiratszám: FPH/747-1/2026.

Ügyintéző: -

Telefon: -

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal erdészeti feladatkörében eljáró Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya (a továbbiakban: erdészeti hatóság) Fehérgyarmat Város Önkormányzata (4900 Fehérgyarmat, Kiss Ernő u. 2.) 2026. március 10-én érkezett megkeresésére indult eljárásban kiadja az alábbi:

VÉLEMÉNY-t

Fehérgyarmat Város Önkormányzata megkereste az erdészeti hatóságot, hogy a Város településrendezési eszközeinek módosítása (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján kerül lefolytatásra. Kéri az erdészeti hatóságot, hogy a tárgyi ügyben (a 907 hrsz-ú ingatlan érintően) tervezett módosítás kapcsán adjon véleményt a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának, valamint 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről és várható környezeti hatás jelentőségéről.

Az erdészeti hatóság a véleményezésre megküldött dokumentáció vizsgálata során megállapította, hogy a településrendezési eszközök módosítása nem érint az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartásában szereplő erdőnek vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek minősülő területet.

Ennek megfelelően az erdészeti hatóság a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 1. § 4a) bekezdése szerint az erdészeti hatóság jogosult annak megállapítására és igazolására, hogy mely terület minősül az Evt.-ben meghatározott erdőnek.

A véleményezést a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 12. § (5) bekezdés által biztosított hatáskörében, a programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 55. §-ában foglaltak szerint adta meg az erdészeti hatóság.

Debrecen, időbélyegző szerint

Vágó Gergő
kormánytisztviselő

Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
4024 Debrecen, Kossuth utca 12-14. II. em.
Telefon: (36 52) 521 020, E-mail: hajdu-erdeszet@hajdu.gov.hu
Hivatali tárhely neve és KRID azonosítója: HBMKHEI 114037375



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 2372-1/2026.
Ügyintéző: Aranyász Péter
Telefon: (42) 598-934

Tárgy: Fehérgyarmat város településrendezési
eszközeinek módosítása 2/2005. (I.11.)
Korm. rendelet szerinti előzetes vélemény
Hiv. szám: FPH/747-1/2026
Ügyintéző: -

dr. Péter Csaba
polgármester

Fehérgyarmat Város Önkormányzata

4900 Fehérgyarmat
Kiss Ernő u. 2. sz.

Tisztelt Polgármester Úr!

Fenti számú megkeresésében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése alapján Demecser város településrendezési tervének módosításához kérte a Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Főosztály) előzetes véleményét, amelyet az alábbiakban adunk meg:

Tervezett módosítás:

1. „Az 1. módosítási pontban Fehérgyarmat 907 hrsz-ú ingatlanának egy része kerül Lk-z/3 építési övezetből Lk-sz/2 építési övezetbe, illetve a telket érintő zöldterület övezet kerül áthelyezésre a telek központi részéről az ingatlan déli részére. A módosítás során az Lk-z/3 építési övezetben a beépíthetőség és a legkisebb zöldfelületi fedettség mértéke is megemelésre kerül 40-ről 60%-ra, illetve 20-ról 25%-ra.”

A Főosztály a megküldött egyeztetési dokumentáció és a jelenleg rendelkezésére álló egyéb adat alapján, a módosítások kapcsán **környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.**

Nyíregyháza, 2026. március 24.

Tisztelettel:

Román István
főispán
nevében és megbízásából

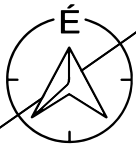
Katona Zoltán
osztályvezető

Értesülnek:

1. Címzett - Elektronikus úton
2. Irattár

KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY
KOMPLEX ENGEDÉLYEZÉSI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS NYILVÁNTARTÁSI OSZTÁLY
4400 Nyíregyháza, Kőlcsey utca 12-14. 4400 Nyíregyháza, Pf.: 246. Telefon: (42)598-930
E-mail: ugyfelszolgalat.zoldhatosag@szabolcs.gov.hu Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/>

TERVLAPOK



M 1:1000

979/2

Zkk

Lk

Jelmagyarázat



Tervezési terület



Földrészlet határa



Körforgalom



Tervezett helyi gyűjtőút



Lk - Lakó - kisvárosias

Zkk - Zöldterület - közkert

Közlekedési terület - Közúti



Szennyvízátelő 150m védőtávolsága

"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T.

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő: FEHÉRGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

datum: 2026.03

terv: FEHÉRGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

Tm-1T

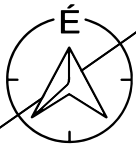
rajz: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

felelős tervező:

Kőszeghy Ábel
TT-09-0655

településtervező munkatárs:

Füzesi Attila



M 1:1000

979/2

Jelmagyarázat

Tervezési terület

Változás

"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

KŐSZEGHYART BT.

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:

FEHÉRGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

datum:

2026.03

terv:

FEHÉRGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

rajz:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK

felelős tervező:

Kőszeghy Ábel
TT-09-0655

településtervező munkatárs:

Füzesi Attila

V-1



M 1:1000

979/2

Lk-z/1

Lk-z/3

Lk-sz/2

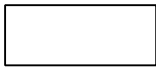
Zkk

Lk-sz/1

Jelmagyarázat



Tervezési terület



Földrészlet határa



Övezethatár



Szabályozási vonal



közlekedési célú terület - Helyi út területe (gyűjtő út)



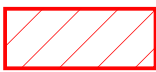
közlekedési célú terület - Helyi út területe (egyéb út)



zöldterület (közkert/közpark)



mélyfekvésű terület (Pálfi-féle belvíz 4 területek)



Építési hely



Szennyvízáttemelő 150m védőtávolsága

"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

K Ő S Z E G H Y A R T B T.

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő: FEHÉRGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

2026.03

terv: FEHÉRGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

rajz: SZABÁLYOZÁSI TERV

felelős tervező:

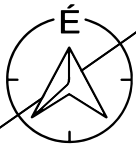
Kőszeghy Ábel

TT-09-0655

településtervező munkatárs:

Füzesi Attila

Tm-1Sz



M 1:1000

979/2



Jelmagyarázat

Tervezési terület

Változás

"KÉSZÜLT AZ ÁLLAMIALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "

KŐSZEGHYART BT.

4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.:(0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART

megrendelő:

FEHÉRGYARMAT VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

datum:

2026.03

terv:

FEHÉRGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

rajz:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK

felelős tervező:

Kőszeghy Ábel
TT-09-0655

településtervező munkatárs:

Füzesi Attila

V-2