

FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

Fehérgyarmat város TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ szükséges TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSRŐL és a TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVRŐL.

Készült a 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kr.) 56/A.§. (1)-(2) bekezdésekben foglaltaknak megfelelően, a Kr. 56/A.§ (3) szerinti partnerségi véleményezés megalapozásához és a településrendezési szerződés előkészítéséhez.

I. ELŐZMÉNYEK, JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

Fehérgyarmat Város Önkormányzata a város teljes közigazgatási területére kiterjedően elkészített településszerkezeti tervet, melyet a 76/2019. (08.29.) önkormányzati határozattal fogadott el. A helyi építési szabályzatot a 15/2019 (IX.2) önkormányzati rendeletével állapította meg.

A hatályos településrendezési eszközök tartalmi felépítése a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírásainak felel meg, amely 2027. június 30-ig módosítható.

A Kr. 56/A.§. (1) bekezdésben foglaltak szerint a feljegyzés keretében véleményezem a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet.

1. A módosítás tárgya:

Fehérgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 78/2025. (10.30.) önkormányzati határozatában elfogadta az ingatlan telepítési tanulmánytervét, ezzel támogatását adta a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan a Fehérgyarmat belterület 907 –es hrsz-ú ingatlan lakóépületekkel történő beépítésére a MIDE INVEST Kft (4531 Nyírpazony Kabalási út 56) által beadott kérelem alapján.

2. A módosítás indoklása:

Fehérgyarmat Város Önkormányzata 2024-ben már módosította településrendezési eszközeit a 907 –es hrsz-ú ingatlan lakóépületekkel történő beépítésének megvalósíthatósága érdekében. Az akkori módosítás sorházak beépítésre adott lehetőséget. Időközben megváltozott az építetői igény, kisebb társasházi lakásokat is keresnek az építetők. A beruházó ezt a jelenlegi beépítési lehetőséggel nem tudja kiszolgálni, ezért szükségessé vált a HÉSZ módosítása.

3. Az eljárás típusa:

Az Kr. szerint a módosítás Kr. 60. § (6) bekezdése szerinti általános eljárásban folytatható le.

II. FŐÉPÍTÉSZI VÉLEMÉNY

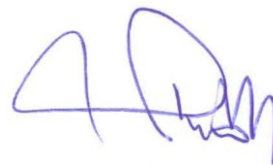
1. A településrendezési szerződés tervezetének és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervnek Kr. 56/A.§. (1) bekezdés szerinti véleményezése

A Költségviselő Kérelmező által benyújtott, jogosult településrendezési tervező által elkészített telepítési tanulmányterv előzetes főépítési konzultáció alapján került kidolgozásra, így az tartalmában megfelel a 2025. október 13- án kelt- tanulmány tervre vonatkozó- Főépítési

feljegyzésben, (majd a 2025 november 14 –én kelt – részletes településtervekre vonatkozó - Főépítési feljegyzésben) kifejtett, szükséges és elégséges tartalmi követelményeknek, szakmailag megalapozza a Képviselő-testület döntését.

A mellékelt –háromoldalú - településrendezési szerződés tervezetről - annak jogi és pénzügyi vizsgálatát mellőzve - megállapítható, hogy a Kérelmező által megfogalmazott fejlesztési célnak megfelel, a településrendezési eszközök módosításának azon tervezői feladatait, mely nem az Önkormányzatra hárul, teljes körűen tartalmazza, így a szerződés tervezet önkormányzati köteleesség vállalásra településrendezési-műszaki szempontból alkalmas.

Fehérgyarmat 2025. november 23.



Farkas Miklós
önkormányzati főépítész