

## **TAJOLÓ-TERV**

Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

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

# **FEHÉRGYARMAT VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**

**13/2024. (02.29.) önkormányzati határozat szerinti  
területekre vonatkozóan (4 terület)**

## **TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ** (egyszerűsített eljárás)

**KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSA ÉS TELEPÜLÉSI  
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK  
ELDÖNTÉSÉHEZ, valamint PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE**



2024. március

**Megbízó:**

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

**Települési főépítész:**

R. Takács Eszter

**Tájékoztatási dokumentációt összeállította:**

TÁJOLÓ-TERV Kft.  
1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.



**Auer Jolán**

vezető településtervező  
TT/1 01-5003

**Pisák Brigitta**

okl. tájépítészmérnök

## TARTALOM

<b>I. BEVEZETÉS .....</b>	<b>4</b>
<b>II. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE .....</b>	<b>5</b>
1. módosítás .....	6
2. módosítás .....	9
3. módosítás .....	13
4. módosítás .....	16
<b>III. A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁNAK ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS     KÉSZÍTÉSE SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ.....</b>	<b>17</b>

## I. BEVEZETÉS

Fehérgyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 13/2024. (02.29.) önkormányzati határozatában Fehérgyarmat Város **településrendezési eszközeinek módosítását** határozta el **több területre** vonatkozóan. A tervezett módosításokat összefoglalóan a II. fejezet mutatja be.

Fehérgyarmat Város hatályos településfejlesztési koncepcióját és településrendezési eszközeit az Önkormányzat 2019-ben fogadta el. A településrendezési eszközöket az Ív Stúdió Kft. és a TÁJOLÓ-TERV Kft. által vezetett tervezői-team készítette. A hatályos településrendezési eszközök, valamint az azt Megalapozó vizsgálatok az országos építészeti és területrendezési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) (a **továbbiakban OTÉK2021**) **2021. VII. 15-én hatályos állapota** és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: **314/2012.R.) 2021. VII. 15-én hatályos állapotában** meghatározott tartalmi követelmények és jelmagyarázat alkalmazásával kerültek kidolgozásra és egyeztetésre.

A Képviselő-testület Fehérgyarmat Településfejlesztési koncepcióját a 63/2018. (07.16.) képviselő-testületi határozattal fogadta el.

Fehérgyarmat Város hatályos településrendezési eszközei:

- 76/2019. (08.29.) képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti terv,
- 15/2019. (IX.02) önkormányzati rendeletével elfogadott helyi építési szabályzat.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban 419/2021.R.) szerinti ún. **egyszerűsített eljárással kerülnek egyeztetésre**, mivel a tervezett módosítások során:

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

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

**Jelen TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ célja, hogy:**

- **megalapozza a 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának és a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés készítésének szükségességének eldöntését, valamint**
- **a partnerségi egyeztetésben résztvevők számára tájékoztatás.**

## II. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

A 37/2024. (05.18.) önkormányzati határozatban a Képviselő-testület az alábbi TRE módosításokat határozta el:

	kérelmező	hrsz.	kérelem tárgya	jelenlegi besorolás TRE-ben	tervezett módosítás
1.	tulajdonos	0134/8 0134/9 0134/10	telekalakítás lehetőségének biztosítása (0134/8 és 0134/10 hrsz.-ű ingatlanok összevonási lehetősége)	TSZT: Gá SZT: közlekedési célú közterület-mezőgazdasági feltáró út; Gá-sz/4	TSZT: nem módosul SZT: közlekedési célú közterület-mezőgazdasági feltáró út egy része átkerül Gá-sz/4 építési övezetbe
2.	tulajdonos	1465 módosítással még érintett területek: 1452, 1453, 1466	a 1465 hrsz.-ű ingatlanon a „telek be nem építhető zöldfelületként fenntartandó részeként” lehatárolt terület rész csökkentése 1455/1 hrsz.-ű telek északi telekhatárának vonaláig, a telek kötelezően zöldfelületként kialakítandó felületének csökkentése 30 %-ra	TSZT: Lke SZT: Lke-O/1	TSZT: módosul SZT: új építési övezet kialakítása, együttesen szabályozva az 1452,1453,1465, 1466 hrsz.-ű ingatlanokat
3.	tulajdonos	907	a terület településközpont vegyes területből kisvárosias lakóterületbe kerüljön átsorolásra az alábbi beépítési határértékekkel: kialakítható legkisebb telekméret 300 nm, legnagyobb építménymagasság 7.5 m, legnagyobb beépíthetőség 40 %, legkisebb zöldfelület 20%	TSZT-Vt SZT: Vt-SZ/2	TSZT: módosul; Lk, területfelhasználásba kerül a terület HÉSZ és SZT: új Lk építési övezetbe kerül

	kérelmező	hrsz.	kérelem tárgya	jelenlegi besorolás TRE-ben	tervezett módosítás
			lakórendelteségi egységek legnagyobb száma 1		
4.	önkormányzat				lakóterületre vonatkozóan gépjármű elhelyezési szabályok módosítása a HÉSZ-ben

Az alábbiakban összefoglalóan ismertetjük a tervezett módosításokat.

A Tájékoztatási dokumentációban szereplő rövidítések:

TRE: településrendezési eszközök,

TSZT: településszerkezeti terv

HÉSZ: helyi építési szabályzat

SZT: Szabályozási terv

SzSzBMTrT: Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Területrendezési terve

TkR.: a településképvédelméről szóló 17/2017. (XII.4.) önkormányzati rendelet

## 1. MÓDOSÍTÁS

### ➤ **Módosítással érintett terület:**

A 0134/8, 0134/9 és 0134/10 hrsz.-ú telkek.

### ➤ **Módosítás tárgya**

A területen tulajdonosváltás tervezett. Az új tulajdonos a 0134/8, a 0134/10 és a 0134/9 hrsz.-ú teleknek a 0134/8, a 0134/10 telkek közötti szakaszát egy telekké kívánja összevonni. Ehhez szükséges, hogy 0134/9 hrsz.-ú telek 0134/8, a 0134/10 telkek közötti szakasz is övezeti besorolásának módosítása, a 0134/9 hrsz.-ú telek ezen területrészt az SZT Gá-sz/4 jelű építési övezetként tartalmazza.

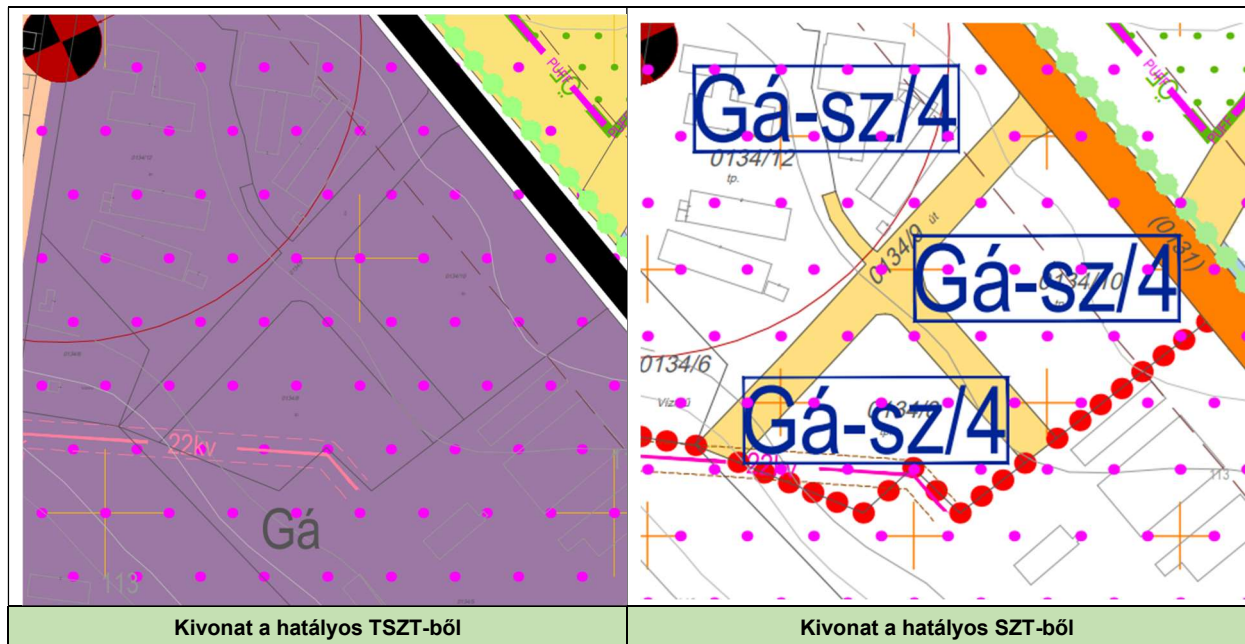
### ➤ **A terület jelenlegi besorolása a TRE-ben:**

— TSZT-ben:

- 0134/8 és 0134/10 hrsz.-ú telkek: általános gazdasági terület
- 0134/9 hrsz.-ú telek 0134/8, a 0134/10 telkek közötti szakasza: általános gazdasági terület

— HÉSZ-ben:

- 0134/8 és 0134/10 hrsz.-ú telkek: Gá-sz/4 jelű övezet
- 0134/9 hrsz.-ú telek 0134/8, a 0134/10 telkek közötti szakasza: (beépítésre szánt területfelhasználási egységen belüli) közlekedési célú közterület



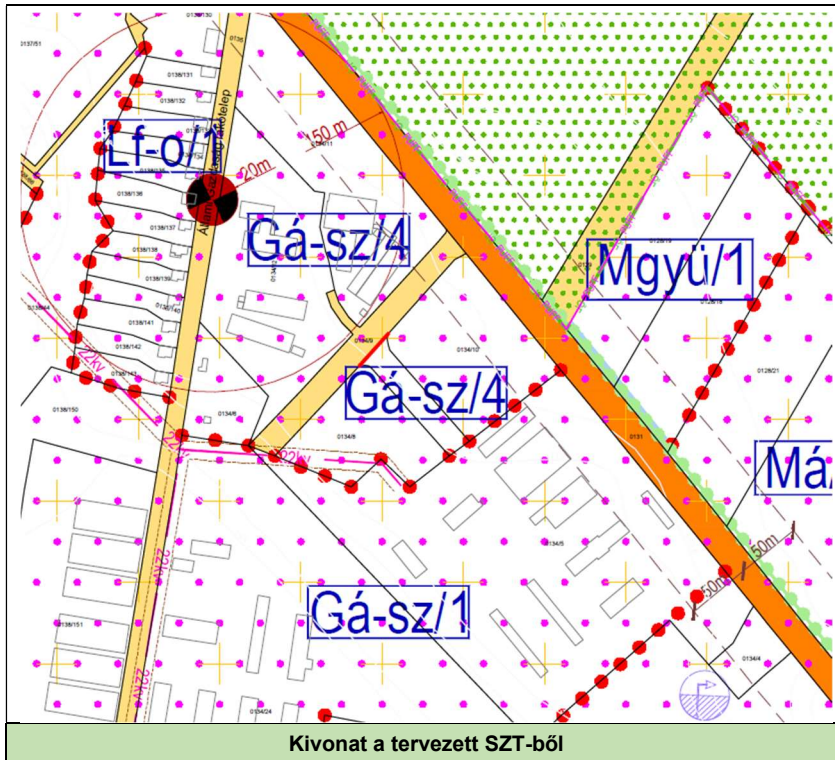
- **A terület besorolása SzSzBMTrT Szerkezeti tervében:**
  - települési térség
- **A SzSzBMTrT országos, vármegyei térségi és egyedileg meghatározott vármegyei övezeteivel való érintettség:**
  - Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
  - Tájképvédelmi terület övezete
  - vízminőség-védelmi terület övezete
  - Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete – Járási jelentőségű térszervező város (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet)
  - Térségi együttműködések övezete – Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet)
  - Határon átnyúló együttműködés övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet)
  - Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet) — az adatszolgáltatások szerint a módosítás területe nem tartozik az Országos Gyümölcscskataszter I. és II. minőségi osztályú területei közé.
  - Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet)
- **Táj-, természetvédelmi érintettség:**
  - ökológiai hálózat pufferterületbe tartozó terület
  - tájképvédelmi terület a vármegyei területrendezési terv szerint
- **Örökségvédelmi érintettség:**
  - nincs
- **Egyéb korlátozó tényezők:**
  - a 0134/10 hrsz.-ú telek északi részén: országos mellékút 50-50m-es védőtávolsága külterületen
  - a 0134/8 hrsz.-ú telek déli részén: 22 kV-os elektromos légvezeték és biztonsági övezete

➤ **A terület besorolása a TKR-ben:**

- településképi szempontból egyéb terület

➤ **TRE tervezett módosítása:**

- TSZT módosítás: *nem szükséges.*
- HÉSZ szöveges előírások módosítása: *nem szükséges.*
- Szabályozási terv módosítása: *szükséges.*



Az SZT-2 jelű Külterületi szabályozási terven a 0134/9 hrsz.-ú telek 0134/8, a 0134/10 telkek közötti szakaszáról lekerül a „közlekedési célú közterület” jelölés a terület Gá-sz/4 jelű építési övezetbe kerül, mint a 0134/8, a 0134/10 telkek területe.

➤ **Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?**

**Nem.** A 419/201.R. átmeneti rendelkezései szerint:

„78/D.§ (4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

- a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,
- b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

A hatályos TSZT tervlapon és a TSZT területi mérlegében és TSZT biológiai aktivitásérték egyenlegének számításakor is, az 1. módosítás területe beépítésre szánt területként, azon belül általános gazdasági területfelhasználási egységbe sorolt területként szerepel.



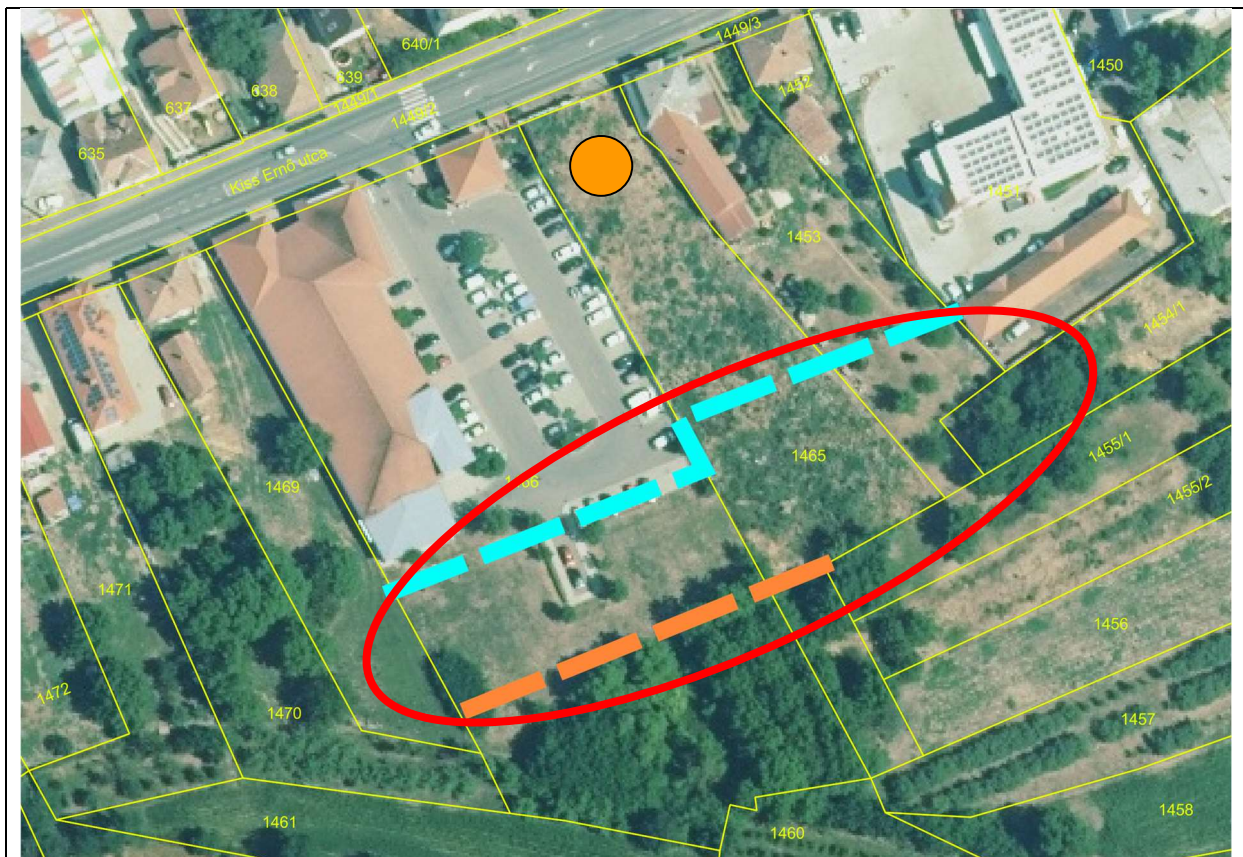
## 2. MÓDOSÍTÁS

➤ **Módosítással érintett terület:**

A 1465, 1452, 1453, 1466477/1 hrsz.-ú telkek

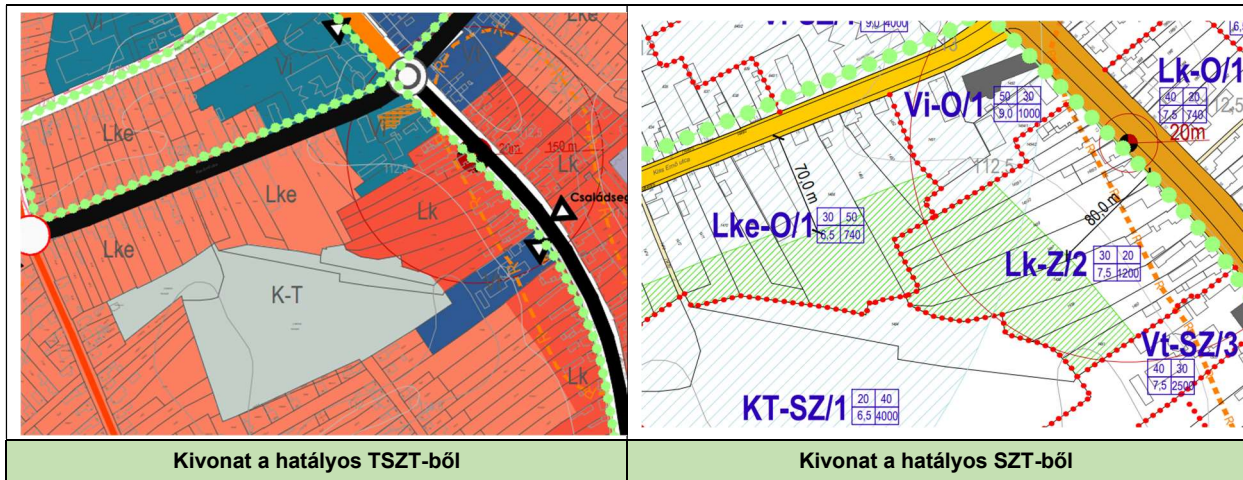
➤ **Módosítás tárgya**

A Kiss Ernő utca 14. (hrsz.: 1463) telken (narancs színű ponttal jelölve) kereskedelmi, szolgáltató tevékenység (Pepco áruház) és apartman ház épületbővítés elhelyezése tervezett. A tevékenységekhez szükséges parkolók elhelyezéséhez szükséges lenne, hogy a telken a zöldfelületként kötelezően kialakítandó terület arányának, valamint a telek déli részén a „telek be nem építhető zöldfelületként fenntartandó részeként” lehatárolt területrészt, amelynek hatályos HÉSZ szerinti határvonalát az alábbi ábrán türkiz színű vonal jelöli, csökkentése. A „telek be nem építhető zöldfelületként fenntartandó részeként” lehatárolt terület határvonalát a módosítás során az alábbi ábrán narancs színű vonallal jelölt területre módosulna. Az alábbi ábrán látható, hogy a türkiz színű és a narancs színű vonalak közti területsáv nem háromszintű növényzettel borított a módosítással érintett területeken.



➤ **A terület jelenlegi besorolása a TRE-ben:**

- TSZT-ben településközpont vegyes terület
- SZT-ben: közlekedési célú közterület, helyi út



- **A terület besorolása SzSzBMTrT Szerkezeti tervében:**
  - települési térség
- **A SzSzBMTrT országos, megyei térségi és egyedileg meghatározott vármegyei övezeteivel való érintettség:**
  - Vízminőség-védelmi terület övezete
  - Rendszeresen belvízjárta terület övezete
  - Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete – Járási jelentőségű térszervező város (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet)
  - Térségi együttműködések övezete – Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet)
  - Határon átnyúló együttműködés övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet)
  - Gyümölcsstermesztés térségi jelentőségű övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet) — az adatbázisok szerint a módosítás területe nem tartozik az Országos Gyümölcscsater I. és II. minőségi osztályú területei közé.
  - Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet)
- **Táj-, természetvédelmi érintettség:**

Nincs.
- **Örökségvédelmi érintettség:**
  - a Tkr.-ben a terület „településképvédelmi szempontból meghatározó terület— történeti településrész
  - a Tkr.-ben a Kiss Ernő utca „védendő utcavonal, településszerkezet”
  - helyi védett terület a telkek utcafrontját érintik (a módosítás a telkek végeit érinti)
- **Egyéb korlátozó tényezők:**
  - mélyfekvésű terület (Pálfai-féle belvíz 4 területek)
  - a telkek a Kiss Ernő utcai telekhatártól 70m-es távolságon túli része „telkek be nem építhető zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt,
- **A területre besorolása a Tkr.-ben:**
  - településképi szempontból meghatározó terület (történeti településrész)
  - helyi védett területek (a telkek utcafronti része az épületekkel érintett, telkek vége nem érintett)

- védendő utcavonal, településszerkezet (a telkek utcafronti része érintett, telkek vége nem érintett)

➤ **TRE tervezett módosítása:**

A módosítással érintett területtől keletre intézményterületek— Polgármesteri Hivatal és a Tűzoltóság épületei—, nyugatra kertvárosias lakóterület helyezkedik el. A módosítással érintett terület „átmeneti zóna” az intézményterület és a kertvárosias lakóterület között, pl. a tervezett üzletház és apartmanházbővítés melletti telken nyugati irányban a Penny, a keletre a Tűzoltóság melletti két telken lakóépületek helyezkednek el. Ez az „átmeneti terület” kerülne a módosítás során településközpont vegyes területbe, ahol

- **TSZT módosítás: szükséges**

A módosítással érintett terület kertvárosias lakóterületből településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra, ahol kereskedelmi-, szolgáltató stb. rendeltetések mellett lakórendeltetés is elhelyezhető.

- **HÉSZ szöveges előírások módosítása: szükséges.**

- az új Vt-o/4 jelű építési övezet előírásaival kiegészülnek a HÉSZ szöveges előírásaival

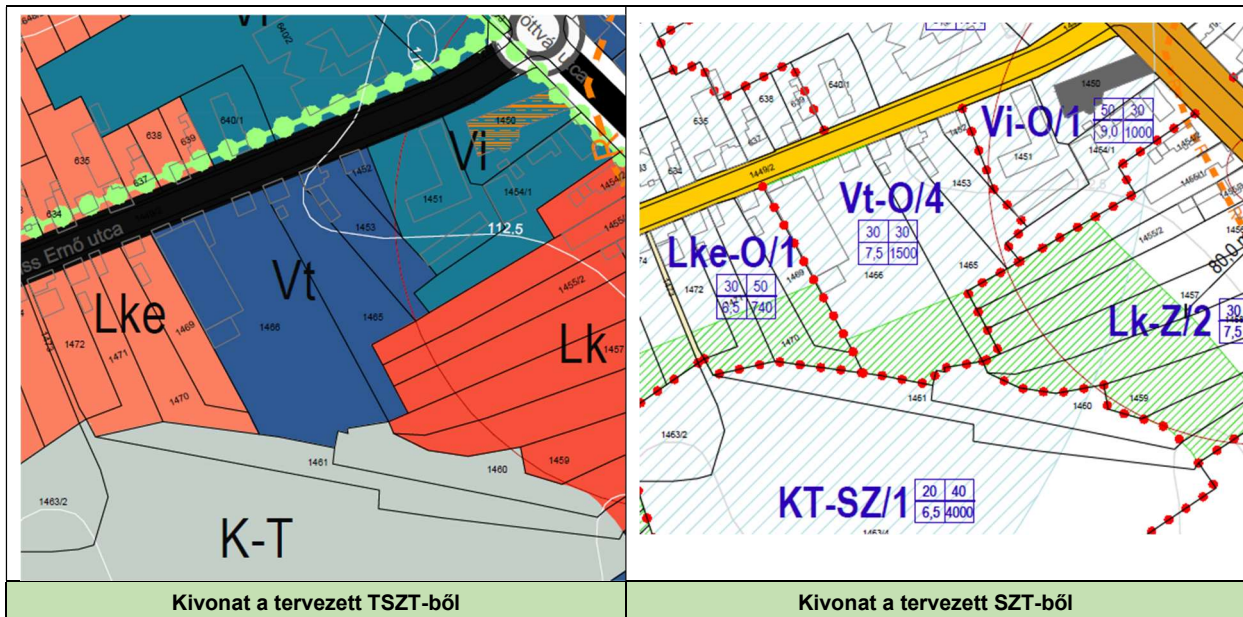
A módosítással érintett területre jelenleg vonatkozó és a tervezett építési övezet előírásainak összehasonlítása:

építési paraméter	jelenleg hatályos Lke-o/1 építési övezet előírásai	tervezett Vt-o/4 jelű építési övezet előírásai	Megjegyzés
Elhelyezhető rendeltetések	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lakó, legfeljebb 2 rendeltetési egységgel legfeljebb két lakással</li> <li>– kereskedelmi,</li> <li>– szolgáltató,</li> <li>– hitéleti,</li> <li>– nevelési, oktatási,</li> <li>– egészségügyi,</li> <li>– szociális,</li> <li>– kulturális,</li> <li>– szállás jellegű,</li> <li>– sport</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lakó,</li> <li>– igazgatási,</li> <li>– iroda,</li> <li>– kereskedelmi,</li> <li>– szolgáltató,</li> <li>– szállás,</li> <li>– hitéleti,</li> <li>– nevelési, oktatási,</li> <li>– egészségügyi,</li> <li>– szociális,</li> <li>– kulturális,</li> <li>– közösségi szórakoztató.</li> <li>– sport</li> </ul>	<p>Az elhelyezhető rendeltetések megegyeznének az Vt építési övezetekben nem elhelyezhető rendeltetések körével.</p> <p>Mind lakó-, mind kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetések mindkét területfelhasználás esetében elhelyezhető.</p>
Nem elhelyezhető rendeltetések	<ul style="list-style-type: none"> <li>– termelő kertészeti építmény,</li> <li>– haszonállat tartására szolgáló építmény</li> <li>– önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,</li> <li>– üzemanyagtöltő.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– gazdasági rendeltetésű épület,</li> <li>– önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,</li> <li>– termelő kertészeti építmény.</li> </ul>	<p>Az el nem helyezhető rendeltetések megegyeznének az Vt építési övezetekben nem elhelyezhető rendeltetések körével.</p>
Kialakítható legkisebb telek területe	740 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	Módosul a módosítással érintett telek adottságok figyelembevételével.

építési paraméter	jelenleg hatályos Lke-o/1 építési övezet előírásai	tervezett Vt-o/4 jelű építési övezet előírásai	Megjegyzés
Beépítési mód	oldalhatáron álló	oldalhatáron álló	Nem változik
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%	30%	Nem változik.
Telken kialakítandó zöldfelület minimuma	50%	30%	A telkek zöldfelületként kialakítandó része csökken 50%-al, mert a kis telekméret miatt fajlagosan nagyobb a „burkolt felület igény”.
Megengedett legnagyobb beépítési magasság	6,5 m	7,5 m	
Terepszint felett építhető szintek száma	2	2	Nem változik.
Közművesítettség mértéke	teljes közművesítettség	teljes közművesítettség	Nem változik.

— Szabályozási terv módosítása: szükséges

- a módosítással érintett terület Lke-o/1 építési övezetből új Vt-o/4 építési övezetbe kerül átsorolásra,
- a 1465 hrsz.-ú telken a „telek be nem építhető zöldfelületként fenntartandó részeként” lehatárolt területrész csökkentése 1455/1 hrsz.-ú telek északi telekhatárának vonaláig.



➤ Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?

**Nem.** A terület a TRE-ben már beépítésre szánt terület, csak a területfelhasználás módja változik.

### 3. MÓDOSÍTÁS

➤ **Módosítással érintett terület:**

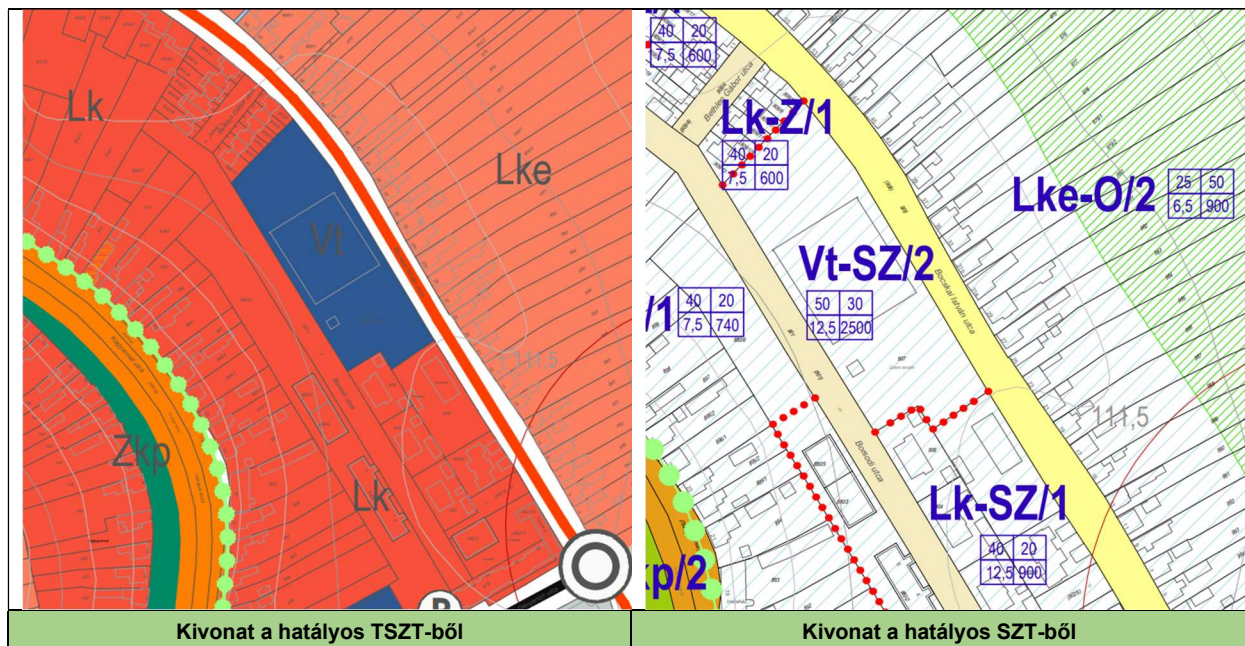
907 hrsz.-ú telek

➤ **Módosítás tárgya**

Bocskai utcában a 907 hrsz.-ú telken korábban kötöttárugyár és varroda működött. A területen elmúlt cca. 20 évben nem folytattak semmilyen tevékenységet. A tulajdonosok a területen jelenleg található gyárépületet el kívánják bontani, a területen kisvárosias lakóterületfejlesztést kívánnak megvalósítani. Szándékukat az Önkormányzat támogatja.

➤ **A terület jelenlegi besorolása a TRE-ben:**

- TSZT-ben településközpont vegyes terület
- SZT-ben: Vt-sz/2 jelű építési övezet



➤ **A terület besorolása SzSzBMTrT Szerkezeti tervében:**

- települési térség

➤ **A SzSzBMTrT országos, megyei térségi és egyedileg meghatározott vármegyei övezeteivel való érintettség:**

- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Térszervező városok és hagyományosan vidéki települések övezete – Járási jelentőségű térszervező város (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet)
- Térségi együttműködések övezete – Nyírségi-Szatmári-Beregi város csoport (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet)
- Határon átnyúló együttműködés övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet)
- Gyümölcstermesztés térségi jelentőségű övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet) — az adatbázisok szerint a módosítás területe nem tartozik az Országos Gyümölcscsatszter I. és II. minőségi osztályú területei közé.
- Felső-Tisza menti komplex tájgazdálkodási és turisztikai övezet (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet)

➤ **Táj-, természetvédelmi érintettség:**

nincs

➤ **Örökségvédelmi érintettség:**

- a Tkr.-ben a terület „településképvédelmi szempontból meghatározó terület— történeti településmag”,
- A Tkr.-ben a Bocskai utca „védendő utcavonal, településszerkezet”.

➤ **Egyéb korlátozó tényezők:**

- vízbázis hidrogeológiai „B” védőidom (becsült)

➤ **A területre besorolása a Tkr.-ben:**

- védendő utcavonal, településszerkezet (a telkek utcafronti része érintett, telkek vége nem érintett)

➤ **TRE tervezett módosítása:**

- TSZT módosítás: szükséges

A módosítással érintett terület (907 hrsz.) településközpont vegyes területből kisvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra.

- HÉSZ szöveges előírások módosítása: szükséges

A terület új Lk-z/3 jelű új, a HÉSZ-ben eddig még nem szereplő építési övezetbe kerül besorolásra, ahol rendeltetések és a beépítési határértékek az alábbiak:

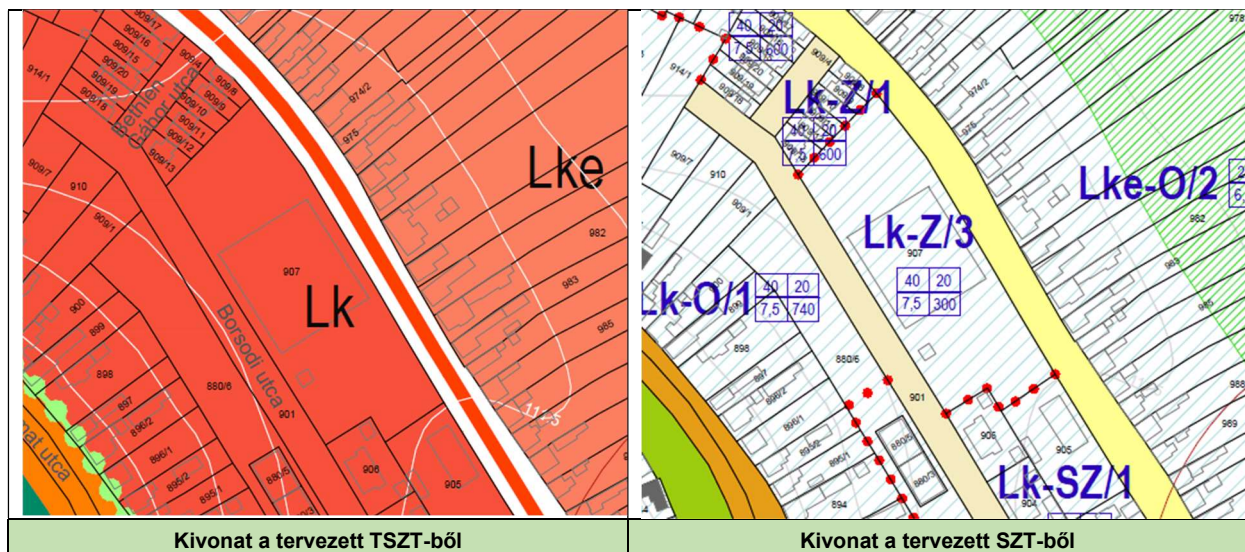
- egy telken egy épület helyezhető el,
- egy épületben elhelyezhető rendeltetések száma: 1 db lakó rendeltetés,
- kialakítható legkisebb telekméret: 300 m<sup>2</sup>,
- beépíthetőség maximális mértéke: 40%,
- telek zöldfelületként minimális kialakítandó része: 20%,
- építménymagasság 7,5 m, de terepszint felett csak két szint helyezhető el.

A módosítással érintett területre jelenleg vonatkozó és a tervezett építési övezet előírásainak összehasonlítása:

építési paraméter	jelenleg hatályos Vt-sz/2 jelű építési övezet előírásai	tervezett Lk-z/3 jelű építési övezet előírásai	Megjegyzés
Elhelyezhető rendeltetések	<ul style="list-style-type: none"> <li>– lakó,</li> <li>– igazgatási,</li> <li>– iroda,</li> <li>– kereskedelmi,</li> <li>– szolgáltató,</li> <li>– szállás,</li> <li>– hitéleti,</li> <li>– nevelési, oktatási,</li> <li>– egészségügyi,</li> <li>– szociális,</li> <li>– kulturális,</li> <li>– közösségi szórakoztató.</li> <li>– sport</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 1 telken 1 db épület</li> <li>– 1 db lakó rendeltetési egységgel helyezhető el,</li> <li>– kereskedelmi,</li> <li>– szolgáltató,</li> <li>– hitéleti,</li> <li>– nevelési, oktatási,</li> <li>– egészségügyi,</li> <li>– szociális,</li> <li>– kulturális,</li> <li>– szállás jellegű,</li> <li>– igazgatási és iroda</li> <li>– sport</li> </ul>	Az új Lk építési övezetben kevesebb kevesebb épület, kevesebb rendeltetési egység és azon belül kevesebb lakórendeltetési egység helyezhető el, mint a többi Lk építési övezetben.
Nem elhelyezhető rendeltetések	<ul style="list-style-type: none"> <li>– gazdasági rendeltetésű épület,</li> <li>– önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– üzemanyagtöltő,</li> <li>– önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító</li> </ul>	Az el nem helyezhető rendeltetési egységek megegyeznének az Lk építési övezetekben nem elhelyezhető rendeltetések körével.

építési paraméter	jelenleg hatályos Vt-sz/2 jelű építési övezet előírásai	tervezett Lk-z/3 jelű építési övezet előírásai	Megjegyzés
	ilyeneket szállító járművek számára, – termelő kertészeti építmény.	járművek számára, – termelő kertészeti építmény, – használat tartására szolgáló építmény	
Kialakítható legkisebb telek területe	2500 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	A jelenlegi szabályozás szerint a módosítással érintett telek nem megosztható, a módosítás követően több telekre feloszthatóvá válik.
Beépítési mód	szabadonálló	zárt sorú, előkert a Bocskai utcában kialakult állapot szerint	A módosítással érintett területtől északnyugatra, a Bocskai utca délnyugati oldalán beépítési mód szintén zárt sorú.
Megengedett legnagyobb beépítettség	50%	40%	A területen csökken a beépíthetőség mértéke 25%-al
Telken kialakítandó zöldfelület minimuma	30%	20%	A telek zöldfelületként kialakítandó része csökken 50%-al, mert a kis telekméret miatt fajlagosan nagyobb a „burkolt felület igény”.
Megengedett legnagyobb beépítési magasság	12,5 m	7,5 m	az építménymagasság és a terepszint felett elhelyezhető szintek száma csökken
Terepszint felett építhető szintek száma	4	2	
Közművesítettség mértéke	teljes közművesítettség	teljes közművesítettség	Nem változik.

— Szabályozási terv módosítása: szükséges



➤ **Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?**

**Nem.** A terület a TRE-ben már beépítésre szánt terület, csak a területfelhasználás módja változik.

## 4. MÓDOSÍTÁS

➤ **Módosítással érintett terület:**

összes Lk, Lke és Lf építési övezet

➤ **Módosítás tárgya**

A HÉSZ elfogadása óta a lakó- és üdülő rendeltetési egységenként elhelyezhető személygépkocsikra vonatkozó szabályozás az OTÉK-ban 2021. április 21-én megváltozott, amely változás minden HÉSZ-re vonatkozik, függetlenül attól, hogy mikor került elfogadásra. Fehérgyarmat Város Önkormányzata az OTÉK-al összhangban a HÉSZ-ben rögzíteni kívánja, hogy lakóterületen telken belül lakórendeltetésenként 1 db személygépkocsi elhelyezését biztosítani kelljen.

➤ **TRE tervezett módosítása:**

- TSZT módosítás: *nem szükséges*
- HÉSZ szöveges előírásainak módosítása: *szükséges*

A HÉSZ „Gépjárművek telken belüli elhelyezésére és a parkolók kialakítására vonatkozó előírások” 35.§ 81) bekezdésének szövege az alábbiakkal egészül ki (***bold, dőlt betűvel***):

„**35.§ (1)** A beépítésre szánt területeken az új építmények esetében az azok rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló és rakodó helyeket, járműtároló épületek az OTÉK előírásai szerint helyezhetők el. ***Kisvárosias-, kertvárosias- és falusias lakóterületeken telken belül lakórendeltetési egységenként egy személygépkocsi elhelyezését biztosítani kell.***”

- Szabályozási terv módosítása: *nem szükséges*

➤ **Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?**

Nem.



### III. A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁNAK ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ

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

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

A tervezett módosítások esetében az alábbi tájékoztatást adjuk:

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

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

— *a tervezett módosítások nem befolyásolják a település lehetőségeit, illetve természeti erőforrásainak felhasználását.*

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

— *a tervezett módosítások léptéküknél fogva nem gyakorolnak hatást más tervre, program tartalmára, megvalósítására;*

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

— *a tervezett módosítások léptéküknél fogva nem alkalmasak a fenntartható fejlődés befolyásolására;*

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

— *a tervezés alá vont területeken eddigi ismereteink alapján környezeti problémák nem ismertek;*

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

— *nem jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtása szempontjából. Nem várható, hogy a tervezett módosítások miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása megghiúsulna, a vizek vagy a védett területek állapotromlása következne be. A tervezett módosítások nem befolyásolják a hulladékgazdálkodással összefüggő tervek, programok, jogszabályokban előírtak végrehajtását, az újonnan beépítésre szánt területek bekapcsolhatók a település hulladékgazdálkodási rendszerébe;*

2. A várható környezeti hatások

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

— *tervezett módosítások során nem történik olyan területfelhasználás- vagy rendeltetésváltás, amely a módosítással érintett területeken a jelenlegi szabályozáshoz képest újabb környezeti terhelést okoznának;*

b) összeadódhatnak vagy felerősíthetik egymást;

- a módosítások nem idézhetnek elő olyan környezeti változásokat, amelyek összeadódhatnak vagy felerősítenék egymást;
  - c) az országhatáron átterjednek;
    - várható környezeti hatások az országhatáron nem terjednek át,
  - d) olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek (mint pl. a balesetek okozta változások stb.);
    - a tervezett módosítások nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek. A módosítással érintett területekre vonatkozóan a hatályos HÉSZ már meghatározta a környezeti feltételeket.
  - e) nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve);
    - a tervezett módosítások során a TSZT-ben újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre;
  - f) olyan területet érintenek, amelyek hazai (országos vagy helyi), közösségi vagy más nemzetközi szintű védeltséget élveznek;
    - a módosítási területeket nem érintik országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területek, ökológiai hálózat területei, Natura 2000 területek vagy egyéb nemzetközi természetvédelmi érdekelttségű területet. A módosítási területeket nem érintik területrendezési tervben lehatárolt a tájképvédelmi terület övezet területe.
  - g) feltételezhetően a SKVr.4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket idézik elő.
    - nem idézik elő a SKVr.4. számú melléklet 3.5.2. és 3.6.2. pontjaiban felsorolt következményeket;
3. A várhatóan érintett terület értékes, illetve sérülékeny, mert
- Fehérgyarmat belterületének nagy része, ennél fogva a 2. és 3. módosítás területe is, a vízbázis hidrogeológiai „B” védőidomának becsült területén belül helyezkedik el, de Fehérgyarmat hatályos HÉSZ már jelenleg is tartalmazza az ezen területeken betartandó követelményeket, amelyek betartása esetén a vizek szennyeződése elkerülhető.;
- a) a környezeti elemek, rendszerek vagy a kulturális örökség szempontjából különleges;
- a 2. módosítás és 3. módosítás a TkR.-ben lehatárolt „településképvédelmi szempontból meghatározó terület—történeti településmag” területen belül helyezkednek el, ahol a Kiss Ernő utca, illetve a Bocskai utca „védendő utcavonal, településszerkezet” jellel jelölt. A 2. módosítás az utcavonal látványát nem befolyásolja, a módosítás a telek utcafronton túli területeire vonatkozik, a 3. módosítás esetében a TkR.-ben előírt településképvéleményezési eljárásban biztosíthatók a településképvédelmi követelmények teljesítése.
- b) a területen a környezetvédelmi határértékeket [Kvt. 4. § s), t), u) pontjai] elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség van;
- tervezés alá vont a területeken a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség a rendelkezésre álló adatok alapján nincs;
- c) a terület hasznosítása, használata intenzív (mint pl. intenzív mezőgazdasági, erdőgazdasági termesztés, termelés, sűrűn beépített terület stb.).
- a módosítással érintett területekre jelenleg vonatkozó beépítési lehetőségeknél intenzívebb beépítési lehetőséget a módosítások nem tartalmaznak. A 3. módosítás esetében a terület kisebb telkekre való felosztása látszólag intenzívebb területhasználat érzetét kelti, de a módosítással érintett területre vonatkozóan csökken a beépíthetőség mértéke, a megengedett építménymagasság és a térszint felett elhelyezhető szintek száma is;

**A fentiek alapján az Önkormányzata úgy látja, hogy a módosítások jellege és mértéke nem teszi szükségessé a terv és tájrendezési, zöldfelületi és környezetvédelmi szakági alátámasztó munkarészein túlmenően további környezetvédelmi jellegű munkarész elkészítését, SKVr. szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és 419.R. szerinti Települési környezeti értékelés készítését.**

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