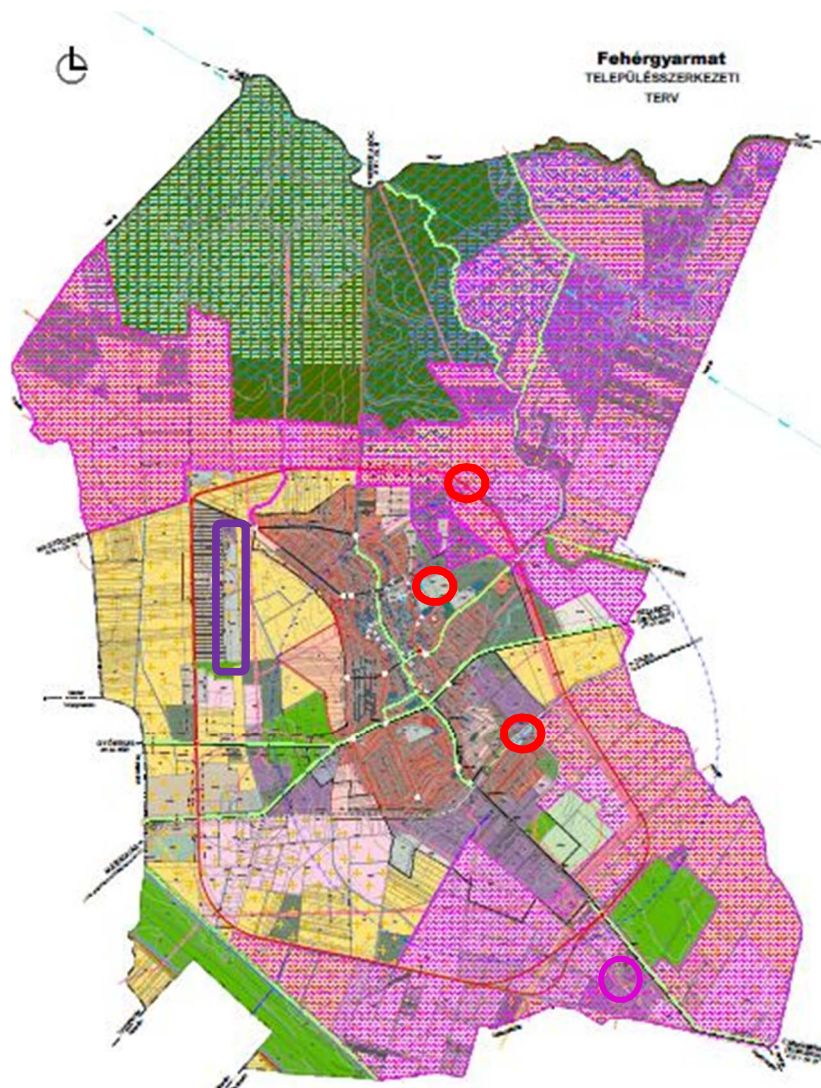


FEHÉRGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

a 112/2020. (12.07.) önkormányzati határozat szerinti kiemelt
fejlesztési területekre vonatkozóan
(tervezett szálloda, wellness fürdő, valamint általános gazdasági
mezőgazdasági üzemi területbe való átsorolás)

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS



2020. december 18

MEGBÍZÓ:

Fehérgyarmat Város Önkormányzata
4900 Fehérgyarmat, Kiss Ernő u. 2.

FŐÉPÍTÉS:

R. Takács Eszter

TERVEZŐK:

Településrendezés

TÁJOLÓ-TERV Kft.
1147 Budapest, Rottenbiller u. 24.
Auer Jolán vezető településtervező
TT/1, TR 01-5003

Pisák Brigitta
okl. tájépítésmérnök

Auer Jolán

**Tájrendezés, környezetvédelem,
zöldfelület-rendezés**

TÁJOLÓ-TERV Kft.
1147 Budapest, Rottenbiller u. 24.
Auer Jolán
településrendezési zöldfelületi
és tájrendező vezető tervező
TK/1 01-5003

Pisák Brigitta
okl. tájépítésmérnök

Auer Jolán

Közlekedés

MobilCity Mérnöki Tanácsadó Bt.
2131 Göd, Bodza u. 2.
Dr. Macsinka Klára
településtervezési közlekedés tervező
KÉ-K, Tkö 13-1017

Macsinka Klára

Közmű

KÉSZ TERVEZŐ Kft.
1016 Budapest, Naphegy utca 26.
Bíró Attila okl. építőmérnök
TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456
Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök és községrendező szakmérnök
GO-T, TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418

Bíró Attila

Hanczár Zsoltné

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS, A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA	4
2. A MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE	6
2.1. 1. kiemelt fejlesztési terület: tervezett szálloda és wellness fürdő.....	6
2.2. 2. kiemelt fejlesztési terület: Fehérgyarmat 0239/20, 0239/65, 039/66 hrsz.-ú területek mezőgazdasági üzemi területbe való átsorolása általános gazdasági területből	20
3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI ...	24
4. TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI	27
5. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁNAK ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ	28

ÁBRÁK:

1. ábra: Az 1. kiemelt fejlesztési terület és azon belül a tervezett termálfürdő és szálloda elhelyezkedése a városon belül	6
2. ábra: A kialakított új telek változtatási vázrajza (készítette: Horváth Gábor földmérő).....	7
3. ábra: Tervezett helyszínrajz (forrás: Engedélyezési tev).....	8
4. ábra: Látványtervek a tervezett épületegyüttesről (forrás: Engedélyezési terv).....	11
5. ábra: A biológiai aktivitásérték szintentartása miatt módosuló terület elhelyezkedése	12
6. ábra: Az újonnan beépítésre szánt területek kijelölése miatt közkert területbe átsorolásra kerülő terület elhelyezkedése a városon belül (vasúttól délre, Arany J. u.).....	13
7. ábra: A 2. kiemelt fejlesztési terület elhelyezkedése	20
13. ábra: Az 1. kiemelt fejlesztési terület kapcsán módosuló területfelhasználású területek SzSzBM TrT Szerkezeti tervén	24
14. ábra: A 2. kiemelt fejlesztési terület kapcsán módosuló területfelhasználású terület a SzSzBM TrT Szerkezeti tervén	25

TÁBLÁZATOK:

1. táblázat: A 1. kiemelt fejlesztési terület (szálloda és wellness fürdő) kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata	14
2. táblázat: A 2. kiemelt fejlesztési terület (0239/20, 0239/65, 039/66 hrsz.-ú területek mezőgazdasági üzemi területbe való átsorolása általános gazdasági területből) kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata	22

1. BEVEZETÉS, A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA

Fehérgyarmat Város Polgármestere a 112/2020. (12.07.) önkormányzati határozatában az alábbi két terület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról, valamint a kiemelt fejlesztési területekre vonatkozóan településrendezési eszközeinek módosításáról döntött.

➤ **1. KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLET**

Az 1. kiemelt fejlesztési terület:

- az Erdősor út—Kölcsey utca—(860/5) hrsz.-ú út—Toldi utca—Kisfaludy utca—Sport utca—belterületi határ által határolt terület, **az 1006 hrsz.-ú ingatlanon tervezett szálloda és wellness fürdő és kapcsolódó létesítményeinek megvalósítása** érdekében
- az előző bajuszban meghatározott projekt kapcsán a településrendezési eszközök módosítása során újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre. A vonatkozó jogszabályok szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölése esetén a közigazgatási területen a biológiai aktivitás érték nem csökkenhet, ennek érdekében erdőterületbe átsorolásra Fehérgyarmat 031/10 hrsz.-ú terület került kijelölésre,
- újonnan beépítésre szánt területek kijelölése esetén a vonatkozó jogszabály szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterület kell kijelölni. Zöldterület számára a Fehérgyarmat 2068 hrsz. és 2070 hrsz.-ú ingatlanok kerültek kijelölésre.

➤ **2. KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLET**

A 2. kiemelt fejlesztési terület:

- Fehérgyarmat **0239/20, 0239/65, 039/66 hrsz.-ú területek.**

A területen a Tranzit-Ker ZRt. beruházásában baromfinevelő telep valósul meg. A projekt megvalósítása szükségessé teszi a hatályos településrendezési eszközök módosítását, a jelenleg általános gazdasági területbe sorolt területek **különleges beépítésre szánt terület—mezőgazdasági üzemi területbe való átsorolását.**

Fehérgyarmat város hatályos Településfejlesztési koncepciója és településrendezési eszközei (továbbiakban: TRE) a településrendezési eszközök egyeztetése

Fehérgyarmat Város hatályos településfejlesztési koncepcióját és településrendezési eszközeit az Önkormányzat 2019-ben fogadta el. A településrendezési eszközöket az Ív Stúdió Kft. és a TÁJOLÓ-TERV Kft. által vezetett tervezői-team készítette. A hatályos településrendezési eszközök, valamint az azt Megalapozó vizsgálatok a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Településrendezési kódex) meghatározott tartalmi követelmények és jelmagyarázat alkalmazásával kerültek kidolgozásra és egyeztetésre.

Fehérgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testülete:

- 63/2018. (07.16.) képviselő-testületi határozattal fogadta el a város Településfejlesztési koncepcióját,
- 76/2019. (08.29.) képviselő-testületi határozattal fogadta el a város Településszerkezeti tervét, és a
- 15/2019. (IX.02) önkormányzati rendeletével fogadta el a helyi építési szabályzatot.

A településrendezési eszközök jelen módosításhoz szükséges tervezési feladatok elvégzésével az Önkormányzat a TÁJOLÓ—TERV Kft. bízta meg.

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a hatályos TRE megalapozó vizsgálatait, valamint alátámasztó javaslati munkarészei csak a módosításokra vonatkozóan, a tervezési feladat jellegéhez igazodva kerülnek kiegészítésre. A tervdokumentáció tartalma főépítési feljegyzésben került meghatározásra.

A TRE módosítások egyeztetése, mivel kiemelt fejlesztési területre vonatkozó TRE módosításról van szó, a **Településrendezési kódex szerinti ún. „tárgyalásos egyeztetési eljárás”** szabályai szerint történik.

Jelen TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ célja, hogy megalapozza:

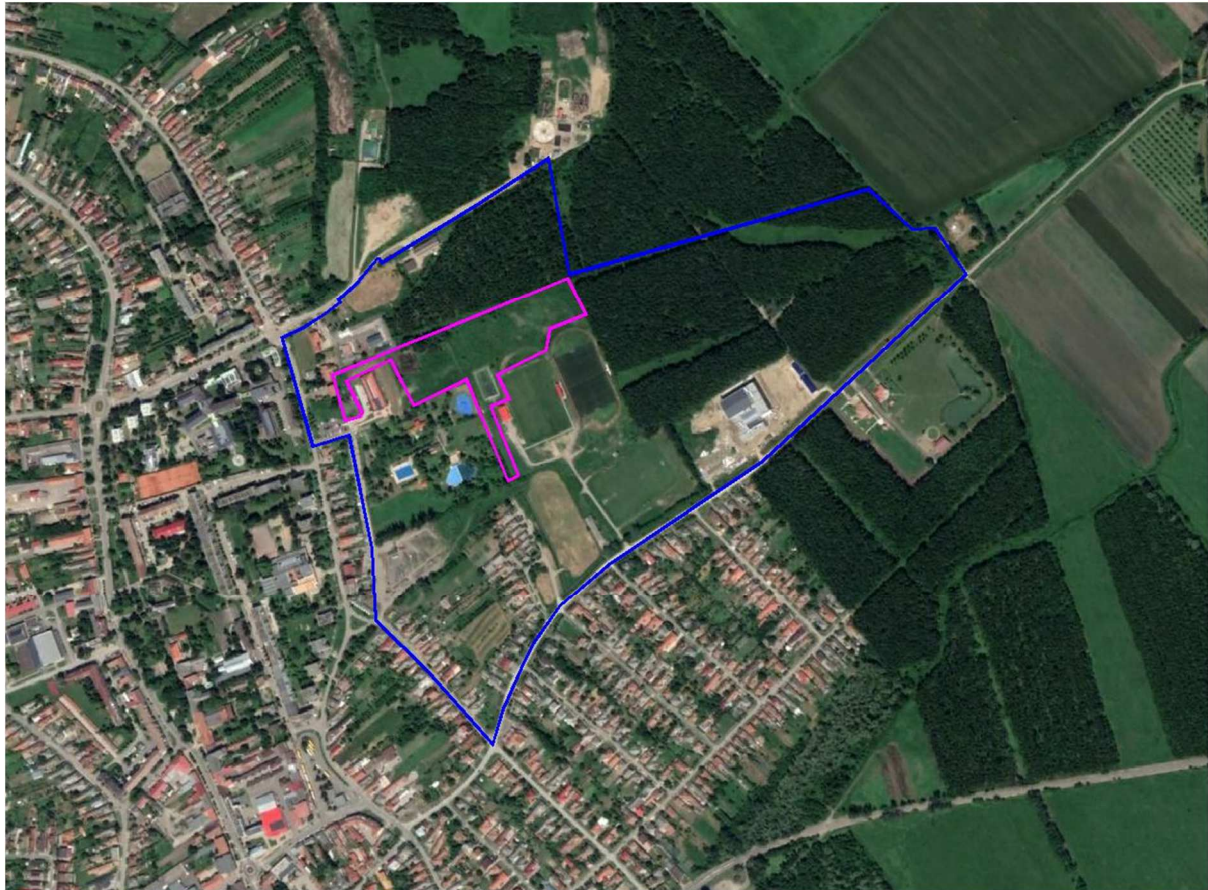
- a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 42.§ (5) bekezdés szerinti adatszolgáltatás kérést,
- a 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának és környezeti értékelés készítésének szükségességének eldöntését,
- a 282/2009. (XII.11.) Korm.rendelet szerinti adatszolgáltatás kérést a térségi övezetek érintettségének megítéléséhez,
- valamint a 10/2017. (V.29.) önkormányzati rendelet szerint partnerségi egyeztetés lefolytatását.

2. A MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

2.1. 1. KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLET: TERVEZETT SZÁLLODA ÉS WELLNESS FÜRDŐ

2.1.1. A tervezett szálloda és wellness fürdő tervezett kialakítása

Fehérgyarmat Önkormányzata a város Településfejlesztési koncepciójában elhatározottakkal összhangban a gyógyvízre alapuló idegenforgalmi létesítmények fejlesztését határozta el. Ezen célok megvalósítása érdekében a jelenlegi strandfürdő területének egy részén termálfürdő és ahhoz kapcsolódó szálloda elhelyezése tervezett.



1. ábra: Az 1. kiemelt fejlesztési terület és azon belül a tervezett termálfürdő és szálloda elhelyezkedése a városon belül (kék vonallal a kiemelt fejlesztési terület határa pink vonallal a módosítással ténylegesen érintett terület lehatárolása)

A tervezett szálloda és wellness fürdő a jelenlegi strand (hrsz.: 1005/2) és a mellette elhelyezkedő sportpálya (hrsz.: 1006) területéből kialakításra került új telken kerül megvalósításra. A kialakításra került új telek nagysága 29.899 m², az új telek helyrajzi száma 1006/1.

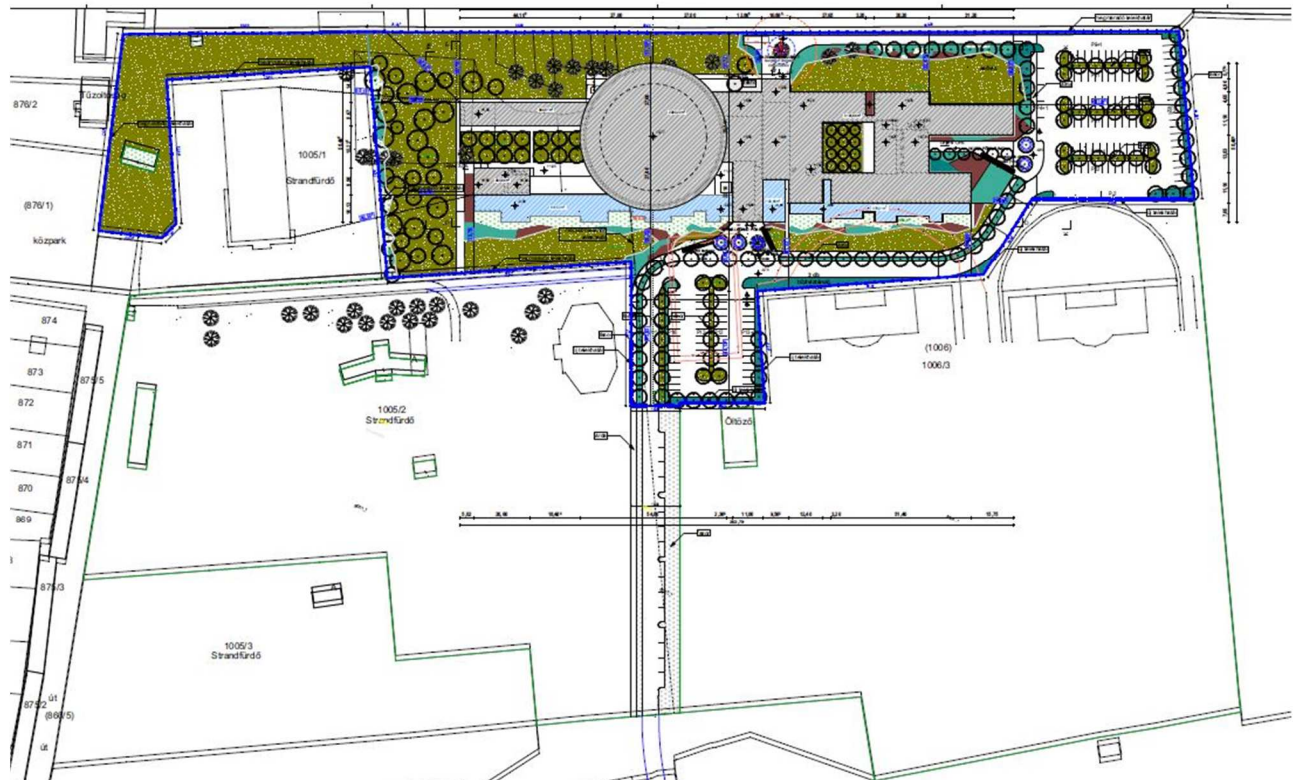


Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Min. o.				jel	műv. ága	Min. o.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1005/2		Strandfürdő		3.6309	-	1005/2		Strandfürdő		2.4208	-	Eon 22kV 116m2
1006		sporttelep		5.3741	-	1006/1		gép.ud.		2.9899	-	Eon 22kV 440m2
						1006/2		út		0.2050	-	
						1006/3		sporttelep		3.3893	-	
Összesen:				9.0050						9.0050		

2. ábra: A kialakított új telek változtatási vázrajza (készítette: Horváth Gábor földmérő)

Az építészeti tervek generáltervezője az Ív Stúdió Kft.

Az új telken (hrsz.: 1006/1) tervezett beépített alapterület 6335 m², ami az új telken 21%-os beépítettségi mértéknek felel meg. Az épület együttes 1-2 szintes épületekből áll, a tervezett építménymagasság 5,72 m. A környező területeken szintén az 1-2 szintes épületek a jellemzők. A tervezett szálloda 72 szobás, tartalmaz egy 105 fő befogadóképességű konferencia termet és szintén 105 fő befogadóképességű éttermet.



3. ábra. Tervezett helyszínrajz (forrás: Engedélyezési tev)

Az engedélyezési tervben szereplő épület együttes 4 „rendeltetési egységet” foglal magába:

- termálfürdő,
- szálloda,
- konferencia turizmus,
- gyógyászat (balneológia).

A szálloda és wellness fürdő a Kisfaludy utca meghosszabbításában kialakításra kerülő, 18 m széles közútról lesz megközelíthető. A szabályozásra kerülő közterület szélessége lehetővé teszi a megközelítő úton, a járdán, az út menti fasoron túlmenően egyoldali parkolósáv kialakítását is.

Az engedélyezési tervben szereplő épületegyüttes oly módon került tervezésre, hogy esetleg lehetővé tegye az épület több ütemű megvalósítását is.

A létesítményhez szükséges parkolók telken belül kerülnek elhelyezésre:

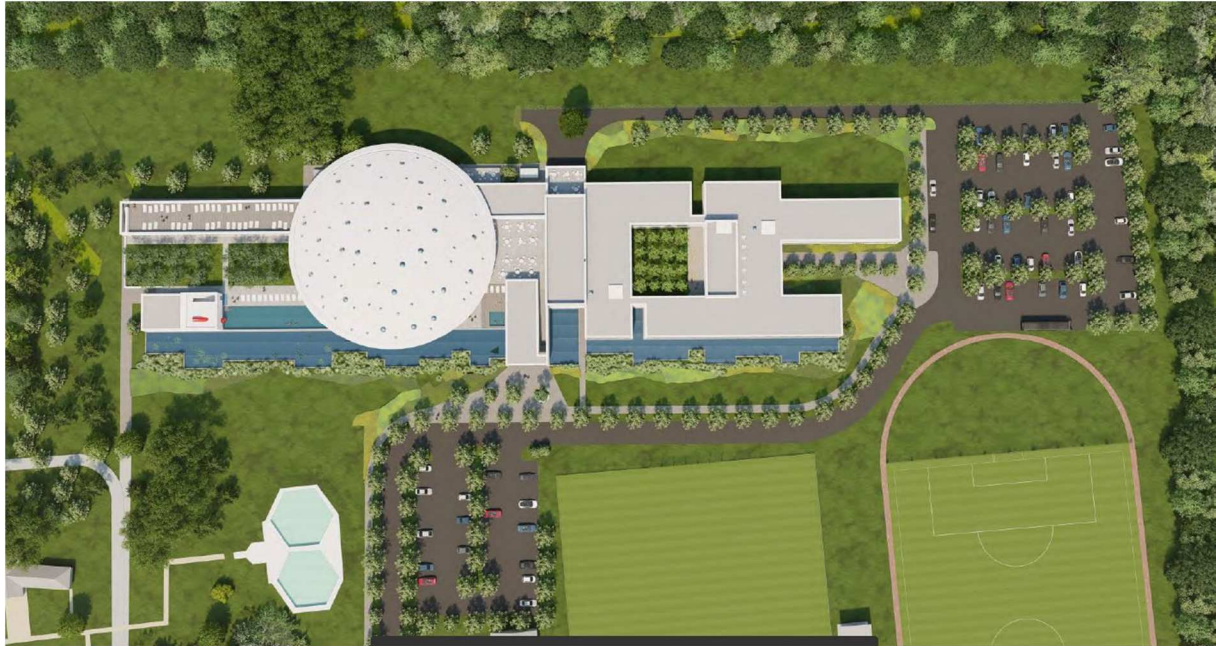
- a Kisfaludy utca felől a fürdő 56 parkolója,
- a szálloda főbejárata mellett 93 parkoló, amelyből 3 akadálymentesített és 2 db buszparkoló tervezett.

Az szálloda és wellness fürdő közműellátása az engedélyezési terv szerint az alábbi módon kerül biztosításra:

- A területen nem áll rendelkezésre megfelelő mennyiségű villamos energia, de az biztosítható —egy az érintett telken belül— új, áramszolgáltatói tulajdonú transzformátor létesítésével. A szálloda és wellness fürdő névleges villamos energia igénye összesen 1433,8 kW.
- A szálloda és wellness fürdő összes napi vízigénye 130,0 m³/nap, belső tűzvízigénye 200 dm³/min. A létesítmény vízigénye biztosítható. A napi szennyvízmennyiség 130

dm³/d, a keletkező csapadékvíz mennyiség 130 dm³/sec. A keletkezett szennyvíz és csapadékvíz gyűjtése —összhangban a közterületi rendszerekkel— elválasztott csatornahálózattal történik. A berendezési tárgyakból a szennyvizek bűzelzárókon keresztül kerülnek elvezetésre. A konyha zsíros szennyvize zsírfogó műtárgyon keresztül tisztításra.

- A létesítmény gázellátása nem tervezett. A fűtés megújuló energia forrással tervezett, az épület energiafelhasználása a vonatkozó jogszabályokkal összhangban közel 0 lesz. A hőigények pótlására 10°C-os hőfoklépcsővel üzemelő szivattyús meleg víz fűtőrendszer létesül.







4. ábra: Látványtervek a tervezett épületegyüttesről (forrás: Engedélyezési terv)

2.1.2. A településrendezési eszközök tervezett módosítása

Az 1.1 pontban ismertetett projekt —tervezett szálloda és wellness fürdő megvalósítása érdekében— megvalósítása érdekében a

- Településszerkezeti terv és
- a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervlapok módosítása is szükséges.

A projekt megvalósítása érdekében a **településrendezési eszközökben az alábbi területekre vonatkozó módosítások szükségesek:**

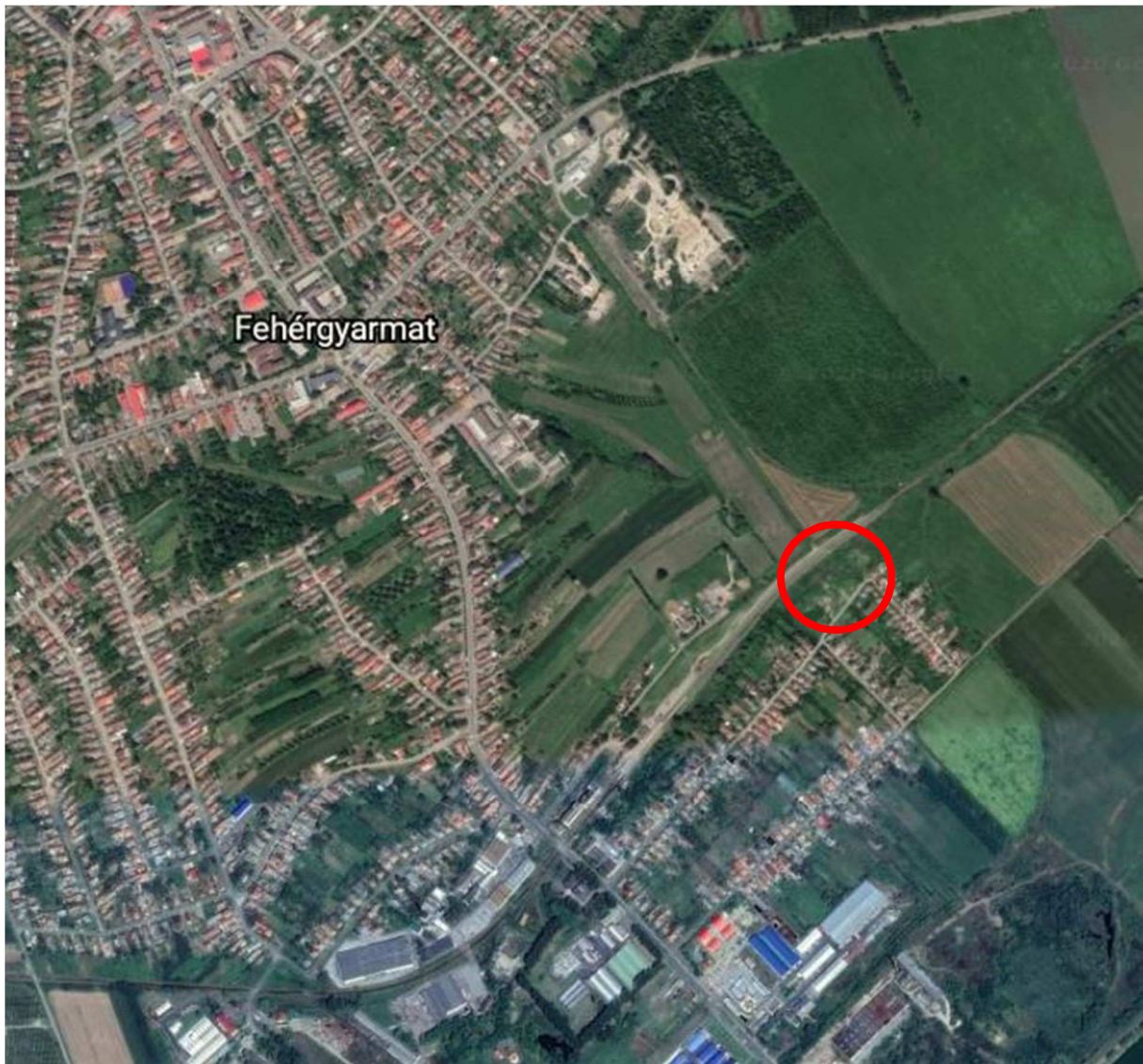
- **a tervezett szálloda és wellness fürdő területe** —az új, 1006/1 hrsz.-ú telek terület— a hatályos településrendezési eszközökben részben beépítésre nem szánt különleges terület—Strand terület (Kb-St) és részben beépítésre nem szánt különleges terület—nagy kiterjedésű sportolási célú terület (Kb-Sp) besorolásúak. Jelen módosítás során a 1006/1 telek területe **beépítésre szánt különleges terület—rekreációs területbe (K-Rek) kerülnek átsorolásra.**
- **a tervezett szálloda és wellness fürdőt megközelítését biztosító, a Kisfaludy utca folytatásában kialakításra kerülő, 18 m széles közterület** beépítésre nem szánt különleges terület—Strand területből (Kb-St) és részben beépítésre nem szánt különleges terület—nagy kiterjedésű sportolási célú területből (Kb-Sp) közlekedési célú közterületbe kerül átsorolásra
- a tervezett szálloda és wellness fürdő telkének nyugati részén —az új, 1006/1 hrsz.-ú telek— **a termálkút térsége a „telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó része”-ként kerül szabályozásra.**
- mivel újonnan beépítésre szánt terület kerül kialakításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) b) pontja szerint a közigazgatási területen biztosítani kell a biológiai aktivitásérték szintentartását. Ennek biztosítása érdekében a 031/10 hrsz.-ú területen az előzetes számítások szerint cca. 2,2 ha nagyságú terület általános mezőgazdasági területből erdőterületbe való átsorolására lenne szükség az 1. kiemelt fejlesztési terület vonatkozásában. Jelen TRE módosítások két kiemelt fejlesztési területet érintenek, ennél fogva együttesen

kell a két terület vonatkozásában biztosítandó a közigazgatási területen a biológiai aktivitásérték szintentartása. Az 1. és 2. kiemelt fejlesztési területen együtt figyelembe véve a biológiai aktivitásérték szintentartásának követelményét, a **031/10 hrsz.-ú telken 1,38 ha nagyságú terület kerül általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterületbe átsorolásra.**

- újonnan beépítésre szánt területek kijelölése esetén a 12.§ (3) bekezdése szerint „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.” jelen esetben az újonnan beépítésre szánt terület nagysága 29,9899 ha, ennek 5%-a 1210 m² területnagyság. Az újonnan beépítésre szánt területtel határosan ilyen nagyságú zöldterület kijelölésére nincs lehetőség. Új zöldterület kijelölésére a szükséges mértékben a 2070 hrsz.-ú ingatlan egy részén kerül sor. E terület a vasúttól délre, az Arany J. utca északi oldalán, és a Zöldfa utcák kereszteződésénél, lakóterületek szomszédságában helyezkednek el. A terület mélyfekvésű volta miatt jelenleg vízgazdálkodási terület besorolású, de a **2070 hrsz.-ú telek egy részén** már jelenleg is játszótér került kialakításra, ez a cca. **1575 m² nagyságú terület kerül zöldterület—közkert területbe átsorolásra.**



5. ábra: A biológiai aktivitásérték szintentartása miatt módosuló terület elhelyezkedése



6. ábra: Az újonnan beépítésre szánt területek kijelölése miatt közkert területbe átsorolásra kerülő terület elhelyezkedése a városon belül (vasúttól délre, Arany J. u.)

Az alábbi táblázatban foglaljuk össze az 1. kiemelt fejlesztési terület kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításokat.

1. táblázat: A 1. kiemelt fejlesztési terület (szálloda és wellness fürdő) kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata

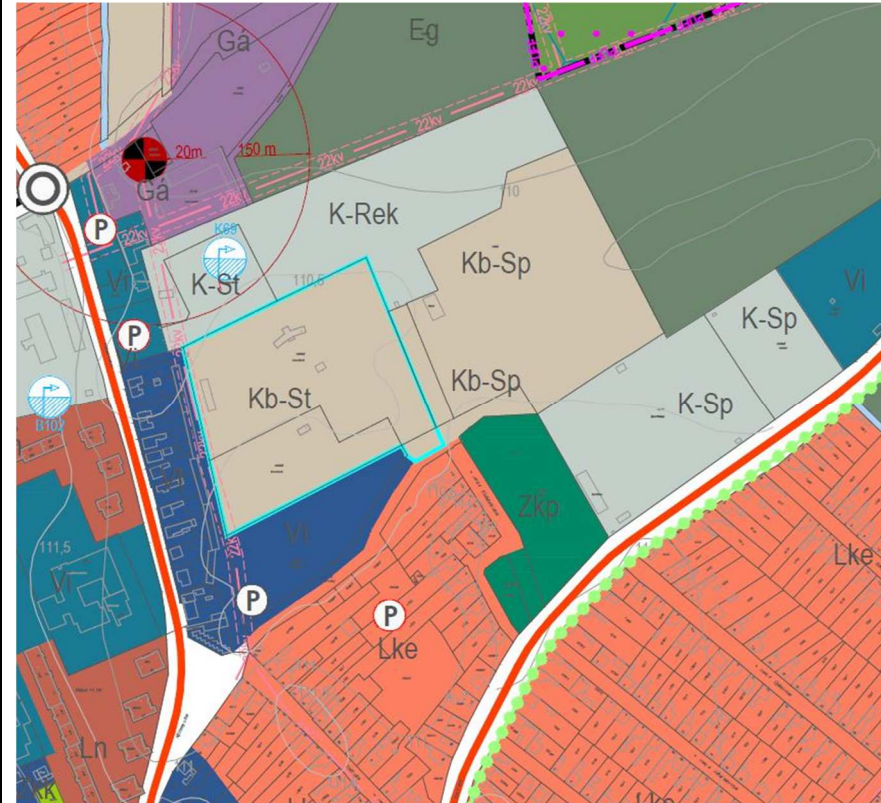
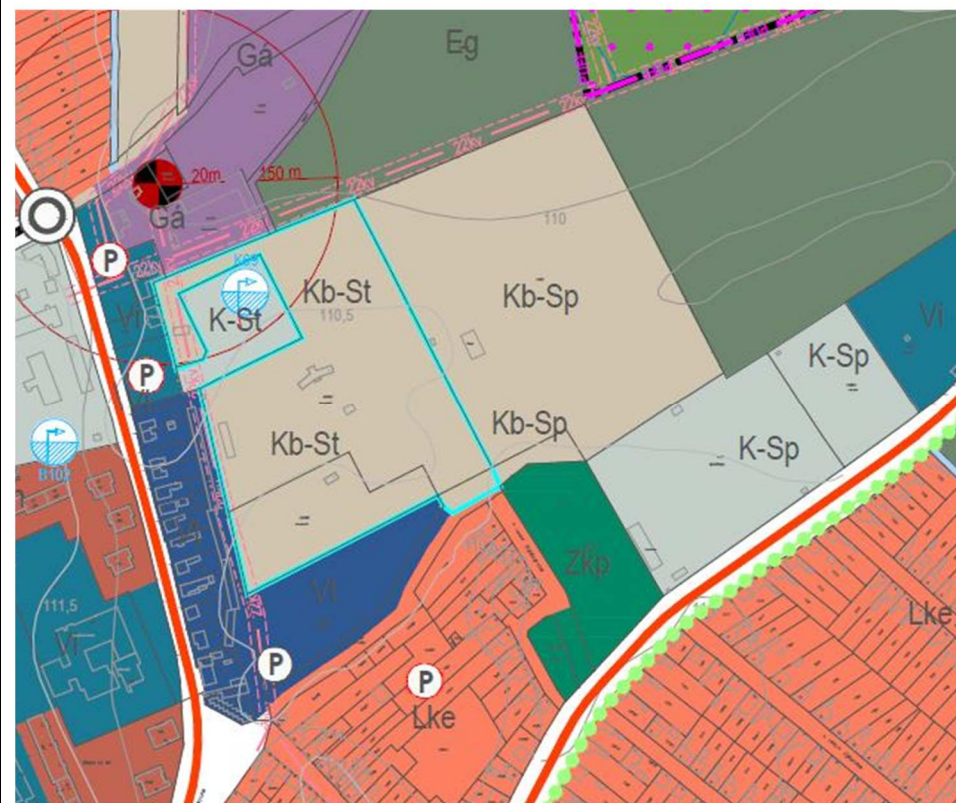
hrsz.	területnagyság (ha)	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
		jelenleg	tervezett	jelenleg	tervezett
1006/1 1005/2 hrsz.-ből átsorolt része	1,0916	beépítésre nem szánt különleges terület-strand terület (Kb-St)	beépítésre szánt különleges terület-rekreációs terület (K-Rek)	Kb-St/1	K-Rek-SZ/1
1006/1 1006 hrsz.-ből átsorolt része	1,8983	beépítésre nem szánt különleges terület-nagykiterjedésű sportolási célú terület (Kb-Sp)	beépítésre szánt különleges terület-rekreációs terület (K-Rek)	Kb-Sp/1	K-Rek-SZ/1
1006/2 1005/2 hrsz.-ből átsorolt része	0,1210	beépítésre nem szánt különleges terület-strand terület (Kb-St)	közlekedési célú közterület	Kb-St/1	közlekedési célú közterület –helyi közút terület (egyéb út) színezést kap a terület
1006/2 1006 hrsz.-ből átsorolt része	0,0840	beépítésre nem szánt különleges terület-nagykiterjedésű sportolási célú terület (Kb-Sp)	közlekedési célú közterület	Kb-Sp/1	közlekedési célú közterület –helyi közút terület (egyéb út) színezést kap a terület
031/10 egy része	2,2 ha	általános mezőgazdasági terület (Má)	gazdasági erdőterület (Eg)	Má/1	Eg/1
2068 és 2070 hrsz. egy része	1,4995	vízgazdálkodási terület (V)	zöldterület (Zkp)	V/2	Zkk/1

I

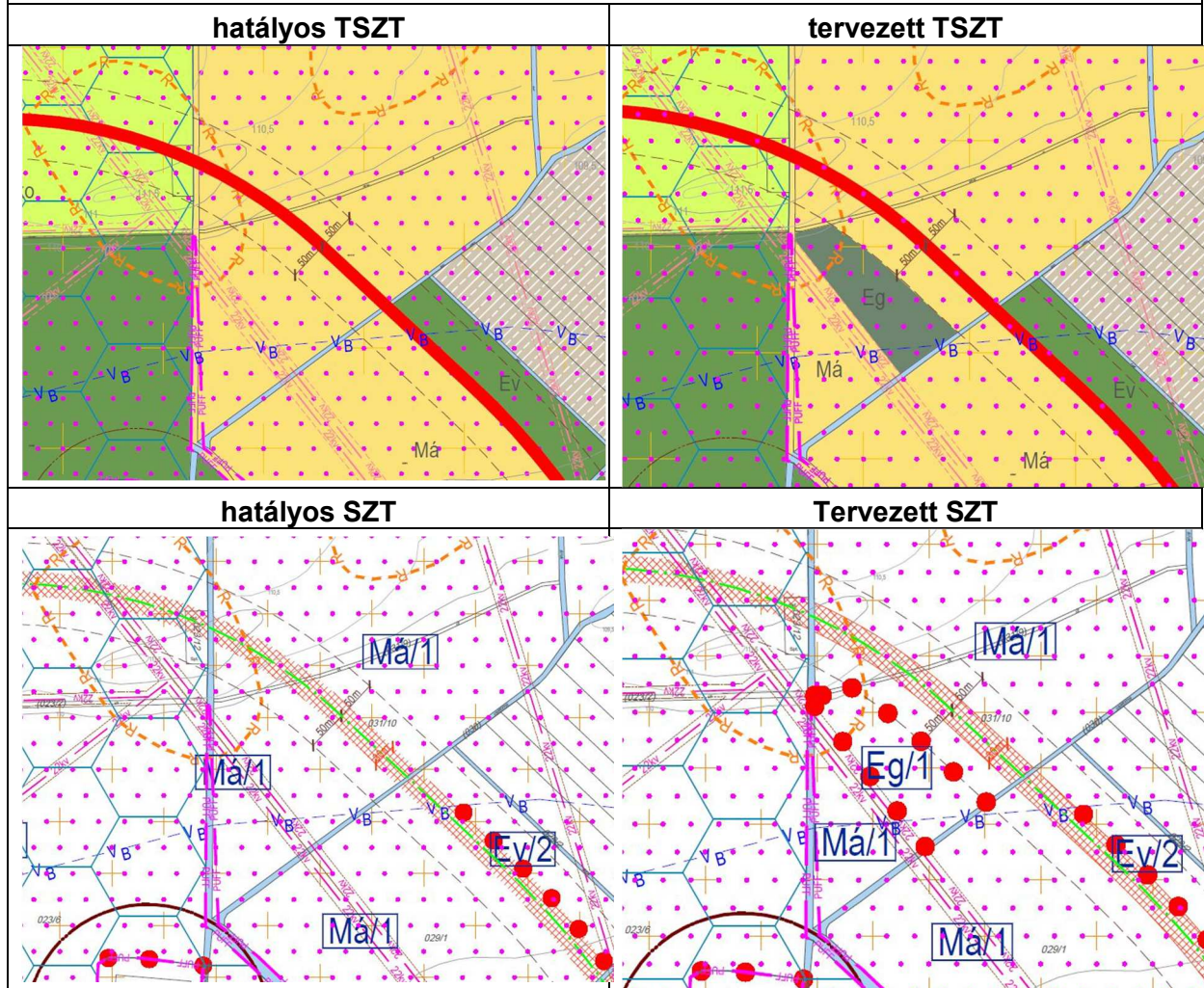
1. KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLET: TERVEZETT SZÁLLODA ÉS WELLNESS FÜRDŐ MIATTI TRE MÓDOSÍTÁSOK

hatályos TSZT

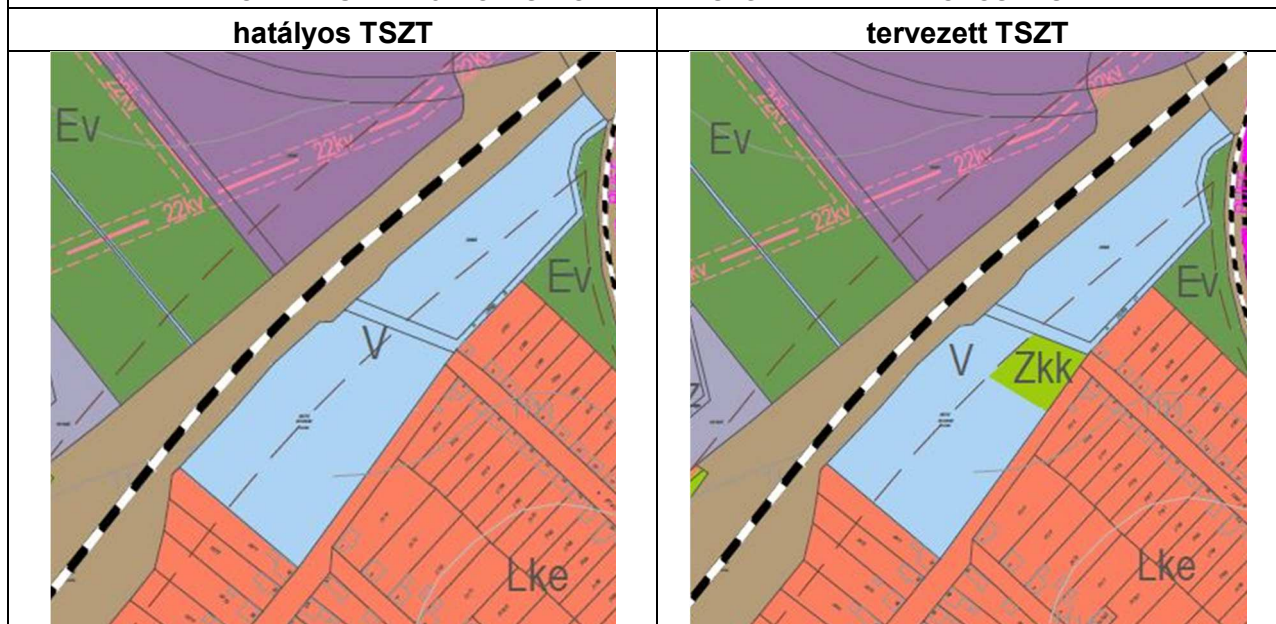
tervezett TSZT

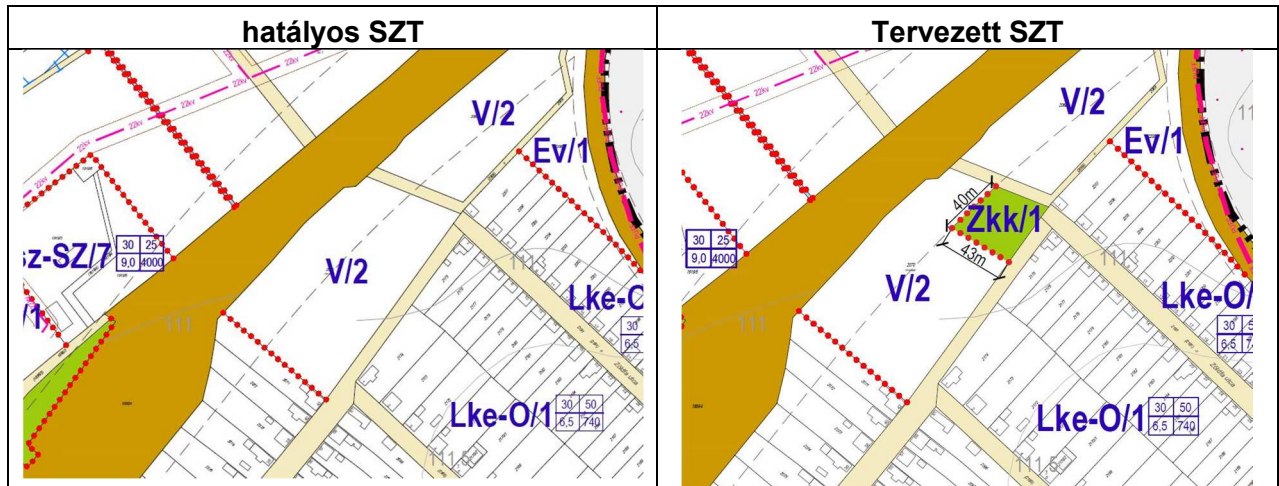


1. KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLET: BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTENTARTÁSA MIATTI TRE MÓDOSÍTÁS



1. KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLET: ÚJONNAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE MIATT ÚJ ZÖLDTERÜLET KIJELÖLÉSI KÖTELEZETTSÉG MIATTI TRE MÓDOSÍTÁS





Beépítésre szánt különleges terület—rekreációs terület építési övezet még nem szerepel Fehérgyarmat helyi építési szabályzatában. Az új K-Rek építési övezet övezete jele K-Rek-SZ/1 lesz.

A K-Rek-SZ/1 építési övezet tervezett előírásai az alábbiak:

- Beépítésre szánt különleges rekreációs területen elhelyezhető épületek rendeltetései:
 - szálláshely szolgáltatás,
 - vendéglátás,
 - kereskedelmi,
 - wellness fürdő és kapcsolódó szolgáltatások,
 - gyógyvízhez kapcsolódó egészségügyi szolgáltatások,
 - sport,
 - konferenciarendezvények,
 - épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás,
- A K-Rek/SZ/1 építési övezetben legfeljebb 4 épület, és az épületeken belül legfeljebb 4 szolgáló lakás helyezhető el.
- K-Rek jelű építési övezetekben épületek kizárólag teljes közművesítettség kiépítését követően helyezhetők el.
- A K-Rek-SZ/1 építési övezet tervezett beépítési határértékei a következők:

	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 (m ²)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb építménymagassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
11	K-Rek-SZ/1	SZ	25	40	25000 (2,5ha)	—	10,0	2	

- A K-Rek-SZ/1 építési övezet területén, a „telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó része” telekrészen a növényzet a termálkutak védelmének biztosításával alakítandók ki.

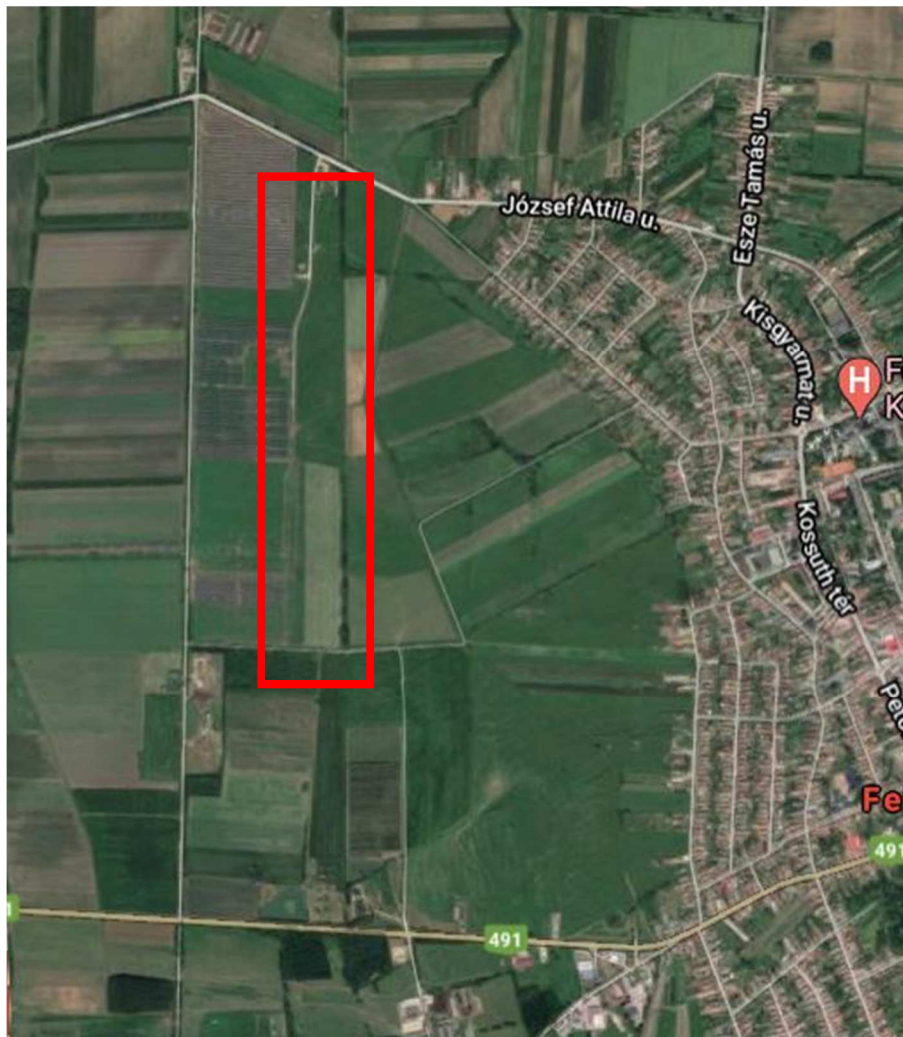
2.2. 2. KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLET: FEHÉRGYARMAT 0239/20, 0239/65, 039/66 HRSZ.-Ú TERÜLETEK MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLETBE VALÓ ÁTSOROLÁSA ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLETBŐL

2.2.1. A tervezett létesítmény ismertetése

Fehérgyarmat 0239/20, 0239/65, 039/66 hrsz.-ú területeken a Transzit-Ker ZRt intenzív baromfitenyésztést kíván folytatni. A területen kacsanevelés és broyler tartás tervezett. A területen:

- 16 db istálló (2154—2162 m² alapterületű épületek),
- szociális és kiszolgáló épületek (2 db 262 m² alapterületű épület) és
- 1500 m² alapterületű, 3000m³ kapacitású trágyatároló —0239/20 hrsz.-ú telken—,
- tűzivíztároló (2db),
- kerékfertőtlenítő elhelyezése tervezett.

A módosítással érintett területek Fehérgyarmat belterületétől nyugatra, a 4118 j. Nagydobosra vezető összekötő úttól délre helyezkednek el. A terület jelenleg általános gazdasági terület besorolású. A területtől nyugatra naperőműparki területek, a többi irányban általános mezőgazdasági területek helyezkednek el. A telephely a 4118 j. útról legágazó (0239/4) hrsz.-ú útról közelíthető meg.



7. ábra. A 2. kiemelt fejlesztési terület elhelyezkedése

A tervezett tevékenység 2019-ben egységes környezethasználati engedélyt (továbbiakban EKHE) kapott, amelyet 2020-ban módosítottak (továbbiakban: EKHEmód). Az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során megállapítást nyert, hogy az alkalmazni kívánt technológia megfelel az elérhető legjobb technika alkalmazása elvének. Az EKHEmód a baromfinevelő telep körül védelmi övezetet állapított meg: a diffúz kibocsátó forrás —16 db istálló és trágyatároló— együttes határától számított 375 m széles sáv által határolt területet.

A mezőgazdasági üzemi terület közmű és energia ellátása az alábbi módon tervezett:

- *víz*: saját fűrt kút, a telephelyen vízhálózat kiépítése tervezett, épületekbe történő vízbekötéssel,
- *gáz*: közüzemi vezetékes gáz bekötése tervezett, az épületek fűtése részben gázüzemű kazánokkal,
- *villany*: közüzemi vezetékes villanybekötés és villamos energia ellátás csatlakozási pontról történő lekötéssel,
- *szennyvízkezelés*: gyűjtése zárt rendszerű szennyvízgyűjtőkben történik, elszállítás a szennyvíztelepre,
- *kommunális hulladék*: gyűjtése szemétygyűjtő konténerben történik, elszállítás a települési szeméttelre,
- *tűzvíz, oltóvíz*: nyílt földmedrű tűzvíz tározó 100m³-enként 1 db vízkivételi hellyel,

A parkolás telephelyen belül biztosítható.

2.2.2. A településrendezési eszközök tervezett módosítása

A 2. kiemelt fejlesztési területen tervezett projekt —mezőgazdasági üzemi terület kialakítása— megvalósítása érdekében a

- Településszerkezeti terv és
- a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervlapok módosítása is szükséges.

A projekt megvalósítása érdekében a **településrendezési eszközökben az alábbi területekre vonatkozó módosítások szükségesek:**

- intenzív állattenyésztési tevékenység az OTÉK vonatkozó előírásai szerint mezőgazdasági üzemi területen folytatható, ezért a 0239/20, 0239/65, 039/66 hrsz.-ú területek általános gazdasági területből különleges beépítésre szánt terület—mezőgazdasági üzemi területbe átsorolásra kerülnek,
- a mezőgazdasági üzemi terület körül az EKHEmódban előírt levegőtisztaságvédelmi védőövezet feltüntetésre kerül, a védőövezet területére vonatkozó előírásokkal a HÉSZ kiegészül,
- a területen az ökológiai hálózat területeinek lehatárolása az adatszolgáltatás, valamint Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési Terve 3/1. mellékletének figyelembevételével pontosításra kerül.

Az alábbi táblázatban foglaljuk össze a 2. kiemelt fejlesztési terület kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításokat.

2. táblázat: A 2. kiemelt fejlesztési terület (0239/20, 0239/65, 039/66 hrsz.-ú területek mezőgazdasági üzemi területbe való átsorolása általános gazdasági területből) kapcsán szükségesség településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata

hrsz.	területnagyság (ha)	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
		jelenleg	tervezett	jelenleg	tervezett
0239/20, 0239/65, 039/66	14,816	általános gazdasági terület (Gá)	beépítésre szánt különleges terület-mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	Gá-sz/3	K-Mü-SZ/2

Beépítésre szánt különleges terület—mezőgazdasági üzemi területekre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 53.§-a tartalmazza. A HÉSZ jelenleg egy mezőgazdasági üzemi terület építési övezetet tartalmaz (K-Mü/1), ahol a beépíthetőség legnagyobb mértéke 25%. A módosítással érintett területen a tervezett projekt megvalósítása ennél intenzívebb beépítettséget, maximum 40%-ot igényel, ezért új építési övezet, **K-Mü/2 építési övezet**tel kiegészül a HÉSZ.

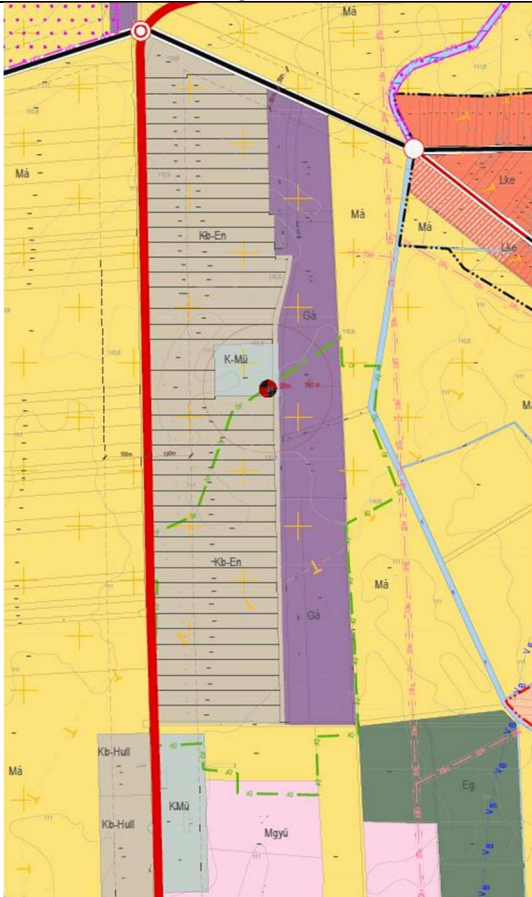
A HÉSZ 53.§-ban előírt elhelyezhető rendeltetések köre nem igényel kiegészítést.

A K-Mü/2 építési övezet tervezett beépítési határértékei a következőképpen tervezettek:

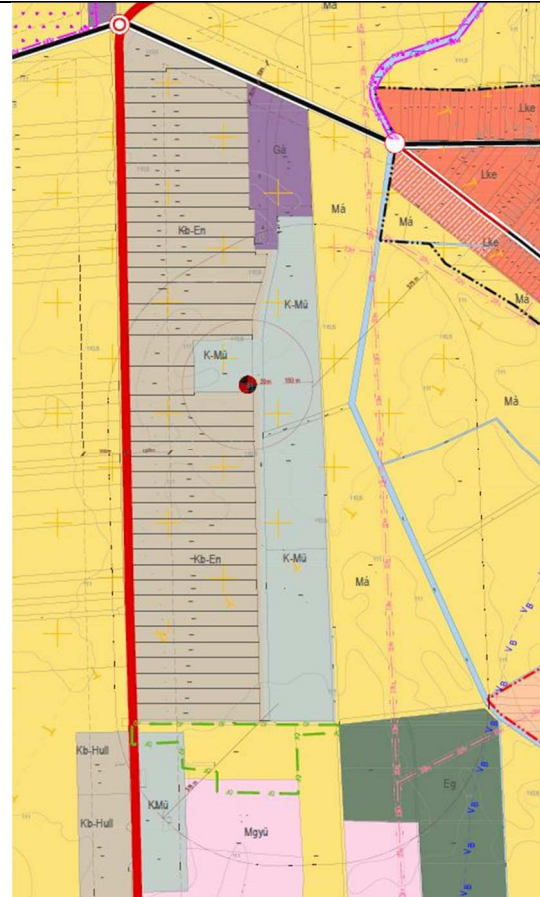
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (m ²)	A kialakítható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

**2. KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLET: FEHÉRGYARMAT 0239/20, 0239/65, 039/66 HRSZ.-Ú
TERÜLETEK MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLETBE VALÓ ÁTSOROLÁSA**

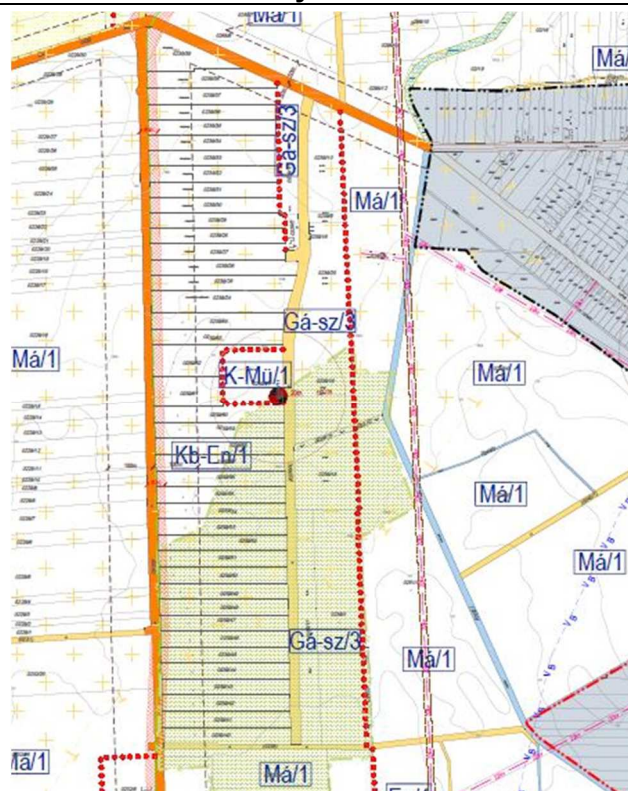
hatályos TSZT



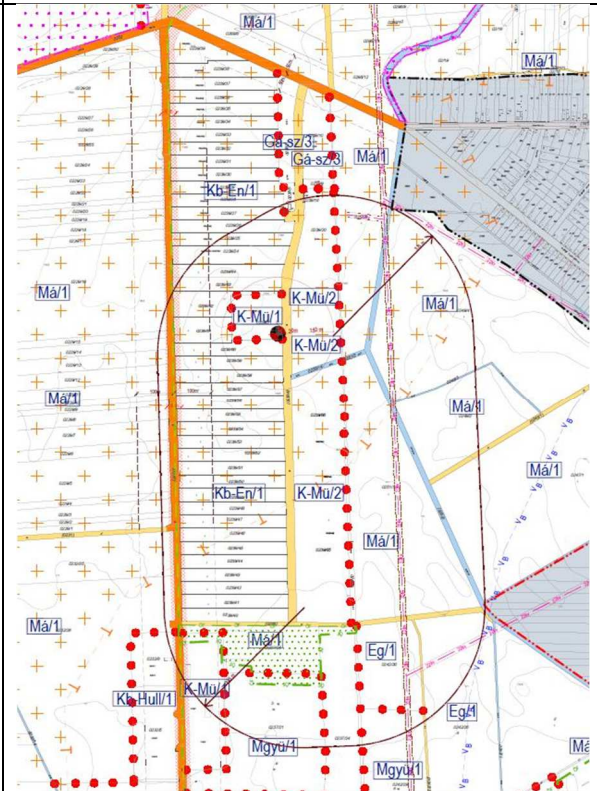
tervezett TSZT



hatályos SZT



Tervezett SZT

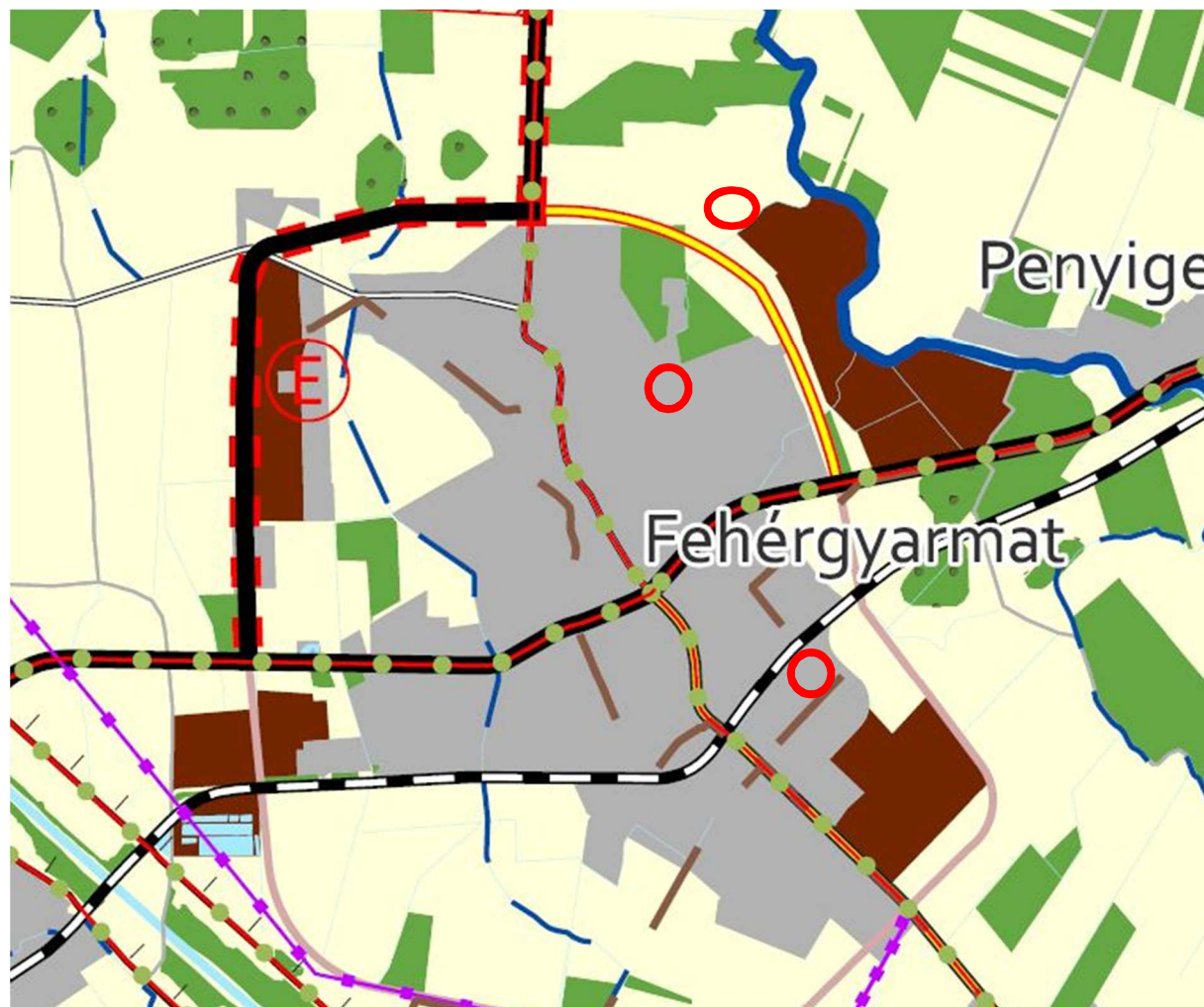


3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Területrendezési Tevét (továbbiakban: SzSzBM TrT) a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Közgyűlés 5/2020.(VI.26.) önkormányzati rendeletével fogadta el.

Az **1. kiemelt fejlesztési terület:** tervezett szálloda és wellness fürdő megvalósítása érdekében— megvalósítása miatt érintett területek SzSzBM TrT Szerkezeti tervében az alábbi besorolásúak:

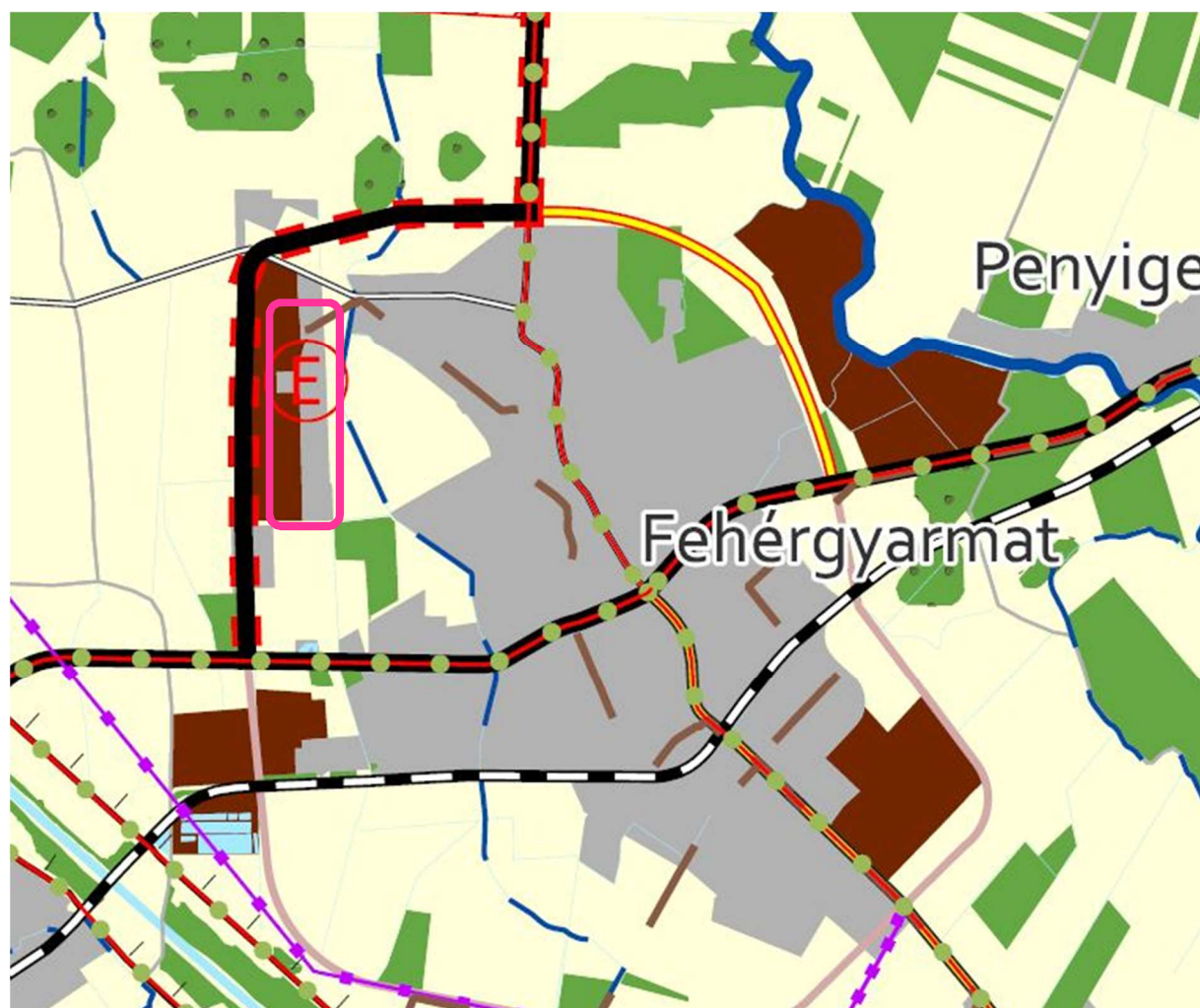
- tervezett szálloda és wellness fürdő területe (hrsz.:1006/1): települési térség
- újonnan beépítésre szánt terület kijelölése miatt szükséges biológiai aktivitás érték szintentartása miatt erdőterületbe átsorolásra tervezett terület: mezőgazdasági térség
- újonnan beépítésre szánt terület kijelölése miatt szükséges közpark fejlesztési terület: települési térség



8. ábra: Az 1. kiemelt fejlesztési terület kapcsán módosuló területfelhasználású területek SzSzBM TrT Szerkezeti tervén

A **2. kiemelt fejlesztési terület:** Fehérgyarmat 0239/20, 0239/65, 039/66 hrsz.-ú területek **mezőgazdasági üzemi területbe** való átsorolása általános gazdasági területből által érintett területek SzSzBM TrT Szerkezeti tervében az alábbi besorolásúak:

— települési térség



9. ábra: A 2. kiemelt fejlesztési terület kapcsán módosuló területfelhasználású terület a SzSzBM TrT Szerkezeti tervén

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy az **országos térségi övezetek** közül melyek érintik Fehérgyarmat közigazgatási területét, ill. ezek közül melyek érintik a tervezési területet:

	Trtv	MvM rendelet*	Trtv országos övezetei	Érintettség		
	melléklete			közig. ter.	1. kiem. fejl. ter. miatt érintett területek	2. kiem. fejl. ter.
1	3/1		Ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem	nem
2	3/1		Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	nem	nem
3	3/1		Ökológiai hálózat puffer területének övezete	igen	igen, a BAÉ pótlás miatt tervezett erdőterület	nem

	Trtv	MvM rendelet*	Trtv országos övezetei	Érintettség		
	mellélete			közig. ter.	1. kiem. fejl. ter. miatt érintett területek	2. kiem. fejl. ter.
4	3/2		Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem
5	3/3		Erdők övezete	igen	nem	nem
6	3/4		Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	nem	nem	
7	3/5		Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	nem	nem	
8		1	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen	nem	
9		2	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem	
10		3	Tájképvédelmi terület övezete	igen	igen, a BAÉ pótlás miatt tervezett erdőterület	igen, a terület déli része nem
11		4	Vízminőség-védelmi terület övezete	igen	nem	nem
12		5	Nagyvízi meder övezete	igen	nem	nem
13		6	VTT-tározók övezete	igen	nem	nem

Trtv.: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló
2018. évi CXXXIX. törvény

MvM rendelet: 9/2019 (VI. 14.) MvM rendelet

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy a **megyei térségi övezetek** közül melyek érintik Fehérgyarmat közigazgatási területét, ill. ezek közül melyek érintik a tervezési területet:

	SzSzBM TrT mellélete	a Trtv. megyei övezetei, valamint az egyedileg meghatározott megyei övezetek	Érintettség		
			közig. ter.	1. kiem. fejl. ter. miatt érintett területek	2. kiem. fejl. ter.
14	3.9.	ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem	nem	nem
15	3.10	rendszeresen belvízjárta	igen	igen,	igen

	SzSzBM TrT melléklete	a Trtv. megyei övezetei, valamint az egyedileg meghatározott megyei övezetek	Érintettség		
			közig. ter.	1. kiem. fejl. ter. miatt érintett területek	2. kiem. fejl. ter.
		területek övezete		kivéve a tervezett közpark területet	
16	3.11.	tanyás területek övezete	nem	nem	nem
17	3.12.	térszervező városok övezete (járási)	igen		
18	3.13.	térségi együttműködések övezete — Nyírségi-Szatmári- Beregi város csoport	igen		
19	3.14.	határon átnyúló együttműködés övezete	igen		
20	3.15.	gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete	igen	nem	nem
21	3.16.	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet	igen		

4. TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI

Fehérgyarmat településképeire vonatkozó előírásokat a 17/2017. (XII.4.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban: TkR.) határozta meg. A TkR. lehatárolta a közigazgatási területen a helyi védett településképi területeket és a településképvédelmi szempontból meghatározó területeket.

Az **1. kiemelt fejlesztési terület** —tervezett szálloda és wellness fürdő megvalósítása— megvalósítása miatt érintett területek nem helyezkednek el helyi védett településképi területen, a területeken nem található helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökség. A biológiai aktivitásérték szintentartása miatt erdőterületbe való átsorolásra javasolt terület „természetközeli ártéri síkság” megnevezésű „településképi szempontból meghatározó területen” belül helyezkedik el.

A **2. kiemelt fejlesztési terület** — Fehérgyarmat 0239/20, 0239/65, 039/66 hrsz.-ú területek mezőgazdasági üzemi területbe való átsorolása általános gazdasági területből— sem helyi védett településképi területen, sem településképvédelmi szempontból meghatározó területen nem helyezkedik el. A módosítással érintett területen helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökség nem található.

5. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁNAK ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÉ rendelet) szerint településrészeire készülő településrendezési terv esetében a várható környezeti hatások jelentőségének függvényében döntendő el, hogy környezeti vizsgálat lefolytatása, és környezeti értékelés készítése szükséges-e.

A várható környezeti hatások jelentősége a KÉ rendelet 2. sz. mellékletében felsorolt szempontok alapján döntendő el.

A **2. kiemelt fejlesztési terület**en tervezett tevékenység —intenzív baromfityenyésztés— rendelkezik egységes környezethasználati engedéllyel (továbbiakban: EKHE). Az egységes környezethasználati engedélyt a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Környezet és természetvédelmi Főosztálya a 2815-26/2019. ügyiratszámom adta ki. Az EKHE módosításra kerül (továbbiakban: EKHEmód) 2020-ban, ügyiratszámom: 1482-14/2020. Az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás során megállapítást nyert, hogy az alkalmazni kívánt technológia megfelel az elérhető legjobb technika alkalmazása elvének. Az EKHEmód a baromfinevelő telep körül védelmi övezetet állapított meg: a diffúz kibocsátó forrás —16 db istálló és trágyatároló— együttes határáról számított 375 m széles sáv által határolt területet.

A fentiek alapján a 2. kiemelt fejlesztési terület vonatkozásában a településrendezési eszközök módosítása során a KÉ rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését az önkormányzat sürgősen szükségesnek ítéli meg.

Az **1. kiemelt fejlesztési terület** esetében az alábbi tájékoztatást adjuk:

1. Attól függően, hogy a terv, illetve program milyen mértékben

a) szab keretet tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vagy természeti erőforrás felhasználásának mértékére, helyére, elosztására vonatkozóan;

— a tervezett módosítások a területen meglévő természeti erőforrás —termálkút— Fehérgyarmat Településfejlesztési koncepciójában elhatározottak szerinti hasznosítását eredményezi;

b) befolyásol más tervet vagy programot —ideértve azt is, ha az a tervhierarchiában elfoglalt helyéből következik—, azokra vonatkozóan előírásokat, szempontokat tartalmaz, vagy bármilyen más módon hatással lehet másik terv, illetve program tartalmára, megvalósítására;

— a tervezett módosítások Fehérgyarmat Településfejlesztési koncepciójában megfogalmazott, a turizmus fejlesztésére vonatkozó célkitűzések megvalósítására irányulnak;

c) fontos a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából, különös tekintettel a fenntartható fejlődés elősegítésére;

— a környezeti megfontolások beillesztése szempontjából átlagos fontosságú;

d) vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

— nem vonatkozik olyan területre vagy kérdéskörre, ahol környezeti problémák vannak;

e) van jelentősége a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából.

— nem jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából. Nem várható, hogy a tervezett

módosítások miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása meghiúsulna, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következne be. A tervezett módosítások nem befolyásolják a hulladékgazdálkodással összefüggő tervek, programok, jogszabályokban előírtak végrehajtását;

2. A várható környezeti hatások

a) időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága alapján;

— nem idézhetnek elő olyan környezeti változásokat, amelyek visszafordíthatatlan kedvezőtlen változásokat eredményeznének a környezet állapotában,

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

— nem idézhetnek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek,

c) az országhatáron átterjednek;

— várható környezeti hatásai az országhatáron nem terjednek át,

d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);

— a tervezett módosítások nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek, ellenkezőleg a wellness fürdő megvalósulása segíti az emberi egészség megőrzését;

e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);

— a tervezett szálloda és wellness fürdő telke 2,4208 ha, a biológiai aktivitásérték szintentartása miatt erdőterületbe átsorolásra kerülő mezőgazdasági terület nagysága cca. 2 ha, a tervezett szálloda kapcsán újonnan beépítésre szánt terület kijelölése miatt kötelezően kijelölendő közpark terület nagysága cca 1400 m²;

f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek;

— a tervezett módosítások nem érintenek olyan területet, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védettséget élveznek, vagy az országos ökológiai hálózat részei lennének —kivéve a biológiai aktivitásérték szintentartása miatt erdőterületbe átsorolásra kerülő területe, amely ökológiai hálózat pufferterületébe tartozik—;

g) feltételezhetően a KÉ rendelet 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő.

— nem idézik elő a KÉ rendelet 4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket,

3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert

— a várhatóan érintett területek nem értékesek, illetve nem sérülékenyek, mert

a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;

— tervezés alá vont területek a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából nem különlegesek;

b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;

— tervezés alá vont a területen a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nincs;

c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).

- *a tervezett szálloda és wellness fürdő területén (hrsz.:1006/1) a terület hasznosítása, használata a jelenlegi állapothoz képest intenzívebb lesz, de egy gyógyvízre alapozott fejlesztés értelemszerűen helyhez kötött, a tervezett beépítettség mértéke 25%, amely közepes intenzitású beépítettségnek minősíthető.*

A fentiek alapján az Önkormányzata úgy látja, hogy a módosítások jellege és mértéke nem teszi szükségessé a terv és tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szakági alátámasztó munkarészein túlmenően további környezetvédelmi jellegű munkarész elkészítését, KÉ rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.

Kérjük a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének II. pontja szerinti, a környezet védelméért felelős szerveket, hogy válaszukban nyilatkozzanak, arról, hogy egyetértenek az önkormányzati álláspontjával. Ha nem, kérjük jelöljék meg azon tématerületet, amelyre vonatkozóan környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését szükségesnek tartanak. **Ha nem nyilatkoznak, akkor úgy tekintjük, hogy egyetértenek azzal az állásponttal, hogy az 1. kiemelt fejlesztési területtel kapcsolatos településrendezési módosítások esetén környezeti vizsgálat lefolytatása, valamint környezeti értékelés készítése nem szükséges.**