

FEHÉRGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

0134/23 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan
[90/2020. (09.30.) önkormányzati határozat]

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS



2020. november 9.

MEGBÍZÓ:

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

FŐÉPÍTÉSZ:

R. Takács Eszter

TERVEZŐK:

Településrendezés

TÁJOLÓ-TERV Kft.
1147 Budapest, Rottenbiller u. 24.

Auer Jolán

vezető településtervező
településrendezési zöldfelületi
és tájrendező vezető tervező
TT/1, TK/1, TR 01-5003

Pisák Brigitta

okl. tájépítésmérnök

Z.É. Műhely Kft.
3123 Cered, Vörösmarty u. 4.

Czene Éva

vezető településtervező
TT/1 12-0160

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS	4
2. FEHÉRGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁNAK ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEI	6
2.1. Fehérgyarmat Város Helyi Építési Szabályzatának és annak rajzi mellékletét képező szabályozási tervének módosítása	6
Önkormányzati rendelet-tervezet	6
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	9
3.1. Településfejlesztési döntés bemutatása	9
3.2. Hatályos településrendezési eszközök	9
3.3. tervezett módosítás ismertetése és indoklása	10

ÁBRÁK:

1. ábra: A 0134/23 hrsz.-ú telek elhelyezkedése légifoton bemutatva.....	12
2. ábra: A 0134/23 hrsz.-ú telek elhelyezkedése Cégénydánád beépített területeihez viszonyítva	12
3. ábra: Gá-sz/1 építési övezetbe tartozó területek elhelyezkedése az SZT-2 jelű Szabályozási terv kivonatán	14
4. ábra: Kivonat a hatályos Szabályozási tervből.....	15
5. ábra: Tervezett Szabályozási terv módosítás	16
6. ábra: Vízellátás, kivonat a KM/T-1 jelű tervlapból	18
7. ábra: Szennyvízelvezetés, kivonat a KM/T-3 jelű tervlapból	18
8. ábra: Villamosenergia ellátás, kivonat a KM/T-8 jelű tervlapból	18
9. ábra: Földgázellátás, kivonat a KM/T-6 jelű tervlapból.....	18

1. BEVEZETÉS

Fehérgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 69/2020. (08.04.) önkormányzati határozatában a településrendezési eszközeinek módosításáról döntött. A módosítások a hatályos településrendezési eszközök elfogadása óta eltelt időszakban felmerült tulajdonosi igényből fakadó kisebb horderejű módosításra, valamint az észlelt hibák javítására irányul. Az I. módosítás a Gá-sz/7 jelű és K-Mű jelű építési övezetekben technológiai jellegű, „torony jellegű” építmények magassága egyedileg kerüljön szabályozásra. Ezért a HÉSZ módosítása tervezett oly módon, hogy meghatározásra kerül a technológiai építmények fogalma és megengedett maximális magassága, továbbá az elvégzett vizsgálatok alapján meghatározásra került, hogy ilyen jellegű létesítmények csak a Gá-sz/7 jelű és K-Mű jelű építési övezetekben helyezhetők el.

A partnerségi egyeztetés során a Hazai Építőgép Társulás Zrt. meghatalmazásából a KÖRÖS-AQUA Tervezési, Beruházási és Kereskedelmi Kft. kérte az Önkormányzattól, hogy a Fehérgyarmat külterület 0134/23 hrsz.-ú ingatlanon is, a HÉSZ előírásai oly módon kerüljenek módosításra, hogy erre ingatlanra is vonatkozzon a Gá-sz/7 építési övezetre és a K-mű övezetekre vonatkozóan tervezett, a technológiai jellegű építmények magasságára vonatkozó előírások. Az Önkormányzat a kérést támogatta a 90/2020. (09.30.) önkormányzati határozatában, és felkérte a módosítást előkészítő tervezőket, hogy tegyenek javaslatot a kérés megvalósítására. Az Állami Főépítész véleménye szerint ez a kérés új módosításnak minősül, amelyre vonatkozóan is le kell folytatni a partnerségi egyeztetést. Jelen dokumentáció e célt szolgálja.

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

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

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

A TRE módosítások egyeztetése a **Településrendezési kódex szerinti ún. „egyszerűsített egyeztetési eljárás”** szabályai szerint történik.

Jelen településrendezési eszközök módosításának egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, mivel

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Jelen tervdokumentáció

Fehérgyarmat város településrendezési eszközök módosítása a 0134/23 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan [90/2020. (09.30.) önkormányzati határozat]

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

Településrendezési kódex szerinti egyszerűsített eljáráshoz

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

2. FEHÉRGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁNAK ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEI

2.1. FEHÉRGYARMAT VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

ÖNKORMÁNYZATI RENDELET-TERVEZET

**Fehérgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2020. (.....) önkormányzati rendelete
A helyi építési szabályzatról szóló 15/2019. (IX.02.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Fehérgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Nyíregyházi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Debreceni Járási Hivatal Erdőfelügyeleti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Allami Légügyi Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat, Geberjén Község Önkormányzata, Nagyar Község Önkormányzata, Penyige Község Önkormányzata, Cégénydányád Község Önkormányzata, Fülöpösdaróc Község Önkormányzata, Tunyogmatolcs Község Önkormányzata, Nábrád Község Önkormányzata, valamint a Fehérgyarmat Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (V.29.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően, továbbá Fehérgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 14/2014. (X.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban SZMSZ) 1. melléklete III.1.a. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Ügyrendi Bizottság, az SZMSZ 1. melléklete IV.1.i. pontjában meghatározott feladatkörében eljáró Városfejlesztési, Környezetvédelmi, és Műszaki Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló 15/2019. (IX.02.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklete és 2. melléklete helyébe e rendelet mellékletei lépnek.

2. §

A HÉSZ 3. §. a következő 29. ponttal egészül ki:

„29. Technológiai építmény: általános gazdasági területen (Gá jelű építési övezetek) vagy különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen (K-Mű jelű építési övezetek) a létesítmények rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű, épületnek nem minősülő építmény (ömlesztett anyag- és folyadéktárolók, silók, terményszárítók, tornyok, kémények).”

3. §

(1)A HÉSZ 3. melléklet „1.3. Gazdasági területek” táblázat a következő 3a sorral egészül ki, valamint a 16. sor I oszlop helyébe a következő rendelkezés lép:

	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	
3a	Gá-sz/1*	SZ	40	25	4000	—	9	3	<i>Technológiai építmény magassága legfeljebb 25 m lehet.</i>

4. §

Jelen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Fehérgyarmat, 2020.....

Dr Péter Csaba
polgármester

Dr. Kovács Attila
jegyző

Melléklet a/2020. () önkormányzati rendelethez

javított SZT-2 B jelű Szabályozási terv—Külterület tervlap

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS BEMUTATÁSA

3.1.1. Hatályos településfejlesztési dokumentumok

Fehérgyarmat város új Településfejlesztési koncepciója a 63/2018. (07.16.) Kt. határozattal került elfogadásra. Az új Településfejlesztési koncepció a Településrendezési kódexben meghatározott tartalmi követelmények szerint került kidolgozásra és egyeztetésre.

3.1.2. Településrendezési eszközök módosítását megalapozó Településfejlesztési döntés bemutatása

Fehérgyarmat város településrendezési eszközeinek jelen módosítását megalapozó döntéseket a Képviselő-testület 69/2020. (08.04.) önkormányzati határozata tartalmazza:

1. Gá-sz/7 jelű és K-Mű jelű építési övezetekben a technológiai építmények építménymagasságának szabályozása a HÉSZ-ben,
2. Az SZT-1/A jelű tervlapon a Vt-SZ/1 építési övezet építési paramétereinek javítása a HÉSZ szerint,
3. Az SZT-1/A jelű tervlapon a Kossuth Lajos tér északkeleti részén a Vt-SZ/1 és Vt-SZ/3 építési övezetek között az övezeti határjel pótlása” c. munka elkészítésével.

Megállapítható, hogy a módosítások egyrészt a hatályos településrendezési eszközök alkalmazása során észlelt kisebb hibák javítására irányul, másrészt tulajdonosok részéről igényként merült fel, hogy egyes általános gazdasági építési övezetek esetében a technológiai építmények magasságának szabályozására térjen ki a HÉSZ.

A tervezett módosítások jellegüknél fogva érdemben nincsenek befolyással az új Településfejlesztési koncepció elhatározásainak megvalósulására, építésügyi „részlet szabályozási kérdések rendezésére” irányulnak.

A partnerségi egyeztetés során a Hazai Építőgépi Társulás Zrt. meghatalmazásából a KÖRÖS-AQUA Tervezési, Beruházási és Kereskedelmi Kft. kérte az Önkormányzattól, hogy a Fehérgyarmat külterület 0134/23 hrsz.-ú ingatlanon is, a HÉSZ előírásai oly módon kerüljenek módosításra, hogy erre ingatlanra is vonatkozzon a Gá-sz/7 építési övezetre és a K-mű övezetekre vonatkozóan tervezett, a technológiai jellegű építmények magasságára vonatkozó előírások. Az Önkormányzat a kérést támogatta, felkérte a tervezőket, hogy tegyenek javaslatot a kérés megvalósítására. A kérés településrendezési eszközeibe való „beépítésére” vonatkozó javaslatot jelen dokumentáció „II. módosítás: 0134/23 hrsz.-ú tartozó telken (Gá-sz/1 jelű építési övezet) technológiai építmények építménymagasságának szabályozása a HÉSZ-ben” fejezetben ismerteti.

3.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Fehérgyarmat Város hatályos 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 Településrendezési kódex szerinti tartalommal készültek el.

A hatályos településrendezési eszközök az alábbiak:

3.2.1. Településszerkezeti terv (TSZT)

Fehérgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testülete 76/2019. (08.29.) képviselő-testületi határozattal fogadta el a város Településszerkezeti tervét. A TSZT határozat az alábbi mellékleteket tartalmazza:

1. melléklet „TSZT/A—B” jelű „Településszerkezeti Terv” tervlapok
2. melléklet Fehérgyarmat Város Településszerkezeti Terv leírása
3. melléklet:
 - 3.1. melléklet: Változások Fehérgyarmat Város területfelhasználásában
 - 3.2. melléklet: „VÁLT” jelű „Területhasználat változásai” tervlap
4. melléklet: Fehérgyarmat Város területi mérlege
5. melléklet: Fehérgyarmat Város Településszerkezeti Tervének a területrendezési tervekkel való összhang igazolása
6. melléklet. a biológiai aktivitásérték számítás eredménye

A Településszerkezeti terv elfogadása óta módosításra nem került.

3.2.2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező szabályozási tervek (SZT-...)

Fehérgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testülete 15/2019. (IX.02) önkormányzati rendeletével fogadta el a helyi építési szabályzatot.

A HÉSZ mellékletei:

1. melléklet: SZT-1/A—B jelű Szabályozási tervlapok — Belterület
2. melléklet: SZT-2/A—B jelű Szabályozási tervlapok — Külterület
3. melléklet: Építési övezetek és övezetek beépítési határértékei

A HÉSZ függelékei:

1. függelék: Országos jelentőségű egyedileg védett műemlékek
2. függelék: Régészeti lelőhelyek jegyzéke
3. függelék: Országos vagy nemzetközi védettség alatt álló természeti értékek
4. függelék: Közúthálózati elemek osztályba sorolása

A HÉSZ módosítására egy alkalommal került sor; állami főépítési eljárás keretében hibajavításra került sor.

3.3. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS ISMERTETÉSE ÉS INDOKLÁSA

3.3.1. A módosítás tárgya

Fehérgyarmat jelen településrendezési eszközeinek módosításának partnerségi egyeztetése során a Hazai Építőgép Társulás Zrt. meghatalmazásából a KÖRÖS-AQUA Tervezési, Beruházási és Kereskedelmi Kft. véleményét juttatott el az Önkormányzathoz, amelyben jelezte, ill. kérte, hogy a Fehérgyarmat külterület 0134/23 hrsz.-ú ingatlanon, aszfaltkeverő telep telepítés tervezése és engedélyeztetése van folyamatban. A beruházás megvalósíthatósága érdekében kérte, hogy a HÉSZ előírásai oly módon kerüljenek módosításra, hogy a 0134/23 hrsz.-ú ingatlanra is vonatkozzon a Gá-sz/7 építési övezetre és a K-mű övezetekre vonatkozóan tervezett, a technológiai jellegű építmények magasságára vonatkozó előírások.

Az Önkormányzat képviselői kérték a TRE módosítást előkészítő településrendezők, hogy vizsgálják meg a partnerségi egyeztetés során beérkezett fentiekben ismertetett kérés megvalósíthatóságát, jelezve, hogy a mód van rá támogatják a kérés befogadását, teljesítését.

3.3.1. Módosítandó településrendezési eszközök, területrendezési tervekkel való összhang igazolása

3.3.1.1. Módosítandó településrendezési eszközök

A technológiai építmények szabályozása a 0134/23 hrsz.-ú telken:

- ***nem teszi szükségessé a TSZT módosítását,***
- ***a HÉSZ rendelkezései módosításra kerülnek,***
- ***az SZT-2/B jelű Szabályozási terv—Külterület tervlapon a 0134/23 hrsz.-ú telekre vonatkozó övezet módosításra kerül.***

3.3.1.2. Területrendezési tervekkel való összhang igazolása

Területrendezési terveknek való megfelelés igazolása a 314/2020. (XI.8.) kormányrendelet 4. melléklete szerint a Településszerkezeti terv része. A módosítással érintett terület Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye Térégi szerkezeti tervén települési térség besorolású. A módosítás során a Településszerkezeti terv nem kerül módosításra, újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a vonatkozó jogszabályi előírások szerint a térségi területrendezési tervekkel való összhang igazolása nem szükséges.

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye Megyei Főépítésze ÁLT/314-2/2020 iktsz.-ú véleményében nyilatkozott, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosítása nem ütközik Szabolcs-Szatmár-Bereg megye területrendezési tervével.

3.3.2. Megalapozó vizsgálatok és szakterületi javaslatok kiegészítése

3.3.2.1. Településrendezési vizsgálatok és javaslatok kiegészítése

A 0134/23 hrsz.-ú telek a közigazgatási terület déli részén helyezkedik el, közel a cégénydányádi közigazgatási határhoz.

A vizsgált terület és az azt körülölelő területek is a Településszerkezeti tervben általános gazdasági területbe, a HÉSZ-ben és a SZT-2 jelű Szabályozási terven Gá-sz/1 építési övezetbe sorolt területek. A telek a 0160 hrsz.-ú útról közelíthető meg, amely a 4127 j. Csengersimára vezető közútba köt be. A telek nagysága 1,1601 ha. A földhivatali nyilvántartás szerint a telek „kivett, major” besorolású, de helybéliek tájékoztatása szerint régebben itt működött már aszfaltkeverő telep. A telek gazdasági társaság tulajdonában van. A telek jelenleg nem beépített.



1. ábra: A 0134/23 hrsz.-ú telek elhelyezkedése légifoton bemutatva



2. ábra: A 0134/23 hrsz.-ú telek elhelyezkedése Cégénydányád beépített területeihez viszonyítva

Mivel a vizsgált terület közigazgatási határhoz közel helyezkedik el, vizsgáltuk, hogy a szomszédos település Cégénydányád Településszerkezeti terve milyen elhatározásokat tartalmaz a szomszédos területeken. Cégénydányád a vizsgált közigazgatási határ menti területei mezőgazdasági hasznosítású területek, beépített területek —gazdasági területek— a 0134/23 hrsz.-ú telektől cca. 2 km-re, lakóterületek cca. 2,3 km-re találhatók.

A partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemény teljesítésére az alábbi lehetőségeket vizsgáltuk:

1. A telek átsorolásra kerülne Gá-sz/7 jelű építési övezetbe
2. Gá-sz/1 jelű építési övezet előírásainak módosítási lehetőségei, vagy új építési övezet alkalmazása

1. A hatályos HÉSZ 3. melléklete a Gá-sz/1 és Gá-sz/7 építési övezetekre vonatkozóan az alábbi beépítési határértékeket határozza meg:

1.3. Gazdasági területek

	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	
3	Gá-sz/1	SZ	40	25	4000	—	9	3	
16	Gá-sz/7	SZ	50	25	4000	50	12,5	4	<i>Technológiai építmény magassága legfeljebb 25 m lehet.*</i>

*az I. módosítás miatt tervezett módosítás

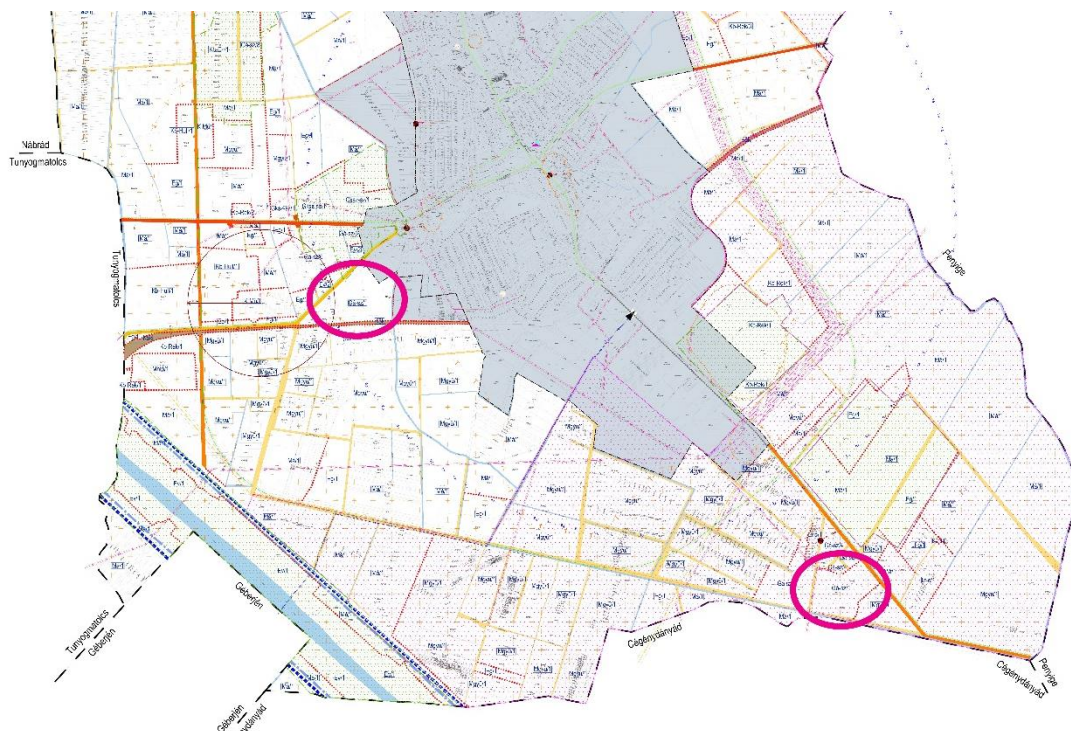
A Gá-sz/7 építési övezetbe való átsorolás esetén a telken jóval intenzívebb beépíthetőségre nyílna lehetőség:

- a telek beépíthetősége 10 %-al növekedne, 4640 m² helyett 5800 m² beépítésére nyílna lehetőség,
- az épület magasság 3,5 m-rel, „egy szint elhelyezhetőségével” magasabb lenne.

A fentiek miatt ezt a lehetőséget elvettük.

2. Egy telekre vonatkozóan, olyan új építési övezet alkalmazását, amely a fő beépítési határértékekben megegyezik egy meglévő övezete előírásaival, csak „kiegészítő rendelkezéseiben” tér el, valamint nem túl nagy kiterjedésű, nem tartottuk indokoltnak, törekedve a minél kevesebb építési övezet alkalmazására.

Vizsgáltuk annak a lehetőségnek is a hatását, ha Gá-sz/1 építési övezetben általánosan elhelyezhetők lehetnének 25 m-t nem meghaladó magasságú technológiai építmények. Ezt a lehetőséget elvettük, mert településkép-védelem szempontjából viszonylag frekventált területeken, a város belterületéhez közvetlenül is csatlakozó gazdasági területeken is található Gá-sz/1 építési övezetbe tartozó területek.



3. ábra: Gá-sz/1 építési övezetbe tartozó területek elhelyezkedése az SZT-2 jelű Szabályozási terv kivonatán

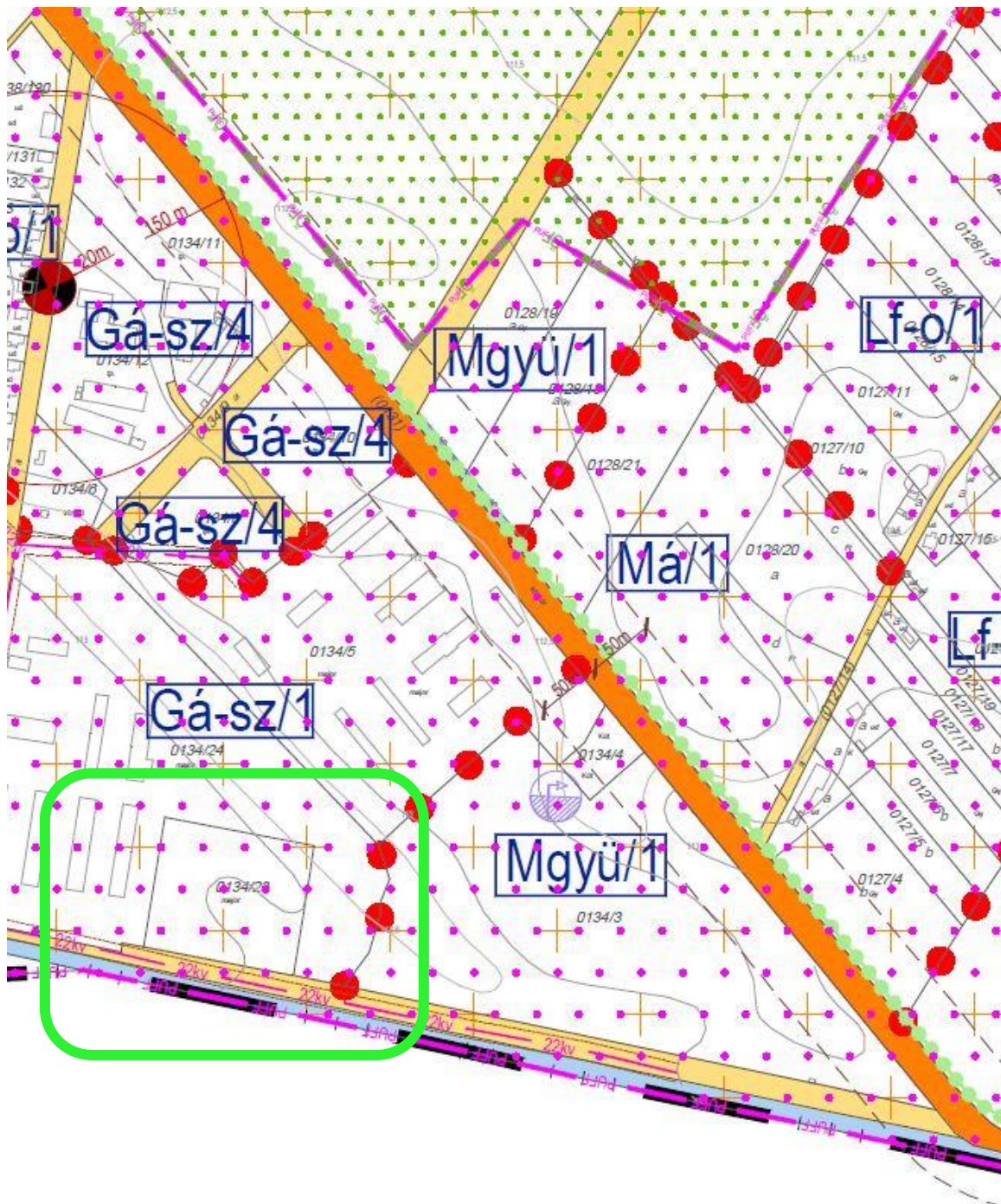
A fentiek figyelembe véve a TRE módosítás az alábbi módosításra tesz javaslatot:

A 0134/23 hrsz.-ú telek a Gá-sz/1 építési övezettől csak a technológiai építmények elhelyezhetőségében különböző, külön építési övezetbe, a Gá-sz/1* jelű építési övezetbe kerülnek besorolásra, amely övezetre vonatkozó sajátos előírások a HÉSZ 3. melléklete 1.3. Gazdasági területek táblázatban egy új sorban, a 3a sorban jelennek meg az alábbi módon:

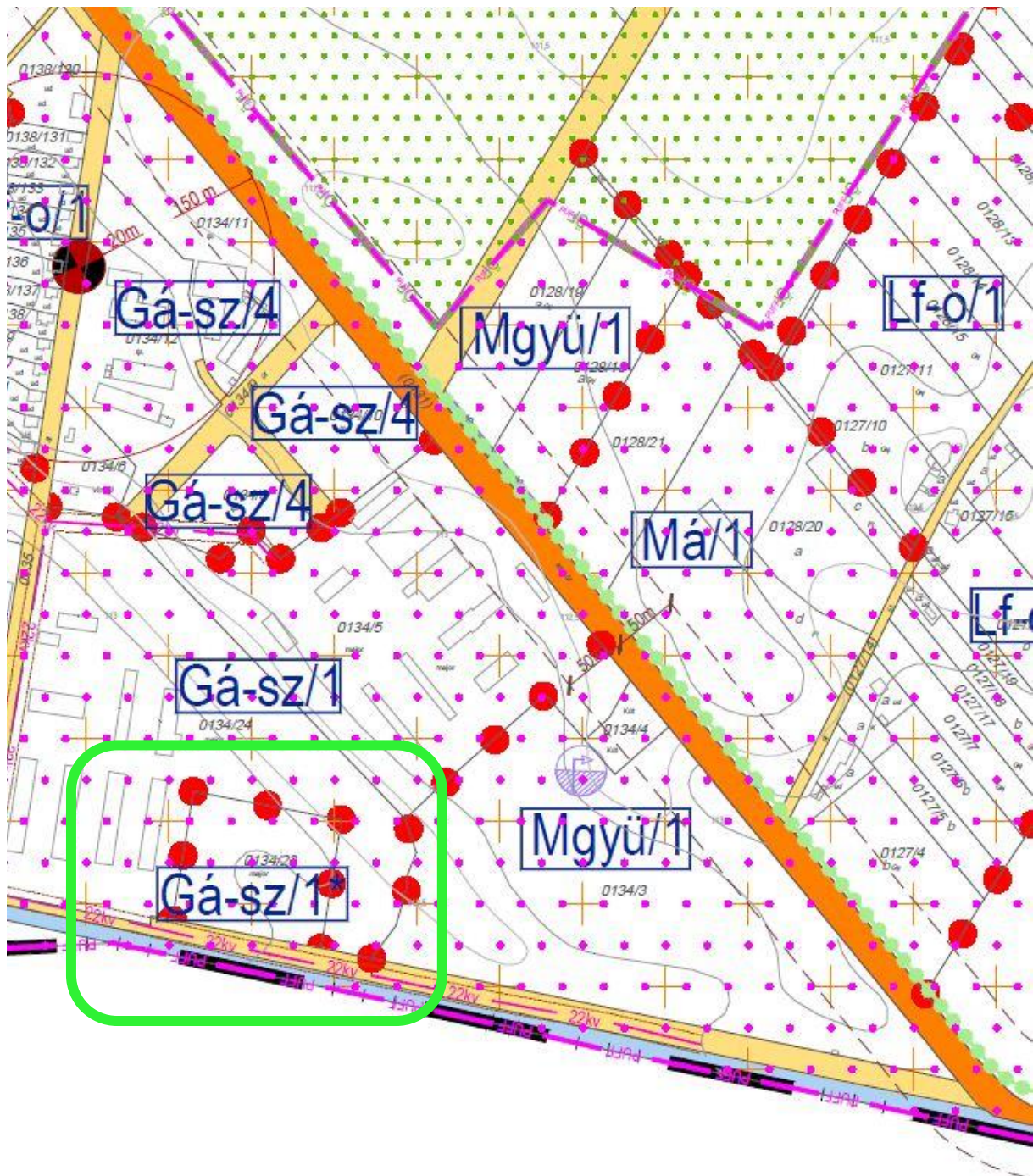
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet		A beépítési intenzitást meghatározó mutatók		Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Építési övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke (%)	A kialakítható legkisebb telekterület (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség/mélység (m/m)	Legnagyobb építménymagassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
3a	Gá-sz/1*	SZ	40	25	4000	—	9	3	Technológiai építmény magassága legfeljebb 25 m lehet.

A tervezett módosítás a település szerkezetében, területfelhasználásának rendszerében, szerkezetet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek —szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek, szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások— rendszerében változást nem okoz. Újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, már beépítésre szánt terület más területfelhasználásba nem kerül átsorolásra.

A 0134/23 hrsz.-ú telken legfeljebb 25 m magas épületek megjelenése a településkép védelméről szóló 17/2017. (XII.4.) önkormányzati rendeletben helyi védett településképi terület vagy településkép-védelmi szempontból meghatározó területek látványát kedvezőtlenül nem befolyásolná.



4. ábra: Kivonat a hatályos Szabályozási tervből



5. ábra: Tervezett Szabályozási terv módosítás

3.3.2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE ÉS TÁJRENDEZÉSI vizsgálatok és javaslatok munkarészek kiegészítése

Fehérgyarmat hatályos településrendezési eszközeihez teljeskörű zöldfelületi és tájrendezési vizsgálati- és alátámasztó munkarészek készültek. E szakági fejezeteket a tervezett módosításra vonatkozóan az alábbiakkal egészítjük ki.

A tervezett módosítás nem érinti a zöldfelületi rendszer elemeit. A módosítás következtében a telken zöldfelületként kötelezően kialakítandó felületek aránya nem változik.

A tervezett módosítás nem eredményez változást a tájszerkezetben, a tájhasználatban.

A tervezett módosítás nem érinti a hatályos TRE természetvédelmi érdekű területekre, valamint tájképvédelmi területekre vonatkozó javaslatait.

A tervezett módosítás nem érinti a hatályos TRE természetvédelmi érdekű területekre, valamint tájképvédelmi területekre vonatkozó javaslatait, azok az alábbiakkal egészítendőek ki:

A magas technológiai jellegű építmények tájbaillesztése érdekében a 12,5—25 m közötti magasságú technológiai építmények megvalósítása esetén a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály „tájvédelmi terv”, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 5. melléklete szerinti dokumentáció készítését kéri, a vonatkozó jogszabályban meghatározott tájvédelmi szakértő által elkészítve. A „tájvédelmi tervnek” helyszíni fényképfelvételeken alapuló, különböző távolságú és irányú nézőpontokból készülő látványterveket kell tartalmaznia, továbbá tartalmaznia kell a tájba illesztés alkalmazandó módjának ismertetését.

A technológiai tornyok kialakításának lehetőség szerint a legtájbaillőbb módon kell történnie. A csillogó felületek létrehozását és az élénk színárnyalatokat kerülni kell.

A fényszennyezés elkerülése érdekében az alábbiak betartása javasolt:

- a telephelyen létesített tartós használatú világítótestek ne rontsák észrevehető mértékben a fényforrás 500 méteres sugarán kívül az éjszakai égbolt és az éjszakai táj képét. Az észrevehető mértéket a fényforrás közvetlen látványát, és/vagy az égbolt mért fényűrűségének 1%-os növekedését jelenti.
- állandó kültéri világítást csak a közlekedés biztonsága érdekében, valamint járdák és parkolók esetében lehet használni. Szükség esetén építkezések munkálatainál ideiglenesen alkalmazható kültéri megvilágítás. Állandó világítás 23:00 óráig alkalmazható, ezután a megvilágító lámpát ki kell kapcsolni, annak időkapcsolósnak, vagy mozgásérzékelősnek kell lennie, vagy a kikapcsolásról más módon szükséges gondoskodni. Enyhébb korlátozásként alkalmazható megoldás a szabályozható fényáram (dimmelés) alkalmazása, ekkor 23:00 óra után automatikusan 50 %-al csökkentendő a fényáram.
- indokolt, tartós kültéri megvilágításhoz (ha az nem eleve oldalirányú megvilágítás) csak teljesen ernyőzött, síkbúrás világítóeszközöket lehet használni, amelyeket olyan módon kell kialakítani és karbantartani, hogy fényük a vízszintes sík alá 5-6 fokkal vetüljön. Utóbbi előírást, amennyiben a lámpatest megvilágítási geometriája nem teszi lehetővé, ernyőzéssel kell megoldani.
- a megvilágítás értékei nem léphetik túl az adott felhasználási célokra érvényes legáltalánosabb szabványos értéket. (A világító szerelvényenkénti legnagyobb fényáram 1600 lumen, kivétel a kétszámjegyű főközlekedési utak, itt maximum 3500 lumen elfogadható.)
- kizárólag meleg fényű LED-ek vagy egyéb fényforrások kerülhetnek alkalmazásra. Az alkalmazandó színhőmérséklet maximálisan 2700 K.

Biológiai aktivitásérték változásának értékelése

A tervezett módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitásérték nem változik. A 76/2019. (08.29.) képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti terv óta a városban településszerkezeti tervet érintő módosítás nem volt, ezért a biológiai aktivitásérték változatlanul: 0.

3.3.2.3. KÖZLEKEDÉSI vizsgálatok és javaslatok munkarészek kiegészítése

Fehérgyarmat hatályos településrendezési eszközeihez teljeskörű közlekedési vizsgálati- és alátámasztó munkarészek készültek. E szakági fejezeteket a tervezett módosításra vonatkozóan az alábbiakkal egészítjük ki.

A tervezett módosítás nem érinti a közúti kapcsolatokat, a település belső úthálózatának-, közösségi közlekedésének-, kerékpáros közlekedésének rendszerét, a parkolás lehetőségeit.

A 0134/23 hrsz.-ú telek rendelkezik közúti kapcsolattal, a 0160 hrsz.-ú útról közelíthető meg, amely a 4127 j. Csengersimára vezető közútba köt be. Mivel a telek jelenleg beépítetlen, a terület igénybevétele során szükséges parkolóhelyek kialakítására telken belül lehetőség van.

3.3.2.4. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI vizsgálatok és javaslatok munkarészek kiegészítése

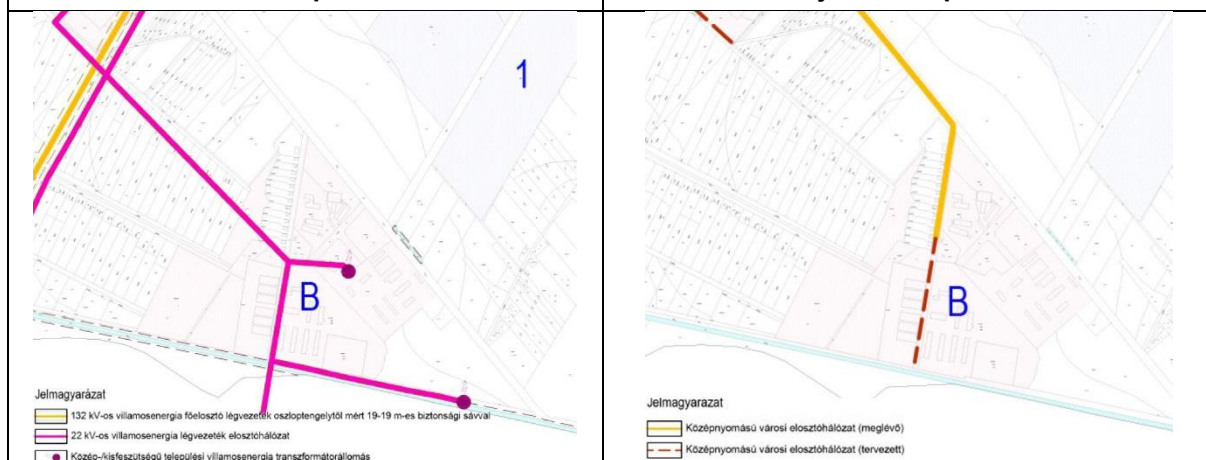
Fehérgyarmat hatályos településrendezési eszközeihez teljeskörű közművesítési és elektromos hírközlési vizsgálati- és alátámasztó munkarészek készültek. E szakági fejezeteket a tervezett módosításra vonatkozóan az alábbiakkal egészítjük ki.

Az alábbi ábrákon mutatjuk be a hatályos TRE a vizsgált térségre vonatkozó, az Alátámasztó javaslatok c. munkarész közműfejlesztési javaslatait:



6. ábra: Vízellátás, kivonat a KM/T-1 jelű tervlapból

7. ábra: Szennyvízelvezetés, kivonat a KM/T-3 jelű tervlapból



8. ábra: Villamosenergia ellátás, kivonat a KM/T-8 jelű tervlapból

9. ábra: Földgázellátás, kivonat a KM/T-6 jelű tervlapból

A beépítésre szánt területeken a közművesítésre vonatkozó feltételeket, előírásokat a HÉSZ „IV. Fejezet Közműellátás és elektronikus hírközlés” (17.§—27.§) tartalmazza. A tervezett beruházás építési engedélyezési eljárása során a HÉSZ-ben előírt közművesítési feltételeket biztosítani kell.

3.3.2.5. KÖRNYEZETVÉDELMI vizsgálatok és javaslatok munkarészek kiegészítése

Fehérgyarmat hatályos településrendezési eszközeihez teljeskörű környezetvédelmi vizsgálati- és alátámasztó munkarészek készültek. A környezetvédelmi vizsgálati- és alátámasztó szakági fejezeteket jelen módosítások kapcsán az alábbiakkal kerülnek kiegészítésre:

A hatályos TRE-ben a gazdasági területeken betartandó környezeti feltételek meghatározásra kerültek. Az országos környezetvédelmi tárgyú jogszabályok, valamint a HÉSZ „III. Fejezet A táj-, a természet- és a környezet védelmére vonatkozó előírások” (11.§—16.§) betartása esetén határértéket meghaladó környezeti terhelés nem léphet fel.

A tervezett módosítás környezetvédelmi szempontból nem igényel további előírásokat.

3.3.2.6. TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY kiegészítése

Fehérgyarmat hatályos településrendezési eszközeihez készített Örökségvédelmi hatástanulmány jelen módosítás kapcsán kiegészítést nem igényel.