

TÁJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel.:+36/1/ 786-0640, E-mail: tajoloterv@gmail.com

FEHÉRGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA 37/2023. (05.18.) önkormányzati határozat szerinti egyes területekre vonatkozóan (1. tervezett lovarda, 7. tervezett szennyvíztisztítótelep)

**VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ PARTNERSÉGI
EGYEZTETÉSRE
(egyszerűsített eljárás)**



2023. augusztus

MEGBÍZÓ:

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

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉS:

R. Takács Eszter

A TERVDOKUMENTÁCIÓT ÖSSZEÁLLÍTOTTA:

TÁJOLÓ-TERV Kft.

1147 Budapest, Rottenbiller u. 24.



Auer Jolán vezető településtervező
TT/1, TK/1, TR 01-5003

Pisák Brigitta

okl. tájépítész

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS.....	4
2. FEHÉRGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁNAK ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEI.....	7
2.1. FEHÉRGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA.....	7
2.2. FEHÉRGYARMAT VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA.....	22
3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	27
3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ DÖNTÉS BEMUTATÁSA.....	27
3.2. A TELEPÜLÉS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI.....	27
3.3. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE	28
1. MÓDOSÍTÁS	28
7. MÓDOSÍTÁS	35
3.4. SZAKÁGI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK KIEGÉSZÍTÉSE	44
3.5. TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY KIEGÉSZÍTÉSE	49
3.6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTEN TARTÁSA ELVÉNEK TELJESÜLÉSE	50

1. BEVEZETÉS

Fehérgyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 37/2023. (05.18.) önkormányzati határozatában Fehérgyarmat Város **településrendezési eszközeinek módosítását** határozta el **több területre** vonatkozóan.

Mivel a tervezett módosítások részterületekre vonatkoznak az Önkormányzat megkereste a környezetvédelméért felelős szerveket, hogy nyilatkozzanak, szükségesnek tartják-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) szerint környezeti vizsgálat lefolytatását és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: 314/2012.R.) 2. melléklet 2. pont szerinti Települési környezeti értékelés készítését.

Az állami főépítész (Üisz.: SZ/4ÁF/00104-2/2023) véleményében az 1., 4., 6., 7. és 8. módosítás esetében szükségesnek tartotta környezeti vizsgálat lefolytatását. Fehérgyarmat polgármestere, jegyzője és az állami főépítész 2023. július 18-án a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda hivatalos helyiségében egyeztetést tartottak. Fehérgyarmat polgármestere és jegyzője tájékoztatták az állami főépítészt, hogy az 1. módosítás (0137/37 hrsz.-ú telken lovarda építése) és a 7. módosítás (2272 hrsz.-ú telek déli részén Fehérgyarmat II. szennyvíztisztító területe) esetében a pályázati pénzforrások igénybevitelére rendelkezésre álló idő nem elegendő a TRE módosításon kívül további tervek elkészítésére és egyeztetésének lefolytatására.

A tárgyaláson a felek a következőben állapodtak meg:

- a tervezett módosítások közül 1. és 7. módosítás véleményeztetése, elfogadása külön eljárásban kerül lefolytatásra,
- az 1. és 7. módosításra vonatkozó TRE módosítás esetén az állami főépítész eltekint környezeti vizsgálat lefolytatásától és települési környezeti értékelés készítésétől, amennyiben a TRE módosítás alátámasztó munkarészában kidolgozásra kerül a módosítások kapcsán várható környezeti hatások elemzése és azok elkerülésére, csökkentésére irányuló településrendezési intézkedések.

Ezt követően Fehérgyarmat Képviselő-testülete határozatában a TRE módosításáról szóló határozatot az alábbiakkal egészítette ki:

- a 37/2023. (05.18.) önkormányzati határozat 1. melléklet 1. és 7. sorában szereplő módosítások (a továbbiakban: **1 és 7. módosítás**) **területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánította,**
- a **kiemelt fejlesztési területekre vonatkozó 1. és 7. módosítás egyeztetését és jóváhagyását külön eljárásban folytatja le,** 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 egyszerűsített eljárás** előírásai szerint.
- a környezetvédelméért felelős államigazgatási szervekkel egyeztetve **az 1. és 7. módosításokkal összefüggésben** a 2/2005. (I.05.) Korm.rendelet szerinti **környezeti vizsgálat lefolytatására** és a 419/2021.R. 2. melléklet 2.pontja szerinti **Települési környezeti értékelés készítésére nem kerül sor,** de a településrendezési eszközök módosítás Véleményezési tervdokumentáció alátámasztó munkarészában kidolgozásra kerülnek a módosítások kapcsán várható környezeti hatások elemzése és azok elkerülésére, csökkentésére irányuló

A TRE módosításához szükséges szakmai alátámasztó dokumentáció elkészítésével Fehérgyarmat Város Önkormányzata a TÁJOLÓ-TERV Kft.-t bízta meg.

Jelen tervdokumentáció

**Fehérgyarmat város településrendezési eszközeinek módosítása
a 37/2023. (05.18.) önkormányzati határozat szerinti**

- 1.módosítás (0137/37 hrsz.-ú telken lovarda építése) és
- 7. módosítás (2272 hrsz.-ú telek déli részén Fehérgyarmat II. szennyvíztisztító területe)

kiemelt fejlesztési területekre vonatkozóan

**VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ PARTNERSÉGI
EGYEZTETÉSRE**

a 419/2021.R. szerinti egyszerűsített eljáráshoz

JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

2. FEHÉRGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁSÁNAK ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEI

2.1. FEHÉRGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Határozati javaslat

Fehérgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2023.(.....) önkormányzati határozata a Településszerkezeti terv módosításáról

Fehérgyarmat Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 76/2019. (08.29.) önkormányzati határozatával elfogadott Fehérgyarmat Város Településszerkezeti tervét jelen határozat mellékletei szerint módosítja:

1. Jelen határozat mellékletei:
 1. melléklet: „TSZT/A—B” jelű „Településszerkezeti terv” című tervlapok
 2. melléklet: Fehérgyarmat Város Településszerkezeti terv leírás módosítása
 3. melléklet: 1/2023VÁLT jelű „Területfelhasználás változások” című tervlap
 4. melléklet: Területi mérleg változása
 5. melléklet: A településszerkezeti tervi módosítások területrendezési tervekkel való összhangjának igazolása
2. A 3. melléklet szerinti módosítások során újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ezért jelen Településszerkezeti terv módosítás során a biológiai aktivitásérték egyenlege nem változik. Fehérgyarmat közigazgatási területén a biológiai aktivitás érték legutóbb a 3/2021. (02.24.) önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terv 1. módosításakor került rögzítésre, a Településszerkezeti terv jelen módosítás során változott, a biológiai aktivitásérték változások egyenlege változatlanul **+ 1,37**.
3. Jelen határozat a mellékletekkel együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazandó. A hatályba lépéssel egyidejűleg a 76/2019. (08.29.) önkormányzati határozat 1. melléklete helyébe jelen határozat 1. melléklete lép.

1. melléklet

TSZT/A és TSZT/B jelű „Településszerkezeti terv” c. tervlapok

Jelen véleményezési tervdokumentációban a módosítással érintett területekre vonatkozó Településszerkezeti tervi módosítások módosító kivonatokon kerülnek bemutatásra, a könnyebb követhetőség érdekében.

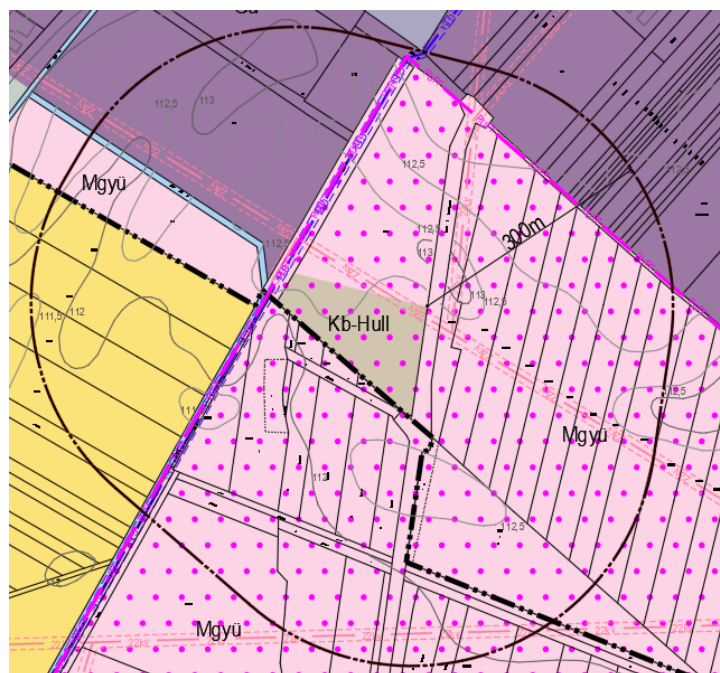
A módosításokkal egybeszerkesztett tervlap a véleményezési szakaszt követően kerül kidolgozásra.

A TSZT 1. MELLÉKLETÉT, A TSZT/B JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET MÓDOSÍTÓ KIVÁGATOK

1.módosítás kapcsán



7. módosítás kapcsán



2. melléklet:

FEHÉRGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A 76/2019. (08.29.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti terv 2. mellékletét képező „Településszerkezeti terv leírása” a következők szerint módosul:

1. Az „1.4. A területfelhasználás, a település igazgatási területének területfelhasználási egységei fejezet” beépítésre nem szánt területeket bemutató táblázat „beépítésre nem szánt különleges terület” a következő sorral egészül ki:

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
Területfelhasználási egység — általános használat szerint	Területfelhasználási egység — sajátos használat szerint
Beépítésre nem szánt különleges területek	Rekreációs területek — Kb-Rek
	Nagykiterjedésű sportolási célú terület — Kb-Sp
	Strand terület — Kb-St
	Naperőműpark területe — Kb-En
	Hulladékok kezelésére szolgáló terület — Kb-Hull
	Mezőgazdasági üzemi terület — Kb-Mü

2. Az „1.4. A területfelhasználás, a település igazgatási területének területfelhasználási egységei fejezet” 2.4.2.7. Beépítésre nem szánt különleges területek, Hulladékkezelő területek (Kb-Hull) fejezet első mondata az alábbiakkal egészül ki:

„Hulladékok kezelésére szolgáló területbe tartozik a nyárfás szennyvíztisztító területe (0232/1 hrsz.), a belterületől nyugatra levő sertés telep szennyvízkezelő területe (0235/1 hrsz.), valamint a volt kommunális hulladéklerakó területe, **továbbá a 2272 hrsz.-ú telek déli részén tervezett Fehérgyarmat II. szennyvíztisztító területe.**”

3. Az „1.4. A területfelhasználás, a település igazgatási területének területfelhasználási egységei fejezet” 2.4.2.7. Beépítésre nem szánt különleges területek fejezet kiegészül a „Mezőgazdasági üzemi területek (Kb-Mü) fejezettel:

„Mezőgazdasági üzemi terület (Kb-Mü)

Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület besorolású terület funkciója és beépítettségi jellemzői alapján a 0137/37 hrsz.-ú telken tervezett lovarda területe. A beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület az állattenyésztéssel, mezőgazdasági termékek tárolásával, feldolgozásával kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgál.”

3. melléklet:

1/2023VÁLT jelű „Területfelhasználás változások” című tervlap

4. melléklet

FEHÉRGYARMAT VÁROS TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA

Igazgatási terület	5244,45 ha
--------------------	------------

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

	A	B	C	D	E
1.	Területfelhasználási egység — általános használat szerint	Területfelhasználási egység — sajátos használat szerint	módosítás előtti terület	változás ha	„új” terület ha
2.	Lakóterület	Nagyvárosias — Ln	3,88		3,88
3.		Kisvárosias — Lk	22,36		22,36
4.		Kertvárosias — Lke	326,59		326,59
5.		Falusias — Lf	50,7		50,7
6.	Vegyes terület	Településközpont — Vt	30		30
7.		Intézmény — Vi	13,2		13,2
8.	Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató — Gksz	40,5		40,5
9.		Általános gazdasági — Gá	191,37		
10.	Beépítésre szánt különleges területek	Temető — K-T	14,1		14,1
11.		Sportterület — K-Sp	3,11		3,11
12.		Strand terület — K-St	0,66		0,66
13.		Egészségügyi létesítmények — K-Eü	3,3		3,3
14.		Mezőgazdasági üzemi terület — K-Mü	34,7		34,7
15.		Közmű terület — K-Km	6,01		
16.		Rekreációs terület — K-Rek	2,99		2,99
17.	Közlekedési terület — K-Ap	1,9		1,90	
18.	Összesen:		745,37		745,37

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

	A	B	C	D	E
1.	Területfelhasználási egység — általános használat szerint	Területfelhasználási egység — sajátos használat szerint	mód. előtti terület ha	változás ha	„új” terület ha
2.	Közlekedési terület	Közutak	188,54		188,54
3.		Kötőpályás közlekedés —KÖk	17,01		17,01
4.	Zöldterület	Közkert — Zkk	2,12		2,12
5.		Közpark — Zkp	5,14		5,14
6.	Erdő	Védelmi — Ev	534,95		534,95
7.		Gazdasági — Eg	376,32		376,32
8.	Mezőgazdasági	Általános — Má	1627,32		
9.		Korlátozott használatú — Mko	595,64		595,64
10.		Gyümölcsös — Mgyü	641,67	-2,99	638,68

	A	B	C	D	E
1.	Területfelhasználási egység — általános használat szerint	Területfelhasználási egység — sajátos használat szerint	mód. előtti terület ha	változás ha	„új” terület ha
11.		Halastó – Mhtó	68,29		68,29
12.	Vízgazdálkodási	Vízgazdálkodási – V	128,48		128,48
	Természetközeli	Természetközeli – Tk	3,89		3,89
13.	Beépítésre nem szánt különleges területek	Naperőműpark – Kb-En	86,61		
14.		Rekreációs terület – Kb-Rek	171,52		171,52
15.		Nagykiterjedésű sportolási célú – Kb-Sp	3,60		3,60
		Strand – Kb-St	5,14		5,14
16.		Hulladékkezelő – Kb-Hull	42,84	+1,62	44,46
17.		Mezőgazdasági üzemi terület—Kb-Mü	—	+1,37	1,37
18.	Összesen:		4499,08		4499,08

5. melléklet

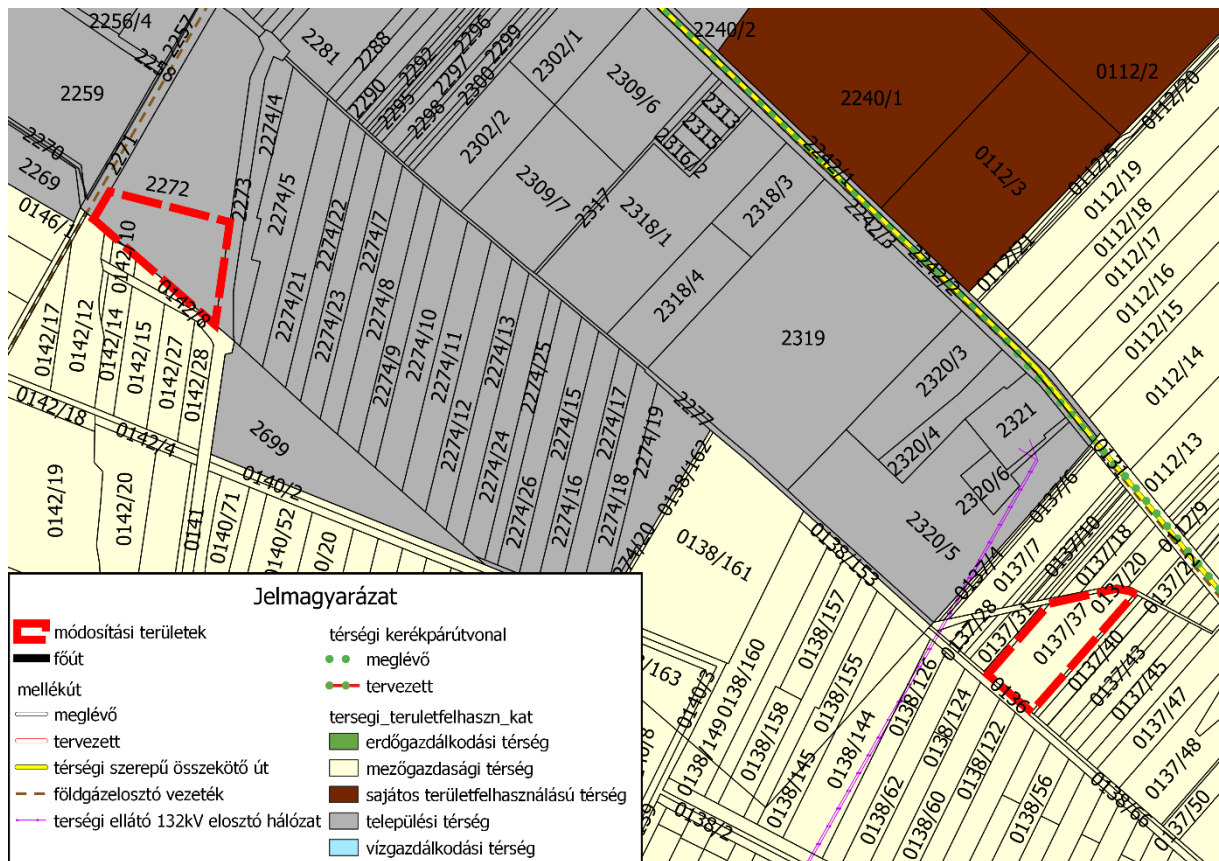
FEHÉRGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Fehérgyarmat közigazgatási területén együttesen tartandók be az alábbi területrendezési tervek követelményei:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) Második részében szereplő Magyarországra vonatkozó területrendezési tervét (a továbbiakban: OTrT), valamint
- Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési Tervét (a továbbiakban: SzSzBMTrT), amelyet a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Közgyűlés 5/2020.(VI.26.) önkormányzati rendeletével fogadott el.

TÉRSZERKEZETI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az Ország Szerkezeti Tervére vonatkozó előírásokat alapvetően a kiemelt térségi és megyei tervek készítése során kell figyelembe venni. Jelen településrendezési eszközök módosítása esetében a SzSzBMTrT Szerkezeti tervével való összhang kerül értékelésre.



5. ábra: A módosításokkal érintett területek SzSzBM TrT Szerkezeti tervén

SzSzBMTrT Térszerkezeti tervén

- az 1. módosítás területe [a tervezett lovarda területe (hrsz.: **0137/37**)] „mezőgazdasági térség”,
- a 7. módosítás területe [a tervezett szennyvíztisztító területe (hrsz.: **2272**)] „települési térség”

térségi területfelhasználási kategóriába tartozik.

Térségi területfelhasználási követelményekkel való összhang igazolása

Mezőgazdasági térség
területe a közigazgatási területen a SzSzBMTrT-ben: 2984,67 ha
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
A településrendezési tervben, a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki. Az mezőgazdasági térségen belüli, TSZT-ben mezőgazdasági területbe sorolt terület nagysága összesen 2984,51 ha, ami a SzSzBMTrT-ben mezőgazdasági térségbe sorolt terület 99,99 %-a. Jelen módosítás során mezőgazdasági térségbe tartozó területekből 2,99 ha nagyságú terület kerül átsorolásra beépítésre nem szánt különleges területbe. A módosítást követően a SzSzBMTrT-ben mezőgazdasági térségbe sorolt terület 99,89%-a lesz a TSZT-ben is mezőgazdasági területbe sorolt terület, ami a SzSzBMTrT-ben mezőgazdasági térségbe sorolt terület 99,89 % > 75%. Megfelel. A mezőgazdasági térség területén nem került kijelölésre új nagyvárosias lakóterület illetve új üdülőterület. Megfelel.
Települési térség
területe a közigazgatási területen a SzSzBMTrT-ben: 929,05 ha
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
A települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható. Megfelel.

A Trtv új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó előírásai
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Megfelel.
Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészletek
Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
Fehérgyarmat közigazgatási területén nem található szőlő termőhelyi kataszteri terület. Megfelel.
Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterbe tartozó területek

A módosítással érintett területek térségében a NAIK nyilvántartása alapján az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészletek

Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

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

Fehérgyarmat közigazgatási területén vannak az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterben nyilvántartott I. és II. osztályba tartozó gyümölcsös területek, de a módosítással érintett területek nem tartoznak ezen területek közé. A módosítások során újonnan beépítésre szánt területek nem kerülnek kijelölésre. **Megfelel.**

Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények megfelelőségének igazolása

A módosítással érintett területeket nem érinti SzSzBMTrT Térszerkezeti településszerkezeti tervén ábrázolt műszaki infrastruktúra hálózatok, vagy egyedi építmények. **Megfelel.**

ORSZÁGOS TÉRSÉGI ÖVEZETEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

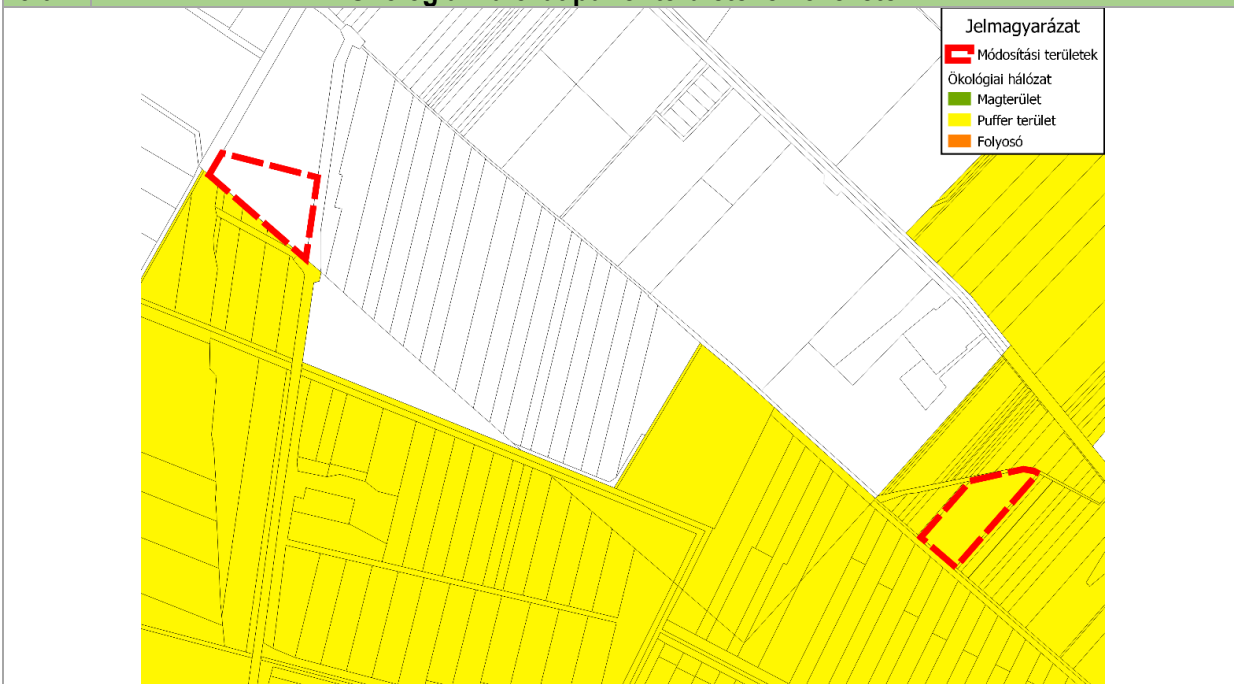
	Trtv	MvM rendelet	SzSzBM TrT.	Trtv országos övezetei	Érintettség		
	melléklete				közig. ter.	tervezett lovarda területe	tervezett szennyvíztisztító területe
1	3/1		3.01.	Ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	nem	nem
2	3/1		3.01.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	nem	nem
3	3/1		3.01.	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	igen	igen	nem
4	3/2		3.02.	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	igen	nem	nem
5	3/3		3.03.	Erdők övezete	igen	nem	nem
6	3/4		3.05.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	nem	nem	nem
7	3/5		3.08.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	nem	nem	nem
8		1	3.02.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	igen	nem	nem
9		2	3.03.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	nem	nem
10		3	3.04.	Tájképvédelmi terület övezete	igen	igen	nem
11		4	3.06.	Vízminőség-védelmi	igen	igen	igen

	Trtv	MvM rendelet	SzSzBM TrT.	Trtv országos övezetei	Érintettség		
					közig. ter.	tervezett lovarda területe	tervezett szennyvíztisztító területe
				terület övezete			
12		5	3.07.	Nagyvízi meder övezete	igen	nem	nem
13		6	3.07.	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

3.01. Ökológiai hálózat puffer területének övezete



Területrendezési követelmények és megfelelés

Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

*Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében beépítésre nem szánt különleges terület — mezőgazdasági üzemi terület övezet kerül kijelölésre. A tervezett lovarda nem veszélyezteti az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait. **Megfelel.***

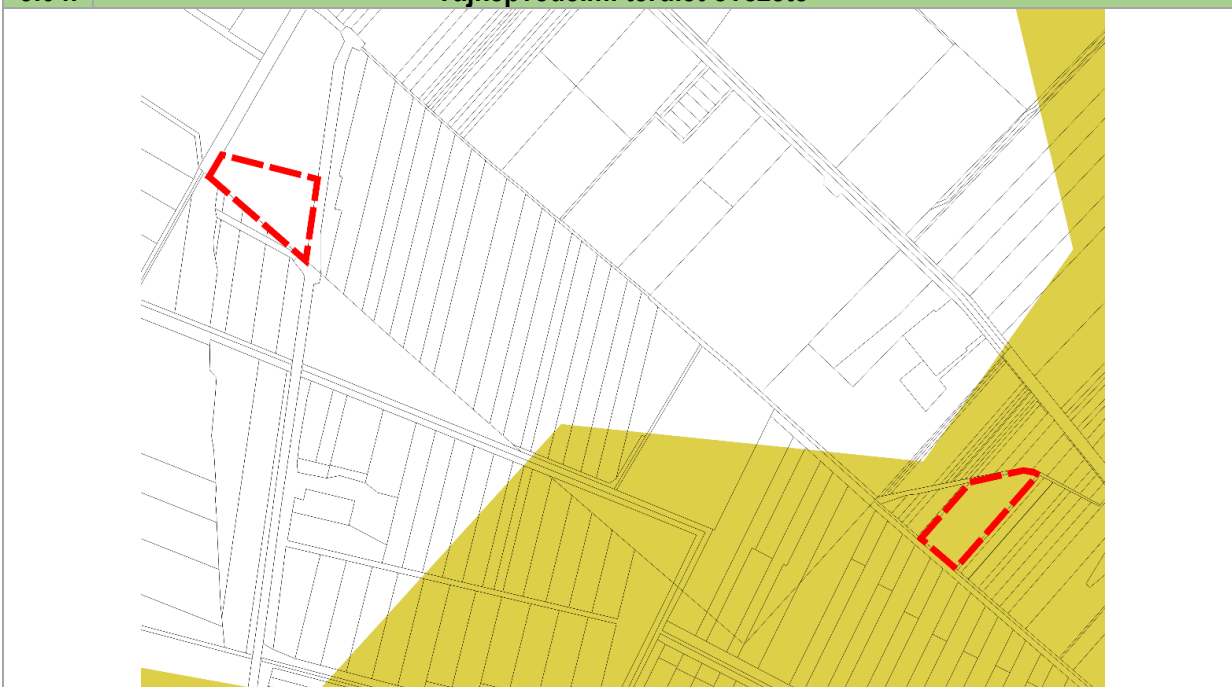
Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében (...) a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

*A módosítás során az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. **Megfelel.***

Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

*A tervezett módosítás nem tartalmaz bányaműveléssel kapcsolatos fejlesztéseket. **Megfelel.***

3.04. Tájképvédelmi terület övezete



Területrendezési követelmények és megfelelés

A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

Fehérgyarmat településképiére 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 településképi-védelmi szempontból meghatározó területeket. A tervezett lovarda területét nem érinti helyi védett településképi terület, településképi szempontból egyéb területen helyezkedik el.

*A lovarda területe a Szatmári útról-a fő betekintési irányból feltehetően nem lesz „zavartalanul” látható a mezsgyéken található fásszárú állománynak köszönhetően, illetve az út és a fejlesztési terület között található már egy meglévő lovarda, melynek bővítéseként jelenik meg az új lovarda fejlesztés, így a beruházás nem tekinthető új tájképi elemnek. A tájképi egység megőrzése érdekében további intézkedés lehet a lovarda körül a telken belüli takaró növényzet telepítése, illetve az út menti fásítás helyreállítása és megőrzése a későbbi fejlesztések folyamán is. **Megfelel.***

A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

*A tervezett módosítás nem tartalmaz bányaműveléssel kapcsolatos fejlesztéseket. **Megfelel.***

A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai

infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A tervezett módosítás nem tartalmaz új infrastruktúra elemeket. **Megfelel.**

3.06.

Vízminőség-védelmi terület övezete



Területrendezési követelmények és megfelelés

Trtv. előírása: A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

SzSzBMTrT. előírása: A vízminőség-védelmi terület övezetére az MvM rendelet előírásain túl a következő előírásokat kell alkalmazni:

- az övezet területén keletkezett szennyvíz az övezet területéről kivezethető,
- az övezet területén lévő szennyvíztisztító telepre az övezeten kívül keletkezett szennyvíz akkor vezethető, ha a szennyvíztisztító telep megfelelő kapacitással rendelkezik és a szennyvíztisztítási követelményeknek megfelel,
- az övezet területén a szennyvizek befogadóba való közvetlen bevezetése esetén a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet 2. számú melléklete szerinti kibocsátási határértékeket kell alkalmazni.

A tervezett lovarda szennyvizét tartályos tárolóban gyűjtik, ahonnan szippantós autóval kerül elszállításra a szennyvíztisztító telepre.

A tervezett Fehérgyarmat II. szennyvíztisztító kapacitása és az alkalmazott technológiája megfelel az előírásoknak.

Megfelel.

A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A hatályos TRE lehatárolja a vízvédellemmel érintett területeket, mindkét módosítás területe vízbázis „B” jelű hidrogeológiai védőövezetén belüli területen helyezkedik el. A HÉSZ tartalmazza az érintett területekre vonatkozó szabályokat. **Megfelel.**

A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
A tervezett módosítások nem tartalmazznak bányaműveléssel kapcsolatos fejlesztéseket.
Megfelel.

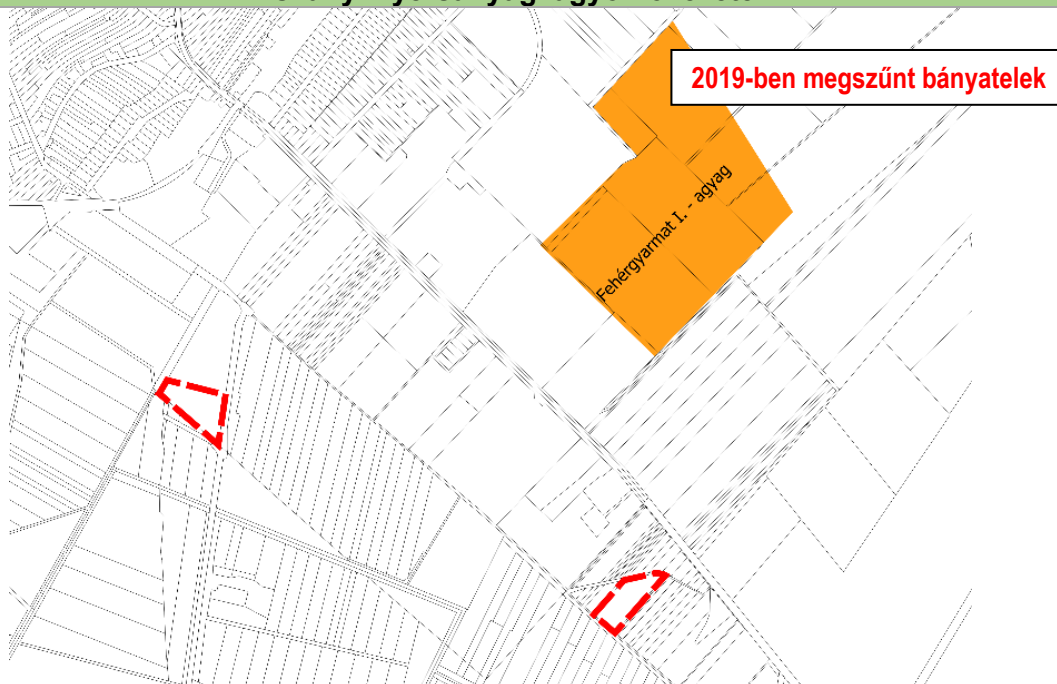
MEGYEI TÉRSÉGI ÖVEZETEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

	SzSzBM TrT melléklete	a Trtv. megyei övezetei, valamint az egyedileg meghatározott megyei övezetek	Érintettség		
			közig. ter.	tervezett lovarda területe	tervezett szennyvíztisztító területe
megyei térségi övezetek					
14	3.9.	Ásványi nyersanyagvagyron övezete	igen	nem	nem
15	3.10	Rendszeresen belvízjárta területek övezete	igen	nem	nem
16	3.11.	Tanyás területek övezete	nem	nem	nem
egyedileg meghatározott megyei térségi övezetek					
17	3.12.*	Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete – Járási jelentőségű térszervező város (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet)	igen	igen	igen
18	3.13.*	Térségi együttműködések övezete – Nyírségi-Szatmári- Beregi város csoport (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet)	igen	igen	igen
19	3.14.*	Határon átnyúló együttműködés övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet)	igen	igen	igen
20	3.15.	Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet)	igen	nem	nem
21	3.16.*	Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet)	igen	igen	igen

* közigazgatási területtel jelölt övezetek, a közigazgatási területen belül az övezet tartalmából következően a további részterületei lehatárolás nem értelmezhető.

3.9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete



Fehérgyarmat közigazgatási területén jelenleg működő bányatelek nincs. A fenti ábrán bemutatott bányatelek a hatályos TRE készítésének idején (2019) megszüntetésre kerültek.

Területrendezési követelmények és megfelelés

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Ezekben a területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

*A közigazgatási területen működő bányatelek nincs, a TSZT lehatárolja a nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhelyeket. Egyik módosítás sem helyezkedik el kihirdetett bányateleken, ill. ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelése szempontjából érintett területen. **Megfelel.***

Térszervező városok övezete (járási)

Területrendezési követelmények és megfelelés

A járási jelentőségű térszervező városok szerepének erősítése, minőségi fejlesztése érdekében a TSZT készítése és módosítása során meg kell vizsgálni a központi helyzetben levő területek intenzívebb területfelhasználás irányába való váltását, figyelembe véve a kialakult településszerkezetet.

*A módosítások léptékéből és jellegéből adódóan a területrendezési követelmény teljesüléséhez nem tud hozzájárulni. **Megfelel, nem releváns a módosítás tekintetében.***

Térségi együttműködések övezete — Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport

Területrendezési követelmények és megfelelés

*A módosítás kapcsán a Településfejlesztési koncepció nem módosul. **Megfelel.***

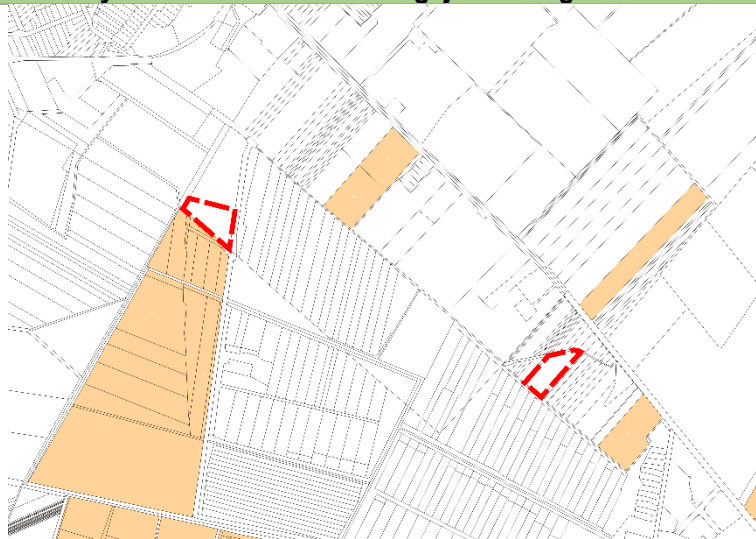
Határon átnyúló együttműködés övezete

Területrendezési követelmények és megfelelés

A lovarda tevékenységéből, illetve a szennyvíztisztítóban alkalmazott technológiákból eredő hatótényezők nem okoznak országhatáron átnyúló környezeti, illetve táj és természetvédelmi hatást.

A tervezett módosítások kapcsán a Településfejlesztési koncepció nem módosul.
Megfelel.

Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete



NAIK nyilvántartása alapján az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészek a módosítással érintett területek térségében

Területrendezési követelmények és megfelelés

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

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 hatályos TRE a NAIK nyilvántartásában szereplő területeknél jóval nagyobb, a korábbi TRE lehatárolásait is figyelembe véve, összefüggő területet sorolt gyümölcsös mezőgazdasági területbe. A módosítással érintett területek is ebbe az övezetbe tartoztak, de a fenti ábrán bemutatásra került, hogy ezen területek nem részei az Országos Gyümölcs Kataszterben nyilvántartott területeknek. **Megfelel.**

Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet

Területrendezési követelmények és megfelelés

1. A TSZT 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 településökológiai célokkal összhangban és a tájkarakterhez illeszkedő módon jelölhető ki.
5. Amennyiben a térségi szerkezeti terv nem vízgazdálkodási térségként jelöli az övezet területén levő 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 módosítások kapcsán, a területek jelenlegi és tervezett használatát figyelembe véve az 1. és 2. pontban szereplő követelményekkel való összhang vizsgálható. A hatályos TSZT-ben területfelhasználás rendszere a beépítésre nem szánt területeken a vízgazdálkodási, a táj- és természetvédelemi, a tájgazdálkodási és a turisztikai célokkal összhangban került kialakításra. Az 1. módosítás során (lovarda) különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület kerül kijelölésre. A terület a tulajdonos egyéb mezőgazdasági területeivel határos módon helyezkedik el, a tervezett fejlesztés a már meglévő mezőgazdasági tevékenységei mellett kerül kialakításra, EU fejlesztési források felhasználásával. **Megfelel.***

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

Fehérgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023. (.....) önkormányzati rendelete

Fehérgyarmat Helyi Építési Szabályzatáról 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, Építési és Közlekedési Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti 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, Tunyogmatóles 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 következőket rendeli el:

1.§

Fehérgyarmat Helyi Építési Szabályzatról szóló 15/2019. (IX.02.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) a 38. § a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A Fehérgyarmat II. szennyvíztisztító telep védőtávolsága a Szabályozási terven jelölt övezeti határtól (majdani telekhatártól) mért 300 m-es távolság. A védőtávolságon belül új területhasznosításra területet igény bevenni, valamint épület, egyéb építmény olyan rendeltetéssel helyezhető el, amelyet a környezeti hatásvizsgálat vagy szakhatósági engedély megenged.”

2.§

A HÉSZ68.§ (2) bekezdés a következő g) ponttal egészül ki:

„g) Kb-Mű jelű beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület.”

3.§

A HÉSZ 71.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

- „71.§ (1) Az SZT-2 jelű Szabályozási tervlapon „Kb-Hull” jelű övezetek folyékony- és iszapszerű hulladékok elhelyezésére, kezelésére és ártalmatlanítására szolgáló területek.
- (2) A Kb-Hull/1 övezet terület kizárólag gazdasági, ill. mezőgazdasági üzemi tevékenységből származó hulladékok elhelyezésére, kezelésére és ártalmatlanítására szolgáló terület.
- (3) A Kb-Hull/2 övezet (Fehérgyarmat II. szennyvíztisztító telep) települési és gazdasági tevékenységből származó folyékony- és iszapszerű hulladékok elhelyezésére, kezelésére és ártalmatlanítására szolgáló terület
- (4) Az övezetek területén kizárólag folyékony- és iszapszerű hulladékok szennyvízkezeléséhez kapcsolódó és biztonsági okokból szükséges épületek és műtárgyak, valamint a tevékenységhez kapcsolódó szociális épületek helyezhetők el.
- (5) A övezetek határai mentén védő-zöldfelület telepítendő, illetve tartandó fenn.”

4.§

A HÉSZ a következő 68. ponttal és 73/A §-al egészül ki:

„68. Beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területek (Kb-Mü)

- 73/A § (1) A beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület jellemzően az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgál.
- (2) Beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetek területén:
- a) a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
 - b) állattartó épületek, lovardák, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
 - c) terménytárolók,
 - d) biztonsági okokból szükséges őrházak,
 - e) termékvezetékek és műtárgyaik,
 - f) mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények, helyezhetők el a vonatkozó környezeti feltételek betartásával.
- (3) Az övezetben legalább 10 m elő-, 6 m oldal- és 15 m hátsókertet kell biztosítani.
- (4) Az övezetben a gépjárművek közlekedésére szolgáló területeket portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.”

5.§

- (1) A HÉSZ 2. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.
- (2) A HÉSZ 3. melléklet 2.5. Beépítésre nem szánt különleges területek táblázat 5. sora helyébe a következő rendelkezés lép, és a következő 7. és 8. sorokkal egészül ki:

	A	B	C	E	G	H	I
1	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (m ²)	Legnagyobb építménymagassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	Egyéb előírás
5.	Kb-Hull/1	SZ	legfeljebb 100 m ²	K	K	1	
7.	Kb-Hull/2	SZ	10	10 000	4,5	1	
8.	Kb-Mű/1	SZ	10	10 000	7,5	2	

6.§.

E rendelet-én lép hatályba.

Fehérgyarmat, 2023.....

Dr Péter Csaba
polgármester

Dr. Kovács Attila
jegyző

1. melléklet

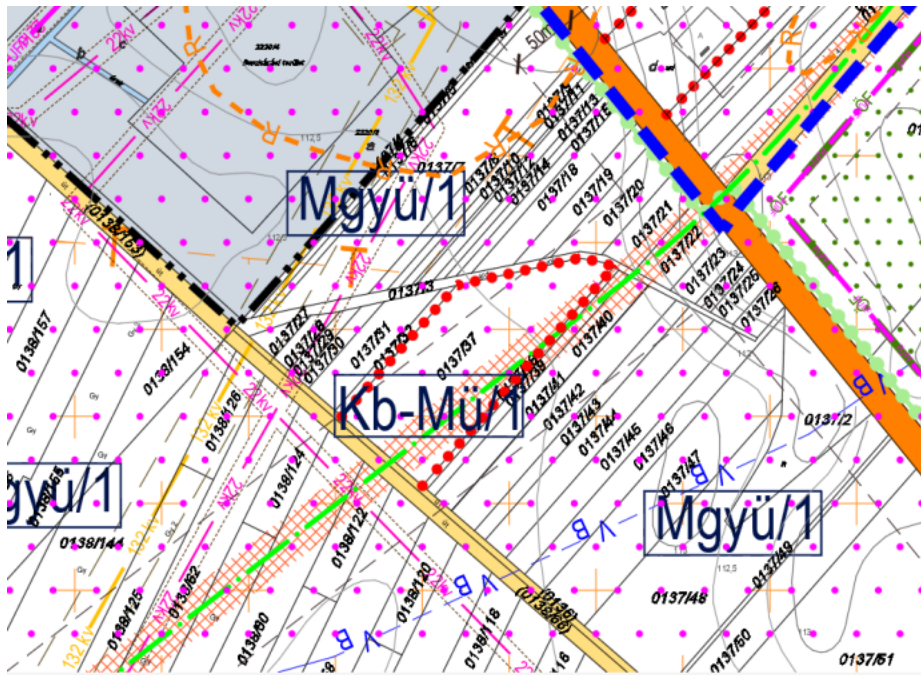
SZT-2/A—B jelű Szabályozási terv II. Külterület

Jelen véleményezési tervdokumentációban a módosítással érintett területekre vonatkozó szabályozási tervi módosítások módosító kivonatokon kerülnek bemutatásra, a könnyebb követhetőség érdekében.

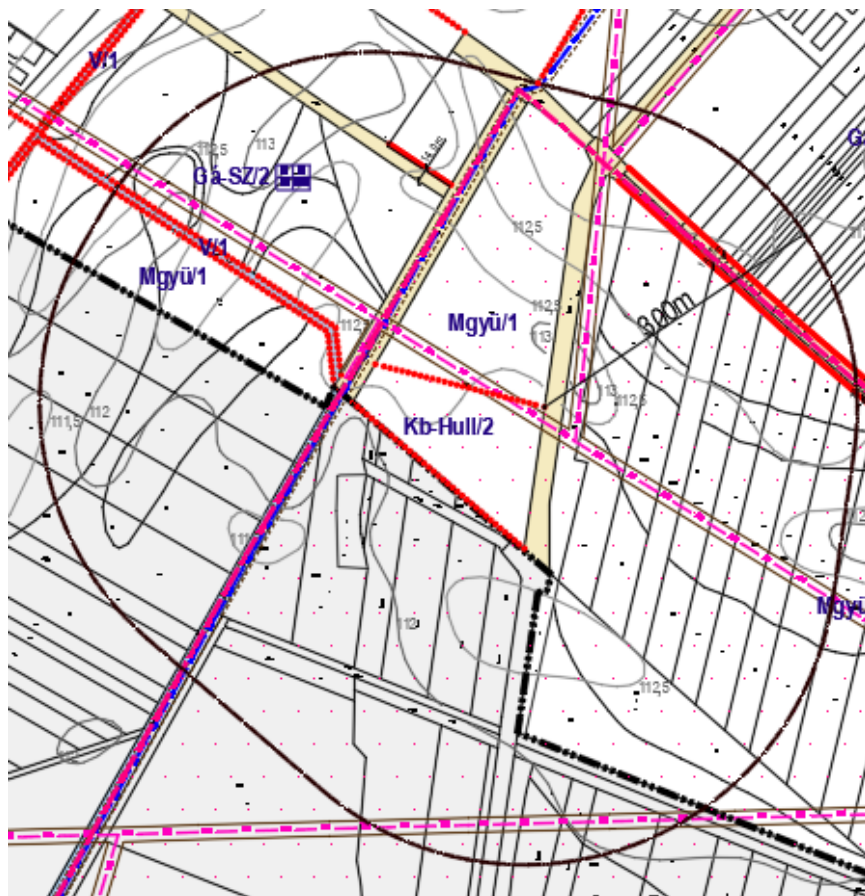
A módosításokkal egybeszerkesztett tervlap a véleményezési szakaszt követően kerül kidolgozásra.

A HÉSZ 2. MELLÉKLETÉT, A SZT-2/B JELŰ „SZABÁLYOZÁSI TERV II. KÜLTERÜLET” TERVET MÓDOSÍTÓ KIVÁGATOK

1.módosítás kapcsán



7. módosítás kapcsán



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ DÖNTÉS BEMUTATÁSA

Fehérgyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 37/2023. (05.18.) önkormányzati határozatában Fehérgyarmat Város településrendezési eszközeinek módosítását határozta el több területre vonatkozóan. A tervezett módosításokat a 3.3 fejezet mutatja be részletesen.

3.2. A TELEPÜLÉS HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

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 a 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet (továbbiakban:314/2012.R.) szerinti tartalommal és jelmagyarázat alkalmazásával készültek el. A hatályos településrendezési eszközök az alábbiak:

3.2.1. Településszerkezeti terv

A település önkormányzata 76/2019. (08.29.) képviselő-testületi határozatával fogadta el a Fehérgyarmat Településszerkezeti tervét. A határozat az alábbi melléleteket tartalmazza:

- 1. melléklet: TSZT/A-B jelű tervlapok: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
- 2. melléklet: Fehérgyarmat településszerkezeti terv leírása
- 3. melléklet:
 - 3.1. melléklet: Változások Fehérgyarmat város területfelhasználásában
 - 3.2. melléklet: VÁLT jelű, a Területfelhasználás változásai c. 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

3.2.2. Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási tervek

A település önkormányzata Fehérgyarmat Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) 15/2019. (IX.02.) önkormányzati rendeletével fogadta el. A HÉSZ az alábbi melléleteket tartalmazza:

- 1. melléklet: SZT-1 jelű tervlap: Szabályozási terv I. (Belterület)
- 2. melléklet: SZT-2 jelű tervlap: Szabályozási terv II. (Külterület)
- 3. melléklet: építési övezetek és övezetek beépítési határértékei

3.2.3. Fehérgyarmat Város Településképi Arculati Kézikönyve

A település önkormányzata Fehérgyarmat Város Településképi Arculati Kézikönyvét (továbbiakban: TAK) 2017-ben fogadta el.

3.2.4. Fehérgyarmat Város Településképi Arculati Kézikönyve

A település önkormányzata Fehérgyarmat város településképiének védelméről szóló rendeletét a 17/2017. (XII.4.) önkormányzati rendelettel állapította meg, a továbbiakban: TKR.

3.3. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

1. MÓDOSÍTÁS

Módosítás tárgya, célja

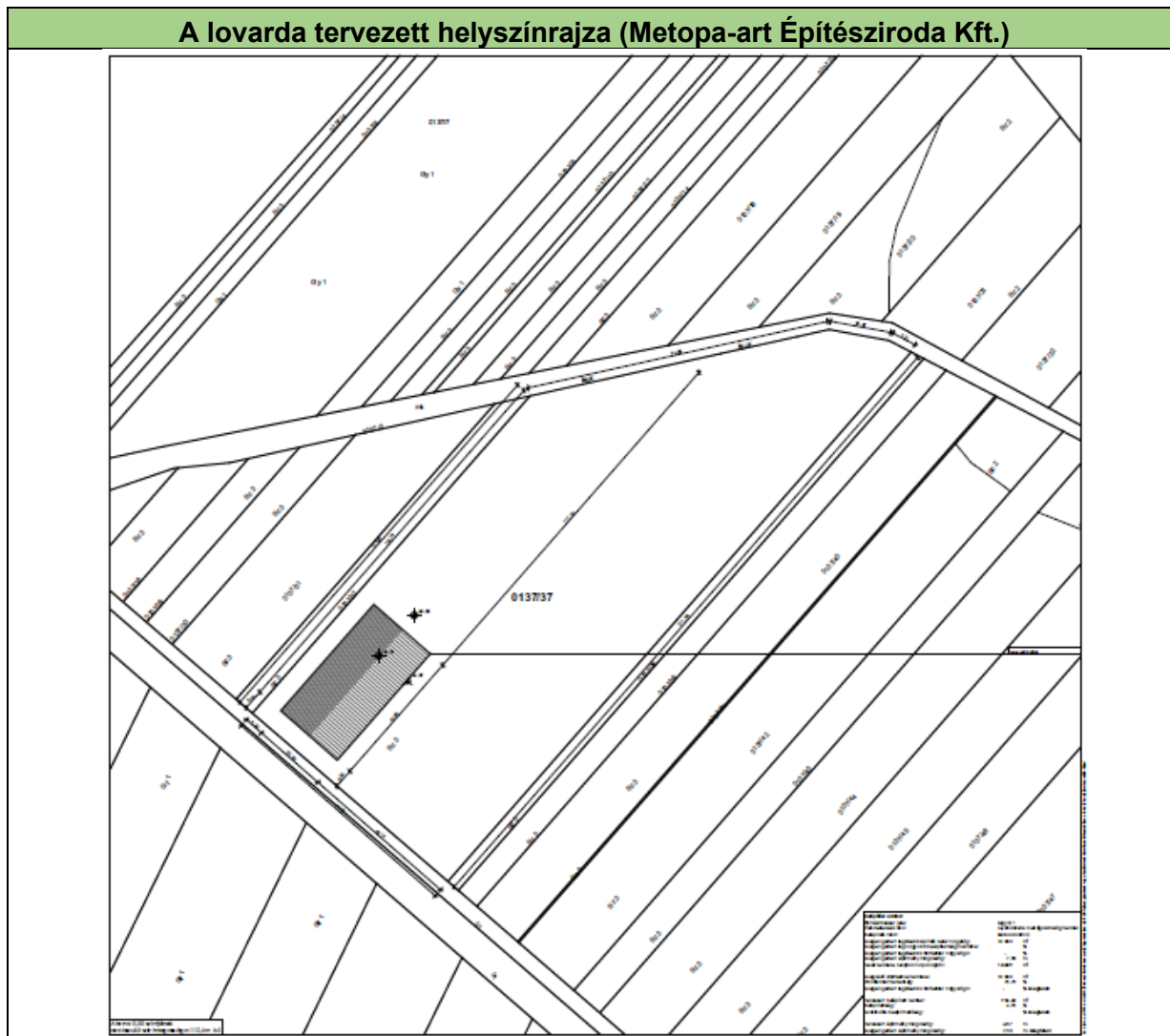
➤ *Módosítással érintett terület: 0137/37 hrsz.*

A módosítással érintett terület Fehérgyarmat külterületén a belterülettől délkeletre helyezkedik el. A telken a tulajdonos a Vidékfejlesztési Program keretén belül, a Nem mezőgazdasági tevékenységek diverzifikációja—Lovas létesítmények fejlesztése című VP6-6.4.1.1-22 kódszámú pályázat pénzügyi forrásainak felhasználásával lovarda építését kívánja megvalósítani. A Projekt finanszírozása részben az Európai Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Alap (EMVA) vissza nem térítendő támogatásából fog történni.

A projekt megvalósításához szükséges a terület jelenlegi övezeti besorolásának módosítása, mezőgazdasági területből (gyümölcsös) területből beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe. Az átsorolással érintett terület nagysága 1,3749ha

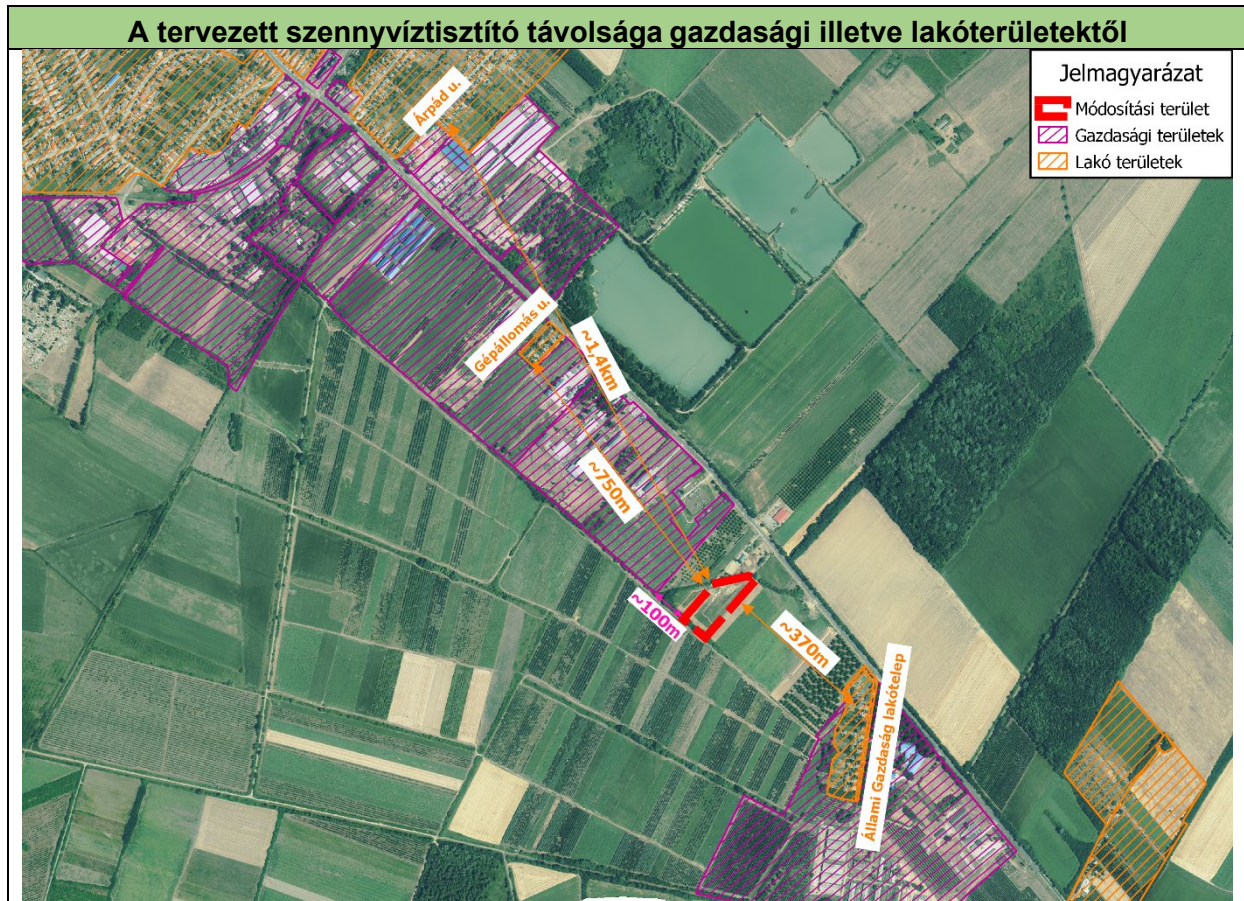
A fedett lovarda építészeti terveit a Metopa-art Építésziroda Kft. készítette. Az alábbi ábra szemlélteti az épület tervezett elhelyezkedését és méreteit (alapterülete a tervek szerint 42,46x22,53 m). A fedett lovaspálya homokkal borított, területe ~ 835 m².

A lovarda tervezett helyszínrajza (Metopa-art Építésziroda Kft.)



A módosítással érintett terület bemutatása

A módosítással érintett terület külterület, Fehérgyarmat déli gazdasági területeitől 100m-re helyezkedik el. A legközelebbi lakóterület az Állami Gazdaság lakótelep ~370m-re déli irányban fekszik a tervezett lovardától, északi irányban ~750m-re található a Gépállomás utca néhány lakóépülete, a település belterületének déli szélé pedig ~1,4km-re található (az Árpád utca lakóépületei).



A módosítással érintett terület jelenleg az ingatlanyilvántartás szerint beépítetlen, szántó művelési ágú terület. A módosítással érintett terület 112,5 mBf tengerszintfeletti magasság körüli sík terület, a területen belüli szintkülönbség maximum 1-2 m.

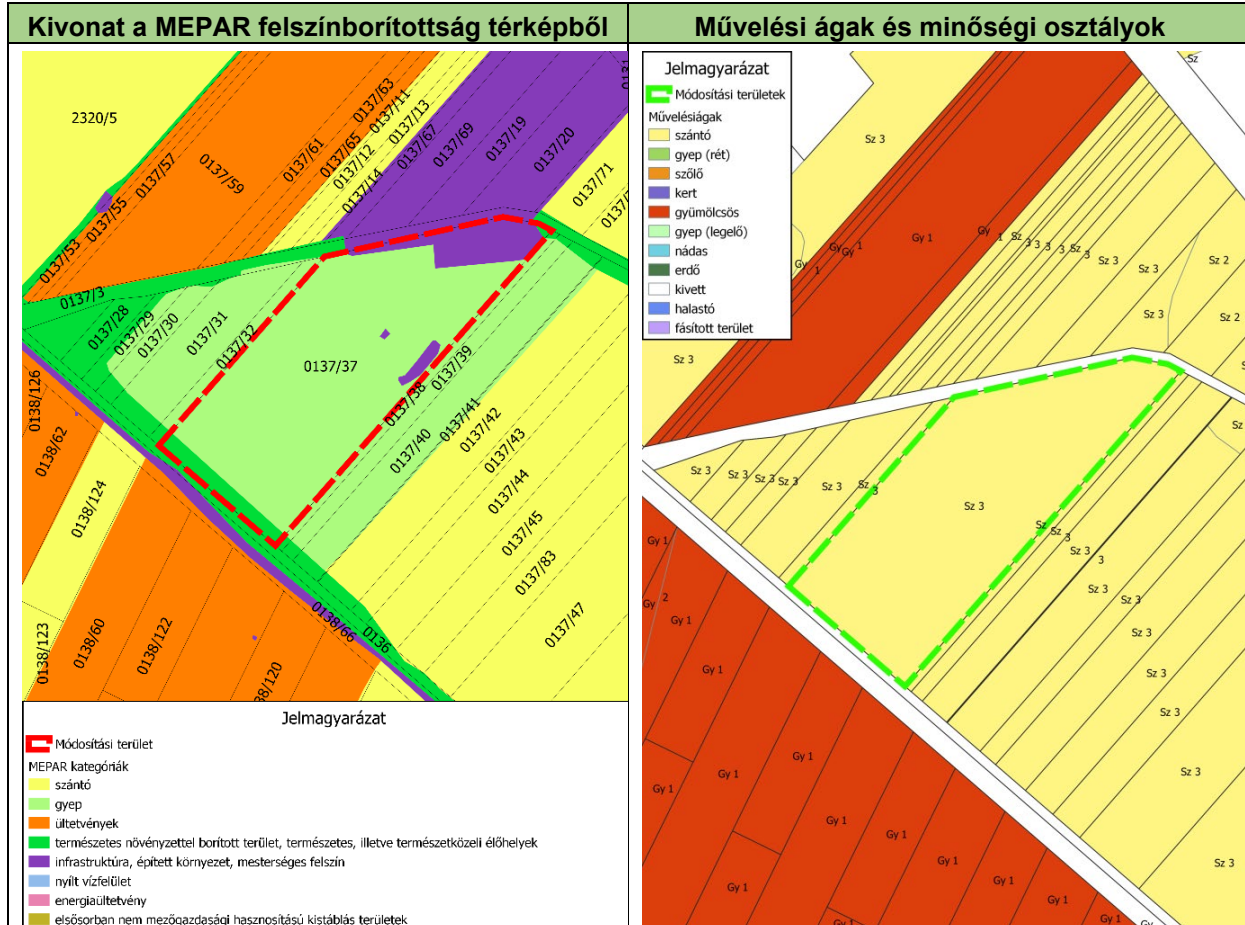
A környező területek területhasználata:

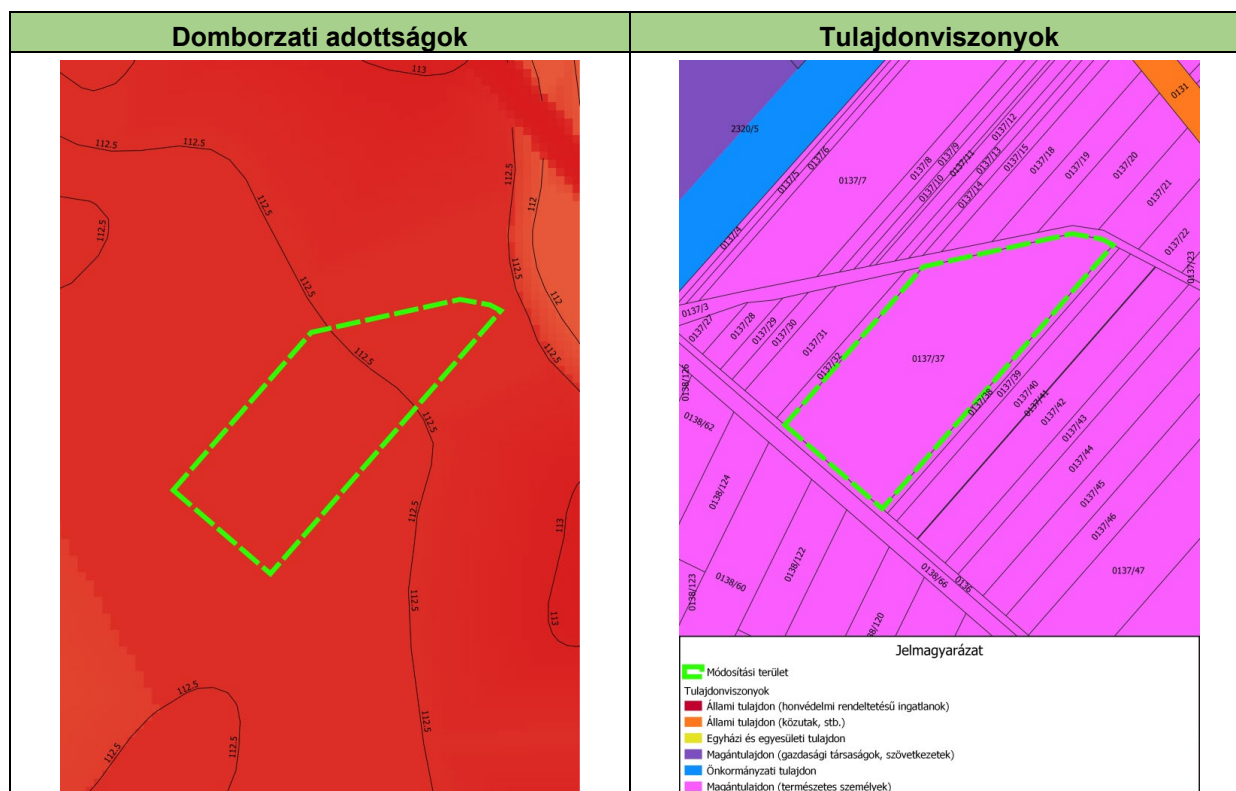
- északról a 0137/3 hrsz.-ú árokkal határos. Az árok túloldalán szintén szántó művelési ágú mezőgazdasági területek helyezkednek el, de az egyik telken (0137/18 hrsz.) egy lovarda működik.
- keletre szántó művelésű mezőgazdasági területek, távolabb gyümölcsös területek találhatóak.
- délről közúttal határos a telek. Az úttól délebbi területeken gyümölcsösök találhatóak.
- nyugatra szintén szántó művelési ágú mezőgazdasági területek, távolabb gyümölcsös területek helyezkednek el.

A módosítással érintett terület megközelítése a terület déli határán haladó 14 m szélességű útról történik (hrsz.: 0136, 0138/66)



A terület a MEPAR adatbázisa szerint túlnyomórészt gyepes felszínborítású terület, de a telek északi részén megjelentek már infrastruktúra/épített elemek is, valamint a telek déli szélén az út menti sávban a fásszárú növényzetet természetes növényzettel borított területként szerepelteti.





A módosítással érintett terület magántulajdon, a tervezéshez az E-TÉR-ben kapott ingatlanyilvántartási térkép szerint a telektől északra elhelyezkedő árok és a délre haladó út is magántulajdonú. A módosítással érintett 0137/37 hrsz.-ú ingatlan és a módosítással érintett területtől északra az árok túloldalán elhelyezkedő 0137/18, 0137/19 és 0137/20 hrsz.-ú telkek azonos magánszemély tulajdonában vannak. A területek használata „összefüggő”. A területen állattartás (ló) történik, ennek fejlesztése tervezett.

Az ingatlanyilvántartás szerint a 0137/37 hrsz.-ú ingatlan beépítetlen, de a valóságban több épület is található a telek északi részén.

A módosítással érintett területet az ökológiai hálózat pufferterülete érinti, egyéb természetvédelmi érdekű vagy örökségvédelmi terület nem érinti.

A módosítással érintett terület a hatályos TRE-ben

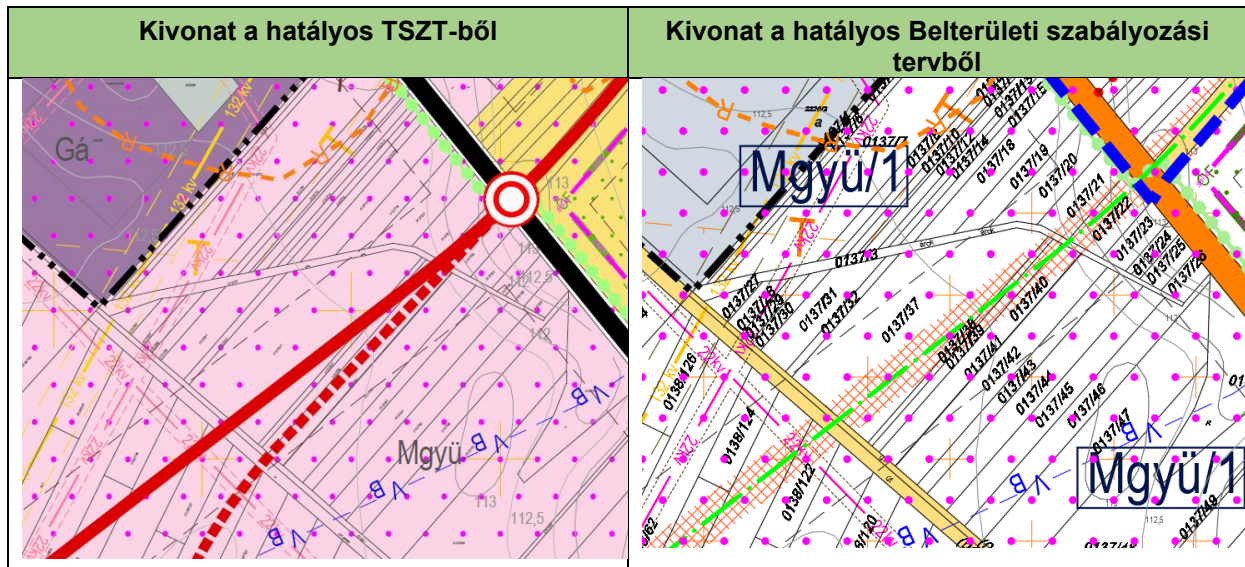
A módosítással érintett terület:

— **Településszerkezeti tervben:**

- mezőgazdasági terület — gyümölcsös (Mgyü) területfelhasználási kategóriába tartozik,
- a terület délkeleti részén tervezett térségi mellékút (piros folyamatos vonal) halad. Ebben a térségben a TSZT a tervezett térségi mellékút számára alternatív nyomvonalat (piros szaggatott vonal) is tartalmaz, amely a módosítással érintett területen kívül, attól délkeletre halad. Az alternatív nyomvonal (piros szaggatott vonal) kevesebb ingatlant érint,
- vízbázis „B” hidrológiai védőövezetén belül,
- ökológiai hálózat pufferterület szerepkörű területén belül helyezkedik el.

— HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező SZT-2/B jelű „Szabályozási terv II. külterület” tervben:

- Mgyü/1 övezetbe tartozik,
- Szabályozási terv a TSZT tervlapon tervezett térségi útnak a tengelyét tünteti fel, valamint az út területét „a telek be nem építhető része” szabályozási elem alkalmazásával biztosítja,
- a módosítással érintett területtől délre, a terület megközelítését biztosító út „közlekedési célú közterület — mezőgazdasági feltáró út” besorolású,
- vízbázis „B” hidrogeológiai védőövezetén belül,
- ökológiai hálózat pufferterület szerepkörű területén belül helyezkedik el.



Az Mgyü/1 övezet előírásai a HÉSZ-ben:

- Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezetbe jellemzően az Országos Gyümölcskataszterbe tartozó területek és a gyümölcsösként hasznosított területek tartoznak.
- Épület kizárólag legalább 65%-ban gyümölcsösként művelt telken helyezhető el.
- Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhető:
 - a gyümölcsstermesztés, és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,
 - agrárturizmushoz kapcsolódó építmények,
- Gyümölcsös mezőgazdasági terület övezetben nem helyezhető el:
 - lakóépület, vagy lakó rendeltetésű épületrész.
- Egy telken több épület is elhelyezhető.
- Gyümölcsös mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki.
- Beépítési határértékek az Mgyü/1 övezetben az alábbiak:

	A	B	C	E	F	G	H	I
1	Övezet			Az építési telekre vonatkozó mutatók		Az épületre vonatkozó mutatók		Egyéb előírás
2	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (ha)	A beépíthető legkisebb szélessége (m)	Legnagyobb építménymagassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	
5	Mgyü/1	SZ	1	1/10*	30	7,5/5,5**	2	épület kizárólag legalább 65%-ban gyümölcsösként művelt telken helyezhető el *gazdasági épület 1ha-nál nagyobb, lakóépület 10ha-nál nagyobb telken építhető. **gazdasági épület magassága legfeljebb 7,5, lakóépület magassága legfeljebb 5,5 m lehet.

A tervezett TRE módosítás ismertetése

- A módosítással érintett telek nagysága: 13 749 m²
- A pályázati támogatással megvalósuló épület vonatkozásában tervezett beépítettség: 956,6 m², ami 6,95%-os beépítettségnek felel meg.
- A pályázati támogatással megvalósuló épület tervezett épületmagassága: 4,87 m.

A TRE módosítás során az új övezet beépítési határértékei a fentiek figyelembevételével, de a területen további fejlesztési lehetőségeket biztosítva kerültek meghatározásra.

Az előző fejezetekben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

- *Településszerkezeti terv és*
- *a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező SZT-2/B jelű „Szabályozási terv II. külterület” c. tervlap módosítása szükséges.*

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

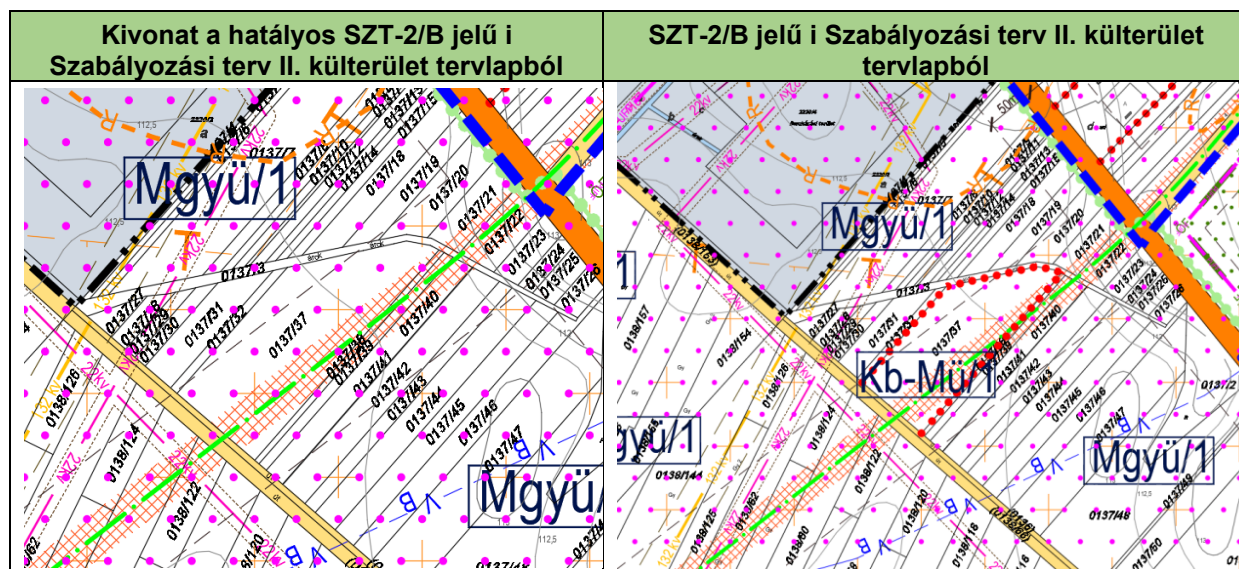
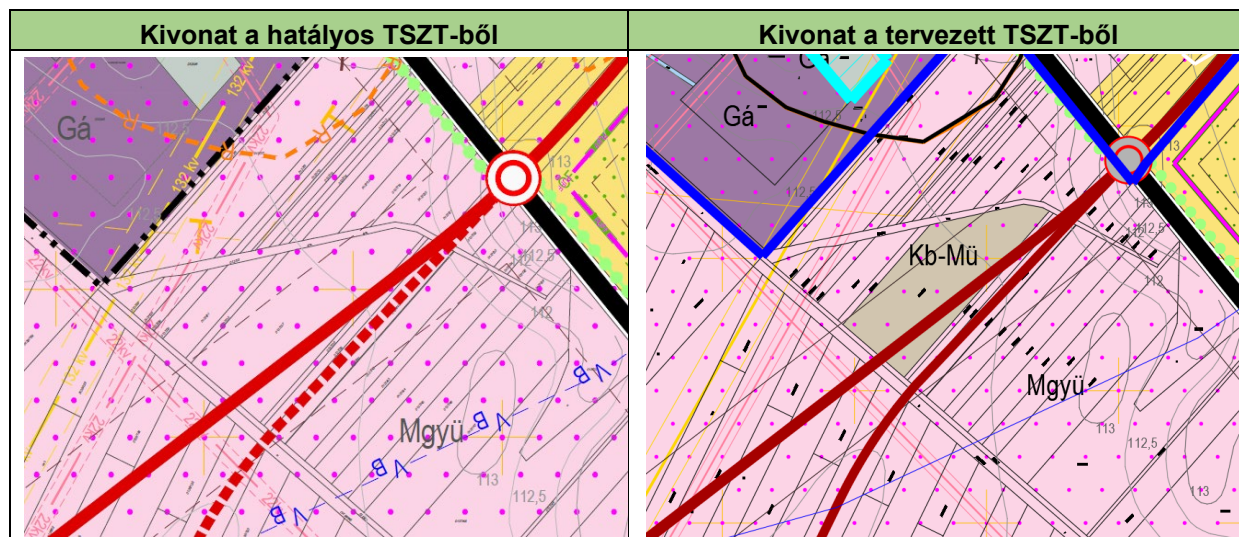
1. táblázat: Az 1. módosítással érintett terület kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata

hrszt.	ter.nagy- ság (ha)	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
		jelenleg	tervezett	jelenleg	tervezett
0137/37	1,3749	Mezőgazdasági terület gyümölcsös - Mgyü	Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület - KbMü	Mgyü/1	KbMü/1

A módosítással érintett terület megközelítését biztosító 0136, 0138/16 hrsz.-ú utat a „Szabályozási terv II. külterület” tervlap „közlekedési célú közterület — mezőgazdasági feltáró út”-ként tartalmazza, ezen út szabályozása nem változik.

Az SZT-2/B jelű „Szabályozási terv II. külterület” tervlap a módosítással érintett terület délkeleti részén tervezett úttengelyt és a távlatban tervezett út területének biztosítása céljából „a telek be nem építhető része” jelölést tartalmaz, amely szabályozási elem jelen módosítás során nem módosul. A tervezett épület elhelyezése a telek szabályozási terv szerinti beépíthető részén (délnyugati) tervezett.

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.



A HÉSZ előírásai kiegészülnek a beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület övezet (KbMű) előírásaival az alábbiak szerint:

Beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területek (Kb-Mű)

- A beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület jellemzően az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgál.
- Beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület építési övezetek területén:
 - a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
 - állattartó épületek, lovardák, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
 - terménytárolók,
 - biztonsági okokból szükséges őrházak,
 - termékvezetékek és műtárgyaik,
 - mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények,helyezhetők el a vonatkozó környezeti feltételek betartásával.
- Az övezetben legalább 10 m elő-, 6 m oldal- és 15 m hátsókeretet kell biztosítani.
- Az övezetben a gépjárművek közlekedésére szolgáló területeket portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.
- Beépítési határértékek a Kb-Mű/1 övezetben az alábbiak:

	A	B	C	E	G	H	I
1	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (m ²)	Legnagyobb építménymagassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	Egyéb előírás
8.	Kb-Mű/1	SZ	10	10 000	7,5m	2	

7. MÓDOSÍTÁS

Módosítás tárgya, célja

- *Módosítással érintett terület:* 2272 hrsz-ú telek déli része.

Fehérgyarmat agglomeráció szennyvízelvezetésének továbbfejlesztésére készített tanulmányterv alapján KEHOP-2.1.3. pályázat alapján Fehérgyarmat közigazgatási területén új szennyvíztisztító telep, ún. Fehérgyarmat II. szennyvíztisztító telep létesítése tervezett.

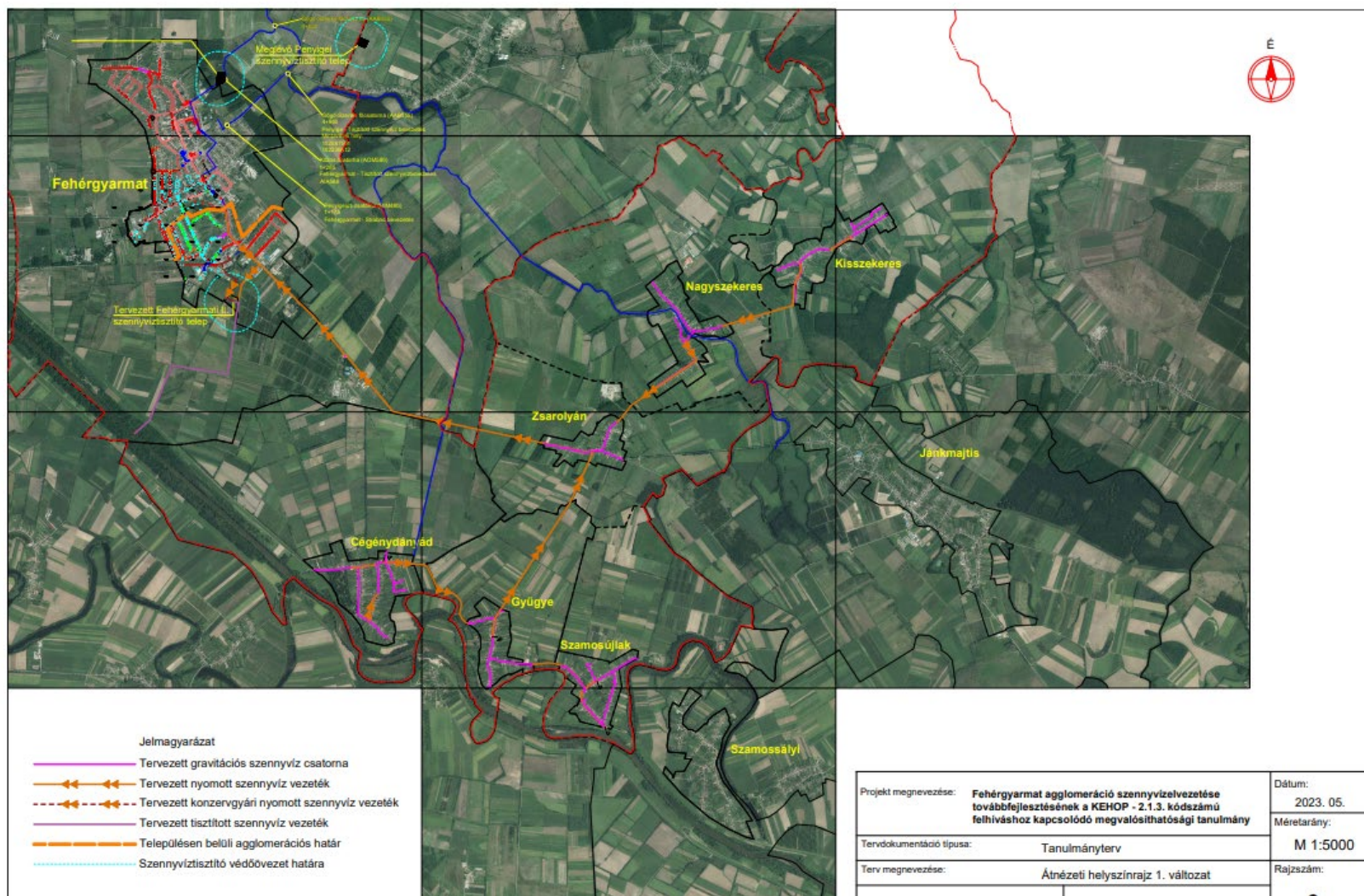
A tervezett Fehérgyarmat II. szennyvíztisztítótelep kapacitása:

- átlagterhelés: 8466 LE, 1687 m³/d,
- tervezett csúcsterhelés: 11607 LE, 1887 m³/d

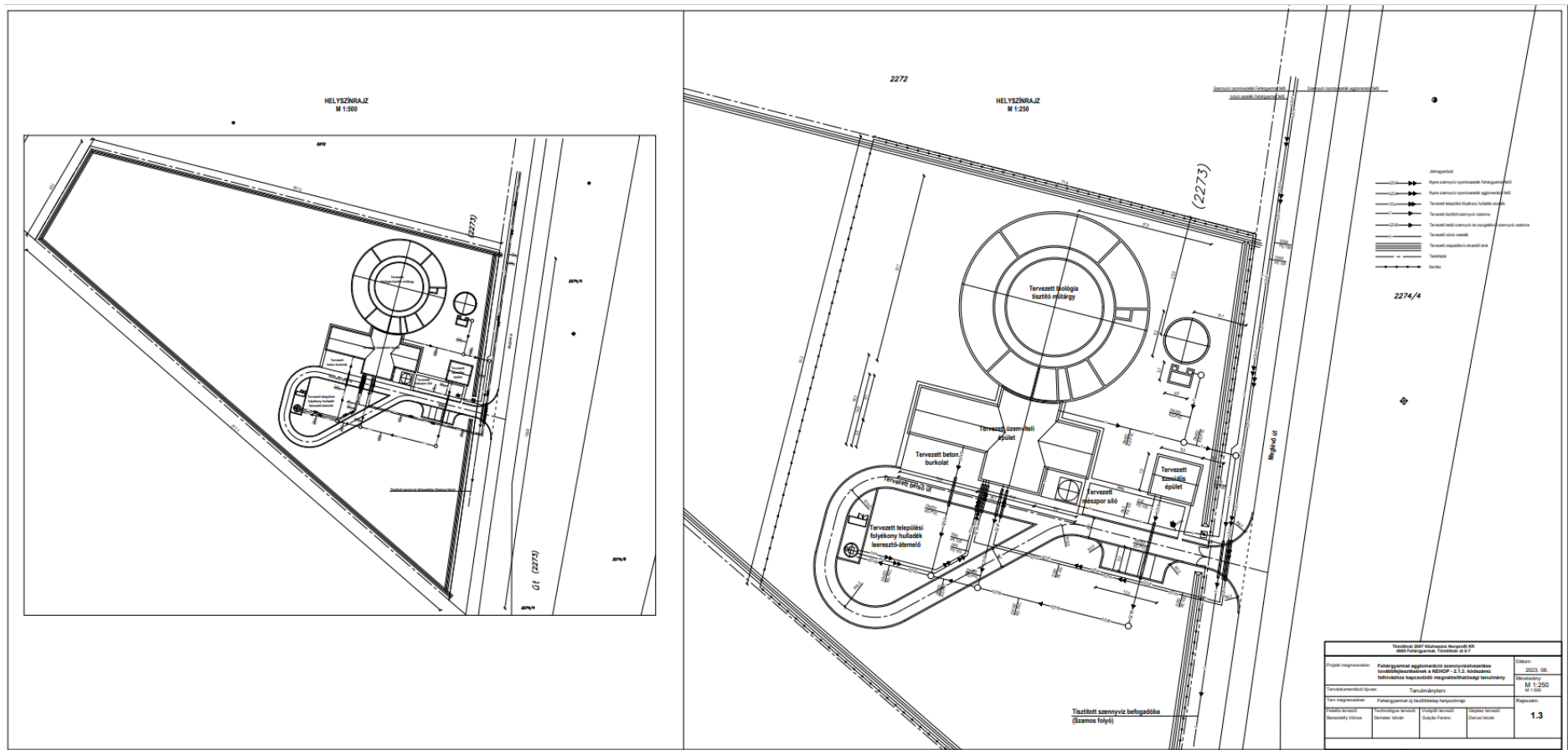
Tervezett tisztítási technológia:

- B+N+P (biológiai+nitrogén+foszfor)

A tervezett technológia esetében a szokásos védőtávolság 300 m.



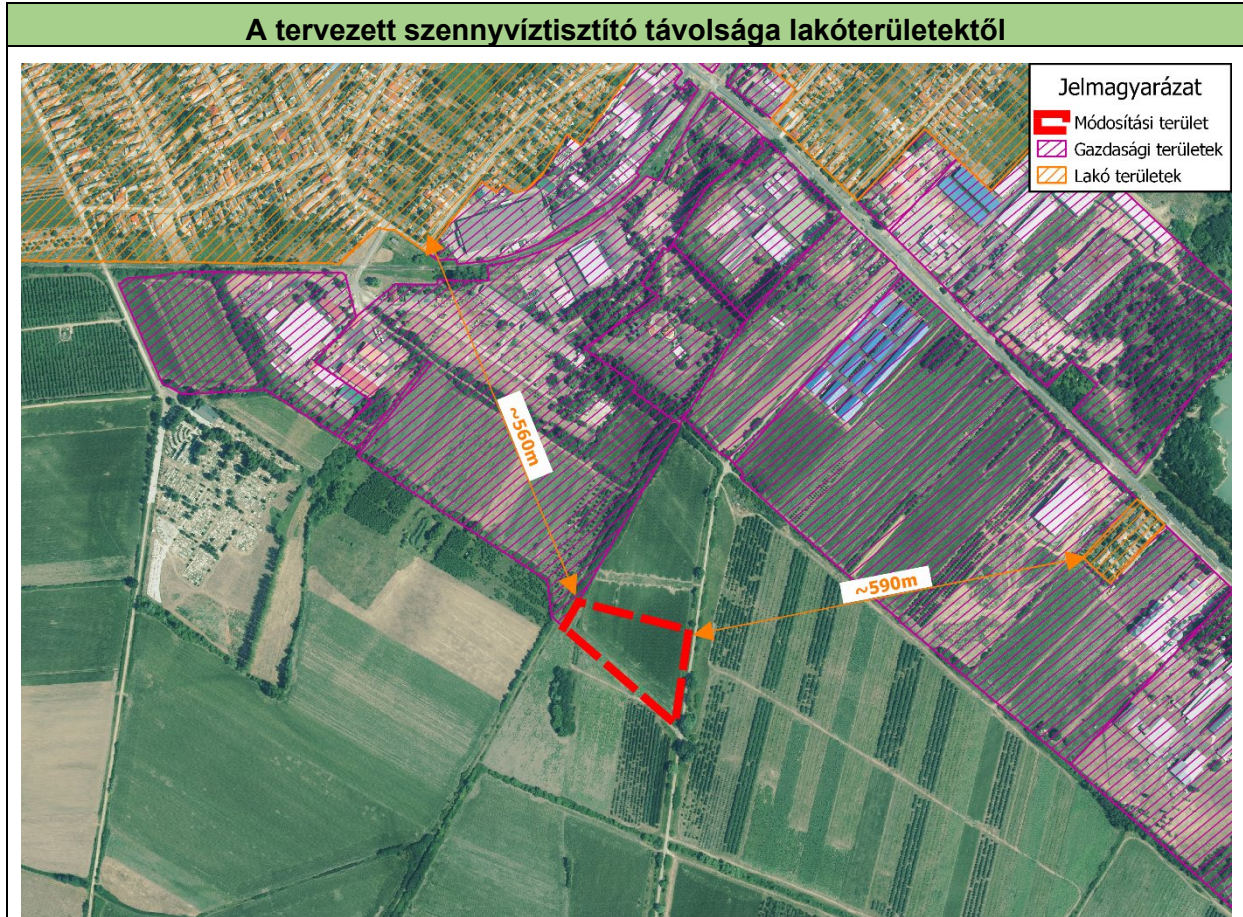
Fehérgyarmat agglomeráció szennyvízelvezetés tervezett továbbfejlesztése (forrás: Tanulmányterv, Tömöttvár 2007 Közhasznú Nonprofit Kft. 2023. március)



Tervezett Fehérgyarmat II. szennyvíztisztítótelep helyszínrajza (forrás: Tanulmányterv, Tömöttvár 2007 Közhasznú Nonprofit Kft. 2023. március)

A terület elhelyezkedése és környezetének bemutatása

A tervezett Fehérgyarmat II. szennyvíztisztító telep megvalósítása a Településszerkezeti tervben tervezett általános gazdasági területekkel határos területen tervezett. Lakóterület legközelebb a belterület déli széle, a Tolnai utca található, mely a szennyvíztisztító tervezett telkétől ~560m-re található, keleti irányban a Gépállomás u. lakóháza található ~590m-re.



A módosítással érintett terület jelenleg az ingatlannyilvántartás szerint beépítetlen, szántó művelési ágú terület. A módosítással érintett terület 112,5 mBf tengerszintfeletti magasság körüli sík terület, a területen belüli szintkülönbség maximum 1-2 m.

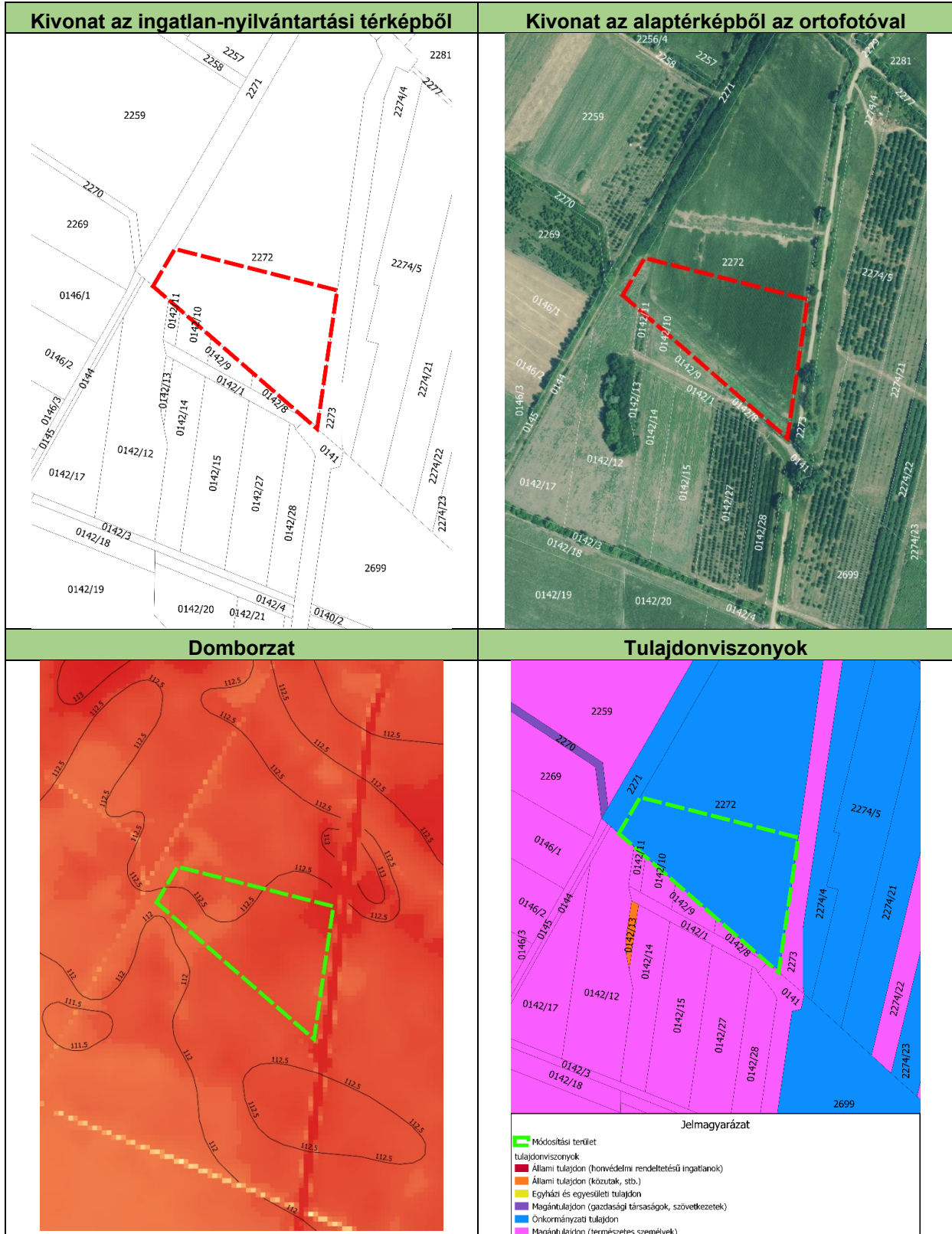
Az alábbi táblázatban foglaltuk össze környező területek jelenlegi területhasználatát és TSZT-ben tervezett területhasználatát:

terület	jelenlegi területhasználat	TSZT-ben tervezett területhasználat
északra	2254 hrsz.-ú út, attól északabbra mezőgazdasági területek	a 2254 hrsz.-ú úttól északra elhelyezkedő területek általános gazdasági területek
keletre	2273 hrsz.-ú út, attól keletebbre gyümölcsösök	a 2273 hrsz.-ú úttól keletre elhelyezkedő területek mezőgazdasági terület-gyümölcsös besorolásúak
délre	vegyesen szántó és gyümölcsös mezőgazdasági területek	mezőgazdasági terület-gyümölcsös besorolásúak
nyugatra	2251 hrsz.-ú út, attól nyugatabbra vegyesen	2251 hrsz.-ú úttól nyugatra elhelyezkedő területek

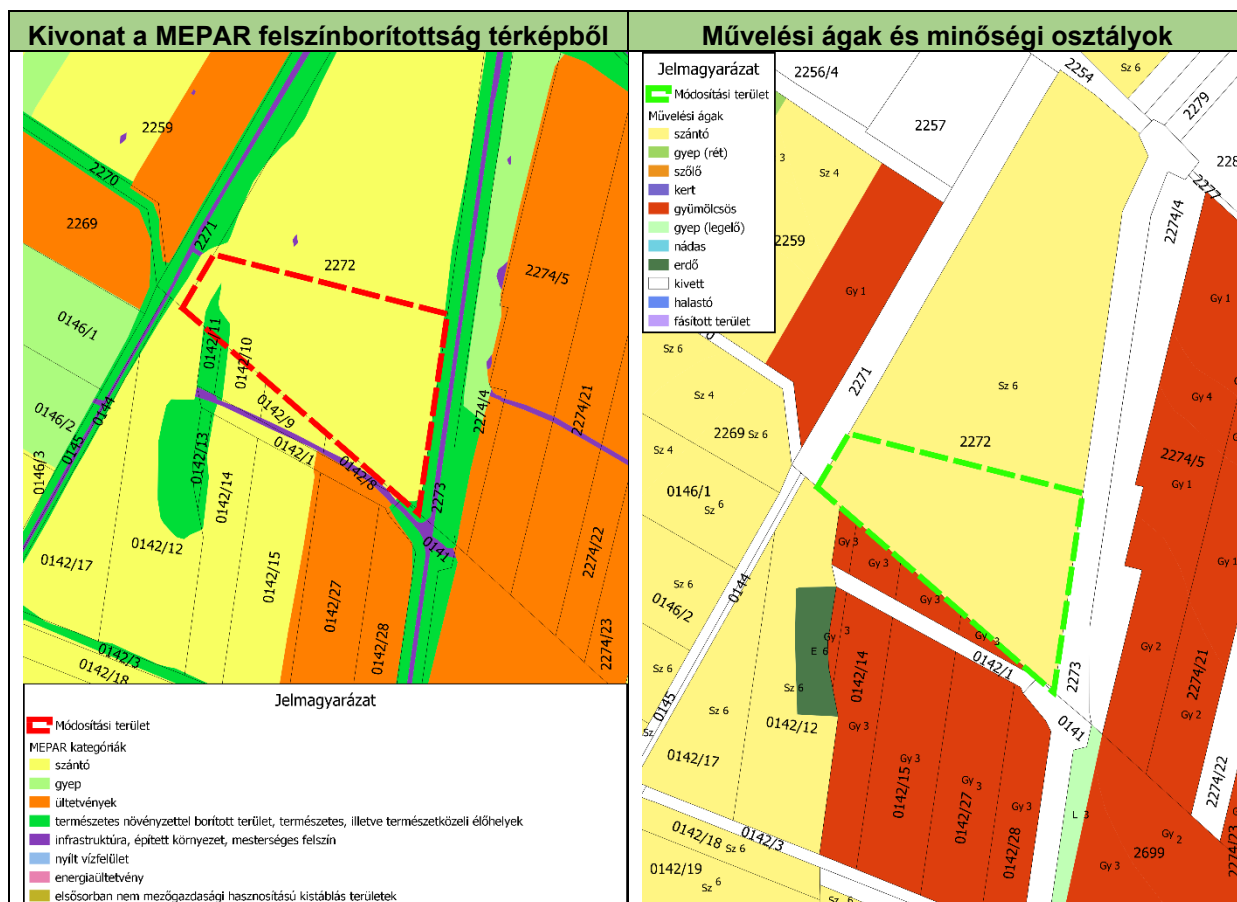
	szántó, mezőgazdasági területek	gyümölcsös és fásított	általános gazdasági területek
--	---------------------------------------	---------------------------	-------------------------------

A módosítással érintett terület megközelítése a 2254 és 2273 hrsz.-ú utakról történik

A módosítással érintett terület önkormányzati tulajdonú terület.



A tervezett Fehérgyarmat II. szennyvíztisztító-telep terület a MEPAR adatbázisa szerint szántó használatú terület, egy kis területet kivéve, amely természetes növényzettel borított terület besorolása. A környező területek használata vegyes; szántók, gyümölcsösök, gyepterületek, természetes növényzettel borított területek.



A terület jelenleg beépítetlen.

A módosítással érintett területet természetvédelmi érdekű vagy örökségvédelmi terület nem érinti.

A terület jelenlegi besorolása a TRE-ben

A módosítással érintett terület:

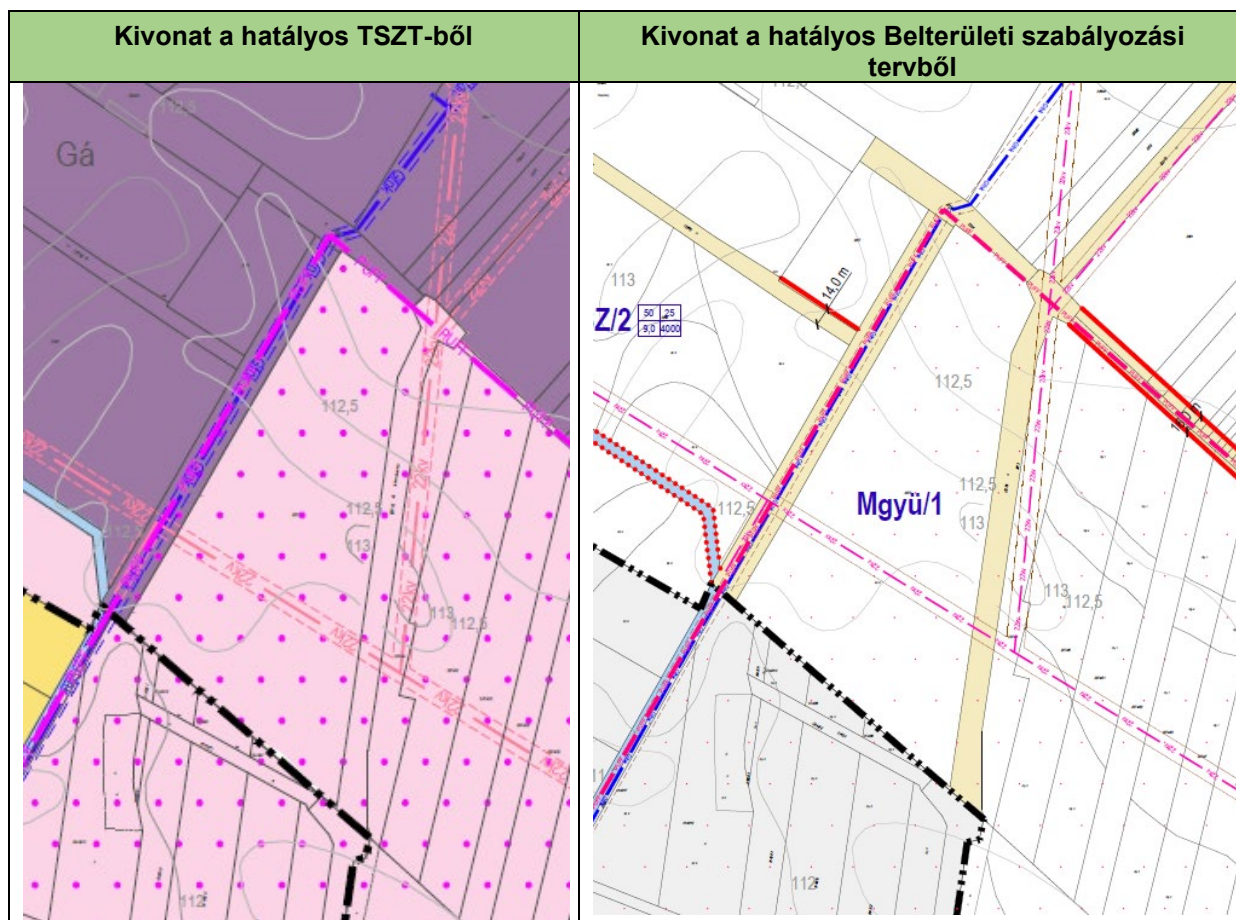
— Településszerkezeti tervben:

- mezőgazdasági terület — gyümölcsös (Mgyü) területfelhasználási kategóriába tartozik,
- vízbázis „B” hidrogeológiai védőövezetén belül,
- a területen K-Ny-i irányban keresztül halad egy 22kV-os légvezeték, amelynek védőtávolsága is érinti a területet.

— HÉSZ-ben és annak rajzi mellékletét képező SZT-2/B jelű „Szabályozási terv II. külterület” tervben:

- Mgyü/1 övezetbe tartozik,
- a tervezett szennyvíztisztító területének nyugati és keleti határán haladó, a terület megközelítését biztosító utak a Szabályozási terven „közlekedési célú közterület — mezőgazdasági feltáró út” besorolásúak,

- vízbázis „B” hidrogeológiai védőövezetén belül,
- a területen K-Ny-i irányban keresztül halad egy 22kV-os légvezeték, amelynek védőtávolsága is érinti a területet.



Az **Mgyü/1 övezet** előírásai az 1. módosítás „A terület jelenlegi besorolása a TRE-ben” fejezetben ismertetésre kerültek.

A TRE módosítás ismertetése

A tervezett Fehérgyarmat II. szennyvíztisztítótelep jellemző építési paraméterei:

- a módosítással érintett terület tervezett nagysága: 16 231,6 m²,
- a tervezett épületek nagysága 491,9 m², ami 3 %-os beépítettségnek felel meg.

A TRE módosítás során az új övezet beépítési határértékei a fentiek figyelembevételével, de a területen további fejlesztési lehetőségeket biztosítva kerültek meghatározásra.

Az előző fejezetekben ismertetett, tervezett módosítás megvalósítása érdekében a

- *Településszerkezeti terv és*
- *a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező SZT-2/B jelű „Szabályozási terv II. külterület” c. tervlap módosítása szükséges.*

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

A 7. módosítással érintett terület kapcsán szükséges településrendezési eszközök módosításának összefoglaló táblázata

hrsz.	ter.nagy- ság (ha)	Településszerkezeti terv		Szabályozási terv	
		jelenleg	tervezett	jelenleg	tervezett
2272 hrsz. déli része	1,6231	Mezőgazdasági terület gyümölcsös - Mgyü	Különleges beépítésre nem szánt hulladékkezelő terület - KbHull	Mgyü/1	Kb-Hull/2

A módosítással érintett területtel nyugati és keleti irányban határos 2273 és 2271 hrsz.-ú utakat a „Szabályozási terv II. külterület” tervlap „közlekedési célú közterület — mezőgazdasági feltáró út”-ként tartalmazza, ezen utak szabályozása nem változik. A szennyvíztisztító-telep megközelítése a 2273 hrsz.-ú útról fog történni.

A TSZT jelű „Településszerkezeti terv” és a SZT-2/B jelű „Szabályozási terv II. külterület” tervlapokon a területen K-Ny-i irányban áthaladó 22 kV-os légvezeték és védőtávolsága jelen módosítás során nem módosul.

A TSZT jelű „Településszerkezeti terv” és a SZT-2/B jelű „Szabályozási terv II. külterület” tervlapokon a tervezett szennyvíztisztító-telep 300 m-es védőtávolsága feltüntetésre kerül.

A módosítás során újonnan beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

Kivonat a hatályos Településszerkezeti tervből	Kivonat a módosított Településszerkezeti tervből
Kivonat a hatályos Belterület szabályozási tervből	Kivonat a módosított Belterület szabályozási tervből

A HÉSZ beépítésre nem szánt különleges terület, hulladékok kezelésére szolgáló terület övezeteire (Kb-Hull) már tartalmaz előírásokat (HÉSZ 71.§). A HÉSZ jelenleg egy ilyen övezetet, a Kb-Hull/1 övezetet tartalmazza, amely övezetben elsősorban mezőgazdasági üzemi területek, gazdasági területek szennyvizeinek kezelésére nyílik lehetőség. **A HÉSZ előírásai kiegészülnek a Kb-Hull/2 övezet előírásaival**, ahol települési és gazdasági hulladékok is kezelhetők, ártalmatlaníthatók. A módosítást követően a HÉSZ 71.§ előírásai az alábbiak szerint módosulnak (törésre kerül, új szöveg):

65. Hulladékok kezelésére szolgáló terület (Kb-Hull)

- 71. § (1)** Az SZT-2 jelű Szabályozási tervlapon „Kb-Hull” jelű övezetek gazdasági, ill. mezőgazdasági üzemi tevékenységből származó **folyékony- és iszapszerű** hulladékok elhelyezésére, kezelésére és ártalmatlanítására szolgáló területek.
- (2) **A Kb-Hull/1 jelű övezet terület kizárólag gazdasági, ill. mezőgazdasági üzemi tevékenységből származó hulladékok elhelyezésére, kezelésére és ártalmatlanítására szolgáló terület.**
- (3) **A Kb-Hull/2 jelű övezet (Fehérgyarmat II. szennyvíztisztító telep) települési és gazdasági tevékenységből származó folyékony- és iszapszerű hulladékok elhelyezésére, kezelésére és ártalmatlanítására szolgáló terület.**
- (4) Az övezetek területén kizárólag **folyékony- és iszapszerű** hulladékok szennyvízkezeléséhez kapcsolódó és biztonsági okokból szükséges épületek, építmények, és műtárgyak, valamint a tevékenységhez kapcsolódó szociális épületek helyezhetők el.
- (5) Az övezetek határai mentén védő-zöldfelület telepítendő, illetve tartandó fenn.

A HÉSZ 3. melléklet 2.5. Beépítésre nem szánt különleges területek táblázat tartalmazza a beépítési határértékeket. A táblázat 5. sora tartalmazza a Kb-Hull/1 övezet előírásait. Annak érdekében, hogy a HÉSZ szöveges előírásaiban, a 3. melléklet táblázatában és a Szabályozási terven az övezeti jelek azonosak legyenek a táblázat 5. sorában módosul az övezet jele „KbHull/1”-ről Kb-Hull/1”-re. A táblázat kiegészül a „Kb-Hull/2” övezet beépítési határértékeivel is az alábbiak szerint:

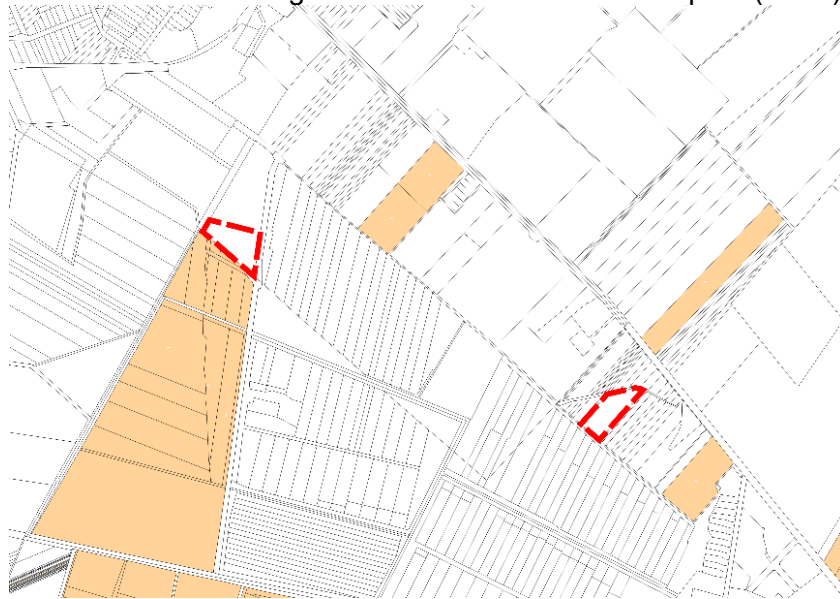
	A	B	C	E	G	H	I
1	Övezet jele	Beépítési mód	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	A beépíthető legkisebb telekterület (m ²)	Legnagyobb építménymagassága (m)	Az építhető terepszint feletti szintek száma	Egyéb előírás
8.	Kb-Hull/2	SZ	10	10 000	7,5m	2	

3.4. SZAKÁGI VIZSGÁLATOK ÉS JAVASLATOK KIEGÉSZÍTÉSE

Fehérgyarmat hatályos településrendezési eszközeihez minden szakág tekintetében teljeskörű vizsgálati- és alátámasztó javaslati munkarészek készültek. Ezért az egyes szakági fejezetek csak a tervezett változások várható következményeit, hatásait, valamint a tervezett településrendezési változások indoklását tartalmazzák, a hatályos településrendezési eszközök szakági alátámasztó fejezeteinek kiegészítéseként.

3.4.1. Tájrendezési, tájvédelmi és zöldfelületi vizsgálatok és javaslatok munkarészek kiegészítése

Fehérgyarmat a SzSzBMTrT-ben a „**gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezetébe**” tartozó település. Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészleteket a Nemzeti Agrárkutatói és Innovációs Központ (NAIK) tartja nyilván.



A módosítással érintett területek térségében a NAIK nyilvántartása szerint Országos Gyümölcs Kataszter I. és II. minőségi osztályba tartozó területek.

A Településrendezési vizsgálatoknál bemutatásra került, hogy a módosítással érintett területek:

- nem gyümölcsös művelési ágban szerepelnek az ingatlannyilvántartásban és a
- MEPAR adatbázisa szerint sem gyümölcsössel borított felszínek, valamint
- tényleges, valós használatuk szerint sem gyümölcsösök.

Az 1. módosítás területe (tervezett lovarda) 3. min. osztályba tartozó szántóterület, illetve a MEPAR szerint is nagyrészt szántók fedik, a csatornák mentén gyepes illetve természetes növényzettel borított sávok húzódnak, tőle északkeletre pedig a már meglévő lovarda területe az infrastruktúra, épített környezet, mesterséges felszín kategóriába sorolt. A 7. módosítás területe (tervezett szennyvíztisztító területe) 6. min. osztályba tartozó szántóterület, illetve a MEPAR szerint is szántó borítású, a tábla szélein húzódó mezsgyét tartalmazza természetes növényzettel borított sávként.

A hatályos Településszerkezeti tervben a módosítással érintett területek gyümölcsös mezőgazdasági területfelhasználásba soroltak. A TSZT-ben a mezőgazdasági területek besorolása nem „szigorúan” követi a NAIK nyilvántartást, hanem a korábbi Településszerkezeti terv példányát követve, összefüggő, nagyobb kiterjedésű területek sorolt gyümölcsös mezőgazdasági területbe. Ezzel is ösztönözni kívánta a térségben a gyümölcsösök telepítését.

Fehérgyarmat teljes közigazgatási területe a Szatmár-Beregi Natúrpark részét képezi. A **módosítással érintett területek nem érintenek** országos vagy helyi, meglévő vagy tervezett védett természeti területet, védett természeti értéket, vagy ex lege védett területet. A módosítással érintett területek nem érintenek továbbá Natura 2000 területet vagy egyéb nemzetközi természetvédelmi érdekeltsgű területet.

A módosítással érintett területek közül az **1. módosítás területe (tervezett lovarda)** az **ökológiai hálózat pufferterületébe** tartozó terület. A módosítással érintett terület nem határos magterülettel, illetve ökológiai folyosó területével így a módosítás várhatóan nem károsítja a természetes és természetközeli élőhelyeket és nem befolyásolja majd negatívan azok kapcsolatait.

A **7. módosítás területét (tervezett szennyvíztisztító)** nem érinti az ökológiai hálózati területeit.

A módosítással érintett területeken **nem található** az Országos Erdőállomány Adattárba tartozó, illetve a földhivatali nyilvántartás alapján **erdő**.

A módosítással érintett területek közül az **1. módosítás területe (tervezett lovarda)** a vármegyei területrendezési terv szerinti **tájképvédelmi terület övezetébe** tartozik.

Az új lovarda területére Fehérgyarmaton a 4127.j. Szatmári út tekinthető a fő nézőponti iránynak, ahonnan a lovarda látványa feltárulhat, mivel a 0137/37 hrsz.-ú telek a településtől, illetve egyéb közutaktól is távolabb található, mezőgazdasági utakon közelíthető meg, így a létesítmény feltáruló látványa legközelebbi Szatmári útról, mint nézőpontból (~80m távolságra) vizsgálendő.

A Szatmári útról gyalogosan és járművel közlekedve sem valószínű, hogy a 0137/37 hrsz-ú telek látszik, mivel az utat vegyes fás (akác), cserjesáv kíséri, valamint az út és a módosítással érintett terület között található meglévő lovarda területe takarást biztosít az új fejlesztési terület számára. Az útmenti fásítások megőrzése kulcsfontosságú a tájképi összhang megőrzése érdekében a későbbi fejlesztések során is. A módosítással érintett területet a többi oldalon mezőgazdasági területek (gyümölcsösök) veszik körül, így a tájképi hatása elhanyagolható. Kedvező tájképi hatása miatt megőrzendő út menti fás szárú növényzet.

A **7. módosítás (tervezett szennyvíztisztító)** területe ugyan nem tartozik a vármegyei területrendezési tervben lehatárolt tájképvédelmi terület övezetébe, de ettől még a létesítmény tájbaillesztésére törekedni kell. A HÉSZ előírja a telekhatár mentén védő zöldfelület telepítését, amely zöldfelület tájbaillesztési szerepet is betölt.

3.4.2. Közlekedési vizsgálatok és javaslatok munkarészek kiegészítése

A tervezett módosítások nem befolyásolják a térség forgalmi szerkezetét vagy a város közlekedési hálózatának rendszerét. Fehérgyarmat hatályos TRE-ben elhatározottakhoz képest jelen módosítás a kialakult közúthálózati kapcsolatokra, a közösségi közlekedésre, a parkolásra, és a gyalogos/kerékpáros közlekedésre nincs hatással, a belső úthálózat rendszerét sem változtatja meg.

Az **1. módosítás területe (tervezett lovarda)** megközelítése a terület déli határán haladó 14m szélességű útról történik (hrsz.: 0136, 0138/66). Ezt a terület megközelítését biztosító 0136, 0138/16 hrsz.-ú utat a „Szabályozási terv II. külterület” tervlap „közlekedési célú közterület — mezőgazdasági feltáró út”-ként tartalmazza, ezen út szabályozása nem változik. Az SZT-2/B jelű tervlap azonban a módosítással érintett terület délkeleti részén tervezett úttengelyt és a távlatban tervezett út területének biztosítása céljából „a telek be nem építhető része” jelölést tartalmaz. A tervezett épület elhelyezése a telek szabályozási terv szerinti beépíthető részén (délnyugati) tervezett, tehát a tervezett út megvalósíthatósága nem lehetetlenül el. Az esetleges parkolási igények a telken belül biztosíthatók.

A 7. módosítás, a tervezett szennyvíztisztító területének tervezett megközelítése a 2254 és 2273 hrsz.-ú utakról fog történni. A szükséges parkolók a telken belül biztosíthatók (Ld. a módosítás ismertetésénél a tervezett helyszínrajzot).

3.4.3. Közművesítési és elektronikus hírközlési vizsgálatok és javaslatok munkarészek kiegészítése

A *tervezett lovarda (1. módosítás)* közelében a Szatmári út mentén elérhető a vezetékes vízvezeték, földgázvezeték, villamosenergia hálózat és hírközlési hálózat is.

A tervezett beruházás napi átlagos vízigénye 1m^3 , nyári időszakban $1,5\text{m}^3$. Ez a vízigény az ivóvízhálózatról kerül biztosításra, már történt egyeztetés a szolgáltató TRV-vel, a tervezés rövidesen megkezdődik.

Első ütemben villamos energiát aggregátorral biztosítják, egy következő ütemben az energia igény egy részét az épület tetőszerkezetére szerelt napelem rendszerrel kívánják biztosítani.

Szennyvízcsatorna a közelben nem található. A keletkező szennyvizet zárt tartályban gyűjtik és onnan kerül elszállításra („szippantós autóval”) a szennyvíztelepre.

3.4.4. Környezetvédelmi vizsgálatok és javaslatok munkarészek kiegészítése

A hatályos TRE Környezetvédelmi szakági vizsgálatait és javaslatait az alábbiakkal egészítjük ki a módosítások kapcsán.

A földtani közeg-, a talaj-, a felszíni- és felszín alatti vizek védelme

A módosítással érintett területek nem érintik a területrendezési tervekben szereplő „kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete”, illetve „jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete” területét.

A módosítással érintett területeken talaj-, vagy felszín alatti vizek szennyezettségéről nincs információnk.

A termőföld vonatkozásában a beruházások kapcsán a legjelentősebb hatást a területigénybevétel jelenti:

Az *1. módosítás* során (tervezett lovarda) beruházása kapcsán $1,37\text{ha}$ nagyságú, 3. minőségi osztályba tartozó szántó művelési ágú termőföld igénybevétele tervezett, ami Fehérgyarmat közigazgatási területén átlagosnál jobb minőségű termőföldnek minősül. Azonban a tervezett fejlesztés közvetlenül kapcsolódik az építendő tulajdonában levő, a módosítással érintett területtől északra elhelyezkedő mezőgazdasági területen már működő gazdaságához, annak továbbfejlesztése. Az előbbieket követően a tervezett fejlesztés helyhez kötött, mezőgazdasági tevékenységet megvalósító beruházásnak tekinthető.

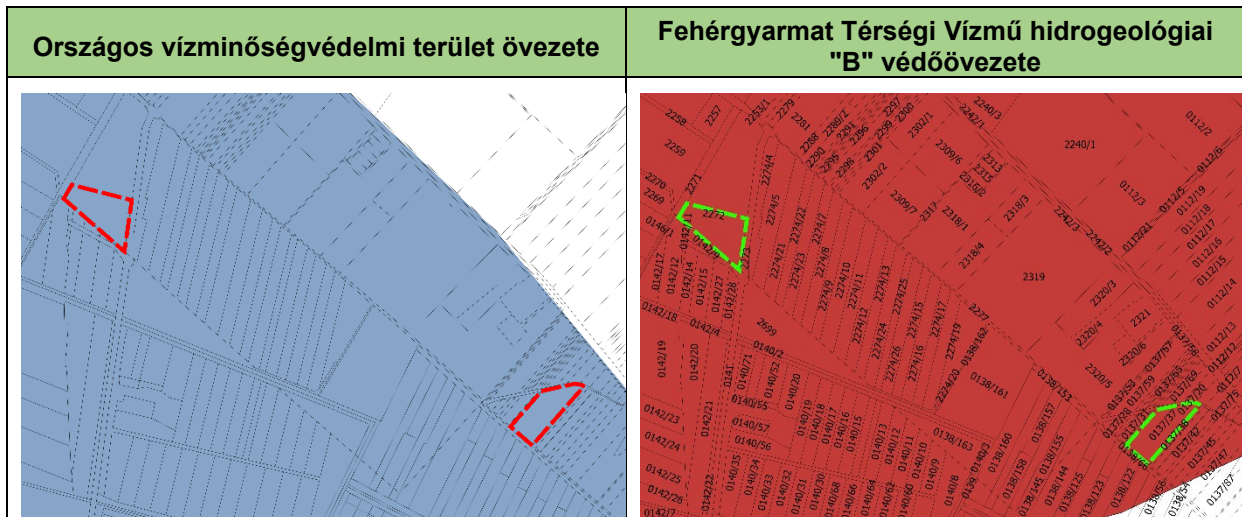
A 7. módosítás (tervezett szennyvíztisztító) beruházás kapcsán $1,62\text{ha}$ nagyságú, 6. minőségi osztályba tartozó szántó művelési ágú termőföld igénybevétele tervezett. Fehérgyarmat közigazgatási területén az 5. minőségi osztállynál rosszabb minőségű szántó területek az átlagosnál gyengébb minőségűnek minősülnek. A tervezett szennyvíztisztító beruházása kapcsán az átlagosnál jobb minőségű termőföld igénybevétele nem kerül sor.

A vonatkozó jogszabályok szerint termőföldet más célra hasznosítani, csak az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet. Az engedélyt a termőföld igénybevétele megkezdését megelőzően kell beszerezni.

Az *1. módosítás* (tervezett lovarda) területén keletkező trágyák ideiglenes tárolása és a trágyatároló kialakítása a környezetszennyezés elkerülése érdekében a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II.7.) Korm.rendelet és a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az

adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008. (IV.29.) FVM rendelet előírásainak betartásával elkerülhető.

Fehérgyarmat közigazgatási területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (III.17.) kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából **érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen** levő település.



A közigazgatási terület nyugati fele (Szamos-menti területek) az OTrT-ben lehatárolt „az **országos vízminőség-védelmi terület** övezetébe” tartozik. A fenti ábrán látható, hogy mindkét módosítással érintett terület beletartozik az övezet területébe.

Mindkét módosítással érintett terület a Fehérgyarmat Térségi Vízmű hidrogeológiai „B” hidrogeológiai védőövezetén belül helyezkedik el. A 123/1997. (VII.18). Kormányrendelet tartalmazza a vízbázisok védőterületeire, hidrogeológiai védőövezeteire vonatkozó előírásokat. A jogszabály a védelmi területeken folytatható rendelkezik a vízbázisok védelméről. A rendelet szabályozza vízbázisok védőterületein, hidrogeológiai védőövezetein belül folytatható tevékenységeket, ill. a tevékenységek folytatásának feltételeit. A vízbázisok védő területein, hidrogeológiai védőövezetein belül a jogszabály előírásait figyelembe véve változtathatók meg a területhasználatok. A rendelet szerint „B” védőövezeten nincs korlátozva a szennyvíztisztító telep elhelyezése, vagy a háziállattartás/sportpálya kialakítása sem. Az esetlegesen elhelyezésre kerülő szociális épületekben a keletkezett szennyvíz gyűjtését és kezelését a jogszabályokban foglaltaknak megfelelő módon kell végezni. A szennyvizek gyűjtésére, kezelésére vonatkozóan a HÉSZ is tartalmaz előírásokat, azok kiegészítése a módosítások kapcsán nem szükséges.

A szennyvíztisztító telepről kikerülő víz minősége meg fog felelni a vonatkozó jogszabályokban előírt határértékeknek, ezt több tisztító műtárgy is biztosítani fogja. A technológiai szennyvizekre, továbbá a közcsatornába és befogadóba bocsájtható szennyvizek megengedett szennyezőanyag tartalmára vonatkozó határértékeket a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XIII. 25.) KvVM rendelet tartalmazza.

A felszíni- és felszín alatti vizek szennyezése nem várható a vonatkozó országos jogszabályok (felszín alatti vizek védelmében a 219/2004. (VII.21.) Korm.rend., a felszíni vizek védelmében a 220/2004. (VII.21.) Korm.rend.) és a HÉSZ előírásainak betartása mellett.

Levegőtisztaságvédelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Fehérgyarmat a „10. Az ország többi része” légszennyezettségi zónába tartozik. A településen a környezeti levegő minősége kedvező.

A tervezett tevékenységek kapcsán egyik módosítás során sem kell új légszennyező pontforrás megjelenésére számítani.

Az 1. módosítás esetében az energiaellátás biztosítása aggregátorról fog történni, távlatban megújuló energia forrás (napelemek telepítése az épület tetejére) alkalmazása tervezett, ezen energiaforrások esetén a légtérbe káros anyag nem kerül.

Az állattartásból eredően szaghatás előfordulhat, de a lakóterületektől való távolság következtében ez a lakosság számára zavaró várhatóan nem fog okozni.

A 7. módosítás során megvalósuló Fehérgyarmat II. szennyvíztisztító körül környezeti szaghatás tekintetében 300m-es védőterület biztosítandó. A HÉSZ-ben előírásra kerül, hogy ezen védőtávolságon belül új területhasznosításra területet igény bevenni, valamint épület, egyéb építmény olyan rendeltetéssel helyezhető el, amelyet a környezeti hatásvizsgálat vagy szakhatósági engedély megenged. A 300 m-es védőtávolságon belül a Településszerkezeti terv általános gazdasági terület, gyümölcsös mezőgazdasági terület és általános mezőgazdasági területfelhasználásokat határoz meg. Szaghatás szempontjából érzékeny területhasználatok jelenleg nem találhatók a védőtávolságon belül.

Zaj- és rezgés elleni védelem

Fehérgyarmat közigazgatási területén környezeti zaj elsősorban a közúti közlekedésből származik. A módosítással érintett területekhez a 4127. j. országos mellékút található legközelebb, a tervezett lovardától (1. módosítás) keleti irányban ~150m-re, a tervezett szennyvíztisztító területétől (7. módosítás) szintén keleti irányban ~650m-re.

A közlekedés és az üzemi létesítmények működése során betartandó határértékeket a 27/2008. (XII.3.) sz. KvVM–EüM együttes rendelet mellékletei tartalmazzák.

A módosítással érintett területek környezetében nem található környezeti zajra érzékeny intézmény-, lakó-, vagy üdülőépület.

Hulladékkezelés

A lovarda (1. módosítás) működése során keletkező trágyát a vonatkozó jogszabályok szerint kell gyűjteni és tárolni (ld. talaj- és felszín alatti vizek védelméről szóló fejezetet). A keletkező trágyát a tulajdonos a saját földjein hasznosítja.

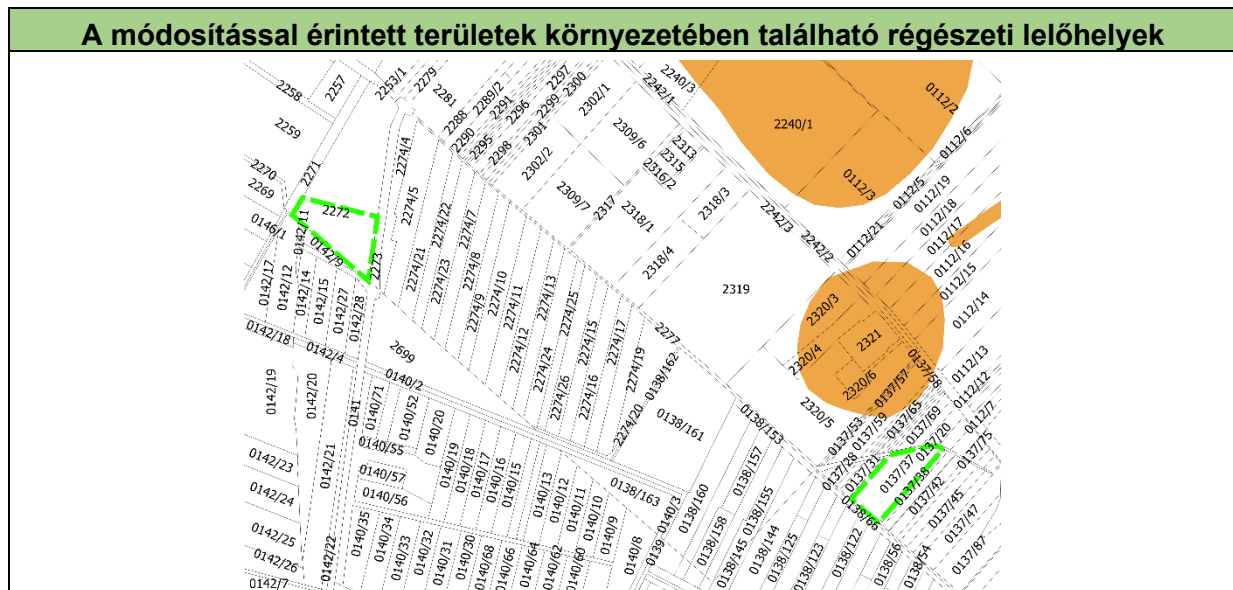
A tervezett Fehérgyarmat II. szennyvíztisztítótelep (7. módosítás) megvalósítása a hulladékkezelési feladatok megoldására irányul, a fehérgyarmati agglomeráció szennyvízelvezetésének továbbfejlesztését szolgálja.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítások a környezeti elemekre jelentős kedvezőtlen hatást nem fognak gyakorolni. A HÉSZ környezetvédelmi előírásai kiegészítést nem igényelnek.

3.5. TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY KIEGÉSZÍTÉSE

Fehérgyarmat hatályos településrendezési eszközeihez készített Örökségvédelmi hatástanulmány megállapításait a tervezett módosításokra vonatkozóan az alábbiakkal egészítjük ki:

A módosításokkal érintett területeket nem érintik világörökségi, vagy világörökségi várományos területek, műemlékek, műemlék együttesek, nem érintik továbbá emlékhelyek, történelmi települési területek, történelmi kert, történelmi táj és helyi jelentőségű védett művi értékek. Nem érintenek továbbá régészeti lelőhelyek sem.



Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály az előzetes véleménynyilvánítás során örökségvédelmi szempontból nem emelt kifogást a tervezett módosításokkal kapcsolatban, az alábbiakra azonban felhívta a figyelmet:

„A 7. sz. módosítással kapcsolatban (tervezett szennyvíztisztító) – jelenleg beépítetlen részterületen tervezett fejlesztés – tájékoztatom, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint nagyberuházás esetén a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie (...). Fenti jogszabály 7. § 3. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire 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 meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

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.”

3.6. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZINTEN TARTÁSA ELVÉNEK TELJESÜLÉSE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzésé érdekében előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területen az ún. „biológiai aktivitás érték” nem csökkenhet. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/202. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során igazolandó biológiai aktivitás érték (a továbbiakban: BAÉ) szintentartása. A BAÉ számítására vonatkozó előírásokat a 419/202. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete határozza meg. A vonatkozó előírások szerint az egyes településszerkezeti tervek módosításaikor keletkezett biológiai aktivitásérték növekmény új településszerkezeti terv, ill. új településterv elfogadásáig felhasználható 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 18.§ (3) bekezdés, ill. a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet szerint készült tervek módosítása esetében a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 16.§. (9) bekezdés előírásai szerint.

Jelen módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a BAÉ változás a vonatkozó jogszabályok szerint nem vizsgálendő.

Fehérgyarmat közigazgatási területén újonnan beépítésre szánt terület a 3/2021. (02.24.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv módosítás során változott, a biológiai aktivitás érték egyenlege +1,37.

Jelen TSZT módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért területfelhasználásváltozások BAÉ egyenlege nem módosul, aktuális egyenlege változatlanul +1,37.